

ÎLE-DE-FRANCE 2030
LA RÉGION SE TRANSFORME

L'URBANISME TRANSITOIRE



LES CARNETS PRATIQUES N° 9
DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

COORDINATION

Cécile Diguët

RÉDACTION

Alexandra Coquière, Fanny Cottet,
Cécile Diguët, Agathe Vincent

DIRECTION ARTISTIQUE

Olivier Cransac

MAQUETTE

Agnès Charles

INFOGRAPHIE, CARTOGRAPHIE

Fanny Cottet, Agathe Vincent

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

CORRECTION

Marie-Anne Portier

RELATION PRESSE

Sandrine Kocki,
sandrine.kocki@iau-idf.fr

IMPRESSION

Frazier

IAU île-de-France

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



www.iau-idf.fr



ISSN ressource en ligne 2267-3571

© IAU île-de-France

Tous droits de reproduction, de traduction et d'adaptation réservés. Les copies, reproductions, citations intégrales ou partielles, pour utilisation autre que strictement privée et individuelle, sont illicites sans autorisation formelle de l'auteur ou de l'éditeur.

La contrefaçon sera sanctionnée par les articles 425 et suivants du code pénal (loi du 11-3-1957, art. 40 et 41).

Dépôt légal : 3^e trimestre 2018.

PRÉAMBULE

À travers la série des *Carnets pratiques*, l'IAU souhaite sensibiliser les acteurs locaux de l'aménagement aux mutations de la fabrique urbaine et territoriale. Ces carnets sont donc destinés aux responsables publics de l'aménagement, notamment aux élus et techniciens des intercommunalités et des communes, mais aussi aux aménageurs, aux urbanistes et architectes, aux promoteurs, acteurs de la chaîne de production de la ville.

Cette nouvelle édition des carnets pratiques, « L'urbanisme transitoire », traite d'une pratique émergente dans la vie des territoires, qui s'intercale dans les brèches des projets urbains et immobiliers, et questionne la programmation des projets aussi bien que les besoins sociaux sur le terrain. Ces pratiques nouvelles constituent un véritable enjeu dans le renouvellement des méthodes de la programmation urbaine comme du projet.

Ce carnet pratique s'appuie sur un état des lieux des initiatives franciliennes depuis 2012¹ en rendant compte des méthodes et outils pour concevoir et mettre un œuvre des projets d'urbanisme transitoire. Il peut se lire de manière continue ou par chapitre, en fonction de ses attentes.

L'urbanisme transitoire est un processus en mouvement, c'est pourquoi ce guide ne tente pas d'établir une recette figée mais plutôt d'illustrer la diversité des initiatives en proposant, à chaque acteur, d'alimenter son projet selon ses besoins et ses spécificités. Il constitue davantage une trame sur laquelle il est possible de s'appuyer, d'improviser et d'inventer de nouvelles occupations transitoires dans les villes et les territoires.

Note de lecture : les projets référencés avec un astérisque () sont explicités en annexe.*

1. DIGUET Cécile, *L'urbanisme transitoire, optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée?*, IAU îdF, 2017.

SOMMAIRE

1 • L'URBANISME TRANSITOIRE, DE QUOI PARLE-T-ON ?	5
Histoire et définitions	5
Acteurs et intérêts	7
Les contextes de l'urbanisme transitoire	9
Temporalités et durées	18
2 • JE VEUX AGIR	23
Je suis une collectivité locale : comment intervenir ?	23
Je suis un propriétaire : comment agir ?	26
Je suis un occupant : comment lancer un projet ?	29
3 • TEMPS 1 : AVANT L'OCCUPATION, PRÉPARER	31
Définir les contours du projet	31
Réfléchir aux usages	33
Accompagner, communiquer en amont	36
Trouver les outils appropriés : lancer un appel	37
Financements et partenariats	42
Cadre juridique et réglementaire	45
Anticiper la fin	54
Points de vigilance, risques et inconnues	54
4 • TEMPS 2 : PENDANT L'OCCUPATION, RÉALISER, ACCOMPAGNER, METTRE EN ŒUVRE	57
Décider	57
Gérer et associer les occupants	59
Animer	61
Faire le point, échanger	62
Communiquer	62
Ajuster	64
5 • TEMPS 3 : APRÈS L'OCCUPATION, PÉRENNISER, ÉVALUER, VALORISER	67
Communiquer sur la fin du projet d'occupation transitoire : raconter et partager	67
Évaluer le projet d'occupation transitoire : disposer d'un retour d'expérience	67
ANNEXES	73



1 | L'URBANISME TRANSITOIRE, DE QUOI PARLE-T-ON ?

HISTOIRE ET DÉFINITIONS

Un peu d'histoire

Les espaces vacants et les friches, qu'ils soient industriels, commerciaux ou agricoles, ne sont pas un phénomène nouveau. Les espaces urbains sont en recomposition continue. Suite au processus de désindustrialisation, commencé dans la deuxième moitié du xx^e siècle, ainsi qu'aux différents moments de crise qui ponctuent la production urbaine (1992, 2008), les espaces vacants se sont multipliés en Île-de-France. Ces délaissés urbains permettent depuis longtemps des occupations temporaires légales ou illégales, comme peuvent en témoigner les occupations historiques suivantes : les Frigos à Paris (squat aujourd'hui régularisé), ou encore la Cartoucherie dans le bois de Vincennes.

Un contexte spécifique en Île-de-France

Autrefois perçus négativement, les espaces vacants sont désormais, dans le cœur de la région Île-de-France en particulier, des réserves foncières stratégiques dans un contexte de forte pression. À ce changement d'image et de valeur s'ajoutent les évolutions des pratiques de la production urbaine et du projet urbain. On assiste à une démultiplication des acteurs participant au projet, avec une nécessité croissante de recyclage de sites existants. Il faut également composer avec le temps long de l'aménagement : le projet urbain comporte des temps de pause qu'il est possible d'optimiser. Enfin, le manque d'espaces abordables d'habitation ou d'activité, en Île-de-France, pose la question du droit à la ville pour certaines populations ou professions en peine sur un marché de l'immobilier tendu.

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 public².

2. Pour davantage de précisions sur ce sujet, consulter le guide du Cabanon Vertical : *Les aménagements urbains transitoires, Enjeux et guide pratique pour un espace public partagé*, 2017.

Ce qu'il faut retenir : les éléments clés d'un projet d'urbanisme transitoire

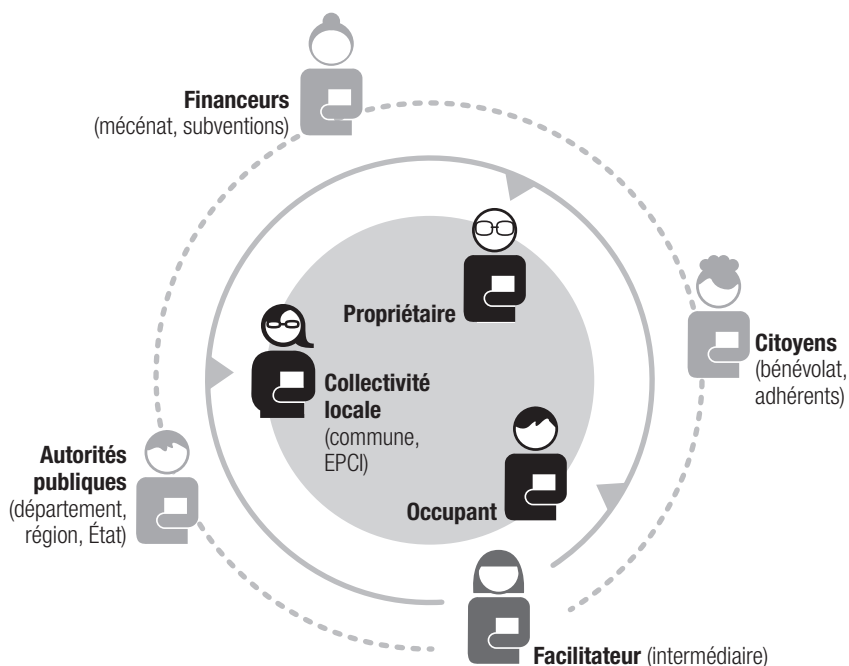
Ce guide présente les différentes composantes des projets d'urbanisme transitoire ainsi que les outils et moyens pour les mettre en œuvre. Un projet d'urbanisme transitoire comporte les éléments suivants :

- le projet s'intègre dans un contexte préexistant et révèle des besoins locaux, de la collectivité et de ses habitants, des citoyens, des travailleurs, des jeunes, des femmes... ;
- il s'intègre dans une stratégie et permet des actions coordonnées entre acteurs ;
- il permet d'alimenter le projet urbain par la préfiguration des usages et l'identification des besoins ;
- le projet transitoire est transversal, il révèle des usages potentiels, le plus souvent mixtes ;
- le projet transitoire n'est ni figé, ni prédéfini : diversité des pratiques, des acteurs et des méthodes ;
- il s'intègre dans un temps « hors marché », quand l'aménageur ou le promoteur ne sont pas sur le chantier (sauf exception comme Trans 305 ou la phase 2 des Grands voisins).



Les éléments clés d'un projet d'urbanisme transitoire

© IAU idF, 2018



Acteurs de l'urbanisme transitoire
©IAU idF, 2018

ACTEURS ET INTÉRÊTS

- L'urbanisme transitoire se construit dans l'échange et l'équilibre entre acteurs. Il s'organise autour d'un trio d'acteurs principaux : collectivités locales, propriétaires et occupants. Ce groupement d'acteurs est parfois accompagné par un « facilitateur », au métier émergent³, favorisant le dialogue entre les participants.
- L'urbanisme transitoire permet de repenser les méthodes de gouvernance et de conception d'un projet, avec des échanges entre acteurs plus horizontaux et transversaux.

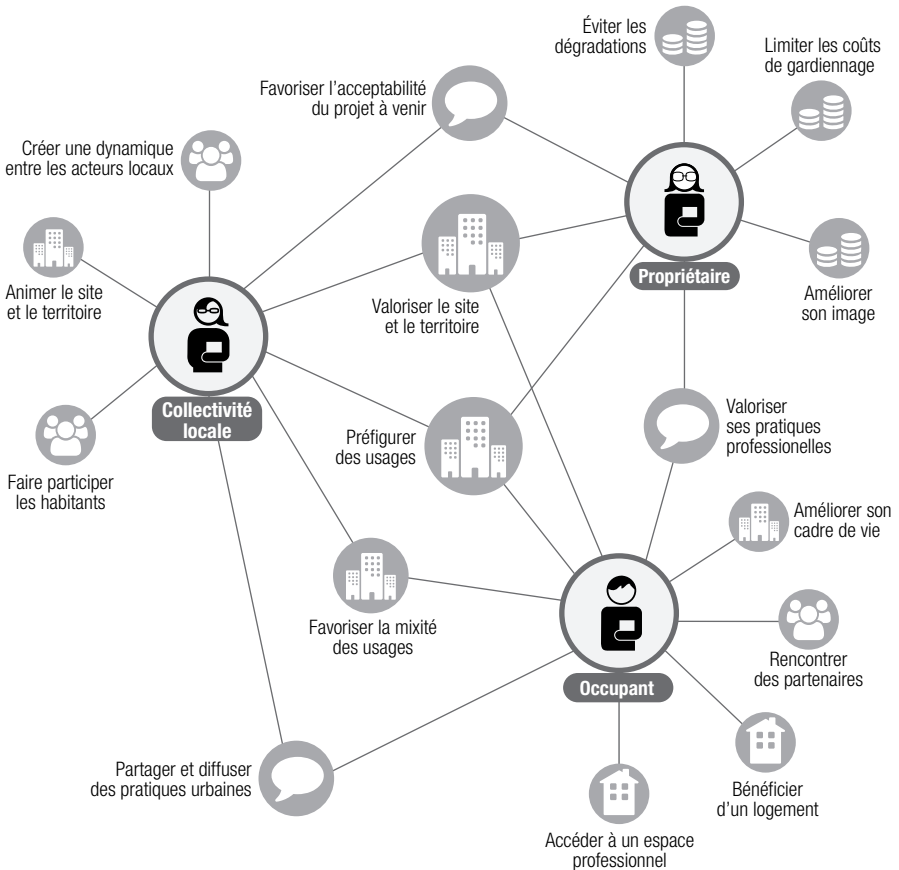
Exemples d'intérêts des acteurs pour l'urbanisme transitoire :

- Collectivité locale : animer le territoire et stimuler des dialogues entre habitants, acteurs locaux et collectivités. La collectivité peut également être propriétaire.
- Propriétaire : limiter les dépenses d'entretien et les dégradations potentielles liées aux sites inoccupés, valoriser un site.
- Occupant : agir sur son cadre de vie, échanger avec de nouveaux partenaires, accéder à un espace pour réaliser ses projets.

3. DIGUET Cécile, *L'urbanisme transitoire, optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, IAU idF, 2017.

Exemples d'intérêts communs entre les acteurs :

- Valoriser le site et établir un lien avec le futur projet pérenne : friche Durand à Stains avec Chifoumi*. Le collectif travaille à identifier les terres les plus fertiles dans l'optique de les conserver pour de l'agriculture urbaine dans le projet futur.
- Préfigurer des usages : dans la Pépinière des Groues à Nanterre*, Yes We Camp met en place des actions de préfiguration du projet ainsi que des ateliers pour tester des usages avec la population du quartier.
- Développer, expérimenter : installation d'une micro-ferme urbaine par le Paysan Urbain à Romainville*.



Diversité des intérêts des acteurs :



Les intérêts des acteurs de l'urbanisme transitoire
© IAU idF, 2018

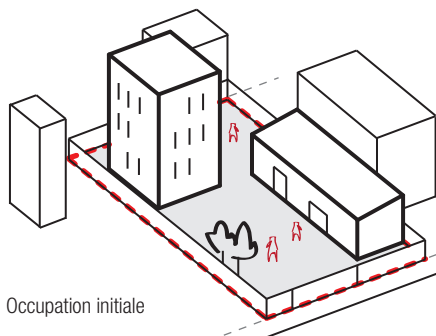
LES CONTEXTES DE L'URBANISME TRANSITOIRE

Ce guide propose d'accompagner les occupations transitoires qui ont lieu sur des parcelles, de propriété publique ou privée, en attente ou en cours de transformation (des sites abandonnés et/ou en mutation).

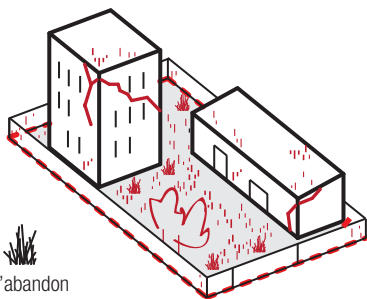
Il est important de connaître avec précision dès le début de l'occupation les composantes qui préexistent au projet transitoire. L'identification de ce contexte permettra de préciser les modalités d'occupation (temps, usages, redevances éventuelles, charges, etc.)

Il convient ainsi d'identifier :

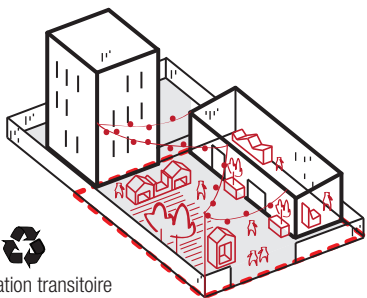
- le contexte urbain ;
- le type d'espaces : bâti, non-bâti, mixte ;
- la typologie du bâtiment ou du site ;
- l'état du site.



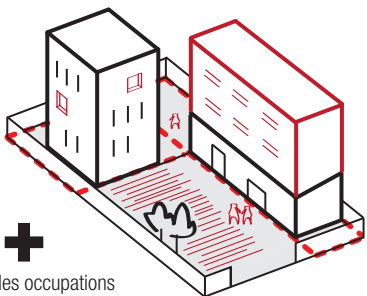
Occupation initiale



Site à l'abandon



Occupation transitoire



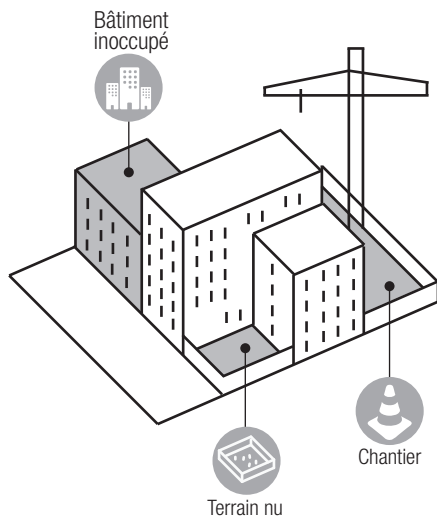
Nouvelles occupations

Naissance et disparition d'une friche
© IAU idF, 2018

Le contexte urbain

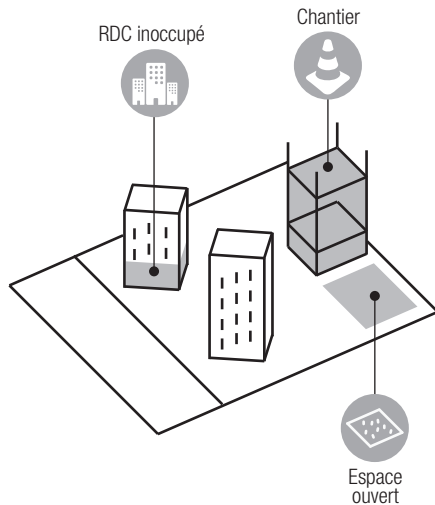
CENTRE URBAIN

Tissu urbain dense



QUARTIER RÉSIDENTIEL

Collectif discontinu



La Goutte Verte*, Paris (18^e)

Jardins temporaires installés au cœur du quartier de la Goutte d'Or sur plusieurs espaces délaissés, des terrains mis à nu, en attente du démarrage des chantiers des futurs projets immobiliers.

Porteur de projet : La Goutte Verte

La Fabrique du Clos*, Stains (93)

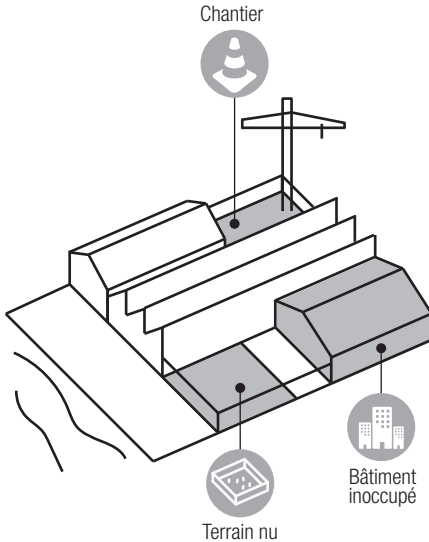
Occupation transitoire au cœur d'un quartier en renouvellement urbain : le Clos Saint-Lazare à Stains. Création d'un lieu de vie dans l'espace public grâce à la récupération et au réemploi des matériaux issus de la démolition des bâtiments du quartier.

Porteur de projet : Bellastock



SECTEUR EN MUTATION

Tissu artisanal et industriel



Friche Miko*, Bobigny (93)

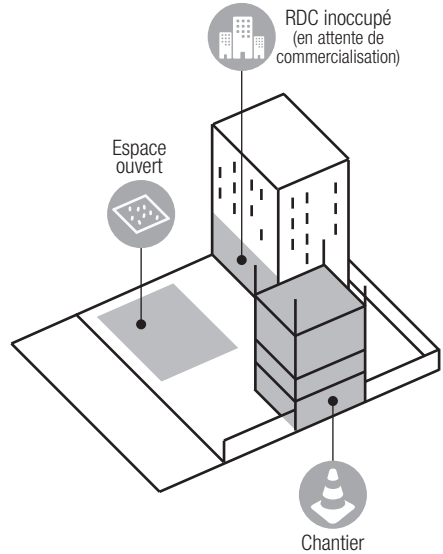
Création de plusieurs événements et festivals de façon à animer le site et les bords du canal de l'Ourcq. Ces occupations transitoires se déroulent dans un fort contexte de mutations urbaines (plusieurs Zac en cours dans la Plaine de l'Ourcq).

Porteur de projet : Bellastock



SECTEUR DE PROJET URBAIN (ZAC)

Tissu urbain dense



MTV FMR Eco quartier*, Montévrain (77)

Plusieurs occupations transitoires de l'espace public et des rez-de-chaussée commerciaux, ainsi que des interventions artistiques sur les palissades de chantier, sont mises en place dans le but d'animer le nouvel éco-quartier en cours de construction.

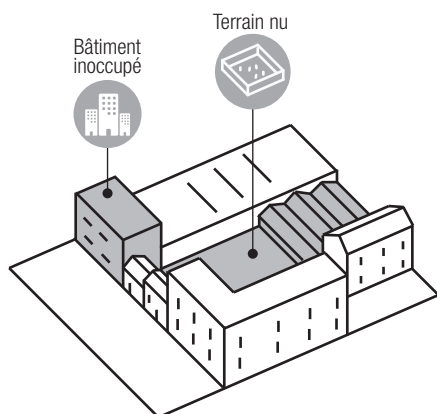
Porteur de projet : La Belle Friche et EPA Marne



Le contexte urbain

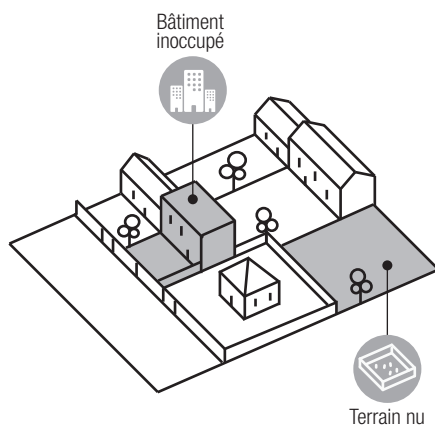
PETITE COURONNE

Tissu urbain constitué



GRANDE COURONNE

Tissu urbain dilaté



Jardin d'Alice*, Montreuil (93)

Le Jardin d'Alice est animé par un collectif d'artistes. Il est à la fois un lieu de travail et de diffusion artistique, un centre social, une maison de quartier, une épicerie associative et une université populaire.

Porteur de projet : Le Jardin d'Alice

La Troisième Terre*, Saux-les-Chartreux (91)

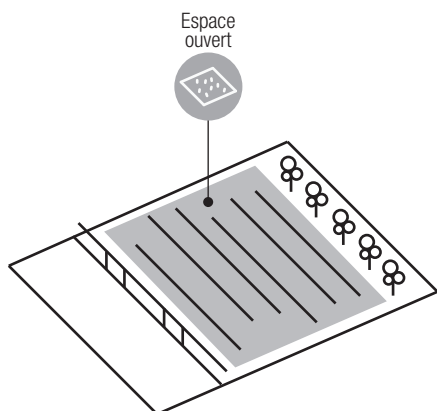
Création d'un tiers-lieu favorisant les rencontres entre les citoyens autour d'activités sociales, culturelles et artistiques. Mise à disposition d'espaces de travail et de lieux de répétition pour les compagnies.

Porteur de projet : Association Animakt



ESPACE AGRICOLE

Espace ouvert



Plaine de Montjean*, Rungis (94)

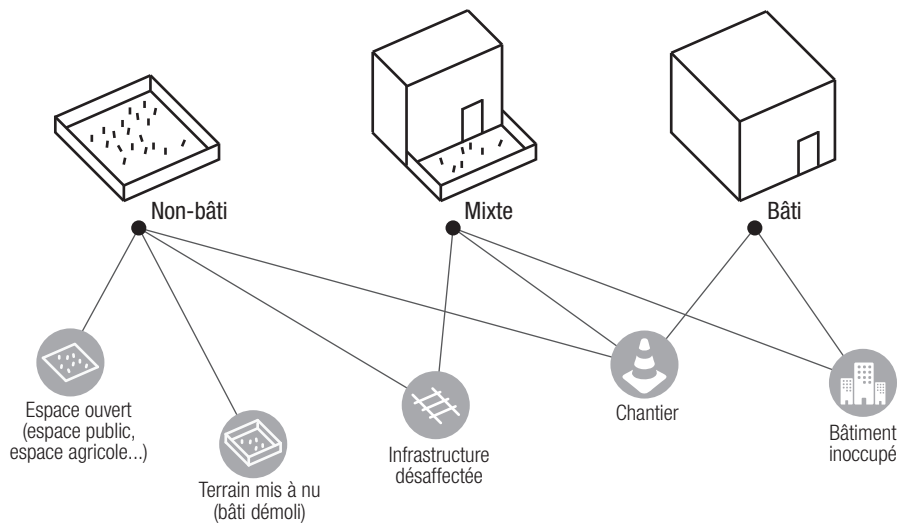
Clôturer l'espace dédié au futur quartier pour en faire un éco-pâturage avant le commencement du chantier de l'éco-quartier de la Plaine de Montjean.

Porteur de projet : EPA Orsa



Types d'espaces

L'urbanisme transitoire est en lien avec les cycles de transformation du territoire. Par exemple, en Île-de-France, on le retrouve sur d'anciens sites industriels et ferroviaires, mais aussi sur des sites variés, devenus obsolètes ou inutilisés : anciens bureaux, logements ou équipements (salle de sport, hôpital, école...), hangars industriels, terrains mis à nus, espaces ouverts ou anciennes infrastructures...



Différents types d'espaces
© IAU idf, 2018

On peut, dans un premier temps, répertorier ces sites en trois grands types :

• Non-bâti

« + » 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...).

• Bâti

« + » Avantages :

- installation facilitée et rapide des occupants si le bâti est en bon état

« - » Inconvénients :

- le bâtiment doit être aux normes de l'usage temporaire (réglementation sécurité et incendie, accessibilité).

• **Mixte**

« + » Avantages :

- possibilités d'activités diversifiées (extérieures et intérieures).

« - » Inconvénients :

- gestion du site et sécurité plus complexes dans le cas d'un site vaste et comprenant une typologie d'espaces divers et demandant des traitements différents (sécurité, investissement technique, etc.).

Parmi ces trois grands types de sites, on retrouve différents espaces et bâtiments :

- un terrain nu
- un espace ouvert
- un chantier
- une halle d'activité ou un grand espace couvert
- une usine, industrie ou un entrepôt
- un espace commercial
- un bâtiment de logement
- un bâtiment tertiaire de bureaux
- un hôpital
- un ouvrage patrimonial
- etc.

Enfin, il faut identifier l'état du site :

- espace ouvert en friche
- bon état ou quasi neuf
- bon état mais à remettre aux normes
- mauvais état : dégradations, pollutions
- etc.

Typologie du bâtiment ou du site

UN ESPACE OUVERT

Friche Durand*,
Stains (93)



Quartier en rénovation urbaine du Clos Saint-Lazare. Le projet temporaire paysager avait plusieurs objectifs :

- valoriser une friche et permettre son appropriation par les habitants ;
- expérimenter une manière de fabriquer de l'espace public autrement ;
- travailler avec les enfants du quartier sur l'apprentissage de la nature ;
- parler bio-déchets grâce au compost et lutter contre le gaspillage ;
- enrichir le sol, distinguer les bonnes terres (les anciens jardins des pavillons) de celles polluées par les huiles de vidange du garage voisin ;
- interroger la programmation future du projet immobilier pour garder les espaces de bonnes terres après les tests effectués pendant l'occupation temporaire.

Occupation transitoire : Chifoumi pour Plaine Commune
Durée de l'occupation : 2012-2016

UN PAVILLON

Pavillon en chantier*,
L'Île-Saint-Denis (93)



Le Pavillon en chantier est un lieu de chantier participatif pour la mise en place d'une maison pour le quartier sud de l'Île-Saint-Denis. Ce chantier s'inscrit dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier.

Le Pavillon comporte trois programmes : un lieu de vie de quartier proposant des services locaux et associatifs, une manufacture d'artisans visant à accompagner les habitants dans la fabrication de mobilier et la réhabilitation de leur logement, et enfin un atelier populaire d'urbanisme valorisant les dynamiques locales dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier.

Occupation transitoire : Association ICI ! et habitants du quartier. Création en cours de l'association «Pavillon»
Durée de l'occupation : 2017-2021

UNE USINE, UN ENTREPÔT

La Plateforme des acteurs de demain*,
Antony (92)



Dans les anciens entrepôts d'Universal Music, Plateau urbain lance une occupation de 17 000 m² ouverte aux acteurs du réemploi.

Les lieux accueilleront des structures de la production, du réemploi, du recyclage, de l'agriculture urbaine et de l'artisanat.

L'association Aurore a déjà ouvert un centre d'hébergement d'urgence dans les anciens bureaux de l'entreprise.

Occupation transitoire : Aurore
et Plateau urbain

Durée de l'occupation : 2018-2024

UN BÂTIMENT TERTIAIRE

Ourcq blanc*,
Paris (19^e)



L'Ourcq blanc est un lieu d'occupation transitoire qui offre des espaces de travail depuis décembre 2015. Ce lieu qui accueillait une quarantaine de structures, artistes, artisans, associations a fermé ses portes en 2017.

Le propriétaire mettait les lieux à disposition dans l'attente du projet immobilier futur : la construction d'une auberge de jeunesse.

Occupation transitoire : Fanatikart
et Dérive

Durée de l'occupation : 2015-2017

Points de vigilance à retenir

- Établir un premier diagnostic en amont de l'occupation permet de la faciliter.
- Connaître l'état technique d'un bâtiment ou d'un site permet d'anticiper les remises aux normes et éventuels travaux pour les occupants.
- Il est dans l'intérêt de la collectivité et/ou du propriétaire de faciliter l'accès à ces informations.

TEMPORALITÉS ET DURÉES

L'urbanisme transitoire peut intervenir à différents moments des transformations urbaines. Il peut ainsi être utile lors de la conduite d'un projet urbain défini ou non défini, sur un espace en devenir.

On le retrouve également sur des sites en attente d'un nouveau preneur, sans que le projet ait un impact sur la future destination du bâtiment ou du site. Il peut être préférable de parler ici de projet « temporaire » ou « éphémère » comme évoqué au début de ce guide.

Le temps des transformations urbaines



Temps de l'occupation transitoire

© IAU idF, 2018

Dans le cadre de l'inscription du projet transitoire dans un projet urbain de requalification de l'espace, l'occupation peut durer tant qu'un chantier ne l'en empêche : friches, montage de projets, études de faisabilité et de réalisation et phases chantier.

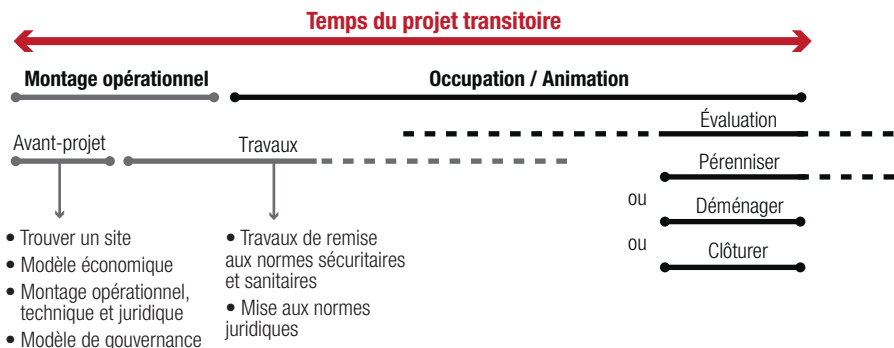
- Un espace délaissé : c'est le cas de Vitry Fada à Vitry-sur-Seine*, où l'association a mis en place un bar/brocante associatif et a accueilli de petits événements.
- Un chantier : Bellastock a créé sur le chantier du futur écoquartier fluvial de l'Île-Saint-Denis* le lieu Actlab pour accompagner les chantiers de déconstruction du Printemps et préfigurer les usages du quartier.
- Livraison de locaux neufs encore non commercialisés : les rez-de-chaussée commerciaux de l'écoquartier de Montévrain* animés par la Belle friche.

Le temps de l'occupation

Les étapes qui vont suivre ne se retrouvent pas nécessairement dans tous les projets d'occupation ni dans cet ordre. Elles sont ici référencées afin d'alerter les différents acteurs sur les temps de montage de projet et d'occupation qui peuvent parfois s'avérer longs. Les projets transitoires s'inscrivent dans une logique itérative. Les étapes suivantes sont fréquemment présentes à différents moments du projet d'occupation.

- Une étape d'élaboration du projet transitoire : trouver un bâtiment, montage de projet économique et juridique, trouver son modèle de gouvernance et de gestion, etc.
- Une étape de travaux pour rendre l'occupation possible et légale en fonction de la destination du bâtiment.
- Une étape juridique de mise aux normes : ERP, destination des bâtiments et changement de régime d'occupation...
- Une étape d'occupation et d'animation.

- Une étape d'évaluation du projet si nécessaire.
- Une étape de fin du projet : partir et reloger si nécessaire, vider et rendre le site en l'état selon la convention établie avec le propriétaire.



Temps du projet transitoire

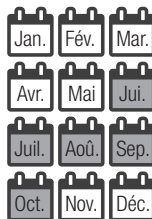
© IAU idF, 2018

Différentes durées de projet transitoire



Réserve Malakoff*, Malakoff (92)

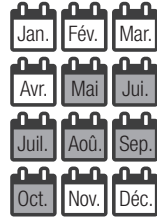
2016





Grand train*, Paris 18°

2015

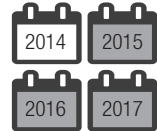


2016



Grands voisins*, Paris 14°

Saison 1



Saison 2



	Temps courts (quelques mois)	Temps intermédiaires (1 ou 2 ans)	Temps longs (plus de 3 ans)
Avantages	Projet intensifié Animation forte	Ancrage local Préfiguration Développement des activités Soutien à l'économie sociale et solidaire (ESS)	Ancrage local fort Préfiguration et transformation des usages Pérennisation des activités Naissance de nouvelles activités Mise en place d'un écosystème local
Inconvénients	Temps de montage opérationnel lourd Investissement important Retombées locales limitées	Début d'ancrage local fort mais fin du projet Relogement nécessaire des activités et populations	Difficulté de constituer un modèle économique sur le long terme Travaux et dépenses d'entretien supplémentaires
Types de projets	Événementiel Expositions Hébergement d'urgence Boutique éphémère, testeur de commerces	Événementiel Hébergement d'urgence Activités économiques, artistiques, culturelles	Hébergement d'urgence et de stabilisation Activités économiques, culturelles, artistiques Projets mixtes
Exemple	La Réserve Malakoff (92) Grand Train et Ground Control (75) Le Génie d'Alex (75)	Les Petites serres (75) La halle Papin (93)	Les Grands voisins (75) Le 6B (93) Le Shakirail (75)



2 | JE VEUX AGIR

JE SUIS UNE COLLECTIVITÉ LOCALE : COMMENT INTERVENIR ?

Ce guide n'a pas vocation à donner la bonne recette afin de monter un projet d'urbanisme transitoire, mais à donner des clés de lecture et des outils qui constituent des « parcours à choix multiples » pour aider à sélectionner les étapes à retenir dans un projet d'occupation transitoire. La collectivité peut être accompagnatrice et/ou propriétaire. Dans ce cas, se référer à la partie concernant les propriétaires.

Analyser mon territoire et ses besoins

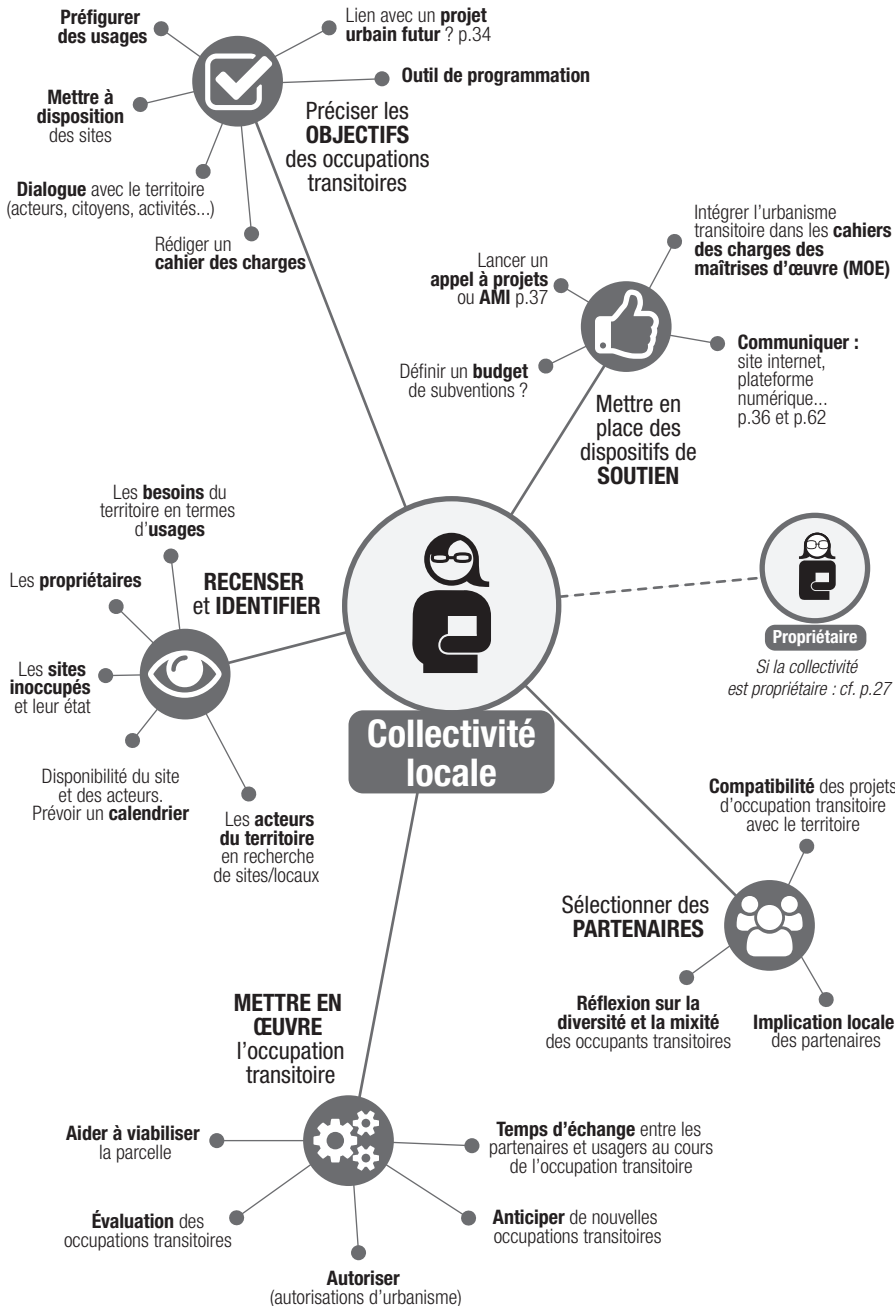
Le premier travail de la collectivité est de comprendre les potentialités de son territoire en matière d'urbanisme transitoire. La collectivité peut souhaiter un projet précis et déjà défini, mais elle peut également rester ouverte dans ses propositions sur le principe de la « programmation ouverte » de projets transitoires. La collectivité peut :

- recenser et récolter des données : identifier la présence de sites inoccupés et dégradés sur le territoire ;
- identifier les besoins locaux : espaces pour des associations ou activités, forte présence d'activités culturelles, etc. ;
- définir des objectifs pour des espaces abandonnés en lien avec les enjeux du territoire (écologiques, sociaux, économiques) ;
- favoriser le développement local : revitalisation, offre nouvelle de services.

Aider et soutenir les acteurs de mon territoire

La collectivité n'est pas obligée de proposer des projets clé en main avec des objectifs prédéfinis. Elle peut écouter et accompagner les occupants arrivant avec des propositions. Dans ce cas, elle peut soutenir le développement d'occupations transitoires :

- mettre à disposition des sites et les informations juridiques et techniques nécessaires à son occupation ;
- délivrer les autorisations dans un objectif de bienveillance ;
- appuyer un porteur de projet auprès d'un propriétaire (si la collectivité ne l'est pas) ou des assureurs et des services techniques ;
- communiquer, fédérer ;
- créer des partenariats et des soutiens financiers et techniques ;
- poursuivre les actions : les anticiper et les évaluer.





Le Consulat,
Paris 14^e



Gérard Situ,
Aulnay-sous-Bois (93)



L'aérosol,
Paris 18^e

JE SUIS UN PROPRIÉTAIRE: COMMENT AGIR ?

Quel est l'intérêt de l'occupation transitoire ?

Un propriétaire peut définir les objectifs et les intérêts d'une occupation transitoire.

- intérêts financiers : coûts de gardiennage, entretien du bien, difficultés de commercialisation du bien ;
- intérêts de responsabilité sociale des entreprises (RSE) : soutenir des porteurs de projets et une économie locale, développer de nouveaux partenariats ;
- intérêts urbains : effectuer, préparer un projet futur et de nouveaux usages.

Comment s'entourer ?

- le propriétaire peut décider de contacter directement un occupant ;
- il peut également demander à la collectivité si elle a connaissance de porteurs de projets en recherche d'un site à exploiter ;
- il peut faire appel à un facilitateur qui a connaissance des acteurs locaux qui pourraient être intéressés par un tel projet ;
- enfin, le propriétaire peut lancer un appel à porteurs de projet et analyser les candidatures qui pourraient correspondre à des objectifs préalablement définis.

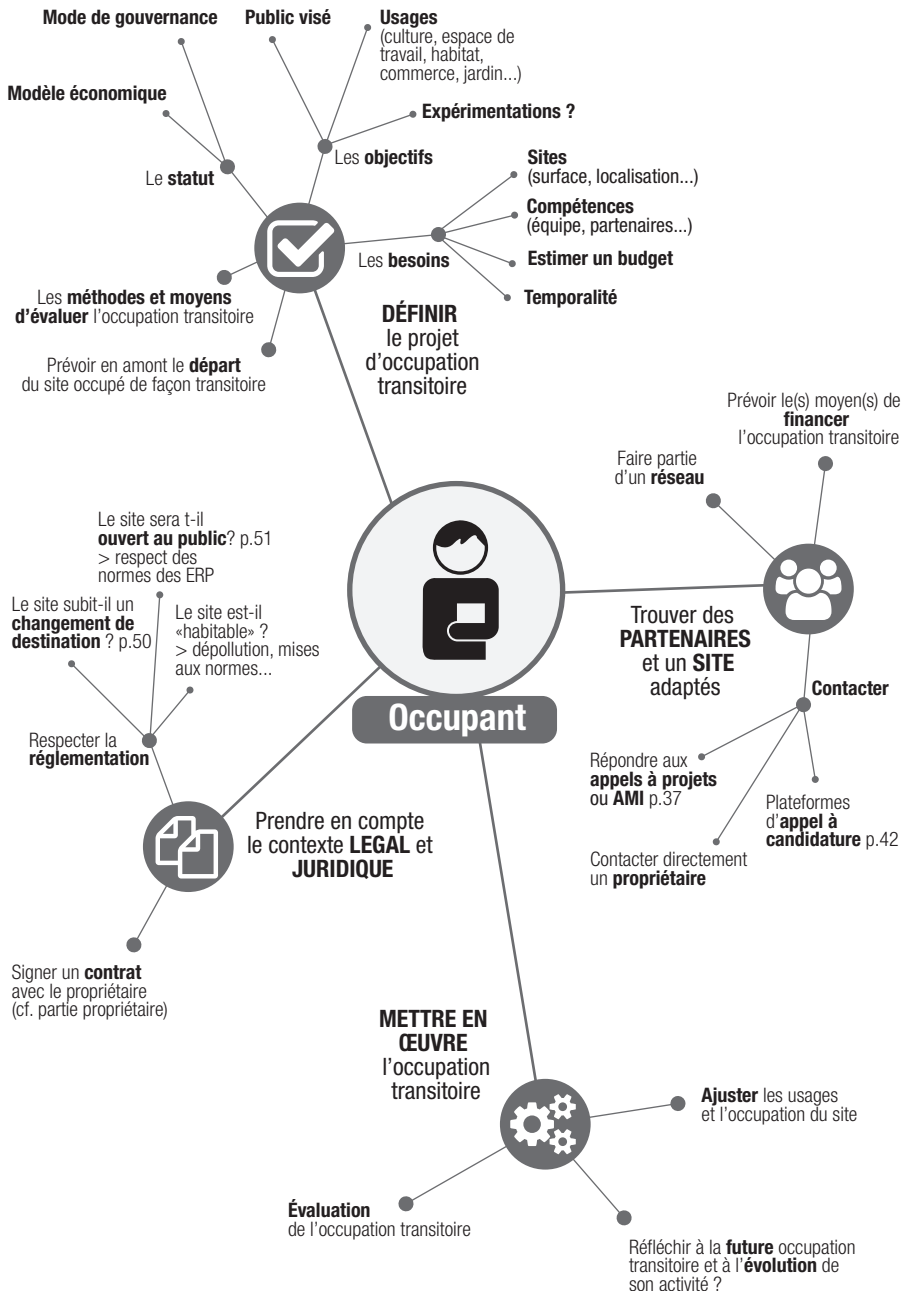
Quelles dispositions réglementaires prendre ?

- mettre à disposition du porteur de projet les informations réglementaires et juridiques nécessaires à l'occupation (pollution, mises au normes, classe du bâtiment, etc.) ;
- permettre une occupation transitoire avec un cadre juridique clair ;
- formaliser l'occupation transitoire par un contrat ;
- anticiper de nouvelles occupations et gérer son patrimoine.

Propriétaires :

- aménageurs, promoteurs ;
- établissements publics fonciers, foncières ;
- propriétaires privés, entreprises ;
- collectivités, grands propriétaires publics ou parapublics (La Poste, SNCF) ;
- bailleurs sociaux.





JE SUIS UN OCCUPANT : COMMENT LANCER UN PROJET ?

Pour lancer son projet, il faut avoir en tête les éléments suivants.

Préciser son projet pour le proposer

Les objectifs, les usages, les compétences à mobiliser sont souvent les premiers éléments identifiés. Mais il faut les préciser afin d'avoir un maximum d'informations pour :

- définir le lieu idéal (capacité, informations techniques) ;
- prévoir une durée d'occupation optimale ;
- 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 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 :

- selon l'activité menée sur le site, consulter la réglementation adéquate pour être en accord avec la destination du bâtiment ;
- formaliser l'occupation via un contrat.



3 | TEMPS 1 : AVANT L'OCCUPATION, PRÉPARER

DÉFINIR LES CONTOURS DU PROJET

La suite de ce guide va permettre de développer 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 ne s'agit pas ici de détailler les étapes à suivre pour chaque acteur mais de présenter les grandes étapes, méthodes et outils à mobiliser pour une occupation, quel que soit l'acteur identifié.

Pour chaque projet, il faut dans un premier temps effectuer un recensement des lieux, des besoins, des acteurs, ainsi que définir son projet. Cette phase peut être prise en charge par un ou plusieurs des trois acteurs.

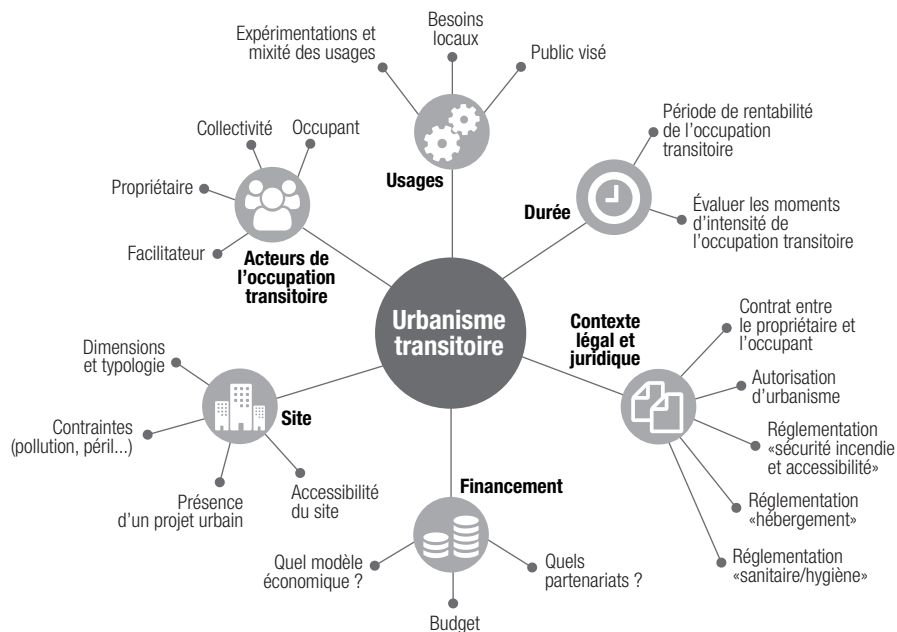
Comment identifier les besoins ?

Cette étape va permettre de réfléchir aux usages à développer (voir p. 33)

- Besoins du territoire :
 - effectuer un diagnostic territorial afin de connaître la sociologie et l'économie du territoire ou s'appuyer sur des travaux existants (besoins de locaux d'hébergement, de locaux associatifs et d'activités, espaces ouverts de rencontre, etc.) ;
 - identifier les possibilités de préfiguration sur les projets urbains à venir ;
 - recenser le patrimoine qui pourrait être mobilisé.
- Besoins des porteurs de projets :
 - recenser précisément les activités, occupations des porteurs de projets ;
 - effectuer un comparatif des occupations similaires afin de renseigner les coûts, les surfaces nécessaires, les normes, etc.

Comment identifier les acteurs/partenaires potentiels ?

- Effectuer un recensement des acteurs : associations, structures sur le territoire. Faire appel aux maisons des associations et des initiatives, centres sociaux, acteurs du développement économique et de l'écologie.
- Lancer un appel à projets ou un appel à manifestation d'intérêt : pour trouver un occupant si je suis une collectivité ou un propriétaire, pour trouver des partenaires, occupants avec qui partager les locaux si je suis un occupant.
- Effectuer un recensement des besoins en termes de locaux et d'espaces auprès des acteurs cités précédemment.
- Faire appel à un facilitateur.
- Consulter l'annuaire des acteurs de l'urbanisme transitoire de ce guide (p. 73).



Les éléments clés détaillés d'un projet d'urbanisme transitoire
© IAU IdF, 2018

Comment renseigner le contexte légal, technique et juridique ?

Les questions à se poser

- Le site est-il en bon état ? Normes amiante, pollutions diverses, état de la structure...
- Quelles activités existait-il sur l'ancien site ?
- Quelles activités seront-elles menées ?
- Le lieu sera-t-il ouvert au public ?
- Qui doit assurer le site et les activités qui s'y déroulent ?
- Quels sont les registres de droit à mobiliser (urbanisme, travail, construction...)?

Si l'occupation transitoire fait partie d'un projet d'ensemble

La collectivité peut décider d'intégrer le processus d'urbanisme transitoire au sein d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Cette action a plusieurs avantages :

- 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 urbaine.

Quelques exemples d'occupations transitoires au sein d'un projet d'ensemble :

- Zac des Groues, Nanterre (Epadesa)* ;
- L'Autre Soie à Villeurbanne* (friche, réhabilitation, construction, 21 000 m²), avec occupation provisoire préfiguratrice du projet : GIE Est Habitat et le CCO Jean-Pierre Lachaize lancent en octobre 2017 un appel à candidatures pour l'occupation transitoire (2 ans) de deux bâtiments à partir de mars 2018.

RÉFLÉCHIR AUX USAGES

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

- quels seront les usages sur le site ?
- quels usages pour quels publics ?
- quelle sera l'imbrication des différentes activités dans le projet ? (hébergement, bureaux, spectacles, etc.) et dans le temps ?
- le site a-t-il vocation à tester ou à instaurer des usages futurs pour un projet urbain ?
- doit-on le définir en amont du projet ou laisser ouverte la programmation ?

Quels usages sur le site et quelle cohabitation des activités ?

Le degré d'ouverture du lieu va avoir une influence sur le type d'usages qu'il est possible d'instaurer. Un site ouvert permettra par exemple d'accueillir des événements culturels, des activités de restauration et des activités festives.

Il est possible d'établir une rapide typologie des usages à partir d'un panel d'occupations temporaires recensées⁴. Le nuage de points (voir p. 35) présente une typologie des activités possibles.

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.

Si elle le souhaite, la collectivité peut formaliser un cahier des charges afin de cadrer les usages qu'elle aimerait voir se développer sur le territoire et recourir à des méthodes d'appels à projet (voir p. 41 AMI Tempo', Est Ensemble).

Exemple : Les Grands voisins, Paris 14^e

Projet initialement lancé par l'association Aurore, le site Saint-Vincent de Paul a 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. 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.

4. Atelier professionnel Paris 1 Panthéon-Sorbonne. Bachir, Lisa, Dinh Sonia et al. *L'Urbanisme temporaire : comment évaluer son impact ? Définitions, acteurs, outils et enjeux*. Pour le compte de Plateau Urbain, février 2018, p. 46.

Tester et préfigurer des usages ?

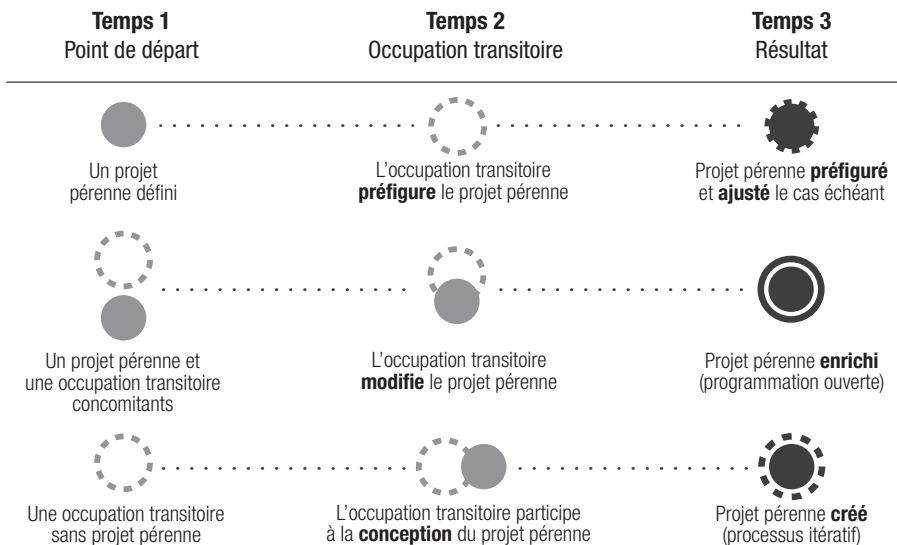
L'urbanisme transitoire peut permettre une réflexion sur le projet urbain futur. De nombreuses opérations de test de l'espace urbain se sont développées ces dernières années selon les techniques du « tactical urbanism » ou de « l'acupuncture urbaine ».

Il peut s'agir de plusieurs phases de tests, afin de savoir quelles sont les activités les plus susceptibles de s'implanter. La programmation temporaire peut également aider à révéler des potentiels inconnus d'un site ou d'un quartier :

- Modification du projet pérenne par l'occupation transitoire : augmentation de la programmation commerciale et artisanale au sein du projet urbain de l'écoquartier de Saint-Vincent de Paul (actuellement les Grands voisins* à Paris, 14^e).
- Conception du projet pérenne par l'occupation transitoire : Pépinière des Groues à Nanterre*.

Ne pas figer des usages

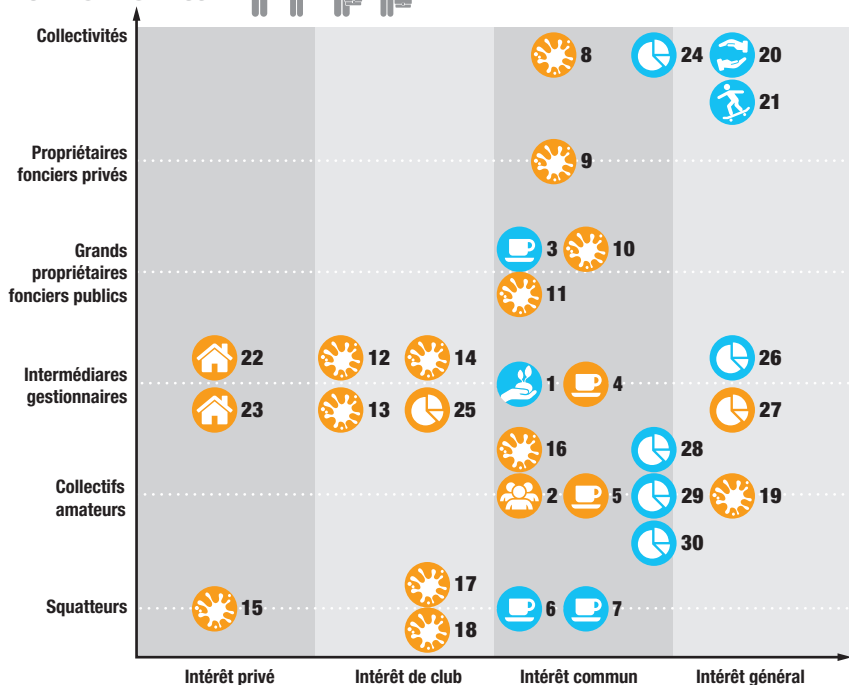
La démarche d'occupation transitoire est une démarche itérative. La construction de la programmation du projet peut être organisée et répondre à des besoins spécifiques et identifiés, mais elle peut également être libre suivant le principe de programmation ouverte comme c'est le cas à l'Hôtel Pasteur à Rennes*. Certains projets d'urbanisme transitoire revendiquent les principes de co-construction et de « test », ou encore d'un projet « prototype ».



Liens possibles entre occupation transitoire et projet pérenne

© IAU îdF, 2018

PORTEUR DU PROJET



PROPRIÉTÉ DU FONCIER



DEGRÉ D'OUVERTURE

Agriculture, potager, pâturage
1. La prairie du Canal

Lieu d'animation du projet urbain
2. La Halle de Colombelle

Commerce, restauration, bar, club
3. Grand Train
4. Friche Richard Lenoir
5. Le Génie d'Alex
6. Le Flon
7. Restaurant du Freegan Pony

Art, culturel, créatif
8. La Friche de la Belle de mai
9. Festival Parenthèse
10. L'Aérosol
11. Gare des Mines
12. Le Wonder Liebert
13. Spinoza
14. Pauline Perplexe
15. Tomorrow
16. Le 6B
17. Jardin des Pyrénées
18. La Réserve Malakoff
19. La Cartonnerie

Social, humanitaire
20. Centre d'accueil pour Migrants de la Chapelle

Parc, jardin, espace public
21. Skate Parc Darwin

Logement
22. Balfroun Tower
23. Logements Camelot

Mixte
24. Hôtel Pasteur
25. Les Petites serres
26. Les Grands voisins
27. Ladywell
28. Halle Papin
29. Village au Pied du courant
30. Jardin d'Alice

Source : Bachir, Lisa, Dinh Sonia, Dreuil Marion, Krier Camille, Theron Elvia.

« L'urbanisme temporaire : comment évaluer son impact ? Définitions, acteurs, outils et enjeux ».

Atelier Professionnel Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Plateau Urbain, février 2018, p. 46.

pictogrammes © 123rf / Ieremy, © IAU idf

Typologie des projets d'occupation transitoire

ACCOMPAGNER, COMMUNIQUER EN AMONT

Au moment de la conception et du lancement d'un projet d'occupation transitoire, il est important d'identifier les acteurs et les relais locaux qui pourraient être mobilisés afin de fédérer un réseau et de communiquer sur l'ouverture d'un lieu.

Constituer un accompagnement

La collectivité, dans une fonction accompagnatrice ou en tant que propriétaire, peut soutenir la réalisation d'un projet d'occupation. Elle peut mettre en place un comité de pilotage, afin d'aider la structure étape par étape : projet, montage économique, juridique, de gouvernance, phase opérationnelle de mise aux normes. Lieu ressource, elle dispose d'informations sur le site sélectionné qui peuvent se révéler utiles dès la phase amont et connaît également le cadre légal et réglementaire. Un rapprochement avec les services techniques, notamment pour la mise aux normes ou le raccordement aux réseaux sera d'une aide précieuse.

Un occupant peut également avoir besoin de conseils lors de la conception de son projet et peut bénéficier de l'aide d'un facilitateur ou de collectifs ayant déjà monté ce type de projets (voir en annexe l'annuaire des acteurs des projets transitoires en Île-de-France).

Communiquer en amont du projet d'occupation, pourquoi ?

Objectifs

L'un des éléments nécessaires à la réussite d'un projet d'occupation est la communication en amont, pendant et en aval du projet. La communication en amont permet :

- de dialoguer avec le territoire ;
- de diminuer les oppositions des riverains (peur du squat, des nuisances, etc.) ;
- de légitimer un projet d'occupation ;
- de rendre une occupation vivante dès le premier jour ;
- de limiter les risques économiques, politiques et liés au projet urbain pérenne.

Cibles

- Les habitants.
- Les acteurs économiques et sociaux du territoire.
- Les éventuels partenaires du projet.
- La presse afin qu'elle relaie les informations concernant le projet.

Moyens

- Réseaux sociaux (facebook, twitter).
- Blog, site internet.
- Avoir un agenda, journal de bord avec les événements.
- Plateforme internet : communiquer via un appel à candidatures sur une plateforme (ex : Plateau urbain).
- Organiser un événement d'ouverture.
- Créer des vidéos (clip de quelques minutes, teaser ou reportage documentaire).
- Inviter les journalistes et chaîne de radio/télé locales.
- Flyer.

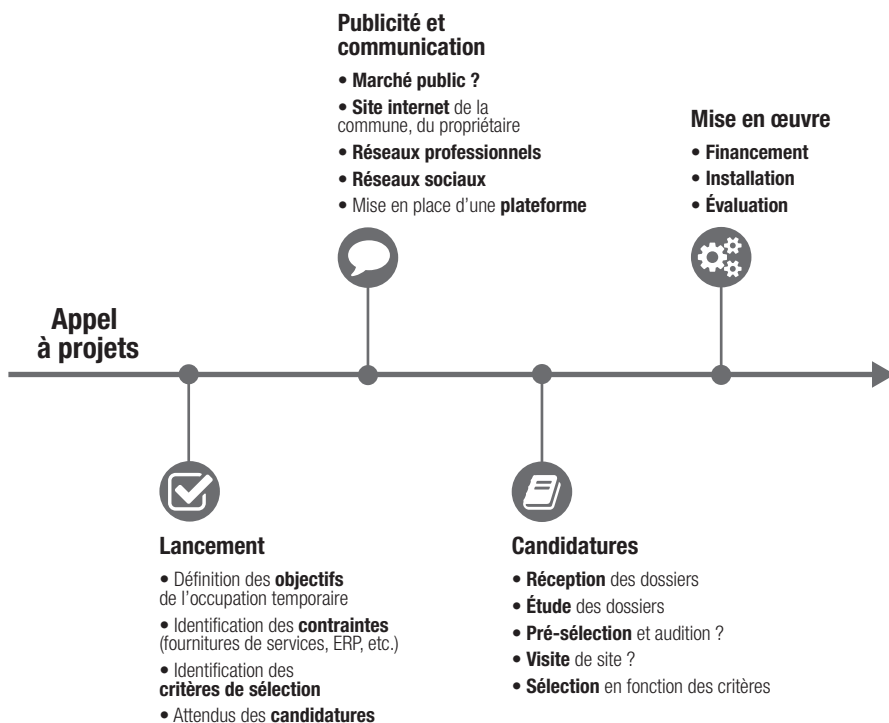
TROUVER LES OUTILS APPROPRIÉS: LANCER UN APPEL

Il existe différents outils mobilisables pour faciliter la mise en place d'une occupation transitoire. Une collectivité ou un propriétaire peut décider de lancer un appel à manifestation d'intérêt ou un appel à projets. Un porteur de projets peut également lancer un appel à résidents par exemple, sur le même principe qu'un appel à projets. Cette partie a pour vocation de présenter les outils qui existent actuellement.

L'appel à projets (AAP)/appel à manifestation d'intérêt (AMI)

Il existe une différence entre un appel à manifestation d'intérêt et un appel à projets. Ces deux dispositifs sont souvent confondus et utilisés à tort.

Précisons que l'appel à projets n'a pas de définition juridique propre. L'AMI, lui, est défini dans l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, comme première étape de certaines procédures de passation de marché (appel d'offres restreint et procédure concurrentielle avec négociation).



L'appel à projets peut être utilisé dans deux cas : l'attribution d'une aide financière, ou comme un processus de précontractualisation dans le cadre d'un projet (par exemple d'un projet urbain comme Réinventer Paris, Inventons la Métropole du Grand Paris).

L'appel à projets est un dispositif par lequel une personne publique ou privée invite des tiers à présenter des projets, pouvant répondre aux objectifs généraux qu'elle définit, tout en leur laissant l'initiative du contenu, de la mise en œuvre et des objectifs particuliers qui y sont attachés⁵.

Ils permettent notamment de⁶ :

- faire une large publicité d'un soutien à des initiatives publiques ou privées (allant dans le sens de l'intérêt général) ;
- accompagner des démarches expérimentales ou innovantes ;
- encourager l'émergence de l'initiative privée.

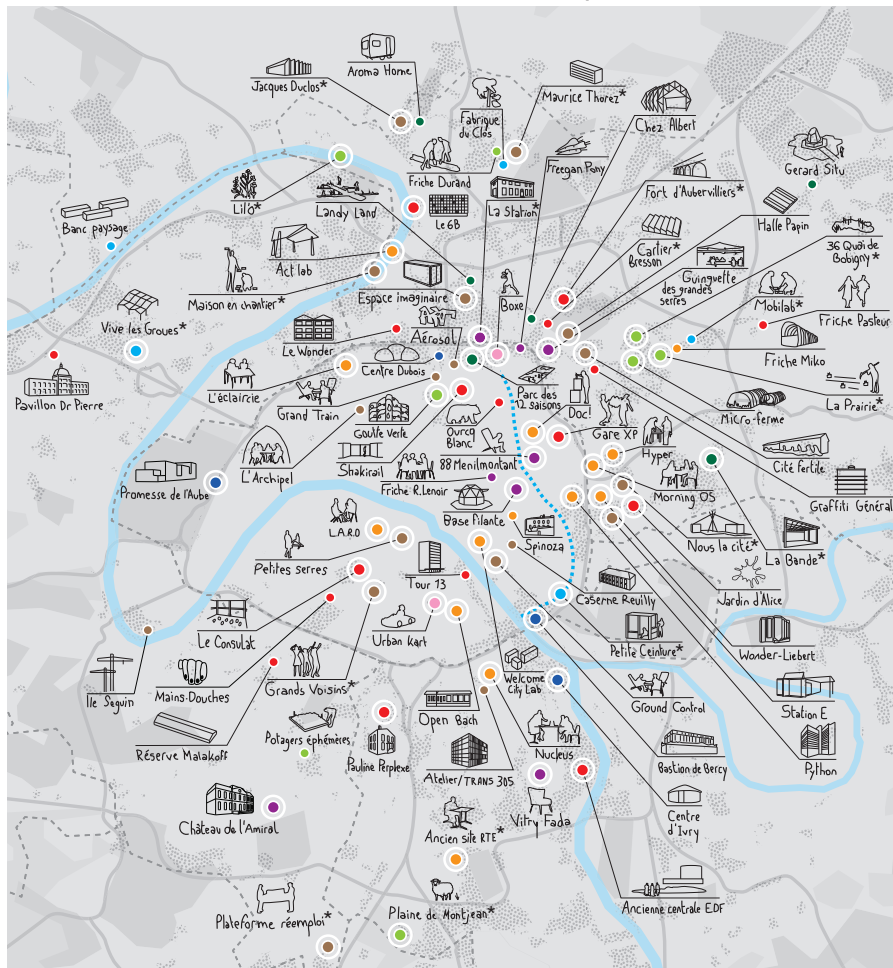
Dans le cahier des charges ou le règlement, il est possible (et souhaitable) d'intégrer des critères de sélection et de leur attribuer un barème, en fonction des priorités et des enjeux. Afin que cette grille soit la mieux adaptée aux objectifs de l'occupation transitoire, il est nécessaire de s'accorder en amont avec les parties prenantes.

L'appel à projets permet de sélectionner les candidats sur un temps court, la durée des différentes étapes (réception puis étude des candidatures, présélection, jury, désignation des lauréats) pouvant être fixée lors du lancement du dispositif. L'AMI, s'il constitue une première étape de sélection, s'inscrit dans un temps plus long.

5. Circulaire du 18 janvier 2010 relative aux relations entre les pouvoirs publics et les associations : conventions d'objectifs et simplification des démarches relatives aux procédures d'agrément.

6. *Appels à projets, appels à manifestation d'intérêt : quels facteurs clés de succès ?*, fiche processus du Réseau national des aménageurs (RNA), février 2016.

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



Catégories des initiatives

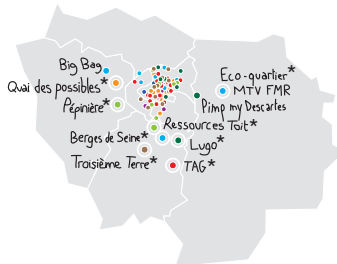
- Art, culture, loisirs
 - Bureaux, atelier, artisanat/production, fab lab
 - Commerce, restauration, bar, club
 - Parc, jardin, espace public
 - Agriculture, maraîchage, potager, pâturage
 - Lieu d'animation du projet, de construction
 - Espace sportif, terrain de jeux
 - Habitat
 - Mixte
 - En cours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

Fond de plan

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

N 0 2,5 km

© IAU IDF août 2018
sources : IAU IDF - Wikimapia project, Mos



**AAP
Fort d'Aubervilliers (93)**



Caractéristiques de l'appel

- un projet d'animation du cœur du Fort ;
- dimension culturelle, sociale, artistique, sportive et ludique ;
- trois années d'exploitation ;
- ancrage et animation locale du Fort ;
- ouverture et rayonnement du Fort ;
- accompagnement du projet urbain ;
- occupation de la Halle 1 ;
- un des modules devra être en mesure d'accueillir du public : ERP type L 5° catégorie ;
- le projet sera ouvert en toutes saisons.

Initiative de l'appel :

Grand Paris Aménagement

Liens de l'APP

<https://bit.ly/2A2GRc5>

**AAP Arc de l'innovation,
« Boutiques éphémères », Paris 19^e**



Caractéristiques de l'appel

- appel à projet large ayant pour objectif de dynamiser les quartiers du 19^e ;
- dynamiser le commerce local ;
- offrir aux porteurs l'opportunité d'évaluer en conditions d'exploitation réelles des projets commerciaux innovants ;
- favoriser l'animation de ces quartiers du 19^e ;
- mise à disposition de sept boutiques pour la Régie immobilière de la ville de Paris (RIVP) et Paris Habitat.

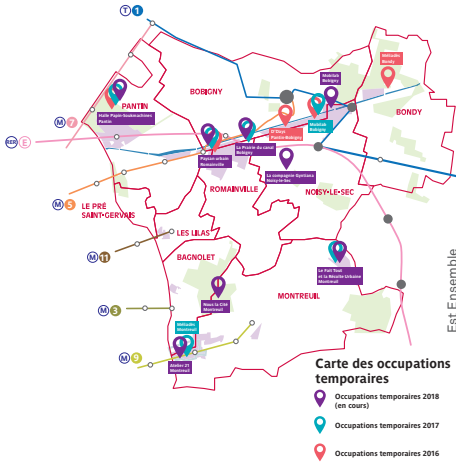
Initiative de l'appel :

Arc de l'innovation et Mairie du 19^e

Liens de l'APP

<https://bit.ly/2LlhjCd>

AMI TEMPO', Est Ensemble



AMI Urbanisme transitoire, Région Île-de-France



Caractéristiques de l'appel

- quatre AMI lancés pour l'occupation de friches en attente de projets immobiliers futurs ;
- des thématiques prioritaires : économie circulaire, agriculture urbaine (circuits courts), bien-être (nature en ville, biodiversité, dépollution), culture, sport ;
- un règlement ;
- un dossier de candidature à constituer.

Initiative de l'appel :

Est Ensemble (établissement public territorial)

Liens de l'APP

<https://bit.ly/2uVylr9>

Caractéristiques de l'appel

- cinq éditions de l'AMI Urbanisme transitoire de la Région ;
- pour les porteurs de projet : collectivités, aménageurs, associations, sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC), sociétés coopératives et participatives (Scop) ;
- des objectifs de sélection : développement territorial, besoins des (futurs) usagers, impacts environnementaux, effet levier des actions d'impulsion et de préfiguration pour le projet d'aménagement ultérieur ;
- financement maximum à hauteur de 50 % des frais d'investissement du projet.

Initiative de l'appel :

Région Île-de-France

Liens de l'APP

<https://bit.ly/2liV8Zg>

L'appel à candidatures

Un appel à candidatures peut également être lancé pour trouver des résidents, des occupants, des intervenants ou des collaborateurs au projet.

L'appel à candidatures peut prendre plusieurs formes comme un formulaire via internet, un contact mail ou un site internet dédié.

Une plateforme d'appel à candidatures permet de :

- transmettre des documents aux porteurs de projets (cahier des charges, objectifs, stratégie, projets passés, etc.);
- regrouper les candidatures;
- rendre visibles les différents sites proposés aux occupations transitoires sur un même territoire, le cas échéant (Tempo);
- faciliter l'accès au règlement de l'appel à projets;
- répondre aux questions courantes (FAQ);
- faire intervenir un intermédiaire entre les candidats et le propriétaire (public ou privé);
- faciliter l'étude des candidatures;
- faciliter la communication sur internet et les réseaux sociaux.

Quelques exemples d'appels à candidatures :

- les appels à candidatures de Plateau urbain sont recensés sur la plateforme : <https://plateforme.plateau-urbain.com/>
- Autre Soie* : cco-lasoie.org/occupation-temporaire (AMI puis candidatures)

FINANCEMENTS ET PARTENARIATS

Financer son projet

Le loyer au cœur du modèle économique

Le premier partenaire à mobiliser est le propriétaire et/ou la collectivité. L'occupation transitoire est souvent perçue à tort comme une location traditionnelle pour un propriétaire. Elle permet en revanche d'économiser des frais de gardiennage et d'entretien. Une négociation peut s'engager avec le propriétaire sur les niveaux de loyer.

Le modèle économique de l'occupant

Avant de se mettre en recherche de financements et de subventions, un porteur de projet doit mettre en place son modèle économique. La pérennité du projet est directement liée à l'équilibre entre dépenses (d'installation, d'occupation) et recettes. Les dépenses correspondent à différents postes : les travaux d'ouverture et d'entretien, les dépenses de fonctionnement et de gestion du site, les salaires des employés. Les recettes peuvent correspondre à des redevances d'occupation, de la location d'espaces, des événements, des services, des subventions publiques, etc.

- Panacher les activités pour trouver l'équilibre financier : Soukmachines gère par exemple des locations d'espaces professionnels et des événements pour équilibrer son modèle économique de structure et du lieu (la halle Papin*).
- Location des espaces par les occupants : mise en place d'une cagnotte commune dans

le modèle économique du lieu grâce au paiement des redevances d'occupation pour effectuer des petits travaux, comme c'est le cas au Python*.

- Avoir deux structures : une entreprise (activités professionnelles) et une association (activités bénévoles) : par exemple le modèle économique de la structure de YA+K.

Participation des acteurs du projet

- *Les acteurs privés* : les acteurs privés peuvent être mécènes des projets.
 - mécénat (Yes We Camp) ;
 - dons en nature (Grand Paris Aménagement a fait un don de mobilier pour le Python*).
- *Les acteurs publics* :
 - pour la maîtrise d'ouvrage : dans le cadre d'études ou des marchés de maîtrise d'œuvre urbaine, intégrer un pourcentage du projet à affecter à l'occupation transitoire ;
 - subventions de collectivités ou de l'État en faveur de l'économie sociale et solidaire ;
 - subventions de la Région Île-de-France avec l'appel à manifestation d'intérêts urbanisme transitoire : financement à hauteur de 50 % maximum des projets d'occupation.
- *Les citoyens* :
 - financement collaboratif, *crowdfunding* (La Maison Mimir* à Strasbourg via le site Ulule ou encore le 6B* à Saint-Denis avec KissKissBankBank) ;
 - chantiers participatifs et bénévolat.

L'urbanisme transitoire reste précaire, malgré le développement des initiatives. Les collectifs trouvent souvent le moyen de faire des économies : utiliser des matériaux de récupération, selon les principes du réemploi, et une main-d'œuvre bénévole ou peu onéreuse (stage, service civique, etc.). L'événementiel permet de générer des revenus comme en témoignent les occupations temporaires Ground Control* de SNCF Immobilier.

Dans les discussions à mener avec les porteurs de projet, une collectivité ou un propriétaire doivent prendre en compte le précarité existant parmi les travailleurs du temporaire et tenter de le limiter.

Des partenaires, qui et pourquoi ?

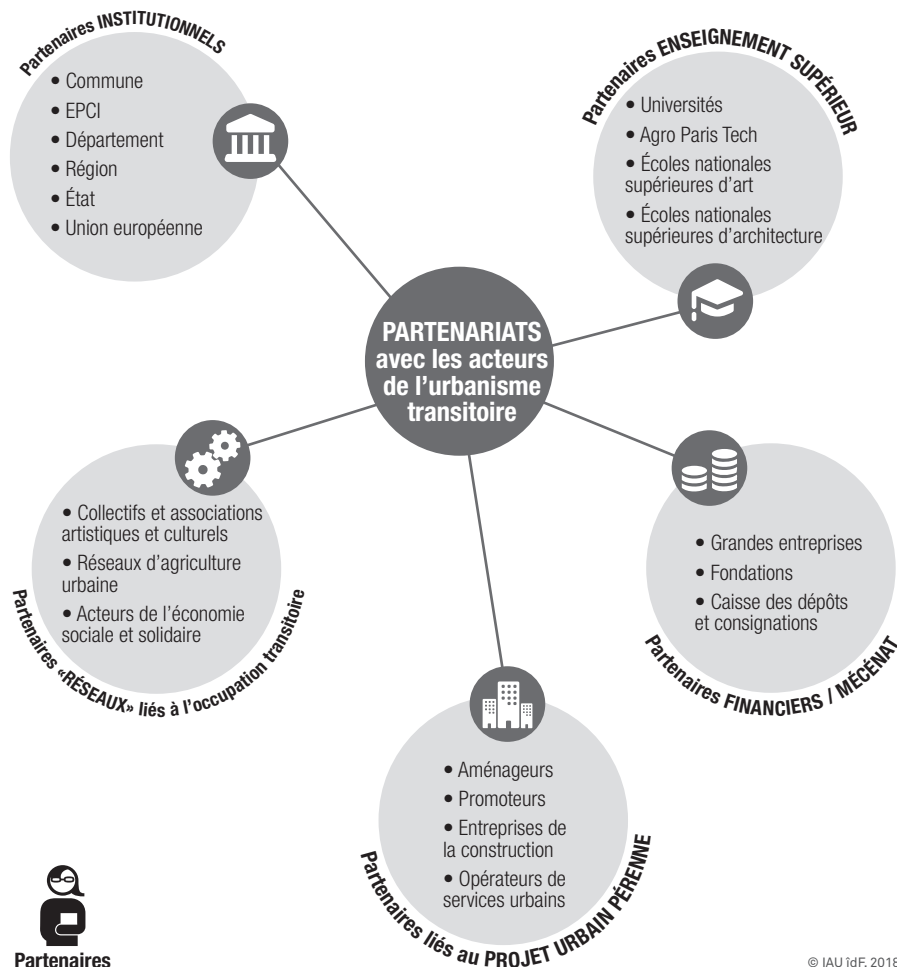
Objectifs

Fédérer un réseau d'acteurs c'est aussi créer des partenariats, c'est-à-dire mettre en commun des objectifs, des méthodes et des moyens pour la réalisation du projet. 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 pour une collectivité ou un propriétaire en valorisant l'économie sociale et solidaire ;
- apporter un soutien en matière de communication et relayer les actions menées sur le site ;
- apporter un soutien financier.

Partenaires potentiels

Il existe plusieurs sortes de partenaires. La liste suivante n'est pas exhaustive.



CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

L'urbanisme transitoire, à la différence du squat, s'inscrit dans un cadre réglementaire⁷ 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) ;
- le code du travail.

L'occupant et la personne mettant à sa disposition son bien 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

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.

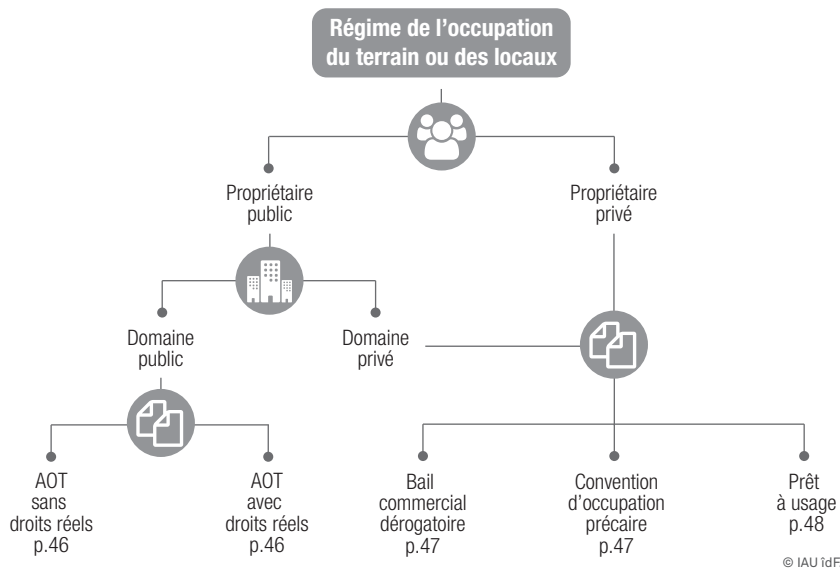
• *Le site relève du domaine public*

Le domaine public est naturel (ex : maritime, fluvial...) ou artificiel. Relève du domaine public artificiel, le bien :

- 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.

⁷ DIGUET Cécile, *L'urbanisme transitoire, optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, IAU idF, 2017, p. 57.



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 CGPPP).

Exemples d'initiatives 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, suite à 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. 145-5-1 c. com.). C'est essentiellement la jurisprudence qui précise le régime de cette convention. Les parties doivent apporter la preuve d'un motif légitime de précarité. Dans la pratique, la précarité peut résulter « de projets relatifs à l'immeuble (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) »⁸. Le caractère précaire de cette convention justifie

8. Rapport relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, n° 1338, Assemblée nationale, 29 janv. 2014, p. 49.

que le montant de la redevance soit plus modeste qu'un loyer normal.
Exemple : Mobilab, Canal de l'Ourcq⁹

Pour plus d'informations

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

• 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 s. code civil). Le prêt est essentiellement gratuit, c'est-à-dire qu'aucun loyer n'est exigé, mais le prêteur peut demander, par exemple, que l'entretien courant soit aux frais de l'emprunteur ou qu'il s'acquitte des charges de copropriété. Le contrat prévoit l'usage pour lequel le bien est prêté, et éventuellement la durée du prêt. 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.

Exemple : Le 6B, Saint-Denis avec Quartus (propriétaire du site).

Pour plus d'informations

Articles 1875 et s. du code civil
<https://bit.ly/2JRhWI5>

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

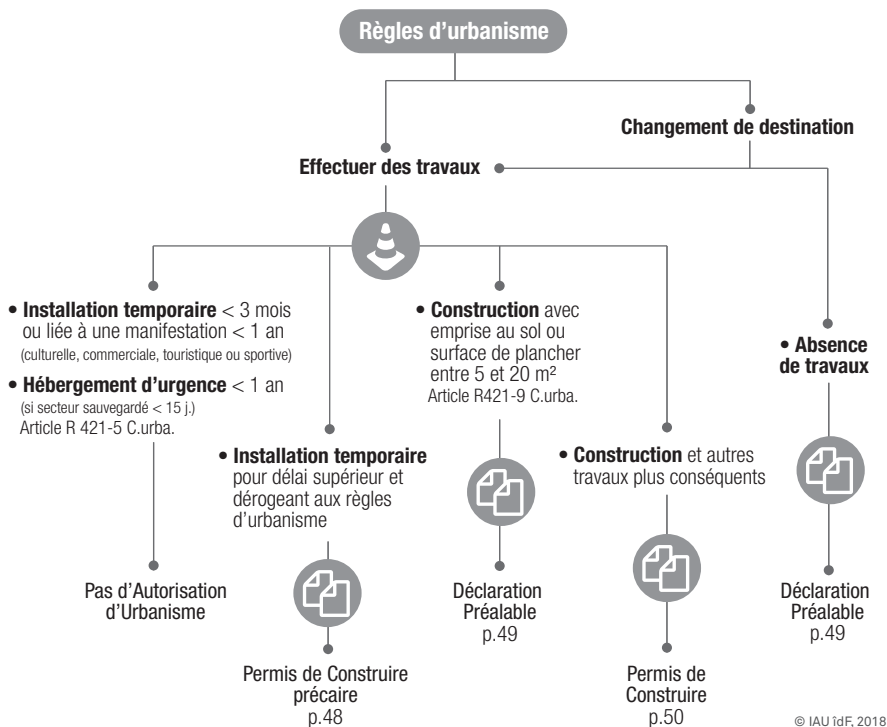
• Permis de construire précaire

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 schéma p 49) et qui dérogent à la réglementation d'urbanisme applicable.

Selon la jurisprudence¹⁰, ce permis précaire ne peut être délivré que dans la mesure où la construction ou l'installation :

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

9. DIGUET Cécile, *L'urbanisme transitoire, optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, IAU îdF, 2017, p. 79
10. 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 : ajouts de fenêtre, 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/1WQkKJl>

Formulaire Cerfa 13404*06 de la déclaration préalable
<https://bit.ly/1OwflOZ>

• *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).

Cette évolution ne concerne que les PLU élaborés sous le régime de ces nouvelles dispositions.

Exemple : un hangar relevant à l'origine de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » devient une galerie d'art qui relève de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Des travaux mineurs sont à réaliser. Une déclaration préalable est requise.

Le tableau des destinations et des sous-destinations se trouve en annexe de ce guide.

Pour plus d'informations

Fiche pratique, Déclaration préalable de travaux – Service-Public.fr

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

Fiche pratique, Permis de construire – Service-Public.fr

<https://bit.ly/2rjlrnw>

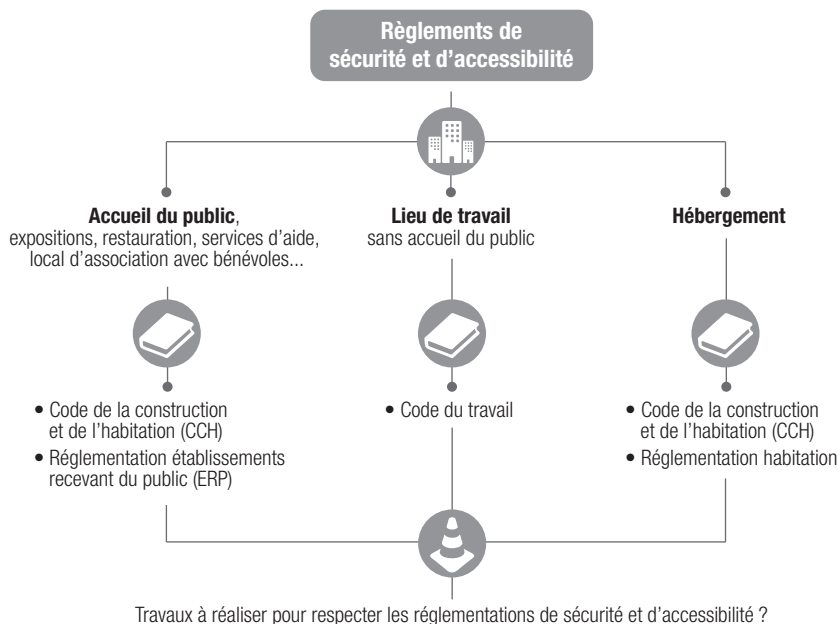
Cerfa 13404*06 de la déclaration préalable (incluant le changement de destination) :

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

Cerfa n° 13409*06 Permis de construire (incluant le changement de destination) :

<https://bit.ly/2NIWuYi>

Respecter la réglementation sécurité et accessibilité



© IAU 1dF, 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.

Toutes les réglementations en matière de protection contre le risque d'incendie ont en commun de viser à permettre l'évacuation des personnes et leur mise à l'abri. Notamment, des consignes d'évacuation doivent figurer dans les sites fermés, des sorties de secours facilement accessibles sont prévues en nombre suffisant, 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 en fonction des ERP et de leurs caractéristiques (extincteurs, dispositif de type sprinkler, système de cantonnement 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'habitat pour les ERP :

<https://bit.ly/2A2KsH7>

Réglementation selon le code de la construction et de l'habitat pour les habitations individuelles et collectives :

<https://bit.ly/2uJfwGy>

Réglementation selon le code de la construction et de l'habitat 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 compen-

satoires 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 ainsi se renseigner sur les catégories et les classes d'ERP existantes 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.

Exemples : 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 lieu a pour vocation une occupation de locaux d'activité et d'un centre d'hébergement d'urgence.

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.

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. L'appui du propriétaire ou de la collectivité peut se révéler nécessaire dans ces démarches : les assureurs ne connaissant pas le milieu de l'urbanisme transitoire sont souvent réticents à s'engager.

ANTICIPER LA FIN

La particularité de l'urbanisme transitoire est de devoir penser la fin du projet dès le début. Il est crucial en ce sens de :

- clarifier l'élément déclencheur de la fin (début de chantier, dépollution, démolitions...) entre le propriétaire et l'occupant ;
- fixer ce terme dans le contrat et, le cas échéant, le réévaluer et le communiquer aux occupants (et modifier le contrat en fonction) ;
- signifier dans ce contrat dans quel état le site doit être rendu au propriétaire (déconstruire les installations légères, enlever la signalétique, ne pas laisser de matériel ou d'objets sur place...).

Le propriétaire, ou l'occupant s'il est un intermédiaire gérant plusieurs sites, peut anticiper la fin du projet en :

- organisant un travail de médiation sur les raisons et les objectifs de la fin de l'occupation transitoire afin de pacifier les relations,
- accompagnant les occupants dans leurs recherches immobilières ;
- proposant de nouveaux lieux d'occupation transitoire aux occupants ;
- proposant de nouveaux lieux d'occupation pérenne aux occupants, y compris sur site si le projet le permet.

POINTS DE VIGILANCE, RISQUES ET INCONNUS

- Précarité des personnes impliquées dans le projet (bénévoles, services civiques, stagiaires, etc.).
- Communiquer auprès des voisins/habitants pour une bonne intégration locale.
- Porter attention à la capacité du projet d'urbanisme transitoire de répondre à des besoins locaux.
- Compatibilité entre projet d'occupation transitoire et projet pérenne.
- Compatibilité entre usage pendant l'occupation transitoire et lieu (accessibilité du site, normes, réglementations, etc.).
- Ne pas négliger le temps de construction et de négociation du projet transitoire. Les délais des collectivités et des occupants ne sont pas les mêmes.

- Ne pas négliger les temps de délivrance des autorisations nécessaires.
- Précarité des modèles économiques et de gestion des lieux, souvent dépendants des financements.
- Mauvaise information sur l'état de certains sites et bâtiments, ce qui rallonge les temps de construction du projet. Envisager une clause de rétractation dans le contrat si le projet n'est pas réalisable.
- Ne pas négliger les différences de cultures professionnelles entre les acteurs, ce qui peut être source de mésentente et de mésinterprétation des objectifs et complexifier un projet d'occupation transitoire.



GRANDS

SENS
DE LA
VISITE

Les GRANDS
VOISINS

← WC

4 | TEMPS 2 : PENDANT L'OCCUPATION, **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, l'occupant d'un site peut également mettre à disposition des locaux et devenir alors intermédiaire et gestionnaire. Il s'agit ici de pistes de montage à adapter au site et à ses occupants.

DÉCIDER

L'urbanisme transitoire peut susciter la rencontre de plusieurs mondes, professions et modes de faire. Il « peut être vu comme la rencontre de l'aménagement public, pour l'intention et la planification, et de structures citoyennes et/ou militantes, pour l'initiative et la liberté ! »¹¹. Souvent se retrouvent autour de la table des professionnels variés, mais aussi des habitants, des bénévoles, portant chacun des pratiques et des enjeux propres. 70 % des sites sont gérés par des collectifs¹², ce qui est souvent associé à un souci des usages sociaux, une adaptabilité au contexte de projets complexes, et à une présence forte sur le terrain du projet.

Objectifs de la gouvernance

- Mettre autour de la table des professionnels et des acteurs aux compétences différentes.
- Élaborer un langage commun, qui permette de croiser les intérêts.
- Envisager des modes d'organisation, de prises de décision et d'animation spécifiques permettant de concilier ces mondes.
- La gouvernance détermine en partie l'organisation et le contenu de l'occupation dans la durée.
- La gouvernance permet d'organiser la gestion du site (contrats, occupants), la prise de décision et la participation économique.
- Elle pose les bases du dialogue avec le propriétaire.

Structures de gestion

Le projet d'urbanisme transitoire peut être porté par une structure déjà existante ou par une structure qui va être créée pour le site. De nombreuses options sont envisageables et cumulables pour la gouvernance des sites, adaptables à chaque contexte. Il existe des avantages et des inconvénients à chaque option (ils ne sont pas exhaustivement référencés ci-après).

11. Citation de Vincent Josso, du Sens de la ville, lors du séminaire ENS/IAU sur l'urbanisme transitoire, mars 2018.

12. Diguët Cécile, *L'urbanisme transitoire, optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, IAU îdF, 2017.

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 initié 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, comme à la Halle Papin* à Pantin (93) : Soukmachines : deux associations, une événementielle et une structure de gestion du lieu, réflexion en cours pour une Scop/SCIC.

Une société coopérative

Certains sites sont gérés par des coopératives, SCIC ou Scop.

La coopérative apporte une solidité de la structure et, dans ses relations avec la collectivité et le propriétaire, elle permet une répartition formalisée des rôles de chacun et constitue un support juridique et financier. Elle permet également une gestion démocratique des projets (chaque salarié détient une voix). En revanche, la coopérative constitue un montage juridique plus complexe, si la structure est créée pour le lieu, que l'association.

Une société (SA, SAS, etc.)

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. Le fonctionnement interne permet d'assigner des rôles à chacun pour faire fonctionner le projet, mais les rapports au sein d'une société peuvent être plus hiérarchiques que les structures précédentes. Le site de Ground Control* (occupation à Paris 18^e et 12^e) est par exemple lancé et soutenu par une structure de communication « La Lune Rousse » et gérés par une structure d'exploitation.

Modalités de gestion

- Une personne peut être désignée référente dans les différentes structures occupant le site. C'est le cas des Grands voisins* (Paris 14^e) où l'on trouve un référent pour les trois associations gérantes (Aurore, Plateau urbain et Yes We Camp).
- Des instances spécifiques, sous forme de groupes de travail, associés à des thématiques (programmation future, règlement intérieur et vie commune, conciergerie, etc.). C'est ce qui a été mis en place à l'hôtel Pasteur* à Rennes.
- Des chartes peuvent être mises en place pour clarifier les modalités de gestion en amont et le rôle de chacun.

*Exemple, 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 étapes, 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 tous¹³ ». 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). <http://www.hotelpasteur.fr/lescomites>

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 : matériel et fournitures, entretien et propreté du site, fonctionnement des réseaux, logistique liée à la présence d'activités ou à l'accueil du public, etc. Cela demande de l'organisation et un suivi, qui seront facilités s'ils sont anticipés. Bien sûr, les modalités de cette gestion varient en fonction de la taille du site, des activités qu'il accueille (locaux d'activités, espaces verts, événements, hébergement, etc.). La gestion quotidienne peut être le support de démarches alternatives s'appuyant sur les compétences des occupants ou des facilitateurs.

Objectifs

- Gestion quotidienne des petits travaux, des espaces communs.
- Mettre en place un modèle de participation des utilisateurs, si nécessaire.
- 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.

Outils

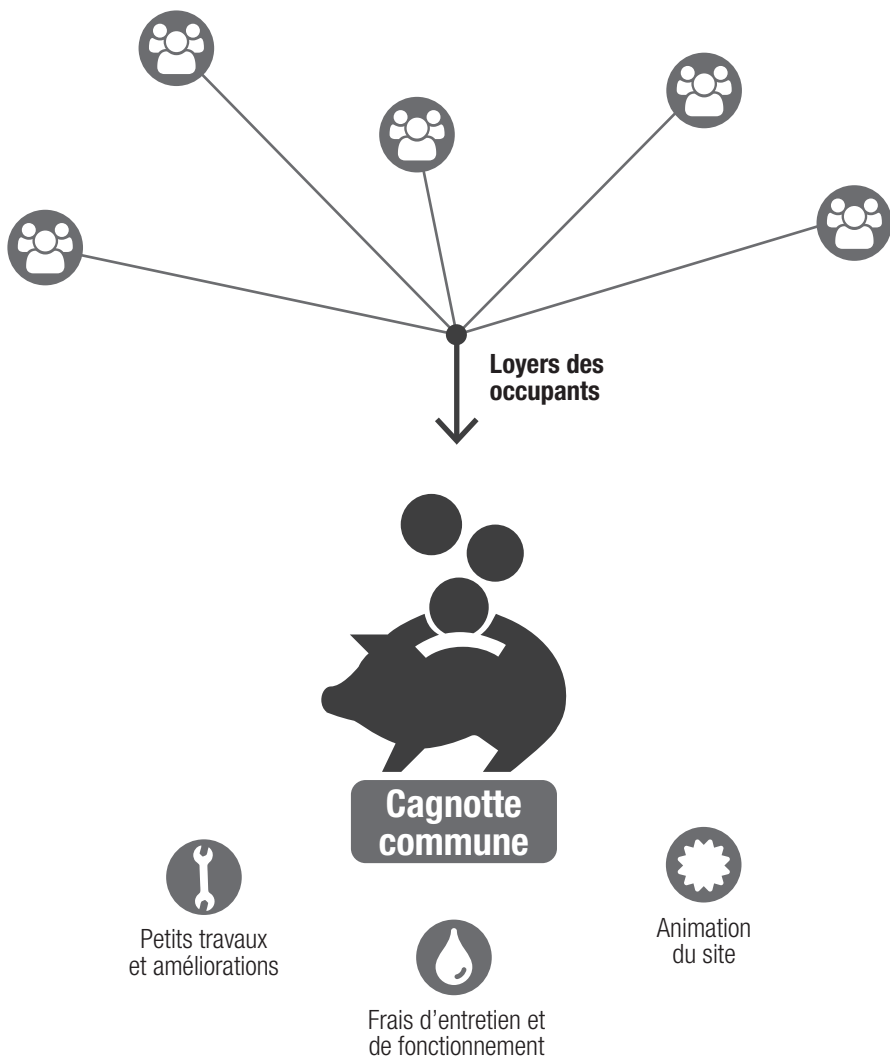
Associer les occupants du site à la vie et au fonctionnement du projet est un élément crucial des projets d'urbanisme transitoire. Plusieurs modes d'implication peuvent être envisagés, formels ou plus flexibles, en fonction des sites, des occupations et des occupants. L'association des utilisateurs à la vie du lieu n'est pas indispensable, mais participe à la construction d'une démarche collaborative.

- L'adhésion à une association (association des occupants).
- 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.
- Participation à des groupes de travail ou à des événements. Les adhérents et les adhérentes peuvent être des ressources pour le projet d'urbanisme transitoire, comme pour Bellastock* à Saint-Denis : ils et elles participent à la construction matérielle des projets ou apportent leur expertise au projet commun.
- Participation à l'entretien, la mise en valeur et la gestion quotidienne du lieu. Par exemple sur le site appelé « DOC ! »*, « chaque membre du collectif participe selon ses compé-

13. Source : www.hotelpasteur.fr/lhistoire

tences à la rénovation des locaux, à la mise en place d'ateliers de production, à la documentation des actions accomplies et aux différentes activités du lieu ».

- 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

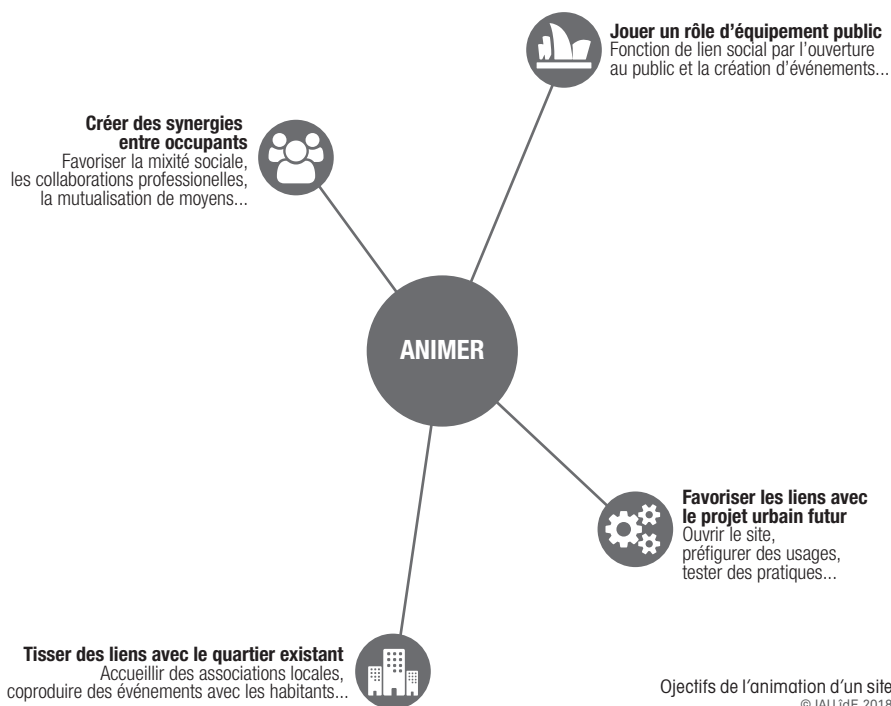
L'animation des sites est un élément fort des occupations transitoires. Cependant tous les sites ne sont pas animés ou ne font pas appel à un collectif animateur.

Objectifs

- Jouer un rôle d'équipement public : lorsque le site propose des animations ouvertes au public, des événements. Fonction de lien social.
- Créer des synergies entre occupants, que ce soit par la mixité sociale que l'animation génère, les collaborations professionnelles 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

La collectivité peut missionner une association ou un collectif pour assurer l'animation et l'organisation interne. 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, et urbanisme-sociologie (La Belle Friche), experts du réemploi et de la construction bois (Bellastock).



FAIRE LE POINT, ÉCHANGER

Les échanges entre les partenaires et les occupants peuvent porter sur des éléments administratifs et de gestion, mais aussi sur les retours d'expériences, les pistes d'évolution et d'amélioration. Il est important de tenir compte des apports de toutes les parties prenantes (propositions ascendantes et descendantes).

Objectifs

- Échanger avec la collectivité, le propriétaire et les financeurs.
- Faire des points d'étape, des évaluations de mi-parcours.
- Ajuster le projet avec les partenaires.
- Communiquer sur le site et les temps forts.

Outils

La fréquence, les participants et le format de ces échanges sont à déterminer en fonction des types d'occupations transitoires.

- **Des points techniques** où sont présentés les bilans des activités proposées, des recettes et dépenses, des blocages rencontrés, des améliorations à apporter. La Belle Friche au château de l'Amiral* à Sceaux organise un point hebdomadaire avec la ville qui inclut la constitution de la programmation, les difficultés rencontrées chaque semaine, les besoins.
- **Des retours d'expérience personnalisés** : depuis 2017, le collectif MU et SNCF Immobilier organisent Métamines qu'ils définissent comme « une plateforme théorique et artistique explorant les enjeux politiques, urbains et esthétiques auxquels se confronte la création artistique, dès lors qu'elle s'ancre dans le territoire et dans les mouvements de sa transformation »¹⁴. Il s'agit de rencontres, conférences et installations artistiques dans la gare des Mines*, pour présenter leur action, partager et échanger avec les professionnels et le grand public.
- **Participer aux événements** prévus par le quartier ou la ville : le lieu des Petites Serres* dans le 5^e arrondissement de Paris a participé à la fête des végétaliseurs organisée par la mairie d'arrondissement.

COMMUNIQUER

Il est souhaitable de communiquer auprès des populations du quartier, afin d'informer de la démarche, de ce qu'elles pourront trouver sur le site, des activités ou événements.

Objectifs

- Informer sur les activités du site et les opportunités.
- Améliorer l'acceptabilité du projet.
- Faire le lien et donner des repères : la communication est particulièrement nécessaire dans le cas de projets de renouvellement urbain.
- Réduire les craintes.

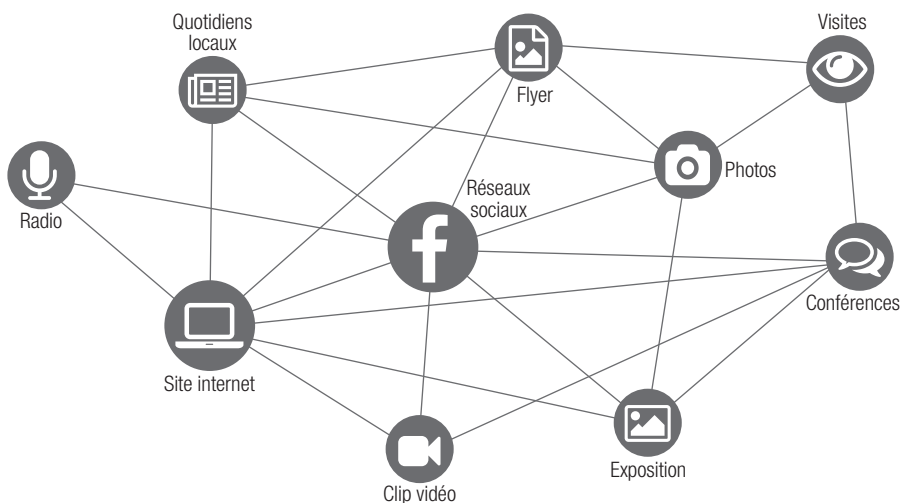
14. Site de Métamines : lastation.paris/metamines/metamines-1/

- La communication interne est également très importante pour le fonctionnement du projet, du site. Les habitants ou occupants doivent être en mesure de discuter et d'être informés des actualités, des opportunités du site. La communication entre la ou les structures gouvernantes est un gage de réussite du projet.

Outils

- Réunions d'information (Bellastock sur la Friche Miko*).
- Lettres d'information électroniques.
- Réseaux sociaux.
- Plaquettes de présentation, affiches ou flyers pour des événements spécifiques.
- Dans le cas de grands sites, avec de nombreux occupants, il peut être stratégique de dédier quelqu'un à cette fonction.
- Outils numériques : Slack ou Smarp sont des réseaux sociaux internes pour fluidifier la communication entre membres d'un même site ou d'une même organisation.
- Les supports et formats sont à adapter en fonction des compétences présentes et du budget, et de la population ciblée : les supports numériques (site internet, page facebook) permettent de toucher un large public. Les supports papier seront plutôt destinés au quartier, à l'environnement proche.
- La participation et la co-construction.

Par exemple les Grands voisins* ont mis en place un tableau recensant les activités hebdomadaires (responsable, lieu et contact).



Fédérer autour de l'urbanisme transitoire : les outils de communication
© IAU idF, 2018

AJUSTER

Les projets d'urbanisme 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'expériences. Dans la mesure où c'est un processus itératif, les occupations sont en constante évolution sur toute la durée du projet transitoire.

Objectifs

- Permettre la flexibilité des projets urbains : tester, prototyper, réajuster.
- Adapter le modèle économique au fonctionnement du site, afin notamment de sécuriser des financements dans la durée (trésorerie, subventions, mécénat), de renouveler les sources de financements 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 du territoire.

Outils

- Des occupations à durée limitée, comme dans le cas de l'AMI Tempo' (Est Ensemble) qui propose des occupations d'un an, avec reconduction possible si le propriétaire donne son accord.
- 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, cela a permis dans les derniers temps du projet de maintenir certaines occupations sur place en fonction des phases de travaux du projet définitif.

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





5 | TEMPS 3 : APRÈS L'OCCUPATION, PÉRENNISER, ÉVALUER, VALORISER

La fin doit être anticipée dès le début. Même si la date de fin de l'occupation transitoire change, même si l'intégration du projet transitoire dans le projet pérenne évolue, il s'agit de partir d'une base claire entre les acteurs du projet sur les conditions de départ des occupants, mais aussi sur les modalités du retour d'expérience.

Il est pertinent, en ce sens, de documenter le projet transitoire pendant son déroulement afin de pouvoir présenter un bilan de l'initiative, un retour d'expérience, mais aussi communiquer sur la fin de l'occupation transitoire.

Outils à mobiliser :

- des photos ;
- des vidéos ;
- des relevés d'activités, d'événements, de fréquentation... ;
- tout autre outil pertinent pour raconter et décrire le projet.

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

En interne, si le propriétaire est une personne morale (collectivité, EPF, EPIC, SA...), ce travail permettra de :

- mieux faire comprendre ce qui peut apparaître comme des projets connexes au cœur de métier de l'entreprise (ex : groupe SNCF), ou de la collectivité ;
- valoriser des lieux parfois chers aux employés (attachement, mémoire) ;
- 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 citoyens, habitants, actifs du territoire sur la fin du projet transitoire, ce qu'il a apporté, comment il se transforme éventuellement ;
- valoriser le dynamisme et l'engagement du propriétaire et des porteurs de projets, notamment en termes de responsabilité sociale des entreprises (RSE) le cas échéant ;
- inspirer éventuellement d'autres projets du même type, dans d'autres territoires.

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

L'évaluation traverse tout le projet, avant, pendant, après. Nous l'évoquons ici car la clôture du projet transitoire est aussi le moment de synthèse de l'évaluation.

Les objectifs

Selon l'acteur qui la met en place, l'évaluation n'a pas les mêmes objectifs :

- évaluer l'adéquation des projets et/ou de son AMI avec ses politiques publiques pour une collectivité locale ;
- évaluer l'adéquation de son modèle économique à des activités, pour un occupant ;
- évaluer la plus-value de l'occupation pour un propriétaire (symbolique, économique...);
- évaluer l'impact social, humain et économique sur un quartier pour la collectivité locale et les porteurs de projet.

Un préalable est donc de définir les objectifs de l'évaluation.

La méthode

Une analyse aussi bien qualitative que quantitative doit être menée. Elle doit aussi croiser les échelles : celle du site, du quartier, et au-delà.

Étant donné les caractéristiques de l'urbanisme transitoire (évolutivité, liberté, créativité), une évaluation froide et statistique ne peut suffire. Il s'agit de combiner indicateurs rassurants et plus classiques (fréquentation, nombres d'emplois créés, etc.), indicateurs symboliques et retours plus sensibles de l'opération, y compris sous la forme de récits.

Exemple des chiffres clés donnés pour la Biennale d'architecture de Venise 2018, pour la présentation des dix lieux infinis :

- Pour l'hôtel Pasteur* (Rennes)
 - 1 188 heures de cours de français bénévole pour les demandeurs d'asile ;
 - 365 jours d'ouverture par an ;
 - 300 projets accueillis par an ;
 - 285 kg de champignons récoltés ;
 - 250 associations accueillies par an ;
 - 1 tonne de bois réemployée ;
 - 1 seule clef que chaque usager se partage.
- Pour les Grands voisins* (Paris)
 - 7 000 nuitées au camping ;
 - 2 647 événements publics ;
 - 2 000 bénévoles ;
 - 1 000 personnes y travaillent ;
 - 1 000 visiteurs par jour ;
 - 600 personnes hébergées ;
 - 200 structures accueillies ;
 - 150 emplois créés.

L'évaluation peut aussi être thématique, comme le propose le guide méthodologique réalisé dans le cadre de l'atelier professionnel Paris 1 Panthéon Sorbonne : urbain, social, économie, environnement, gouvernance. Ici, ces cinq thèmes s'articulent avec 39 critères et 215 indicateurs¹⁵.

L'évaluation d'un projet peut s'aborder sous plusieurs dimensions transversales :

- Les réponses aux besoins sociaux locaux : espaces ouverts, activités économiques/jeunes pousses, animations, équipements...
- L'apport au projet urbain pérenne :
 - ajustement de la programmation ;
 - image et création d'une destination ;
 - préfiguration des espaces.
- Le modèle économique mis en place.
- L'héritage laissé par le projet :
 - les enseignements dispensés aux suivants ;
 - les innovations en termes d'usages, de lieux, de modes de travail ;
 - les mises en relation d'acteurs.

Les outils

Les outils à disposition peuvent être les suivants :

- Données clés sur le projet (cadre contractuel, éléments financiers, emplois...)
- Questionnaires
- Entretiens
- Observations du site (récits narratifs, photos, vidéos...)
- Indicateurs quantitatifs

Le rendu

Il s'agit d'analyser, synthétiser et illustrer ce travail d'évaluation pour pouvoir le partager.

Nous recommandons de consulter le Guide méthodologique pour une évaluation des projets d'urbanisme temporaire. Il propose un large panel de critères et indicateurs à combiner en fonction de la diversité des sites, situations, acteurs et objectifs.

Célébrer !

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.

15. *Guide méthodologique. Pour une évaluation des projets d'urbanisme temporaire*, mars 2018, Lisa Bachir, Sonia Dinh, Marion Dreuil, Camille Krier, Elvia Théron, sous la direction de Juliette Maulat. Atelier professionnel avec Plateau Urbain.

Ce moment offre aussi l'occasion de :

- revenir en image ou en récit sur les éléments forts du projet ;
- passer le relais au futur occupant, aménageur, constructeur et amorcer la suite ;
- renforcer un réseau d'acteurs local.

Accompagner

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 habitants et les occupants. Il s'agit alors pour les collectivités, les propriétaires et certains occupants de proposer un accompagnement.

- Les projets d'urbanisme transitoire appartiennent souvent au champ de l'économie sociale et solidaire (ESS) : on y trouve de l'hébergement, la création de nouvelles activités, des associations ou structures aux faibles moyens qui demandent un accompagnement.
- Ces acteurs n'ont pas nécessairement connaissance des marchés classiques (du logement, des bureaux, des commerces, de l'événementiel).
- Certaines occupations sont parfois subitement interrompues.

Outils

- Proposer un accompagnement dans la recherche de site : accompagner et anticiper la fin.
- Proposer un parcours résidentiel pour les hébergés et les structures.
- Rediriger vers un réseau de partenaires (voir p. 73 l'annuaire de ce guide).



Collectif Etc.



ANNEXES

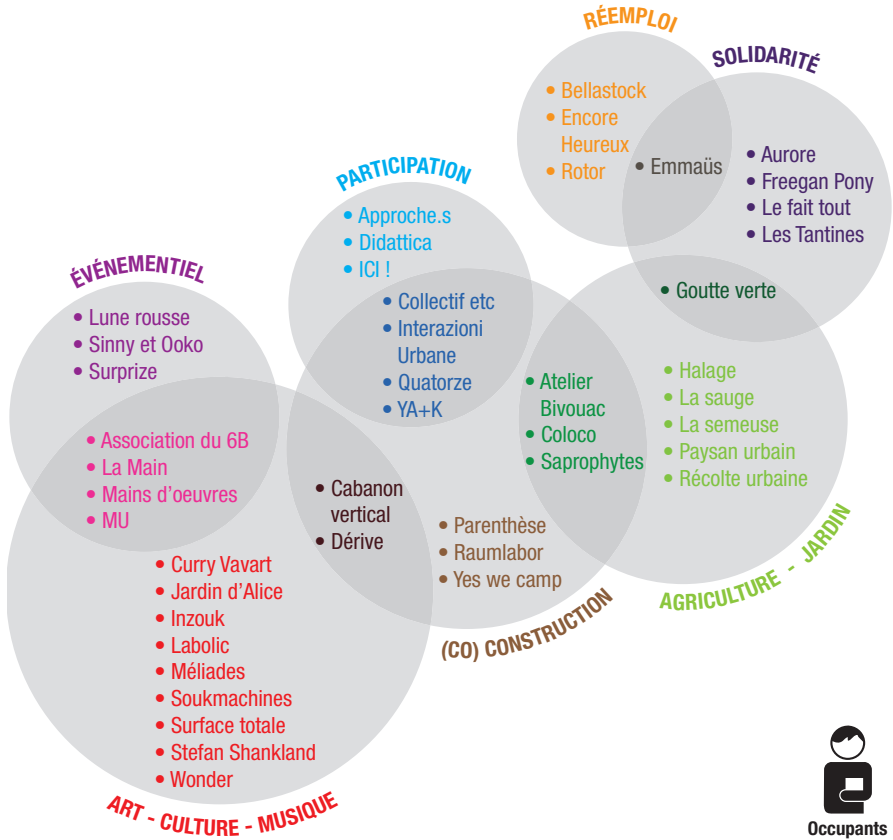
ANNUAIRE

Nom de la structure	Catégorie ¹⁶	Site internet	Contact
La Belle Friche	Facilitateur	https://www.labellefriche.com/	
Plateau Urbain	Facilitateur	https://www.plateau-urbain.com/	contact@plateau-urbain.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/	laireservemalakoff@gmail.com
Labolic	Art-Culture-Musique	http://labolic.tumblr.com/	contact.labolic@gmail.com
Méliades	Art-Culture-Musique		
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

Nom de la structure	Catégorie ¹⁶	Site internet	Contact
Lune Rousse	Événementiel	http://www.lalunerosse.com/	contact@lalunerosse.com
Surprise	Événementiel	http://www.surprise.fr/	contact@surprise.fr
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
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

Nom de la structure	Catégorie ¹⁶	Site internet	Contact
Récoltes urbaines	Agriculture-Jardin	http://www.recoltesurbaines.org/	info@recoltesurbaines.org
Ici Terre	Agriculture-Jardin	http://iciterre.com/	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 Tantines	Solidarité		
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

16. Les catégories sont référencées dans le document suivant : DIGUET Cécile, *L'urbanisme transitoire, optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, IAU idF, 2017.



Occupants de l'urbanisme transitoire.
© IAU idF, 2018

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES BÂTIMENTS

Le code de l'urbanisme définit aujourd'hui cinq destinations subdivisées en vingt sous-destinations.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none">- exploitation agricole- exploitation forestière
Habitation	<ul style="list-style-type: none">- logement- hébergement
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none">- artisanat et commerce de détail- restauration- commerce de gros- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle- hébergement hôtelier et touristique- cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none">- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale- salles d'art et de spectacles- équipements sportifs- autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none">- industrie- entrepôt- bureau- centre de congrès et d'exposition

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

Articles, études, rapports, ouvrages

Andres, Lauren. « Les usages temporaires des friches urbaines, enjeux pour l'aménagement ». *Métropolitiques*, 11 mai 2011

APUR. « La ville autrement - Initiatives citoyennes, urbanisme temporaire, innovations publiques, plateformes numériques ». Apur, 12 juillet 2017.

Arab, Nadia. *L'élaboration collective des projets d'urbanisme : organiser l'intégration des acteurs et gérer l'incertitude des processus de conception*. 2017, p. 18.

Bachir, Lisa, Dinh Sonia, Dreuil Marion, Krier Camille, Theron Elvia. *L'urbanisme temporaire : comment évaluer son impact ? Définitions, acteurs, outils et enjeux*. Atelier Professionnel Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Plateau Urbain, février 2018, p. 46.

Club IDEES « Agir pour... l'optimisation des espaces vacants : l'urbanisme transitoire, un phénomène durable ! » Lundi 4 novembre 2017

DIGUET Cécile, *L'urbanisme transitoire, optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, IAU îdF, 2017

Douay, Nicolas, et Maryvonne Prévot. « Circulation d'un modèle urbain "alternatif"?. Le cas de l'urbanisme tactique et de sa réception à Paris ». *EchoGéo*, n° 36, juin 2016.

Fauvet, Guillaume. « Urbanisme de projet : un changement de culture avant tout ». *Techni. Cité*, n° 267, avril 2014,

Ferreri M., (2015), « The seductions of temporary urbanism », *Ephemera*, Vol. 15/2, pp. 181-191.

IAU, (2017), « L'urbanisme transitoire : aménager autrement », *Note rapide*, n° 741, 6 p.

Moreil Laura, Le Corre Laurent, « Appels à projets, appels à manifestation d'intérêt : quels facteurs clés de succès ? », *Réseau national des aménageurs*.

Pinard, Juliette, et Elsa Vivant. « La mise en évènement de l'occupation temporaire : quand les lieux artistiques off inspirent les opérateurs in de la production urbaine ». *L'Observatoire*, vol. 50, p. pp 29-32.

Pinson, Gilles. « Chapitre 5 : Le projet urbain comme instrument d'action publique ». *Gouverner par les instruments*, Presses de Sciences Po (P.F.N.S.P.), 2005, p. 199-233.

Scherrer Franck, Vanier Martin, *Villes, territoires, réversibilités*, LIEU, Hermann, 2013

Adisson, Felix. « Choisir ses occupants. Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines ». Métropolitiques, janvier 2017.

Presse

Bouteux, Dimitri. « Faire la ville autrement grâce à l'urbanisme tactique ». Signaux Faibles, 9 juin 2015.

Denès, Laurence. « « L'urbanisme temporaire n'a rien d'éphémère » ». Servir le Public, 21 septembre 2017.

Idelon, Arnaud. « Tiers-lieux : enquête sur un objet encore bien flou », Makery, le 10 octobre 2017.

Montilly, Juliette. « Ubérisation du squat : "Ils entrent chez nous n'importe quand" ». L'Obs, 31 mai 2017.

Van Eeckhout, Laetitia. « Quand les friches se transforment en laboratoires de la ville ». Le Monde.fr.

Guides pratiques

Les Aménagements Urbains Transitoires, Enjeux et guide pratique pour un espace public partagé, Cabanon Vertical, 2017

Guide création des lieux alternatifs, Alternatiba, 2017

APPEL À PROJET

AMI TEMPO', Est Ensemble : <https://bit.ly/2uVylr9>

AMI Urbanisme Transitoire, Région Île-de-France : <https://bit.ly/2liV8Zg>

Lexique des références juridiques

Accessibilité des bâtiments :

- établissements recevant du public (ERP) : Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), art. R. 111-19 et s. ; Circulaire du 21 mai 2015 relative à la mise en œuvre de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées
 - habitat et hébergement : CCH, art. L. 111-7 et s. et R. 111-18-8 et s.
 - lieux de travail : code du travail, art. R. 4214-26 et s.
-

Autorisation temporaire d'occupation du domaine public :

- constitutive de droits réels : CGCT, art. L. 1311-5 et s. ; CGPPP, art. L. 2122-6 et s.
 - délivrance en vue d'une activité économique : CGPPP, art. L. 2122-1-1
-

Bail commercial : code du commerce, art. L. 145-1 et s.

Bail commercial dérogatoire : code du commerce, art. L. 145-5

Constructions et installations dispensées d'autorisations d'urbanisme :

code de l'urbanisme, art. L. 421-5 et R. 421-2 et s.

Constructions et travaux soumis à déclaration préalable au titre de l'urbanisme :

- champ d'application : code de l'urbanisme, art. L. 421-4 ; R. 421-9 et s. et R. 421-17 et s.
 - dossier : code de l'urbanisme, R. 431-35 et s.
-

Constructions soumises à permis de construire :

- champ d'application : code de l'urbanisme, art. L. 421-1 ; art. R. 421-1 ; art. R. 421-14 et R. 421-16
 - dossier de demande : code de l'urbanisme, art. R. 431-4 et s.
-

Convention d'occupation précaire : code du commerce, art. L. 145-5-1

Destinations et sous-destinations des constructions : code de l'urbanisme, art. R. 151-27 et s. ; arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

Domaine public : CGPPP, art. L. 2111-1

Permis délivré à titre précaire : code de l'urbanisme, art. L. 433-1 et R. 433-1

Prêt à usage (ou commodat) : code civil, art. 1875 et s.

Protection contre les risques d'incendie et de panique :

- établissements recevant du public (ERP) : CCH, art. L. 123-1 et s. et R. 123-1 et s. ; arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public
 - habitat et hébergement : CCH, R. 111-13, R. 121-1 et s. et R. 122-2 ; arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation
 - lieux de travail : code du travail, art. R. 4216-1 et s.
-

- Circulaire du 18 janvier 2010 relative aux relations entre les pouvoirs publics et les associations : conventions d'objectifs et simplification des démarches relatives aux procédures d'agrément

QUELQUES OUTILS DE GESTION/COMMUNICATION

- Adhérer, mettre en place une plate-forme de dons/cagnotte collaborative :
 - HelloAsso
 - Ulule
 - Kisskiss Bankbank
- Gérer des contrats
 - Link, de Bureaux à Partager
 - Cobot
- Communiquer en interne :
 - Slack
 - Smarp
- Communiquer en externe, campagne de communication :
 - Mail Chimp
 - Send In Blue
- Gérer un événement :
 - Eventbrite
 - Prezevent
 - AgoraEvent

LISTE DES PROJETS D'URBANISME TRANSITOIRE CITÉS DANS LE GUIDE

- **Friche Durand, Stains (93), Collectif Chifoumi** : occupation temporaire sur un terrain ouvert pour préfigurer les usages du futur quartier et tester les bonnes et les mauvaises terres par l'agriculture urbaine. Projet de rénovation urbaine.
<https://bit.ly/2A7n7E7>
- **Pépinière des Groues, Nanterre, Yes We Camp** : occupation pendant dix ans d'une friche dans le quartier des Groues pour préfigurer des usages dans les espaces publics, accueillir une maison du projet et des ateliers citoyens.
https://yeswecamp.org/?page_id=718
- **Agriculture urbaine, Romainville, Le Paysan Urbain** : micro-ferme urbaine afin de sensibiliser les citoyens à l'environnement et à la qualité de l'alimentation via l'agriculture urbaine.
<http://lepaysanurbain.fr/projet/>
- **La Goutte Verte, Paris 18^e, La Goutte Verte** : jardins partagés
<https://goutteverte.wordpress.com/>
- **La Fabrique du Clos, Stains (93), Bellastock** : suivi des démolitions et apport d'une expertise sur le réemploi des matières ainsi que l'animation des espaces publics.

Construction de prototypes pour animer l'espace public.

<http://www.bellastock.com/realisations/fabrique-clos-stains/>

- **Friche Miko, Bobigny (93), Bellastock** : pour accompagner les travaux des futurs aménagements de la plaine de l'Ourcq, les architectes de Bellastock créent, sur la friche MIKO à Bobigny, des ateliers dédiés à la pratique du réemploi et à l'implication des habitants dans la transformation de leur environnement. Également lieu de fête.
<https://bit.ly/2v2mfuz>
- **MTV FMR Eco quartier, Montévrain (77), La Belle Friche** : maison dédiée à l'activation du quartier du nouveau Montévrain.
- **Le Jardin d'Alice, Montreuil (93), Le Jardin d'Alice** : Le Jardin d'Alice est à la fois un centre social, une maison de quartier, une épicerie associative, une université populaire, une salle de spectacle et un lieu d'expérimentation artistique et écologique.
<https://www.lejardinalalice.org/about/>
- **La Troisième Terre, Saulx-les-Chartreux (91), Animakt** : espace de travail pour les compagnies artistiques. Mise à disposition de salles de travail, d'un plateau et d'une salle de répétition.
<http://www.animakt.fr/La-Barakt>
- **La Plateforme des Acteurs de demain, Antony (92), Plateau Urbain** : anciens entrepôts d'Universal Music, lieu ouvert à tous les acteurs du réemploi, de l'Économie Sociale et Solidaire, de la création artistique, etc. Occupation mixte avec un centre d'hébergement dans les anciens bureaux du site.
<https://bit.ly/2KNeak2>
- **Ourcq Blanc, Paris 19^e, Fanatikart et Dérive** : occupation temporaire d'un immeuble tertiaire, mise à disposition d'espaces de travail pour la création artistique.
- **Vitry Fada, Vitry-sur-Seine (94), Vitry Fada** : brocante-bar-resto associatif. Vitry Fada met à disposition son espace pour des ateliers citoyens organisés par tous.
<https://www.facebook.com/vitryfada/>
- **Actlab, Île-Saint-Denis (93), Bellastock** : construction et préfiguration sur le site de l'Île-Saint-Denis. Laboratoire de réutilisation des matériaux. Constructions amovibles pour l'animation de l'espace public.
<http://www.bellastock.com/notre-activite/actlab/>
- **Maison en Chantier ou pavillon Bourgogne, Île-Saint-Denis, ICI !** : chantier participatif pour la construction de la maison de quartier de l'éco-quartier fluvial. L'association ICI ! organise la co-construction avec les habitants à travers des ateliers citoyens.
<https://www.associationici.com/pavillon>

- **L'Autre soie, Villeurbanne (69)** : lancé par Le CCO Jean-Pierre Lachaize et le GIE Est Habitat. Ce lieu réunira, sur 23,500 m², différentes formes d'habitat (locatif, colocation, accession, hébergement, foyer), un équipement culturel (salle de concert, studios, résidences de création...), des espaces d'accueil, de coworking, avec des fonctions de formation, d'animation et d'économie sociale et solidaire.
<http://www.cco-villeurbanne.org/programme/detail/lautre-soie/>
- **Les Grands voisins, Paris 14^e, Aurore, Plateau Urbain et Yes We Camp** : occupation transitoire de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul. Occupation mixte mêlant hébergement d'urgence, espaces publics et espaces de travail pour des artistes, artisans, associations, jeunes entreprises.
<https://lesgrandsvoisins.org/>
- **Le Python, Paris 20^e, Plateau Urbain** : occupation d'un immeuble de bureau au cœur de l'Arc de l'Innovation. Une cinquantaine de structures économiques développent leur activité au sein du bâtiment. Création de liens avec le quartier Python-Duvernois.
<https://www.plateau-urbain.com/python>
- **Maison Mimir, Strasbourg** : lieu alternatif proposant des activités culturelles et sociales. Espace mixte d'habitation et de création culturelle.
<https://bit.ly/2A60z6R>
- **Le 6B, Saint-Denis (93)** : lieu de travail, de culture et d'échange. Occupation dans un ancien bâtiment industriel, mise à disposition d'espaces de travail.
<http://www.le6b.fr/presentation/>
- **La Réserve Malakoff, Malakoff (92)** : lieu d'exposition.
<https://www.lareservemalakoff.com/>
- **La Halle Papin, Pantin (93), Soukmachines** : reconversion d'une ancienne halle en espaces de travail et de production artistique et artisanale. Lieu ouvert au public et proposant des événements culturels.
<http://www.lahallepapin.com/index.php/le-projet/>
- **Grand train, Paris 18^e et Ground Control Paris 12^e, Ground Control et la Lune Rousse** : occupation temporaire artistique et culturelle portée par SNCF Immobilier (propriétaire) sur le patrimoine ferroviaire de la société. Occupation événementielle de courte durée. Plusieurs saisons ont été créées sur deux lieux différents dans Paris.
<https://www.groundcontrolparis.com/>
- **Hôtel Pasteur, Rennes (35)** : université Foraine instaurée par Patrick Bouchain dans l'optique de mettre à l'épreuve un bâtiment et l'architecture en pensant les usages. Occupation et accueil de projets éphémères, co-construction de l'espace et de l'occupation de l'hôtel avec l'ensemble des acteurs du site.
<http://www.hotelpasteur.fr/>

- **DOC I, Paris 19^e, association DOC** : lieu de création culturelle et artistique. Mise à disposition d'espaces.
- **Château de l'Amiral, Sceaux (92), La Belle Friche** : mise en place d'une maison du projet temporaire dans l'ancien château de la ville de Sceaux. Élaboration d'une programmation culturelle pour activer le lieu dans l'attente du futur projet urbain.
<https://bit.ly/2uNUExY>
- **La Station Gare des Mines, Paris 18^e, Collectif MU** : occupation lancée par SNCF Immobilier dans le cadre d'un appel à projets. Occupation artistique et festive, résidences artistiques.
<http://lastation.paris/>
- **Les Petites Serres, Paris 5^e, Plateau Urbain** : occupation d'un ancien hôtel particulier et usine. Occupation mixte proposant des locaux et des espaces de travail ainsi qu'un foyer d'hébergement avec l'association Aurore.
<https://www.plateau-urbain.com/les-petites-serres>

SONT PARTICULIÈREMENT REMERCIÉS

Pauline Zeiger, Agnès Charles, Élodie Lachaud, Sylvie Castano, Sylvie Coulomb, Julie Sarris,
Marie-Anne Portier, Didier Ostré, Laetitia de Monteil

ÎLE-DE-FRANCE 2030
LA RÉGION SE TRANSFORME

L'URBANISME TRANSITOIRE

L'urbanisme transitoire constitue une nouvelle manière d'investir des lieux vacants ou abandonnés, pour réfléchir et anticiper un projet plus pérenne, tout en répondant à des besoins sociaux insatisfaits sur un territoire. Dynamique ascendante, les projets ne se décrètent pas, ils se construisent collectivement autour des spécificités de chaque site, de chaque société locale, mais aussi de chaque propriétaire et commune d'implantation.

Mais par où commencer ? Comment susciter des projets d'urbanisme transitoire sur son territoire ? Comment trouver des sites, des occupants ? Dans quels cadre juridique et temporalités s'inscrire ?

Ce carnet pratique apporte une compréhension opérationnelle de ces initiatives, de leurs étapes de fabrication, de mise en œuvre et de clôture. Il propose des éclairages précis et illustrés, fondés sur une connaissance fine des projets actuels et passés, sur des questions comme la gouvernance, les partenariats, les contextes spatiaux et urbains, ou encore la question des usages. Il présente plusieurs clés de lecture selon que l'on est une collectivité locale, un propriétaire ou un occupant potentiel.

10 €

N° 9 • SEPTEMBRE 2018

ISSN 2105-4258

ISBN 978-2-7371-2082-4



9 782737 120824



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

