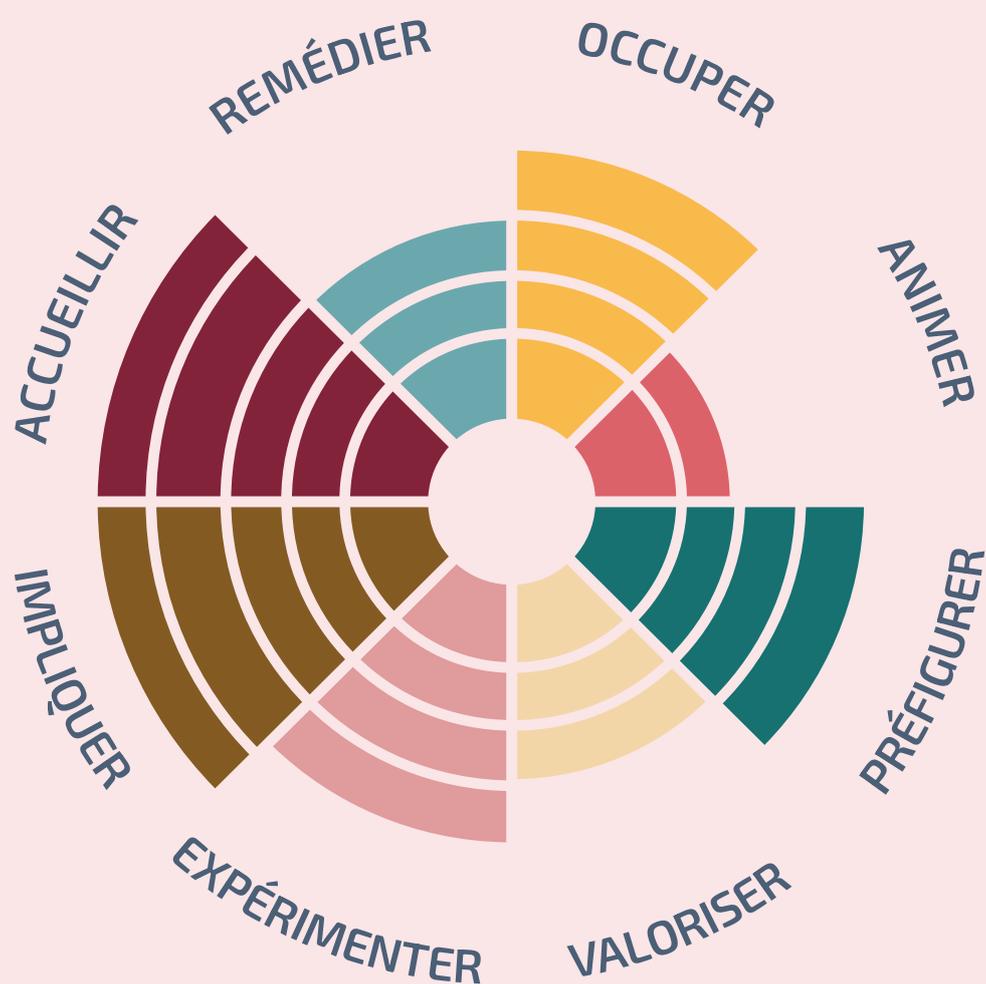


LA BOUSSOLE DU TEMPORAIRE

POUR DES OCCUPATIONS
QUI NE PERDENT PAS LE NORD



LES DÉMARCHES D'URBANISME TEMPORAIRE, QUEL DÉNOMINATEUR COMMUN ?

La pratique de l'urbanisme temporaire s'est largement diffusée ces dernières années dans les métropoles et les grandes agglomérations françaises comme européennes. Si le terme est généralement méconnu du grand public, c'est pourtant devenu une démarche bien identifiée par les acteurs de la fabrique de la ville¹. L'urbanisme temporaire est parfois dit transitoire (lorsqu'il annonce la suite), intercalaire (entre deux projets), éphémère (lorsque sa durée est très courte), ou tactique (lorsqu'il s'applique à des expérimentations sur l'espace public). Il se décline à l'échelle de quartiers, de projets urbains ou d'îlots. A l'échelle d'un bâtiment, d'un terrain non construit ou d'un espace modeste, on parle plutôt d'occupation temporaire.

L'urbanisme et les occupations temporaires sont aujourd'hui mobilisés par des acteurs variés : collectivités, Etat, professionnels de l'aménagement et de l'immobilier (aménageurs, promoteurs, bailleurs, foncières...), associations, collectifs d'artistes, porteurs de tiers-lieux... Des acteurs situés à des endroits distincts au sein de la chaîne de la production urbaine. Mais si tous les projets temporaires ont pour dénominateur commun l'occupation d'un espace pour une durée limitée, les motiva-

tions des auteurs diffèrent quand ils ne s'opposent pas simplement. Des projets d'une grande variété se retrouvent ainsi aujourd'hui rassemblés derrière une même étiquette. Pour le meilleur et l'intérêt général souvent, mais parfois pour l'intérêt limité de quelques-uns.

Derrière une même bannière, les projets d'urbanisme et d'occupation temporaires affichent des programmes d'une grande variété. Les publics cibles varient d'un projet à l'autre. Les modèles économiques ne se ressemblent pas et la gouvernance comme les modes de gestion se distinguent.

L'occupation de friches ferroviaires par des acteurs de l'événementiel et de la culture est revendiquée par ses auteurs comme relevant de l'urbanisme temporaire (ex : La Cité Fertile à Pantin, Ground Control à Paris, Friche Lucien à Rouen)... tout comme les actions portées par des associations spécialisées dans l'hébergement de personnes précaires (CHU Promesse de l'Aube à Paris, l'Autre Soie à Villeurbanne, Odylus à Strasbourg).

La pratique qualifie tantôt la transformation participative des quartiers (La Fabrique du Clos à Stains, La Prairie à Valence, l'Atelier de chantier du projet Claveau à Bordeaux), l'installation à durée limitée de lieux de création et de diffusion culturels (Transfert à Nantes, La Station à Paris, le théâtre en Bois à Angers), le réemploi de cellules commerciales (En plein centre à Tourcoing, La

société généreuse à Massy), la mise en place de dispositifs artistiques et/ou de loisirs questionnant les représentations et les pratiques (les Refuges urbains

bordelais, Nevers Plage, l'Été du canal en Seine Saint Denis) ou encore la création de démonstrateurs urbains annonciateurs de nouveaux communs (Hôtel



GRATTE CIEL Villeurbanne
Occupation temporaire événementielle, restauration et accueil du public
Propriétaire : SERL
Opérateurs : Ferme des artisans et créateurs, META, Gratte-Terre, Epi



L'AUTRE SOIE Villeurbanne
Occupation mixte à dominante hébergement
Propriétaire : GIE Ville Autrement
Opérateurs : CCO, Alynéa



LA HALLE DES GIRONDINS Lyon 7e
Occupation temporaire à dominante activités
Propriétaire : SERL
Opérateur : Plateau Urbain



LA GRANDE HALLE Lyon 7e
Occupation événementielle et artistique
Propriétaire : Bouygues immobilier
Opérateurs : Superposition, Soffa et le groupe Darwin

¹ Voir notamment les travaux de Lauren Andres, 2006, Benjamin Pradel, 2010, Cécile Diguët/Institut Paris Région 2020, Emilie Moreau/APUR, 2021, Juliette Pinard, 2021, Frédérique Delfanne, 2022

Pasteur à Rennes, Couvent Levat à Marseille, Cité des Hospitalières à Montréal). L'occupation temporaire est également mobilisée par des acteurs du monde du squat comme un outil de légalisation de leur action. A l'opposé du spectre, des groupes spécialisés dans le gardiennage anti squat, souvent issus du milieu de la sécurité ont vu dans "la protection par occupation" et la "sécurisation par résidents" une opportunité de diversifier leur activité et s'approprient eux aussi la pratique.

Un certain nombre de critiques se sont alors exprimées face à la diffusion de ces démarches et à la "nébuleuse" d'acteurs auteurs de projets. Certains voient dans cette pratique une standardisation de la fabrique urbaine à base de "produits" temporaires de type street-art-bar-à-bière. D'autres y décèlent une esthétique au rabais qui défigure notre patrimoine commun à coup de palettes. Le procès en gentrification/boboïsation des quartiers est également récurrent, quelle que soit la nature du projet et que l'on soit à Roubaix ou Croix, Marseille ou Poitiers, dans les beaux quartiers de Paris ou dans le nord de la Seine Saint Denis.

Alors que les projets d'occupation ou d'urbanisme temporaires affichent une diversité de formes, d'intentions mais aussi d'intérêts des acteurs bien situés dans le champ de la production de la ville, il nous semble qu'ils ne sauraient être réduits à une manière de produire la ville et donc s'exposer dans leur ensemble à ces critiques. Il y a autant de différences entre les projets d'urbanisme temporaire qu'il y en a entre les projets d'urbanisme tout court. La question reste la même : pour qui fait-on la ville ?



LES CONVICTIONS DE PLATEAU URBAIN DANS TOUT CELA ?

Plateau Urbain, à travers son activité, plaide pour que l'urbanisme temporaire soit "solidaire, et rien que solidaire". Pour la coopérative, l'occupation à durée limitée de bâtiments ou d'espaces nus doit être une opportunité pour réinventer des modèles de ville plus justes, qui ne miment pas les modèles économiques et les inégalités propres à la production immobilière classique. C'est le sens de l'activité de gestion de Plateau Urbain qui met à disposition au prix des charges des ensembles bâtis dans des secteurs à forte tension immobilière.

L'urbanisme temporaire, que l'on peut aisément rattacher à la famille du chrono-urbanisme ou du chrono-aménagement, doit pour la coopérative et pour reprendre les termes de Luc Gwiazdzinski participer de la construction d'une ville "où l'adaptabilité et la réversibilité ne seraient pas, une forme de précarisation face aux pressions du marché, mais une réflexion sur la ré-articulation des espaces et des temps, dans l'espoir d'une réinvention du commun, une forme de l'ouverture et des possibles".

LA "BOUSSOLE" DU TEMPORAIRE, UN OUTIL D'AIDE À LA DÉFINITION DE LA STRATÉGIE D'OCCUPATION

Afin de mieux se repérer et se préparer au montage des occupations, le pôle études de Plateau Urbain a imaginé une "boussole du temporaire". La boussole identifie les intentions les plus régulières des auteurs de projet d'urbanisme temporaire. Ce petit outil de visualisation n'est ni exhaustif (d'autres intentions existent) ni définitif (il s'appuie sur nos expériences en accompagnement de collectivités, propriétaires et collectifs et a pour vocation d'être régulièrement révisé). La boussole est utilisée par Plateau Urbain comme dispositif d'aide à la décision en première phase d'études. Elle aide les acteurs à déterminer plus finement les intentions et hiérarchiser les attentes vis-à-vis du projet temporaire. Chaque projet d'urbanisme

temporaire peut ainsi donner lieu à "sa" boussole, composée d'intentions majeures et mineures, ce qui orientera ensuite la méthode de travail, les modèles économiques et de gestion, bref, la mise en œuvre du projet.

C'est à la lumière de ces intentions initiales que les projets devraient être évalués. A chaque projet temporaire ses objectifs et ses critères d'évaluation.

Voici huit grandes intentions récurrentes en urbanisme temporaire (qu'il s'agisse d'espaces extérieurs, de bâtiments vacants ou de sites mixtes) : occuper, animer, préfigurer, expérimenter, impliquer, valoriser, accueillir, remédier.



L'entretien de friches et le gardiennage de locaux inoccupés peut s'avérer coûteux pour un propriétaire (contrats, maintien des réseaux, taxes). Plutôt qu'un bâtiment vide qui ne rapporte rien, voire qui coûte, l'occupation temporaire permet à certains propriétaires de limiter les frais de sécurisation ou d'éviter les coûts liés aux dégradations.

Ainsi, lorsque l'intention principale du propriétaire est l'occupation, l'enjeu n'est pas tant de rechercher des usages extraordinaires que d'en donner au moins un, de façon à faire savoir que le site est (entre)tenu.



Quel ennui, cette ville aux rideaux baissés ! Et quelle attente interminable devant ces projets urbains qui mettent des années à se réaliser et ces chantiers à rallonge...

Les occupations temporaires peuvent être pour leurs initiateurs publics ou privés l'opportunité de faire revivre

rapidement des sites longtemps mis à l'écart de la vie de la cité.

L'urbanisme temporaire s'affirme dans ce cas comme le support d'activités événementielles et culturelles à destination de publics variés. Expositions et installations artistiques, concerts, restauration, événements sportifs ou festifs ... autant d'occasions de contribuer à l'animation locale. La friche longtemps contournée, invisible aux yeux des habitants et des usagers retrouve alors une place dans les pratiques collectives.



Littéralement "préfigurer", c'est figurer à l'avance, de manière plus ou moins nette, le type, les caractères d'une chose ou d'un événement futur. Lorsque l'intention du porteur de projet d'occupation est de préfigurer des usages ou des formes, il sait ce qu'il veut et où il va !

Les occupations temporaires ayant pour l'ambition la préfiguration doivent ainsi préparer et annoncer les réalisations à venir. Elles accompagnent la transformation, à l'image du développement du scénario vers l'issue du film. Il s'agit non seulement de tester des usages prévus mais aussi de les confirmer, de les affiner, de les remodeler grâce au projet temporaire.



Combien de locaux ou d'espaces neufs, en inadéquation avec la demande, ne trouvent ni preneurs ni usagers ? Des aménagements, aussi esthétiques soient-ils, ne parviendront pas toujours à rencontrer leur public sans une concertation solide et une analyse des besoins locaux. Pourquoi donc ne pas expérimenter des usages, quitte à les réajuster, pour ne pas finir avec des projets pérennes délaissés ?

L'expérimentation dans le cadre d'une occupation temporaire est une démarche de projet fondée sur l'intervention in situ, faisant la place à des usages non programmés. Pour les propriétaires qui se lancent dans une telle démarche, l'objectif est ici de tester la pertinence de formes, de fonctions, de modes de gestion de financement ou de gouvernance.

La place de l'expérimentation dans la fabrique de la ville fait alors écho à la formule de l'architecte et sociologue allemand Siegfried Kracauer (1964) pour qui « la valeur des villes se mesure au nombre des lieux qu'elles réservent à l'improvisation ».



« Time is money » a appris Benjamin Franklin au reste du monde en 1748. Suivant cet aphorisme, dans l'attente d'un projet urbain défini ou d'une validation d'un permis de construire, certains acteurs de la ville mettent en place des occupations temporaires en cherchant avant tout à en tirer un loyer substantiel ou une valorisation future.

L'ambition affichée par les propriétaires est alors généralement d'amortir les coûts de portage du site. Si la rentabilité de ces projets reste généralement limitée du fait de coûts d'aménagement et de sécurisation incompressibles des sites, c'est bien là une attente régulière de certaines catégories de propriétaires.

Il est parfois attendu de ces projets qu'ils participent à la valorisation du bien lui-même ou des prix aux alentours par de nouveaux usages ou par le changement d'image.



Le sentiment de ne pas être écouté et de voir des décisions prises sans consultation s'est répandu ces dernières années et la défiance démocratique a touché de

plein fouet la fabrique de la ville. En réponse, les maîtres d'ouvrage ont parfois voulu faire des occupations temporaires des occasions de restaurer le dialogue avec les usagers-citoyens.

De la conception à la livraison, les occupations temporaires peuvent en effet encourager la participation des habitantes et habitants à la vie collective par la mise en place de dispositifs adaptés. Elles sont mobilisées par certains auteurs de projet pour renverser le discours sur l'expertise, observer de façon privilégiée les pratiques des usagers (maîtrise d'usage) et écouter leurs attentes.

S'y déploient régulièrement des maisons des projets, des ateliers de concertation ou des chantiers participatifs dans le cadre de projets urbains. L'ambition des propriétaires ou stratèges est ici de construire le futur avec les usagers et d'accompagner la transformation ou d'améliorer l'acceptation d'un projet.

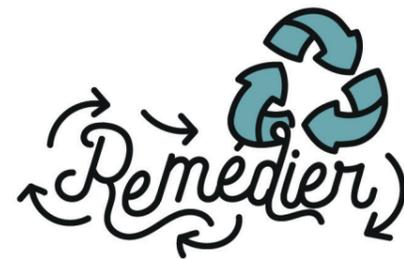


La hausse des coûts de l'immobilier et les attentes économiques des acteurs de la production urbaine ont peu à peu exclu de la ville ses habitants les plus précaires mais aussi les travailleurs œuvrant dans les secteurs les moins rentables économiquement.

Les occupations temporaires sont l'occasion pour de nombreux auteurs de projets de lutter contre la précarité et l'exclusion, en réaffirmant tout à la fois le droit

au logement, mais aussi à la centralité urbaine, élément fondateur du droit à la ville. Par delà la question du logement et de l'hébergement, certains propriétaires souhaitent permettre à des porteurs de projets à l'écart du marché traditionnel de se développer grâce à des redevances d'occupations faibles ou nulles.

L'accueil mixte (hébergement/activité) est fréquemment mobilisé dans ces projets comme un levier pour favoriser l'insertion et les échanges entre les publics.



En faisant le pari du réemploi de foncier et de bâtiments, les initiateurs de projets d'occupations temporaires œuvrent en faveur de la ville durable. Ils peuvent être les supports privilégiés de démarches d'économie circulaire pour un quartier comme pour une filière.

Du bac composteur expérimental à la micro-ferme urbaine, en passant par les actions de débitumage et de phytoremédiation qui font du temps un allié pour dépolluer les sols, les occupations temporaires peuvent également se transformer en laboratoires de la transition écologique.

Lorsque les propriétaires souhaitent s'ancrer dans une démarche d'exemplarité environnementale, ces initiatives représentent un vecteur d'amélioration tant sur le plan de la facture énergétique, que des économies de ressources ou de la qualité de vie.

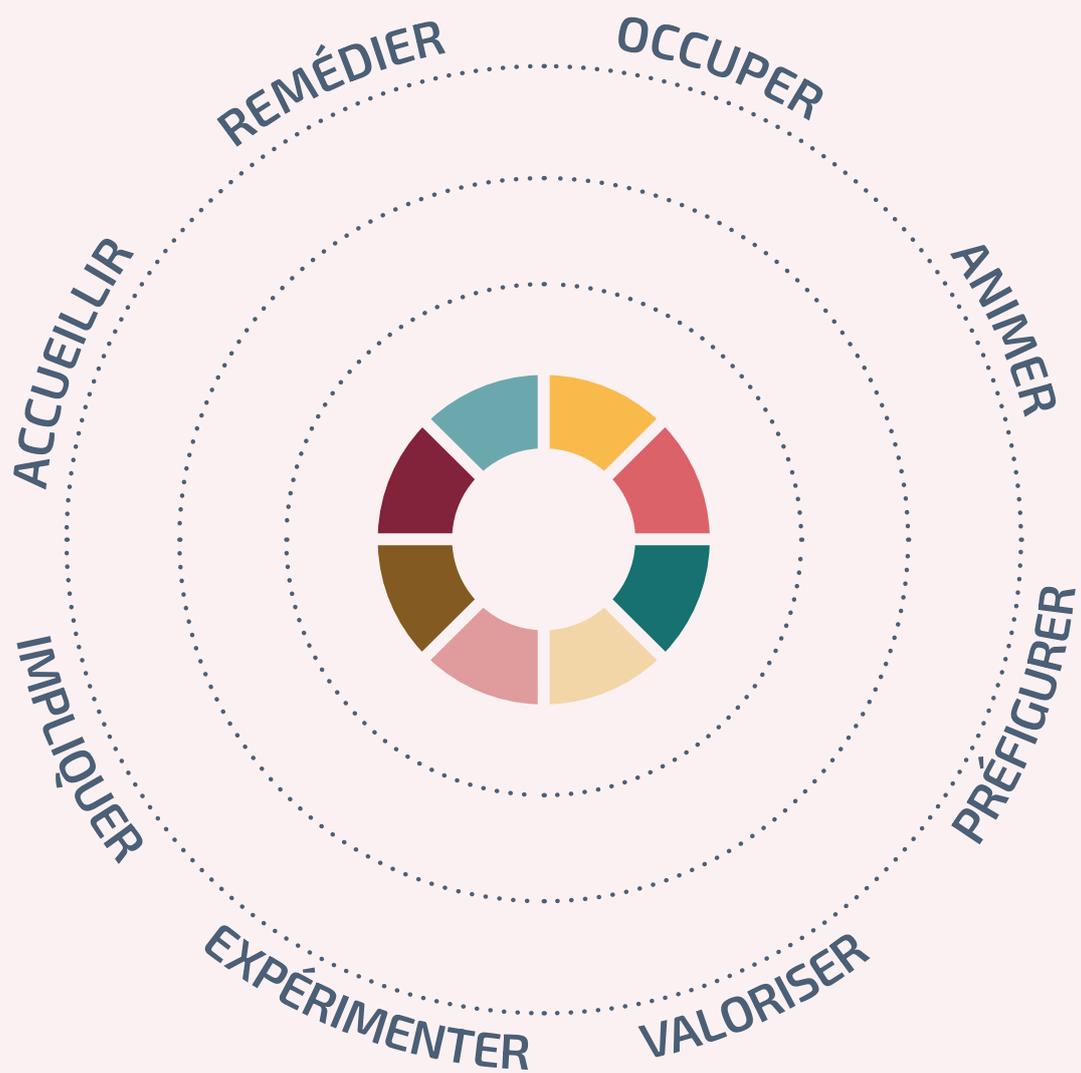


L'ATELIER DE DÉFINITION DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE

En haut, une photo d'un « Atelier de Définition de l'Occupation Temporaire » organisé par Plateau Urbain. Ce moment de coproduction permet de définir le "champ des possibles" en matière d'occupation. Il permet à chacun de positionner ses attentes à l'échelle du projet comme à l'échelle de chaque parcelle.

L'image montre les participants au travail pour définir la stratégie d'occupation de la Zone d'Aménagement Concer-

té de la Lainière, aménagée par la SEM Ville Renouvelée. Ont participé à l'atelier la Métropole Européenne de Lille, les communes de Roubaix et Wattrelos, plusieurs associations impliquées sur le site ainsi que la maîtrise d'oeuvre du projet pérenne. L'atelier a eu lieu sein de la « Maison du projet », bâtiment en occupation transitoire réalisé en cradle to cradle au coeur la ZAC de la Lainière, à Wattrelos.



À VOUS DE JOUER !

Collectif, porteur de projet,
collectivité, propriétaire, vous vous
lancez dans un projet d'occupation
temporaire ?

A vous de définir et de dessiner le
profil de votre boussole.