

Visioconférence

« L'urbanisme transitoire au service de mon projet de tiers-lieu »

mardi 15 mars 2022

Nous avons souhaité aborder ce thème en visioconférence car la question de l'urbanisme transitoire, et au-delà, celle de l'occupation temporaire ou de l'installation dans un lieu de préfiguration, car cela concerne de nombreux tiers-lieux en phase d'amorçage ou de réflexion de déménagement par exemple. Il nous a semblé pertinent de recontextualiser la démarche d'urbanisme transitoire et de l'illustrer à travers des exemples concrets et locaux de tiers-lieux ayant vécu l'expérience.

Cette note vise à synthétiser les grands thèmes abordés durant la visioconférence par les intervenants mais également par les participant.e.s au travers des questions qu'ils ou elles ont pu poser.

Objectifs

- Définir et comprendre ce qu'est l'urbanisme transitoire
- Identifier les étapes clés et les enjeux pour mon projet

Partenaire

- Fanny COTTET, doctorante chez [Plateau Urbain](#)
- Olivier DELHUMEAU, président de l'association de [La Caserne](#) à Poitiers (86)

Grands axes évoqué

Plateau Urbain

Fanny Cottet réalise une thèse CIFRE entre le laboratoire du CNRS + Université Paris 1 ville Lille Lyon et Paris.

Plateau Urbain : projet d'urbanisme transitoire ; une coopérative créée en 2017 qui agit essentiellement sur les territoires de Lyon, Paris et Marseille. Elle aide d'autres collectifs à monter des coopératives d'accueil de l'ESS et artisans à prix décotés. L'urbanisme temporaire varie sur un min. d'un an d'occupation mais certains projets vont jusqu'à 6 ans d'occupation.

Plateau urbain, étape par étape :

1. Prise de contact avec le propriétaire
- 2 . Négociation sur la temporalité
3. Activation de la partie bâti : gestionnaire de site = facilitateur de lieux (animation et administration)
4. Arrivée des occupants

Le but que s'est fixé Plateau urbain est de mixer les programmations, notamment en ajoutant une brique de service lié au logement comme une réponse à la précarité (ex : les logements d'urgence "Yes We Camp"). Cette volonté découle du constat que la dite mixité importe dans le parcours de réinsertion des personnes en grande précarité.

Plateau urbain s'inscrit aussi dans le concept de l'urbanisme temporaire qui vient de plusieurs champs :

- IAU "toutes les initiatives qui vivent sur des terrains inoccupés"
- "urbanisme temp. des collectifs spécialisés dans l'occupation temporaire". Ex : Saint Vincent de Paul.

=> urbanisme temporaire : qui vient s'intercaler dans les interstices des projets urbains (exemple de Paris Plage ou Marché de Noël)

Depuis 2010, la notion d'urbanisme temporaire passe à la notion d'urbanisme transitoire cadré : cadré dans le temps mais qui trouve un prolongement dans le fait qu'il alimente le futur projet urbain.

Dans la pratique, Plateau Urbain se positionne dans ces définitions à travers un travail de glossaire qui permet une acculturation avec les propriétaires, utile pour les villes ou les autres collectifs.

Définition de l'urbanisme temporaire : donner un ou plusieurs usages à un espace qui est en attente d'une réhabilitation = résilience et agilité pour rester dans une logique frugale qui s'inscrit dans une logique de développement durable.

Différence entre temporaire et transitoire : dans un espace temps donné en attente d'une requalification d'un bâtiment ; le transitoire permet de préfigurer des usages du bâtiment et des programmes urbains, et se laisser surprendre par les initiatives des habitants, ce qui aura un impact sur le rôle / les usages du bâtiment par la suite.

Une notion supplémentaire vient nourrir l'urbanisme transitoire : **urbanisme solidaire** → mixer les programmes et l'ouverture à la grande précarité. L'objectif étant de montrer une forme possible d'immobilier solidaire pour les acteurs de l'ESS.

La Caserne

Olivier Delhumeau est directeur de l'association La Caserne qui a développé un projet d'urbanisme transitoire dans l'ancienne caserne des pompiers de Poitiers.

Historique :

La caserne des pompiers, bâtiment emblématique du quartier de la gare, allait être vidée.

La réhabilitation de celle-ci était inscrite dans plusieurs programmes électoraux assortie d'une demande de faire collectif pour répondre au projet de programmation : se sont manifestés plusieurs acteurs poitevins, des privés ou des acteurs de l'ESS, dont des TL hybrides déjà porteurs d'initiatives sur le territoire.

Contexte :

La ville de Poitiers est propriétaire des bâtiments et les acteurs ses sont structurés en asso → occupation de 1000m² d'espace (sur 2500m² avec logement + garage + administration + salle de bal avec parquet + gymnase + piscine eux toujours en activités) par le biais d'un bail d'occupation temporaire sur cette surface.

Usages / activités / services :

Une dizaine de bureaux + espace de formation + espace de coworking + 600m² d'atelier garage dans lequel on trouvera un café / bar associatif, des commerces éphémères, des spectacles, des événements de type atelier participatif ou atelier de bricolage partagé.

Il y a également une cour qui fera office de place de village pour en faire une zone calme.

Tour de séchage : activité de théâtre vertical + escalade.

Mise aux normes :

Le bâti était assez contraignant puisque pas destiné à accueillir du public ; dans un souci de non artificialisation du bâti et d'une rénovation frugale en coopération avec la mairie -> 200 000€ pour être aux normes ERP (Etablissement Recevant du Public).

Plusieurs projets dans le projet :

- création d'un tiers-lieu hybride en partenariat avec la collectivité
- réflexion et mise en oeuvre d'une gouvernance partagée
- projet d'urbanisme transitoire parce que bail avec la ville dure un peu plus de 18 mois → permet l'expérimentation des usages

Appel à projets :

- Citoyen peut candidater pour avoir des espaces avec des prix accessibles au plus grand nombre
- Proposition d'animation
- 110 candidatures reçues, tout type confondu
- Très sollicité par le monde de la culture et l'associatif → à cause de la hausse des prix du foncier (contexte TGV)

=> À l'heure actuelle, le lieu compte un taux de remplissage de 80%.

Équipe et gouvernance :



Projet soutenu par la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Union Européenne dans le cadre du « Programme Opérationnel FEDER / FSE 2014-2020 »

Il y a actuellement 2 salariés dans la structure dont les missions sont d'aider la structuration :

- un directeur salarié de l'association
- et un facilitateur du tiers-lieu

Le but est de créer une communauté pour créer le tiers-lieu. Vigilance = équilibrer les exigences/injonction politique et la dynamique tiers-lieu.

→ D'où l'importance de créer une communauté de sens = préfigurer de ce que sera le tiers-lieu. La collectivité garde la maîtrise d'ouvrage (elle est membre de l'association mais sans droit de vote) = process classique des collectivités et la communauté d'acteurs doit faire remonter son expérimentation pour définir la programmation.

En ce sens, "la Caserne" en tant que collectif a déposé 17 projets : ateliers d'artistes visuels et plastiques, restauration solidaire, culturel, logement (Croix Rouge + auberge de jeunesse) avec une vraie projection des acteurs dans le lieu. Ces 17 projets découlent d'un constat recensant de nombreux besoins. Cette action commune a permis de renforcer le processus de mutualisation des espaces et du discours par les membres du collectif ; ce qui a permis in fine une visibilité politique plus forte que si chacun avait déposé de son côté. Le but étant de convaincre aussi les responsables des services et les agents techniques avec en toile de fond la volonté de créer un modèle de transition urbaine, comme un outil de développement territorial. De plus, la Caserne s'inscrit dans un quartier de la gare en pleine mutation, ce qui dans un moment où les grandes entreprises rénovent leur foncier, permet d'utiliser l'urbanisme transitoire comme clé de lecture .

Plateau Urbain

Remise en perspective de l'urbanisme temporaire au regard de l'émergence des tiers-lieux.

Constat de la carte de l'Île-de-France : l'étalement urbain a triplé en 35 ans en termes d'occupation des sols. Avec la planification urbaine des années 60' on a vu la croissance de la métropole et la raréfaction des terrains et du foncier accompagné d'une croissance des prix de l'immobilier de bureau et locaux en IDF. En parallèle, on observe une métropolisation sur tout le territoire engendrant une compétition.

D'où la question des projet de tiers-lieux qui proposent une autre manière d'envisager le foncier et permettent à l'urbanisme temporaire d'exister à travers l'utilisation des temps vides de l'espace : accessibilité aux activités dites moins rentable

Cette manière de s'emparer de l'urbanisme temporaire a aussi permis une recomposition des métiers. ex : SNCF développe SNCF immo

On va jusqu'à assister à la mise en événement de l'urbanisme transitoire à travers les JO.

Ce mouvement accompagne aussi un changement dans les pratiques des architectes qui deviennent programmistes en intégrant davantage les usages au bâti et la notion de démocratie ou comment on reconnecte l'aménagement avec les usages et les habitants. Ils s'emparent aussi des problématiques d'économie de moyens et de sobriété, de réutilisation et de réemploi ; faisant jouer le fort coût de la destruction.

Pour accompagner ce mouvement, Plateau Urbain a mis en place l'outil la *boussole du transitoire*.

La question des tiers-lieux

Comment en arrive-t-on à la question de tiers-lieux ?

Avec le dvpt des tiers-lieux et ses impacts territoriaux, est-ce que l'urbanisme transitoire permet l'avènement d'un tiers-lieu comme un autre ?

→ Thèse : comment le tiers-lieu permet de se soustraire d'une économie de marché avec une dimension de gouvernance partagée ?

Le tiers-lieu pose la question de la propriété et du commun.

La notion de commun : comment créer des tiers espace qui ne sont pas une propriété publique ou privée et qui permettent de rassembler une ressource hors du marché ; et que ce soit une communauté qui s'empare de ce bien commun pour la remettre au plus grand nombre.

=> Le tiers lieu pose la question de la propriété puisque, le foncier devenant inaccessible, en l'investissant le tiers-lieu fait sortir le bien d'une forme de marché.

Questions des participants

Existe-t-il des exemples en milieu rural ?

→ Le Couvent des clarisse à Roubaix (59) mais on ne peut pas parler de milieu rural

→ Collectif Mélusine à Lusignan (86)

L'accès au foncier des tiers-lieux est un vrai sujet et un enjeu stratégique dans une perspective de pérennité ; quels outils, ressources, partenaires mobiliser ?

3 formats majeurs émergent :

- Les foncières solidaires : Investissement minoritaire, rachat des parts
 - Bellevilles : <https://bellevilles.fr>
 - L'Arban : <https://arban.fr>
 - Villages Vivants : <https://villagesvivants.com> (n'interviennent pas en région N-A)

Autre exemple, la Métropole Européenne de Lille souhaite monter sa foncière solidaire pour les tiers-lieux.

- Les partenariats avec les collectivités, dont certaines travaillent comme intermédiaires avec les banques (la NEF / le Crédit Coop.) sous forme de bails
 - Bails locatifs
 - Bail emphytéotique : bail très longue durée (18 ans minimum)
- Partenariat asso / privé
 - Avec les grands groupes cités précédemment par AAP (ex: 1001 gares)
 - Avec des propriétaires fonciers privés. Dans ce cas le temps est souvent long dans une optique d'acculturation : ce qui sera réhabilité ne sera pas forcément que du temporaire. En général, ce qui rassure le proprio = recyclerie génère des revenus.

Comment fait-on pour passer de précaire à transitoire ? Notamment dans le cas d'un bâtiment qui sera rasé pour en faire des logements sociaux?

Il est nécessaire d'envisager un temps d'acculturation.

Par exemple, Aquitanis qui est venu pour échanger de bonnes pratiques devient une source de confiance. Du coup l'objectif est de mettre en lien les bailleurs sociaux et Aquitanis par exemple pour montrer la pertinence de préfigurer la transition : question du logement abordable avec un soutien des aménageurs sur Paris métropole. Augmenter progressivement le nombre de loueurs en restant en dessous du prix du marché = activité commerciale possible. Il y a un travail sur la question de consultation et pourquoi pas de devenir AMO ou AMU. Si dès le début c'est clair que c'est une expérimentation alors peut s'instaurer un rapport de force et d'acculturation qui permet de s'appuyer sur de l'info-com - publique - presse/ en interne mais aussi avec la collectivité. Il s'agit de monter une stratégie de force de proposition sur de la programmation interne et publique avec incitation de la presse.

Ce qui semble pertinent c'est de monter une entreprise citoyenne en coopération avec la commune qui mixe des initiatives ESS et un espace laboratoire. Cette hybridation permet une rencontre et une effervescence mais aussi une stabilité financière garantis par différents canaux de revenus.

Au-delà de ça, il y a un réel besoin pour les assos de se décroiser et de se frotter à d'autres acteurs, de la Tech par exemple.

le lien avec une histoire oubliée : lutte urbaine et squat de friche culturelle : question des citoyens dans politique de la ville et redynamisation des territoires. Question renvoie à la politique ce que l'on gagne en opérationnel et technicité interroge sur le politique. On comprend dans un rapport de force avec les collectivités et élus et propriétaires privés: rentabilité est un argument : mais dimension économique pas de rentabilité financière désindustrialisation développement endogène du territoire porté les tiers-lieux. Y'a pas de

pb à décloisonner mais asymétrie de reconnaissance des acteurs ESS dans accès ressources immo.

Projet qui s'est construit par une programmation : friche urbaine à Périgueux histoire qui ressemble beaucoup à ce qui se passe à Poitiers mais y'avait pas bâti. Les archi vont travailler avec le collectif bâti avec

Commentaires - Gilles Sivry - Le K'lub

Culturellement on a du mal à financiariser les externalités positives des projets, tant qu'on ne passera pas en euros on aura pas de poids.

Une coopérative installée sur une friche industrielle dont le proprio souhaite rester propriétaire - quels outils juridiques

S'il y a une volonté de donner l'usufruit au projet → une donation temporaire d'usufruit est possible, c'est un modèle plutôt utilisé par les fondations. L'occupant ne paie que le prix des charges hors loyer.

C'est une option au delà du bail emphytéotique : où le tarif peut s'envisager comme un tarif décoté dans le cadre d'un contrat d'impact social = Fiducie Sociale

SYEG

