



L'urbanisme transitoire

dans les quartiers
en renouvellement urbain

*Boîte à outils pour la mise en œuvre
de projets d'occupation temporaire*



Sommaire

Préambule page 4

1

Introduction page 7

2

Fiches thématiques

Identifier les sites et l'opportunité d'y réaliser un projet d'urbanisme transitoire page 12

Définir le projet : objectifs et occupations possibles pour le projet d'urbanisme transitoire page 22

Monter le projet : acteurs, gouvernance et montages opérationnels d'un projet d'urbanisme transitoire page 46

Monter le projet : modèle économique d'un projet d'urbanisme transitoire page 68

Gérer la fin du projet : évaluation, poursuite de l'occupation, intégration dans la programmation urbaine page 84

3

Fiches projets

Démarche Tempo'- établissement public territorial Est Ensemble (93) page 100

Projet L'Autre Soie - GIE La Ville Autrement (Villeurbanne, 69) page 104

Projet Prenez du bois Émile! - Atelier Approche.s! (Aubervilliers, 93) page 108

Démarche d'urbanisme transitoire - Métropole Aix-Marseille-Provence (13) page 112

Foresta - Yes We Camp (Marseille, 13) page 118

LUPI - La Prairie (Valence, 26) page 122

Programme d'accompagnement des pépinières urbaines - Tunisie, Ouagadougou, Abidjan, Sénégal page 126

4

Conclusion page 130

5

Annuaire page 132

6

Glossaire page 135

7

Ressources bibliographiques page 136

8

Documents types page 138

9

Autres annexes page 157



Édito

Depuis 15 ans, l'ANRU est investie d'une mission : changer la vie des 5 millions d'habitants des quartiers français qui concentrent les difficultés sociales et urbaines les plus fortes.



ANRU accompagne des interventions décisives réalisées sur tout le territoire et qui vont se poursuivre ces prochaines années, en générant à travers le seul Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) près de 40 milliards d'euros d'investissement : démolitions de nombreux grands ensembles, reconstructions de logements à échelle humaine, créations de centaines d'équipements scolaires, de crèches, de médiathèques, ou encore de locaux d'activité, d'aménagements d'espaces publics de qualité...

Beaucoup a été fait, mais beaucoup reste à faire pour réussir la transformation complète de ces territoires encore trop souvent stigmatisés.

C'est précisément pourquoi l'ANRU s'est donné l'ambition de stimuler l'innovation dans les 450 quartiers dont elle finance la transformation à travers le NPNRU. Le renouvellement urbain n'est pas l'occasion d'un simple rattrapage de ce qu'offrent les quartiers les plus attractifs des métropoles, il doit être saisi comme la véritable opportunité de prendre un temps d'avance.

Les projets de renouvellement urbain offrent l'opportunité de tester des pratiques et des technologies inédites, placées au service des habitants, de l'amélioration de leur qualité de vie et de l'attractivité des territoires. Les solutions d'innovation doivent trouver en ces projets de nouveaux terrains d'expérimentation et en renforcer l'ambition.

Ces innovations ont vocation à être pensées et portées par les territoires. Les premiers enseignements dont dispose la communauté du renouvellement urbain en matière d'innovation émanent ainsi du terrain, et les expertises mobilisées au niveau national ne sauraient se substituer aux retours d'expériences issus des initiatives menées localement.

C'est là le sens des groupes de travail thématiques mis en place dans le cadre du Club ANRU+, réseau des acteurs de l'innovation dans le renouvellement urbain. Ils constituent des espaces d'échanges autour de problématiques partagées et de pratiques bonnes ou moins bonnes, mais aussi d'identifications collectives de solutions opérationnelles pour concrétiser l'innovation et lever ses verrous.

Les travaux de ces groupes ont vocation à éclairer les pratiques du renouvellement urbain de demain, pour concrétiser partout où l'envie émerge des dynamiques d'innovation réellement vertueuses pour les quartiers et leurs habitants.



Olivier Klein, président de l'ANRU, et Nicolas Grivel, directeur général



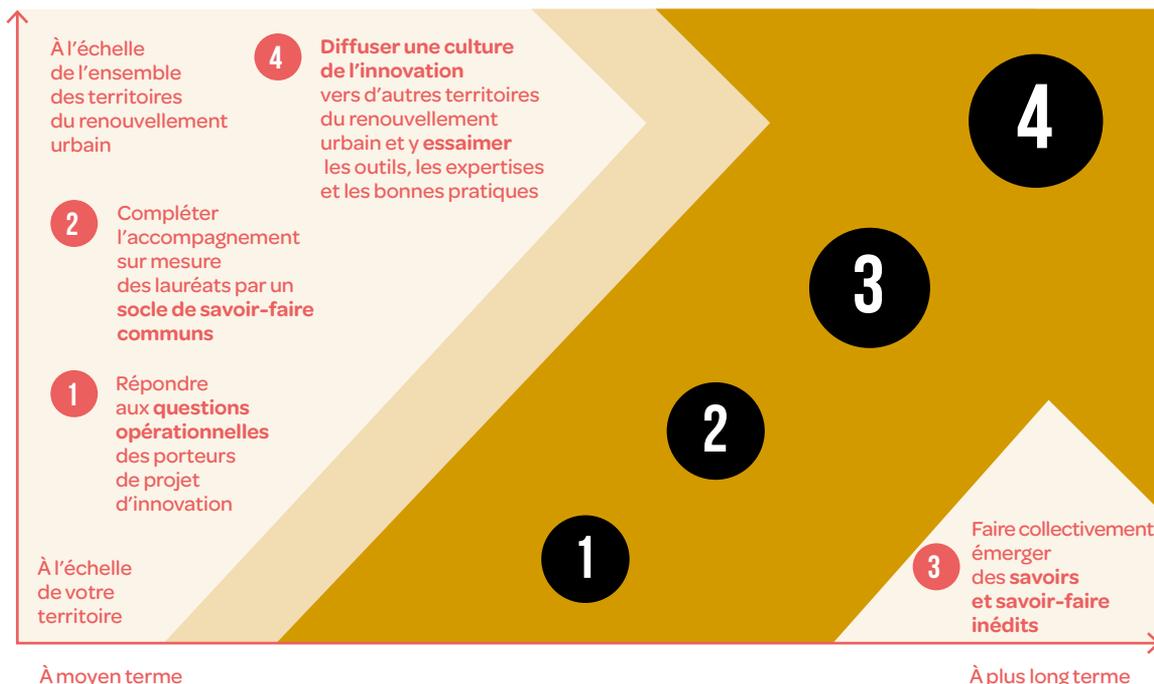
Préambule

Lancé en mars 2019, le groupe de travail « Urbanisme transitoire » du Club ANRU+ a réuni une vingtaine de porteurs de projets d'innovation, lauréats des appels à manifestation d'intérêt « Ville durable et solidaire » (VDS) ou ANRU+ « Innover dans les quartiers » lancés par l'ANRU au titre du Programme d'investissements d'avenir (PIA), et de renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), menant ou cherchant à développer des actions d'urbanisme transitoire sur leur territoire. Les partenaires de ces collectivités (bureaux d'études et de conseils, organismes de logement social, agence d'urbanisme, délégation territoriale de l'ANRU, structures membres du réseau « ANRU+ Les Innovateurs ») ainsi que des experts de la thématique et des institutions partenaires de l'ANRU y ont également participé.

Conformément à la méthodologie retenue pour la conduite des groupes de travail thématiques du Club ANRU+, les séances de travail, qui se sont prolongées par des visites de sites, ont permis d'identifier collectivement à la fois des freins communs à l'innovation dans l'amorçage, le montage, la conduite et l'évaluation de projets d'urbanisme transitoire en contexte de renouvellement urbain, et des solutions opérationnelles pour les lever. Elles ont réuni au total près de cent personnes qui ont assisté à une ou plusieurs des cinq rencontres du groupe de travail tenues entre mars 2019 et février 2020.

Les conclusions de ces échanges sont traduites dans ce guide, coconstruit avec les membres du groupe de travail. Il est nourri par :

- la réflexion collective des participants au groupe de travail;
- la mise en lumière de bonnes pratiques et de solutions innovantes mises en œuvre dans certains projets de renouvellement urbain (PRU), lauréats du PIA ou non, ainsi que des solutions mises en œuvre sur d'autres territoires dont la démarche apparaît utile et pertinente à partager en matière d'enseignements;
- la mobilisation de personnes ressources venues apporter leurs éclairages et expertises,



notamment Cécile Diguët de l'Institut Paris Région ;

- des retours d'expérience de porteurs de projet et de professionnels de l'urbanisme transitoire, majoritairement en contexte de renouvellement urbain ;
- des visites de sites d'urbanisme transitoire, majoritairement en contexte de renouvellement urbain, tels que La Prairie du Canal à Bobigny (93), Les Grands Voisins et Ground Control à Paris (75), Air Bel à Marseille (13).

Lors de la première séance, les participants se sont accordés sur l'enjeu de ne pas aboutir à un livrable généraliste présentant de grandes « recettes » à appliquer, mais plutôt de constituer une **boîte à outils**, apportant des pistes de solutions opérationnelles centrées sur les verrous identifiés en collectif, prioritairement sur les étapes d'initialisation et de montage des projets d'urbanisme transitoire, et spécifiquement appliquées au contexte du renouvellement urbain dans un projet NPNRU.

En effet, si des guides et publications sur l'urbanisme transitoire – présentés dans les ressources bibliographiques – existent d'ores et déjà, aucun d'entre eux n'aborde spécifiquement l'urbanisme transitoire dans le contexte spécifique du renouvellement urbain en quartier prioritaire de la politique de la ville.

Le présent guide a ainsi vocation à :

- synthétiser les grands enseignements issus des réunions du groupe de travail ;
- mettre en avant des solutions opérationnelles et recommandations méthodologiques associées aux problématiques et verrous identifiés ;
- faire ressortir les facteurs-clés de réussite et de réplique pour les autres territoires souhaitant engager des projets d'urbanisme transitoire sur leurs quartiers en renouvellement urbain.

Le document est construit de la manière suivante :

- Une **introduction**, mettant en avant les spécificités de l'urbanisme transitoire en quartier en renouvellement urbain et la présentation des grandes thématiques identifiées en séances de groupes de travail ;
- Des **fiches thématiques**, reprenant les principaux verrous identifiés et les pistes de solutions associées ;
- Des **fiches projets**, indiquant des initiatives d'urbanisme transitoire existantes, en tant que retour d'expérience et inspiration ;
- Une **conclusion**, présentant des suggestions pour poursuivre la démarche ;
- Des **annexes** : annuaire des membres du groupe de travail et des contributeurs, ressources bibliographiques, documents types et autres annexes.

Remerciements

À l'ensemble des territoires membres actifs du groupe de travail

Métropole Aix-Marseille-Provence (13), Communauté d'agglomération Bourges Plus (18), Toulouse Métropole (31), Communauté urbaine Grand Reims (51), Communauté de communes Vitry, Champagne et Der (51), Métropole Européenne de Lille (59), Ville de Mulhouse (68), Ville de Villeurbanne (69), Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône (69), Ville de Mantes-la-Jolie (78), Communauté d'agglomération Grand Belfort (90), Ville de Clichy-sous-Bois (93), établissement public territorial Est Ensemble (93), établissement public territorial Plaine Commune (93), Ville de Vitry-sur-Seine (94), Ville de Villiers-le-Bel (95), Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (95).

Et à leurs partenaires :

Cabanon Vertical (13), Yes We Camp (13), IUAR Aix-en-Provence (13), Agence Intercalaire (31), OCEAN (44), Le Foyer Rémois (51), OECKO (59), Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole (63), URBITAT+ (67), Cabinet InClusif (69), GIE La Ville Autrement (69), USH (75), AFD (75), Région Île-de-France (75), SETEC Organisation (75), 1001 Vies Habitat (78), EPA Mantois Seine Aval (78), Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne /Ademe (93), Atelier Approche.s! (93), Urbanova (93), OPH d'Aubervilliers (93), OPH de Bagnolet (93), Soukmachines (93), La Sauge (93), Établissement Public Foncier d'Île-de-France (93), Grand Paris Aménagement (93).

Aux intervenants extérieurs et contributeurs :

Olivier Bedu (Cabanon Vertical), Cécile Bellanger (La Belle Friche), Isabelle Chenevez (Cabinet InClusif), Nicolas Détrie (Yes We Camp), Cécile Diguët (Institut Paris Région), Yoann-Till Dimet (Soukmachines), Yvain Dobel (Grand Paris Aménagement), Éléonore Gendry (Est Ensemble), Mathilde Girault (Allo La Lune), Charlotte Girerd (SNCF Immobilier), Anne Guilmin (Métropole Aix-Marseille-Provence), Agathe Hamzaoui (Plateau Urbain), Hélène Jouve (Métropole Aix-Marseille-Provence), Charleyne Lafond (Est Ensemble), William Lafond (GIE La Ville Autrement), Aude Masbounji (La Belle Friche), Salaheddine Mebarki (Métropole Aix-Marseille-Provence), Pierrick Migliaccio (Métropole Aix-Marseille-Provence), Floriane Navard (La Sauge), David Rottmann (Cabinet Urbanova), Dominique Tappy (Fort Récup), Kelly Ung (Atelier Approche.s!).

Aux sites d'urbanisme transitoire pour leur accueil :

Air Bel à Marseille (13), Ground Control et Les Grands Voisins à Paris (75), Fort d'Aubervilliers à Aubervilliers (93), La Prairie du Canal à Bobigny (93).

Aux chargés de mission de l'ANRU participants et contributeurs.

Au cabinet de conseil CMI Stratégies pour l'appui à l'animation de ce groupe de travail et à l'agence-conseil URBANOVA pour l'appui à la production du livrable.

Introduction

L'urbanisme transitoire, un outil pertinent et vecteur d'innovation pour répondre aux enjeux rencontrés dans les Projets de Renouvellement Urbain (PRU)

Les projets de renouvellement urbain menés dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ont pour vocation de transformer les espaces bâtis et non bâtis de quartiers prioritaires de la politique de la ville afin d'améliorer le cadre de vie de leurs habitants et de faire évoluer la place du quartier dans son environnement et la dynamique du territoire.

En travaillant sur les différentes fonctions urbaines et avec une approche intégrée, ils permettent de résoudre les dysfonctionnements urbains les plus importants, et d'apporter des réponses adaptées aux besoins identifiés dans le cadre de la phase de préfiguration ou de diagnostic.

Le temps long de ces PRU (horizon à dix ou quinze ans) fait ressortir l'enjeu de réfléchir au devenir des espaces non occupés, qu'ils soient en situation initiale de friche (ou « dent creuse »), ou devenus libres à la suite d'opérations de démolition de bâtiments ou à des opérations d'aménagement, pour une durée déterminée.

Les espaces vacants peuvent être mobilisés pour répondre à différents objectifs :

- Réaliser des événements festifs ou animer l'espace public en transformation sur un très court terme selon une occupation dite « **éphémère** » d'une durée de moins de 1 an ;

- Expérimenter de nouveaux usages, aménagements, et activités sur un court terme, sans volonté nécessaire d'influer sur un projet urbain ou immobilier donné, selon une occupation dite « **temporaire** » d'une durée de 1 à 2 ans ;

- Organiser un usage sur une étape intermédiaire de moyen terme, réversible, avec une temporalité définie, avant la réalisation de l'aménagement ou de la construction finale prévue à terme, permettant d'expérimenter et **de préfigurer les usages et la programmation urbaine** en testant un scénario répondant au besoin local. Cette occupation est dite « **transitoire** », sur une durée de 2 à 5 ans.

L'urbanisme transitoire¹ permet de répondre à trois grands enjeux dans le contexte des PRU :

- **La gestion d'attente sur le temps long du renouvellement urbain** : répondre à des besoins urgents en transformant l'espace à court terme, donner à voir et partager avec les acteurs du territoire les enjeux de gestion des espaces vacants sur la durée, maintenir la dynamique de projet, éviter la création de « délaissés », donner un usage à des espaces qui n'en ont plus ou que l'on souhaite changer, offrir un nouveau service de proximité aux habitants, mettre à disposition un espace pour les initiatives sociales locales

1. « Toutes les initiatives qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire, lorsque l'usage du site n'est pas déterminé ou que le projet urbain/immobilier tarde à se réaliser », IAU Île-de-France, *L'urbanisme transitoire*, Les Carnets pratiques n° 9, 2018.

et les activités (activités solidaires hors marché, culture, sport, agriculture urbaine), tester ou prototyper des solutions réversibles (boutique ou café éphémère, espace associatif ou de coworking, serre,...), améliorer le cadre de vie, ou encore offrir de nouveaux supports à la gestion urbaine et sociale de proximité...;

— **La coconstruction des projets urbains :**

renforcer et renouveler les méthodes d'association des habitants et des usagers dans les phases de transformation urbaine (design thinking, chantiers participatifs,...), créer des liens avec les différents acteurs du territoire du quartier et de l'agglomération (acteurs culturels, association dédiée à l'hébergement, équipes des maisons des services au public, équipes techniques des collectivités, aménageurs, établissements publics fonciers, organismes de logement social, porteurs de projets d'urbanisme

transitoire, collectifs créatifs, conseils citoyens, habitants du quartier et de l'agglomération,...), augmenter l'ambition du projet et le cas échéant faire évoluer la programmation urbaine à partir du retour d'expérience du projet d'urbanisme transitoire, mais aussi tester et donc préfigurer des usages futurs pérennes;

— **Le changement d'image et l'attractivité**

du territoire : valoriser les espaces du quartier en travaillant sur les dimensions paysagère et esthétique, poursuivre les solutions testées et adaptées pour répondre aux besoins des habitants et usagers du quartier, améliorer la signalétique, optimiser la gestion urbaine de proximité, pérenniser les investissements,...

Les projets d'urbanisme transitoire sont donc des leviers pour la réussite des projets de renouvellement urbain.



Exposition en phase d'urbanisme transitoire au Fort d'Aubervilliers à Aubervilliers (93).



© Bruit du Frigo / CAPBP

Jardin invisible préfigurant le Jardin linéaire du Quartier Saragosse à Pau (64).

Si les pratiques d'urbanisme transitoire ne sont pas nouvelles dans les PRU, elles sont de plus en plus utilisées comme véritable outil au service de la construction de la ville de demain car elles apportent une certaine souplesse et une méthode innovante pour expérimenter différents modèles selon le contexte territorial, avec les acteurs et usagers du territoire, et faciliter l'évolution de la ville dans la durée.

Cette pratique sort peu à peu de sa dimension expérimentale et se démocratise en tant que levier au service de la conception et de la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain depuis plusieurs années, à partir de son déploiement sur quelques sites pionniers qui jouent le rôle d'ambassadeur : ainsi, les Grands Voisins dans le 14^e arrondissement de Paris (75), Darwin à Bordeaux (33) ou encore la Franche de mai à Marseille (13) sont autant d'exemples français reconnus de succès d'une occupation temporaire ou transitoire. Plusieurs territoires en

renouvellement urbain ont par ailleurs mis en œuvre cette approche, parfois depuis plusieurs années comme à Lyon (69), Strasbourg (67), Clermont-Ferrand (63), Marseille (13) et portent de nouvelles expérimentations structurantes dans le cadre de projets d'innovation lauréats des AMI VDS ou ANRU+, comme Saint-Étienne (42), Valence (26), Est Ensemble, Plaine Commune (93), et Roubaix (59).

La multiplication de ces projets s'accompagne en parallèle progressivement d'un développement de métiers et structures professionnelles de l'urbanisme transitoire, tiers facilitateur entre les multiples acteurs (collectivités, bailleurs sociaux, propriétaires privés, aménageurs, habitants, associations, commerçants, entreprises de l'économie sociale et solidaire, occupant,...) et gestionnaires, et d'une certaine stabilisation des manières de faire (montages administratifs, juridiques et financiers notamment).

Cependant, les opportunités qu’offrent les projets d’urbanisme transitoire pour répondre aux enjeux des PRU ne sont pas facilement appréhendables dans le cadre complexe et le temps long du renouvellement urbain.

Les marges de manœuvre peuvent apparaître faibles lors que : des priorités ont été définies pour le quartier, le projet transitoire doit s’inscrire dans un projet d’ensemble dont les composantes et le calendrier semblent figés, la transformation urbaine sur des périmètres étendus qui passe par des phases de chantiers impactant mobilise déjà pleinement et, dans les cadres spécifiques, les acteurs à associer, les outils et retours d’expérience ne sont pas accessibles pour encourager le recours à l’urbanisme transitoire.

Certains aspects interrogent particulièrement : comment identifier les sites potentiels et évaluer l’opportunité d’y développer un projet d’urbanisme transitoire? Quelles sont les étapes indispensables de définition et de montage? Comment tenir compte des incertitudes? Quels sont les outils organisationnels

et juridiques permettant d’associer les parties prenantes, de gérer les usages, et de libérer le foncier à l’issue de l’occupation transitoire? Comment intégrer ces projets dans la programmation du PRU subventionnée par l’ANRU au titre du NPNRU? Quels sont les leviers financiers possibles aux différentes étapes du projet, à la fois pour les dépenses d’investissement et celles pour le fonctionnement? Quels devenir possibles des sites à l’issue du projet d’urbanisme transitoire? Comment mesurer les externalités positives au-delà du simple ratio coût/réalisation physique et évaluer les résultats du projet afin d’envisager les suites? Quels impacts effectifs sur le projet de renouvellement urbain et sa programmation?

Le présent guide apporte des éléments de réponse à ces interrogations spécifiques, et vise à compléter les ressources déjà accessibles dans les ouvrages de référence², **afin d’outiller les porteurs de projet de renouvellement urbain souhaitant saisir les opportunités de l’urbanisme transitoire dans l’élaboration et la mise en œuvre de leur PRU.**

2. Notamment : IAU IDF, *L’urbanisme transitoire*, Les Carnets pratiques n° 9, 2018, et Cabanon Vertical, *Les Aménagements urbains Transitoires*, 2017.

1

Fiches thématiques

Comment conduire des actions d'urbanisme transitoire en contexte de renouvellement urbain? Focus sur les thèmes prioritaires et verrous identifiés par phase de projet lors du lancement du groupe de travail.



Identifier des sites et l'opportunité d'y réaliser un projet d'urbanisme transitoire

Un projet d'urbanisme transitoire commence par l'identification puis le diagnostic d'un ou des sites actuellement vacants ou qui le deviendront au cours du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) (libération d'espace à la suite de la démolition d'immeubles, vacance partielle de locaux commerciaux, terrain en friche, par exemple). Connaître les types d'espaces pouvant offrir des opportunités de projet d'urbanisme transitoire (partie 1) facilite l'identification des sites (partie 2). Un premier niveau de décision sur la possibilité et la pertinence d'un projet d'urbanisme transitoire (partie 3) pourra s'établir sur la base de la caractérisation des sites identifiés, au travers d'une étude d'opportunité.

Les outils :

OUTIL A Chronologie type d'un PRU

OUTIL B Fiche de site

OUTIL C Tableau des normes règlementaires à respecter pour la remise aux normes des sites

Les opportunités d'urbanisme transitoire en renouvellement urbain : quels types d'espaces ?

Les sites pouvant accueillir des occupations transitoires ou temporaires peuvent être répartis de façon générale en **trois grands types d'espaces** : non bâtis, bâtis, mixtes.

Dans les quartiers en renouvellement urbain, certains types d'espaces sont plus présents au regard des opérations et travaux réalisés, et sont plus susceptibles d'accueillir des projets d'urbanisme transitoire selon le calendrier prévisionnel de réalisation du PRU.

Les espaces non bâtis peuvent correspondre à des espaces libérés suite à des opérations de démolition d'immeubles de logements locatifs sociaux ou de recyclage d'habitat privé dégradé, des espaces issus d'opérations d'aménagement dont les cessions foncières sont prévues à long terme, des terrains nus en friche ou ayant été occupés par une activité, et des espaces extérieurs contigus aux immeubles de logements, qu'ils soient résidentiels ou publics.

Les espaces bâtis peuvent concerner des rez-de-chaussée d'immeubles de logements, une galerie ou un centre commercial dans le temps du portage préalable à la démolition ou la restructuration de l'immobilier à vocation économique, tout ou partie d'un équipement public ou collectif dans la phase préalable à sa réhabilitation ou à sa démolition, des logements vacants dont l'immeuble est voué à la démolition pour la période de relogement progressif des habitants qui peut s'échelonner sur une à plusieurs années, et des bâtiments de bureaux ou d'anciennes activités en friche (hôpital, usine, halle, entrepôts, garage,...) ou vacants, dont la vacance peut être liée à une faible tension sur le marché immobilier.



© Hélène Gros

Espace en attente, Toulouse (31).

Les espaces mixtes sont constitués d'espaces non bâtis et bâtis sur un même tènement foncier, il peut s'agir également de parkings.

On peut donc identifier comme principales opportunités pour l'urbanisme transitoire la typologie d'espaces suivante en contexte de renouvellement urbain :

Non bâtis :

- **Terrains libérés :** terrains nus ou qui le seront à la suite d'une démolition de bâtiment, terrains à aménager, dent creuse;
- **Terrains aménagés :** terrains nus ayant bénéficié d'une remise en état des sols et/ou de travaux infrastructurels d'aménagement;
- **Espaces non bâtis en friche :** terrains nus délaissés depuis plusieurs années, le cas échéant pollués;
- **Espaces résidentiels :** terrains nus et espaces privés extérieurs en pied d'immeubles de logements locatifs sociaux ou de copropriétés privées, cours, espaces clos ou délimités;

- **Espaces publics :** terrains nus dans un espace ouvert au public (places, stationnements en plein air, esplanades sur dalle, prairie urbaine, parc, square,...), voiries.

Bâtis :

- **Immobilier d'activités :** entrepôt, hangar, chais, gare, halle industrielle, usine, petits ateliers, locaux d'artisanat, plateaux de bureaux, cellules commerciales (au sein de galettes commerciales, ou centres commerciaux, ou en rez-de-chaussée d'immeubles), en tout ou partie vacant ou en friche;
- **Équipement public :** scolaire, sportif (gymnase), social (centre social), culturel (cinéma), de santé (hôpital, maison de santé), local municipal ou associatif, en tout ou partie vacant ou en friche;
- **Logement :** lot destiné à l'habitation localisé au sein d'immeubles voués à la démolition, où les procédures de relogement sont en cours ou terminées, vacants;
- **Immeuble :** de logements sociaux ou en copropriété privée ou ouvrage patrimonial, totalement ou partiellement vacant.

FICHE N° 1 Identification des sites et de l'opportunité d'y réaliser un projet d'urbanisme transitoire

Mixtes :

- **Parkings** : espaces de stationnement souterrain (en sous-sol de bâtiment ou dalle), en espace ouvert délimité au sol ou box;
- **Terrasses** : espaces en toiture ou au sein de bâtiments de logements ou d'activités;
- **Espaces mixtes en friche** : terrain vacant anciennement occupé par une activité dont tout ou partie de l'immobilier demeure sur site dans un état plus ou moins dégradé (industrie, garage ou casse automobile, infrastructure de transport ou de stockage,...);
- **Autres** : foncier composé d'espaces non bâtis et bâtis sur un même tènement vacant ou en friche.

Ces espaces peuvent appartenir à différents **propriétaires** : ville, intercommunalité, établissement public foncier, foncière, aménageur, organisme de logement social, promoteur, copropriétaires privés ou publics ou publics/privés, propriétaire privé, entreprise, propriétaire public ou parapublic (la Poste, SNCF, domaines de l'État,...).

S'interroger sur les espaces vacants ou en friche peut conduire dans certains cas à clarifier les domanialités et à compléter le projet de gestion du quartier en renouvellement urbain.

Comment identifier des sites ?

CAS 1 : Mener une veille continue pour alimenter un portefeuille de sites

Le plus souvent, les espaces potentiels pour accueillir un projet d'urbanisme transitoire sont bien identifiables à l'échelle d'un quartier. Ils sont par exemple visibles depuis la rue ou connus par certains acteurs de la ville ou du quartier (espaces considérés comme potentiels sites de projet, ou espaces problématiques du fait de nuisances particulières). **La collectivité peut mener une démarche systématique d'identification de l'ensemble des espaces avec potentiel de son territoire en commençant par les quartiers concernés par un projet de renouvellement urbain.**

Cette démarche permettra de constituer un portefeuille de sites mobilisables de façon éphémère, temporaire ou transitoire, pour des projets locaux ou de préfiguration urbaine, selon les caractéristiques de chaque site.

Pour cela, l'équipe projet de la collectivité pourra :

- **Comporter un référent** des espaces potentiels, en charge de tenir à jour une liste qualifiée des sites vacants ou qui le deviendront dans le temps du PRU (voir l'Outil A);
- **Identifier les sites** à l'aide de la typologie de sites et des partenaires du PRU : les bailleurs sociaux, les acteurs de l'aménagement, et les équipes des autres services de la collectivité;
- **Qualifier les sites** autant que possible **sur des données clés** (voir partie 3 et Outil B) grâce à des entretiens avec les propriétaires, les différents acteurs impliqués dans le quartier et les services de la collectivité.

CAS 2 : Préciser les caractéristiques nécessaires d'un site pour un usage prédéfini

L'urbanisme transitoire peut également être vu comme **l'opportunité de localiser une activité qui cherche une implantation de façon temporaire** (exemples : opération tiroir pour un commerçant ou une association à reloger le temps de travaux, plateforme de réemploi de matériaux liée aux travaux du PRU) **ou à bas coût** (aménagement à minima permettant de tester une activité ou un concept sur une durée limitée, loyer d'entrée faible pour des activités en démarrage) dans un espace adapté. Le site pour un usage défini sera recherché en lien avec le futur occupant, après avoir défini **les caractéristiques du site indispensables** à l'implantation de l'activité, à l'appui d'une étude d'opportunité (voir partie 3 et Outil B).



Premier comptoir Food 2 rue aux Grands Voisins à Paris (75), incubateur culinaire d'insertion.

Étudier l'opportunité de l'occupation d'un site : pourquoi et comment ?

L'urbanisme transitoire permet de saisir les interstices spatiaux et temporels du PRU pour les occuper et les valoriser, en répondant le cas échéant à une demande locale.

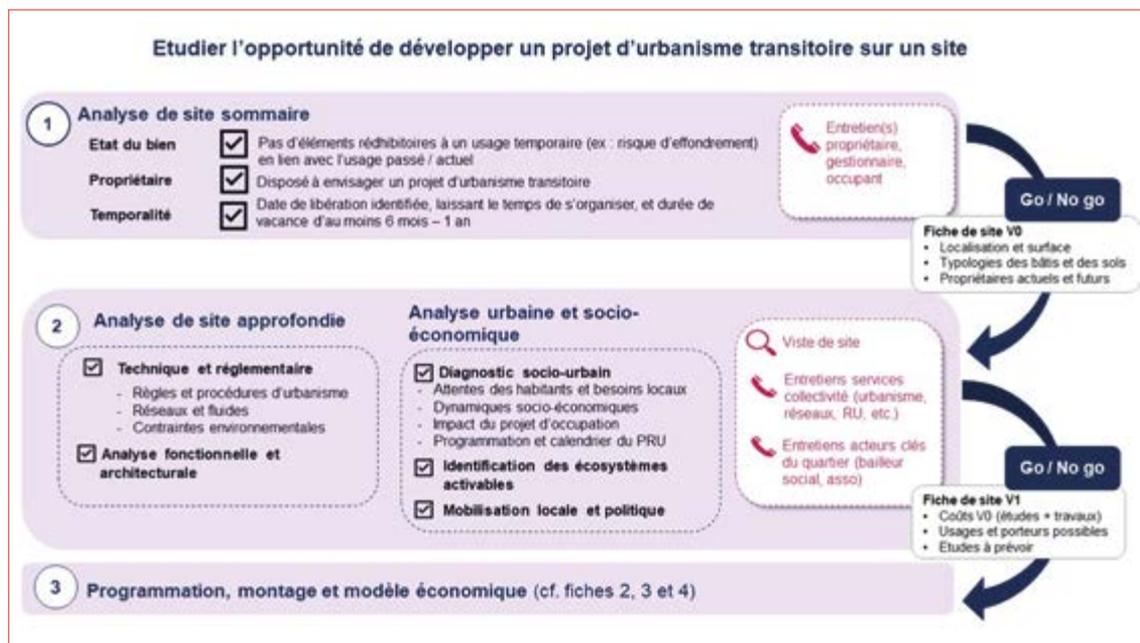
Avant de lancer le projet d'urbanisme transitoire sur un ou des sites recensés, **fonctionner de manière itérative**, par étapes de connaissance du site, **limitera les efforts en phase amont avant l'arbitrage sur l'opportunité d'occuper le site**.

Le schéma ci-dessous propose une méthodologie pour mener l'étude d'opportunité de façon efficace. Cette étude peut idéalement être réalisée dans le temps de la phase de préfiguration du PRU, ou en anticipation de la libération de foncier à venir lors du démarrage de la phase de mise en œuvre du PRU conventionné. L'étude d'opportunité pourra être réalisée en régie, ou par un prestataire en appui de l'élaboration du projet urbain. Elle donnera lieu à la consolidation d'une fiche de site (Outil B) comportant un ensemble d'indicateurs et de données constituant une aide à la décision.

La première **analyse sommaire** du site permet d'avoir un **arbitrage rapide** et de constituer les premières données clés caractérisant le bien (localisation, surface, domanialité, propriétaire, typologie des bâtis et de sols).

Le deuxième niveau d'analyse permet de **compléter la connaissance du site** et porte d'abord sur les éléments qui peuvent être particulièrement dimensionnant pour le projet (**réglementation, réseaux, structure**). En effet, avoir un aperçu des contraintes techniques permet d'appréhender les travaux de remise aux normes obligatoires (cf. Outil C). Il est **enrichi d'une analyse territoriale**, qui pourra être plus ou moins détaillée selon l'avancement du PRU. Ce temps d'analyse mobilisera un certain nombre de services de la collectivité (énergie, voirie, sécurité, déchets, vie associative) voire d'autres partenaires, y compris privés. Ce travail peut être délégué à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) avec des **compétences techniques et réglementaires, en programmation et architecture**.

La fiche de site consolidée (Outil B) listera les études à prévoir (exemple : étude de la pollution), un premier dimensionnement des dépenses (travaux minimaux de remise en usage/mise aux normes et la réalisation des études), ainsi que des pistes d'usages et de porteurs de projet.



FICHE N° 1 Identification des sites et de l'opportunité d'y réaliser un projet d'urbanisme transitoire

La prise de décision à l'issue de ce deuxième temps de l'étude d'opportunité sera un moment clé pour prendre en compte les **investissements rédhibitoires et les alternatives possibles** (pistes de financement, usages requérant peu d'investissements).

Enfin, le calendrier du PRU sera un élément déterminant du projet d'urbanisme transitoire.

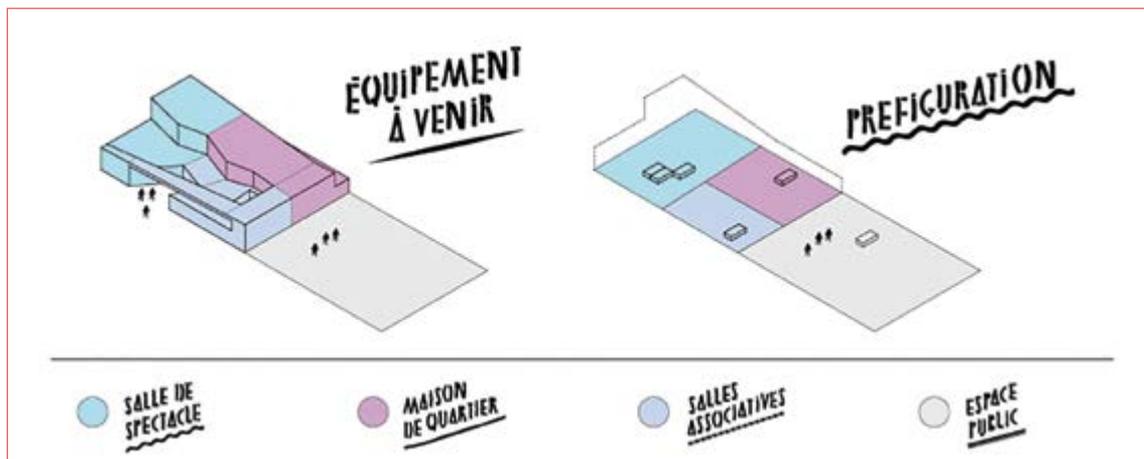
En contexte de renouvellement urbain, les bornes temporelles d'un projet d'urbanisme transitoire sont à la fois **plus fixes** car liées au cadre du projet de renouvellement urbain, mais peuvent également être **soumises aux aléas du projet d'ensemble**. Le calendrier du PRU est donc **un des éléments déterminants** du projet d'urbanisme transitoire. Ainsi, une définition précoce d'une **stratégie d'occupation transitoire** (objectifs : tester, préfigurer, animer, concerter,... ; identification des sites projets,...) **permet d'intégrer plus facilement les projets d'occupation dans le calendrier et l'organisation opérationnelle du PRU** et de ses chantiers, ainsi que d'en favoriser son appropriation. Un projet transitoire emblématique et au vif succès, sans vocation initiale de préfiguration, peut toutefois influencer le projet final en cas de mobilisation forte des habitants et occupants.

La **préfiguration de la programmation urbaine** peut par exemple être organisée comme à Valence (26) **pendant la durée du protocole de préfiguration du PRU** pour « la Prairie » situé au cœur du quartier de

Fontbarlettes, dans le cadre d'une **réflexion liée à la transformation urbaine générée par le PRU**, et avec l'objectif de pouvoir **dupliquer la démarche de préfiguration** dans d'autres secteurs du PRU. La **méthode** innovante et inclusive a mobilisé des **designers** au sein des groupes de travail auxquels ont participé un ensemble de parties prenantes : élus, techniciens de la ville, acteurs du quartier, usagers du site, représentants d'habitants, et des étudiants de l'ESAD (École supérieure d'art et de design de Valence). Cette démarche a pris la forme d'un **Laboratoire des Usages et Pratiques Innovantes (LUPI)**, créé par la Cité du design de Saint-Étienne, et s'est déroulée (2018-2019) en amont de la phase opérationnelle d'aménagement du quartier (voir fiche projet n°6).

Après un cadrage de la problématique, une **étude des usages** a été menée à partir des observations réalisées pour cartographier les usages du quartier et du site de la Prairie, et servir de matériau à des questionnements.

Les restitutions de l'étude dans le cadre d'ateliers ont abouti à une séance de créativité matérialisant l'innovation en dix **scénarios d'usages coconstruits**. Les plus opérationnels ont été sélectionnés et feront l'objet de prototypes à tester avant l'aménagement définitif prévu en 2021 dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Les **prescriptions** relatives au scénario retenu après prototypage seront donc intégrées dans l'aménagement définitif.



Mission de préfiguration d'un nouvel équipement culturel dans le quartier Croix Rouge à Reims (51) par le Collectif Etc (voir focus page 27).

Lorsque le protocole de préfiguration du PRU est déjà achevé, et que le PRU est déjà très avancé avec un **plan-guide arrêté**, il est important de hiérarchiser les sites en fonction de l’immuabilité de leur programmation dans le plan-guide. Il sera le cas échéant nécessaire d’informer les habitants

et usagers du quartier ainsi que les candidats à l’occupation et les habitants du caractère non-préfigurateur du projet transitoire et se concentrer sur des occupations et interventions plus ponctuelles/légères (« acupuncture urbaine ») ou des activations éphémères dans le temps long du PRU.



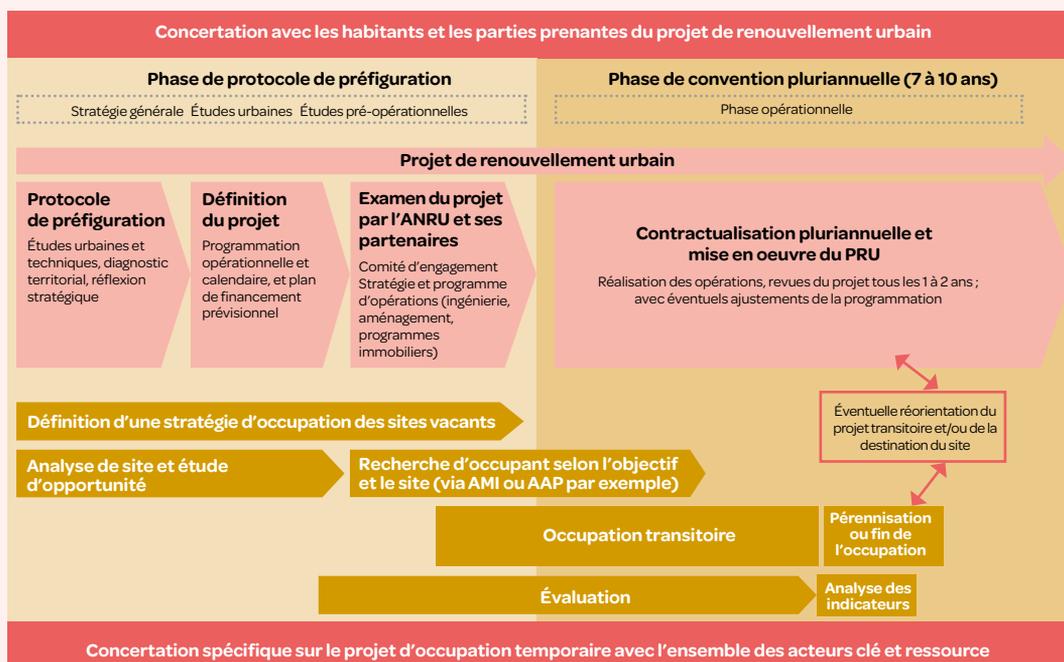
OUTIL A CHRONOLOGIE TYPE D'UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Cette frise chronologique théorique permet d’afficher les « fenêtres d’opportunité » pour mener les études préalables, définir l’objectif d’activation ou de préfiguration et la nature d’usage pour les sites d’occupation éphémère, temporaire ou transitoire, de concevoir le projet d’urbanisme transitoire et de l’intégrer au PRU lors de sa définition ou lors des possibles évolutions programmatiques. La mise en relation des jalons devra être déclinée pour chaque PRU dans le cadre des outils de planification et de phasage des opérations du NPNRU.

Le calendrier d’avancement du PRU détermine, pour les fonciers concernés :

- La durée d’occupation maximale du projet transitoire;
- Le potentiel de préfiguration du projet transitoire;
- L’objectif du projet transitoire (test, animation, préfiguration, concertation,...).

La stratégie d’occupation des sites vacants et de développement de projets d’urbanisme transitoire s’inscrit dans la programmation opérationnelle, calendaire et financière du PRU.





OUTIL B FICHE DE SITE

La fiche de site peut être constituée en menant une **analyse du site et du territoire notamment lors de l'étude d'opportunité**. Les éléments techniques et réglementaires du site sont déterminants pour le projet, mais il est aussi nécessaire de rassembler un certain nombre d'informations qui caractériseront l'opportunité de développer un projet et permettront de le définir. Les données sont obtenues par :

- Des entretiens avec les propriétaires, gestionnaires, occupants;
- Des visites de site;
- Des entretiens avec les services de la collectivité urbanisme, réseaux, RU, etc.;
- Des entretiens avec des acteurs clés du quartier (bailleur social, association, conseil citoyen, commerçants, habitants, etc.).

L'objectivation nécessaire pour compléter l'ensemble de ces données nécessite **une mobilisation transversale au sein des services de la collectivité**, associant notamment les services :

- Renouvellement urbain ou urbanisme/aménagement/logement;
- Politique de la ville/gestion urbaine et sociale de proximité;
- Développement économique, commerce, offre tertiaire;
- Animation territoriale et locale, vie associative, développement durable et innovation;
- Affaires culturelles.

Les données recueillies au sein de la fiche de site permettent de :

- Objectiver l'état du site et ses usages;
- Déterminer de l'opportunité présentée par l'environnement urbain, social, économique et politique;
- Fournir les premiers éléments de faisabilité d'un projet transitoire;
- Fournir une aide à la décision politique sur la faisabilité d'un projet transitoire sur le site.

La **fiche de site comporte un certain nombre d'indicateurs** permettant de réaliser l'analyse du site et du territoire en vue de la conduite d'un projet d'urbanisme transitoire en renouvellement urbain.

Une notation (allant par exemple de 0 pour de très bonnes conditions à 4 pour de très mauvaises conditions) pourra être renseignée en face de chaque indicateur, le cas échéant pondéré (en fonction de l'importance relative de l'indicateur par rapport aux autres indicateurs) pour aboutir à une note finale du site.

La **fiche de site sera complétée d'un encart listant les entretiens réalisés, les propriétaires concernés, les éventuels projets d'occupation connus, et les informations de contacts des personnes clés**.



Extrait de la fiche de site de Pantin (93) proposé dans le cadre de l'AMI Temp'O 2020.

Critères d'analyse	Indicateurs pour l'analyse du site et du territoire en vue de la conduite d'un projet d'urbanisme transitoire en renouvellement urbain	
ANALYSE DESITE	Identité du site	
	Localisation et positionnement par rapport au QPV et au PRU	
	Propriétaire/Occupant	
	État d'occupation/Date de libération/Durée de vacance	
	Nécessité et durée de remise en état	
	Existence d'une intention de projet d'urbanisme transitoire sur ce site	
	Caractéristiques techniques et réglementaires	
	Règles et procédures d'urbanisme	
	État et dimensionnement des réseaux et fluides	
	Conditions d'adaptation pour ERP/Hébergement/PMR	
	Contraintes environnementales	
	Solidité et clos couverts	
	État et réglementation : sécurité, hygiène, santé	
	Caractéristiques fonctionnelles et architecturales	
	Intérêt patrimonial ou architectural	
	Cohabitation avec d'autres usages/Usagers	
	Desserte et accessibilité	
	Besoins de gardiennage, sécurisation	
	Gisement de circularité matérielle	
	Sites non bâtis	
Sites bâtis		
Topographie	Évolutivité du site	
Présence végétale et faunistique, qualité environnementale	Configuration des lieux et aménagements nécessaires	
Surface disponible (m ²)	Surface disponible (m ² SDP)	
Premiers éléments financiers		
Estimations financières des travaux de mise en conformité selon les grands types d'usage		
Estimations financières des dépenses de fonctionnement liées au site (ex. : sécurisation)		
ANALYSE URBAINE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE	Contexte urbain	
	Analyse urbaine multi-échelle (îlot/quartier/commune)	
	Dynamique urbaine à 2, 5 et 10 ans	
	Contexte économique et commercial	
	Fonctions urbaines limitrophes et voisines au site	
	Possibilités de préfiguration d'opérations du PRU	
	Diagnostic socio-économique et des besoins	
	Nombre d'habitants/aire de population concernée	
	Dynamique socio-économique du quartier	
	Dynamique immobilière et tension du marché	
	Besoins locaux : gestion des déchets, locaux artisanaux, etc.	
	Attentes des habitants	
	Acteurs mobilisables ou mobilisés	
	Acteurs locaux de proximité immédiate (propriétaires, habitants, collectifs,...)	
	Portage politique	
	Partenaires techniques et financiers (au niveau national, régional, départemental, ou local)	
	Identification des écosystèmes activables	
	Partenaires du projet de gestion (GUP)	
	Associations du quartier, conseil citoyen,...	
	Acteurs spécialisés de l'urbanisme transitoire	



OUTIL C TABLEAUX DES NORMES RÉGLEMENTAIRES À RESPECTER POUR LA REMISE AUX NORMES

Ces tableaux visent à donner un **aperçu des différentes règles** d'urbanisme, de la construction et de l'habitation, des établissements recevant du public, et du travail **applicables³ selon l'état du site et le projet d'occupation transitoire afin d'appréhender les éventuelles autorisations à demander et les remises aux normes obligatoires sur un site.** Selon les régimes d'occupation du terrain ou des locaux, les occupants ou les propriétaires sont garants du respect de ces normes et en sont tenus responsables du point de vue des assurances.

Lorsque des travaux de réhabilitation sont nécessaires, la prise en charge de ces coûts pourra être partagée entre le propriétaire et l'occupant pour diminuer l'impact sur le coût au m² final pour le ou les occupants.

Les règles inscrites dans le **plan local de l'urbanisme (PLU)** s'imposent au site d'urbanisme transitoire. La **nature du projet** d'urbanisme transitoire et l'**ampleur des travaux** à réaliser déterminent la nécessité de solliciter une **autorisation d'urbanisme préalable.**

Travaux pour le projet d'urbanisme transitoire envisagé	Règles d'urbanisme applicables
Travaux pour installation temporaire < 3 mois ou liés à une manifestation < 1 an (culturelle, commerciale, touristique, sportive)	Dispense d'autorisation d'urbanisme
Travaux pour hébergement d'urgence < 1 an (< 15 jours en secteur sauvegardé)	Dispense d'autorisation d'urbanisme
Travaux pour installation temporaire > 3 mois ou liés à une manifestation > 1 an (« nécessité caractérisée » : d'ordre économique, social, culturel, ou d'aménagement, sans déroger de manière disproportionnée aux règles d'urbanisme)	Permis de construire précaire
Travaux de construction mineurs (< 12 m de haut, et entre 5 et 20 m ² d'emprise au sol ou surface de plancher, ou > 12 m de haut, et < 5 m ² de surface de plancher, ou châssis et serres entre 1,80 et 4 m de haut et surface au sol < 2 000 m ²)	Déclaration préalable
Autres travaux de construction importants (> 20 m ² , ou 40 m ² en zone urbaine du PLU si la surface au sol < 150 m ²)	Permis de construire
Travaux de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant (ajout de fenêtre, modification de la façade)	Déclaration préalable
Autres travaux sur un bâtiment : inscrit comme monument historique ou situé en secteur sauvegardé, ou modifiant la structure ou la façade avec un changement de destination	Permis de construire
Changement de destination⁴ prévue au code de l'urbanisme avec travaux importants	Permis de construire
Changement de destination prévue au code de l'urbanisme sans travaux ou travaux mineurs	Déclaration préalable
Changement de sous-destination au sein d'une même destination prévue au code de l'urbanisme sans travaux (PLUS postérieurs 2015)	Dispense d'autorisation d'urbanisme

La destination ou l'usage du site bâti concerné par le projet d'urbanisme transitoire déterminent les éventuels travaux à réaliser afin de respecter les règles de sécurité et d'accessibilité.

Projet de destination ou d'usage du site bâti envisagé	Règlements applicables	Règles et exemple de mise aux normes (variable selon les types de sites)
Accueil du public, exposition, service d'aide, local d'association avec des bénévoles,...	Code de la construction et de l'habitation (CCH) Réglementation des établissements recevant du public (ERP)	Mise en établissement recevant du public (ERP)/mise en installation ouverte ou public (IOP)/mise en établissement recevant du travail (ERT) Protection contre le risque incendie : consignes d'évacuation, sorties de secours, système de signalisation visuelle et sonore, système de maîtrise de l'incendie
Lieu de travail avec accueil du public (bureaux, locaux artisanaux)	Code du travail	Accessibilité : mise en accessibilité aux personnes handicapées par l'installation de rampes ou d'ascenseur Assurance : du bâtiment et des occupants
Hébergement	Code de la construction et de l'habitation (CCH)	



© Hélène Gros

Dans l'ancien fort d'Aubervilliers (93), Fort Recup a rénové sa casemate de 120m² en espace modulable de coworking et d'événements d'entreprise. Les travaux menés en 2015 ont duré 9 mois. L'association a signé une convention d'occupation temporaire avec Grand Paris Aménagement.

3. Informations d'après l'IAU IDF, *L'urbanisme transitoire*, Les Carnets pratiques n° 9, 2018, pp. 48-51.

4. Les cinq destinations définies dans le code de l'urbanisme sont : habitation, commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitations agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Définir le projet : objectifs et occupations possibles pour le projet d'urbanisme transitoire

Après avoir identifié les sites mobilisables et étudié l'opportunité d'y réaliser un projet d'urbanisme transitoire, l'étape suivante est de cadrer le projet. Préalablement au montage du projet, il est nécessaire de définir les objectifs de l'occupation transitoire (partie 1) au regard notamment des occupations possibles selon le site concerné (partie 2) et de la préfiguration urbaine envisagée (partie 3), puis d'appréhender les grandes étapes à mener (partie 4) et l'inscription du projet d'urbanisme transitoire dans le Projet de Renouvellement Urbain (PRU) (partie 5).

Les outils :

OUTIL D Questions clés utiles à la définition des objectifs du projet d'urbanisme transitoire

OUTIL E Matrice d'adéquation entre caractéristiques du site et programmation potentielle du projet d'urbanisme transitoire

OUTIL F Mobiliser les habitants dans le cadre d'un projet d'urbanisme transitoire

OUTIL G Étapes clés et délais moyens d'un projet d'urbanisme transitoire

Définir les objectifs du projet d'urbanisme transitoire

Les objectifs des projets d'urbanisme transitoire peuvent être très variables d'un projet à l'autre et selon le porteur du projet d'urbanisme transitoire. Pour la collectivité, certains pourront être vus comme des

réponses à des besoins de proximité, ou comme des leviers majeurs de transformation de l'image d'un quartier, d'autres porteront de fortes attentes sur leur capacité à constituer un support à la concertation habitante pour l'élaboration ou l'ajustement de la programmation urbaine du PRU, par exemple. Pour les propriétaires de foncier nu ou bâti, les projets d'urbanisme transitoire permettent d'éviter certains mésusages ou des frais de sécurisation d'espaces vacants, ils peuvent également être une occasion de tester un nouvel usage ou l'apport d'un nouveau service aux habitants. Il est important que ces objectifs soient **bien définis et partagés avant le montage du projet**, afin d'éviter qu'il ne soit remis en cause à un temps trop avancé.

Les objectifs d'un projet d'urbanisme transitoire peuvent également être codéfinis entre acteurs clés (collectivité, propriétaire, occupant) et avec les acteurs ressources (habitants, conseil citoyen, acteurs publics et économiques locaux, services déconcentrés de l'État, acteurs institutionnels, professionnels de l'occupation temporaires, aménageurs et organismes de logement social ; cf. fiche n° 3), le cas échéant dans le cadre d'un atelier d'intelligence collective pour **favoriser l'alignement des acteurs, mobiliser et assurer le soutien des personnes au projet**.

Associer des acteurs et des profils variés dans le cadre d'un atelier de travail permettra de partager le diagnostic, discuter des objectifs et des occupations possibles



© Carton Plein / Le B.E.A.U.

Cartographie collaborative et pari des activités nouvelles pour les rez-de-chaussée du quartier Jacquard à Saint-Etienne (42) au sein du Bureau Éphémère d'Activation Urbaine (le B.E.A.U).

en croisant les regards (compétences techniques, connaissance du quartier, etc.), d'**anticiper les questions de gestion et de mutation des espaces dans le temps du projet et à l'issue de l'occupation transitoire, voire, dans certains cas, les conditions de pérennisation des usages temporaires qui auront pu être testés.**

Des questions clés utiles à la définition des objectifs du projet d'urbanisme transitoire sont proposées dans l'outil D.

Prendre en compte les occupations possibles selon le site

Les sites vacants dans le temps du PRU offrent des opportunités pour des occupations répondant à des objectifs donnés ou à des besoins identifiés. Il est nécessaire de repérer celles qui seront pertinentes pour le territoire, tout en prenant en compte les contraintes

qui les limitent. Ces deux réflexions sont réalisées de façon itérative, à partir de l'analyse urbaine et socio-économique (fiche n° 1 - schéma étude d'opportunité).

Comment identifier des occupations pertinentes ?

— **Partir de la typologie d'espace** : le type d'espace vacant va être déterminant quant aux usages et aux activités possibles. Un rez-de-chaussée d'immeuble de logement social pourra par exemple être propice à l'implantation d'activités commerciales (boutique à l'essai, épicerie solidaire,...) ou d'espaces de travail (espace de réunion partagé pour les associations, coworking, local pour l'information du public sur le projet urbain,...). **Une matrice des occupations possibles par type d'espaces** est proposée dans l'outil E.

— **Prendre en compte les stratégies territoriales** : l'espace vacant et l'implication de la collectivité dans un projet urbain offrent la **possibilité de développer une occupation ou un usage**

spécifique répondant à un objectif de politique publique locale. Quelques exemples : créer un refuge de biodiversité et/ou renforcer la trame verte et bleue, renforcer l'offre d'hébergement d'urgence, offrir un nouveau service aux personnes en situation de précarité, faciliter le maintien d'activités productives en milieu urbain, mettre en œuvre une stratégie d'économie circulaire de la construction avec une plateforme de réemploi, redéfinir la place de l'automobile et des circulations douces dans l'espace public. Il s'agit pour cela de réaliser des **entretiens avec des personnes référentes et de consulter les documents stratégiques diffusés par la collectivité quand elle n'est pas porteuse du projet d'urbanisme transitoire.**

— **Recenser les besoins et propositions des habitants et acteurs locaux (associations, entreprises,...)** : les riverains et acteurs implantés dans les quartiers peuvent avoir des préférences ou des velléités sur l'espace vacant identifié. Une entreprise pourra avoir des besoins de développement ou d'extension, des habitants peuvent rechercher un espace pour la pratique sportive, une association pourra voir le potentiel du site pour proposer des activités de loisir ou de l'événementiel. Cette connaissance peut être obtenue **en interrogeant les habitants** (animation d'un atelier d'idéation au sein d'un temps existant ou à créer, cf. outil F, et fiche projet Valence) **et les acteurs relais**, les bailleurs sociaux, le conseil citoyen, la maison du projet, les équipes des équipements sociaux et culturels,...

— **Tenir compte du PRU** : la prise en compte du diagnostic territorial en phase de préfiguration, et l'analyse de la programmation urbaine prévisionnelle en phase opérationnelle permettent d'identifier à la fois des besoins de **relocalisation d'activités** rendus nécessaires par les travaux de Renouvellement Urbain (RU), comme des opportunités de **préfiguration de la programmation urbaine du projet « final »**. **Le chef de projet RU** est un interlocuteur clé.

Comment filtrer les occupations, usages ou activités possibles?

— **Les contraintes physiques, techniques et réglementaires du site** (cf. fiche n° 1) peuvent

être déterminantes. Établies à travers une **visite de site et dans le cadre d'études techniques et réglementaires**, elles peuvent conduire à une nécessaire remise aux normes (par exemple pour un établissement recevant du public – ERP) représentant des investissements décourageants lorsqu'ils sont conséquents.

— **Le contexte peut influencer sur la crédibilité du projet.** La desserte et l'accessibilité (parking, transports en commun), la population cible, l'écosystème activable et d'acteurs déjà en place, sont déterminants. Sera-t-il possible de trouver un occupant? L'activité trouvera-t-elle son public (si public il y a)? La **connaissance du contexte** et l'**identification d'un potentiel occupant ou facilitateur** seront utiles.

— **Les impacts sur le quartier et les objectifs du PRU** peuvent guider les choix. S'interroger sur les **externalités négatives** des activités envisagées pour les riverains peut conduire à en abandonner certaines (nuisances sonores, difficultés de stationnement, chantier,... ou création d'une concurrence portant préjudice à un acteur que l'on souhaite préserver). S'interroger sur les **impacts positifs** du projet permet de s'assurer qu'il répond aux objectifs prioritaires définis pour le quartier (insertion professionnelle, amélioration de la gestion urbaine et sociale de proximité - GUSP -, amélioration du cadre de vie et de l'attractivité du quartier...). S'interroger sur le **caractère préfigurateur** du projet d'urbanisme transitoire augmentera la capacité d'apporter une réponse adaptée aux dysfonctionnements urbains constatés ou aux opportunités de développement des fonctions urbaines, et donc d'affiner la programmation urbaine. Il peut s'agir de préfigurer le futur aménagement d'un espace public en coconstruisant le projet avec les acteurs du territoire et en le testant avec l'utilisation d'un mobilier urbain temporaire, ou de tester l'implantation d'activités commerciales ou de services, ou de prototyper une serre, un jardin partagé ou un espace sportif.

De façon transversale, **la recherche d'expériences similaires** (benchmark) permettra d'outiller la réponse apportée à ces questions, notamment en cas de typologie d'usage très spécifique.

Un objectif de préfiguration de la programmation urbaine du PRU

S'il vient nourrir la programmation pérenne, le projet transitoire va développer une **dimension préfiguratrice**, qui permettra au projet de renouvellement urbain d'apporter une meilleure réponse aux besoins du territoire et des habitants.

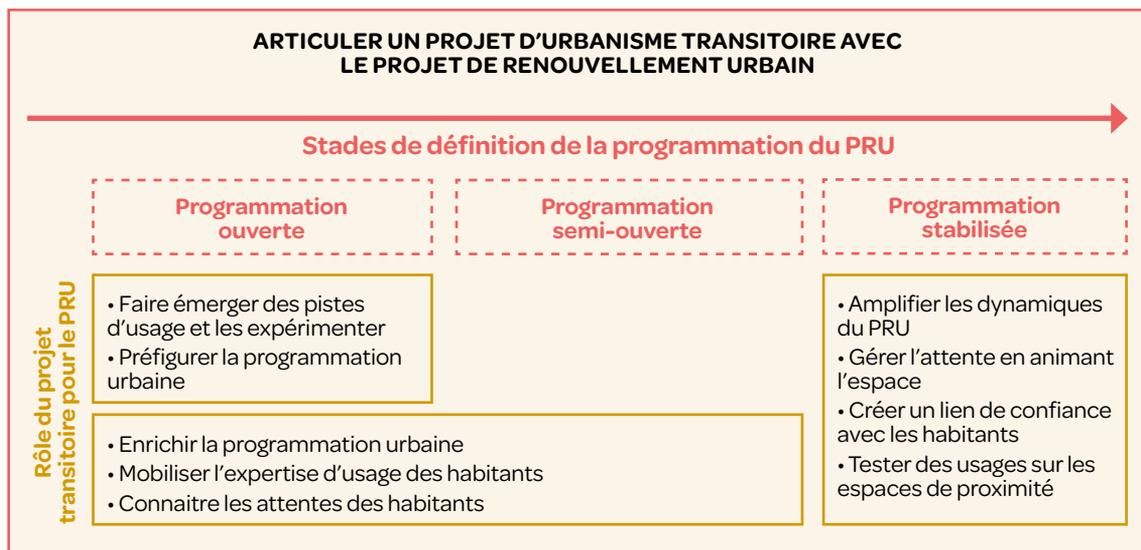
Le projet d'urbanisme transitoire pourra être plus ou moins préfigurateur selon l'**état d'avancement de la programmation du PRU** (©InClusif/USH) :

— **La programmation du PRU est stabilisée et arrêtée** : il est possible de préfigurer un usage défini par la programmation (par exemple : s'il est prévu de développer du commerce, le projet d'urbanisme transitoire peut permettre de tester des types de commerce à implanter). Le projet transitoire sert alors à **accompagner**

les transformations du cadre de vie des habitants et est **amplificateur d'une dynamique** déjà en cours. Il peut concourir à l'**acceptabilité** du projet.

— **La programmation est semi-ouverte** : le projet transitoire peut avoir une influence, il vient enrichir la programmation. En effet, une occupation transitoire représente une **modalité inédite de remontée des besoins et des attentes des habitants** (coconception, coproduction d'équipements, réflexion sur les futurs usages du site).

— **La programmation est ouverte à la modification** : le projet transitoire constitue un « laboratoire d'expérimentation ». Il est mobilisé en tant **qu'outil supplémentaire de préfiguration et donc de conception, en tout cas d'aide à la décision, clairement souhaité et mobilisé comme tel par les parties prenantes** : chantiers participatifs, support des actions de concertation, etc.



FICHE N° 2 Définir le projet : objectifs et occupations possibles pour le projet d'urbanisme transitoire

Lorsque la programmation du PRU est semi-ouverte ou ouverte à la modification, le projet transitoire a tout intérêt à avoir un rôle préfigurateur, c'est-à-dire que l'on va pouvoir **tirer des enseignements du projet transitoire pour rendre le projet urbain le plus pertinent**, principalement sur trois dimensions :

- **Un diagnostic affiné, sur la base d'une meilleure connaissance et d'une compréhension renforcée du fonctionnement d'un territoire et des usages qu'il supporte; une meilleure réponse aux besoins du territoire, aux attentes des habitants** grâce à la possibilité d'intégrer des occupations, usages ou activités souhaités ou imaginés par les habitants et autres acteurs du territoire; de tester de multiples usages et de les sélectionner; ainsi que par le temps donné à la définition du projet dans le contexte transitoire, donnant plus de chance à des collectifs locaux de se structurer et de porter certaines activités.
- **Un fonctionnement ou modèle économique amélioré** grâce à une capacité d'ajustement pendant les premières années. C'est parce qu'une activité émergente aura pu tester ses modalités de mise en œuvre et de modèle économique, et ce dans le cadre d'un loyer bas ou nul, qu'elle aura gagné en solidité et pourra effectivement s'inscrire dans le quartier de façon pérenne.

Préfigurer en partant d'une feuille blanche

Le projet transitoire peut comporter des créneaux « libres » qui laissent l'opportunité de **définir entièrement avec les habitants et les usagers du quartier l'occupation qui en est faite**. Ces créneaux peuvent être physiques ou temporels, à travers des **espaces non affectés** au programme transitoire ou des **moments de disponibilité** (exemples : soirées de semaine, période des vacances scolaires).

Il est alors nécessaire de **s'appuyer sur un acteur facilitateur spécialiste des démarches de coconception** de projets avec des habitants et si possible local. Ce dernier pourra animer des **ateliers pour faire émerger des usages** à développer, appuyer la **structuration progressive d'un collectif**, identifier et **mobiliser des porteurs de projet** en capacité de proposer ces usages, **accompagner la mise en œuvre** des usages, **assurer leur suivi** en lien avec les objectifs de départ, identifier les ajustements à faire, les développements possibles.

Son rôle peut diminuer au fur et à mesure d'une prise de relève par un collectif/porteur de projet transitoire. Malgré tout, il est important de **prévoir des ressources suffisantes** pour mener une telle démarche, notamment pour qu'elle soit pleinement légitime (communication suffisante, mobilisation d'un nombre suffisant d'habitants, etc.).

Préfigurer en partant d'usages envisagés

Avec une ambition parfois moins forte sur l'implication des habitants au stade amont sur la définition du projet, le projet transitoire peut très utilement permettre de tester des usages déjà envisagés. On peut ainsi tester plusieurs usages avec **un système de rotation ou une répartition dans l'espace**. Par exemple, un parc en transformation pourra accueillir des parcelles à cultiver, des aménagements sportifs temporaires, une cabane de mise à disposition de jeux pour enfants, une buvette-restauration, etc. En fonction du succès rencontré et des impacts observés, **les usages sont sélectionnés** : certains usages sont mis de côté et d'autres développés.

Sans enjeu de sélection, **une activité peut être ajustée au fur et à mesure du projet transitoire**, ce qui peut lui permettre d'ajuster sa pertinence pour le quartier et consolider son modèle économique. Si l'on prend l'exemple de l'espace buvette-restauration dans le parc, on peut imaginer :

- Sur les modalités : déplacement du point de vente, changement des horaires;
- Sur l'offre : ajustement de la liste de produits proposés, ajustement des prix;
- Sur les partenariats : développement d'animations estivales en lien avec d'autres acteurs.

Un aménagement peut également être ajusté dans le temps du projet transitoire, pour tester par exemple l'appropriation de nouveaux mobiliers urbains dans l'espace public, par les parents et les enfants aux abords des écoles, par les jeunes et les familles dans un parc, ou dans la rue pour délimiter les espaces réservés aux piétons ou aux cyclistes.

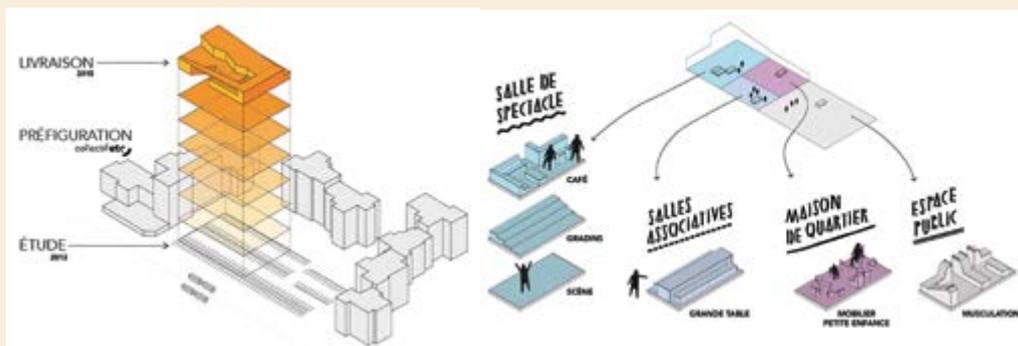
Cette version de la préfiguration nécessite des ressources moins importantes que de partir d'une feuille blanche. Toutefois, **il reste nécessaire que la démarche soit suivie et accompagnée** par un acteur ayant la légitimité de sélectionner les usages, valider les ajustements (un facilitateur, la collectivité).

Préfiguration et accompagnement de l'ouverture d'un nouvel équipement culturel – Collectif Etc à Reims

Pour préfigurer et accompagner l'ouverture d'un nouvel équipement culturel au cœur du quartier Croix Rouge, la ville de Reims a missionné le Collectif Etc.

Entre la sélection du projet au printemps 2013 et l'ouverture de l'équipement fin 2015, le projet d'urbanisme transitoire avait pour objectif de faire vivre l'équipement dès 2013, sans édifice construit

sur l'espace de stationnement existant, mais avec son contenu programmatique et son réseau d'usagers impliqués dans le cadre d'ateliers et de chantiers ouverts pour préfigurer spatialement le bâtiment à venir ainsi que les usages attendus. Les dynamiques sociales générées sur le site ont été porteuses d'une meilleure appropriation et d'une participation créative des usagers du futur équipement.



Réalisations :

- aménagement modulable et déplaçable, construit in situ, préfigurant les différents pôles de l'équipement, peint par des graffeurs locaux et par des enfants du quartier;
- ateliers de chantier de menuiserie, de peinture, de conception d'affiches et de logos, avec des élèves de collègues, des associations locales, la maison de quartier et les habitants;
- concerts, ateliers de musique, cuisine, présence du bibliobus, repas collectifs;
- panneau de chantier évolutif, avec un carnet de chantier quotidien, journal de chantier;
- visites de site pour la Maison de la Vie associative, future gestionnaire de l'incubateur d'associations, les représentants des conseils de quartier;
- tables rondes avec les principaux futurs utilisateurs du bâtiment, des représentants de la scène culturelle rémoise, le service de la politique de la ville, un habitant et un intervenant extérieur ayant réalisé une démarche similaire d'appropriation d'un espace public dans un quartier ANRU en banlieue parisienne.



http://www.collectifetc.com/realisation/croix-rouge-sequipe_-_et-si-on-essayait-pour-voir/

Des possibilités de projet d'urbanisme transitoire non préfigurateurs

Il n'est parfois pas possible ni souhaitable de donner un rôle préfigurateur au projet d'urbanisme transitoire. Plusieurs options sont alors envisageables :

- **Proposer une occupation courte**, pour répondre à un besoin éphémère ou temporaire des habitants et acteurs locaux;
- **Proposer une occupation « légère »** : pas de programmation d'équipements ou d'aménagements, mais éventuellement des activités pouvant être reprises par des associations locales (jardinage, théâtre...), d'usages des espaces, d'offre de services d'un commerce, etc. ;
- En cas de besoin remonté particulièrement important, il peut être **envisagé d'incorporer quelques éléments de programmation saillants dans le PRU dans le but de l'« ajuster »**, en accord avec les parties prenantes du renouvellement urbain. Un travail est alors à mener avec les partenaires (notamment l'ANRU) pour ajuster le PRU le cas échéant.

Dans tous les cas, **les habitants doivent être prévenus de l'objectif et du rôle temporaire et non préfigurateur de l'occupation** pour que leurs attentes ne soient pas pérennes sur le site occupé.

Prévoir les grandes étapes du projet

Le caractère « transitoire » d'une occupation recouvre des réalités extrêmement diversifiées. Néanmoins, il est nécessaire d'envisager les différentes étapes du projet dès son élaboration, en particulier en contexte de renouvellement urbain où **la durée d'occupation est circonscrite par la temporalité du PRU** (voir fiche n° 1). Intégrant le montage du projet (fiches n° 3 et 4) et la gestion de l'après-projet (fiche n° 5), le « temps du projet transitoire » dépasse celui de la simple occupation. Lorsque le projet est complexe, que le site nécessite des travaux importants avant son occupation, ou que le temps d'occupation est long, les délais de montage et de gestion de fin de projet sont souvent rallongés. La temporalité d'un projet d'urbanisme transitoire est présentée dans l'outil G.

L'inscription formelle du projet d'urbanisme transitoire dans le contexte de renouvellement urbain

Le lancement d'une démarche d'urbanisme transitoire en quartier prioritaire de la politique de la ville en contexte de renouvellement urbain nécessite généralement une **inscription au titre de la politique de la ville (contrat de ville) et du renouvellement urbain**, qu'elle soit formelle (inscrite dans les conventions) ou non (concordance programmatique choisie). À ce titre, la mobilisation des interlocuteurs *ad hoc* au sein de la collectivité et des services locaux de l'État (voir fiche n° 3) permet une intégration judicieuse de ce type de démarche dans les orientations stratégiques.

Ainsi, en cas d'inscription formelle dans le contrat de ville, il est possible d'impulser des démarches en faveur du transitoire dans le cadre de **l'amélioration du cadre de vie**, de **l'aménagement**, de la **gestion** et de **l'animation des espaces publics** (cf. extrait du contrat de ville 2015-2020 de Salon-de-Provence [13]) :

- « Mettre en place des actions de valorisation des espaces publics en accompagnement des mutations urbaines;
- Expérimenter de nouvelles formes d'aménagement sur des espaces urbains ou délaissés;
- Favoriser l'implication des habitants dans la gestion ultérieure des espaces communs en mobilisant l'expertise d'usage;
- Soutenir des formes d'animations innovantes de l'espace public. »

Des actions peuvent être spécifiquement **financées dans le cadre du contrat de ville**, ou à travers les règles d'abattement de la TFPB, en particulier dans **l'objectif des actions de GUSP** (voir fiche n° 4).

Pour l'inscription de ces démarches dans le PRU, diverses solutions peuvent être envisagées :

- La démarche de concertation et de coconstruction du projet peut être programmée dans le **protocole de préfiguration du NPNRU**;
- Les préconisations de préfiguration peuvent venir enrichir le **plan-guide du futur projet urbain**;
- La prise en compte des résultats de l'occupation (« **mobilisation de l'expertise d'usage** ») peut

être une **demande explicite de la collectivité pour les marchés** liés à la réalisation du plan-guide ou à la production des aménagements et équipements;

Des actions transitoires (ingénierie et travaux) peuvent être financées dans le cadre d'opérations inscrites dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du NPNRU (cf. fiche n° 4). Les actions d'urbanisme transitoire sont alors précisées dans les **fiches descriptives des opérations** annexées à la **convention pluriannuelle de renouvellement urbain**, le cas échéant lors d'avenants.

À noter que certains projets transitoires, même au service du renouvellement urbain, peuvent se « détacher » de ses temporalités et financements.

Ce positionnement « à côté » du PRU permet au projet d'urbanisme transitoire de vivre en dehors des instances et modalités « classiques » de mise en œuvre du NPNRU, et ainsi d'avoir une marge de manœuvre plus importante en termes d'actions et de chronologie. Cela peut permettre de procéder à un accompagnement plus long et qualitatif auprès des populations concernées par le PRU, sur plusieurs années : c'est notamment le cas du projet d'Approche.s! à Aubervilliers (voir fiche projet « Prenez du Bois Émile »). Ce type de positionnement facilite ainsi la gestion de l'attente, sur plusieurs années dans le cadre du renouvellement urbain; de même, cela engage la construction d'une relation de confiance avec les habitants – une relation qui se renforce avec le temps.

FOCUS

Appel à projet d'urbanisme transitoire - Le Foyer Rémois

Le Foyer Rémois va procéder à la démolition de 605 logements situés sur une emprise foncière d'environ 3,5 hectares au cœur du quartier Croix-Rouge à Reims (51). Afin d'identifier la vocation du foncier libéré, le porteur du projet de rénovation urbaine (PRU), la Communauté urbaine du Grand Reims, et la Ville de Reims vont lancer à l'automne 2021 une étude dont les conclusions permettront de proposer un projet global d'aménagement qui sera formalisé dans la clause de revoyure à la convention NPNRU programmée fin 2022 / début 2023. Dans l'intervalle, les partenaires souhaitent donner un usage au site.

Dans cette optique, Le Foyer Rémois s'est engagé dans la démarche d'urbanisme transitoire en missionnant en 2018 des étudiants en Master 2 de l'Institut d'aménagement des territoires, d'environnement et d'urbanisme de l'Université de Reims (IATEUR) pour réfléchir sur les actions/activités pouvant être proposées sur le site.

Les conclusions de cette étude, organisées autour des thématiques restauration/commerces/loisirs/culture/parcs et nature, ont permis d'inscrire dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de Reims une étude complémentaire en ingénierie et des actions opérationnelles d'aménagement subventionnées au titre du NPNRU.



© Le Foyer Rémois



Sur cette base, le Foyer Rémois a lancé en octobre 2020 un appel à projets « agriculture urbaine » pour une partie du site du quartier Croix-Rouge libérée par les démolitions. Ce projet correspondait à une synthèse des cinq thèmes identifiés : la nature en ville, le circuit courts d'approvisionnement, vente

de produits, cueillettes familiales...

À noter que l'étude a nourri par ailleurs le dossier « Appel à projets Quartiers fertiles relatif à l'agriculture urbaine dans les quartiers » du projet piloté par la Collectivité et lauréat, dont la vocation est d'être un levier du développement économique pour les QPV et leurs habitants, avec une dimension *smart and green city*.



OUTIL D QUESTIONS CLÉS UTILES À LA DÉFINITION DES OBJECTIFS DU PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE

Pour cadrer le projet d'urbanisme transitoire, plusieurs questions peuvent être posées aux acteurs clés, et le cas échéant aux acteurs ressources, afin de **rechercher un alignement ou du moins une proposition d'arbitrage**. Ces acteurs clés ont la légitimité de donner un positionnement sur le projet étant donné leur statut ou leur rôle dans le projet

urbain : propriétaire foncier, cheffe/chef de projet PRU, élus, bailleurs sociaux, occupants actuels, par exemple. Des **questions clés** sont proposées ci-après. Elles peuvent être adaptées/enrichies avec d'autres questions plus spécifiques. À noter qu'une réponse à chaque question peut être « Il n'y a pas d'attente ».

LES OBJECTIFS DU PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE

1 À qui s'adresse l'usage transitoire donné au site ?

Rayonnement territorial et capacité à générer des flux

- **Rayonnement de proximité** : pieds d'immeuble, rue, îlot, quartier, en lien avec le PRU
- **Rayonnement local** : à l'échelle de la ville
- **Rayonnement d'agglomération** : à l'échelle de l'agglomération

Ouverture au public ?

- **Un lieu privé** : réservé aux occupants
- **Un lieu partiellement ouvert au public** : certaines parties du bâtiment et/ou certains temps de la journée
- **Un lieu de destination ouvert au public**

2 Quelles interactions souhaite-t-on créer entre le projet futur et l'occupation temporaire ?

Rôle préfigurateur du projet ?

- Le projet vise à préfigurer un futur usage déjà défini dans le PRU.
- Le projet vise à étudier les usages futurs possibles, à les tester et à faire perdurer les usages pertinents dans le projet futur, en lien avec la définition du PRU.
- Le projet vise à gérer l'attente par une activation thématique du site (culturelle, sportive, agricole,...).

3 Quels acteurs souhaite-t-on associer au projet ?

Ancrage des acteurs occupants ?

- De préférence des acteurs du quartier
- De préférence des acteurs de référence nationale

Prise en compte de l'historique du lieu ?

- Les acteurs occupants historiques et/ou actuels sont le plus possible associés.
- Les acteurs occupants historiques et/ou actuels sont en partie associés.
- Les acteurs occupants auront une activité qui valorise l'histoire ou la mémoire du quartier.

Lieu « écosystème » ?

- Une occupation indépendante du lieu : le ou les occupants ont des espaces clairement distincts, sans ou avec quelques partagés.
- Des synergies entre les occupants : les occupants collaborent dans le cadre de leurs activités quotidiennes.
- Des synergies au-delà du lieu : les occupants collaborent entre eux et associent des acteurs locaux (écoles, associations, habitants, commerçants, artisans, artistes) dans leur programmation.

4 Quelles orientations cadrant le montage du projet ?

Projet idéal pour le site ?

- Le site permet une certaine souplesse dans la nature de l'occupation ou la contraint fortement.
- Le site et son occupation transitoire peuvent faire l'objet d'un appel à projets, les candidats peuvent répondre de façon individuelle ou en groupement.
- Certains critères d'évaluation permettraient de juger la qualité des projets d'occupation transitoire proposés par le ou les futurs occupants.



OUTIL MATRICE D'ADÉQUATION ENTRE LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE ET LA PROGRAMMATION POTENTIELLE DU PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE

Une **matrice** présentant l'adéquation entre les caractéristiques physiques et techniques du site et la programmation potentielle du projet permet d'**identifier les occupations pouvant être privilégiées (ou à éviter) selon les situations.**

Elle doit être enrichie et affinée en fonction des souhaits des acteurs clés, et des acteurs ressources. Il ne s'agit pas de proposer des occupations-types en fonction de chaque type site, mais plutôt de présenter les **potentiels d'adéquation et d'inadéquation**, pour les fonciers nus ou bâtis.

		Occupations potentielles						
		Arts, culture, loisirs	Lieux d'animation et de préfiguration de projet	Parc, jardins	Agriculture urbaine	Buvette/ restauration	Sport	Développement durable
ESPACE NON -BÂTIS	Privé fermé (cour d'immeuble, espace résidentiel, terrain libéré, dent creuse, parking, terrain nu en friche)	X	En fonction de l'accessibilité et visibilité du site pour les habitants	X	X	X	En fonction de l'accessibilité et visibilité du site pour les habitants	Selon les types d'occupation et d'activité(s) choisis
	Privé ouvert (pourtour d'immeuble, parking, cœur d'îlot)		X	X	En fonction de la possibilité foncière et du souhait de sécuriser l'exploitation	En fonction de la possibilité d'installer un bâti temporaire, de le raccorder et de le sécuriser	X	
	Public ou semi-public fermé (terrain nu aménagé, terrain vague clôturé, cœur d'îlot, cour d'école)	X	En fonction de l'accessibilité et visibilité du site pour les habitants	X	X	X	X	
	Public ouvert (parc, voirie, pelouse, place, stationnement en plein air, esplanade)		X	X	En fonction de la possibilité foncière et du souhait de sécuriser l'exploitation	En fonction de la possibilité d'installer un bâti temporaire, de le raccorder et de le sécuriser	X	

FICHE N° 2 Définir le projet : objectifs et occupations possibles pour le projet d'urbanisme transitoire

Dans les espaces non bâtis, plusieurs thématiques d'occupation potentielle sont possibles :

• **Arts/culture/loisirs** : en fonction de la nature du site, les activités peuvent être ponctuelles et de petite envergure (théâtre de rue, cinéma en plein air, exposition temporaire...) ou chercher à « rayonner » et attirer un public extérieur au quartier (festival, concert, performance artistique, ex. Festival à Aubervilliers [93]). Une programmation culturelle peut

s'envisager sur des espaces restreints et nécessitant peu d'investissements (palissades de chantier, mini-scène en bois,...), sans forte dimension préfiguratrice. L'environnement doit être pris en compte pour la gestion des externalités (pollution, déchets, nuisances sonores, etc.). Le bâti peut être le support d'ateliers artistiques (ex. Cinéma en plein air Yes We Camp).



© Ville des musiques du monde



© Yes We camp

• **Lieux d'animation/de préfiguration** : coconstruction de mobilier pour un meilleur partage de l'espace, ateliers de concertation pour le PRU, événements d'activation (préfiguration des usages d'une place, etc.). Le mobilier conçu voire coconstruit peut nécessiter une surface importante pour la phase de chantier. Il peut également être mobile pour aller à la rencontre des habitants pour concerter sur le projet urbain (ex. Le Grésilab, Bruit du frigo à Gennevilliers [92]).



© Bruit du Frigo



© Bruit du Frigo

• **Agriculture urbaine** : l'agriculture urbaine en hors-sol (bacs) réduit les investissements, notamment ceux liés à la dépollution, et peut s'envisager sur des parcelles restreintes (voir le carnet de l'innovation relatif à l'agriculture urbaine publié par l'ANRU). Un local pour les outils est à prévoir ainsi qu'un certain niveau de sécurisation en cas d'exploitation maraîchère. Un conteneur peut héberger un poulailler (ex. La Sauge, Prairie du canal à Bobigny [93]).



© Hélène Gros



© Hélène Gros

• **Parcs/jardins** : ateliers de jardinage, réflexions collectives sur les usages d'un futur parc, ateliers de plantation, test d'agrès et de jeux pour enfants..., quelle que soit la surface du site.



© Cabanon Vertical



© Collectif dérive

• **Buvette/restauration** : l'installation d'une buvette/restaurant dépend de la possibilité de sécuriser et fermer le site. Souvent, une telle animation n'est activée que de façon saisonnière (printemps-été), ce qui influence son modèle économique. Des conteneurs aménagés ou encore des installations mobiles (food trucks) peuvent être envisagées : cela nécessite moins d'investissements et d'aménagements.



© Ground Control Paris - Fred H



© Nous la Cité

• **Sport** : test d'agrès sportifs, d'aménagements innovants, d'espaces de pratiques, lancement d'animations sportives, modules pour enfants, etc. Cette programmation peut avoir un fort rôle préfigurateur pour les équipements et les usages.

• **Développement durable** : œuvre artistique et animations de sensibilisation à l'économie circulaire et à l'alimentation durable, lieu de stockage, recyclerie, espace de bricolage et d'upcycling, site de compostage, plantation d'arbres ayant vocation à rester en partie sur place ou à être déplacés ailleurs dans le cadre de l'aménagement du quartier, installation d'équipements et d'aménagements favorables au développement de

la biodiversité, test d'aménagements des trames vertes et bleues,... Cette thématique peut être conduite dans les différents types d'espaces non bâtis et bâtis selon l'activité temporaire choisie (ex. utilisation de matériaux de réemploi par Pimp Your Waste pour la réalisation d'un pavillon sportif à la PADAF à Antony [92], et de mobilier urbain avec une exposition sur le réemploi au parc de la Villette à Paris [75]).



© Pimp your waste



© Pimp your waste

Dans l'ensemble, l'occupation d'un site non bâti a tendance à se concentrer sur les mois de l'année où il est possible de rester longtemps en extérieur. Ces actions peuvent s'articuler pour proposer des animations **tout au long de l'année, et au cours des différentes échelles temporelles du projet, dès les débuts de l'occupation** (coconception de mobilier > chantier participatif de construction d'une buvette > organisation de séances de cinéma en plein air avec buvette le weekend > démontage de la buvette...)

		Occupations potentielles						
		Arts, culture, loisirs	Bureaux, espaces productifs	Lieux d'animation et de préfiguration de projet	Buvette/ restauration	Hébergement	Sport	Démonstrateur bâtiment durable
ESPACES BÂTIS	Bâtiment occupé partiellement (immeuble de logements, locaux associatifs, cellules commerciales en rez-de-chaussée ou en centre commercial, parking souterrain...)	En fonction de l'environnement plus ou moins dense et de l'envergure des événements culturels	X	En fonction de l'accessibilité et visibilité du site pour les habitants	X	En fonction de la remise aux normes nécessaire pour l'hébergement		En fonction de l'ampleur du démonstrateur et de l'accessibilité du site pour les visiteurs
	Bâtiment inoccupé en totalité (halle industrielle, équipement public, local municipal, immobilier d'activités, maison,...)	X	X	X	X	En fonction de la remise aux normes nécessaire pour l'hébergement	X	

Dans les espaces bâtis, plusieurs thématiques d'occupation potentielle sont possibles si les conditions pour l'accueil du public et la réalisation de l'activité envisagée sont remplies :

• **Arts/culture/loisirs** : expositions, concerts, conférences, etc., peuvent être envisagés dans un espace bâti. Cependant, en cas de bâtiment

partiellement occupé ou en tissu résidentiel dense, les activités artistiques devront éviter les nuisances (son, horaires nocturnes, etc.). Des activités nécessitant un matériel particulier peuvent s'envisager si la sécurisation du site le permet : studio d'enregistrement radio, fablab, conciergerie, etc. (ex. La Halle Papin à Pantin [93], Ground Control à Paris [75]).



© Tiski



© Hélène Gros

• **Bureaux/espaces productifs** : en fonction de la nature du site, bureaux partagés, en coworking ou isolés. Les ateliers artisanaux ou artistiques peuvent être envisagés sans lieu d'exposition/de vente (nécessitant une autorisation ERP). Les espaces productifs peuvent être loués à des occupants (ex. Les Grands Voisins à Paris [75], La Cité Fertile à Pantin [93]), avec un sourcing privilégiant les porteurs de projets locaux.



© Hélène Gros



© Hélène Gros



© Hélène Gros

• **Lieux d'animation/de préfiguration** : les ateliers d'animation ou de préfiguration peuvent se tenir tout au long de l'année si les locaux le permettent (ex le B.E.A.U à Saint-Étienne [42]).

Des espaces de convivialité (informelle) peuvent être instaurés aux côtés de lieux spécifiquement dédiés aux activités de préfiguration.



© Carton Plein / Le B.E.A.U.

• **Buvette/restauration** : l'installation d'une buvette/restaurant dépend de la possibilité de sécuriser et fermer le site, voire de disposer d'espaces extérieurs pour accueillir le public, et des remises aux normes nécessaires pour accueillir des activités culinaires, mêlant public et travailleurs. Dans un contexte de PRU, une prise en compte du public précaire doit être envisagée dans le cadre d'une activité commerciale, avec des tarifs accessibles, pour ne pas exclure les habitants. L'offre pourra être diversifiée selon la surface disponible (Ex. Ground Control à Paris [75]).



© Hélène Gros

• **Hébergement** : l'hébergement temporaire au sein de bâtiments vacants nécessite des autorisations spécifiques⁵ et peut être contraignant en termes de remise aux normes. Un besoin d'hébergement peut provenir de l'État (voir fiche projet Autre Soie), une situation d'urgence pourra motiver l'obtention d'un permis précaire ou une dérogation. Des aménagements légers intérieurs aux bâtiments faciliteront l'occupation temporaire et permettront d'en optimiser les dépenses (Ex. modules de couchage Unity Cube à Toulouse [31]).



© Unuty Cube



© Unuty Cube

5. Le code de la construction et de la réhabilitation (articles L.353-15 et L.442-6 du CCH) prévoit que les logements sociaux voués à la démolition ne peuvent pas être réoccupés avant le début des travaux de démolition. La durée de libération de l'immeuble peut parfois dépasser 1 an et peut motiver la délivrance d'une dérogation préfectorale à titre exceptionnel pour une occupation temporaire répondant à des besoins d'hébergement d'urgence.

• **Sport** : le sport nécessitant des espaces vastes et aux normes ERP, cette programmation est plutôt rare, toutefois la configuration des locaux peut se prêter facilement à certaines activités de type yoga ou escape room ou salle de jeux (ex. Ici Terre au sein des Grands Voisins à Paris [75], Escape Room Lock Academy).



© Ici Terre



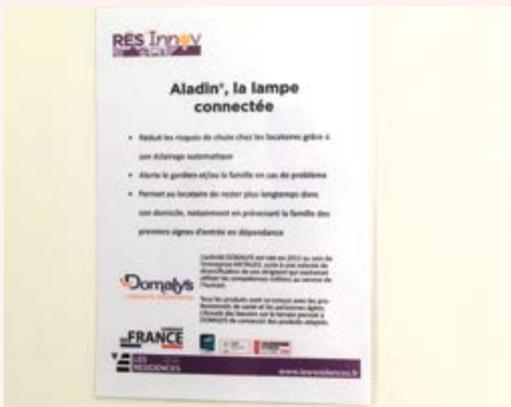
© Ock Academy

• **Lieux démonstrateurs bâtiment durable** : les espaces bâtis vacants sont une opportunité dans le cadre du PRU pour être des lieux démonstrateurs de la construction ou de la réhabilitation durable, pour donner à voir aux habitants et professionnels du bâtiments les différents possibilités de configuration d'espaces individuels et collectifs, d'emploi de matériaux (verre, bois, plâtre, paille, etc.) et d'équipements

(domotique par exemple), au service à la fois du confort et des performances environnementale et économique. Les lieux démonstrateurs peuvent prendre la forme d'appartement ou de zone témoin, de showroom pédagogique, et d'espace de codesign (ex. appartement connecté Les Résidences Yvelines Essonne à Versailles (78), appartement Archipel Habitat témoin réhabilité à Rennes (35).



© Héléne Gros



© Héléne Gros



© Marc Ollivier Ouest France



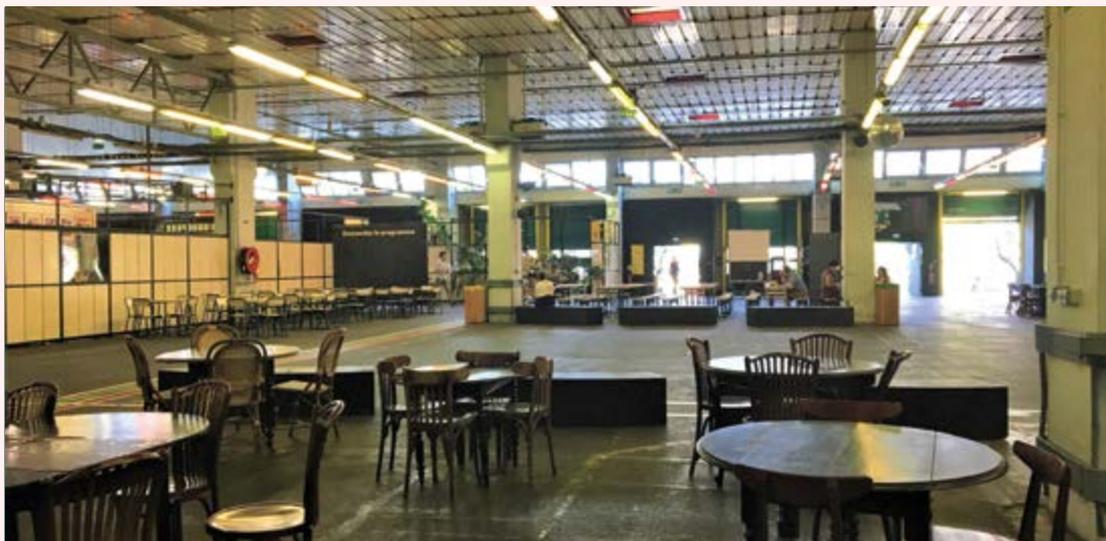
© Marc Ollivier Ouest France

FICHE N° 2 Définir le projet : objectifs et occupations possibles pour le projet d'urbanisme transitoire

Les occupations d'un espace bâti dépendent de la nature et de l'état du bâtiment, ainsi que des souhaits des parties prenantes pour son occupation. Dans l'ensemble, il est fréquent d'**observer plusieurs types d'activités transitoires, ainsi que plusieurs structures occupantes, dans un seul espace bâti**, surtout si celui-ci est de grande surface. La mixité des usages et des activités est un gage

d'attraction d'une diversité de publics, à des moments différents, pour s'assurer d'une animation constante.

Les investissements dans les sites bâtis sont généralement plus importants qu'en extérieur : les ambitions du projet doivent donc être ajustées en fonction des besoins de remise aux normes et de la durée d'occupation.



© Hélène Gros

Espace modulable et privatisable pour des activités au sein de la halle événementielle à Ground Control à Paris (75).



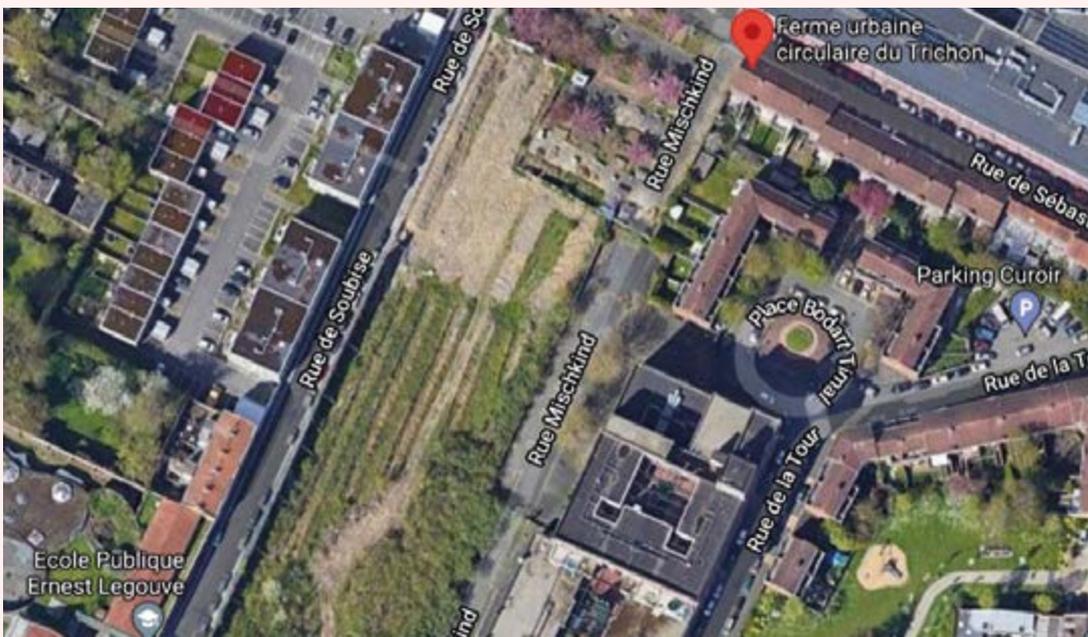
© Tony Trichanh

Festival Superstock - Bellastock sur le site de la friche de l'ancienne usine Miko à Pantin (93).



© Ville de Reims

Reims (51), quartier en chantier de renouvellement urbain



© 2021 Aerodata International Sure=veys, Maxar, Technologies, Données catographiques

Roubaix (59), friche du Crouy où le projet de la ferme urbaine du Trichon prend place.



OUTIL MOBILISER LES HABITANTS DANS LE CADRE D'UN PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE

La **participation des habitants** au contrat de ville et au projet de renouvellement urbain a été renforcée par la loi du 21 février 2014 : les démarches de coconstruction des PRU s'entendent notamment aux phases d'élaboration et de mise en œuvre.

Les espaces doivent être conçus en tenant compte des enjeux de fonctionnement social, de gestion et de sûreté. Les PRU cherchent à favoriser une meilleure adaptation des espaces aux besoins des habitants et aux évolutions des usages. Pour **anticiper et accompagner les changements**, les habitants et usagers pourront être mobilisés dans le cadre d'un **projet d'urbanisme transitoire dont la dimension préfiguratrice viendra « nourrir » le projet de renouvellement urbain.**

Ateliers, consultations, chantiers ouverts, évènements, rencontres..., plusieurs formats distincts des dispositifs classiques de concertation peuvent être combinés sur

une occupation unique, et faire émerger une définition des besoins assez aboutie (notamment après une phase de coconception d'usage, puis de validation des composantes de la programmation urbaine ou de l'usage à pérenniser).

En multipliant et articulant les actions faites par, pour et avec les habitants, l'occupation transitoire permet de **toucher des publics diversifiés** (enfants, personnes âgées, femmes, familles monoparentales, jeunes, acteurs associatifs, commerçants, écoliers,...), et ainsi d'**améliorer la contribution habitante au projet.** Elle permet aussi d'appréhender plus efficacement le fonctionnement d'un espace, en mobilisant l'expertise d'usage des habitants au profit du projet, et de faire évoluer le cas échéant la programmation urbaine pour en tenir compte.

Pour **recueillir les attentes des habitants et usagers**, plusieurs outils peuvent être utiles :



DIAGNOSTIC CONCERTÉ

- Sous la forme de cartes mentales, cartes sensibles, diagnostics en marchant, un diagnostic concerté peut être produit avec les facilitateurs et les habitants
- Ce diagnostic consensuel doit servir de base réflexive au futur projet de renouvellement urbain
- Les facilitateurs et associations locales peuvent enrichir ce diagnostic par leurs visions expertes (expertise d'usage, analyse genrée des usages, publics invisibles, etc.).



ATELIER DE CO-CONCEPTION

- Un tel atelier offre aux habitants d'être associés à la conception d'équipements ou d'aménagements
- Cela génère une concertation entre habitants sur les différentes attentes liées à la future programmation
- Cela augmente l'acceptabilité des aménagements, tout comme des équipes présentes sur place (pouvant unclure les services de la collectivité).
- Des attentes non prises en compte peuvent être remontées.



ANIMATION CULTURELLE / ÉVÈNEMENT

- Une animation culturelle incluant une certaine partie de pratiques locales, permet de valoriser et d'augmenter la visibilité des pratiques artistiques et culturelles du quartier.
- Cela valorise également les habitants et leur proactivité vis-à-vis des parties-prenantes du renouvellement urbain.
- L'évènementiel permet de « brasser » de nombreux publics, et notamment de les faire se rendre sur le site et d'en rencontrer les acteurs pour la première fois.



RENCONTRE INFORMELLE

- Le porte-à-porte, la présence à la sortie des écoles ou en bordure de place publique ou d'équipement, l'installation d'une « roulotte » ou autre dispositif hybride sur l'espace public sont autant de modalités permettant les rencontre informelles.
- Ce type d'action demande une mobilisation très importante sur le terrain, mais permet de recueillir un grand nombre d'avis, notamment des personnes éloignées de la concertation classique.



CHANTIER PARTICIPATIF

- Un tel atelier réunit habitants et experts de la construction pour réaliser la construction des équipements sur l'espace public.
- Cela augmente l'acceptabilité et la durabilité des équipements.
- Cela familiarise les habitants avec les enjeux d'installation et d'utilisation des équipements.
- La co-construction permet de mobiliser des personnes parfois éloignées des instances classiques de concertation : enfants, personnes en insertion, jeunes descolarisés, etc.



© Bruit du Frigo



© Atelier parenthèse



© Carton Plein / Le B.E.A.U.



© Cabanon Vertical

Pour la mobilisation des habitants, les retours d'expériences suivants pourront être intégrés :

- **Horaires** : les horaires de ces différentes actions doivent être étendus sur des plages horaires variées afin de capter les publics travaillant par exemple avec des horaires décalés, ou devant s'occuper d'enfants;
- **Positionnement** : les facilitateurs ou occupants en charge de la médiation et des actions de préfiguration ne doivent pas adopter une position de « sachants » par rapport aux participants de ces ateliers. Des actions pédagogiques doivent être menées dans le but de valoriser les habitants, qui peuvent souffrir d'un déficit de légitimité à s'exprimer face à des experts de l'aménagement et des agents de la collectivité;
- **Temporalité** : les relations de confiance entre facilitateurs et habitants se bâtissent sur plusieurs mois, voire plusieurs années. Un projet court (moins d'un an) ne peut pas porter d'ambition préfiguratrice trop importante. Si la préfiguration est essentielle au projet, il peut être nécessaire d'opérer en dehors de la chronologie du PRU, et de devancer ses actions de médiation;
- **Communication** : une communication la plus large possible doit être faite à travers tout le quartier afin de porter l'opération transitoire à connaissance d'une large partie des habitants. La multiplication des canaux permet de diversifier les publics démarchés. Cela peut passer par des :

- Campagnes de communication dans les commerces et équipements publics du quartier,
- Communication sur les réseaux sociaux,
- Communication dans le journal local/de la collectivité,
- Réunions de présentation du projet organisées en cœur de quartier.

La communication doit être élargie à l'ensemble de la collectivité voire à l'extérieur, pour associer les acteurs extérieurs au quartier à la recherche d'espace vacants ou d'opportunités pour proposer de nouvelles activités au sein du quartier, mais elle s'adressera en priorité aux résidents du quartier pour favoriser l'ancrage local de l'occupation ;

- **Information** : une information fréquente (panneaux sur site, journaux locaux, site de la collectivité, etc.) des habitants sur les avancées du projet et les prises de décision permet d'entretenir la dynamique sociale. L'information doit aussi présenter, de façon claire et didactique, les tenants et aboutissants de la démarche pour les habitants, en particulier sur le rôle plus ou moins préfigurateur du projet, et son caractère éphémère ;
- **Représentation** : la présence de représentants des citoyens dans la gouvernance ou au sein de la structure gestionnaire est un gage de représentativité des habitants dans le pilotage du projet, ce qui renforce la légitimité et l'acceptabilité de l'occupation.



© Graphéine

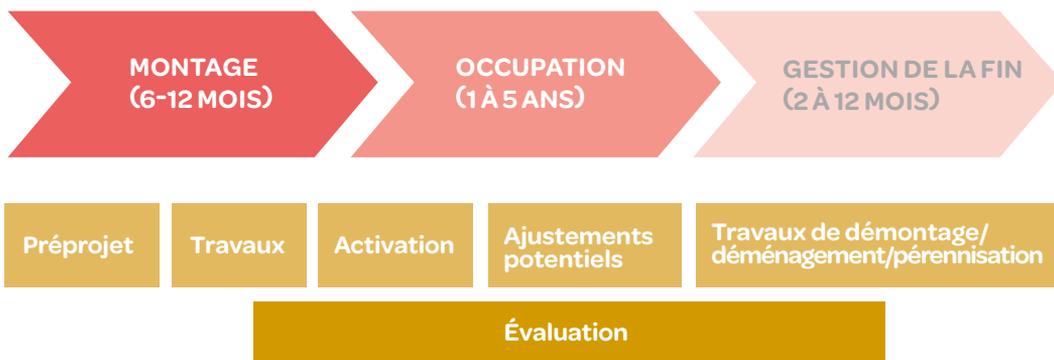


OUTIL G ÉTAPES CLÉS ET DÉLAIS MOYENS D'UN PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE

Afin d'évaluer les durées de chaque étape du projet d'urbanisme transitoire, et d'avoir une vision d'ensemble du calendrier du projet en amont de la phase de montage, une liste des étapes avec leur durée indicative est proposée. Ce scénario théorique concerne les cas où une collectivité

propriétaire d'un foncier vacant missionne un facilitateur ou opérateur occupant-gestionnaire pour réaliser l'occupation transitoire. Selon le choix de la collectivité, l'opérateur pourra avoir pour mission de gérer l'espace et sa mise à disposition auprès de plusieurs occupants temporaires.

DURÉE MOYENNE D'UN PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE : 18 MOIS À 7 ANS



Durée du montage

Le montage d'un projet d'urbanisme transitoire, pour la collectivité comme pour le futur opérateur occupant-gestionnaire, nécessite plusieurs mois de travail. Plus le montage est long et complexe, plus la **durée d'occupation effective devra être longue pour permettre au futur opérateur occupant-gestionnaire d'amortir son ingénierie pour le préprojet** (mobilisation pendant laquelle il ne perçoit pas de rémunération : réponse au processus concurrentiel, conception du projet, audition, réunions avec les parties prenantes, etc.). Le montage comprend différentes étapes clés qui se succèdent :

- Diagnostics techniques des sites;
- Diagnostic participatif, structuration de la gouvernance et de ses souhaits;
- Réunion des informations nécessaires pour la consultation en vue de la sélection d'un facilitateur ou d'un opérateur occupant-gestionnaire;
- Validation aux niveaux politique, juridique et technique;
- Lancement d'une procédure de consultation (appel d'offres ou à projets le cas échéant);

- Procédure de choix d'un facilitateur ou d'un opérateur (commande dans le cadre d'un marché ou convention de gré à gré de partenariat);
- Coconception avec le facilitateur ou l'opérateur occupant-gestionnaire, définition du projet et des modalités techniques et administratives, avec la participation des services techniques de la collectivité;
- Le cas échéant lancement d'une procédure de repérage/consultation pour des occupants potentiels;
- Évènement d'activation du site/inauguration de l'ouverture au public ou aux occupants.

Durée de l'occupation

La durée de l'occupation dépend de nombreux facteurs : temps de vacance du site, échéances du PRU, temps de retour sur investissement humain et financier de l'opérateur occupant-gestionnaire ou de l'occupant, etc.

- **Inférieure à 1 an** : l'occupation éphémère permettra de réaliser des événements festifs ou d'animer l'espace dans un contexte de transformation urbaine,



© Carton Plaine/ LE BEAU

L'agence (Hihimobilière) du Bureau Éphémère d'Activation Urbaine (Le B.E.A.U.) à Saint-Etienne (42).

ou encore de tester une activité commerciale ou un service sur un très court terme. Les occupations très courtes peuvent avoir des retombées locales intéressantes mais elles seront limitées pour un projet limité dans le temps, du fait d'un certain temps nécessaire à son appropriation par les usagers.

Du point de vue financier, en deçà de 18 mois, lorsque l'occupation prévoit des recettes issues de l'activité menée sur le site, certains investissements ne peuvent pas être amortis. Les occupations durant de 6 à 18 mois doivent (le cas échéant de façon cumulative) :

- Nécessiter très peu d'investissements (structures légères, pas d'aménagements ou de travaux à prévoir, occupation uniquement en extérieur),
- Être subventionnées,
- Dégager des recettes importantes à travers une ou plusieurs activités commerciales.

Exemple d'occupation temporaire d'un an et moins :

- La Grande Surface, galerie festive, à Paris (75).

— **1 à 2 ans** : l'occupation temporaire ou transitoire donnera lieu à l'expérimentation de nouveaux usages,

aménagements, activités sur un court terme, sans volonté nécessaire d'influer sur un projet urbain ou immobilier donné. Au-delà de douze mois, les projets bénéficient d'un ancrage local important, du fait d'une accoutumance des usagers à leur présence, et à leur inscription dans le quotidien.

Les activités peuvent s'y développer et se structurer (ESS, agriculture urbaine...) dans l'optique d'une préfiguration des usages et des compétences pour la future occupation pérenne. Les investissements modérés peuvent être amortis dans la plupart des cas.

Exemples d'occupation temporaire de 1 à 2 ans :

- La Halle Papin (TempO) à Pantin (93), 2016-2018;
- Nous la Cité (TempO) à Montreuil (93), 2018-2019.

— **2 à 5 ans** : l'occupation transitoire permettra d'organiser un ou des usages sur une étape intermédiaire de moyen terme, avant la réalisation de l'aménagement ou de la construction finale prévue à terme, en expérimentant des configurations et activités, ou en préfigurant les usages et la

programmation urbaine. Les projets de cette durée bénéficient d'un ancrage local très fort, avec des activités pérennisées dans le temps du projet. Un véritable écosystème local peut voir le jour autour de l'occupation. Les usages sont durablement transformés. Au-delà de trois ans de projet, la plupart des investissements, même lourds, auront pu être amortis du côté des opérateurs (mise aux normes ERP par exemple, en fonction des cas).

Les occupations transitoires de plus de cinq ans sont souvent le fruit d'avenants et demeurent très rares.

Exemples d'occupation temporaires de plus de 2 ans :

- L'Autre Soie (Villeurbanne [69], 2 à 5 ans, plusieurs occupants);
- Prenez du bois Émile (Aubervilliers [93], 5 ans, pas d'occupant mais des aménagements temporaires);
- Les Grands Voisins (Paris [75], 5 ans, plusieurs occupants, espace mixte).

Durée de la gestion de la fin du projet

Cette durée dépend de la suite souhaitée pour l'occupation transitoire, mais aussi de son envergure.

Elle comporte cependant certaines étapes clés :

- Évaluation et analyse des plus-values du projet (participation citoyenne, animation locale, service apporté aux habitants et usagers, préfiguration urbaine, valorisation symbolique, foncière, dynamique économique,...), y compris en interne (impact sur le mode projet, articulations entre services de la collectivité et entre acteurs du territoire, nouvelles compétences,...);

- Information et communication en interne et en externe, avec capitalisation des enseignements du projet;

- Valorisation des acquis du projet transitoire, notamment en termes de préfiguration.

L'intégration des usages ou l'adaptation des aménagements du PRU, tels que préfigurés

dans le cadre du projet d'urbanisme transitoire, demande un certain temps : concertation avec les occupants et les habitants, analyse des résultats, travail avec les services du renouvellement urbain et de l'aménagement (et le cas échéant de l'innovation et autres services de la collectivité), validation des composantes de la programmation urbaine ou des usages à intégrer, inscription dans le projet urbain et ajustements ou modifications de ce projet tel que conçu jusqu'alors, discussions avec les partenaires, etc. mais permet d'augmenter la qualité du projet urbain. Les recommandations du facilitateur ou de l'opérateur occupant-gestionnaire seront utiles à la maîtrise d'œuvre urbaine du PRU;

- Choix entre pérennisation sur le même site, le cas échéant avec extension du périmètre, ou relocalisation ailleurs, ou arrêt car n'a pas atteint les objectifs escomptés ou parce qu'il était prévu dès le début sa durée limitée et ne pouvant pas être pérennisé;
- Accompagnement des occupants dans la fin de l'occupation : festivités, démontage, mobilisation pour trouver d'autres sites, enseignements.



© Hyper



© Station E

Monter le projet : acteurs, gouvernance et montages opérationnels d'un projet d'urbanisme transitoire

À la suite de l'identification de sites, de la confirmation de l'opportunité d'y mener un projet d'urbanisme transitoire, et la détermination de l'objectif donné, vient la phase de montage opérationnel du projet d'urbanisme transitoire. S'il peut y avoir plusieurs parties prenantes au projet, les acteurs clés et les acteurs ressources du projet (partie 1) sont à identifier. Plusieurs moyens permettent d'impliquer et de mobiliser des acteurs traditionnellement peu présents dans les quartiers, de repenser les postures et interactions entre les acteurs classiques de l'aménagement, les habitants, et les structures locales, il est par ailleurs essentiel de mettre en place une gouvernance souple du projet et articulée au Projet de Renouvellement Urbain (PRU) (partie 2). Enfin, différents montages juridiques sont possibles (gestion directe ou indirecte) pour mener à bien le projet dans la durée (partie 3).

Les outils :

OUTIL H Méthode pour mettre en place une organisation transversale au sein de la collectivité

OUTIL I Recommandations pour convaincre les acteurs clés et les acteurs ressources

OUTIL J Modes de contractualisation pour mobiliser une assistance à maîtrise d'ouvrage ou un facilitateur ou opérateur occupant-gestionnaire dans le cadre du projet d'urbanisme transitoire

OUTIL K Méthode pour lancer un appel à manifestation d'intérêt (AMI)

OUTIL L Matrice des contrats juridiques types que

peuvent mobiliser les propriétaires publics et les propriétaires privés des fonciers pour une occupation transitoire

Identifier les acteurs du projet

Les acteurs du projet d'urbanisme transitoire peuvent être répartis en deux groupes : acteurs clés (schéma n°1) et acteurs ressources (schéma n°2).

Il y a trois acteurs clés, qui sont les incontournables du projet en tant que décisionnaires, dans l'hypothèse où l'initiative du projet d'urbanisme transitoire est la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain :

— **Les collectivités** (communes ou EPCI) : les projets d'urbanisme transitoire mobilisent un grand nombre de services au sein de la collectivité. En contexte de renouvellement urbain, les services de renouvellement urbain, politique de la ville, démocratie locale, gestion urbaine et sociale de proximité, espaces verts, emploi et insertion et innovation le cas échéant, doivent être impliqués dans le projet. Les services de la collectivité interviennent en particulier en amont du projet, pour identifier le site (cf. fiche n°1), puis lors du diagnostic de site, de l'analyse urbaine et socio-économique (cf. fiche n°2). Dans le cas de projets de grande ampleur, les élus peuvent également intervenir afin de définir l'objectif du projet notamment

(cf. fiche n°2). Les collectivités sont généralement les maîtres d'ouvrage dans le cadre des PRU. Elles ont souvent recours à des facilitateurs ou des opérateurs occupant-gestionnaire pour réaliser le projet d'urbanisme transitoire ;

la durée du projet temporaire ou transitoire et contribuent à l'animation du lieu. Ils peuvent participer directement à la conception du projet notamment afin que celui réponde au mieux à leurs besoins.

— **Les propriétaires** (bailleur, collectivité, aménageur, EPF, promoteur, entreprise, particulier) : de la simple mise à disposition de site à la coconception du projet, ils peuvent aussi être maîtres d'ouvrage ;

— **Les occupants** (opérateur occupant-gestionnaire, acteur économique, association, collectif pluridisciplinaire, artisan, commerçant, régie de quartier,...) : ils utilisent l'espace pendant

Ces acteurs clés travaillent avec des acteurs ressources, dont les plus courants en contexte de renouvellement urbain sont les : **services déconcentrés de l'État, acteurs locaux (acteurs sociaux ou économiques, associations,...), conseils citoyens, bailleurs sociaux, aménageurs, acteurs institutionnels nationaux, partenaires financiers.** L'ensemble de cet écosystème peut être accompagné par un expert de l'urbanisme transitoire, également appelé **facilitateur**.

LES ACTEURS CLÉS DU PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE (1^{ER} CERCLE)

COLLECTIVITÉ

(commune et/ou EPCI)

Services :

- Renouvellement urbain
 - Politique de la ville
- Techniques (réseaux, espaces verts, etc.)
- Urbanisme et aménagement
 - Foncier
- Gestion urbaine et sociale de proximité
 - Démocratie locale
 - Emploi et insertion

Rôle dans le projet :

décisionnaire, maîtrise d'ouvrage du projet transitoire, expertise technique, représentant des habitants, propriétaire, proteur du PRU

Principaux intérêts :

- Réponse aux besoins de proximité
- Support de concertation / médiation
- Gestion de l'attente / du temps long du PRU
- Animation et services pour le quartier
- Image du quartier (nouveaux publics)

Principaux intérêts :

- Accéder à un espace (atypique et/ou à bas coût) pour réaliser ses projets
- Agir sur son cadre de vie (si acteur local) et pour les habitants de son quartier

OCCUPANT

(acteur de l'ESS, régie de quartier, artistes, association locales, collectif pluridisciplinaire, commerçant, artisan, maison du projet, opérateur occupant-gestionnaire,...)

Rôle dans le projet :

occupe l'espace pendant la durée du projet, anime le lieu, participe à la conception du projet transitoire

Principaux intérêts :

- Limiter les dépenses d'entretien et les dégradations potentielles d'un site non-occupé
- Amorcer la transformation d'image d'un site

PROPRIÉTAIRE

(bailleur, collectivité, aménageur, EPF, promoteur, entreprise, particulier, non connu,...)

Rôle dans le projet :

assez variable, simple mise à disposition d'un espace, coconception du projet, réalisation travaux, sélection des occupants, décisionnaire, maître d'ouvrage.

Les facilitateurs ou professionnels de l'urbanisme transitoire

Les facilitateurs accompagnent les collectivités, propriétaires et occupants en fluidifiant le dialogue entre les acteurs clés et acteurs ressources du projet, en particulier entre la collectivité, le propriétaire et les acteurs locaux. Ils jouent un **rôle d'acteur non institutionnel** qui leur donne une posture plus facile pour travailler avec les acteurs locaux (associations, habitants, commerces) et qui permet au projet transitoire de s'émanciper de son statut public et formel. Une telle structure peut être préexistante ou être créée pour la gestion spécifique d'un projet transitoire.

Ils peuvent endosser un ou plusieurs rôles :

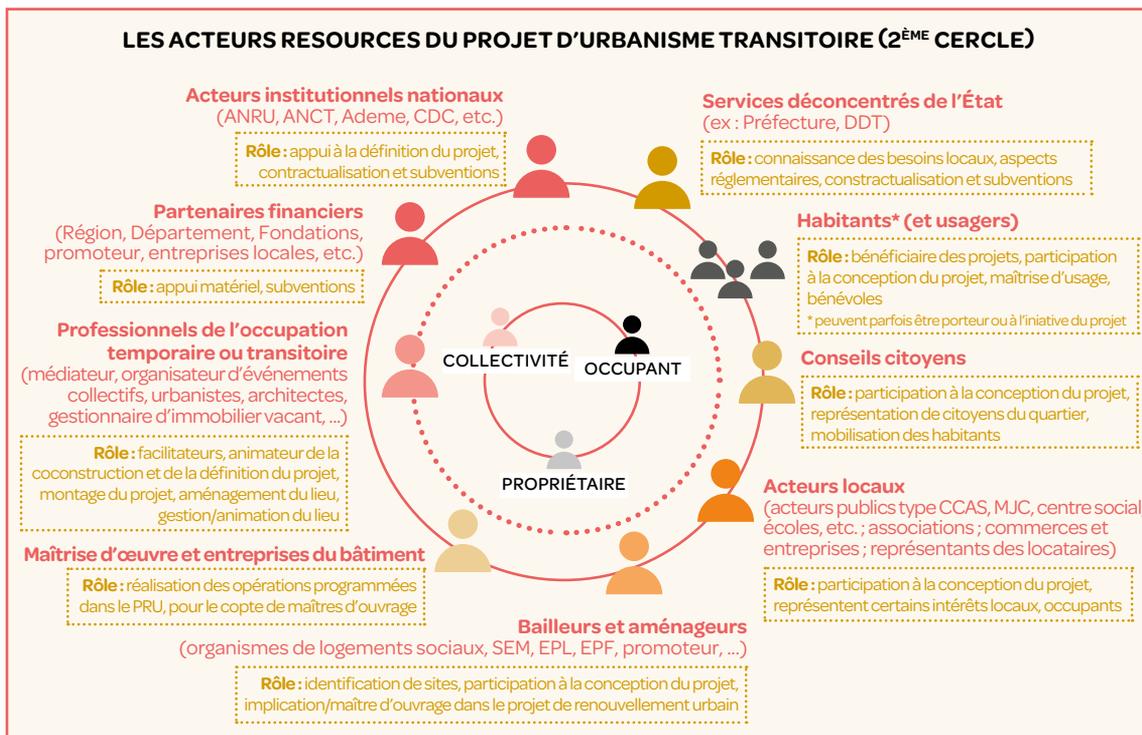
- Définition de la stratégie d'urbanisme transitoire, notamment la concertation, la programmation, la définition du montage et l'identification des occupants ;
- Aménagement du lieu (conception, travaux) ;
- Gestion et/ou animation du lieu, occupation d'un sous-espace.

Ils se structurent généralement sous les formes suivantes :

- Une association ancrée localement ou de niveau national (ex. : Yes We Camp ; Cabanon Vertical)
- Une SCOP ou SCIC (ex. : Plateau Urbain, association loi 1901 qui a rejoint le milieu coopératif) ;
- Une société (SA ou SAS) (ex. : La Belle Friche, « agence de programmation »).

Ces facilitateurs peuvent être choisis à travers un **processus concurrentiel**, ou être directement sollicités pour animer un site. Le facilitateur possède un rôle tout particulièrement important car il est force de proposition sur le projet pour la prise de décision.

Les facilitateurs ont plus ou moins des **« spécialités »** : démarche participative, outils créatifs, événementiel, scénographie urbaine, installations expérimentales, chantiers ouverts, construction, culture, hébergement, etc.



Les citoyens

Les citoyens sont des acteurs ressources du projet d'urbanisme transitoire sous différentes facettes :

— **Les usagers du quartier ou du site aujourd'hui :** habitants, commerçants, gardien d'immeuble, passants. Ils ont une pratique du site et du quartier qui peut apporter une **expertise d'usage** pertinente pour le projet, et nécessaire si le site leur est destiné. Ils peuvent être en partie représentés par le conseil citoyen ou le conseil de quartier ;

— **Les futurs usagers du site de l'occupation** temporaire ou transitoire : occupants et visiteurs. On peut vouloir les mobiliser pour définir un lieu **répondant le mieux à leurs usages futurs** (approche centrée usagers) ;

— **Les acteurs locaux qui animent le quartier :** l'ensemble des acteurs socioculturels et économiques qui interviennent dans la vie du quartier. Leur mobilisation est intéressante pour **contextualiser la programmation, voire porter certains programmes** grâce à leur connaissance des besoins locaux et leur

légitimité auprès des habitants. En quartier en renouvellement urbain, la vie locale est généralement particulièrement riche : CCAS, MJC, Maison de l'emploi, associations de solidarité, sportives ou culturelles, centres de loisirs, régie de quartier, chantiers d'insertion,... Les commerçants, artisans ou entreprises locales peuvent également avoir un rôle structurant dans le quartier ;

— **Les riverains du site et habitants du quartier :** ils seront associés au devenir du quartier, en particulier dans un contexte de renouvellement urbain où la concertation joue un rôle majeur dans la définition des transformations du cadre de vie. Par exemple, à L'Île-Saint-Denis [93], le Pavillon en chantier est géré par une structure extérieure au quartier, mais en coordination avec une association d'habitants qui s'est créée pour le projet. Même dans le cas d'un projet qui n'apporte pas nécessairement de services aux habitants, les associer permet d'améliorer l'acceptabilité et la légitimité du projet, d'autant plus si le projet apporte des nuisances (exemple : plateforme de réemploi).

FOCUS

Émergence collective du parc Foresta à Marseille

Située au nord de Marseille, le projet Foresta prend place sur une colline modelée par l'histoire (ancienne carrière d'argile, culture de vigne, pinède bastidaire, puis zone de remblais liée aux constructions limitrophes notamment du centre commercial, et enfin espace « vert » en attente, identifié dans le plan d'urbanisme local comme grand site à vocation sportive ou de loisirs). La société Résilience acquiert les terrains en 2015 puis propose en 2016 à l'association Yes We Camp d'investir les lieux (convention d'occupation de huit ans depuis 2018) sur cet espace privé de 16 hectares.

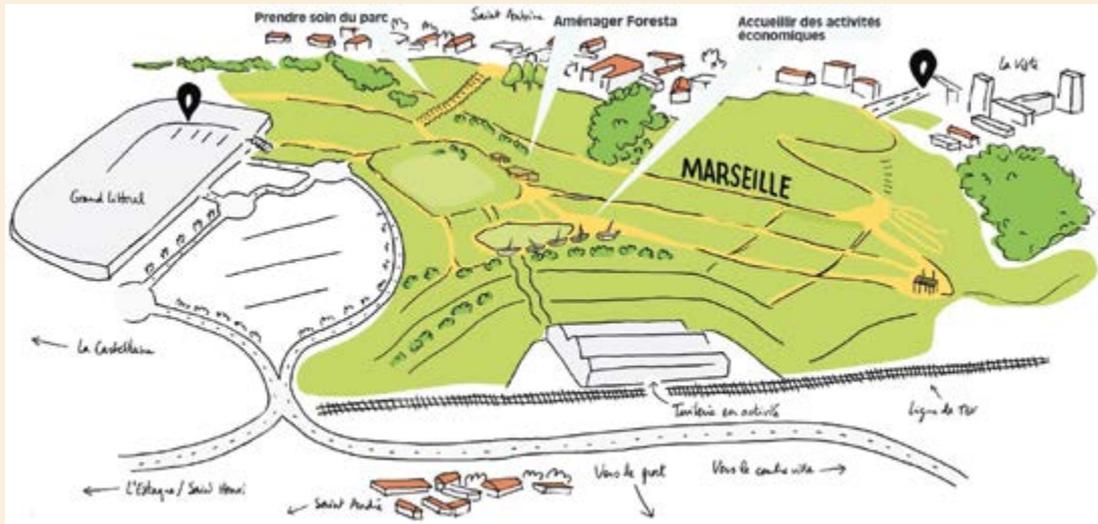
- La rencontre avec la coopérative Hôtel du Nord, le Bureau des Guides du GR2013 et de multiples initiatives, voisins et structures locales (le collectif Safi, les Jardins partagés du Belvédère, la Gare Franche, les centres sociaux de Campagne-Lévêque, du Grand

Saint-Antoine, Del Rio, de la Bricarde, les associations Espigaou, 3.2.1/la Baguette Magique, Mont'ânes, Bricabracs, Voyons Voir, Ancrages, les perles de l'oasis, TADDé Sport & Culture, Aj et Mahaba, Provence VTT, Yog'Ami, Images et Paroles Engagées, Arènes, l'école la Viste Bousquet, le collège Henri Barnier, Monier France, l'ESADMM, les CIQs riverains, Biocoop Grand Littoral, l'agence de voyages imaginaires, les artistes et les habitants du quartier) dessine progressivement l'envie d'un parc métropolitain, outil de partage et d'apprentissages croisés.

- Pendant deux ans, de nombreux ateliers, évènements, discussions font émerger les fondamentaux, valeurs centrales et communes autour desquelles s'impulse le projet d'usage collectif : production locale, usages existants, hospitalité, mémoire, territoire et paysage.

FICHE N° 3 Monter le projet : acteurs, gouvernance et montages opérationnels d'un projet d'urbanisme transitoire

- Le projet Foresta s'est construit progressivement autour de trois axes : prendre soin du parc (accessibilité), aménager (constructions écologiques et artisanales d'espaces supports aux activités), et accueillir des activités économiques (projets proposés par d'autres, à partir des usages et espaces existants en plein air, recherche de modèle économique) sous la forme du hameau depuis 2019.



© Yes We camp

- Les activités sur site sont actuellement : centre équestre et balades à cheval du ranch Karamane, ateliers permaculture avec l'association Eau soleil terre ravie, exposition de La Station Ciel qui est un prototype d'habitat léger adapté également à des événements. Par ailleurs, une cabane aux murs en terre a été construite, des ânes sont présents pour débroussailler le site, un ring de boxe a été installé, un escalier a été aménagé progressivement.



© Yes We camp

Construction écologique



© Yes We camp

Construction d'un ring de boxe



© Yes We camp et Ranch Karamane

Ânes et centre équestre Ranch Karamane

- Des ateliers invitent à prendre part au projet (balades botaniques pour s’impliquer dans la connaissance écologique des lieux et la biodiversité urbaine, chantiers ouverts pour apprendre, se former et se rencontrer, gazette écrite par les acteurs locaux,...).



© Hôtel du Nord / Foresta, parc métropolitain



© Yes We camp

Exploration botanique et Ateliers Foresta

> Contact : **Parc Foresta** – bonjour@parcforesta.org et foresta@yeswecamp.org
<https://parcforesta.org/> <https://yeswecamp.org/foresta/>

Mobiliser les acteurs du projet

Au-delà de leur identification, il s'agit de s'assurer de l'**implication des acteurs** dans la démarche d'urbanisme transitoire. En effet, malgré ses développements récents, l'urbanisme transitoire **demeure encore un objet mal connu et mal identifié par certains acteurs qui ne s'y engagent pas nécessairement spontanément**. Sa plus-value, notamment extrafinancière, n'est pas toujours claire, et son implantation dans un contexte de renouvellement urbain peut être source de questionnements légitimes. Afin de fédérer un partenariat efficace, il s'agit alors d'**informer sur les enjeux de ce type de projet**, y compris sur ses pans moins évidents : intérêt social, intérêt programmatique pour le PRU, changement des modes de faire, interconnaissance des acteurs, émergence de projets locaux, etc.

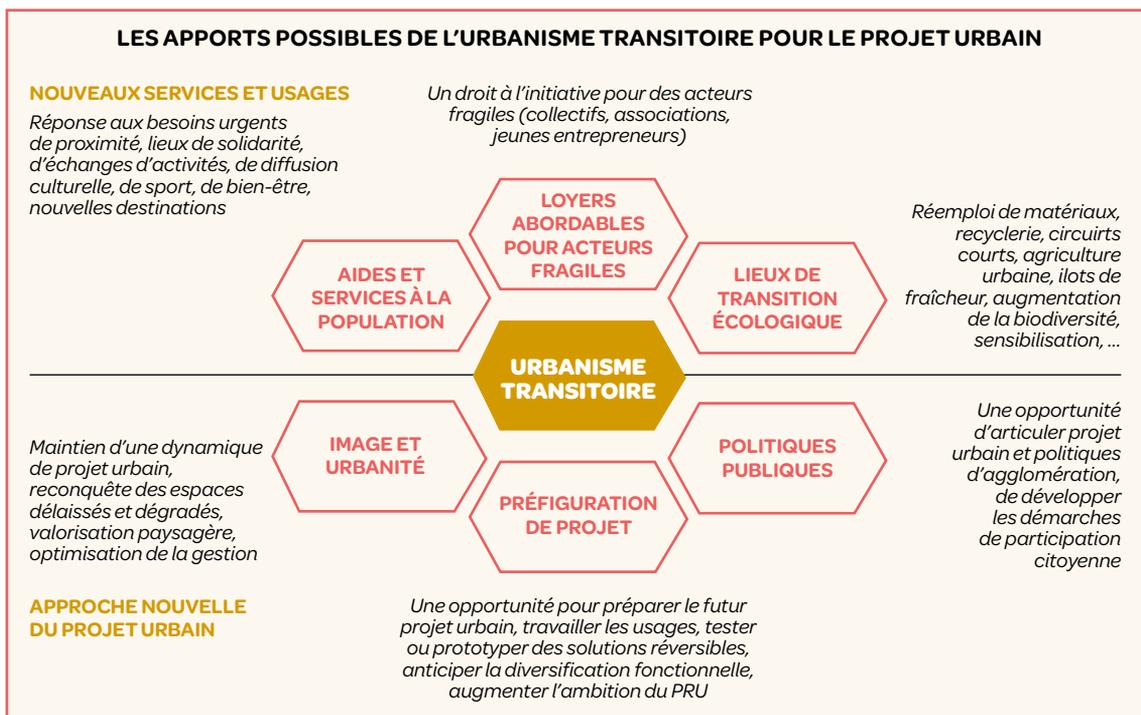
Connaître et valoriser les multiples opportunités d'un projet d'urbanisme transitoire

Ainsi, il est important de montrer que les démarches d'urbanisme transitoire contribuent à la fois à **(1) proposer une approche nouvelle du projet urbain**

(ex. : gouvernance du projet plus agile, recours accru à la concertation, articulation avec les politiques métropolitaines et besoins locaux) et à **(2) apporter de nouveaux services et usages** grâce à la valorisation de lieux vacants et, de fait, par l'apport de ressources nouvelles pour certaines communautés d'acteurs : populations fragiles et grand public, acteurs financièrement sous-dotés, porteurs de projets désireux d'expérimenter de nouvelles solutions.

Mettre en place une organisation agile au sein de la collectivité

Le projet d'urbanisme transitoire demande à la collectivité de repenser son organisation interne afin de mobiliser et travailler avec une grande diversité de partenaires. Un projet d'urbanisme transitoire, même conçu et mis en œuvre spécifiquement dans le contexte territorial du renouvellement urbain, **ne dépend pas exclusivement des services liés au renouvellement urbain**. L'urbanisme transitoire peut concerner de nombreux sujets et politiques publiques (voir fiche n°2) dépassant le cadre d'actions des compétences classiques des services RU. Dès lors, la mise en œuvre d'une démarche transitoire **nécessite une organisation**



décloisonnée entre les services de la collectivité (voir outil H). Notamment, un certain nombre de **services techniques** doivent être mobilisés, que ce soit pour les travaux de connexion aux réseaux, ou de réhabilitation en amont de l'occupation ou après sa fin. Étant amenés à travailler directement sur le site de projet, ils doivent pouvoir **être associés à son montage** et être impliqués le plus en amont possible par d'autres services.

Deux moteurs principaux vont permettre d'**impulser une nouvelle organisation du travail entre services** :

- **L'échelle de temps**, à rebours des temporalités classiques en collectivité, est stimulante et génère un foisonnement d'idées;
- **La diversité des thématiques** nécessite la mobilisation croisée de diverses compétences, sans hiérarchie entre elles et donc entre services, ce qui génère naturellement une organisation plus transversale et en « mode projet ».

Pour cela, il est nécessaire de **présenter l'intérêt d'une telle démarche** auprès de tous les services à mobiliser, pour justifier de son importance. À ce titre, la **présentation de retours d'expériences** menées dans d'autres collectivités permet de souligner la plus-value générale d'un projet transitoire pour les habitants, mais aussi pour les services (dégradations moins importantes des équipements, appropriation des habitants, reconnaissance du travail des agents, etc.). La mobilisation des services et élus peut également

passer par des rencontres avec des facilitateurs, des visites de site, des rencontres avec les occupants. Cette mobilisation transversale à plusieurs services permet ensuite de mobiliser une diversité d'acteurs ressources.

Lorsqu'ils existent, **les services en charge de l'innovation** peuvent être des supports pour envisager de **nouveaux modes de faire** liés à l'engagement d'une démarche d'urbanisme transitoire ou des **méthodologies de mobilisation du partenariat novatrices**.

Mobiliser une diversité d'acteurs ressources

La mobilisation d'une diversité de parties prenantes autour d'un projet transitoire offre des ressources diversifiées, qu'elles soient financières, matérielles ou humaines. Un engagement multipartite **renforce la légitimité** du projet et son assise territoriale.

La **stratégie de mobilisation** est propre aux différents types d'acteur. Quelques exemples :

- Pour mobiliser les habitants : moments de coconception, chantiers pédagogiques, cartes sensibles, bureaux de rue, boîtes à idées, repas de chantier, fêtes de chantier ou inauguration, micro-ateliers...;
- Pour mobiliser les acteurs du quartier : recensement, démarchage particulier, publicité, rencontres (un travail avec le service de la collectivité en charge de la vie associative est à anticiper).

FOCUS

Concertation sur le projet d'urbanisme transitoire à distance - AGUR

L'Agence urbanisme développement Flandre-Dunkerque (AGUR) mène notamment une mission d'accompagnement à la participation citoyenne auprès de la Communauté urbaine de Dunkerque dans le cadre de l'élaboration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain NPRU à Saint-Pol-sur-Mer (59).

Dans le contexte spécifique de la crise sanitaire de la Covid-19 qui limite ou interdit les regroupements, une expérimentation, pilotée par la ville de Saint-Pol-sur-Mer a permis de concerter les habitants du quartier Jean Bart-Guynemer sur la définition d'un projet d'occupation

temporaire (trois ans minimum) de l'espace de la maison des services, libéré à la suite de sa démolition (1 400 m², soit 4 city stades) et dans l'attente de la réalisation à terme de logements et d'un équipement sur le site.

- Distribution par la ville dans les boîtes aux lettres des ménages de kits de concertation (fond de plan, gommettes à y coller, questionnaire) : un pour les adultes, un pour les enfants, favorisant les échanges et l'approche par différents usagers.
- Réponse sous trois semaines, retours dans la boîte aux lettres du bailleur Habitat du Nord ou à l'accueil de la Maison de Quartier.



Carte de localisation du site d'urbanisme transitoire

TU AS MOINS DE 18 ANS TON AVIS NOUS INTÉRESSE

COMMENT FAIRE
L'ancienne maison des associations est détruite, ensemble définissons l'avenir de ce lieu. Exprimez vos idées avec les gommettes ci-contre :

découpez les gommettes 5 x choisissez 5 gommettes maximum puis collez les gommettes sur le plan ci-joint

LOISIRS

- SE DÉTENDRE
- ACTIVITÉS MANUELLES
- PIQUE-NIQUE
- JEUX SOCIÉTÉ
- PARCOURS VÉLO
- DANSER
- JEUX DE BOULES
- ACTIVITÉS SPORTIVES
- AIRE DE JEUX
- JEUX AU SOL
- MINI LABYRINTHE

ÉVÈNEMENT - ART - CULTURE

- CINÉMA PLEIN-AIR
- LECTURE
- EXPOSITION
- CONCERT
- SPECTACLE
- COURS-GYM
- BROCANTE
- PERMANENCE SERVICE PUBLIC

AGRICULTURE URBAINE

- JARDINER
- HOTEL À INSECTES
- RUCHES
- POULAILLER
- NICHOIR
- FLEURS
- SERRE
- BAC POTAGER

AUTRES

© AGUR

Kit de concertation distribué aux habitants du quartier (partie 1)

Cette méthode a généré une participation plus importante qu'en présentiel.

Les résultats de cette première étape de coconstruction ont alimenté à la fois la définition du projet transitoire, qui a pu se poursuivre en présentiel, et la stratégie de concertation, pour laquelle la faisabilité de la méthode expérimentée a été évaluée avant son déploiement sur les autres sites en renouvellement urbain.

> **Contact : Pierre Duponchel** –
P.DUPONCHEL@agur-dunkerque.org
Chloé Descamps –
C.DESCAMPS@agur-dunkerque.org

Kit de concertation distribué aux habitants du quartier (partie 2 : plan vierge du site) puis traduction graphique et schématique des réponses formulées par les habitants sur l'usage transitoire pour le lieu.



L'argumentaire est également **adapté à chaque type d'acteur** en fonction de ses appréhensions, objectifs et intérêts : des recommandations figurent dans l'**outil I**.

Mobiliser les élu(e)s, permettra de favoriser un portage politique de la démarche (notamment si celle-ci se déploie sur un patrimoine multisites de collectivité), et pourra encourager une contribution financière de la collectivité notamment lorsqu'elle n'est pas à l'origine de la démarche.

Les services techniques et agents, mais aussi le service juridique, devront prendre part au projet, que ce soit en amont (préparation du projet, pilotage des études de diagnostic, rédaction d'un appel à manifestation d'intérêt, sélection des occupants, contractualisation), en phase opérationnelle (réalisation et suivi des aménagements et

remise aux normes, entretien des espaces verts) ou a val (évaluation, gestion des ouvrages cédés).

Les habitant(e)s et associations locales devront être associés aux projets conformément aux exigences de la politique de la ville et du renouvellement urbain. Leur association dès l'amont, à travers un recensement de leurs attentes et de leurs besoins formulés par une importante phase de concertation, est indispensable pour s'assurer de la concordance du projet avec les carences du territoire, et de son acceptation parmi la population.

Il est recommandé d'avoir une **gouvernance légère et souple** pour **favoriser la réalisation relativement rapide** du projet (étapes de l'étude de l'opportunité et du montage de projet). Pour rappel, le défi majeur d'un projet

d'urbanisme transitoire est de réussir en un temps court à apporter de la valeur au territoire et à trouver un équilibre économique lorsque cela est nécessaire. Toute prise de retard sur le lancement du projet peut être particulièrement préjudiciable. Dans cette logique, et **pour éviter tout élément bloquant** dans le projet, il est préférable de **mobiliser dès le début** les différents acteurs ressources qui auront à un moment ou un autre un rôle à jouer, et de **limiter les délais par les instances de validation**.

En termes d'organisation, il est utile d'avoir **une personne chef de projet au sein de la maîtrise d'ouvrage** qui travaille avec une **équipe projet resserrée** (regroupant selon les projets d'autres personnes de la collectivité, le propriétaire, un acteur structurant, etc.) et constitue **l'interlocuteur référent de toutes les parties prenantes**. Les instances de travail sur le projet transitoire peuvent directement être celles existantes pour le PRU, les mêmes acteurs étant généralement concernés, et cela favorisant l'articulation avec le PRU. Dans le cas des projets les plus complexes, une structure ad hoc spécifique peut être créée, rassemblant notamment les futurs porteurs du projet, mais cela reste relativement rare.

Dans le **cas d'une stratégie d'urbanisme transitoire multisites** portée par la collectivité (voir la fiche n°1 sur l'identification des opportunités de sites), une personne de la collectivité peut jouer le rôle de référent urbanisme transitoire dont l'intérêt renvoi aux enjeux suivants :

- **Capitalisation de l'expertise** de la maîtrise d'ouvrage sur la conduite de projet d'urbanisme transitoire ;
- **Efficacité des échanges**, une partie des acteurs d'un projet d'urbanisme transitoire étant les mêmes d'un site à l'autre d'un même territoire (possibilité de jouer le **rôle d'animateur d'un écosystème territorial de l'urbanisme transitoire**) ;
- Vision globale des projets permettant d'avoir une **stratégie territoriale** (équilibre des projets, solution de sortie de site).

La gouvernance se doit finalement de répondre aux enjeux suivants :

- **Mobilisation autour d'un projet d'acteurs aux statuts et modes de travail différents** (collectivité, bailleurs, entreprises, associations), aux intérêts parfois divergents ;
- **Élaboration d'une vision et d'un langage communs sur le projet**, servant de base au dialogue avec le propriétaire et d'autres interlocuteurs extérieurs au projet ;

- Garantie d'une certaine **souplesse d'organisation** et d'une **bonne réactivité** pour correspondre aux temporalités très courtes du projet ;
- **Répartition claire des rôles et responsabilités de chacun** dans le cadre de cette gouvernance ;
- Définition des **modalités d'organisation et de gestion du site**, des **processus de prise de décision**, des **participations financières** ;
- **Réflexions collectives** sur les sujets d'autonomisation, pérennisation ou dissolution de la structure ;
- **Portage juridique du projet d'urbanisme transitoire**.

Les modalités de mise en œuvre : montages contractuels

Il s'agit tout d'abord d'**attribuer les rôles dans le projet** des différents acteurs présentés ci-avant. Les principaux rôles, **associés à des responsabilités contractuelles**, mises en exemple, sont les suivants :

- **Propriétaire** (ex : mise en conformité de la structure du bâti) : collectivité, bailleur social, aménageur, entreprise, autre ;
- **Maîtrise d'ouvrage** (ex : part de contributions aux investissements initiaux [mise aux normes, raccordement réseaux par exemple], pilotage de nouveaux appels à projets, etc.) : collectivité(s), bailleur social, aménageur, autre ;
- **Gestionnaire de site** (ex : suivi contractuel et financier des occupants, installation opérationnelle des occupants, animation de site, etc.) : professionnel de l'urbanisme transitoire (facilitateur ou opérateur occupant-gestionnaire) ;
- **Occupants** (ex : obligation d'assurance, contribution aux charges communes, etc.) : association, entreprise, collectif, habitants,... ;
- **Partenaires financiers institutionnels et privés** (ex : part de contributions aux investissements initiaux ou à certains coûts de fonctionnement) : ANRU, ANCT, Ademe, Région, etc.

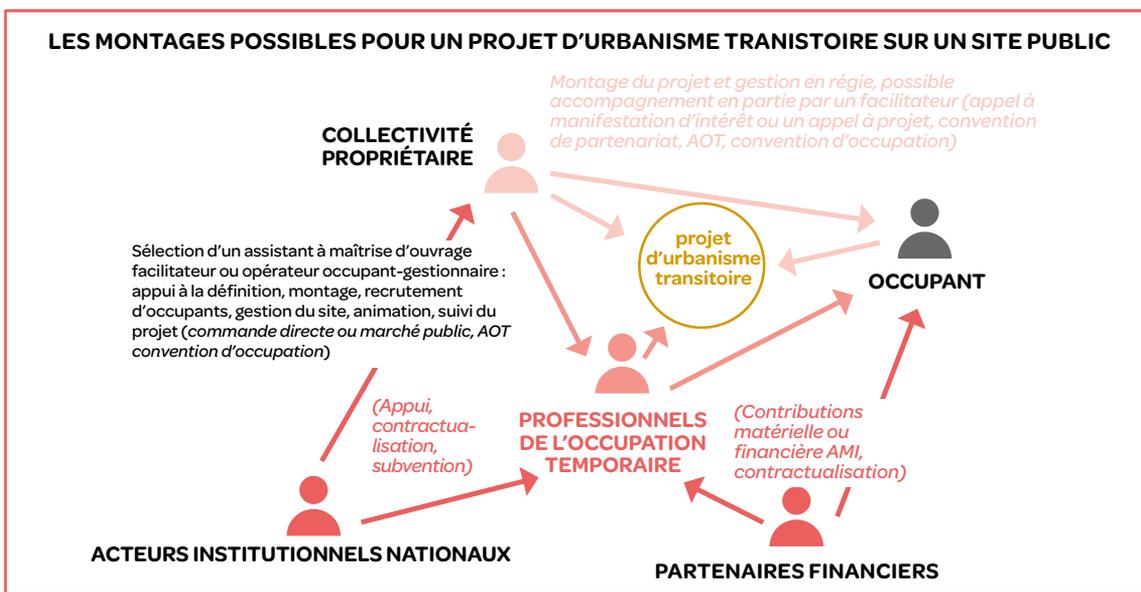
Ces rôles ne sont pas forcément portés par des acteurs différents. Il est possible d'avoir un gestionnaire de site qui soit également un des occupants. La maîtrise d'ouvrage peut également porter la gestion du site, et contractualiser directement avec les occupants (cas d'un ou deux occupants par exemple). En renouvellement urbain, le propriétaire et la maîtrise d'ouvrage sont

souvent confondus : il s'agit de la collectivité, du bailleur social, ou de l'aménageur.

Par ailleurs, les gestionnaires de sites et occupants peuvent être **désignés directement ou par un processus concurrentiel** (appel à projets ou à manifestations d'intérêt notamment, cf. outil K) et **contractualisent avec les propriétaires et les sous-occupants dans le cadre d'outils juridiques spécifiques** (cf. outil L) **pour l'occupation d'un espace** (convention d'occupation temporaire, convention de sous-occupation). Par exemple, pour le Pavillon du D^r Pierre à Nanterre (92), la collectivité a directement sollicité SoukMachines pour occuper le site, après sa première expérience réussie à la Halle Papin (Pantin, 93).

On peut identifier deux grands types de montages juridiques qui sont schématisés ci-dessous :

- **Le montage et la gestion directe du projet d'urbanisme transitoire.** Réalisé généralement en régie, cela n'empêche pas la maîtrise d'ouvrage d'être accompagnée d'un facilitateur par exemple dans les phases de concertation avec les habitants et usagers ou dans la mise en œuvre du processus de sélection des occupants ;
- **L'accompagnement pour le montage du projet d'urbanisme transitoire ou la gestion par un tiers facilitateur ou opérateur occupant-gestionnaire.** Le propriétaire sollicite un tiers pour le montage du projet et/ou pour lui confier la gestion et l'intermédiation avec les occupants.



La conclusion d'une convention d'occupation temporaire sur le domaine public permettra de (©Cabanon Vertical) :

- **Préciser les modalités de gestion du site :** le contrat peut intégrer des obligations sur les différentes priorités de la maîtrise d'ouvrage (exemples : horaires d'ouverture au public, niveaux de loyers proposés aux occupants) ;
- **Préciser les droits de cession à terme des équipements :** des clauses spécifiques peuvent exiger un certain niveau de durabilité des matériaux (conformité aux normes en vigueur), et une durée de vie théorique de la construction. Des clauses de démolition ou de démontage peuvent être

inscrites en cas de dégradation des équipements, ou d'objectif « zéro déchet » (ex. : occupation « Camping » par Yes We Camp à Marseille [13]).

Dans la plupart des cas, au terme du contrat, les équipements doivent être démontés et/ou sont légués au propriétaire foncier ;

- **Préciser le régime de propriété intellectuelle :** le droit d'utilisation commerciale de l'identité du projet ou du propriétaire de l'oeuvre ou de l'ouvrage, le droit de reproduction, les obligations de mention (financement, propriété du terrain, exclusivité, etc.) ;
- **Préciser la durée d'occupation.**



OUTIL H MÉTHODE POUR METTRE EN PLACE UNE ORGANISATION TRANSVERSALE AU SEIN DE LA COLLECTIVITÉ

Afin de mettre en place une organisation en mode projet dans les directions, plusieurs services peuvent être mobilisés dans le projet d'urbanisme transitoire, en fonction de la nature et de la taille du projet ainsi que des méthodes de mobilisation de ces services.

Une organisation transversale en mode projet permet de « croiser les regards », expertises et compétences sur le projet, et ainsi de l'enrichir. Les **expertises sectorielles présentes dans chaque service** peuvent être mobilisées sur un projet transitoire commun et ainsi permettre les synergies entre directions et entre sujets.

Quels services mobiliser ?

Services « initiaux » :

- Services en charge de l'aménagement et de l'urbanisme ou du renouvellement urbain
- Services de la politique de la ville
- Services du renouvellement urbain
- Services de la GUP
- Service en charge de l'innovation
- Services du développement durable ou de l'environnement
- Services techniques en charge de l'entretien : voirie, espaces verts, déchets,...

Autres services à mobiliser, le cas échéant :

- Services en charge de la communication
- Services en charge du développement économique
- Services en charge de l'économie sociale et solidaire
- Services en charge de la démocratie participative et de proximité
- Services en charge de la culture
- Services en charge du sport
- Services en charge de la prévention
- Services en charge de l'insertion par l'activité économique
- ...



Services à mobiliser quel que soit la taille et l'ambition du projet



Services à mobiliser en fonction de la nature de l'occupation, de la diversité de ses activités, et de son envergure.

Comment outiller ce mode projet ?

Plusieurs outils peuvent être proposés pour favoriser le travail en mode projet au sein de la collectivité.

— **Campagne de communication interne** : le service porteur du projet peut être à l'origine d'une publicité interne du projet, dès les débuts de celui-ci. Une réunion d'information ou la diffusion d'un document écrit parmi les services peut permettre d'informer les agents, et d'appeler à leur mobilisation le cas échéant, par exemple à travers un appel à idées ;

— **« Réunions projets » interservices** : des réunions spécifiquement dédiées au projet et affirmant

l'ambition de décloisonnement peuvent être l'occasion de réunir physiquement tous les services. Pour cela, l'ordre du jour doit intégrer des sujets larges et variés pour les mobiliser tous. Ex. : « Réunion Urbanisme transitoire : recherche de financements, modalités d'animation, liens avec le développement durable, conditions de gestion, intégration d'un chantier d'insertion » ;

— **Service coordinateur** : une organisation transversale suppose un coordinateur (souvent les services en charge du renouvellement urbain), qui n'est pas positionné hiérarchiquement vis-à-vis des autres services mais s'occupe de la

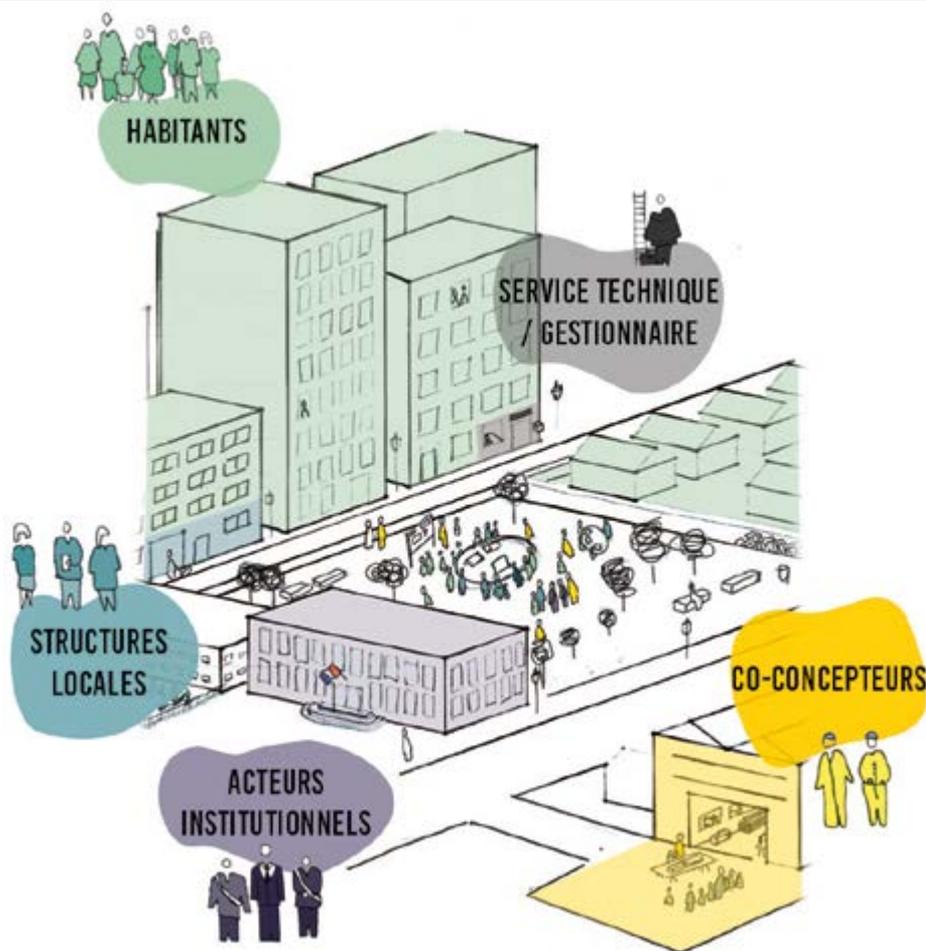
coordination et de l'animation du projet ;

— **Personne référente** : l'identification d'une « personne référente » (ou ressource) de la commune sur laquelle se développe l'occupation temporaire permet de simplifier les échanges, sur le modèle du guichet unique. Cela permet :

- **Pour chaque service** : d'identifier une personne s'occupant de rediffuser les informations au sein du service, et se rendant aux réunions stratégiques pour représenter tout le service. Elle doit se charger dans ce cas de récolter les demandes/attentes/réflexions du service. Cela concerne généralement la direction ou le/la chef(fe) de service,
- **Pour l'équipe projet de la collectivité** : identifier

une ou deux personnes référentes uniques pour l'ensemble de la collectivité est nécessaire pour les porteurs de projets externes, qui auront un seul interlocuteur pour leur dialogue. En cas d'AMI, une adresse e-mail non nominative permettra de concentrer les demandes entrantes.

— **Outils de pilotage** : des outils partagés doivent permettre de générer un suivi à destination de l'ensemble des acteurs impliqués. Des comptes-rendus de réunion doivent être partagés et disponibles, par exemple à travers un emplacement partagé sur un serveur informatique de la collectivité. Une liste de diffusion « équipe projet urbanisme transitoire » peut être constituée.



© Cabanon Vertical

Extrait du guide Les Aménagements urbains Transitoires, Cabanon Vertical, Métropole Aix Marseille Provence



OUTIL RECOMMANDATIONS POUR CONVAINCRE LES ACTEURS CLÉS ET LES ACTEURS RESSOURCES

L'urbanisme transitoire est encore un objet urbain mal connu de la part des propriétaires privés, mais aussi en interne aux collectivités.

Les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville sont également moins sensibilisés aux occupations temporaires d'espaces, qui sont encore aujourd'hui moins fréquents dans les quartiers en

renouvellement urbain que dans le tissu urbain hors géographie prioritaire.

En complément de stratégies diversifiées de mobilisation et d'implication évoquées ci-dessus, une **proposition de recommandations selon le type d'acteur clé ou ressources** est détaillée ci-après à partir de retours d'expérience.

RECOMMANDATIONS POUR CONVAINCRE DES ÉLU(E)S ET DIRECTIONS D'UNE COLLECTIVITÉ

- Ne pas commencer pour le « scénario du pire » d'un site en friche, mais insister sur des **impacts positifs** attendus et sur le **caractère innovant et expérimental** de la démarche.
- Inscrire le projet d'urbanisme transitoire en articulation avec le projet urbain et dans des temporalités de court, moyen et long terme, en particulier dans la temporalité du mandat politique.
- Donner des gages **juridiques et réglementaires**. Exemple : *la contractualisation permet d'éviter les incertitudes ou l'implantation pérenne de projets.*
- Présenter un **plan de financement le plus tôt et le plus précis possible** :
 - les différents postes de coûts doivent être explicités et chiffrés (sous forme de grandes estimations), ainsi que les guichets à solliciter. Les besoins en ressources humaines au sein des différents services de la collectivité doivent être dimensionnés.
 - La propriété publique du foncier détermine l'origine d'une éventuelle subvention publique (ville ou EPCI).
- Présenter les potentiels de « rayonnement » de l'investissement sur le territoire (changement d'image, tourisme, retombées économiques et de communication, modalités d'animation locale...).

RECOMMANDATIONS POUR CONVAINCRE DES SERVICES TECHNIQUES D'UNE COLLECTIVITÉ

- Mettre en perspective le projet avec d'autres actions phares conduites par ces services ; et en montrer la valeur ajoutée /le pouvoir amplificateur.
- Proposer un dimensionnement des besoins en ressources humaines et la charge de travail associée.
- Présenter des propositions d'organisation transversale « en mode projet » / interservices (et ainsi sortir d'une logique en silos).
- Solliciter et s'appuyer sur les expertises et compétences territoriales des agents.

RECOMMANDATIONS POUR CONVAINCRE DES HABITANT(E)S ET AUTRES ACTEURS À PROXIMITÉ DU SITE

- Présenter l'esprit du projet : puis les réalisations et effets concrets qu'il pourrait y avoir sur le quotidien des habitants, des commerçants, des associations, ...
- Ne pas oublier d'inclure les usagers qui n'habitent pas sur site : travailleurs pendulaires, écoliers, personnes en déplacement ,futurs résidents du quartier, futur commerçants ou services nouveaux, etc.
- Être transparent sur la marge de manœuvre laissée aux habitants, même si celle-ci est réduite pour tout ou partie du projet. Attention : un projet dont les objectifs et finalités auraient déjà été fixés à l'avance, sans consultation préalable ou possibilité de réorientation par les habitants, sera difficile à être accepté et laisse envisager un déploiement complexe.
- Ne pas céder à la satisfaction d'une somme de besoins particuliers : privilégier l'intérêt collectif et la montée en généralités.

RECOMMANDATIONS POUR CONVAINCRE DES ORGANISMES DE LOGEMENTS SOCIAUX ET PROPRIÉTAIRES FONCIERS

- Donner à voir la possibilité de valorisation patrimoniale et d'amélioration de gestion du site (foncier bâti ou non bâti) y compris sur le partage des coûts : par exemple, les coûts de gardiennage d'un site bâti peuvent atteindre 15 000 € par mois.
- Démontrer l'opportunité que représente un projet d'urbanisme transitoire pour élargir l'action des organismes de logement via le déploiement de services de proximité pour les résidents.
- Présenter l'avantage d'articuler le projet d'urbanisme transitoire avec le projet de renouvellement urbain afin notamment de concentrer la mobilisation des leviers financiers.
- Rassurer par les gages juridiques et réglementaires apportés par le contrat, qui empêchent le cas échéant, aux occupants de rester au-delà de la durée accordée.



© Autre Soie



OUTILJ MODES DE CONTRACTUALISATION POUR MOBILISER UNE ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE OU UN FACILITATEUR OU OPÉRATEUR OCCUPANT-GESTIONNAIRE DANS LE CADRE DU PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE

Les acheteurs publics peuvent utiliser différents modes de contractualisation des missions d'accompagnement pour le montage et/ou la réalisation du projet d'urbanisme transitoire, indépendamment du régime juridique d'occupation temporaire choisi (outil L).

Les **marchés de services** (prestation intellectuelle) ou **de travaux** (pouvant comporter une part de prestation intellectuelle) sont passés conformément au **code des marchés publics** :

— Soit dans le cadre d'une **procédure formalisée** (appel d'offres et mise en concurrence, pour des marchés dont les montants dépassent les seuils européens) ;

— Soit dans le cadre d'une **procédure adaptée et négociée** (commande passée en « gré à gré »).

Dans les deux cas de figure, un sourcing préalable et un échange avec les équipes internes (services opérationnels et juridiques) sont recommandés afin de favoriser la précision du besoin et le choix de la procédure adaptée.

La **forme du marché** dépendra de la durée et de la récurrence du besoin. Un **accord-cadre à bons de commande** peut être pertinent pour des projets d'urbanisme transitoire étendus dans le temps (quatre ans maximum) ou dans l'espace (différents sites concernés au sein du quartier).

Procédures adaptées et négociées (dispensées de mise en concurrence)

Marchés inférieurs à 100 000 € HT pour l'innovation

À titre expérimental, peuvent être passés jusqu'au 31 décembre 2021⁷, les marchés publics négociés sans publicité ni mise en concurrence préalables portant sur des **travaux, fournitures ou services innovants** répondant à un besoin dont la valeur estimée est inférieure à 100 000 € HT. Cette procédure vise à faciliter le recours aux solutions innovantes. Le caractère innovant de l'achat doit être décrit afin de faciliter à postériori l'évaluation de cette expérimentation.

Marchés à procédure adaptée

Ces marchés permettent une certaine négociation de l'offre en amont de la commande. Les obligations de publicité et de mise en concurrence ne s'appliquent pas pour les marchés inférieurs à 25 000 € HT et les marchés de création artistique. Pour les marchés supérieurs à 25 000 € HT, le besoin et les règles principales de la consultation doivent être formulés, et les modalités de publicités (devis, affichage, presse, site internet,...) doivent être adaptées à l'enjeu du marché (elles sont réglementées pour les marchés supérieurs à 90 000 € HT).

Procédure avec négociation

Plusieurs conditions encadrent le recours à cette procédure, notamment lorsque le marché comporte des prestations de conception, lorsque le besoin ne peut être satisfait sans adapter les solutions immédiatement disponibles, ou lorsque la complexité ou les risques juridiques le motivent. Lorsque des services sont déjà disponibles et répandus pour le besoin à pourvoir, cette procédure ne peut pas être utilisée.

Les **marchés de services portant sur des projets de recherche et développement (R&D)** peuvent être également passés en gré à gré.

Sont concernées les activités relevant de la recherche fondamentale, de la recherche appliquée et du développement expérimental, y compris la réalisation de démonstrateurs technologiques.

Le programme doit être financé que partiellement par le pouvoir adjudicateur ou il ne doit pas acquérir la propriété

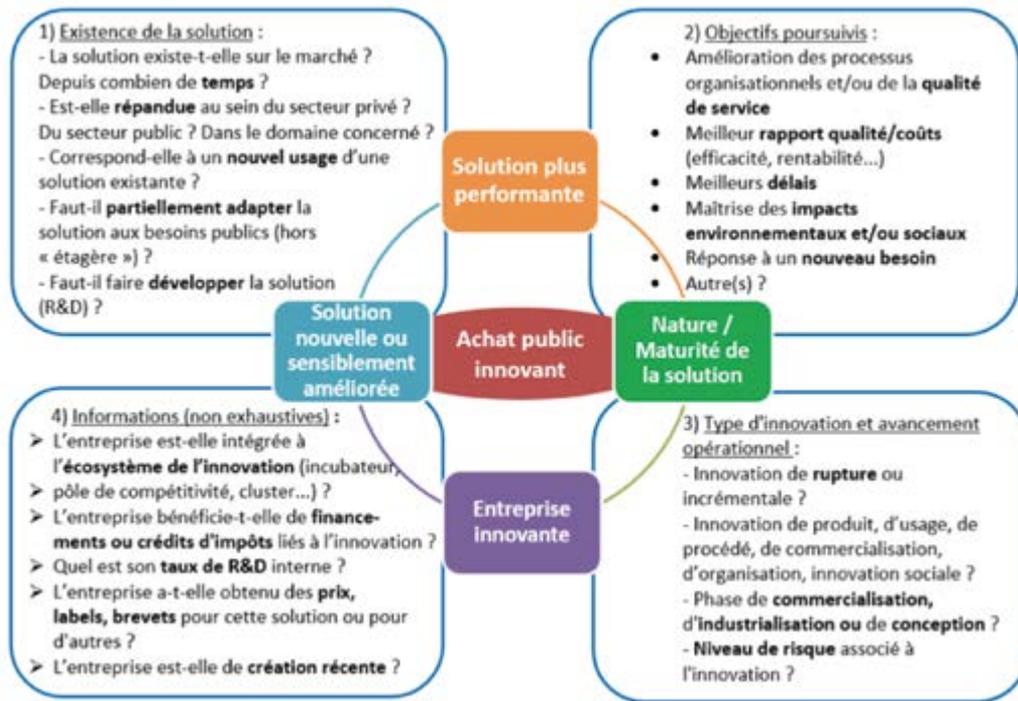
exclusive des résultats du programme.

Ces projets de R&D ne doivent pas prévoir le développement de prototypes de préproduction.

D'autres modes de contractualisation permettent d'**intégrer l'innovation à la commande publique**⁸, mais ils semblent moins adaptés aux projets d'urbanisme transitoire compte tenu de leur caractère temporaire et de courte durée.

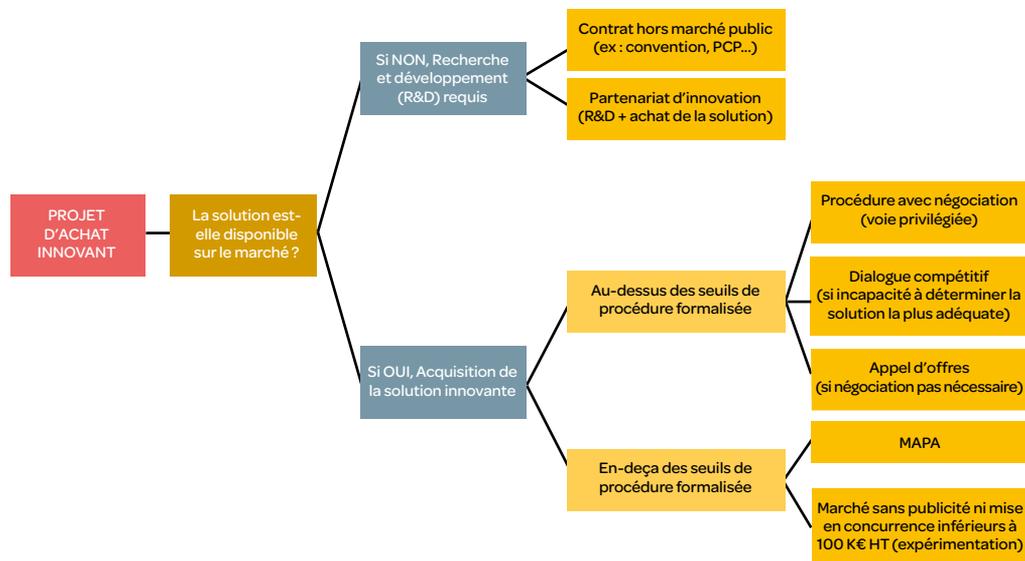
7. Décret du 24 décembre 2018 portant diverses mesures relatives aux contrats de la commande publique.

8. Voir le *Guide pratique achat publique innovant*, ministère de l'économie et des finances, Observatoire économique de la commande publique, https://www.economie.gouv.fr/files/2020-08/guide-pratique-achat-public-innovant_0.pdf et la « boîte à outils juridique pour les projets et services urbains innovants », Institut Ville Durable avec la participation de l'ANRU, <https://bit.ly/2TmjaFA>



© Ministère de l'économie et des finances, DAJ, OCEP

Faisceau d'indices permettant de caractériser un achat public innovant, extrait du guide pratique achats publics innovants



© Ministère de l'économie et des finances, DAJ, OCEP

Diagramme simplifié des procédures d'achat innovant, extrait du guide pratique achats publics innovants



OUTILK MÉTHODE POUR LANCER UN APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI) DANS LE CADRE DU PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE

Un **appel à manifestation d'intérêt (AMI)** pour l'urbanisme transitoire est une procédure permettant une **mise en concurrence de porteurs de projets pour l'occupation d'un site** ou de plusieurs sites. Il est défini dans l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 comme « première étape de certaines procédures de passation de marché ». Un AMI fait donc figure d'appel à projets « allégé » destiné à identifier des démarches moins matures : si un appel à projets nécessite une présentation de projets déjà construits et stabilisés, un AMI peut se contenter de **préprojets**, dont les montages de gouvernance, économiques, de portage, etc., ne sont pas forcément arrêtés et peuvent ainsi encore évoluer. Après la première phase de sélection des préprojets, la collectivité peut apporter un soutien aux porteurs de projets pour stabiliser leur proposition et les accompagner dans l'opérationnalisation des occupations.

L'AMI voire l'appel à projets (AAP) est organisé en **plusieurs phases** (©Cécile Digué /IAU) :

- **Lancement** : définition des objectifs de l'occupation temporaire, identification claire du ou des sites sujets de l'appel, des contraintes des sites, identification des critères de sélection et de leur pondération, des modalités de l'appel (contenu attendu des candidatures, temps d'instruction, composition du jury, conditions de subventionnement, temps d'occupation proposé et possibilités d'extensions...);
- **Publicité et communication** : diffusion via le site internet du propriétaire, des réseaux professionnels, des réseaux sociaux, sur le territoire et en dehors;
- **Candidatures** : réception des dossiers, étude, éventuellement présélection, jury, sélection;
- **Mise en œuvre** : financement, accompagnement, installation, évaluation.

L'AMI peut être lancé en régie par la collectivité ou le propriétaire, ou avec une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) qui en rédige le cahier des charges.

Un AMI permet au propriétaire d'un site ou d'une

multitude de sites (généralement une collectivité) de repérer des porteurs de projets pour chaque site disponible à l'occupation. En comparaison d'un appel à projets classique, l'AMI permet à de petites structures ayant peu de ressources de pouvoir répondre du fait d'un investissement moindre à fournir pour constituer un préprojet. Le **cahier des charges de l'AMI représente un levier de choix** pour la collectivité qui peut émettre, en accord avec toutes les parties prenantes de la gouvernance, des critères stricts que les occupants devront respecter pour être lauréats : par exemple, s'assurer d'impliquer la population, de proposer des activités gratuites, d'éviter les nuisances sonores, etc.

Des exemples d'AMI et d'AAP figurent en annexe du présent carnet.

La collectivité peut enfin choisir de valoriser les porteurs de projets issus de son territoire voire du quartier.

La démarche présente d'autres avantages :

- **Mobilisation de tous les acteurs ressources** : bailleurs, EPF, services internes à la collectivité, pour la rédaction du cahier des charges et la sélection des projets à travers un jury;
- **Innovation dans l'occupation** : dans le cadre prévu par le CCTP (activités compatibles avec le tissu urbain, d'intérêt général, en lien avec le développement durable ou la culture, etc.), l'initiative du contenu est proposée par des porteurs de projet diversifiés;
- **Diffusion et publicité larges de la démarche portée par le propriétaire** à travers la diffusion locale et nationale de l'AMI, de sa publicité dans les médias locaux et les réseaux sociaux. À noter qu'en cas de souhait d'avoir des porteurs de projets locaux, une communication centrée sur l'échelon local est à privilégier (affiches distribuées dans le quartier et la collectivité, diffusion dans le journal local, le site internet de la collectivité, etc.);
- **Encouragement à l'émergence d'initiatives locales** et de petites structures ;
- **Lancement de plusieurs projets concomitants** sur un territoire avec divers espaces susceptibles

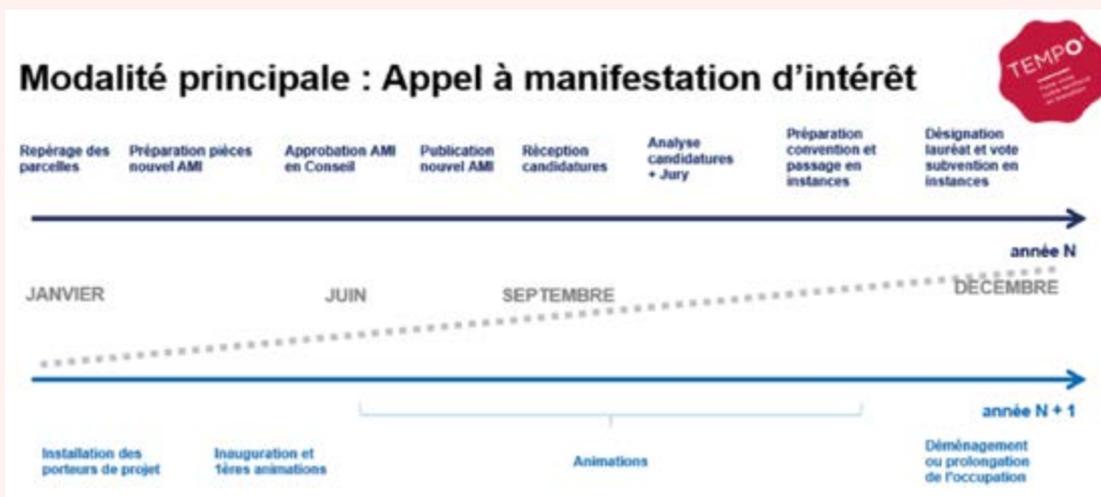
d'accueillir une occupation temporaire. La diversité des sites et des projets permet de varier les occupations et de les penser en relation entre elles, à travers une stratégie d'occupation globale :

- La collectivité peut faire le choix de subventionner certains projets à intérêt général (ESS, concertation), avec une subvention directe en investissement et/ou fonctionnement, ou encore grâce à une mise à disposition gratuite des espaces.
- En cas d'appel multisites, la collectivité peut flécher les occupations qu'elle souhaite voir

s'implanter sur chaque site : plus ou moins lucratif, plus ou moins à vocation événementielle, plus ou moins tournée vers les habitants, etc.

- La collectivité peut également décider de valoriser les porteurs de projets locaux.

L'AMI demande un **temps long entre son initialisation et son aboutissement** (de 6 à 12 mois) du fait du travail collectif nécessaire à toutes les étapes (ex. : la temporalité de l'AMI TempO' porté par l'établissement public territorial Est Ensemble) :



© EPT Est Ensemble



© Hélène Gros



© Hélène Gros



OUTIL AUTORISATIONS JURIDIQUES ET CONTRATS TYPES QUE PEUVENT MOBILISER LES PROPRIÉTAIRES PUBLICS ET LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS DES FONCIERS POUR UNE OCCUPATION TRANSITOIRE

L'occupation temporaire ou transitoire d'un foncier nu ou bâti nécessite une autorisation ou **contractualisation entre propriétaire et occupant**, pour des raisons de sécurité des personnes, d'assurance, de responsabilité, de respect de la propriété privée. Le contrat fixe également la **durée d'occupation** (même renouvelable), qui représente une sécurité fondamentale pour l'occupant. Le type de contrat envisagé doit être présenté au plus tôt (dès la phase de mise en concurrence le cas échéant) aux candidats potentiels d'un projet d'occupation temporaire ou transitoire, même si son contenu peut être négocié ultérieurement.

La matrice proposée permet d'identifier les principaux types d'autorisation et de contractualisation fréquemment utilisés dans les projets d'urbanisme

transitoire. **Chaque autorisation et contrat implique des modalités d'occupation différentes** (temporalité, propriété des ouvrages, finalité de l'occupation, etc.). On différencie les domaines publics et privés qui ne nécessitent pas les mêmes types d'autorisation et de contrat. À noter que les personnes publiques peuvent aussi posséder des biens relevant du domaine privé, lorsque les biens ne correspondent plus aux critères du domaine public (bâtiments désaffectés, terrains achetés en vue d'une opération d'aménagement). Les biens appartenant aux personnes publiques dépendent du code général de la propriété des personnes publiques. Tous les biens des personnes privées relèvent du domaine privé, et les outils de mise à disposition dépendent du code de commerce ou du code civil.

Domaine public

Une **autorisation d'occupation temporaire (AOT)** peut être délivrée de « gré à gré » ou dans le cadre d'une procédure de publicité ou de mise en concurrence lorsque l'occupation temporaire relève d'un objectif d'ordre économique. L'AOT doit être compatible avec l'affectation de la dépendance domaniale (PLU). Son caractère est précaire et révocable. L'autorisation n'est pas renouvelable. Elle pourra être constitutive de droits réels permettant à son titulaire pendant la durée de l'occupation de disposer des prérogatives et obligations du propriétaire et de réaliser des ouvrages ou des travaux substantiels. À l'issue de l'occupation, les constructions et installations doivent être démolies, sauf si une disposition contraire est prévue dans la convention d'occupation précaire.

Convention de cession d'une œuvre produite sur le site de l'occupation temporaire dans un espace public en vue de sa gestion : peut être utilisée pour une œuvre d'art ou des aménagements et mobiliers temporaires, pour définir les critères techniques (matériaux, usages), les mesures de sécurité et d'entretien, les droits et responsabilités des parties dans le temps.

Domaine privé

La **convention d'occupation précaire** est justifiée par un motif légitime de précarité, lié aux étapes de réalisation de l'opération urbaine, et permet la fixation d'un montant de redevance d'occupation beaucoup plus faible que celui d'un loyer de marché. L'occupant dispose uniquement d'un droit de jouissance précaire.

Le **bail commercial dérogatoire** est conclu pour une courte durée, de trois ans au maximum (renouvellement compris le cas échéant). Le loyer est fixé librement et n'est pas plafonné, une clause d'indexation est possible (le prix peut varier selon les services ou les évolutions économiques). Un bail commercial classique (neuf ans) peut prendre la suite du bail dérogatoire lorsque le congé n'a pas été donné avant la fin du délai initialement fixé.

Le **prêt à usage ou commodat** permet à un prêteur de mettre à disposition un bien à un preneur selon les modalités décrites dans un contrat (prêt gratuit ou en échange de l'entretien courant ou du paiement des charges de copropriété, usage pour lequel le bien est prêté, durée du prêt, restitution au prêteur dans le même état - hors usure naturelle - qu'à l'origine.



© Cabanon Vertical



© Hélène Gros



© Hélène Gros



© Hélène Gros

Sites d'urbanisme transitoire : Marseille (13), Les Grands Voisins (75), La Sauge à La Prairie du Canal (93), La Cité Fertile (93)

Monter le projet : modèle économique d'un projet d'urbanisme transitoire

Le volet économique et financier du projet d'urbanisme transitoire est un aspect essentiel dans le montage du projet d'urbanisme transitoire dans la mesure où le pari de l'urbanisme transitoire est justement de pouvoir offrir des espaces « hors marché » : des loyers faibles pour des activités économiquement fragiles, des usages non monétisés, etc. Il est important d'estimer rapidement l'opportunité économique du projet : certains usages ou types de programmation devront être écartés car le modèle économique ne fonctionne pas (ex : niveau de loyer exigé par le propriétaire qui reste trop élevé pour l'usage projeté) et au regard des coûts de remise aux normes.

Après avoir identifié les principaux postes de dépenses [partie 1], variables selon la nature et l'ambition du projet qui peut être non lucratif, et les différents types de ressources financières pouvant équilibrer le modèle économique [partie 2], les points de vigilance propres aux modèles économiques de l'urbanisme transitoire [partie 3] seront indiqués.

Les outils :

OUTIL M Méthode pour construire le modèle économique d'un projet d'urbanisme transitoire

OUTIL N Recensement des financements existants

En préambule, on peut identifier la particularité du modèle économique de l'urbanisme transitoire à travers deux dimensions :

1) Il peut croiser des **caractéristiques d'un projet urbain** (ex. : investissements amortis dans le temps long) et de **certains usages, rentables ou pas, sur une durée limitée** ;

2) Il doit **prendre en compte deux niveaux de rentabilité économique le cas échéant** : celle du propriétaire et celle de l'occupant :

- a. Il est indispensable de **vérifier que les usages projetés seront économiquement réalisables** et que des opérateurs seront ainsi intéressés,
- b. Il est utile d'avoir une estimation des efforts consentis par le propriétaire ainsi que par l'opérateur occupant-gestionnaire et/ou les occupants, et des bénéfices dégagés pour **mener la négociation sur les flux financiers occupants/propriétaire**.

Quelles sont les dépenses d'un projet d'urbanisme transitoire ?

Il faut différencier parmi les dépenses :

- **Les dépenses d'investissement** : réalisées au début du projet, elles sont amorties selon la durée d'exploitation du site occupé. On y distingue :
 - **Les dépenses d'ingénierie** (études de diagnostic et techniques préalables, vérifications par un bureau de contrôle) ;
 - **Les travaux de mise aux normes du site** (réseaux, accessibilité, etc.) : ils sont incontournables à l'occupation temporaire ;
 - **Les petits travaux d'aménagement du site et les achats d'équipement** : ils sont plus spécifiquement liés à l'usage projeté (ex : construction d'une structure légère) et sont généralement réalisés dans une démarche de frugalité, afin de limiter les dépenses.

— **Les dépenses de fonctionnement** : ce sont les charges liées au site, à l'occupation, et aux usages (concertation, animation, communication, évaluation, loyer, salaires, fluides, taxes, etc.).

- Il peut être nécessaire de prévoir une montée en charge des dépenses de fonctionnement en lien avec la montée en charge des usages pendant la période transitoire, selon une logique d'équilibre économique à envisager pluriannuellement.
- Dans certains cas, il convient d'intégrer dans la dernière année de fonctionnement les dépenses liées au départ du site (exemple : démontage).

Ces dépenses sont **assez variables selon le type de site** (friche industrielle abandonnée depuis plusieurs années vs bureaux tout juste laissés vacants par exemple) et **le type de projet**. On peut considérer des exemples pour avoir des ordres de grandeur. Dans le projet de L'Autre Soie à Villeurbanne (69) (voir le détail en fiche projet), le site est un bâtiment d'hébergement patrimonial, avec une occupation des rez-de-chaussée (1650 m²) et de l'espace extérieur pour un centre d'hébergement d'urgence, des événements culturels et l'accueil de structures d'ESS. Les travaux de mise en conformité se sont élevés à 400 000 € HT et les dépenses de fonctionnement annuelles étaient de l'ordre de 80 000 € HT/an. Un autre exemple peut être donné avec un projet d'occupation temporaire dans un ancien atelier de 1600 m², ayant nécessité 67 000 € HT d'investissement pour installer des activités de coworking, restauration-bar, privatisation, ateliers et résidences artistiques. Les dépenses de fonctionnement se sont élevées annuellement à environ 500 000 € HT/an, mais ont été couvertes par les recettes commerciales.

Pour les projets portés par les organismes de logement social l'enveloppe budgétaire dépend de l'état initial du site, des besoins de remise aux normes et des travaux, et de la taille du site. Des ordres de grandeur peuvent être donnés (©InClusif/USH) :

— **Occupations temporaires dans un bâtiment vacant** : entre 50 000 € et 100 000 € annuels (hors travaux) ;

— **Occupations temporaires dans l'espace extérieur** : entre 50 000 € et 100 000 € annuels si aménagements ; entre 30 000 € et 60 000 € annuels si activités.

Les dépenses liées à la mise aux normes : des postes conditionnant pour le projet

S'inscrivant dans la plupart des cas dans des espaces et sites délaissés, entre deux affectations, ou allant être démolis, les projets d'urbanisme transitoire au sein de bâtiments nécessitent des **aménagements et des remises aux normes** avant leur ouverture (voir l'outil C de la fiche n° 1 listant les réglementations à appliquer).

Le point clé est d'identifier :

- Les travaux de mise aux normes relevant des **obligations du propriétaire** ;
- Les travaux de mise aux normes qui sont **consentis par le propriétaire ou la collectivité** afin de permettre au modèle économique de l'occupant de fonctionner (et donc au projet de voir effectivement le jour). La collectivité prend par exemple souvent en charge la dépollution ;
- Les travaux de mise aux normes **restant à la charge du ou des occupants**.

La répartition de la prise en charge de ces travaux relève d'un travail de **négociation entre les trois parties**, et peut être notamment réalisée par le facilitateur.

La prise en charge de certains travaux peut faire l'objet de **contreparties** :

- Aux Pavillons en chantier (L'Île-Saint-Denis, 93), les travaux ont été pris en charge par les occupants, en échange du paiement des charges par la collectivité. La convention indique qu'en échange de cette prise en charge financière, les occupants s'engagent à des contreparties : ateliers pédagogiques, de concertation habitante, etc., dans une logique « gagnant-gagnant » ;
- Au Pavillon du D' Pierre (Nanterre, 92), la SEM de Nanterre a été sollicitée pour porter les investissements de remise aux normes. Celle-ci offre au propriétaire la garantie que l'espace ne sera pas démolé ou dégradé en l'absence d'occupation ;
- À L'Autre Soie (Villeurbanne, 69), l'investissement (diagnostic technique, travaux, dépôt de dossiers d'autorisation) était à la charge du GIE La Ville Autrement.

FICHE N° 4 Monter le projet : modèle économique d'un projet d'urbanisme transitoire



© Lionel Rault



© Cabanon vertical

Ces travaux représentent généralement les postes de dépenses les plus importants du projet et **peuvent remettre en question la faisabilité du projet** (mis en regard des produits potentiels).

Les travaux d'aménagement : favoriser la frugalité

Deux principaux motifs conduisent à réaliser des aménagements frugaux (ex. : réseaux apparents, finitions sommaires, mobilier en bois) :

— **La faible durée d'occupation** ne permet pas d'amortir des investissements importants, dans un contexte où les recettes dégagées seront limitées (accessibilité des services à la population, accessibilité des espaces aux occupants, usage non commercial) ;

— **L'acceptabilité des aménagements à minima par les usagers** : c'est la contrepartie de loyers faibles ou de prix relativement bas pour les visiteurs.

Les professionnels de l'urbanisme transitoire ont développé différentes stratégies pour réduire leurs coûts : utiliser des **matériaux de récupération** (ce qui s'inscrit dans les principes de l'économie circulaire) ou sélectionnés au regard de leur durabilité et de leur qualité esthétique, recours fréquent à une **main-d'œuvre bénévole** (à travers la mobilisation des membres de leur association, mais également de la communauté

occupante) **ou bon marché** (services civiques, stages, contrat unique d'insertion ou d'accompagnement) pour participer à la construction et à l'aménagement du site. Ce précarité engendré doit être pris en compte dans les discussions avec la collectivité. Ainsi, les collectivités peuvent faire le choix de les accompagner financièrement, ou de faire preuve de tolérance dans leurs délivrances d'autorisation.

Il est important de prendre en compte ce niveau d'ambition de l'aménagement du site, afin **de ne pas surestimer, ou sous-estimer, les dépenses du projet**.

Un **bureau de contrôle indépendant** peut être mandaté pour vérifier le bon respect des réglementations, par exemple sur les équipements qui peuvent générer de forts enjeux d'assurance (ex. : accident sur un équipement sportif). Certaines collectivités ont l'habitude de travailler avec de tels bureaux et peuvent orienter les porteurs de projet vers ces interlocuteurs. La plupart des propriétaires prennent en charge ce contrôle supplémentaire.

Le **recours à des intermédiaires professionnels de la construction**, temporaire ou non, est une **garantie supplémentaire de la présence d'un certain nombre de compétences** constructives dans la maîtrise d'œuvre.

Quels sont les types de ressources financières d'un projet d'urbanisme transitoire ?

Il faut différencier les projets d'urbanisme transitoire n'ayant pas vocation à générer de recettes (par exemple aménagement d'un parcours sportif temporaire sur un terrain nu) des projets dont l'activité pourra rapporter des recettes soit locatives pour le propriétaire ou le gestionnaire du site (par exemple location d'espaces au sein d'un bâtiment), soit d'exploitation pour le gestionnaire ou l'occupant du site (par exemple restauration et/ou buvette, vente de produits,...).

Les sources de recettes commerciales les plus courantes pour un occupant du site sont :

- Vente de biens (ex. : friperie, recyclerie), parfois produits ou transformés sur place;
- Restauration-buvette;
- Billetterie pour des événements culturels (installation d'un centre culturel d'importance à L'Autre Soie, le CCO);
- Prestations de services aux entreprises (location d'espaces de coworking ou pour des réunions comme le fait Fort Récup à Aubervilliers, L'Autre Soie à Villeurbanne, incubateur de micro-entreprises en lien avec le territoire dans le projet Foresta à Marseille).

Les sources de recettes commerciales les plus courantes pour un gestionnaire de site sont (parfois de façon cumulative) :

- Les redevances (fixées sur le prix des charges) ou loyers perçus des occupants (modèle de SoukMachines à la Halle Papin, Pantin, 93);
- Une part du chiffre d'affaires des occupants (modèle de Yes We Camp aux Grands Voisins pour les restaurants spécifiquement, Paris, 75);
- La location ponctuelle d'espaces (modèle de Sinny&Ooko à la Cité Fertile pour des séminaires, Pantin, 93);
- Prestations intellectuelles sous forme de missions de conseil sur le réemploi, l'expertise d'usage, ou d'actions pédagogiques comme des ateliers ou des formations (modèle du Paysan Urbain sur la microferme urbaine de Romainville);
- Des cotisations annuelles pour l'accès à certains

services du site, à destination des occupants ou d'usagers extérieurs (modèle de l'Atelier Juxtapoz au Couvent Levat, Marseille, 13).

Ces différentes sources de revenus sont en général combinées par les gestionnaires de site (c'est le cas pour les exemples cités ci-dessus).

Il peut être important d'intégrer une **montée en charge des recettes pendant la durée du projet**, que ce soit sur le taux d'occupation des espaces ou pour la fréquentation du lieu.

Ces recettes commerciales sont souvent **complétées de financements de partenaires** permettant de soutenir l'équilibre de leur modèle (subventions publiques, mécénat, etc.). Les éléments du plan de financement et du compte d'exploitation en annexe donnent un aperçu des postes de dépenses et recettes à prendre en compte.

Les points de vigilance propres au modèle économique de l'urbanisme transitoire

Savoir innover dans le modèle économique

Face à des coûts quasiment systématiques de remise aux normes et d'aménagement du site, les acteurs de l'occupation transitoire doivent construire des **modèles économiques souvent innovants**.

Ils vont par exemple avoir recours au réemploi et au prêt, dans une logique d'économie circulaire, pour **réduire les coûts du projet**. Concernant les recettes, ils peuvent être inventifs en proposant de nouveaux usages – ateliers zéro déchets, réparation, coworking – synonymes de **nouvelles sources de revenus**, parfois sur une partie restreinte du site, avec néanmoins l'enjeu d'estimer de manière anticipée les recettes pour des activités inégalement rémunératrices.

Assumer le modèle économique en lien avec la vocation du site

Il faut différencier les **occupations transitoires souhaitant s'autonomiser et dégager des bénéfices** (occupations portées par des facilitateurs sous forme d'entreprise), et les **projets d'urbanisme**

FICHE N° 4 Monter le projet : modèle économique d'un projet d'urbanisme transitoire

transitoire dont le modèle est fondé sur un juste équilibre des comptes, souvent via des subventions publiques (en cas d'occupant associatif non lucratif).

Le levier principal pour équilibrer les modèles est la prolongation de la convention d'occupation, qui permet d'amortir les dépenses initiales.

Les **occupations les plus courtes** (saisonniers, en deçà d'un an) sont celles qui **sont majoritairement à vocation commerciale** (bars, restaurants, etc.), seul moyen d'amortir les investissements pour les occupants. Par ailleurs, la visibilité sur la temporalité de l'occupation est gage de son déploiement serein, ce qui est plus difficile lorsque la convention porte sur une courte période et fait l'objet d'avenants répétitifs.

Connaître et gérer la fragilité économique des acteurs (facilitateurs et occupants)

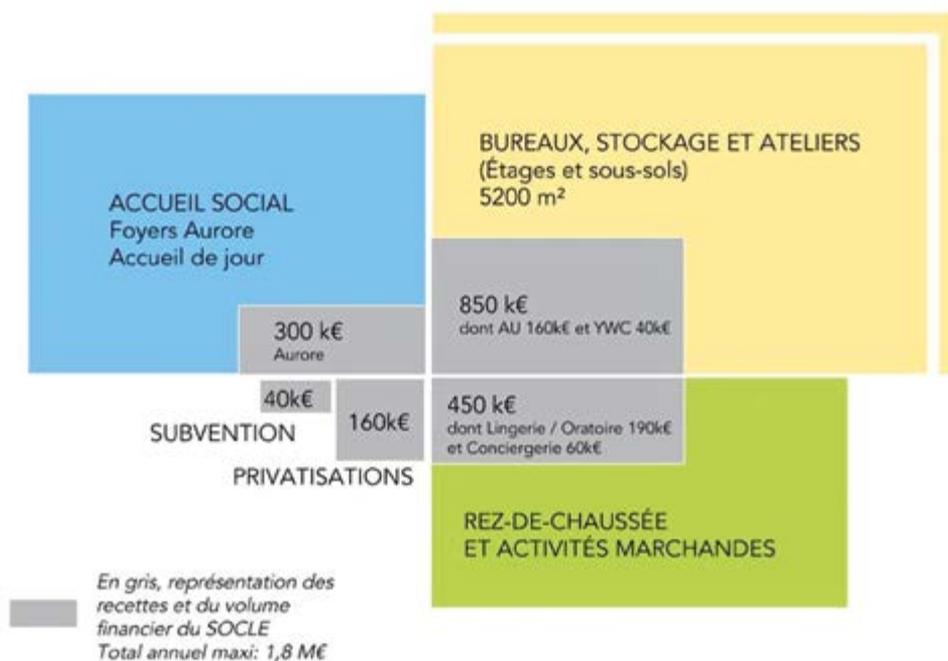
Certains facteurs viennent fragiliser le modèle économique des facilitateurs et occupants : statuts associatifs et nature d'activité limitant la lucrativité,

mobilisation humaine importante et sur le long terme (notamment dans le cadre d'une forte association des habitants qui nécessite une présence régulière sur le terrain), portage de tout ou partie des investissements et des coûts non anticipés, incertitudes concernant la durée de l'occupation, milieux d'intervention structurellement peu rentables (ESS, culture, médiation), etc.

Par ailleurs, il y a encore peu de financements dédiés en particulier au fonctionnement :

les financements publics et privés dédiés à l'occupation transitoire demeurent encore rares, ce qui fragilise les facilitateurs. Leurs postes de coûts et leurs charges peuvent être flous pour la plupart de leurs interlocuteurs. De plus, quand elles existent, les subventions publiques ne sont pas toujours accessibles (durée d'occupation trop courte vis-à-vis des temporalités de la collectivité, impacts du projet jugé trop faibles surtout en cas d'occupation d'un site au faible rayonnement, manque de ressources internes des porteurs de projets pour solliciter des financements

MODÈLE ÉCONOMIQUE GLOBAL DES GRANDS VOISINS REPRÉSENTATION SUR 2019, ANNÉE PLEINE



publics, subventions publiques limitées aux coûts d'investissement pour les travaux et le mobilier). La mission de service public que mènent ces facilitateurs n'est pas rémunérée. Les subventions publiques ne permettent pas de participer aux charges des moyens humains mobilisés souvent bénévolement. Or le service apporté est utile pour les habitants et usagers du quartier, il a donc une valeur qui n'est pas financée, ce qui le fragilise sur le long terme. Il est proposé alors d'intégrer **dans les budgets des opérations de renouvellement un pourcentage dédié à la conduite de la préfiguration et à l'animation du site.**

On peut citer l'exemple innovant dans le cadre du projet immobilier de Bruneseau (Paris, 13^e), où Plateau Urbain a proposé, dans le cadre du concours, de consacrer 1 % du chiffre d'affaires total de l'opération pour réaliser un programme de préfiguration sur sept ans. Avec ce budget, en plus de l'animation de la préfiguration, un bâtiment a été acheté par une SCIC montée pour le projet, afin de permettre aux usages temporaires d'être pérennisés

et de faciliter l'implantation des personnes lors de la phase de démarrage du projet.

Trouver le juste dosage entre recherche d'équilibre économique et identité sociale du projet

Les activités commerciales sont le plus souvent intégrées dans le cadre de la **recherche de l'équilibre économique**, en tant que contreparties d'activités ne générant pas de revenus (animations culturelles pour les habitants du quartier, médiation, etc.). Elles sont donc à la fois **clés pour la faisabilité du projet**, tout en étant **potentiellement une menace pour l'âme plus « sociale » du projet**. Il faut ainsi porter une attention particulière aux prix proposés, aux horaires d'ouverture du site, à la fréquence de certaines activités, de manière à garantir leur accessibilité réelle, etc. Concrètement, une part trop forte d'usages à destination de certains usagers (que ce soit en amplitude horaire ou spatiale) peut conduire à exclure totalement d'autres publics originellement visés.



© Hélène Gros



© Hélène Gros



© Hélène Gros

Café cantine et brasserie du tiers lieu La Cité Fertile à Patin (93)



OUTIL M MÉTHODE POUR CONSTRUIRE LE MODÈLE ÉCONOMIQUE D'UN PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE

Plusieurs **grandes étapes permettant d'élaborer le modèle économique** du projet d'urbanisme transitoire lorsqu'il existe une activité source de recettes. Le modèle économique renvoie concrètement aux plans de financement et aux comptes d'exploitation prévisionnels du propriétaire et de l'occupant pendant la période de l'occupation du site. À chaque étape sont indiqués les moyens pour le réaliser et les **livrables-clés** à obtenir.

L'élaboration du modèle économique permet d'**identifier les flux financiers entre les acteurs clés**, notamment :

- Les subventions d'amorçage ou de fonctionnement consenties par la collectivité pour la faisabilité économique du projet,
- Les loyer et/ou part du chiffre d'affaires de l'occupant versé au propriétaire,
- Les investissements obligatoires ou consentis par le propriétaire sur le site,
- Les investissements pris en charge par l'opérateur, le gestionnaire et/ou l'occupant le cas échéant.

Les étapes sont à considérer de **façon itérative** : la recherche d'équilibre pour chaque partie (l'occupant et le propriétaire) peut conduire à **réviser la répartition** des dépenses et des recettes, **voire la programmation, l'ambition ou la durée** du projet d'urbanisme transitoire.

L'outil proposé se veut relativement simple. Ainsi, il est **adapté au cas d'un propriétaire – gestionnaire** (qui contractualise avec un ou plusieurs occupants). Il devra être adapté au cas d'un gestionnaire intermédiaire, pour isoler le modèle économique propre du gestionnaire.

Il peut enfin être envisagé que le modèle économique trouve un équilibre au-delà de l'échelle du site et de l'occupation temporaire, ce qui requiert également d'adapter la méthodologie. Deux exemples :

- L'occupant achète des équipements qui peuvent être utilisés après la période d'occupation du site,
- Le propriétaire réalise des travaux sur le site qui auraient de toute façon été réalisés pour le projet pérenne.



Boutique au sein des Grands voisins.

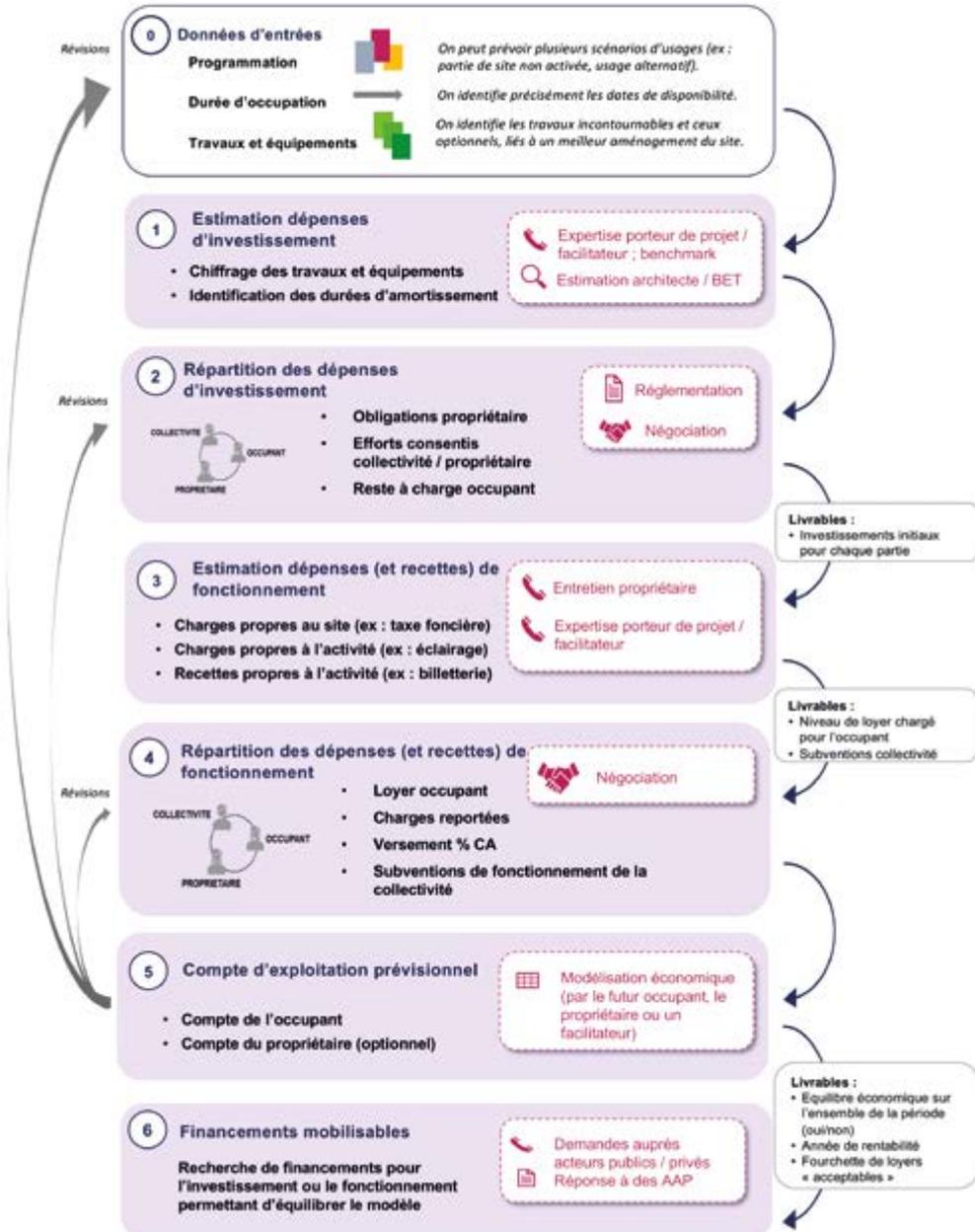
© Hélène Gros



Vente de plans, La Sauge à La Prairie du Canal.

© Hélène Gros

Construire le modèle économique d'un projet d'urbanisme transitoire



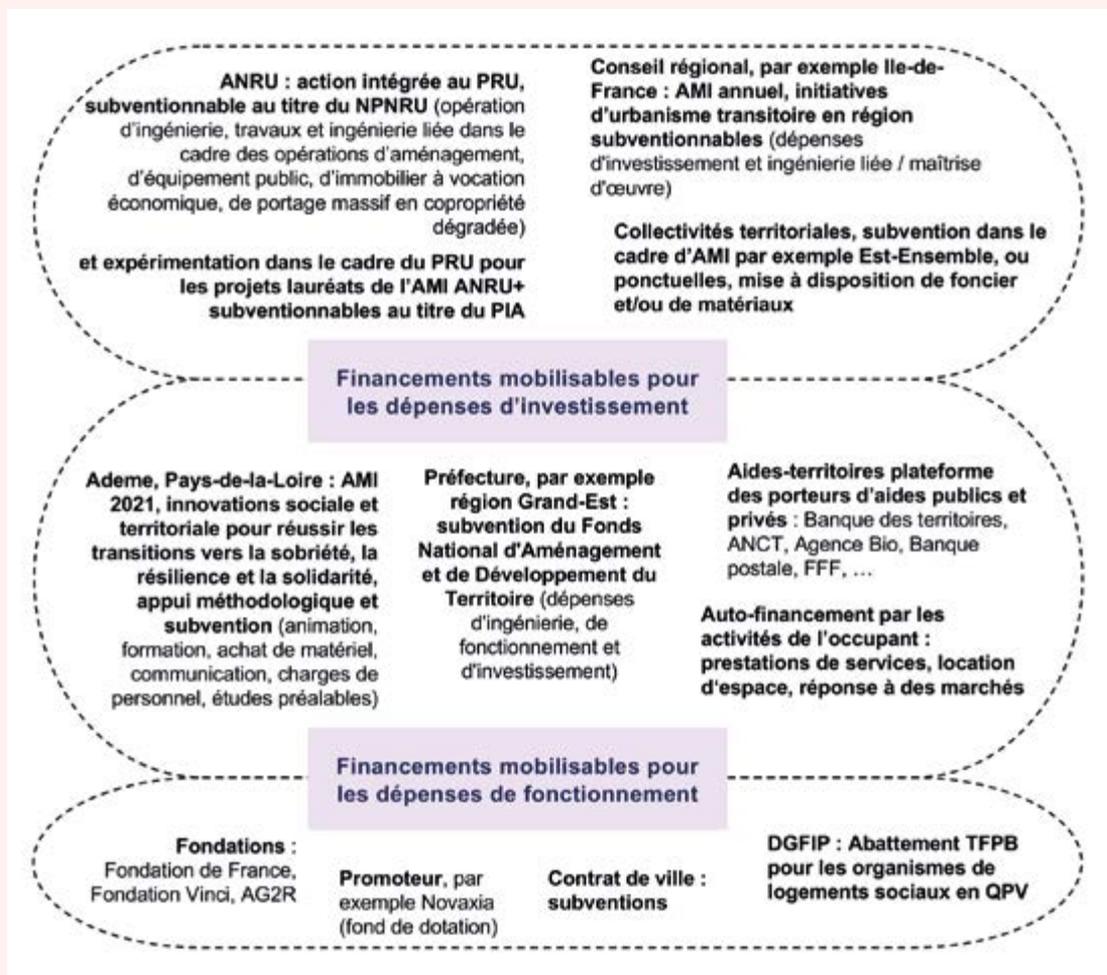


OUTIL N° RECENSEMENT DES SOURCES DE FINANCEMENTS EXISTANTS

Les financements publics et privés pouvant soutenir les projets d'urbanisme transitoire sont encore éclatés entre **diverses entités** publiques (locales, régionales, nationales,...), mais aussi privées. Les « lignes de financement », limitées aux financements publics, peuvent ne pas couvrir l'ensemble des besoins réels de financement des projets. Dans le cas de projets d'urbanisme transitoire en renouvellement urbain, les financements de droit commun et de politique de la ville peuvent se superposer.

En fonction des activités proposées par le projet d'occupation, et de son envergure (notamment en termes de temps d'occupation et de dimensionnement du projet), des guichets de financement peuvent être sollicités.

La plupart des projets d'urbanisme transitoire bénéficient d'une multitude de financements provenant d'une multitude de financeurs; le montage financier du projet n'en est que plus complexe.



ANRU

NPNRU

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), bien qu'aucune nature d'opération ne cible spécifiquement l'urbanisme transitoire, les partenaires de l'ANRU membres du comité d'engagement (CE) sont vigilants à la prise en compte des enjeux de gestion d'attente et de qualité des réalisations pour la transformation des **quartiers prioritaires en renouvellement urbain**. D'ailleurs, des actions d'urbanisme transitoire ont pu être financées par le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) dans le cadre d'opérations d'aménagement et sans être identifiées en tant que telles. Afin de répondre aux questions posées par les porteurs de projet de renouvellement urbain, les modalités de prise en compte des dépenses d'urbanisme transitoire dans le cadre du NPNRU ont été précisées par l'ANRU⁹ au regard des dispositions détaillées dans son règlement général (RGA)¹⁰.

Les actions d'urbanisme transitoire (végétalisation d'espaces, aménagement temporaire de places et autres espaces extérieurs, implantation de mobilier urbain en bois, création de jardins partagés en ville, implantation de minifermes urbaines, réalisation de fresques artistiques, interventions culturelles, occupation de locaux en rez-de-chaussée ou installation de conteneurs pour des activités associatives ou des actions relatives au développement durable,...) consistent à intervenir sur un foncier non bâti ou sur un bâtiment pour une utilisation temporaire dans l'attente d'interventions futures. Ces actions permettent notamment de répondre aux enjeux de gestion d'attente et le cas échéant, de préfigurer et tester les usages et la programmation futurs des territoires en renouvellement urbain en associant les habitants et en valorisant le quartier. Elles comportent généralement trois types d'interventions :

- Des dépenses d'ingénierie pour concevoir, animer, suivre, et évaluer l'action;
- Des dépenses de fonctionnement pendant la période transitoire pouvant consister en de la rémunération de personnel, des dépenses de consommables, des frais de communication,...

— Des dépenses d'investissement en termes de travaux, mobiliers, équipements.

Dans le cadre des projets urbains, la phase de leur préfiguration des projets urbains via des actions d'urbanisme transitoire est de plus en plus courante (notamment dans les métropoles comme Lyon, Marseille,... et en Île-de-France). La démarche de mise en œuvre d'actions d'urbanisme transitoire peut également monter en puissance dans les zones de marché détendu, quand le marché est insuffisamment porteur pour engager des opérations de diversification par exemple. D'ailleurs dans ces zones, ces opérations sont généralement réfléchies et prévues en amont pour éviter de créer des friches dans les quartiers et pour anticiper une montée progressive en attractivité.

Ainsi, ces actions permettent de gérer le temps d'attente et peuvent couvrir une période qui peut s'échelonner sur une durée de 6 mois à 5 ans. Une durée d'intervention plus courte ne peut être considérée comme de l'urbanisme transitoire. Cela correspondra davantage à une action d'animation ou de communication sur site, voire d'activité saisonnière non liée au projet de renouvellement urbain.

Natures de dépenses et d'opération NPNRU pouvant intégrer les actions d'urbanisme transitoire :

- Sont finançables en **ingénierie (nature d'opération n° 14)** : les **dépenses de coconstruction** du projet avec les habitants et usagers du quartier (ateliers, réalisation de documents de préfiguration, concertation avec les partenaires du projet,...) réalisées par la collectivité porteuse du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) et qui se rapportent à la globalité du projet. Elles peuvent prendre la forme de missions externalisées d'études ou d'AMO, commandées par la collectivité porteuse du PRU ou l'organisme de logement social, ou d'un poste pour la gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP);
- Sont intégrables **aux bilans d'aménagement d'ensemble (nature d'opération n° 24)** :
 - les travaux atypiques et dépenses matérielles (mobilier temporaires comme une serre, un conte ou préfabriqué, matériels et outils nécessaires pour conduire l'activité d'urbanisme transitoire, constructions légères et aménagements pour

9. Dans le cadre du comité réglementation interne ANRU du 12 juillet 2019.

10. <https://www.anruscope.fr/les-programmes/NPNRU/cadre/Arretes%20et%20r%C3%A8glements/Pages/default.aspx>

l'activité temporaire, prestations pour la remise aux normes indispensable à l'urbanisme transitoire,...) liés à l'urbanisme transitoire, envisagé comme étape intermédiaire d'utilisation des espaces non bâtis ou bâtis, à inscrire dans la rubrique « autres dépenses » de la fiche analytique et technique (FAT) de l'opération et à mentionner dans sa fiche descriptive pour faciliter la clarification, la négociation, la validation puis l'instruction financière de l'opération. Elles ne nécessitent pas de validation explicite par le CE (pour un projet national) ou par le directeur général de l'ANRU (pour un projet régional);

- les dépenses d'ingénierie préalable qui se rapportent à ces travaux (études et diagnostics techniques spécifiques relatifs à l'urbanisme transitoire,...), à indiquer dans le poste « coûts d'analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération »;
- les frais de maîtrise d'œuvre qui se rapportent directement à ces travaux sont mécaniquement intégrés au forfait global de l'opération pour honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux d'un montant de 10 % du coût des travaux pour l'opération dans sa globalité, quel que soit le coût réel de ces honoraires.

Une action d'urbanisme transitoire qui préfigure l'aménagement final (ou la destination finale) d'un espace doit d'un point de vue calendaire et financier être intégrée à l'opération globale d'aménagement d'ensemble. Cela impactera le démarrage de l'opération, sa durée, et ses dépenses prévisionnelles.

L'usage de l'espace sur une période transitoire qui peut être longue, voire devenir « définitif », aura une incidence à la fois sur la valorisation estimée en amont de l'opération puis réelle du foncier au solde de l'opération, et sur la destination « finale » in fine. La valorisation foncière renseignée en recettes du bilan d'aménagement pourra faire l'objet d'évolutions dans le temps du PRU, et correspondra au moment de la contractualisation à une « réserve foncière » dont la valeur sera estimée au regard de la destination finale envisagée à l'issue de la phase transitoire. Si la destination envisagée à terme évolue en cours de PRU, un avenant permettra de traduire son impact sur le déficit subventionnable

à travers l'actualisation des valorisations foncières en recettes. La valorisation foncière est une donnée impactant le calcul de la subvention NPNRU et doit être explicitée dans la fiche descriptive de l'opération;

Sont finançables dans le cadre des opérations **d'équipements publics ou collectifs de proximité (nature d'opération n° 37)**, ou **d'immobilier à vocation économique (nature d'opération n° 38)** :

- les travaux atypiques et dépenses matérielles (mobiliers et équipements temporaires matériels et outils nécessaires pour conduire l'activité d'urbanisme transitoire, constructions légères pour l'activité temporaire, prestations pour la remise aux normes ou en état indispensable à l'urbanisme transitoire,...) liés à l'urbanisme transitoire, envisagé comme étape intermédiaire d'utilisation des espaces bâtis, à inscrire dans la rubrique « autres dépenses » de la FAT de l'opération et à mentionner dans sa fiche descriptive pour faciliter la clarification, la négociation, la validation puis l'instruction financière de l'opération. Elles ne nécessitent pas de validation explicite par le CE (pour un projet national) ou par le directeur général de l'ANRU (pour un projet régional),
- les dépenses d'ingénierie préalable qui se rapportent à ces travaux (études et diagnostics techniques spécifiques relatifs à l'urbanisme transitoire,...), à indiquer dans le poste « coûts d'analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération »;
- les frais de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques qui se rapportent directement à ces travaux sont mécaniquement intégrés au forfait global de l'opération pour honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux d'un montant de 10 % du coût des travaux pour l'opération dans sa globalité, quel que soit le coût réel de ces honoraires.

Une action d'urbanisme transitoire qui porte sur une phase de démarrage ou de fin d'un équipement public (centre culturel, centre social, maison de projet,...) ou d'un immobilier à vocation économique (centre commercial, cellules en rez-de-chaussée d'immeuble de logements sociaux,...) sera regardée avec attention par l'ANRU. Outre l'impact sur le démarrage de l'opération, sa durée, et ses dépenses prévisionnelles, seront

interrogés la pérennité de l'investissement et de l'objet contractualisé ou prévu dans la décision de financement (destination), le bon dimensionnement de l'équipement public ou de l'immobilier à vocation économique, et sa capacité de gestion par les acteurs locaux.

Pourraient être prises en compte dans le cadre d'autres opérations menées dans le cadre du PRU, comme les opérations **de portage massif de copropriétés dégradées (nature d'opération n° 35)** qui s'inscrivent dans un temps long, les travaux atypiques et dépenses matérielles, les dépenses d'ingénierie préalable qui se rapportent à ces travaux, et les frais de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques qui se rapportent directement à ces travaux. Une action d'urbanisme transitoire envisagée dans le cadre d'une opération autre qu'un aménagement d'ensemble, un équipement public, ou un immobilier à vocation économique, sera regardée avec attention par l'ANRU. La durée des occupations temporaire devra être maîtrisée pour ne pas fragiliser le calendrier de réalisation de l'opération contractualisée avec l'ANRU.

Points d'attention :

Les dépenses d'exploitation ou de fonctionnement de l'occupation temporaire (salaires pour la gestion et l'animation du site, frais de publicité et de communication, fluides, frais financiers, autres charges de gestion et de fonctionnement) ne sont pas finançables au titre du NPNRU.

Les actions d'urbanisme transitoire doivent autant que possible être identifiées lors de la définition du PRU afin de pouvoir les présenter aux partenaires dans le cadre de la validation du dossier de demande de financement NPNRU.

Ces actions d'urbanisme transitoire sont précisées dans chacune des fiches descriptives des opérations concernées, lesquelles sont annexées à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

À défaut d'une mention en amont ou lors de la contractualisation de la convention NPNRU, ces actions peuvent être intégrées après validation par l'ANRU dans le cadre d'un avenant (suite par exemple à une

revue de projet), particulièrement si elles appellent une évolution de l'assiette de financement ou du montant de subvention accordée au titre du NPNRU.

PIA VDS ou TI ANRU+

Lorsqu'elles présentent un **caractère innovant ou expérimental**, permettant un impact sur l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier et son attractivité, les actions d'urbanisme transitoire intégrées aux projets d'innovation des **collectivités porteuses d'un PRU NPNRU et lauréates des AMI relatifs aux actions « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » (VDS) et « Territoires d'innovation » volet « quartiers prioritaires de la politique de la ville » (ANRU+)**, peuvent être financées au titre des Programmes des investissements d'avenir (PIA). Les projets lauréats des AMI VDS et ANRU+ ayant été sélectionnés en 2015 et 2017, à l'heure où l'urbanisme transitoire en était encore à ses prémices, ces programmes ont permis de soutenir plus activement des expérimentations en la matière et d'en tirer de premiers enseignements qui viennent enrichir le présent carnet. Les règlements généraux et financiers des programmes VDS¹¹ et ANRU+¹² ne détaillent pas des natures d'opérations à l'image du RGA relatif au NPNRU, mais indiquent pour les actions éligibles, à savoir celles qui démontrent un caractère innovant ou de surperformance, les dépenses pouvant être subventionnées : dépenses d'études et mission d'ingénierie, des dépenses de personnel, et des dépenses d'investissement.

Les actions subventionnées au titre de VDS et ANRU+ sont articulées d'un point de vue calendaire, opérationnel, financier et contractuel, au PRU subventionné au titre du NPNRU. Toutefois, le cadre de validation et de calcul des subventions est distinct. Chaque dossier de demande de financement doit détailler l'action d'urbanisme transitoire projetée, seule celle validée au regard de leur caractère innovant par les comités de pilotage nationaux dédiés pourra faire l'objet d'une subvention au titre du PIA.

11. <https://www.anruscope.fr/les-programmes/PIA-VDS-Axe1/cadre/Reglements/Pages/default.aspx>

12. <https://www.anruscope.fr/les-programmes/PIA-Tiga/cadre/Reglements/Pages/default.aspx>

Collectivités et partenaires locaux

Ville

Subvention directe ou indirecte (mise à disposition gratuite d'un site ou prise en charge de certaines dépenses par exemple), ou financement dans le cadre d'un marché public suite à un appel d'offres ou une commande directe, au titre en particulier des compétences en gestion de proximité, politique de la ville, contrat de ville, culture.

Communauté d'agglomération/établissement public territorial

Subvention directe ou indirecte (mise à disposition gratuite d'un site ou prise en charge de certaines dépenses par exemple), ou financement dans le cadre d'un marché public suite à un appel d'offres ou une commande directe, au titre notamment des compétences aménagement et climat air énergie.

Ces subventions peuvent être accordées dans le cadre d'un appel à projets spécifique, comme pour l'appel à candidatures Temp'O pour l'occupation temporaire de friches du territoire d'Est Ensemble.¹³

Conseil départemental

Subvention au titre par exemple de la compétence action sociale et actions de prévention.

Conseil régional

Subvention au titre notamment des compétences insertion par l'activité économique, emploi, économie sociale et solidaire, aménagement.

En Île-de-France, la Région mène une action volontariste en matière d'aménagement et d'innovation urbaine, et **soutient les initiatives d'urbanisme transitoire en Île-de-France dans le cadre d'un AMI annuel¹⁴** afin d'optimiser les fonciers délaissés. Sont éligibles les projets d'investissement participant de l'amorçage ou de l'impulsion d'un projet, tels que :

— La création d'une offre nouvelle de locaux d'activité temporaire,

- Les expérimentations urbaines, architecturales et de nouveaux usages,
- Les actions de préfiguration ou d'activation d'espaces publics (dont la signalétique),
- Les occupations artistiques ou culturelles éphémères,
- Les animations de chantier,
- Les actions et supports de participation citoyenne (hors concertation réglementaire).

Les dépenses de fonctionnement, d'acquisition foncière et de construction ne sont pas finançables par ce dispositif. Les subventions sont allouées dans le cadre d'une convention pluriannuelle pour une durée maximale de trois ans, un recrutement de stagiaire ou alternant pour une période minimale de deux mois est requis. Les dossiers de candidature des associations, sociétés coopératives, entreprises, aménageurs, EPCI, communes,... doivent être déposés sur la plateforme mesdemarches.iledefrance.fr¹⁵.

Préfecture de département ou de région

Subvention de l'État accordée par exemple au titre du **Fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT)**. Les actions éligibles au FNADT sont les :

- Actions en faveur de l'emploi, particulièrement celles qui soutiennent la création de nouvelles activités et de nouveaux services d'appui à l'économie locale et aux besoins de proximité;
- Actions qui concourent à accroître l'attractivité des territoires (notamment : programmes visant à favoriser la mise en valeur du patrimoine naturel, social ou culturel; actions permettant d'améliorer les services aux populations et aux entreprises);
- Actions innovantes ou expérimentales dans le domaine de l'aménagement et du développement durable.

Dans le Bas-Rhin¹⁶, cette subvention peut être notamment accordée pour des projets d'investissement (dépenses d'ingénierie, de fonctionnement et d'investissement) relevant de la requalification des friches urbaines d'activités ou de services et revitalisation économique.

13. <https://www.est-ensemble.fr/AMI-tempo-2021>

14. <https://www.iledefrance.fr/soutien-aux-initiatives-durbanisme-transitoire-0>

15. <https://mesdemarches.iledefrance.fr>

16. <https://www.bas-rhin.gouv.fr/Politiques-publiques/Collectivites-locales-Intercommunalite/Subventions-pour-l-investissement-public/FNADT2/FNADT>

<https://www.prefectures-regions.gouv.fr/grand-est/Region-et-institutions/L-action-de-l-etat/Amenagement-et-infrastructures-du-territoire/FNADT-Fonds-National-d-Amenagement-et-de-Developpement-du-Territoire>

Autres acteurs ou outils publics

ANCT

L'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) liste sur son site internet¹⁷ les subventions pouvant être accordées dans le cadre d'appels à projets ou de demandes annuelles ou pluriannuelles (2 à 5 ans).

Les **crédits spécifiques de la politique de la ville (BOP 147), de même que les financements des partenaires de la politique de la ville (État, conseils régionaux et départementaux, fonds européens,**

organismes sociaux,...) sont sollicitables, pour un projet/action au profit des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou pour le fonctionnement global de l'organisme, par les associations, les organismes sociaux, les établissements privés, les communes, les établissements publics, etc. directement sur le **portail Dauphin**¹⁸. Différentes thématiques ou dispositifs peuvent être sélectionnés : participation des habitants – citoyenneté, ingénierie – évaluation, éducation – sport – jeunesse, culture, emploi – développement économique, cadre de vie – tranquillité et sûreté publique,... Lorsque la demande relève d'un appel à projets d'un contrat de ville, celui-ci doit être indiqué. La demande de subvention sera formalisée dans un formulaire spécifique (Cerfa 12156*05).

Contrat de ville

Les différents partenaires du contrat de ville peuvent mobiliser des subventions dans le cadre d'actions menées à destination de la population des **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (médiation, aménagements concertés, concertation, ateliers, événements, animation...)¹⁹.

Les appels à projets annuels indiquent les priorités pour le territoire concerné et les modalités de soumission des dossiers. Par exemple **pour le territoire Marseille Provence en 2021**²⁰, les projets de fonctionnement doivent particulièrement s'inscrire dans certains enjeux du contrat de ville. Les projets d'investissement soutenus par les partenaires signataires sont ceux portés par les associations et les bailleurs sociaux et qui visent à

l'aménagement d'espaces extérieurs, à l'aménagement ou à l'équipement de locaux de proximité. À titre d'exemple, sont concernées : la création d'espaces de convivialité, de terrains multigénérationnels, d'aires de jeux, de plateaux sportifs polyvalents, de jardins partagés, la valorisation d'espaces paysagers, l'acquisition de matériels et de mobilier, la rénovation et la mise aux normes des locaux associatifs, etc. Une attention particulière sera portée à la coconstruction avec les acteurs locaux et les habitants dans le souci d'une plus grande reconnaissance de la maîtrise d'usage des habitants. Cette approche facilitera leur implication, à toutes les phases du projet. Elle permettra également d'anticiper les problèmes de gestion et d'usage à venir.

Ademe

L'Agence de la transition écologique peut accorder des subventions²¹ et un appui méthodologique notamment dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt comme celui proposé par l'**Ademe Pays de la Loire : AMI Innovation sociale et territoriale pour réussir les transitions vers la sobriété, la résilience et la solidarité**²². Les projets éligibles sont ceux portés par des collectifs mixtes d'acteurs (public/privés/associatifs) et qui visent notamment à :

- Maîtriser et mettre à disposition du foncier et des bâtiments pour les projets de transition,
- Faire émerger et soutenir des projets portés par des collectifs des sphères publique, économique et civile,
- Inventer, encourager, soutenir l'émergence de nouveaux modèles économiques à forte dimension locale,
- Concrétiser et animer la solidarité entre les territoires,
- Organiser la transversalité et l'adaptabilité des politiques publiques.

Les dépenses d'ingénierie, de fonctionnement et d'investissement sont subventionnables, pour les phases d'émergence et croissance du projet, de maturation de six mois, puis de mise en œuvre. Un accompagnement par une équipe projet est possible sur trois ans maximum.

17. <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/recherche/subvention>

18. <https://usager-dauphin.cget.gouv.fr>

19. <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/quartiers-de-la-politique-de-la-ville>

20. http://www.polivillearseille.fr/ftp/article/867/1_Presentation_plaquette_appel_projets_2021.pdf

21. <https://www.ademe.fr/aides-financieres-lademe>

22. <https://agirpourlatransition.ademe.fr/entreprises/dispositif-aide/20201013/innsocpdl2020-187>

Aides Territoires

La plateforme publique aides-territoires.beta.gouv.fr²³ recueille et diffuse un **ensemble d'aides de financeurs nationaux ou locaux** (Agence nationale du sport, FFF, Banque des territoires, OFB, Cerema, FFF, AFD, agences de l'eau, ministère de la transition écologique, Agence bio,...) pour un ensemble de thématiques telles que : urbanisme/logement/aménagement, culture et identité collective/patrimoine/sports, nature/environnement, solidarités/lien social.

Parmi les aides détaillées figure par exemple la **subvention à la requalification des friches pour aménager de nouveaux espaces à vocation économique apportée par le conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté**²⁴ en 2021. Les études, les travaux de dépollution, de démolition, de déconstruction, de remise à plat du terrain, renaturation... et les travaux de construction, de réhabilitation ou d'aménagement (hors dépenses sur VRD) sont subventionnables (au taux maximum de 60 %). Les contacts sont indiqués pour que les porteurs de projets, communes, EPCI à fiscalité propre, associations, entreprises publiques locales (Sem, Spl, SemOp), établissement public, puissent solliciter la subvention.

DGFIP

La direction générale des finances publiques (DGFIP) décrit dans le BOI-IF-TFB-20-30-30²⁵ le dispositif fiscal permettant un **abattement pluriannuel de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 30 %** pour les logements sociaux situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville et propriété d'organismes de logement social signataires d'un contrat de ville, en contrepartie d'actions menées pour améliorer les conditions de vie des habitants.

Une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires doit être établie et annexée au contrat de ville. Les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises pour l'amélioration des conditions de vie des habitants doivent être transmis par l'organisme

de logement social bénéficiaire de l'abattement chaque année aux signataires du contrat de ville, c'est-à-dire à l'État, aux collectivités territoriales et aux établissements publics signataires et au conseil citoyen.

Caisse des Dépôts/Banque des territoires

Au-delà de son offre de financement « classique » sous forme de prêts de court et moyen terme, ou de long terme, la Banque des territoires propose un soutien financier dans le cadre d'appels à projets, qui peuvent mobiliser les subventions du PIA.

Aménageurs, EPF, SNCF Immobilier²⁷, autres

établissements publics

Différents propriétaires fonciers peuvent mettre à disposition des espaces vacants dans l'attente de la réalisation du projet urbain final, et le cas échéant participer financièrement à certaines dépenses d'occupation temporaire ou transitoire. Celles-ci peuvent être intégrées à leur bilan d'aménagement.

Acteurs privés

Fonds de dotation Novaxia

Outre l'aide en nature accordée par Novaxia, de mise à disposition de lieux urbains vacants, une aide financière peut être accordée par Novaxia²⁸ afin de soutenir la « période de vacance entre l'acquisition des biens et les premiers coups de pioche pour créer une activité temporaire créatrice de valeur sociétale ». Les projets sélectionnés peuvent également bénéficier du fonds alimenté par les investisseurs du groupe Novaxia. Novaxia Investissement développe par ailleurs plusieurs projets d'urbanisme transitoire²⁹ : les immeubles acquis sont temporairement mis à disposition à titre gratuit pour maintenir la vie dans les quartiers concernés, tout en aidant le développement de l'économie sociale et solidaire.

Fondations

Plusieurs³⁰ fondations proposent un soutien financier sur différentes thématiques et dans le cadre d'appels à projets.

23. <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>

24. <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/7c02-requalifier-des-friches-pour-amenager-de-nouv/>

25. <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4844-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TFB-20-30-30-20170705>

26. <https://www.banquedesterritoires.fr/autres-financements>

27. <https://medias.sncf.com/sncfcom/newsroom/pdf/SNCF-Ur-Transitoire.pdf>

28. <https://www.novaxia-fonds-dotations.fr/>

29. https://www.novaxia.fr/wp-content/uploads/2021/05/cp_occupations_temporaires_clichy_10.05.21.pdf

30. <http://cities.reseaudesvilles.fr/cities/127/documents/m800oavu76mplfl.pdf>

Par exemple, pour les projets d'urbanisme transitoire, les actions relatives à la culture, aux initiatives solidaires, à l'environnement, au développement local peuvent être subventionnées par la **Fondation de France**³¹, les actions à destination des quartiers prioritaires peuvent être financées par la **Fondation Vinci**³², les actions favorisant le lien social et portant sur les problématiques de la vie de la Cité et du quartier, l'insertion, la solidarité peuvent être soutenues par la **Fondation Batigère**³³, les actions contribuant à l'autonomie et au vivre ensemble tout au long de la vie peuvent être financées par la **Fondation AG2R La Mondiale**³⁴, les actions en faveur de l'environnement et du lien social peuvent bénéficier d'un soutien de la **Fondation Kronenbourg**³⁵, les actions encourageant la transition écologique et les pratiques écoresponsables peuvent obtenir un soutien financier de la **Fondation Groupe RATP**³⁶,...

Collectifs et associations nationales de l'économie sociale et solidaire

Par exemple, les actions visant à soutenir les commerces de proximité qui créent du lien social dans les quartiers prioritaires peuvent bénéficier du soutien du Groupe SOS³⁷...

Acteurs de l'agriculture urbaine, de la culture, de l'alimentation, les entreprises de la construction et du jardinage

Les acteurs locaux accordent le cas échéant, sur demande argumentée, des dons financiers ou en nature pour la réalisation de projets locaux.

Propriétaires fonciers

Les aménageurs privés, les promoteurs, les opérateurs de services urbains, les syndicats de copropriété,... peuvent mettre à disposition à titre gratuit des espaces pour une occupation temporaire, et participer le cas échéant à tout ou partie des frais de remise aux normes ou d'accessibilité.

Grandes entreprises

Des dons financiers ou en nature peuvent être accordés, le plus souvent en échange d'une valorisation en termes d'image et communication.

Financement participatif ou crowdfunding

Ce mode de financement alternatif permet aux porteurs de projets (associations, collectifs ou entreprises) de collecter des fonds (don, prêt ou investissement) auprès d'un très large public par l'intermédiaire de plateformes internet nationales ou locales telles que Collecticity³⁸, Ulule³⁹, Blue Bees⁴⁰, Tudigo⁴¹, ou encore Wiseed⁴². Par ailleurs, BPI France rassemble sur son site TousNosProjets⁴³ un ensemble de projets figurant sur 31 plateformes de financement participatif. Des précautions sont listées par le ministère de l'économie des finances et de la relance⁴⁴.

Bénévolat

Les projets d'urbanisme transitoire se réalisent avec l'appui de nombreux bénévoles, membres en général d'associations locales, et habitants du quartier.



© Yes-We Camp

31. <https://www.fondationdefrance.org/fr/vous-etes-un-organisme-comment-repondre-nos-appels-projets>

32. <https://www.fondation-vinci.com/fondation/fr/page/index.htm>

33. <http://www.fondation-batigere.fr/>

34. <https://www.fondation.ag2rmondiale.fr/home/votre-projet.html>

35. <https://www.fondation-kronenbourg.com/la-fondation/>

36. <https://www.fondationgrouperatp.fr/>

37. <https://www.groupe-sos.org/action-territoriale/>

38. <https://collecticity.fr/>

39. <https://fr.ulule.com/>

40. <https://bluebees.fr/fr/>

41. <https://www.tudigo.co/>

42. <https://www.wiseed.com/fr>

43. <https://tousnosprojets.bpifrance.fr/>

44. <https://www.economie.gouv.fr/entreprises/crowdfunding-financement-participatif>

Gérer la fin du projet : évaluation, poursuite de l'occupation, intégration dans la programmation urbaine

L'évaluation (partie 1) est une étape indispensable pour **objectiver** l'impact social, environnemental, urbain et économique d'un projet d'urbanisme transitoire sur le territoire et les habitants et **aider à la décision** sur la pérennisation du projet (intégration dans le Projet de Rénovation Urbaine (PRU) ou autre). **Les suites d'un projet d'urbanisme transitoire** peuvent prendre différentes formes et demandent souvent un **accompagnement** de la collectivité, voire d'autres partenaires dans le cadre d'une démarche de transition ou d'achèvement (partie 2). Enfin, **la stratégie de communication** est essentielle, à la fois en interne et en externe (partie 3).

Les outils :

OUTIL O Grille d'indicateurs pour l'évaluation d'un projet d'urbanisme transitoire

OUTIL P Matrice pour envisager la possible répliquabilité sur d'autres sites, la pérennisation de l'occupation, ou la clôture du projet

OUTIL Q Méthode pour intégrer les acquis du projet d'urbanisme transitoire dans le PRU

L'anticipation de ces différentes étapes permet d'**éviter une fin brutale de l'occupation**, et facilite la clôture du projet temporaire ou transitoire avec les facilitateurs, occupants, et habitants, lorsque le caractère non pérenne n'avait pas été annoncé en amont.

Pour favoriser la libération d'un site selon le calendrier prévu, le **contrat** signé entre occupants et propriétaires (voir fiche n°3) formalisera le caractère temporaire de l'occupation et **l'absence de clause de continuité** pour les occupants.

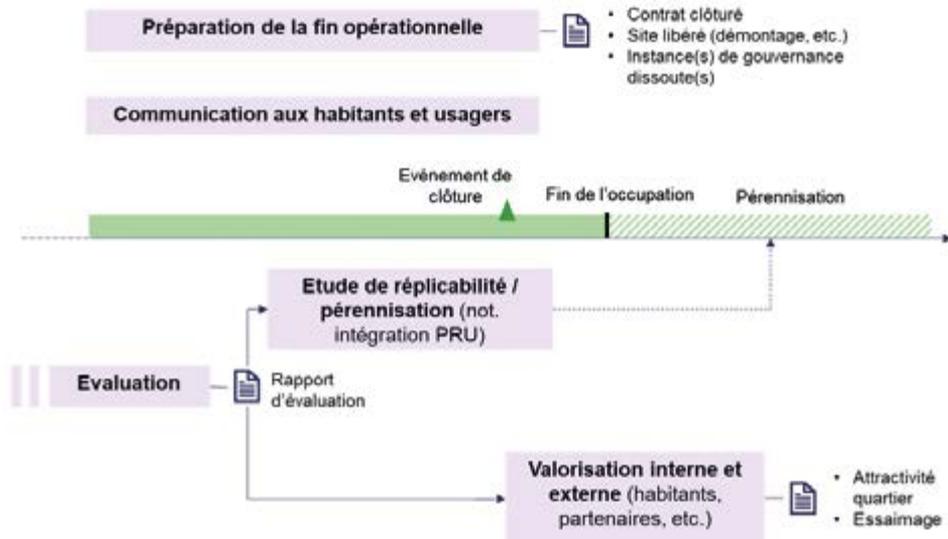
- L'absence de clause de continuité peut également être mobilisée en cas de diverses phases d'AMI sur un même site : les occupants ne disposant pas de droit de continuité doivent repostuler à l'AMI s'ils veulent conserver leur place dans la phase suivante, à l'instar des nouveaux entrants.
- Le risque de **faire face à des occupants qui refusent de partir est limité**, ce type de situation demeure rarissime.

Évaluer un projet d'urbanisme transitoire

Pourquoi évaluer le projet d'urbanisme transitoire ?

L'évaluation du projet est cruciale, notamment en raison du **caractère relativement innovant et expérimental**, qui renvoie à des enjeux d'ajustement du projet et de capitalisation des bonnes pratiques. Idéalement, les questions évaluatives sont définies avant le lancement du projet et les données pour y répondre sont alimentées

Gérer la fin d'un projet d'urbanisme transitoire



pendant toute sa durée, pour **mesurer l'impact social, environnemental, urbain et économique** de l'occupation sur un territoire et ses acteurs, et pour étayer son rôle préfigurateur. Elle contribuera à **anticiper la bonne fin du projet au regard des objectifs** qui lui ont été assignés.

L'évaluation permet :

- **D'objectiver et de mesurer**, qualitativement et quantitativement, les impacts concrets du projet selon les objectifs qui lui étaient assignés, à différentes échelles (site, quartier, ville, etc.), et donc les externalités positives et négatives générées.
 - Cette dimension est **essentielle pour les projets ayant un rôle préfigurateur du PRU**, qu'ils soient envisagés comme tels dès le lancement du projet d'occupation temporaire ou progressivement : on dispose ainsi d'éléments tangibles pour arbitrer sur l'intégration d'usages ou d'aménagements dans la programmation pérenne;
- **De manager et adapter** en continu le contenu du projet (« corriger le tir »), en disposant d'indicateurs d'aide à la décision : mobilisation des acteurs clés et ressources, diversité de la programmation, portée de la communication, degré d'implication

des habitants, etc.

- Cette dimension est essentielle au regard des **objectifs de services à la population souvent majeurs en quartier de renouvellement urbain** : qui vient sur le site? Qui bénéficie des services? Quel est le nombre d'animations ouvertes au public, en lien avec des acteurs locaux (ex. : école)? Quels sont les horaires d'ouverture au public? ;
- **De communiquer** sur la valeur ajoutée du projet et en **valoriser** les différents impacts sociaux, environnementaux, urbains et économiques, à différentes échelles (site, quartier, ville, etc.). Les projets d'urbanisme transitoire représentent **un fort levier de changement d'image du quartier en renouvellement urbain, voire un support de marketing territorial**. La communication va donc être essentielle et a tout intérêt à **dépasser le périmètre du quartier** pour valoriser son dynamisme et soutenir son attractivité (mobilisation de la presse non spécialisée). Au-delà du changement d'image ou de contribution au marketing urbain, le projet d'urbanisme transitoire est **créateur de richesse sociale, économique et environnementale à échelle locale**. La communication est également importante dans un **enjeu de transparence de**

l'action publique auprès des citoyens. Il s'agit enfin de **rendre compte** auprès des parties prenantes (notamment les financeurs) et **motiver leur mobilisation future**;

De **répliquer** tout ou partie du projet sur d'autres sites, en ayant une lecture objective des échecs et succès obtenus, tenant compte notamment de l'expertise d'usage des habitants et acteurs du quartier.

• Les projets d'urbanisme transitoire sont menés en réponse aux besoins de proximité et impactent le cadre de vie des habitants. **Évaluer le projet en impliquant les bénéficiaires permet de déterminer les composantes répliquables ou à pérenniser le cas échéant, à l'appui d'une fiche de site détaillée et illustrée pour modéliser l'occupation transitoire.**

• Une **capitalisation de l'expérience du projet d'urbanisme transitoire** est tout particulièrement intéressante **à l'échelle de la communauté du renouvellement urbain, où les spécificités sont fortement marquées** : démarches d'identification des opportunités de sites et d'usages, type d'acteurs, enjeu d'implication des

habitants, types de sites et d'usages, objectifs du projet transitoire, articulation avec le PRU, modèle économique, gestion de la fin, etc.

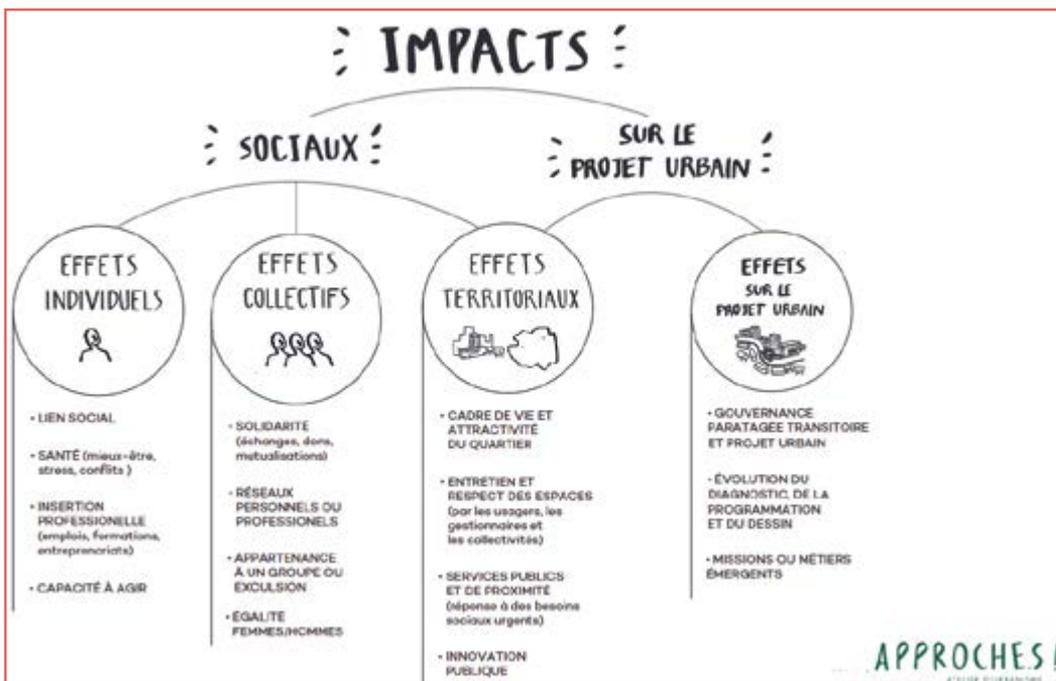
Comment évaluer un projet d'urbanisme transitoire ?

Quand mener l'évaluation ?

Le **processus évaluatif doit être stabilisé avec les structures occupantes ou facilitatrices avant le début** de l'occupation ; en effet, des **valeurs initiales** (dits « à T0 ») doivent, au sein de la collectivité porteuse de projet en amont, pouvoir être renseignées, afin de mesurer l'évolution à la fin du projet. Si l'évaluation doit si possible se construire au maximum en amont du projet, elle peut également se contenter d'indicateurs à postériori. Cela peut notamment être le cas pour des initiatives de faible envergure ou dont les objectifs ont été substantiellement modifiés en cours de projet.

Quel référentiel ?

L'évaluation d'un projet d'urbanisme transitoire en contexte de renouvellement urbain doit être pensée



Grille d'indicateurs d'impacts sociaux et urbains extraite de la publication *Pour un urbanisme relationnel* de l'atelier Approches

notamment au **double prisme des objectifs du projet d'urbanisme transitoire, et de ceux du renouvellement urbain** et de la politique de la ville.

À ce titre, les objectifs et la construction du processus d'évaluation doivent être réfléchis avec les acteurs concernés.

L'évaluation doit être pensée à :

— **Différentes temporalités :**

- évaluation *ex ante*, réalisée avant la mise en œuvre du projet, au titre d'un diagnostic préalable et dans le cadre de la définition des objectifs assignés à la démarche,
- évaluation *in itinere*, réalisée tout au long de l'occupation, afin de manager et d'adapter le projet, ainsi que de proposer des évaluations intermédiaires,
- évaluation *ex post*, menée après la réalisation du projet, afin d'en mesurer les impacts par rapport au diagnostic préalable;

— **Différentes échelles :** le site (ex. : nouvelle image d'un parc, d'un bâtiment...), le quartier, la ville (ex. : mentions dans les médias nationaux), mais aussi au niveau individuel, par exemple au titre de « portraits » d'usagers du site (compétences acquises, chiffre d'affaires réalisé, liens sociaux créés...);

— **Différents acteurs et thématiques :** usagers, association, structures d'ESS, services de la collectivité, organismes de logement social, services de l'État... à interroger dans le cadre du protocole d'évaluation à déterminer, sur des indicateurs thématiques d'impacts social, environnemental, urbain et économique.

Quels indicateurs?

L'évaluation se doit d'articuler à la fois des indicateurs portant sur des éléments sensibles (**qualitatifs**) ainsi que des éléments chiffrés et statistiques (**quantitatifs**). Le dialogue de ces différentes natures d'indicateurs est d'autant plus pertinent que la démarche d'occupation transitoire est à envisager comme un « objet » urbain, qui influe sur le cadre physique de vie, mais aussi comme une démarche génératrice d'usages et de lien social, qui nécessite une appréhension sensible. Elle peut être déclinée en grands indicateurs agrégés, ou au contraire privilégier une multitude d'indicateurs plus détaillés :

- Ex. : « indicateur d'animation territoriale », « indicateur de dynamisation sociale », « indicateur de plus-value », « nombre de bénévoles », « nombre de visiteurs », « origine géographique des visiteurs », etc. ;
- Les indicateurs pertinents sont réfléchis selon les objectifs fixés dès le début, puis quelques-uns sont choisis (un nombre limité permettra leur suivi).

Chaque type d'indicateur peut avoir une finalité différente. Ainsi, les éléments qualitatifs aident à rendre compte des expériences et ressentis individuels (témoignages d'occupants, de résidents...), et peuvent permettre aux gestionnaires d'ajuster leur occupation en fonction des besoins précis remontés par les individus ; les éléments quantitatifs (budget de fonctionnement, nombre de visiteurs...) peuvent être quant à eux mobilisés dans des instances décisionnelles (comité de pilotage, conseil municipal, etc.), en guise d'objectivation des impacts.



Il n'est pas toujours possible de **choisir des indicateurs** « standards ». Certains sont proposés à titre d'exemple dans l'**outil O**.

Sur la thématique spécifique de l'impact social, l'Atelier Approche.s! a mené sur la période 2018-2020 une étude-action portant sur l'évaluation en comparant douze cas d'études d'urbanisme transitoire.⁴⁵

Les indicateurs de **mesure des impacts sociaux** peuvent être (© Atelier Approche.s!) :

- « Effets individuels : capacité à agir, autonomie, emploi et entrepreneuriat, participation à des actions en commun, mieux-être,
- Effets collectifs : sentiment d'appartenance à un groupe de personnes, création de réseau, échange, dons, mutualisation de moyens ou ressources, interactions sociales,
- Effets territoriaux : réponse à des besoins sociaux, changement d'image du quartier, appropriation, soin et propreté des espaces ».

Les effets mesurés selon cet exemple sont :

- « Cadre et actions favorisant le croisement de publics divers,
- Activités reposant sur l'emploi et l'insertion de publics issus du terrain ou en difficulté,
- Accompagnement au développement d'activités axé sur la création d'un écosystème favorable, l'action de terrain et le test,
- Mise à disposition d'espaces de travail à bas prix,
- Contexte temporaire favorisant l'acceptation de l'hébergement d'urgence,
- Prototypage de services de proximité solidaires,
- Contribution au changement d'image d'un quartier, d'un territoire,
- Programmation culturelle accessible à tous, hors cadre institutionnel, adapté aux publics locaux ».

L'évaluation du projet permet ainsi de **mesurer l'impact du projet sur le territoire et ses habitants, ainsi que son fonctionnement** : dynamiques, liens créés entre acteurs de la gouvernance, nouveaux métiers développés en interne, etc.⁴⁶

Qui produit l'évaluation?

La grille d'indicateurs pour l'évaluation d'une occupation (outil O) ne permet pas en tant que telle d'analyser une occupation. En effet, davantage que la création d'indicateurs, **la formalisation d'une méthode de récolte, d'agrégation et d'analyse des données** au sein d'un protocole est une étape cruciale pour que l'évaluation puisse se dérouler correctement tout au long du projet. Pour cela, il est nécessaire de déterminer le processus évaluatif : **ce partage des responsabilités** (récolte/agrégation/analyse) peut être fastidieux mais demeure nécessaire, et peut être demandé par les partenaires apportant des subventions au projet.

Ce processus doit être stabilisé si possible lors du montage du projet : une évaluation à construire à posteriori est plus complexe qu'un renseignement progressif des indicateurs tout au long de l'occupation.

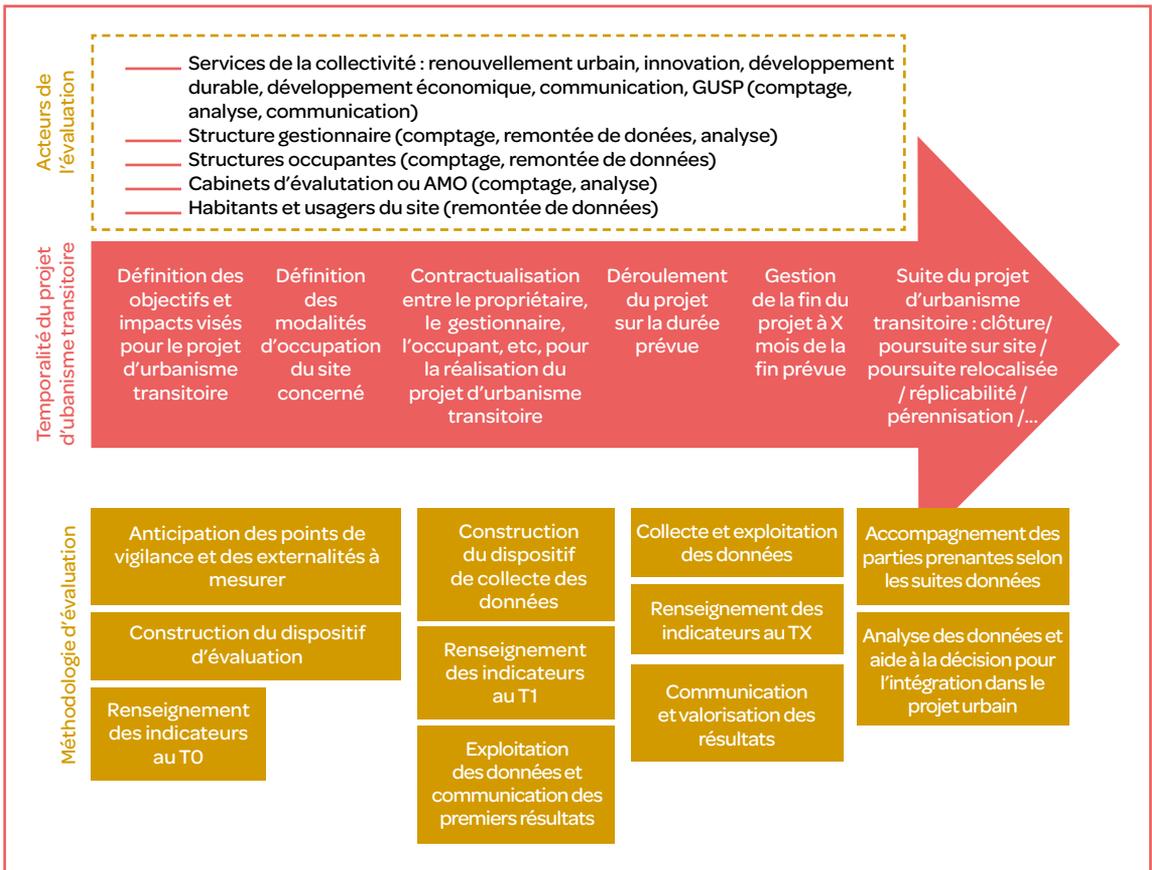
En fonction de la taille du projet et des ressources humaines et temporelles dédiées à l'évaluation, les facilitateurs ne sont pas toujours les plus aptes à récolter certaines informations. Dans ce cas, **d'autres ressources humaines** peuvent être mobilisées en parallèle. C'est souvent le cas pour les projets de faible envergure, pour lesquels peu de ressources sont allouées à l'évaluation du projet. Le recours à une AMO spécialisée permet de consolider une évaluation à l'origine trop faible.



© Hélène Gros

45. Approches, Étude comparative de 12 cas d'étude, Étude-action sur l'évaluation de l'impact social et urbain de l'urbanisme transitoire, 2019, https://issuu.com/atelierapproches/docs/approche.s_-_revue_de_projet_-_impa

46. Commune mesure propose un outil en commun pour révéler l'impact des lieux hybrides sur les personnes et les territoires <https://communemesure.fr/>



Quelles suites pour un projet d'urbanisme transitoire ?

Choisir la bonne option à la fin d'un projet d'urbanisme transitoire

La suite d'un projet d'occupation transitoire doit être envisagée dès l'amont de celui-ci. Ainsi, les opportunités de fin doivent être clarifiées au plus tôt pour les occupants, ce qui leur permettra de déterminer leurs possibilités d'influencer le projet urbain, et de calibrer leurs investissements.

Cependant, dans de nombreux cas, la fin d'un projet ne peut pas être déterminée ex ante ; elle dépend

également de l'impact du projet sur le territoire et les habitants. Celui-ci n'est que difficilement prévisible, tout comme l'acceptation et l'appropriation du projet par les habitants. **La mesure des impacts sociaux et environnementaux doit être prise en compte au même titre que celle des impacts urbains et économiques** du projet d'urbanisme transitoire.

À partir de l'analyse des avantages (impacts positifs) et des coûts du projet, qui pourra intégrer les « coûts évités » ou les coûts optimisés ou reportés, il s'agit d'**arbitrer sur les possibilités de maintien, de réplication, ou d'influence de l'occupation** (voir outil N).

Un projet d'urbanisme transitoire peut avoir différentes « fins » :

- **« Fin pure » du projet**, sans influence sur la programmation urbaine (qui peut correspondre à un urbanisme dit éphémère lorsqu'il est mené sur une très courte durée);
- **« Fin et influence » du projet sur le PRU**, dont un certain nombre d'activités ou usages ou aménagements sont pérennisés en partie dans la programmation urbaine;
- **Déplacement du projet** : l'occupation démontre un succès et sa pérennisation est souhaitée mais elle ne peut pas forcément être maintenue sur le site. En revanche, elle peut « déménager » et s'installer sur un autre site (du PRU ou en dehors);
- **Réplicabilité du projet** : d'autres territoires du quartier, de la ville ou de l'agglomération ont des besoins et une configuration similaire. Le projet sera répliqué ailleurs selon des modalités identiques ou similaires;
- **Pérennisation du projet** : le caractère transitoire de l'occupation est supprimé ou largement décalé dans le temps, du fait du succès du projet. L'occupation (ou la majorité de ses activités) ou les aménagements préfigurés sont pérennisés sur le même site, parfois une extension peut être envisagée.

Ces cinq grands types de fin de projet dépendent du **succès de l'occupation**, en termes d'impacts **sociaux, environnementaux, urbains et économiques**. L'évaluation intervient ici comme un élément déterminant pour **objectiver la valeur ajoutée locale du projet**.

À noter que plus la durée d'occupation sera longue, plus celle-ci aura de chances d'avoir un impact important sur le territoire. **L'héritage d'un projet transitoire** en termes d'usages, de pratiques, de dynamiques, de liens sociaux, etc., **augmente avec son temps d'occupation**.

Les impacts positifs d'une occupation doivent ensuite être mis en balance avec les difficultés rencontrées, que ce soit dans le montage ou dans l'occupation. Si certains projets à l'impact positif mais à la gestion trop complexe (montage financier, gestion des équipements...) ou trop coûteuse ne peuvent pas être maintenus, il faut alors étudier les possibilités de préfiguration de l'occupation, voire de maintien d'une petite partie des activités.

Accompagner les acteurs à la fin du projet transitoire

En fonction de l'option choisie, un **accompagnement peut être nécessaire pour les différents acteurs clés et ressources du projet**.

Le propriétaire, ainsi que la collectivité ou d'autres acteurs de la gouvernance, peuvent **fournir un aide aux occupants dans une logique de parcours résidentiel**. Ce travail est d'autant plus nécessaire que nombre de ces projets, en particulier en contexte de renouvellement urbain, reposent sur un **écosystème relativement précaire** (ESS, médiation, auto-entrepreneurs, maraîchage, art...), pour lequel le marché classique de l'immobilier tertiaire ou de logement peut être inaccessible. Cet accompagnement peut passer par des heures dédiées (par exemple à travers la tenue d'une permanence en mairie), une campagne d'information sur les potentiels autres lieux d'occupation, ou la mise en relation de ces acteurs et structures avec un réseau de partenaires (autres propriétaires intéressés, autres sites à louer, etc.).

En cas de projet à pérenniser, il est nécessaire **d'étudier avec les facilitateurs et/ou occupants leur souhait de demeurer acteurs du projet dans la durée**. En effet, certaines structures veulent rester dans le domaine du transitoire, et ne pas pérenniser leurs activités. Dans ce cas, les modalités de transmission doivent être formalisées dans un contrat avec le repreneur (souvent le propriétaire du terrain, ou une association locale existante ou créée pour l'occasion).

En cas de maintien sur le site de certaines structures, des avenants au contrat d'occupation (voir fiche n°3) doivent être signés. En cas de pérennisation, de nouveaux contrats devront être signés en cas de changement d'occupants.

- Certains projets transitoires ne peuvent continuer d'un point de vue légal, par exemple pour ce qui est des autorisations d'occupation qui ne peuvent pas dépasser trois ans (voir fiche n°3). Il est alors possible **d'envisager des changements juridiques** pour en garantir la pérennité : rachat du site (changement de propriété), structuration d'une nouvelle structure occupante (par exemple passage d'une association à une SCIC permettant à la collectivité de faire officiellement partie du projet et de sa gestion).

Si le propriétaire et les usagers veulent poursuivre les usages développés sur le site, alors que le facilitateur, l'opérateur occupant-gestionnaire, ou les occupants quittent la démarche, **un ou des repreneur(s) doivent être identifiés.**

Il est nécessaire de mener une **campagne de communication** en ce sens auprès des habitants et structures associatives locales : une reprise du projet en local est un gage d'acceptation du projet, et de respect des attentes des habitants.

Ces publics peuvent douter de leur légitimité ou compétence. Le propriétaire ainsi que les facilitateurs et l'opérateur le cas échéant doivent proposer un certain **accompagnement pour faciliter la transition** à ces acteurs tiers, non spécialisés.

En cas d'absence totale de repreneurs, une **reprise en régie** peut être envisagée via une participation de toutes les parties prenantes (ressources humaines, financières, de communication, etc.).

Si l'ensemble du projet est trop coûteux ou complexe à transmettre, il est possible de ne transmettre ou pérenniser qu'une **partie du projet** : par exemple, les ateliers de jardinage, mais pas l'activité maraîchage.

À noter qu'un projet d'urbanisme transitoire apporte pour le site et le quartier concerné : une dynamique d'animation et de changement, des activités et services, des actions de médiation avec les habitants, un lien avec l'extérieur par la venue de visiteurs liée à l'activité temporaire réalisée le cas échéant. La fin du projet mettra un terme à tout cela. **La collectivité devra anticiper la façon de maintenir un certain nombre de ces apports positifs au bénéfice des habitants et du quartier.**

Prévoir les modalités de transition des équipements

Afin de faciliter la transition du projet vers de nouveaux gestionnaires, **les conditions de cession des équipements peuvent être précisées, si possible au sein du contrat initial d'occupation** (©Cabanon Vertical) :

— **Définition d'obligations concernant les aménagements et équipements réalisés par les gestionnaires** : respect des contraintes réglementaires (durabilité des matériaux, règlement de voirie, sécurité enfants, stabilité...). Le respect de ces obligations réglementaires permet aux propriétaires publics ou assimilés de récupérer la propriété des équipements

en respect des normes régissant les aménités présentes dans les espaces publics ;

— **Modalités de respect de la propriété intellectuelle** : définition de l'usage de la « marque » du projet, des obligations de mention (notamment en cas de soutien financier), des droits de reproduction et de commercialisation, de respect des installations artistiques en cas de changement d'occupant ou de fin du projet ;

— **Préconisations temporelles** : définition d'une durée de vie théorique des équipements, des critères pour une démolition, renouvellement, ou démontage de structures, et leur responsable. Ces préconisations peuvent être issues de la volonté du propriétaire de neutraliser les traces de l'occupation, par exemple dans une démarche d'économie circulaire/réemploi, ou encore zéro déchet.

La cession des œuvres d'art extérieures à la collectivité, réalisées pour le projet d'urbanisme transitoire, peut être conditionnée à la fourniture de justificatifs par le concepteur par exemple en matière de solidité des matériaux au regard de l'usage envisagé qui sera confirmé par un bureau de contrôle agréé. Pour faciliter l'entretien des œuvres d'art par la collectivité, le concepteur fournit à la collectivité une fiche technique contrôlée qui précise les modalités d'entretien dans le temps.

Les **modalités de gestion des aménagements et équipements** doivent être explicitées, le plus possible en **concertation avec les services acteurs effectifs de la gestion urbaine** (voirie, espaces verts, déchets notamment de la collectivité pour les équipements situés sur l'espace public, et avec les organismes de logement social pour les équipements situés sur les espaces résidentiels des immeubles de logement social). À ce titre, si les conditions de gestion sont trop complexes ou coûteuses, ou si les matériaux utilisés ne permettent pas d'être utilisés plus longtemps, un démontage des équipements doit être envisagé, ou la transmission de leur gestion à des structures non publiques (régie de quartier par exemple).

D'une façon générale, les enjeux de gestion et d'usage des espaces urbains sont intégrés dans le cadre du « **projet de gestion** » qui tient compte de l'impact du PRU sur le quartier. Les différents acteurs du PRU y prennent part (collectivités, bailleurs, copropriétés, services de



© Cabanon vertical



© Autre Soie

l'État, habitants et usagers) pour mettre en œuvre les actions adéquates de gestion urbaine favorables au fonctionnement social et urbain du quartier. Les éléments de ce projet de gestion sont indiqués dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Comment communiquer sur la fin d'un projet d'urbanisme transitoire ?

La conduite d'une démarche d'urbanisme transitoire peut fournir des **éléments de communication** pour le(s) propriétaire(s) et autres parties prenantes. Il s'agit alors de réunir des photos, vidéos, relevés d'activité, d'événements, pour documenter le projet et le diffuser auprès du grand public.

En **interne**, cette communication permet de **faire connaître cette démarche et la diversification d'activités du propriétaire, valoriser l'opération** (par exemple au titre de la responsabilité sociale des entreprises) **et les personnes impliquées** dans ce montage. Des retours d'expérience en interne peuvent permettre de rendre compte des nouvelles méthodes et modalités de travail mises en place, comme des outils de pilotage interservices, des compétences développées par des agents, etc.

En **externe**, cette communication permet d'**informer les citoyens et habitants sur les apports du projet transitoire**, son influence (le cas échéant) dans le projet de renouvellement urbain.

— Cela peut aussi contribuer au changement d'image du propriétaire (changement de rôle du bailleur, de la collectivité), ainsi que du territoire

prioritaire dans lequel le projet a pris place.

— Cette communication peut **inspirer d'autres projets en contexte de renouvellement urbain**, et transformer le territoire – et ses acteurs.

— Quelle que soit la fin du projet décidée pour l'occupation, il est nécessaire de prévoir un **temps de communication spécifiquement dédié aux habitants et usagers du projet**. En effet, la fin d'un projet d'occupation transitoire peut être difficile à accepter pour les habitants du quartier, dont le lieu de résidence fait rarement l'objet d'animations et d'activités innovantes.

• **Le caractère transitoire du projet doit être réaffirmé** tout au long de l'occupation, et surtout à son lancement, pour ne pas susciter d'attentes trop importantes.

• La clôture du projet peut prévoir un **moment festif** pour célébrer l'occupation, afin de la conclure avec un dernier événement à valeur positive. Ce moment peut aussi être l'occasion de **transmettre officiellement le relai à la future structure occupante**, en cas de départ de l'opérateur occupant-gestionnaire ou des facilitateurs actuels.

• Les apports du projet transitoire sur le projet urbain doivent être largement documentés et communiqués aux habitants, dans l'optique de **démontrer l'impact du projet sur le PRU**. Même sans maintenir certains usages du projet transitoire sur le site, il est possible de **maintenir une dynamique d'animation transitoire** dans le futur projet urbain, par exemple à travers une salle commune aux modalités d'exploitation changeantes, des événements valorisant les initiatives habitantes, etc.

Fin des Grands Voisins

Aux termes d'une occupation temporaire de cinq ans (2015-2017 pour la saison 1, 2018-2020 pour la saison 2) sous la coordination des associations Aurore et Yes We Camp, et de la coopérative Plateau Urbain, les Grands Voisins ont quitté le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul fin 2020 pour laisser place aux travaux de Paris & Métropole Aménagement pour la livraison en 2023 d'un futur écoquartier.

La fin de l'occupation s'est déroulée en trois temps :

1. Organisation de la fin de l'occupation :

- déménagement des services d'hébergement et accompagnement des personnes accueillies vers des solutions adaptées,
- accueil de jour des demandeurs d'asile et réfugiés dans un nouveau bâtiment situé quai d'Austerlitz,
- accompagnement des structures occupantes dans le cadre d'ateliers de recherche immobilière, soit vers un autre site d'occupation temporaire pour les structures en reconversion ou en test d'activité ou en coworking, soit vers des locaux plus pérennes sur un marché classique pour les structures qui ont pu se développer économiquement.

2. Programmation culturelle et artistique pendant trois semaines sur les thèmes de la musique, l'alimentation et les Voisins, et weekend de fin.



© Les Grands Voisins

3. Démontage des aménagements et déménagement des occupants sur un mois.

L'expérience des Grands Voisins a démontré notamment que les lieux de mixité et d'accueil des publics précaires créent de la (re)dynamisation et de l'attractivité, et a modifié le projet d'aménagement :

- Maintien du bâtiment Lingerie dans le projet,
- 50 % de logements sociaux prévus,
- Inclusion au projet d'une pension de famille de 25 places et un centre d'hébergement d'urgence d'une centaine de places gérées par Aurore.

<https://lesgrandsvoisins.org/wp-content/uploads/2020/09/Les-Grands-Voisins-Dossier-de-cloture-de-l-experience.pdf>



© Jelene Stajic



OUTIL O GRILLE D'INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION D'UN PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE

Chaque projet d'urbanisme transitoire est unique dans sa programmation et dans sa manière d'occuper un site. **L'évaluation qui en est faite doit s'adapter au projet et à ses objectifs.** Cependant, il est possible de distinguer certaines « briques » analytiques qui peuvent permettre de traiter un grand nombre de sujets, quel que soit le projet. La grille d'évaluation de projet proposée permet, à travers cinq grandes catégories, de **fournir des pistes évaluatives thématiques.** À noter qu'une évaluation d'un projet d'urbanisme transitoire en contexte de renouvellement urbain doit être pensée au regard des objectifs du renouvellement urbain et de la politique de la ville, voire pleinement les intégrer, surtout en ce qui concerne les potentiels de préfiguration.

Un tel outil permet de **poser les bases d'une évaluation** en fonction des objectifs de l'occupation, et de ses

modalités : ainsi, une occupation de six mois ne pourra pas être évaluée comme une occupation de plusieurs années. Il ne s'agit pas d'une grille d'évaluation type, mais plutôt de **grandes catégories analytiques qu'il est possible d'explorer.**

Au-delà de la grille d'indicateurs, **l'évaluation doit répondre à une méthodologie claire** concernant la définition des indicateurs, l'identification des personnes en charge de l'évaluation, la récolte de données, leur agrégation, leur analyse, puis, à terme, leur communication. De **nombreux acteurs peuvent être mobilisés pour l'évaluation**, afin de diversifier les sources d'informations et ne pas faire porter toute la charge sur un seul acteur. Les retours des habitants et usagers du site seront particulièrement importants.

Site	Locéat	Contact	Propriétaire	Ville	Est Ensemble	Commission territoriale	Commission EE	autres
Feuille 7 Agents - Distingrad								
Objectifs de l'occupation temporaire					Subvention		Mature	
INSTANCES DE SUIVI DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE								
Dates								
Type d'instance								
A raison								
OBJECTIFS	INDICATEURS	27/06/2020	26/09/2021	SABVI				

Extrait de l'outil de suivi-évaluation de l'EPT Est-Ensemble (93)

Catégorie de l'indicateur	Quantitatif	Qualitatif
Urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Surfaces non urbanisées (ha ou m²) • Nombre d'équipements (préexistants et créés) • Nombre d'œuvres artistiques (préexistantes et créées) • Budget alloué à la réhabilitation, •... 	<ul style="list-style-type: none"> • État de propreté et de préservation • Degré d'intégration dans la programmation urbaine classique • Évolution du fonctionnement et des usages du site, • Aspect général du site • Évolution de la gestion urbaine • Changement d'image du site •...
Social	<ul style="list-style-type: none"> • Fréquentation et provenance (nombre de visiteurs du quartier, hors quartier) • Nombre d'évènements et d'activités proposées • Nombre d'heures d'ouverture aux publics extérieurs) • Nombre de personnes hébergées • Part d'évènements gratuits •... 	<ul style="list-style-type: none"> • Raisons de la visite • Diversité professionnelle des personnes de la gouvernance • Participation moyenne aux ateliers • Types de publics accueillis • Diversité des activités proposées • Diversité des acteurs impliqués et présents sur le site • Satisfaction générale • Intégration des publics fragiles • Expérience individuelle de visiteurs, résidents, occupants •...
Économique	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'emplois créés • Différentiel de loyers entre loyers transitoires et ceux du marché classique • Coûts évités pour le propriétaire • Coûts évités pour les locataires/hébergées • Coûts de gestion de l'opérateur • Budget de fonctionnement • Budget du projet et part des financements publics • Retombées dans la presse • Valorisation foncière du site •... 	<ul style="list-style-type: none"> • Potentiel d'autonomisation financière et managériale des activités hébergées • Développement de nouveaux métiers et savoir-faire (ex : emploi de matériaux, filières, économie circulaire,... animation et gestion des partenariats...) • Changement d'image observé pour le site, le quartier, la Ville •...
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre des personnes sensibilisées via les ateliers • Volume de déchets évités ou compostés • Nombre d'aménagements réalisés avec des matériaux de réemploi • Nombre de plantes vendues • Nombre d'arbres plantés et maintenus sur site ou déplacés ailleurs dans le quartier • Fréquentation des espaces témoins pour le bâtiment durable •... 	<ul style="list-style-type: none"> • Implication des habitants et des professionnels du renouvellement urbain dans la diminution et la gestion des déchets • Augmentation du confort et de la qualité des espaces extérieurs • Pérennité des aménagements réalisés • Hausse de la présence du végétal et de la biodiversité en milieu urbain •...
Partenarial/de projet	<ul style="list-style-type: none"> • Rapidité d'action par rapport à un projet classique (délai entre le diagnostic et la mise en œuvre) • Nombre de partenaires locaux • Nouveaux outils et nouvelles méthodes utilisés •... 	<ul style="list-style-type: none"> • Montée en compétences des acteurs • Nouveaux métiers développés • Diversité des montages de partenariats et d'opérations • Diversité des guichets de financement mobilisés •...



OUTIL P MATRICE POUR ENVISAGER LA POSSIBLE RÉPLICABILITÉ SUR D'AUTRES SITES, LA PÉRENNISATION DE L'OCCUPATION, OU LA CLÔTURE DU PROJET

En comparant les bénéfices et effets vertueux d'un projet d'occupation au regard des coûts et difficultés dudit projet, il est possible de **déterminer les conditions de pérennisation, de répliquabilité ou de fin d'une occupation**. En fonction des différentes conditions (ou facteurs) possibles listées dans chaque case de la matrice proposée, plusieurs cas de figure se dessinent. Toutes les conditions ne doivent pas être remplies pour déterminer

la suite d'un projet, mais une combinaison d'un certain nombre d'entre elles peut aider à situer le projet.

Cette matrice permet de « situer » le projet parmi toutes ces fins envisagées, et de déterminer les éléments à améliorer ou travailler pour envisager sa répliquabilité ou sa pérennisation. Ce travail est à mener en concertation avec tous les acteurs clés et ressources du projet.

Pérennisation du projet

- **Impact social et territorial important**, sans équivalent ou de compensation en cas de départ (pas d'autres repreneurs, pas de compétences disponibles)
- **Transmission possible à d'autres structures** (gestion, compétences, ressources humaines internes, responsabilités)
- **Coût raisonnable** pour le maintien de la totalité du projet dans le temps
- **Possibilité de maintien des usages et équipements dans la future programmation urbaine**
- Investissements réalisés relativement importants
- **Souhait de pérennisation**, et manifestation, de la part des occupants, habitants, et d'autres repreneurs (propriétaire, associations locales)
- **Bonnes relations** entre occupants, propriétaire, habitants.

Déplacement ou répliquabilité du projet

- **Impact social et territorial important**, avec un équivalent ou une compensation en cas de départ
- **Transmission sur site trop complexe en cas de départ des occupants actuels** (gestion, compétences, ressources humaines internes, responsabilités)
- **Coût important** pour le maintien de la totalité du projet sur site
- **Pas de possibilité de maintien/préfiguration dans la future programmation urbaine** (PRU stabilisé, fin de la vacance de site), opportunité sur d'autres sites du propriétaire
- Investissements réalisés peu importants ou finançables
- **Souhait de pérennisation**, et manifestation, de la part des occupants, habitants, ou d'autres repreneurs (propriétaire, associations)
- **Absence de repreneur** sur le site
- Bonnes relations entre occupants et propriétaire.

Fin et influence

- **Impact territorial et social important**, avec un équivalent ou une compensation en cas de départ (maintien d'associations développées lors du projet, mobilisation de l'expertise d'usage pour la préfiguration, pérennisation d'une partie du projet, etc.)
- **Transmission trop complexe de la totalité du projet en cas de départ des occupants actuels** (gestion, compétences, ressources humaines internes, responsabilités)
- **Coût important pour le maintien de la totalité du projet**
- **Modalités stabilisées de maintien/préfiguration** dans la future programmation urbaine (m² réservés...)
- Investissements réalisés relativement importants
- **Souhait de pérennisation** de la part des occupants ou d'autres repreneurs (propriétaire, associations).

Fin pure

- **Impact social et territorial limité ou inexistant**, avec une compensation en cas de départ (remplacement par une structure formalisée ou un festival annuel par exemple)
- **Transmission trop complexe** (gestion, compétences, ressources humaines internes, responsabilités)
- **Coût trop important du projet** (présent et/ou pour son maintien dans le temps)
- **Pas de possibilité de maintien/préfiguration dans la programmation urbaine** (PRU déjà stabilisé)
- Investissements réalisés peu importants
- **Pas de souhait de pérennisation de la part des occupants**. Pas de manifestation de repreneurs potentiels (associations, propriétaire...)
- **Mauvaises relations** entre occupants, propriétaire, habitants.



OUTIL Q MÉTHODE POUR INTÉGRER LES ACQUIS DU PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE DANS LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Dans le cadre de l'évaluation du projet d'urbanisme transitoire, **une fiche de site** pourra être co-élaborée et corenseignée avec les acteurs ayant participé à sa définition, à son aménagement, et à son usage, afin de consolider un témoignage détaillé et critique

facilitant la prise de décision sur la suite à donner.

Exemple de données objectives (reprenant en partie les indicateurs de la fiche utilisée pour l'analyse du site en amont du projet) et évaluatives à y intégrer :

Données objectives	Données qualitatives
<ul style="list-style-type: none">• Surface et localisation, photos• Objectifs du projet d'urbanisme temporaire ou transitoire• Caractéristiques techniques et fonctionnelles des aménagements ou équipements réalisés (dimensions, compositions, normes, durabilités, assurance,...)• Prescriptions de l'AMO ou du concepteur ou du gestionnaire dans une optique d'amélioration ou de pérennisation ou de fin de l'occupation temporaire ou transitoire• Durée de l'occupation temporaire ou transitoire• Montage opérationnel du projet• Montage juridique du projet• Montage économique du projet et bilan financier• Avancement du PRU et opportunités du territoire• ...	<ul style="list-style-type: none">• Pertinence de la surface et de la localisation au regard du projet réalisé• Atteinte des objectifs fixés pour le projet d'urbanisme temporaire ou transitoire• Adaptation des caractéristiques techniques et fonctionnelles des aménagements ou équipements réalisés aux objectifs du projet et au contexte• Intérêts signalés pour la pérennisation de l'occupation temporaire ou transitoire sur le même site ou une autre localisation• Capacité à prendre en compte les prescriptions de l'AMO ou du concepteur ou du gestionnaire• Respect de la durée initialement fixée et impact éventuel sur le calendrier de réalisation du PRU• Possibilité d'intégrer les acquis du projet d'urbanisme transitoire dans le PRU (configuration et localisation des aménagements et équipements, association des habitants au titre de leur expertise d'usage dans d'autres secteurs ou autres opérations du PRU, intégration d'une phase de préfiguration par l'urbanisme transitoire dans d'autres phases du PRU,...)• ...

L'intégration des acquis du projet d'urbanisme transitoire dans le PRU, en termes de méthodologie, de nature d'opération, de gouvernance, et de modalités de réalisation, peut entraîner des dépenses ou des recettes non anticipées et le cas échéant des besoins d'ajustement calendaire.

Un partage régulier avec l'ANRU des retours d'expérience des projets d'urbanisme transitoire menés dans les quartiers concernés, dans les étapes de suivi du PRU, notamment dans le cadre de la revue annuelle du projet, permettra d'envisager les marges de manœuvre possibles. Le cas échéant, l'intégration de ces acquis pourra nécessiter une évolution de la convention de renouvellement urbain.



© Yes We Camp



© Yes We Camp

Site d'urbanisme transitoire : Foresta (13).

2

Fiches projets

Quels sont les exemples auxquels se référer?

Pour chaque retour d'expérience, focus sur les thématiques innovantes, indication du contexte notamment le quartier PNRU, NPNRU ou autre concerné, de l'objectif du projet d'urbanisme transitoire, du montage organisationnel, juridique et économique mis en œuvre, du stade d'avancement du projet, des recommandations issues du retour d'expérience, et des contacts de référence.



© Cabanon Vertical

© EPT Est Ensemble

© Yaplusk

© Christophe Jacquet / Ville de Paris

thèmes : économie circulaire, agriculture urbaine, bien-être, culture, sport.

Les objectifs de la démarche Tempo' sont les suivants :

- **Préfiguration des usages et transformations urbaines,**
- **Réponse aux besoins des habitants et des usagers,**
- **Attractivité métropolitaine d'Est Ensemble,**
- **Innovation environnementale et sociale,**
- **Éviter la dépréciation.**

Cet AMI a connu de multiples éditions. La dernière vague concernait, entre autres, des territoires en périmètre de renouvellement urbain. Pour préparer et appréhender au mieux l'occupation de ces territoires, la collectivité a commandé deux **études spécifiques sur ces espaces en Projet de Renovation Urbaine (PRU)** : une stratégie d'urbanisme transitoire à dix ans sur les PRU du territoire, et une étude d'opportunité d'occupation de deux sites expérimentaux, afin d'affiner les moyens nécessaires, et les potentiels de certains sites.

Ces études ont permis de mettre en évidence la contribution des projets d'urbanisme transitoire à :

- **Dynamisation de l'image du territoire et marketing territorial** : en misant sur une couverture médiatique régionale et nationale, Est Ensemble a parié sur un renversement d'image de quartiers parfois stigmatisés. Environ 50 retombées presses nationales, 30 locales ont été recensées;
- **Animation locale** : les occupations temporaires « font événement » et génèrent des activités dans l'agenda local. De nombreux événements à la gratuité quasi totale ou au tarif solidaire étaient organisés. Les enfants ont été ciblés sur certains projets.
 - Des projets complémentaires en termes d'objectifs et de programmation : les projets étaient très variés tant dans leur forme, leur mise en œuvre, que leur modèle économique, ou leurs sujets de travail.
 - Certains projets avaient pour mission de réaliser la médiation liée au PRU. Celle-ci a dû s'insérer en cohérence avec la GUSP;
- **Dynamisation du quartier** : création d'emplois, développement de structures associatives

locales, émergence de nouveaux acteurs de l'ESS de moins de dix ans, etc.

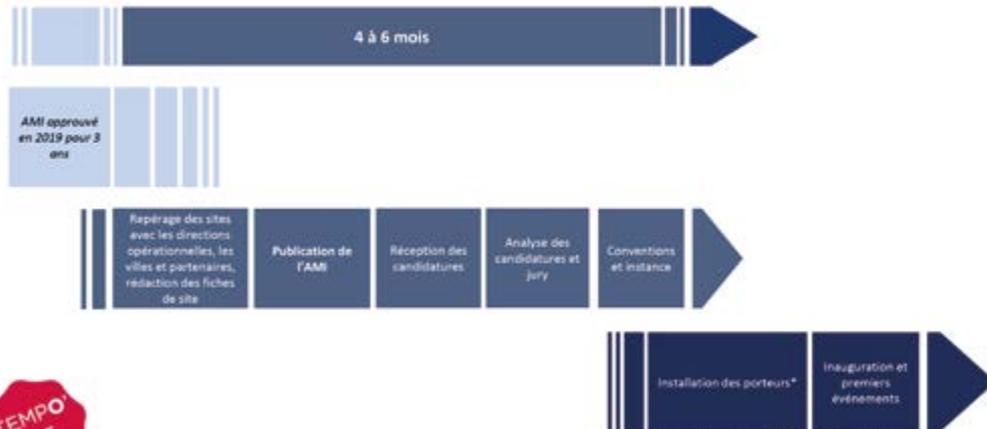
- Environ vingt ETP ont été créés (pour soixante bénévoles).
- La fréquentation a atteint 130 000 personnes pour 190 événements.

Montage organisationnel, juridique et économique mis en œuvre

ORGANISATIONNEL

- Le projet est né en interne des services de l'EPT, mais s'est tout de suite inscrit dans une **dynamique transversale et partenariale** coordonnée et pilotée par la direction de l'environnement et de l'écologie urbaine avec tous les acteurs du territoire. Cette expérimentation a été favorablement accueillie par les **élu(e)s, permettant d'amplifier la dynamique** parmi les services.
- Le projet était par nature complexe du fait de sa structuration multisites, de la diversité des propriétaires concernés (villes, aménageurs, bailleurs, EPF d'Île-de-France) et de la multitude de compétences nécessaires à sa réalisation.
- De nombreux **partenaires** ont accepté de rejoindre la dynamique (bailleurs, foncières de la ville et de l'aménageur,...), ainsi qu'au niveau des services mobilisés dans les collectivités : renouvellement urbain, développement économique, ESS, aménagement, vie associative et culturelle, urbanisme, techniques (eau, déchets, voirie), communication.
- L'appel à manifestation d'intérêt a été rédigé **en régie** par la direction de l'environnement et de l'écologie urbaine de l'EPT et soumis à discussion de l'ensemble des partenaires. Les seuls tiers mobilisés l'ont été pour **l'évaluation** des projets (2018), avec un cabinet de conseil.
 - Entre 0,5 et 1 ETP a été mobilisé à l'année au sein d'Est Ensemble pour cette démarche. Un travail conséquent était nécessaire du fait de **l'absence de compétences internes pour le SIG et la veille foncière**. La recherche de sites potentiels représente notamment un temps de travail important.
 - Pour faciliter les échanges, Est Ensemble a désigné des **interlocuteurs référents**, dans chaque ville et à l'EPT, pour chaque porteur de projet.

Déroulement d'une session de l'appel à manifestation d'intérêt Tempo'



*La nouvelle mesure de l'AMi permet de soutenir :
- Des porteurs de projet sur des sites proposés dans le cadre de l'AMi
- Des porteurs de projet disposant d'axes et déjà d'un site et souhaitant bénéficier d'une aide d'amorçage

© EPT Est Ensemble

- Le jury sélectionnant les initiatives était également diversifié :
 - Vice-présidente en charge de l'environnement et de l'écologie urbaine (présidente de jury),
 - Propriétaires : bailleurs et aménageurs, élu(e)s de villes, SEM, Syndics/propriétaires de copropriétés privées.

JURIDIQUE

- Les **conventions d'occupation** étaient signées pour **un an**, mais la plupart avaient vocation à s'étendre. Il s'agissait de conventions d'occupation précaire, conférant à l'occupant qu'un droit de jouissance précaire.
- Dans le cadre de la sélection des occupants, le projet doit **recevoir un accord du maire de la commune sur lequel le site se situe, et du propriétaire**.
 - Face à un manque d'information des structures issues des quartiers, un critère d'évaluation de l'AMi mentionnant « **l'ancrage local** » des porteurs de projet a été ajouté. Les porteurs locaux sont davantage appréciés de la part de la population, du fait de leur plus grande légitimité territoriale.

ÉCONOMIQUE

- L'enveloppe financière de l'AMi est répartie entre les différents candidats porteurs de projets d'urbanisme transitoire sous la forme d'une subvention en investissement, **variant** entre 10 000 et 30 000 € en fonction des **projets présentés** et de **l'état de viabilisation du site**.
- La démarche d'AMi ne demande qu'un « préprojet », qui suscite un investissement moindre de la part des candidats. Cela a permis aux **petites structures qui ont peu de ressources** de postuler.
- Pour les lauréats de l'AMi, les parcelles proposées par Est Ensemble sont **mises à disposition, à titre gracieux ou à des coûts largement inférieurs aux prix du marché** pour 90 % des cas. Les 10 % restants concernent des projets à vocation économique.
- Seuls les projets relevant de l'ESS ont reçu une subvention de la part d'Est Ensemble. Les financements viennent soit en investissement, soit en fonctionnement.
 - La collectivité a bénéficié d'un **retour sur investissement** : selon l'évaluation réalisée, sur 1 € Tempo' dépensé par la collectivité, 6 € étaient récoltés en aval du fait de la génération d'activités économiques sur le terrain.

Stade d'avancement

- Entre 2016 et 2021, 6 sessions d'AMI ont été lancées.
- 25 projets d'occupation temporaire ont été soutenus (Les 4 saisons à Bagnolet, Station E à Montreuil, Nous la Cité à Montreuil, Le Mobilab à Bobigny, La microferme urbaine Paysan Urbain à Romainville, La Halle Papin à Pantin, Superstock de l'association Bellastock & La Requincaillerie à Bobigny, Le Corps du Canal par l'association D'Days de Pantin à Bondy, La Ville en Mouvement par la compagnie Méliadès à Bondy...).
- Fin 2019, une nouvelle mouture de l'AMI TempO' a été adoptée par l'EPT : ce nouvel AMI, ouvert pour trois ans, permet d'ouvrir également les soutiens aux porteurs disposant d'un site comme de l'accord de la ville et du propriétaire. La typologie de sites éligibles est élargie aux sites bâtis et rez-de-chaussée vacants, tandis que le temps de mise à disposition minimal a été fixé à un an.

Recommandations issues du retour d'expérience

- Les élus locaux ont accepté l'idée assumée de « **démarche expérimentale** », en tant qu'opportunité pour aller plus loin. Ils ont été associés autant que possible (mécanisme de jury, etc.).
- Un outil essentiel au projet était la « **fiche parcelle ou fiche de site** », c'est-à-dire une fiche d'identité pour chaque site. Sa réalisation pour chaque friche a nécessité plus de temps que prévu du fait de l'absence de certaines informations et services spécialistes chez Est Ensemble.
 - Exemples d'items : réseaux, surface au sol, accessibilité, régime de propriété, état de conservation (site bâti), de pollution, autorisations attachées, usages interdits...
 - La rédaction de ces fiches nécessite une mobilisation transversale des acteurs : foncières, aménageurs, bailleurs, collectivités..., et donc du temps.
- La **mauvaise connaissance du terrain** peut fortement fragiliser l'occupation de structures associatives, quelle que soit leur taille, du fait de travaux imprévus de remise aux normes.

Le diagnostic réalisé préalablement dans les fiches parcelles doit donc être le plus précis possible.

- Les **conventions d'un an ont été jugées trop courtes** et trop peu souples pour permettre aux projets de stabiliser un modèle économique.
- Le **sujet de l'après-friche** est un sujet d'importance stratégique pour les porteurs, qui souhaitent souvent se placer dans une logique de parcours résidentiel.
- Les subventions ANRU+ ont offert à Est Ensemble l'opportunité de dessiner sa stratégie, via la mobilisation de deux cabinets externes. À travers des **études opérationnelles et stratégiques** (identification des opportunités, élaboration d'une stratégie et d'un plan guide, moyens nécessaires, impacts de l'occupation, faisabilité d'une plateforme de réemploi...), Est Ensemble souhaite approfondir les modalités techniques et financières nécessaires pour pérenniser ce projet. Depuis 2019, l'EPT accompagne l'intensification du déploiement d'occupations temporaires en NPNRU, permettant d'accompagner le renouvellement des quartiers selon les objectifs de la démarche TempO'.

Contacts

Julie E. Bourgoint – coordinatrice du dispositif ANRU+, direction de l'habitat et du renouvellement urbain –
julie-emmanuelle.bourgoint@est-ensemble.fr

Julie Ginesty – chargée de mission, direction de l'environnement et de l'écologie urbaine –
julie.ginesty@est-ensemble.fr

Delphine Gemon – responsable du pôle Approche environnementale de l'aménagement, direction de l'environnement et de l'écologie urbaine –
delphine.gemon@est-ensemble.fr

Liens d'intérêt

<https://www.est-ensemble.fr/AMI-tempo-2021>
https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2019-03/reperes_57_romainville.pdf
<https://www.est-ensemble.fr/tempo>

FICHE PROJET N° 2

Projet L'Autre Soie - GIE La Ville Autrement, (Villeurbanne, 69)



Site de L'Autre Soie avec le bâtiment de l'IUFM et le parc (3ha).

Focus

Gouvernance/montage de projet/montage financier/
programmation ouverte/impacts sur la programmation
future du site.

Contexte du projet

Le projet de L'Autre Soie a vu le jour à Villeurbanne (69), dans la Métropole de Lyon, dans le cadre d'un grand projet urbain « Carré de Soie ». L'Autre Soie, en contexte de renouvellement urbain, figure dans un tissu de bâtiments industriels et de grands équipements, à proximité de quartiers pavillonnaires et d'habitats collectifs. Le projet de L'Autre Soie est à la lisière du périmètre prioritaire du quartier « Bel Air - Les Brosses », de l'autre côté de la rue, concerné par le Programme National de Renovation Urbaine (PNRU).

Le site, qui appartient à l'État, est composé de :

- Un bâtiment patrimonial de l'ancien IUFM (Institut universitaire de formation des maîtres), datant des années 1920, inoccupé à compter de 2013,
- Un grand parc arboré.

Le projet d'aménagement vise à réunir différentes formes d'habitat (300 logements à termes dont 1/3 d'accession sociale dont de l'habitat participatif, 1/3 de résidence sociale et étudiante, et 1/3 de logements locatifs sociaux et logement d'abord qui remplace l'hébergement d'urgence), des activités économiques (bureaux et espaces de coworking, locaux d'activités en rez-de-chaussée pour de l'artisanat ou de l'ESS par exemple), et culturelles (salle de spectacle de 1000 places et pépinière associative et culturelle du CCO Jean Pierre Lachaize). En 2016, le site a logé à la demande de l'État 150 migrants provenant du démantèlement de la jungle de Calais. Entre 2016 et 2018, le parc a été réouvert au public et a accueilli des festivals, la sensibilisation des riverains au projet a débuté. Entre 2018 et 2020, un centre d'hébergement d'urgence a remplacé le centre d'accueil et d'orientation des migrants qui a déménagé, le bâtiment patrimonial a été réhabilité avec 24 associations qui ont occupé les lieux. Cela a permis de préfigurer le projet envisagé, et de voir comment les activités culturelles et économiques ont pu renforcer la capacité d'agir du public logé.

Objectifs du projet d'urbanisme transitoire

Le projet d'aménagement à horizon 2023-2026 a été défini avant d'envisager une phase d'occupation transitoire. Le **groupement d'intérêt économie (GIE)**

La Ville Autrement a souhaité préfigurer les lieux à construire et d'utiliser le foncier disponible pour loger des personnes d'ici à 2023. Il réunit cinq acteurs du territoire dont quatre sur l'habitat ou l'hébergement :

- Deux bailleurs sociaux : Est Métropole Habitat (EMH) et la coopérative Rhône Saône Habitat,
- La Fondation sur le logement social accompagnée : Aralis,
- L'association d'habitat d'urgence Alynea, qui gère une partie du samu social de la métropole de Lyon,
- La SEM Société Villeurbanaise d'Urbanisme (SVU).

Leur positionnement a donné la coloration du projet :

L'Autre Soie portait une vision de « ville inclusive », avec trois ambitions programmatiques :

1. **Création d'habitat très social**, en priorité dans l'ancien IUFM de Villeurbanne,
2. **Valorisation du grand parc** présent sur le site, qui doit à terme devenir un poumon vert au cœur du quartier,
3. **Diversification fonctionnelle**, avec l'installation du CCO, centre culturel d'importance de Villeurbanne, l'installation d'occupants temporaires dans le rez-de-chaussée, et l'aménagement à terme de 5 000 m² d'activités économiques.

Le projet portait également l'ambition de favoriser l'**animation territoriale**, à travers un **volet économique résolument tourné vers le local**, l'insertion, l'ESS, et un **volet culturel favorisant la mise en réseau des associations et dynamiques locales**. Dans cette optique, un **appel à manifestation d'intérêt (AMI)** a été lancé pour l'installation de porteurs de projets (artistes, artisans, associations,...) dans les 1 000 m² disponibles au rez-de-chaussée du bâtiment, en préfiguration des futures activités économiques du site. L'AMI a reçu plus de 70 réponses.

Le but du projet va plus loin que la préfiguration des usages : par cette occupation, il s'agit de générer différentes dynamiques autour du projet en faisant vivre le lieu y compris pendant ses travaux, favorisant la création de synergies et d'un **écosystème local** entre porteurs de projet, habitants, et résidents du foyer, et encourageant la concertation autour du futur projet urbain. Le quartier, auparavant peu animé, se fait

connaître dans la Métropole de Lyon, notamment grâce à de nombreux événements grand public.

Face au succès de certains sujets, la programmation a été influencée : ainsi, 25 places d'hébergement d'urgence ont été pérennisées dans le projet final, ce qui n'était pas prévu au départ. L'occupant temporaire SCIC Habitat & Partage a par ailleurs permis d'influencer la programmation « habitat » : le projet d'habitat participatif « Les Bobines » (18 logements) n'était pas prévu initialement. Certaines activités économiques vont également être maintenues dans le projet final.

Montage organisationnel, juridique et économique mis en œuvre

ORGANISATIONNEL

- Une **SAS** dénommée « Autre Soie » s'est constituée et réunit le GIE, et le CCO. Le GIE représente le projet notamment au-devant de l'État.
- Le CCO s'occupe du montage et de l'organisation de l'occupation transitoire (rôle d'animateur et de gestionnaire). Il est notamment chargé du processus de mise en concurrence des porteurs de projets (AMI). En parallèle, le CCO s'occupe de la concertation du projet L'Autre Soie, notamment avec l'animation du quartier. **Il est au contact des occupants et des habitants** et remonte leurs besoins à la SAS et aux comités de pilotage.
- Le choix des occupants temporaires au rez-de-chaussée a été arrêté dans un **comité de pilotage** regroupant la SAS, la Métropole, la Ville de Villeurbanne, ainsi que des représentants du conseil de quartier.
- Le lien avec les habitants est garanti par un **atelier permanent qui regroupe voisins et conseil de quartier** : remontée de besoins immédiats, avis sur les projets architecturaux, sélections techniques,... De même, les riverains, salariés, etc., sont impliqués, du fait d'un quartier à forte coloration tertiaire. Cet atelier est support d'un projet d'habitat participatif avec certains futurs résidents de logements sociaux en accession.
- À noter : une assistance à maîtrise d'ouvrage **haute qualité environnementale et réemploi** (EODD, Bellastock, Minek, Les 2 Rives) a été missionnée dans le projet d'ensemble dans le cadre de démolitions et de réhabilitation : diagnostic ressources et acteurs locaux du réemploi,

sensibilisation des acteurs et accompagnement des maîtrises d'œuvre, gestion des flux des matériaux, réemploi in situ pour la réalisation de mobilier, d'équipement, du dallage, d'une fresque,...

JURIDIQUE

- Le GIE, composé de quatre acteurs à l'origine (cinq actuellement), s'est rapproché du CCO pour créer une SAS.
 - Chaque structure a abondé au capital de la SAS : 40 % par bailleur, 10 % pour Aralis, 5 % pour Alynea, 5 % pour CCO.
 - Les décisions sont prises à la majorité par les directeurs des structures. Ce comité de pilotage interne à la SAS est en lien avec les comités techniques du projet urbain Carré de Soie.
- Le terrain est pour l'heure actuelle propriété de l'État. Ce dernier a conclu une convention d'occupation temporaire avec le CCO, reconduite depuis que la SAS a racheté le foncier.

ÉCONOMIQUE

- L'opération coûte 9 millions d'euros au total, dont un emprunt de 8 millions. La SAS Autre Soie a pris en charge les diagnostics techniques et investi 400 000 € de remise aux normes pour de l'ERP. **Ce budget est incorporé au sein du bilan d'aménagement d'ensemble de l'opération Autre Soie.** Ce coût sera reporté sur les charges foncières à la vente.
- Le budget de fonctionnement est estimé à 160 000 € sur deux ans; le bailleur EMH mobilise un équivalent temps plein pour le compte de la SAS (travaux, diagnostics, conventions d'occupation), et mobilise trois personnes

supplémentaires en interne. Quatre personnes sont mobilisées chez le CCO.

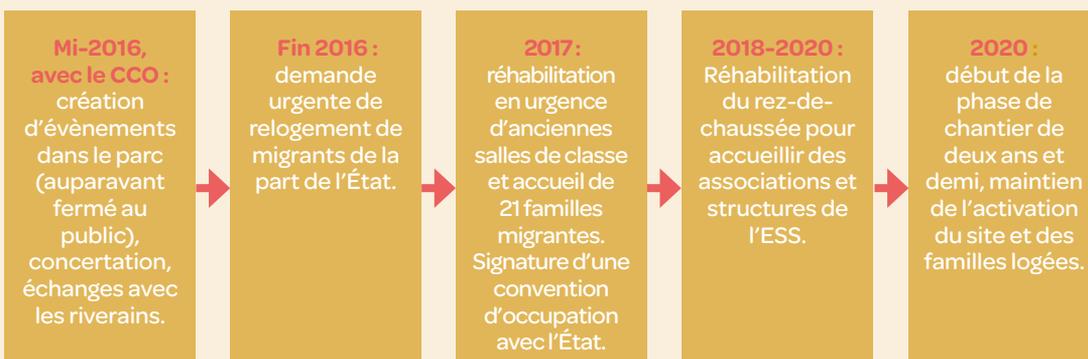
- Le loyer des occupants temporaires du RDC est de 80 € TTC/m²/an, ce qui permet de payer les charges de chauffage et d'animation du site. Ce loyer est abondé par la société d'aménagement (20 €/m²). Le CCO bénéficie d'une **subvention d'exploitation pour son rôle de concertation et d'animation culturelle.**
- Le modèle économique du lieu est inclus dans le projet de L'Autre Soie.



© Autre Soie

Stade d'avancement

Le projet de L'Autre Soie prendra place à l'horizon 2023. L'occupation de deux ans se prolonge lors de la phase travaux.



Recommandations issues du retour d'expérience

—— **Confiance entre les acteurs** : les membres ont mis deux ans à se connaître et se faire confiance dans le GIE, puis un an supplémentaire lors de l'intégration du CCO dans la SAS. Il faut partager une vision commune et préalable du projet pour s'assurer d'avancer dans la bonne direction. La prise de risque d'EMH (qui avance les fonds pour le compte de la SAS) est un élément clé du projet.

—— **Poids de la gestion quotidienne** : la gestion et l'animation quotidiennes du site demandent du temps et mobilisent beaucoup d'énergie. Il est important de faire évoluer son ambition face aux défis quotidiens du projet.

—— **Financements** : il est complexe d'obtenir des financements dédiés à l'ESS, car il est interdit de faire du profit sur du foncier public. En revanche, les financements liés à l'hébergement d'urgence sont rapidement débloqués. Sans les financements européens « UIA », il n'y aurait pas eu le projet de L'Autre Soie.

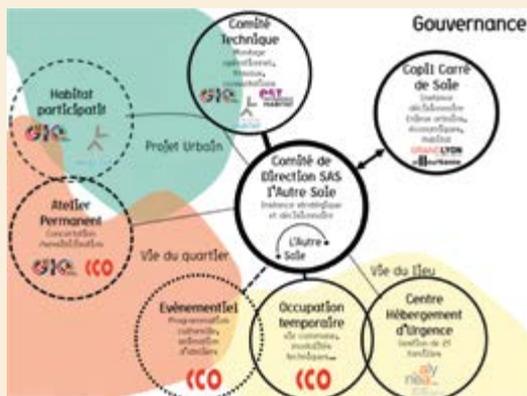
—— **Complémentarité et mutualisation** : les acteurs de la SAS ont pu mutualiser leurs ressources financières, humaines et techniques et leurs compétences pour porter un projet inédit qui les a poussés à sortir de leur domaine habituel de travail.

—— **Le statut juridique et la gouvernance** sont deux éléments à intégrer rapidement dans les projets transitoires : ils sont liés mais ne se recoupent pas toujours, et déterminent la forme et la gestion du projet à court et long termes.

- En cas de consortium, les prérogatives et le rôle de chaque acteur doivent être bien cadrés pour permettre au projet d'évoluer et d'avancer rapidement. Un comité ou un acteur « chef de file » doit clairement être identifié en tant que rôle moteur du projet.
- Les liens avec la collectivité doivent être indiqués dans les statuts (ici, avec un comité de pilotage décisionnel), tout comme la place laissée aux usagers (atelier permanent).
- Une SAS ou une société coopérative peut être support

d'une grande coopération entre leurs membres. Plus longues et complexes à monter qu'une association, elles sont plus intéressantes sur le long terme.

- Le statut public du porteur peut rallonger les délais du projet, du fait de son obligation d'avoir recours aux marchés publics dans le cadre de réalisation de travaux par exemple.



Contacts

William Lafond, chef de projet aménagement GIE
La Ville Autrement –
w.lafond@gie-lavilleautrement.fr

Fernanda Leite, directrice du Centre culturel
ocuménique J.-P. Lachaize – direction@cco-
villeurbaine.org

Gabriel Sibille, responsable aménagement, foncier,
renouvellement urbain chez EMH (GIE Est Habitat) –
g.sibille@est-metropole-habitat.fr

Mathieu Fortin, référent de l'économie sociale et
solidaire et de l'entrepreneuriat du pôle Entreprises
et territoire, Ville de Villeurbaine – mathieu.fortin@
mairie-villeurbaine.fr

Liens d'intérêt

https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2019-03/reperes_57_villeurbaine.pdf
https://www.cco-villeurbaine.org/app/uploads/2021/04/DP_Acte3_AS_V15.pdf

FICHE PROJET N° 3

Projet Prenez du bois Émile! Atelier Approche.s! (Aubervilliers, 93)



Focus

Montage de projet/association des habitants/
gouvernance/méthodologie/impact sur le PRU.

Contexte du projet

Le projet prend place à Aubervilliers, ville de petite couronne parisienne de près de 85 000 habitants, située en Seine-Saint-Denis (93). La commune abrite deux quartiers prioritaires, à cheval sur d'autres territoires séquanodionysiens : le Franc-Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy qui compte 115 000 habitants, et Les Courtilières - Pont-de-Pierre, avec environ 9 000 habitants. Ces quartiers prioritaires sont parmi les plus vastes de France, et sont composés de multiples sous-ensembles, avec une identité plus importante. Près de 80 % des habitants de la commune vivent en territoire prioritaire.

Le quartier la Maladrerie/Émile Dubois (40 ha, 8 000 habitants), inscrit au titre du Grand Projet de Ville local a bénéficié d'un **premier programme national**

de rénovation urbaine (PNRU), puis du **NPNRU** : après une longue période de préfiguration et de concertation commencée en 2015, les travaux débutent en 2019. Le quartier est constitué de deux ensembles bâtis très différents. Il appartient en grande partie à l'OPH local (OPH Aubervilliers), qui possède un **patrimoine important sur le site**, qu'il soit bâti ou non bâti.

Dans ce contexte amenant d'importantes évolutions sur le territoire, **l'atelier d'urbanisme Approche.s! a démarché la collectivité pour accompagner les transformations du cadre de vie des habitants.**

Approche.s! est un atelier d'urbanisme basé à Aubervilliers qui travaille sur les **pratiques collaboratives en urbanisme**. L'atelier a pour compétences l'urbanisme, le graphisme, l'architecture. **Dans ce projet, l'atelier adopte un rôle d'acteur-tiers, non institutionnel**, qui fait le lien entre différentes sphères, différents projets, différentes échelles :

— Action sociale et urbaine,

- Habitants, bailleur, entreprises et structures locales, collectivité,
- Court et long termes,
- Échelles de proximité et du quartier.

Ses travaux se concentrent sur des études-actions⁴⁷ (études avec actions collectives de terrain avec les usagers) et des formations auprès des professionnels de l'urbanisme.

Objectif du projet d'urbanisme transitoire

— L'objectif final de l'opération était la **réalisation d'un plan guide**, sur cinq ans, des espaces publics à coconstruire avec les habitants, avec trois objectifs :

- **Gérer l'attente du temps long de l'aménagement** en répondant à des besoins urgents des habitants,
- **Alimenter la conception du projet urbain en testant de nouveaux usages** avec les habitants, et en offrant un outil d'aide à la décision pour la maîtrise d'œuvre du quartier,
- **Sensibiliser les habitants** à leur rôle dans l'amélioration de leur cadre de vie.

— Pour les collectivités et l'OPH, l'intérêt était de bénéficier d'un accompagnement du protocole de préfiguration par la connaissance fine des usages à petite échelle, la préfiguration et le test d'aménagements temporaires. Lesdits aménagements, coconçus avec les habitants, pouvaient ainsi être mieux acceptés, mieux entretenus, plus respectés.

— L'atelier d'urbanisme **a accompagné l'élaboration du projet de renouvellement urbain par un programme d'actions sensibles et de micro-aménagements de l'espace public**, coconstruits avec les habitants. Dans cette optique, une multitude d'actions avec **différents publics, espaces, et méthodologies complémentaires** ont été réalisées, pour atteindre un public large :

- **Chantiers ouverts** au public avec des thématiques croisées : dix jours, une fois par an, sur des espaces différents.

Réalisation d'un abri pour la sortie d'école, réalisation de « montagnes » en bois pour améliorer l'espace du quartier pour les enfants, et réalisation d'un agrès sportif coprogrammé avec les habitants, non généré, en partenariat avec un designer métal.

- **Moments fédérateurs** : une à deux fois par an, pour faire se réunir et fêter les habitants.
- **Reportages JT** et réalisation d'un **court-métrage** avec les habitants du quartier pour valoriser l'image du quartier.
- **Ateliers de sensibilisation et d'introduction** au PRU, **permanences du site** et ateliers sur la ville.
- **Rédaction du diagnostic** des espaces publics à coconstruire avec les habitants et étude sur les usages de l'espace public par les femmes, mêlant ateliers habitants et séances de travail avec les équipes urbaines.
- **Construction d'un outil mobile de dialogue** pour « aller vers ».
- **Test d'activités** en faveur des femmes, avec accompagnement d'initiatives : moments de couture, ateliers jeux avec les femmes de la maison de retraite...
- **Chantier d'un lieu accueillant pour les femmes (L'Aquarium)**, et bilan des usages féminins de ce lieu.

— L'action d'Approche.s! alimente régulièrement la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre urbaine à travers la remontée de diagnostics d'usages et le bilan des actions de préfiguration développées. Son action se situe en complément à l'urbanisme de gros œuvre et à ses temporalités longues, **et associe études, actions de pédagogie, ateliers créatifs et collaboratifs, débats, temps conviviaux, et aménagements temporaires, dans une démarche intégrée.**

— La présence de l'atelier sur site pendant plusieurs années offre au bailleur une vision extrêmement qualitative des besoins et attentes des habitants. Une **relation de confiance** s'est construite entre les résidents et les membres de l'atelier.

47. L'Atelier Approche.s! a notamment réalisé un guide sur l'évaluation des impacts sociaux de l'urbanisme transitoire, disponible à : https://issuu.com/atelierapproches/docs/approche.s_-_revue_de_projet_-_impa

Montage organisationnel, juridique et économique mis en œuvre

ORGANISATIONNEL

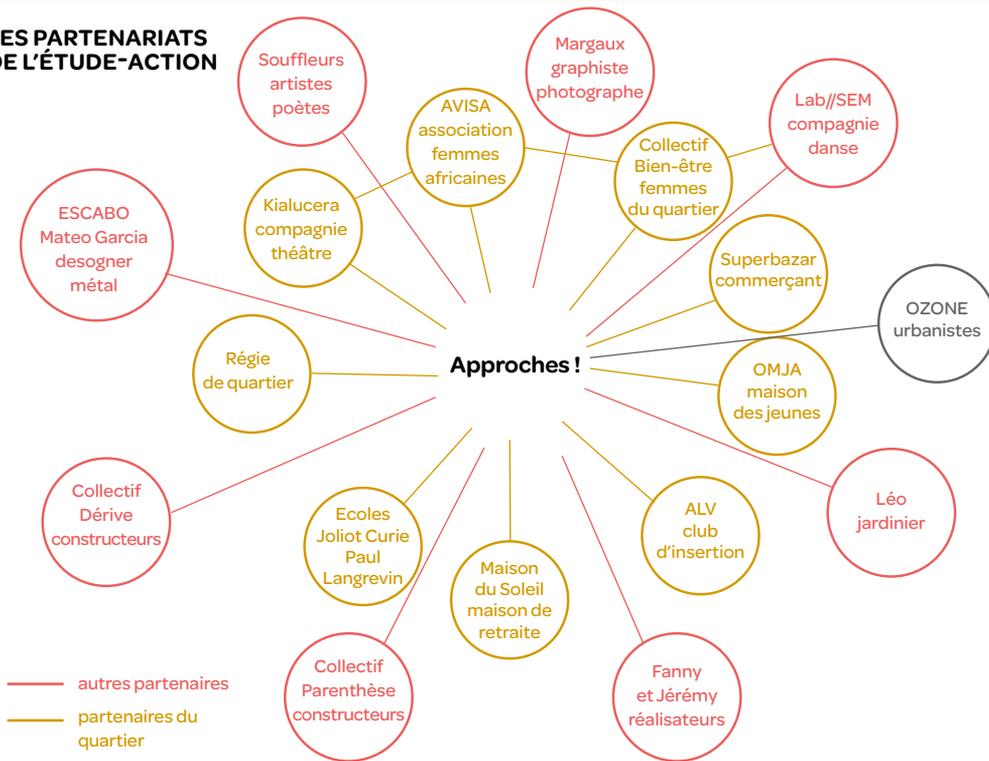
Les partenaires mobilisés pour l'étude-action étaient mixtes, à la fois locaux et hors du quartier. Cette organisation a été suffisamment acceptée par les habitants du fait d'une présence sur site fréquente de la part des acteurs « extérieurs ».

Au sein de la Ville d'Aubervilliers ont été mobilisés les services suivants :

- Démocratie et vie locale,
- Vie associative,
- Sports,
- Égalité femmes-hommes,
- Services techniques.

Au sein de l'EPT Plaine Commune, les services des Parcs et Jardins ont été mobilisés pour la question de l'entretien ultérieur des équipements réalisés.

LES PARTENARIATS DE L'ÉTUDE-ACTION



© Atelier Approches!

JURIDIQUE

La programmation de l'atelier d'urbanisme demeure autonome et librement définie par l'association.

Toutes les réalisations ont été évaluées par un bureau de contrôle indépendant. L'Atelier a signé des conventions de cession de gestion avec les futurs gestionnaires : en cas d'accident, la responsabilité sera partagée entre Approche.s!, le designer métal, le bailleur, la Ville, et le bureau d'études.

ÉCONOMIQUE

Quelques financements publics ont été fléchés, pour 40 000 € annuels de budgets fonctionnement et d'étude :

- OPH d'Aubervilliers : 10 000 €,
- Contrat de ville et partenaires : 10 000 €,
- Ville d'Aubervilliers : 10 000 €,
- EPT Plaine Commune : 10 000 €.

Un financement exceptionnel de la Région a été obtenu dans le cadre d'un investissement

spécifique « femmes en difficulté », au titre des actions pour l'inclusion des femmes.

— L'atelier Approche.s ! a néanmoins estimé ce besoin à 60 000 € annuels.

Stade d'avancement

— 2015 : l'atelier a organisé un premier temps de contact avec les habitants du quartier sur la question du cadre de vie. Des premières aménités transitoires ont été « co-aménagées » sur un espace public délaissé. Plusieurs actions ont été développées pendant l'année pour acculturer les habitants et le projet urbain : chantiers ouverts, construction de nouveaux mobiliers, temps conviviaux, journal télévisé, atelier sur le projet urbain, etc.

— 2016 : réalisation d'un diagnostic des espaces publics à coproduire avec les habitants. Réalisation d'ateliers de sensibilisation à la ville, chantier ouvert pour l'aménagement d'un espace extérieur ludique, réalisation d'un court-métrage.

— 2017 : implication des habitants dans la définition du projet de renouvellement urbain : réalisation d'un élément mobile de dialogue, chantier ouvert sur une place centrale du quartier, approfondissement de la réalisation du plan-guide concerté.

— 2018 : affinement de la programmation, autour des sujets du genre et du sport. Des ateliers de co-programmation sont menés avec les habitants, un diagnostic sensible est réalisé, un parcours sportif réalisé a donné lieu à de l'événementiel local.

Recommandations issues du retour d'expérience

— **La mobilisation des habitants est très difficile à chiffrer** et demande beaucoup de temps et d'investissement humain de la part de la structure présente sur le terrain :

- Moments fédérateurs quelques fois par an, porte à porte le soir, le weekend, rencontres à la sortie des écoles, permanences...,
- En travaillant d'abord avec les **enfants** sur l'aménagement d'espaces ludiques, l'Atelier a pu peu à peu approcher les parents, puis les autres adultes.

— La question de la **responsabilité** doit être résolue avec les partenaires du projet : pour la pérennisation, l'Atelier a dû s'interroger sur qui allait récupérer la **charge d'entretien** de ces espaces : les services techniques, le bailleur?

— La **maîtrise d'usage** représente une expertise des habitants qu'il s'agit d'impliquer et de valoriser dans la construction d'un projet d'urbanisme transitoire.



Contacts

Laure Gayet et Kelly Ung, membres de l'équipe pluridisciplinaire (urbaniste, experte en projets culturels, graphiste) – contact@atelierapproches.fr

Liens d'intérêt

<https://atelierapproches.fr/>
https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2019-03/reperes_57_aubervilliers.pdf
http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/livrable_2_versionfinale_webleger.pdf
http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/spip.php?page=affiche_article_agenda&id_article=2250

FICHE PROJET N° 4

Démarche d'urbanisme transitoire - Métropole Aix-Marseille-Provence (13)



© Yes We Camp / Cabanon Vertical / MAMP

Des premières expérimentations à une démarche structurée depuis 2016 sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Focus

montage de projet/association des habitants/
gouvernance/méthodologie/impacts internes
à la collectivité/montage financier.

Contexte du projet

La Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP), qui abrite 1,85 million d'habitants sur 92 communes, a été créée en 2016, et s'étend en grande partie sur le département des Bouches-du-Rhône. La MAMP compte deux villes centres, avec Marseille (858 000 habitants) et Aix-en-Provence (142 000 habitants), qui regroupent 55 % de la population métropolitaine totale. La MAMP est divisée en six « conseils de territoires » géographiques (voir ci-contre). Les communes y sont classées entre « centralités » (25-50 000 habitants), « bourgs » (8-25 000 habitants) et « villages » (<8000 habitants). Le maillage territorial de la métropole est riche et offre une grande diversité de contextes urbains, mais aussi industriels-portuaires, d'activités, de cadres naturels et paysagers, d'équipements. La MAMP détient les compétences

classiques d'une Métropole, et en particulier l'urbanisme et la cohésion sociale (planification, habitat, politique de la ville, renouvellement urbain) :

- 300 000 habitants vivent dans les quartiers prioritaires (soit 16 % des habitants de la Métropole),
- 6 contrats de ville, avec un avenant métropolitain en 2019,
- 14 communes abritent les 59 quartiers prioritaires et les 19 quartiers de veille (dont 35 QPV à Marseille),
- 23 conseils citoyens,
- 21 sites inscrits dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) – dont 14 à Marseille,
- 11 QPV retenus à Marseille dans le NPNRU (9 PRIN et 5 PRIR).

Les premières expérimentations transitoires ont été initiées en 2013, dans le **contexte croisé** de la **désignation de Marseille en tant que capitale européenne de la culture, et la gestion urbaine de proximité sur le PNRU 1 dans les quartiers politique**

de la ville. Le statut éphémère de capitale européenne de la culture est un gage de visibilité et de développement pour les villes sélectionnées, qui peuvent attirer plusieurs millions de visiteurs à travers des installations et projets artistiques. Marseille a souhaité intégrer ses quartiers prioritaires à cette dynamique culturelle à travers plusieurs axes de projet :

- Des résidences d'artistes pour développer des projets artistiques et culturels à visée participative sur les espaces publics,
- Des projets d'aménagements sur les zones de chantier ou des délaissés urbains.

Cette démarche s'est structurée à partir de 2016 en étant **inscrite dans le contrat de ville** autour de trois dimensions :



© MAMP

Cette dynamique s'est ainsi peu à peu **ancrée au niveau métropolitain** avec une multitude de projets mis en place sur le territoire : occupation temporaire de bâtiments à Marseille (**Coco Velten**, **Yes We Camp**, **Plateau Urbain**, **Groupe SOS**, **Couvent Levat**), occupation d'une friche de 20 ha de collines (**Foresta**, **Yes We Camp**), aménagements programmés durant la phase de protocole du NPRNU sur le patrimoine des bailleurs sociaux (**Air Bel**, **Cabanon Vertical**), sur des parcs urbains (**Mirammas**, **Collectif Etc.**), sur des copropriétés privées en QPV... Ces projets ont permis de dégager un partenariat renforcé avec les bailleurs sociaux, via l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).



© MAMP

Le quartier Air Bel, en NPNRU, construit dans les années soixante-dix dans le 11^e arrondissement de Marseille, est surnommé le « labyrinthe » car il s'inspire d'une médina; les espaces publics y sont peu lisibles et peu sécurisants. Le site de 18 ha est régi par un syndicat de copropriété interbailleur (Unicil, Erila, Logirem); les espaces extérieurs sont gérés par le syndic.

Un projet d'urbanisme transitoire et d'acupuncture urbaine a vu le jour en 2017. Il avait pour buts principaux le désenclavement du site, l'amélioration de sa lisibilité et de la vie quotidienne de ses habitants. Dès le début, la dynamique a été portée par les habitants du quartier dans le cadre du budget participatif de la Ville. La structure Cabanon Vertical a été mobilisée pour réaliser le mobilier urbain avec les habitants. La démarche a eu du succès auprès des résidents qui ont demandé la pérennisation du projet (quatre ans).



© Cabanon Vertical



© Cabanon Vertical



© MAMP



© MAMP

Le Couvent Levat est un ancien couvent religieux de 17 000 m², dont 5 000 m² bâtis. Il se situe dans le périmètre de projet du grand centre-ville de Marseille, appelé « Quartiers libres ». L'occupation du site a été proposée par la Ville de Marseille, nouvelle propriétaire du site, durant le temps des études préopérationnelles concernant le projet.

Le couvent est occupé par le collectif d'artistes marseillais Juxtapoz à titre gracieux, en échange du gardiennage, de la sécurité, de l'entretien, du paiement des charges et assurances, et l'engagement d'une ouverture du jardin de la résidence artistique sur le quartier prioritaire de la Belle de Mai, concerné par le NPNRU, qui l'entoure. Ce jardin fait l'objet d'une gestion partagée, avec un appel à candidatures pour y accueillir des activités, et la constitution d'un groupement d'intérêt des habitants vis-à-vis de cet espace.

Cette stratégie d'urbanisme transitoire **s'inscrit dans d'autres dynamiques territoriales** depuis 2018, avec l'implication d'autres acteurs métropolitains publics (aménageur Euroméditerranée qui a lancé son AMI d'occupation de friches) et privés (Nexity, Plateau Urbain...), et l'occupation d'autres sites : bâtiment appartenant à la DDTM, un parc privé, des patrimoines de trois bailleurs sociaux différents, etc.

La Métropole a ainsi pu héberger des occupations transitoires sur son foncier (propriété de la Ville du **Couvent Levat**), ce qui a **entraîné d'autres acteurs privés** à se lancer dans une démarche similaire (bailleurs sociaux, foncières, etc.).

Objectif du projet d'urbanisme transitoire

En 2016, la démarche se structure en quatre **grands objectifs** autour du contrat de ville 2015-2020 :

1. Mise en place **d'actions de valorisation des espaces publics**,
2. **Expérimentation de nouvelles formes d'aménagement** sur des espaces urbains ou délaissés,
3. Développement de **l'implication des habitants** dans la **gestion ultérieure** des espaces communs en mobilisant **l'expertise d'usage**,
4. Soutien des **formes d'animation innovantes** de l'espace public.

Cette structuration avait pour vocation d'augmenter la participation des habitants et d'améliorer le lien social. L'urbanisme transitoire a été un levier puissant au service de la gestion urbaine de proximité (GUP).

En fonction de chaque site, ces grands objectifs se voyaient déclinés en différents buts : éviter le squat et les nuisances associées, pérenniser un espace vert et l'ouvrir sur le quartier, préfigurer les futurs usages d'un site, coconcevoir et infléchir le projet urbain, expérimenter une gouvernance partagée pour des projets pivots dans un quartier, etc.

Montage organisationnel, juridique et économique mis en œuvre

ORGANISATIONNEL

— **Tous les acteurs**, des bailleurs aux habitants en passant par les associations et les services

techniques, **ont été mobilisés et consultés**.

— Le groupe de travail mis en place par la Métropole a ainsi réuni les aménageurs, les bailleurs, l'équipe de renouvellement urbain, la société d'aménagement marseillaise. Ces ateliers étaient tenus/organisés à **l'échelle intercommunale**, sans visée opérationnelle, pour déconnecter ces réflexions d'un ancrage territorial et en faire un véritable **espace d'acculturation professionnelle**.

— En fonction des projets, des **instances spécifiques de gestion** ont été créées, réunissant la plupart du temps la société civile, le(s) occupant(s) ou facilitateur(s), la Ville et la Métropole. Cette **gouvernance réunissant un grand écosystème d'acteurs** permet de faire converger les intérêts de chacun, et de permettre des prises de décisions consensuelles.

• **Des associations ou collectifs ont pu voir le jour pour représenter au mieux les intérêts des habitants et voisins du quartier**. C'est par exemple le cas au Couvent Levat, un couvent et un jardin occupés par un collectif d'artistes extérieurs au quartier ; une association, Les Amis du Jardin, a été créée pour porter les attentes des habitants du quartier vis-à-vis de ce jardin.

JURIDIQUE

— Dans le cadre d'une **gestion déléguée à des acteurs locaux**, des **conventions** ont été passées avec la Ville de Marseille. Il a été acté qu'en fonction du degré de dégradation (> 40 %), le mobilier doit être déposé : un mobilier dégradé révèle une mauvaise conception et/ou une mauvaise acception de la part des habitants.

— La **réglementation sur les espaces publics** est très stricte. Les services techniques de la voirie, des espaces publics, des espaces verts..., peuvent être en position frileuse voire bloquante par crainte d'aller sur un terrain règlementaire inconnu et complexe. Le chantier juridique est à ouvrir avec des acteurs spécialisés (services juridiques, AMO).

— Différentes conventions d'occupation ont été signées en fonction de chaque projet et de la nature du propriétaire, qui pouvait être public (Ville, Métropole) ou privé (bailleurs sociaux, acteur immobilier).

ÉCONOMIQUE

- Les sites labellisés « Quartier créatif » dans le cadre de l'inscription en tant que capitale de la culture ont bénéficié de financements spécifiques.
- Initialement, le programme « Quartier créatif » (sous égide des services de rénovation urbaine de la Ville de Marseille) allouait 200 000 € de budget opérationnel à chaque quartier où des artistes et plasticiens intervenaient (quatorze quartiers initiaux). L'association porteuse, Marseille Provence 2013, y a consacré 3,5 millions d'euros.
- Les **financements ont été croisés**, en fonction des différents projets :
 - Fondation de France,
 - Financeurs privés (entreprises, bailleurs),
 - ANRU (NPNRU),
 - Caisse des Dépôts,
 - Acteurs nationaux ou départementaux spécialisés : Centre national pour le développement du sport (CNDS), direction régionale des affaires culturelles (DRAC), Agence de la maîtrise de l'énergie (Ademe)...,
 - Ville,
 - Métropole (au titre de la politique de la ville, du renouvellement urbain, de la cohésion sociale...),
 - FEDER,
 - SEM Habitat Marseille,
 - Budget participatif (en cas de projet souhaité et porté par les habitants),
 - Conseil régional,
 - Conseil départemental.
- Les structures occupantes peuvent aussi être amenées à **autofinancer une partie du projet**, notamment en ce qui concerne les travaux.
 - Sur le projet du Couvent Levat, l'accueil de 90 résidents permet au collectif d'artistes occupant de dégager des recettes (7 €/m²/mois).

Stade d'avancement

- La démarche générale a été impulsée en 2013, voire en 2011 pour quelques territoires (Salon-de-Provence).
- La publication d'un guide sur les aménagements transitoires et la tenue régulière d'un groupe de travail Contrat de ville a permis d'acculturer les équipes internes et les partenaires au sujet de

l'urbanisme transitoire à partir de 2017.

- Les occupations transitoires se multiplient sur différents terrains de la Métropole.

Recommandations issues du retour d'expérience

- En quartier prioritaire, les différents retours d'expérience montrent que le projet transitoire doit porter une **ambition de service public** et de **médiation, ou lien avec les habitants. Cette mission de service public doit être quantifiée et évaluée au plus juste par la collectivité et les organismes sociaux, afin que les services publics dédiés puissent contribuer au modèle économique des structures gestionnaires**, au regard du service rendu. Il n'est pas tenable pour les associations de générer du service public sur leurs fonds propres. Il faut enfin **réfléchir au maintien du service rendu après le départ de la structure, et au relai à apporter au projet** (qu'il soit privé ou public).
- La **gestion de site par une structure extérieure au quartier** (par exemple au Couvent Levat) a pu **susciter de la méfiance de la part des habitants**, et donc une faible fréquentation et acceptabilité du projet. Une exigence du maître d'ouvrage, la Métropole, a permis **d'ajuster les projets aux besoins locaux** pendant l'occupation. Cela demande une importante mobilisation des équipes de la Métropole, et des occupants.
 - Une **obligation d'association des habitants et structures locales doit être contractualisée** avec le gestionnaire de projets transitoires, en tant qu'exigence amont (lors de l'appel d'offres, de l'AMI...) ou en cas de **besoin d'ajustement** pendant l'occupation (charte d'association, réunions avec les associations, etc.).
 - Le recours à un **budget participatif** permet de faire remonter des projets portés par les habitants eux-mêmes et garantit une meilleure acceptabilité du projet.
- **L'impact des projets d'urbanisme transitoire n'est pas toujours quantifiable ni prévisible. Cela peut poser un problème dans le cas où le projet a une ambition de préfiguration.** Le protocole d'évaluation doit laisser une possibilité **d'observations « sensibles »** pour appréhender



© Cabanon Vertical

les changements de manières de faire, de cultures professionnelles, de méthodes...

La démarche de la MAMP, par son terrain de déploiement et le nombre de services impliqués, a fait l'objet d'une **campagne de communication en interne** et de diverses sensibilisations, pour argumenter de son intérêt. Si les agents ont pu être réticents au début du projet, cinq ans après le lancement de la démarche, les impacts positifs observés en interne ont été nombreux, et révèlent une nouvelle manière de faire de l'urbain :

- **Construction d'une culture professionnelle** chez les services techniques de la Métropole, de la ville, mais aussi chez les aménageurs, les BET, les opérateurs...;

- **Renouveau de la manière de faire** via :

- la prise en compte d'autres types d'équipements et acteurs dans le projet (écoles),
- l'utilisation de nouveaux outils (concessions d'aménagement, baux précaires),
- l'implication inédite des habitants (coconstruction du CCTP des services sportifs avec les habitants, Cabanon Vertical et les

services techniques, travail avec les structures locales, etc.),

- **une organisation décloisonnée** en interne pour aller chercher les compétences parmi les services.

- **Contournement des frictions entre services** via le travail sur des sujets hybrides et novateurs.

Contacts

Pierrick Migliaccio – chef du service Développement, conseil de territoire Marseille Provence, direction générale adjointe Valorisation et développement urbain, direction politique de la ville, Métropole Aix-Marseille-Provence – pierrick.migliaccio@ampmetropole.fr

Hélène Jouve – directrice des projets Laboratoire, Métropole Aix-Marseille-Provence – helene.jouve@ampmetropole.fr

Olivier Bedu – Cabanon Vertical – cabanon.vertical@gmail.com

Liens d'intérêt

https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2019-03/reperes_57_marseille.pdf

FICHE PROJET N° 5

Foresta - Yes We Camp (Marseille, 13)



© Yes We camp

Le site de Foresta à Marseille (13).

Focus

Gouvernance/association des habitants/
expérimentation d'usages/programmation ouverte.

Contexte du projet

Le projet Foresta prend place à Marseille, à l'interface de huit quartiers prioritaires, dans un site n'étant pas lui-même en contexte de politique de la ville. Le site est un espace non bâti et délaissé de 16 ha, issu des déblais de l'aménagement du centre commercial « Grand Littoral » et des cités situés à proximité. Ce terrain, initialement identifié dans les documents d'urbanisme comme **grand site à vocation sportive ou de loisirs**, ne fait pas l'objet d'actions de la part de la collectivité. En 2015, la société Résilience acquiert le terrain. L'entreprise rencontre alors le collectif Yes We Camp, puis la coopérative d'habitants Hôtel du Nord et l'équipe du Bureau des guides du GR2013 (GR qui traverse le site), **ce qui crée les conditions pour une utilisation collective et expérimentale de cet espace.**

Yes We Camp est né sous forme d'association Loi 1901 en 2013. Aujourd'hui, c'est une coopérative qui emploie

85 salariés sur 100 permanents. Le collectif occupe actuellement cinq sites en gestion directe, qui sont ou non en contexte de renouvellement urbain : Les Grands Voisins (Paris 14^e) et Coco Velten (Marseille) sont leurs occupations les plus connues. L'association a également contribué à la naissance d'une formation universitaire « Mise en œuvre d'espaces communs » avec l'Université Gustave Eiffel.

La structure fonctionne avec 5 millions d'euros de volume économique annuel. Ses valeurs s'inscrivent dans l'opérationnalité du projet, et dans la créativité, quel que soit l'espace d'intervention.

Pour ce projet, l'association a mis l'accent sur **l'étude et l'intégration des usages existants du parc** (jogging, cueillette d'asperges, quad, promenades équestres...), pour partir des pratiques des habitants et voir comment les intégrer à la programmation du parc. Cela passe par une méthode itérative incluant moments d'échanges, ateliers sur site, balades exploratoires, événements festifs...



© Yes We Camp / Foresta, parc métropolitain

Activités au parc métropolitain Foresta

Objectif du projet d'urbanisme transitoire

- **Tester l'idée d'un parc métropolitain**, qui soit à la fois espace de loisirs, mais aussi outil de production, partage et apprentissage à partir des ressources locales, de lien entre les quartiers et le reste de la ville.
- **Créer et expérimenter de nouveaux usages sur le site.**
- **Programmer et aménager un site qui répond aux besoins des habitants** pour faire de Foresta un parc co-aménagé.
- **Accueil d'activités économiques**, par exemple à travers l'installation d'un petit centre hippique, et la mise en maraîchage d'une surface de 3 000 m².

Les objectifs sous-jacents à cette occupation étaient l'entretien du site et l'arrêt de sa dégradation, et la préfiguration complète du futur parc métropolitain : en effet, avec un grand nombre d'actions coconçues et coconstruites avec les habitants, les acteurs s'assurent de **l'adéquation du futur parc avec les besoins locaux.**

Ce parc revêt des **enjeux métropolitains** du fait de l'importance de la réserve foncière d'espace végétalisé qu'il représente, dans un territoire très densément urbanisé. La préservation de ce site et son affectation paysagère seraient une amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers nord, une reconnexion entre des quartiers aujourd'hui fragmentés spatialement et socialement, et une invitation à regarder ces quartiers dans leur centralité métropolitaine.

En organisant de nombreux événements (jardinage, chantiers ouverts, permanences, explorations...), le projet vise également à **encourager la création de projets parmi les habitants et acteurs locaux.**

Montage organisationnel, juridique et économique mis en œuvre

ORGANISATIONNEL

- **Le statut de propriété privée du site a facilité les démarches pour son occupation.** En effet, n'étant pas soumis au code des marchés publics, le propriétaire n'a pas eu besoin de recourir au

système de processus concurrentiel pour trouver un occupant.

— Dans une logique de création d'écosystèmes pluriels et représentatifs pour agir sur cet espace, **différents acteurs locaux se sont additionnés aux porteurs initiaux du projet :**

- Porteurs initiaux : Yes We Camp, société Résilience, coopérative Hôtel du Nord (qui réunit habitants et acteurs des quartiers nord), Bureau des guides du GR2013;
- Autres acteurs : collectif artistique Safi, Gare Franche, associations locales, jardins partagés, l'ADDAP 13, les bailleurs sociaux, comités d'intérêt de quartiers riverains, centres sociaux, commerçants, collège et écoles, une école de design, des artistes et habitants du quartier, quelques entreprises privées implantées localement.

— N'appartenant pas au domaine public, les aménagements transitoires réalisés par Yes We Camp et les bénévoles n'avaient pas

l'obligation de respecter strictement les normes d'aménagement régissant l'espace public.

Cela a pu permettre la réalisation d'équipements assez importants, comme un escalier pour aller au centre commercial, qui aurait coûté trop cher s'il avait suivi toutes les normes réglementaires.

— Yes We Camp implique 38 ETP dans le projet, dont un tiers des emplois en **insertion :**

- Direction technique/architecture : 2 ETP
- Coordination/administration : 2 ETP
- Programmation culturelle : 2 ETP
- Communication/documentation : 2 ETP
- Signalétique : 2 ETP
- Buvette/snack : 6 ETP (dont 3 en insertion)
- Médiation locale/partenariats : 2 ETP
- Accompagnement/insertion : 2 ETP
- Équipe site/chantiers régie médiation : 12 ETP (dont 9 en insertion)
- Ferme maraîchère : 6 ETP (dont 4 en insertion)

— Le collectif Hôtel du Nord intervient en assistance sur la démarche territoriale et la maîtrise d'usage.

JURIDIQUE

— Une **convention d'usage du site** a été signée initialement pour un an. Des avenants successifs ont allongé la période d'occupation à 2 puis 8 ans.

— Yes We Camp et les autres occupants projettent de se **constituer en SCIC** pour la gestion future du parc; cela permettra d'outiller et de sécuriser une transmission collective des équipements.

— La Métropole envisage de racheter le site à terme.

ÉCONOMIQUE

— Budget total du projet : environ 2 millions d'euros sur 8 ans.

— Grâce à l'allongement de l'occupation à 8 ans, Yes We Camp a pu solliciter et obtenir des fonds du FEDER.

— Partenaires financiers :

- Publics : FEDER, région PACA, ANCT, DIRECCTE, ministère de la culture, Métropole Aix-Marseille-Provence, ville de Marseille, Fonds national d'aménagement et de développement du territoire, préfecture (au titre du soutien à l'emploi);
- Privés : France Active, Fondation Crédit Agricole Alpes Provence, Fondation de France, Association des Commerçants Grand Littoral, bailleurs sociaux.

— Le projet Foresta prévoit d'héberger un incubateur de micro-entreprises en lien avec le territoire. Selon le modèle économique, cet incubateur viendrait diversifier les sources de revenus du projet grâce aux recettes générées par les programmes accueillis dans l'incubateur, et ainsi contribuer au budget.

Stade d'avancement

— Été 2015 : rencontre initiale entre le propriétaire et Yes We Camp, association des premiers partenaires.

— 2015-2016 : rencontres et échanges avec les riverains et les structures locales, premiers choix de programmation, premières installations.

— 2017-2018 : travaux d'installation de la ferme, des installations sportives et des constructions participatives, premiers événements (camping, concerts, ateliers, balades...).

— 2018-aujourd'hui : l'occupation du site est en cours, le parc s'ouvre de plus en plus sur le reste de la ville.



© Yes We Camp / Foresta, parc métropolitain

Construction de l'escalier

Recommandations issues du retour d'expérience

- Le projet Foresta, malgré sa surface de déploiement inhabituelle (16 ha) et les enjeux métropolitains du site, a su demeurer **un projet construit avec les riverains immédiats du projet**. La volonté du facilitateur Yes We Camp de travailler avec les acteurs locaux s'est **maintenue et confortée** tout au long de l'occupation.
- Quelques autres facteurs d'appropriation du parc par les riverains peuvent être listés :
 - La **part d'indétermination que le projet comportait** : en encourageant les projets citoyens, le facilitateur a permis de faire un projet « bottom-up » et non « top-down », ce qui change des logiques classiques du renouvellement urbain;
 - La **prise en compte des usages existants du parc**, qui n'étaient pas tous légaux et officiels, a permis de composer avec les pratiques des riverains, parfois historiques (cueillette sauvage, pique-nique);
 - L'**association large d'une multitude d'acteurs**, pour une intégration qualitative d'une multitude de publics et de tous les territoires concernés : conseils citoyens, centres sociaux, établissements scolaires...



© Foresta, parc métropolitain

Contacts

Nicolas Détrie – Cofondateur et directeur de Yes We Camp – nicolas@yeswecamp.org

Société Résilience – contact@resilience.net

Liens d'intérêt

<https://parcforesta.org/>
<https://yeswecamp.org/>
https://www.agam.org/wp-content/uploads/2020/12/webinaire3-urbatransitoire_light.pdf

FICHE PROJET N° 6

LUPI - La Prairie (Valence, 26)

Focus

Méthodologie/association des habitants/
expérimentation d'usages/préfiguration.

Contexte du projet

Le secteur de « la Prairie » est un vaste espace vert ou terrain « vague » de 1,5 ha situé au cœur du quartier des Hauts de Valence - Fontbarlettes à Valence (26). Il présente des dysfonctionnements liés à des détournements d'usage (rodéos, vandalisme...) empêchant l'appropriation par les habitants du quartier.

La Maison pour Tous occupe un petit espace dans ce secteur. D'une superficie de 600 m², l'équipement vieillissant nécessite des travaux de réhabilitation et d'extension pour étoffer son offre à destination des habitants du quartier.



Localisation de la «Prairie» à Valence (26).

Objectif du projet d'urbanisme transitoire

L'Agglo et la Ville de Valence ont souhaité s'inscrire dans un processus d'innovation (lauréates de l'AMI ANRU+) afin de développer de nouveaux usages autour de cet espace public majeur à dominante paysagère et végétale dotée d'importants atouts.

L'ingénierie déployée en phase de maturation (2018-2019)

du projet d'innovation répond à plusieurs objectifs :

- L'innovation par le « faire » et les usages, à travers l'urbanisme,
- S'appuyer sur le design des politiques publiques pour tester de nouvelles pratiques et l'émergence de nouveaux usages,
- Susciter l'appropriation du territoire et la mobilisation des partenaires autour d'un projet

innovant et fédérateur,

- Renforcer l'attractivité des espaces partagés,
- Pacifier l'espace public,
- Ouvrir le quartier sur son environnement immédiat par un partenariat avec l'École Supérieure d'Arts et de Design (ESAD) de Valence, implantée à Fontbarlettes,
- Poursuivre et amplifier les démarches de concertation,
- Renforcer la dimension participative et intégratrice des usages.

L'expérimentation porte sur la définition et la préfiguration du projet, en particulier sur le secteur de « la Prairie » qui pâtit d'un défaut d'appropriation collective : usage non défini ou inadapté aux besoins, espace en attente d'aménagement, mauvaise appropriation (exemple : point de fixation de trafic).

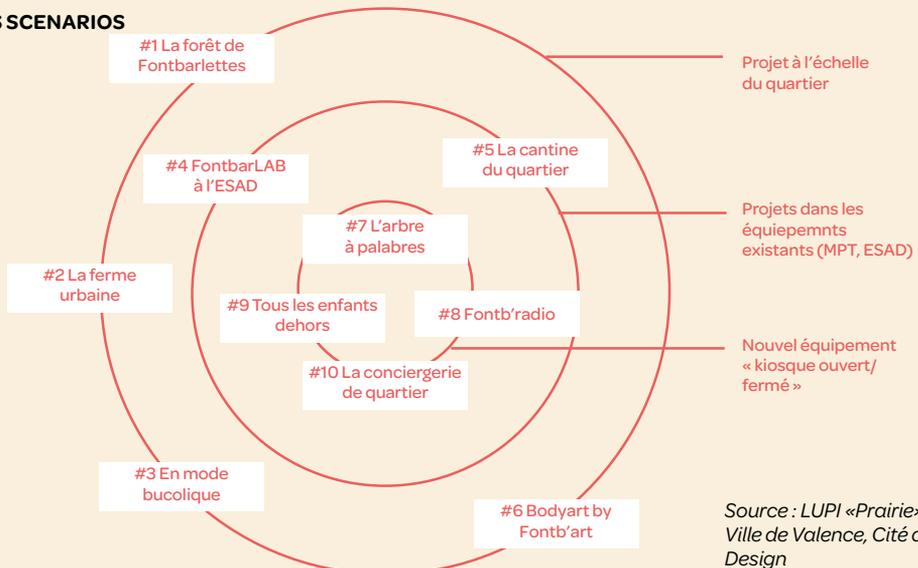
Elle vise à accompagner la transformation urbaine générée par le PRU (démolitions, constructions, restructuration d'équipements, création de voleries, amélioration de la trame verte et des cheminements doux,...), en permettant aux habitants-usagers de tester différentes formes d'aménagements urbains avant d'opter pour une solution définitive dont le contenu intégrera la programmation du PRU subventionné au titre du NPNRU.

Montage organisationnel, juridique et économique mis en œuvre

ORGANISATIONNEL

- La Ville de Valence a souhaité **mobiliser le design thinking et l'urbanisme temporaire** pour **mettre une focale sur les usages, et de produire ainsi des aménagements en adéquation avec les besoins**. La volonté est également d'envisager le projet d'aménagement sous forme d'**expérimentations itératives** laissant le droit à l'erreur et qui soit toujours ouvert à la coconstruction avec les différents usagers du quartier (habitants, étudiants, associations, structures socioculturelles...).
- Un **Laboratoire des Usages et des Pratiques Innovantes (LUPI®)** a été mis en place par la **Cité du Design** de Saint-Étienne. Sa vocation est de **faire émerger de nouveaux produits, services ou systèmes à partir de l'observation des usages**. Un LUPI est un outil innovant à l'attention des entreprises et des collectivités, et impliquant des designers professionnels. Cette méthodologie a la particularité de s'appuyer sur les usages des individus.
- Après un cadrage de la problématique, une

CARTE DES SCENARIOS





© EPCC Cité du Design / Strategic Design Scenarios – Egérie Resarch / Jean-Marc Chaineaux / Bertrand Vignau-Louis

l'étude des usages a été menée à partir des observations réalisées (visite guidée, relevée d'observation, entretiens et micros-trottoirs) pour cartographier les usages du quartier et du site de la Prairie, et servir de matériau à des questionnements autour de :

- l'accompagnement du changement,
- la transformation de l'image du quartier,
- la possibilité d'enlever la barrière invisible entre le quartier et son environnement,
- l'opportunité d'offrir de nouveaux accompagnements par les institutions,
- les modalités pour favoriser la rencontre dans la diversité,
- les moyens de contourner les blocages intellectuels et culturels,
- les priorités.

- Les restitutions de l'étude dans le cadre d'ateliers ont abouti à une séance de créativité matérialisant l'innovation en dix scénarios d'usages coconstruits avec des élus, des techniciens de la ville (services espaces verts, réussite éducative, urbanisme), des acteurs du quartier (notamment Maison pour Tous et Maison des solidarités, commerçant), des usagers de « la Prairie » (en particulier les jeunes), des représentants d'habitants (locataires ou membres du conseil citoyen par exemple), des designers, et des étudiants de l'ESAD (École supérieure d'art et de design de Valence).
- Les scénarios les plus opérationnels ont été sélectionnés. Ils feront l'objet de prototype pour être testés avant l'aménagement définitif prévu dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

JURIDIQUE

La Ville de Valence a missionné l'EPCC **Cité du Design** - École supérieure d'art et design de Saint-Étienne dans le cadre d'un marché de prestation intellectuelle pour mettre en place et conduire le LUPI.

ÉCONOMIQUE

Budget prévisionnel pour la phase de préfiguration : 30 000 €.

La mission d'ingénierie a bénéficié d'une subvention du PIA de 80 % au titre de la phase de maturation du projet d'innovation de l'AMI ANRU+.

Stade d'avancement

Les aménagements temporaires puis les aménagements définitifs seront réalisés en articulation avec les travaux d'extension de la Maison pour tous qui débiteront en 2022.



© Ville de Valence



© EPCC Cité du Design / Strategic Design Scenarios – Egérie Resarch / Jean-Marc Chainaux / Bertrand Vignau-Lous



Contacts

Adeline Boulet – chef de projet - pôle Renouvellement urbain - Ville de Valence – adeline.boulet@mairie-valence.fr

FICHE PROJET N° 7

Programme d'accompagnement des pépinières urbaines – Tunisie, Ouagadougou, Abidjan, Sénégal



© Florent Chiappero, Studio Bainem

Séance de co-conception à Pikine, Sénégal.

Contexte du projet

Les Pépinières urbaines est un outil d'intervention de l'Agence Française de développement, qui promeut de nouveaux modes de faire plus participatifs, ainsi que la réalisation d'initiatives urbaines innovantes centrées sur des micro-projets concrets, temporaires et/ou évolutifs.

Le dispositif est né en 2018 autour de la nécessité d'accompagner les grands projets d'aménagement urbain ou de mobilité financés par l'Agence française de développement. Les premières pépinières urbaines à Ouagadougou et en Tunisie, véritables laboratoires d'initiatives citoyennes ont suscité l'enthousiasme des différents acteurs. Cette approche a alors été consolidée en 2020 avec la mise en place d'un programme d'appui aux pépinières urbaines composé d'un guichet de financement, l'animation du Réseau des Pépinières et le suivi-évaluation du programme.

Quatre pépinières sont actuellement en cours d'exécution :

- La pépinière de Tunisie (Ness el Houma), qui accompagne la mise en œuvre de deux programmes nationaux de réhabilitation et réintégration des quartiers d'habitat populaire, portés par l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU)
- La pépinière de Ouagadougou, qui alimente en collaboration avec l'Agence Municipale des Grands Travaux, la deuxième phase du programme de développement durable de Ouagadougou
- La pépinière d'Abidjan, qui intervient en amont de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement des quartiers restructurés d'Abidjan, porté par le ministère de la Construction du Logement et de l'urbanisme
- Et la pépinière de Dakar, qui vient nourrir les projets de restructuration des transports publics de l'agglomération, suivis par le Conseil exécutif des transports urbains de Dakar

Objectifs du programme Les pépinières urbaines

Les objectifs du programme sont de piloter, coordonner le réseau des pépinières de manière concertée et cohérente, accompagner la mise en œuvre de 6 à 8 pépinières urbaines, et communiquer et capitaliser autour de la démarche.

Les pépinières urbaines permettent la réalisation de micro-actions urbaines diverses et variées :

En Tunisie, la pépinière intervient dans une quinzaine de quartiers en cours de transformation dans le cadre des deux Programmes nationaux de Réhabilitation et d'Intégration des Quartiers d'Habitat populaire. La pépinière accompagne des initiatives urbaines participatives et créatives adaptées aux besoins des habitants : aménagement citoyen de parcs municipaux, création d'un centre de formation pour les femmes du quartier (artisanat et métiers innovants), réaménagement d'une place giratoire de 500m² et création d'une pépinière et d'un espace familial, création d'un théâtre à ciel ouvert.

Au Burkina Faso, la pépinière urbaine a été déployée en articulation avec un ambitieux projet d'aménagement urbain mené par la Mairie de Ouagadougou. Elle intervient avant le démarrage des travaux d'aménagement et de construction d'équipements prévus. La pépinière doit contribuer à faire remonter les besoins réels et les attentes des usagers et de la population à prendre en compte dans la programmation des futurs équipements et contribuer à leur fréquentation à terme. La pépinière doit aussi permettre de préfigurer les usages pour attirer les futurs usagers (acteurs culturels et sportifs) et les futurs bénéficiaires (spectateurs, etc) des équipements par le financement et la réalisation de micro-projets temporaires dans les domaines du sport et de la culture en lien direct avec la programmation prévue : parcours sportif et de promenade, pôle sportif à proximité d'équipements scolaires, pôle socio-culturel / médiathèque.

À Abidjan, la pépinière est adossée au projet d'Amélioration des Quartiers Restructurés d'Abidjan qui vise à réaliser des investissements pour améliorer le niveau des services urbains dans les communes de Yopougon, Koumassi et Abobo, dont le statut n'est toujours pas formalisé. La population y met déjà en place des dispositifs d'occupation agiles (cérémonies, jeux, etc.). Il s'agit de cultiver les dynamiques existantes en accompagnant les transformations induites par l'arrivée de nouvelles infrastructures. L'appel à Initiatives citoyennes a été lancé en avril 2021.



Au Sénégal, le projet vise à accompagner les usagers à s'approprier les futurs équipements de transports collectifs, à travers la co-conception et co-construction des espaces publics de la banlieue de Dakar, autour des nouvelles gares et stations - en cours de construction ou rénovation dans le cadre de deux projets de restructuration de la mobilité urbaine de l'agglomération dakaroise : le Train Express Régional (TER) et le Bus Rapid Transit (BRT - Bus en site propre)

Le diagnostic participatif réalisé entre avril septembre 2020 a permis aux opérateurs du projet de comprendre et de s'approprier les écosystèmes existants autour des projets de transport, d'identifier les sites d'intervention et les acteurs locaux clés. Une fois cette phase préparatoire passée, une radio itinérante et communautaire a vu le jour pour engager les dialogues entre différentes parties prenantes du projet urbain et les populations, de recueillir les témoignages et attentes des usagers et des acteurs du territoire et de préfigurer les futures interventions dans l'espace public. Des aménagements transitoires pensés et conçus par les usagers vont émerger au long de ligne de transports urbains. Le premier aménagement transitoire est en construction sur le site pilote de la halte PNR à Rufisque.



© Florent Chiappero, Studio Bainem

Halte PNR à Rufisque, Sénégal.

Montage organisationnel, juridique et économique mis en œuvre

Le pépiniériste est l'opérateur, porteur du dispositif de pépinière urbaine. Il est identifié en lien avec la maîtrise d'ouvrage du grand projet urbain que la pépinière accompagne. Il peut être désigné directement ou suite à un appel à initiatives, lancé par l'Agence française de développement (AFD). Son rôle est de co-construire, gérer et mettre en œuvre le dispositif de Pépinière urbaine sur plusieurs sites, espaces publics ou friches, identifiés en collaboration avec les acteurs et usagers concernés par les transformations urbaines.

Les usagers des sites sont au cœur du dispositif. Il s'agit principalement des organisations de la société civile, des groupes d'habitants, ou des usagers des espaces publics. Ils constituent la « maîtrise d'usage » des projets urbains.

La maîtrise d'ouvrage publique est la municipalité, l'agence d'urbanisme ou de développement, ou encore l'autorité organisatrice des transports publics, qui porte projet urbain structurant en complément duquel la pépinière intervient. Elle apporte son expertise technique, facilite le développement des projets dans un temps défini, fait le lien entre la Pépinière urbaine et le projet urbain classique, organise le dialogue entre le pépiniériste et les autres acteurs du projet (bureaux d'études, entreprises, autres acteurs publics ou privés).

Le pilotage et l'animation de la démarche globale « Pépinières urbaines » est confié à un groupement d'associations (le Gret, UrbaMonde, UrbaSEN et Cabanon Vertical), et est financé par une subvention de 1,3 M€ de l'Agence française de développement. Les pépinières urbaines sont financées par des subventions de faible montant ou intégrées aux prestations d'appui à la maîtrise d'ouvrage dans le cadre du projet urbain accompagné.

Les principales ressources du programme sont :

- L'organisation d'échanges et d'apprentissage entre pairs (ateliers, formations, voyages d'études, conférences) ;
- La mobilisation d'experts du réseau pour des missions d'appui ciblées (identification ou faisabilité de nouvelles pépinières) ;
- L'animation d'une plateforme collaborative sur internet pour partager outils et ressources ;
- La mise en place d'un cadre commun de capitalisation et suivi-évaluation.

Retour d'expérience

Une évaluation de l'AFD a constaté que les pépinières urbaines permettent une meilleure intégration de la société civile dans les phases de diagnostic, conception et mise en œuvre des projets urbains. C'est le cas par exemple en Tunisie où le déploiement de la pépinière urbaine s'est effectué grâce à la mobilisation d'habitants et d'associations locales. Cette expérience a permis de créer des coopérations entre des acteurs qui ne se

côtoient pas habituellement (ministère de l'Équipement, Agence de Réhabilitation et Rénovation Urbaine, AFD, ONG, associations locales, habitants, etc.), mais aussi de faire évoluer les façons de travailler.

Au-delà de la requalification d'espaces publics, la production temporaire de services urbains de proximité ou la création de jardins partagés, le programme permet également d'améliorer la participation citoyenne, de stimuler des dynamiques entrepreneuriales et d'innovation, et diffuser une culture de la collaboration aux acteurs publics et privés.

Contacts

Virginie Rachmuhl, responsable de programmes urbains, GRET, rachmuhl@gret.org

Lucie Alex-Billaud, chargée de projets urbains, GRET, alex-billaud@gret.org

Liens d'intérêt

Le réseau des pépinières - pepinieres-urbaines.org



Radio itinérante à Rufisque, Sénégal.

© Florent Chiappero, Studio Bainem

Conclusion

Cette boîte à outils pour la mise en œuvre de projets d'occupation temporaire dans le contexte spécifique du renouvellement urbain est une contribution collective non exhaustive aux réflexions croissantes autour de l'urbanisme transitoire

Les projets de renouvellement urbain constituent, du fait de leur durée longue et séquencée, et des enjeux de la politique de la ville dans laquelle ils s'inscrivent, un contexte idéal pour intégrer des projets d'urbanisme transitoire.

Les espaces vacants identifiés, en amont ou pendant la mise en œuvre du PRU, permettent aux collectivités, aux organismes de logement social, aux aménageurs et autres propriétaires fonciers, d'interroger sous un angle nouveau le devenir des sites de proximité ou périphériques du quartier.

Ainsi, la concertation et la coconstruction du PRU se poursuivent sur ces sites au-delà de la phase de préfiguration, en associant largement l'ensemble des parties prenantes : habitants, usagers, associations, commerçants, services de la collectivité, etc.

Dans le cadre de projets transitoires, la conception et l'occupation des espaces en attente, à l'appui de facilitateurs, donnent l'occasion de tester des réponses aux besoins locaux plus ou moins urgents, ou de préfigurer la programmation urbaine, ou encore d'expérimenter en matière de résilience et de sensibiliser sur le développement durable, dans une démarche d'accompagnement au changement, tout en améliorant le fonctionnement et la gestion urbaine du quartier.

Ces projets d'urbanisme transitoire ne permettent généralement pas de générer d'importantes ressources économiques directes mais produisent des

impacts financiers indirects positifs et des externalités sociales et environnementales positives qui seront objectivées grâce à une évaluation utile à l'arbitrage sur le devenir des projets menés.

Les retours d'expérience démontrent que les projets d'urbanisme transitoire sont une étape d'enrichissement des PRU, qui permet notamment de questionner la programmation envisagée en phase de conception et les usages à développer, mais plus globalement encore de valorisation du territoire.

Au-delà d'améliorer la définition du projet urbain et de constituer un levier d'aide à sa mise en œuvre, ils offrent l'opportunité de développer l'innovation sociale en incluant les habitants et usagers à la fabrique urbaine, en intégrant les artistes, associations et collectifs à la création de nouveaux récits urbains, et en développant les coopérations entre les différents acteurs de la ville pour des espaces adaptés et de qualité. La crise sanitaire liée à la Covid-19 a conduit un certain nombre de collectivités à envisager dans l'urgence le déploiement d'actions d'urbanisme transitoire, dites alors d'urbanisme « tactique », pour adapter les espaces publics aux impératifs sanitaires, en matière notamment de distanciation physique ou de reconquête des espaces extérieurs contre les lieux clos. En témoignent les « coronapistes », alternative aux transports en commun en tant que lieux de promiscuité, de même que les terrasses élargies ou l'ouverture sur rue des commerces, quand restaurants et magasins étaient fermés durant les



© Hélène Gros

Exposition au Fort d'Aubervilliers

confinements successifs. Que restera-t-il de ces initiatives d'adaptation, qui ont apporté des réponses immédiates à l'enjeu de distanciation sociale mais sont aussi souvent venues préfigurer de nouveaux usages, de nouvelles pratiques de la ville et des liens sociaux qu'elle permet, et redessiner nos espaces publics ?

Si les membres du groupe de travail ANRU+ espèrent que le partage des méthodologies, des outils,

et des références à des projets dans le présent guide, apportera des clés et inspirera d'ores et déjà les porteurs de projets à la faveur du développement des projets d'urbanisme transitoire dans les territoires en renouvellement urbain, notre rencontre avec la Covid-19 confirme la nécessité de poursuivre la réflexion collective autour de l'urbanisme transitoire, autour de l'urbanisme de transition, en tant qu'outil de fabrique permanente de la ville.

Annuaire

Porteurs de projet et propriétaires fonciers membres actifs du groupe de travail « Urbanisme transitoire » du Club ANRU+

1001 Vies Habitat

Carole Botreau

Chargée de mission maîtres
d'ouvrage
cbotreau@1001vieshabitat.fr

Agglomération Villefranche Beaujolais Saône

Paulo Da Costa

Chef de projet RU
p.dacosta@agglo-villefranche.fr

Communauté d'agglomération Bourges Plus

Anne Cambianca

Service Politique de
la ville et GUP
anne.cambianca@agglo-
bourgesplus.fr

Communauté d'agglomération Roissy Pays de France

Jeanne Cerych

Directrice de projet RU
jcerych@roissypaysdefrance.fr

Monica Lagarrigue

Cheffe de projet RU

mlagarrigue@
roissypaysdefrance.fr

Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der

François Verwaerde

Chargé de mission
renouvellement urbain
fverwaerde@vitry-le-francois.
net

Communauté Urbaine du Grand Reims

Isabelle Cauwel

Cheffe de projet
aménagement urbain
isabelle.cauwel@mairie-
reims.fr

EPA Mantois Seine Aval (EPAMSA)

Mélanie Bourgeois

Cheffe de projet RU
m.bourgeois@epamsa.fr

EPFIF

Paloma Charpy

Chargée de projet
aménagement à Clichy-
sous-Bois
pcharpy@epfif.fr

EPT Est Ensemble

Charleyne Lafond

Direction de
l'environnement
et de l'écologie urbaine
charleyne.lafond@est-
ensemble.fr

Éléonore Gendry

Coordinatrice GUSP
Territoriale

Eleonore.Gendry@est-
ensemble.fr

Julie-Emmanuelle
Bourgoint

Chargée de mission
julie-emmanuelle.bourgoint@
est-ensemble.fr

Maïa Brugère

Responsable habitat et
renouvellement urbain
maia.brugere@est-ensemble.fr

GIE La Ville Autrement

William Lafond

Chef de projet
aménagement
w.lafond@gie-
lavilleautrement.fr

Grand Belfort Communauté d'agglomération

Célia Lerley

Chargée de mission RU
clerley@grandbelfort.fr

Le Foyer Rémois

Thierry René

Responsable de projets
urbains
t.rene@foyer-remois.fr

Métropole Aix-Marseille- Provence

Amélie Amayen

Responsable
développement de projets

Anne Guilmin

Chargée de mission
Politique de la ville,
anne.guilmin@ampmetropole.fr

Christelle Dufilh

Chargée développement
de projets urbains

Hélène Jouve

Directrice des Projets
Laboratoires

Julien Peron

Chef de service
renouvellement urbain
julien.peron@ampmetropole.fr

Leïla Jouini

Cheffe de projet politique
de la ville

Pierrick Migliaccio

Chef du service
développement
pierrick.migliaccio@ampmetropole.fr

Salaheddine Mebarki

Directeur de la politique
de la ville et responsable
du renouvellement urbain
salaheddine.mebarki@ampmetropole.fr

Zoé Le Mouël

Responsable ingénierie de
projets renouvellement urbain
zoe.le-mouel@ampmetropole.fr

Métropole Européenne de Lille

Antoine Montluçon

Directeur de projet VDS de
Roubaix
amontlucon@lillemetropole.fr

Elísio Vasconcelos

Directeur de projet cohésion
sociale et urbaine
evasconcelos@lillemetropole.fr

Maxime Bitter

Directeur urbanisme et
aménagement
mbitter@lillemetropole.fr

OPH d'Aubervilliers

Tristan Lindeperg

Chef de projet RU
tlindeperg@oph-aubervilliers.fr

OPH de Bagnolet

Elena Maj

Chargée de mission
Maîtres d'ouvrages
e.maj@oph-bagnolet.fr

SNCF Immobilier

Charlotte Girerd

Directrice de projets
charlotte.girerd@sncf.fr

Louis Coulange

Chargé de mission
urbanisme transitoire

Toulouse Métropole

Nathalie Saphir

Chargée de mission projets
économiques dans les QPV
nathalie.saphir@mairie-toulouse.fr

Ville de Clichy-sous-Bois

Laurent Acélor

Chef de projet RU
laurent.ancelor@est-ensemble.fr

Ville de Marseille

Leslie Carduana

Attachée territoriale,
Chargée de mission

Ville de Mulhouse

Jean Ertzscheid

Directeur de projet RU
jean.ertzscheid@mulhouse-alsace.fr

Matthieu Moïno

Responsable de projet
ANRU+ Briand Site École
matthieu.moino@mulhouse-alsace.fr

Ville de Villeurbanne

Mathieu Fortin Référent

ESS et entrepreneuriat
mathieu.fortin@mairie-villeurbanne.fr

Ville de Villiers-le-Bel

Léa Delmas Responsable RU
ldelmas@ville-villiers-le-bel.fr

Ville de Vitry-sur-Seine

Ludovic Martin

Chargé d'études
renouvellement urbain
ludovic.martin@mairie-vitry94.fr

Partenaires nationaux et locaux membres du groupe de travail « Urbanisme transitoire » du Club ANRU+

AFD

Olga Koukouli

Responsable équipe projet
Développement urbain et
collectivités locales

Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole

Maria Flor Pampuri

Assistante d'études
projet Urbain
mfpampuri@clermontmetropole.org

Agence Intercalaire

Antoine Chardonny

Cofondateur, urbaniste
a.chardonny@agence-intercaire.com

Jauffret Barrot Architecte

j.barrot@agence-intercaire.com

Allô la Lune

Mathilde Girault

Directrice de l'éditorial et de
la communication
mathildegirault@gmail.com

Atelier Approche.s

— **Kelly Ung**

Architecte urbaniste

contact@atelierapproches.fr

Cabanon Vertical

— **Olivier Bedu**

Chargé de projet/architecte

cabanon.vertical@gmail.com

Cabinet InClusif

— **Isabelle Chenevez**

Consultante

i.chenevez@inclusif.fr

EPFIF

— **Paloma Charpy**

Chargée de projet
aménagement

à Clichy-sous-Bois

pcharpy@epfif.fr

Fort Récup

— **Dominique Tappy**

Directeur et gérant

contact@fortrecup.com

Institut Paris Région

— **Cécile Diguët**

Directrice du pôle

Aménagement

et design urbain

cecile.diguët@iau-idf.fr

IUAR d'Aix-en-Provence

— **Benjamin Corre**

— **Mathilde Bouhaouchine-
Hurault**

— **Nahida Idir**

— **Romain Fine**

Etudiant.e.s du master

d'urbanisme et

aménagement

La Belle Friche

— **Aude Masbounji**

Fondatrice, architecte

a.masbounji@labellefriche.com

labellefriche.com

— **Cécile Bellanger**

Architecte

c.bellanger@labellefriche.com

La Sauge

— **Floriane Navard**

Chargée de projet La Prairie
du Canal

floriane@lasauge.fr

Régie de quartier O.C.E.A.N. (Nantes)

— **Christelle Dion**

Cheffe de projet gestion
circulaire et solidaire des
matériaux du bâtiment

christelle.dion@ocean-rdq.org

Région Île-de-France

— **Lucie Spangenberg**

Chargée de mission

Lucie.SPANGENBERG@iledefrance.fr

SETEC Organisation

— **Adèlen Feugier**

Stagiaire

— **Inès Baudienville**

Chargée de mission

Soukmachines

— **Yoann-Till Dimet**

Cofondateur

yoann-till@soukmachines.com

Unity Cube

— **Théo Guérini**

contact@unity-cube.com

Université Paris 1 Panthéon Sorbonne Adème

— **Cécile Mattoug**

Doctorante

cecile@mattoug.net

URBITAT +

— **Claire Hamann**

Architecte urbaniste,

cheffe de projet

claire.hamann@urbitat.fr

USH

— **Sophie Angotti**

Responsable du département
renouvellement urbain
et habitat

sophie.lauden-angotti@union-habitat.org

Yes We Camp

— **Nicolas Détrie**

Directeur

nicolas@yeswecamp.org

Consultants prestataires pour l'ANRU

CMI Stratégies

— **Clémence Marintabouret**

— **Lucas Verdant**

Urbanova

— **Anne-Laure Desjardins**

— **Alice Bessonnet**

— **David Rottmann**

ANRU (équipes siège et représentants locaux en DDT/DDTM)

— **Hélène Gros**, chargée de

mission méthodologie

et process d'innovation,

référente du groupe

de travail « Urbanisme

transitoire » du Club ANRU+

hgros@anru.fr

— **Camille Lefebvre**, chargée

de mission innovation et ville
durable,

clefebvre@anru.fr

— **Kim Chiusano**, responsable

du pôle innovation et ville

durable

kchiusano@anru.fr

— **Alice Collet**, Chargée

de mission cohésion sociale et gestion urbaine, acollet@anru.fr

— **Sylvie Merlin**, Chargée de mission Coordination de la Réglementation PNRU, NPNRU et PNRQAD, smerlin@anru.fr

— **Julie Chevallier**, Chargée de Mission Territoriale, jchevallier@anru.fr

— **Mathilde Goubersville**

— **Johann Sandler**

— **Marie Portejoie**, Chargée de mission territoriale,

mportejoie@anru.fr

— **Émilie Saura**, Chargée de mission, DDTM du Nord



© Hélène Gros

Rencontres du groupe de travail « Urbanisme transitoire » du Club ANRU+

Glossaire

ANRU

Agence nationale pour la rénovation urbaine, créée en 2003.

AMI/AAP : appel à manifestation d'intérêt/appeal à projet(s).

Facilitateur ou opérateur

Tiers (le cas échéant assistant à maîtrise d'ouvrage), qui peut être un appui ou en charge de la définition, du montage, de l'animation et de la gestion du site. Il peut occuper l'espace et/ou sélectionnant des occupants. Le périmètre de son rôle dépend du montage convenu avec le propriétaire du site et/ou la collectivité porteuse du PRU.

Gestionnaire

Structure en charge du bon fonctionnement du site. Il a notamment en charge les travaux d'entretien, de maintenance, la sécurisation et le gardiennage du site, les relations contractuelles et financières avec les occupants). Le propriétaire peut assurer lui-même la gestion de son site ou la déléguer, à un opérateur ou à opérateur-gestionnaire, un occupant peut assumer également un rôle de gestionnaire de l'ensemble du site.

GUP ou GUSP : Gestion urbaine de proximité ou gestion urbaine et sociale de proximité.

Maître d'ouvrage (MO)

Dans le cadre du PRU, entité désignée par l'ANRU comme bénéficiaire des subventions NPNRU, il supporte les dépenses pour la réalisation des opérations dont il est « propriétaire », le cas échéant en mobilisant des prestataires dans le cadre de marché de travaux ou d'ingénierie.

NPNRU

Nouveau programme national de renouvellement urbain (créé en 2014), opéré par l'ANRU.

Occupant

Structure ou personne qui est physiquement présente de façon durable dans le lieu d'occupation temporaire. L'occupation est encadrée contractuellement (mise à disposition d'occupation temporaire, contrat de prestation de service comme pour une place de coworking). Il n'y a en revanche pas nécessairement de flux financier.

Partie prenante du projet d'urbanisme transitoire

Regroupe les « acteurs clés » du projet en tant que décisionnaires (collectivité ou PP, propriétaire ou MO, occupant ou opérateur ou gestionnaire du site) et les « acteurs ressources » du projet d'urbanisme transitoire en tant que partenaires (habitants et usagers,...).

Porteur de projet (PP) de renouvellement urbain

EPCI ou commune porteuse du projet d'ensemble contractualisé avec l'ANRU et bénéficiant de subventions du NPNRU selon les règles décrites dans son règlement général.

PNRU

Programme national de rénovation urbaine (créé en 2003), opéré par l'ANRU.

Projet de renouvellement urbain (PRU)

Ensemble d'opérations portant sur les immeubles de logements (sociaux, privés en accession ou en copropriété dégradée), les équipements publics, l'immobilier à vocation économique, les espaces extérieurs résidentiels, les espaces publics, et l'ingénierie liée, formant un projet pluriannuel et multipartenarial (porteur de projet, maîtres d'ouvrage, ANRU et ses partenaires) pour transformer les quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants. Les PRU constituent le volet urbain du contrat de ville.

Ressources bibliographiques

Guides et avis

— Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), *La ville autrement : initiatives citoyennes, urbanisme temporaire, innovations publiques, plateformes numériques*, Alba D. et Moreau E. dir., 120 p., 2017.
<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/ville-autrement-initiatives-citoyennes-urbanisme-temporaire-innovations-publiques>

— Cabanon Vertical, *Les Aménagements urbains Transitoires. Enjeux et guide pratique pour un espace public partagé*, Guide financé dans le cadre du contrat de ville MAMP et Marseille Rénovation urbaine, 52 p., 2017.
https://issuu.com/cabanonvertical/docs/action_transitoire_cabanonvertical

— Institut Paris Région (anc. Institut d'aménagement et d'urbanisme IDF), « L'urbanisme transitoire », *Les Carnets Pratiques*, n° 9, Awada F. dir., Diguët C., 88 p., 2018.
https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1601/cp9_web.pdf

— Institut Paris Région (anc. Institut d'Aménagement et d'urbanisme IDF), « L'urbanisme transitoire : aménager autrement », Awada F. dir., *Note Rapide*, n° 741, 4 p., 2017.
https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1355/NR_741_web.pdf

— Union Sociale pour l'Habitat (USH), « Projets temporaires pour espaces en jachère : de la contrainte à la ressource », *Repères*, n° 57, Collection Cahiers, Grenier C., Bresard D.,

Monteiro D., d'Armancourt R. et Séry I. coord., 63 p., 2019.
<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/politique-de-la-ville-urbanisme/projets-temporaires-pour-espaces-en-jachere-de#telecharger>

— DIHAL, *L'habitat temporaire : une solution d'hébergement, lignes directrices pour l'action*, 78 p., 2015.

Ouvrages, articles, travaux de recherche, recueils de projets

— Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (ADULM), *L'urbanisme transitoire : paroles d'acteurs et retour d'expériences de la métropole lilloise*, Decoupigny D. et Maze A. dir., 135 p., 2021.
https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/02/Urbanisme_Transitoire-WEB.pdf

— Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), *Forum des solutions : l'innovation en partage dans les cœurs de villes*, p. 44 et ss. ; *L'urbanisme transitoire, un outil pour amorcer le projet*, 72 p., 2020.
http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/acv_forumdesolutions-web.pdf

— Atelier Approche.s!, « L'urbanisme transitoire : évaluer les impacts sociaux et sur le projet urbain », *Étude-action*, cahier n°1, 200 p., 2019.
https://issuu.com/atelierapproches/docs/approche.s_-_revue_de_projet_-_impa

- Ginez C., « Définir l'urbanisme temporaire au sein du projet urbain : un outil institutionnel innovant? Au prisme des collectivités locales : aménagement transitoire du square Augereau à Albi (81) », Mémoire de Master 2 « Sciences du territoire », Grenoble : Institut d'urbanisme et de géographie alpine, Ramirez-Cobo I. dir., 138 p., 2018.
<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01870163/document>
- Besson R., « Villes : repenser la valeur des projets d'urbanisme transitionnel », *ID4D*, 2020.
<https://ideas4development.org/villes-repenser-la-valeur-des-projets-durbanisme-transitionnel/>
- Jegou A., About De Chastenot C., Augiseau V., Guyot C., Judeaux C., Monaco F.-X. Et Pech P., « L'évaluation par indicateurs : un outil nécessaire d'aménagement urbain durable? », *Cybergeo : European Journal of Geography*, 2012.
<https://journals.openedition.org/cybergeo/25600>
- Plateau Urbain et al., *Urbanisme temporaire. Définitions, acteurs, outils et enjeux*, Livrable 1, étude collaborative, Atelier professionnel Université Paris 1 Panthéon Sorbonne-Plateau Urbain, 46 p., 2017.
<https://www.plateau-urbain.com/single-post/2018/02/20/LURBANISME-TEMPORAIRE-COMMENT-EVALUER-SON-IMPACT->
- Plateau Urbain, *Résorber la vacance servir la création*, Les Grands Voisins, 4 p., 2016.
http://docs.wixstatic.com/ugd/b94efa_83922b8d50c04eae984a947c0bbbed998.pdf
- https://ess2024.org/wp-content/uploads/2021/04/ess2024_cahier_impact_urbanisme_transitoire.pdf
- La Preuve par 7, Palabres Architectes, Plateau Urbain, *Les maîtrises d'ouvrage alternatives*, Atelier professionnel Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, Master 2 Urbanisme et Aménagement, dir. Fol S., Bronsard S., Cochard A., de Fougerolle H., Grigné L., Palaric C., 206 p., 2020.
https://07556163-e9b2-411c-afd4-602998c3fff4.filesusr.com/ugd/b94efa_7699d498f5554db59d1d505739299ade.pdf
- Pandelle L., « Quelle place pour l'utilisateur dans la conception des équipements et espaces publics? », La 27^e Région, 2016
<https://www.la27eregion.fr/quelle-place-pour-lusager-dans-la-conception-du-bati-public-une-conference-sur-laccompagnement-a-la-maitrise-dusage/>
- Lemoine G. « Biodiversité : quand des prairies fleurissent sur d'anciennes friches urbaines », *Sesame*, n° 8, pp.60-63, 2020.
https://revue-sesame-inrae.fr/sesame/sesame_N8_nov2020-Mission_agrobiosciences_Inrae.pdf
- SNCF Immobilier, L'urbanisme transitoire by SNCF Immobilier, 16 p., 2019.
- Yes We Camp, « Foresta, Émergence collective d'un parc métropolitain », 24 p., 2016.
<http://yeswecamp.org/wp-content/uploads/2016/10/Projet-Foresta-Dossier-Sept2016.pdf>

Documents thématiques

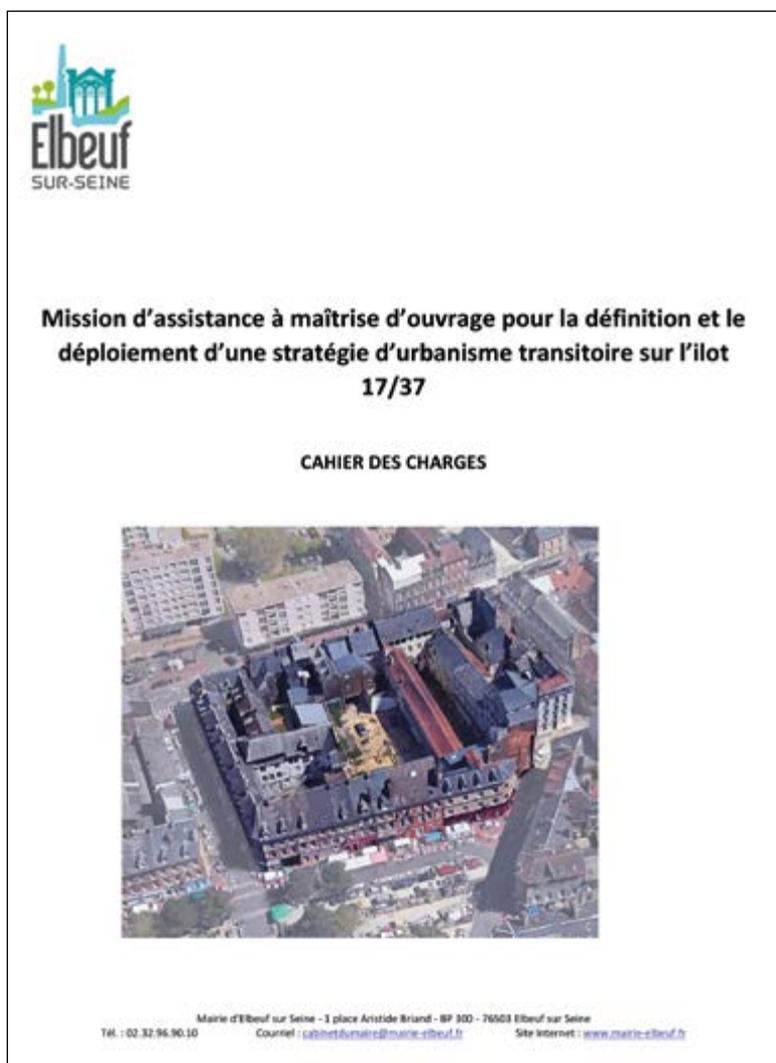
- Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (ADULM), *L'occupation temporaire. Démarche « développement économique et emploi pour les quartiers en renouvellement urbain »*, 20 p., 2018.
https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2019/09/dossier-6_web-1.pdf
- ESS 2024, Cahier d'impact 2024, urbanisme transitoire, des solutions innovantes pour des jeux inclusifs et solidaires en 2024, 16 p., 2019.



© Cabanon Vertical

Documents types

Exemple de CCTP d'une mission d'AMO facilitatrice pour définir et déployer une stratégie d'urbanisme transitoire



Contacts

Thibaut LECAT

Responsable d'opérations
renouvellement urbain
Darnétal – Elbeuf – Oissel
Direction de l'habitat
Métropole Rouen Normandie
Tél : 06 42 22 60 69
Thibaut.LECAT@metropole-rouen-normandie.fr

Nathalie BEAUSSE

Directrice Adjointe des Services
Techniques
Mairie Elbeuf sur Seine
Tél. 06 72 31 47 40
Nathalie.Beausse@mairie-elbeuf.fr

1. Objet de la mission

Engagée dans une opération d'aménagement d'ensemble d'un îlot central du projet NPNRU République, la Ville d'Elbeuf-sur-Seine souhaite que soit développée une gestion intercalaire de l'îlot 17/37 par des occupations temporaires et des actions et aménagements qui préfigurent le futur quartier. Il s'agit d'animer et faire vivre le site et de préfigurer par des usages nouveaux, des expérimentations sociales, culturelles et urbaines, le projet d'aménagement dans ses différentes dimensions. Dans un contexte urbain et social difficile, cet urbanisme transitoire doit être à la fois :

⇒ Un moyen d'agir rapidement sur le cadre de vie des habitants actuels

- Gérer l'attente, le temps long du projet en agissant à court terme sur le cadre de vie des habitants et en apportant de nouveaux services et commerces,
- Réanimer des espaces délaissés ou déqualifiés en leur redonnant une valeur d'usage,
- Eviter les mésusages dans l'espace public par une animation qui favorise leur appropriation par les habitants.

⇒ Un levier de mobilisation

- Impliquer les associations et habitants dans la conception, la programmation et l'animation des espaces.

⇒ Une méthode de projet

- Préfigurer le projet urbain
- Prototyper, tester et ajuster : espaces publics, cheminements mais aussi programmes (services, activités, logements...) afin de nourrir le projet urbain.

La ville d'Elbeuf-sur-Seine, aménageur de cet îlot, souhaite s'adjoindre une AMO pour étudier, en lien avec l'ensemble des parties prenantes, les conditions de cet urbanisme transitoire sur l'ensemble du périmètre de l'opération et l'assister dans le lancement de consultations auprès de collectifs/associations/concepteurs.

2. Contexte d'intervention

2.1 Le cadre

La Ville d'Elbeuf sur Seine, forte d'une histoire intimement liée à l'industrie textile, s'est engagée depuis plusieurs années à la réhabilitation et la valorisation de ce patrimoine exceptionnel. Certaines de ces friches industrielles ont été transformées en habitat, d'autres ont trouvé une autre vocation, comme celle d'accueillir des ateliers d'artistes. L'identité et l'attachement de la Ville à ce patrimoine restent particulièrement forts, notamment avec l'obtention, en 2004, du Label "Ville d'art et d'histoire". L'opération d'aménagement de l'îlot

17 37 s'inscrit dans cette volonté de mettre en valeur le patrimoine bâti existant, notamment la manufacture Louvet à travers le tiers-lieu et la maison des initiatives citoyennes.

Le périmètre de l'opération d'aménagement s'inscrit dans le programme de renouvellement urbain :

Le NPNRU conventionné avec l'ANRU fin 2019 au titre des quartiers d'intérêt régionaux a pour secteur d'intervention un quartier du centre-ville ancien : le quartier République. Situé à une entrée de ville en venant de Rouen, sur l'axe commercial principal de la ville, il est composé en partie de logements locatifs sociaux construits après la Seconde guerre mondiale ainsi que d'une part importante d'habitat ancien privé dégradé jouant un rôle d'habitat social. Le patrimoine architectural est conséquent et caractéristique de l'identité industrielle de la commune : immeubles en pans de bois, greniers-étente et anciennes manufactures.

Ce quartier comprend l'axe commercial République-Martyrs où se trouve la principale offre commerciale de la commune qui dans ce secteur se fragilise (offre dominée par les métiers de bouche et des commerces de faible qualité tendant à s'uniformiser et s'appauvrir

Globalement le quartier n'a pas connu de rénovation conséquente depuis plusieurs décennies et est en attente d'un projet global de renouvellement urbain afin de le réintégrer à la Ville dans un fonctionnement socio urbain de qualité.

Le projet validé par le partenariat comporte trois axes : Requalification de l'habitat social et privé/ Requalification des espaces publics/ Redynamisation avec mixité fonctionnelle qui se décompose en trois volets interactifs et indissociables : Projets de réhabilitation du patrimoine social/ Requalification de l'armature urbaine/Lutte contre la déprise affectant l'habitat et l'activité.

Au cœur du quartier NPNRU, l'îlot 17/37 qui cristallise autant les difficultés que les qualités du secteur en est devenu le symbole : sa requalification porte donc en germe la transformation du centre-ville.

Périmètre NPNRU et nature des opérations



La description du projet urbain :

Le programme urbain complet porte sur la requalification et la diversification de l'offre de logements, la requalification et l'apaisement des voiries et des espaces publics :

- Requalification de 331 logements locatifs sociaux avec le label BBC rénovation
- Résidentialisation de 63 logements locatifs sociaux
- Réhabilitation et résidentialisation complémentaire de 50 logements (Jean Gaument – hors financement ANRU)
- Requalification urbaine de l'îlot République 17/37 : opération d'aménagement comprenant des démolitions en cœur d'îlot et le long de la rue Edouard Charles, construction de logements privés en accession (première phase de 15 logements), création d'une voie piétonne traversante reliant la rue de la République à la place de la République.
- Construction d'un équipement polyvalent de proximité dédié à l'innovation, aux initiatives citoyennes, au développement durable, à l'inclusion numérique et aux mobilités
- Construction d'un tiers-lieu dédié aux activités de coworking et à l'accompagnement de structures dans le domaine de l'économie sociale et solidaire.
- Requalification de la rue de la République et création d'un plateau piétonnier devant le tiers-lieu
- Requalification et piétonisation des rues Proudhon et du marché en lien avec la requalification de la place de la République
- Requalification de la rue Sevestre Ainé
- Requalification de la Place de la République et de la rue des échelottes, création d'un jardin public et potager sur la place
- Requalification des rues aux Bœufs, de la convention et Hervieux

Redynamiser le secteur en requalifiant l'îlot 17/37 :

L'îlot concentre les différentes problématiques constatées dans le quartier République. Il représente un obstacle pour créer un lien entre la rue et la place de la République et la majorité des logements qui le composent sont dégradés et vacants.

L'intervention sur cet ensemble a pour ambition d'être un levier pour le renouvellement de l'image du quartier. Concernant l'habitat, deux opérations sont prévues :

- Les logements de l'îlot 17/37 situés rues de la République, Sevestre Ainé et Proudhon feront l'objet de la troisième OPAH-RU
- Une opération de diversification de l'habitat est également programmée avec la création de plusieurs logements en accession à la propriété (15 en première tranche).

Afin de créer de la mixité fonctionnelle et redynamiser le secteur, deux types d'équipements seront créés au sein de l'îlot :

- Livraison fin 2022 : L'Atelier : un équipement polyvalent public de proximité constitué de bureaux dédiés à des associations tournées vers l'innovation, le développement durable et les mobilités. Ce lieu accueillera également la Maison des initiatives citoyennes afin de développer une démarche de co-construction autour de l'ensemble des projets communaux.
- Livraison fin 2023 : Un tiers-lieu tourné vers l'économie sociale et solidaire qui aura deux types de fonctions :

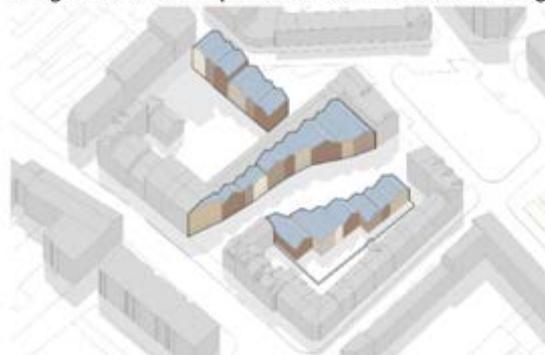
- Au cœur du projet : un espace de coworking, des espaces de formation, des salles de réunions et un pôle « Accompagnement au montage de projet »
- En seconde fonction : une cantine de quartier, une conciergerie (travail sur les TPE, chantiers d'insertion...)

Ces lieux ont pour vocation d'attirer des populations extérieures au quartier afin de promouvoir davantage de mixité sociale. Ils contribuent aussi à redynamiser l'offre d'équipements en favorisant la mixité fonctionnelle. Leur création joue un rôle central dans la programmation du projet car elle répond à l'objectif de redonner l'identité de centre urbain attractif au quartier République, cela en lien avec la restructuration de la trame urbaine.

Schéma de préfiguration du futur îlot 17/37



Préfiguration de la faille piétonne et des reconstructions de logements sur l'ilot 17/37



Réaffirmer l'armature urbaine en recréant un espace urbain qualitatif :

- Requalification de la rue de la République avec l'élargissement de la contre-allée et la création d'un plateau au niveau du 21-23 rue de la République afin de redynamiser ce secteur où les flux piétons sont limités.
- Création d'un deuxième plateau qui accueillera une partie du marché hebdomadaire.
- Restructuration de la place de la République de manière à répondre aux enjeux liés au manque d'attractivité de ce lieu : création d'un square urbain, de jardins partagés et requalification de l'espace de stationnement.
- Requalification du stationnement de la place.
- Elargissement de la rue Edouard Charles avec la démolition d'une partie des immeubles attenants à l'ilot 17/37.
- Requalification des rues du Marché, Proudhon, de la Convention, Hervieux, des Echelettes, aux Bœufs afin de restructurer la trame urbaine du cœur de quartier.

Ces opérations d'aménagement sont pensées de manière à conforter le secteur comme un lieu de centralité.

Les éléments explicatifs du projet sont joints en annexe :

- Convention NPNRU
- Fiche analytique et technique « opération d'aménagement d'ensemble de l'ilot 17/37 »

2.2 Les acteurs du projet

La mairie d'Elbeuf-sur-Seine

Un comité de pilotage technique mensuel a été mis en place : le Cercle Ambition Quartier République. Y participent l'ensemble des directions municipales, le conseil citoyen et les partenaires maîtres d'ouvrage Métropole Rouen Normandie et le bailleur social EBS Habitat. Il est l'instance de discussion et présentation des études, préparatoire des comités de pilotage présidés par le Maire

Plusieurs groupes de travail spécifiques, notamment « coordination technique » et « coproduction citoyenne », seront des instances de travail privilégiées pour la mission.

A noter que la ville ne souhaite pas engager dès à présent une maîtrise d'œuvre urbaine pour la conception des aménagements sur l'îlot 17/37. Le plan guide est issu d'une étude urbaine (DIAGRAM) et d'une étude de faisabilité urbaine et architecturale (Agence Emmanuel COME) réalisées en 2018/2019. Aussi, le plan guide traduit des intentions plus qu'un projet définitif. La phase d'urbanisme transitoire doit permettre de conforter les options d'aménagement.

Le conseil citoyen

Ses membres sont très actifs à la fois pour animer des événements ponctuels et participer aux réunions de co-construction et de suivi du projet.

Le pôle de proximité de la Métropole Rouen Normandie et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine

Il s'agit de la direction de proximité de la Métropole qui opère en tant que maître d'ouvrage des travaux de requalification des espaces publics du centre-ville et du quartier République, à l'exception de l'îlot 17/37 (MOA Ville d'Elbeuf). Un chargé d'opération espaces publics et un référent urbanisme sont nos interlocuteurs privilégiés.

Un groupement de maîtrise d'œuvre composé de compétences en urbanisme/paysage/aménagement urbain/éclairage public/co-construction/transition écologique/commerce doit être désigné au premier semestre 2021.

La délégation territoriale de l'ANRU

La DT ANRU est partenaire et financeur du projet. Elle doit être associée étroitement pour établir les conditions de financement des opérations transitoires.

La filière ESS

Les acteurs elbeuviens de l'économie sociale et solidaire sont en cours de structuration à travers la réalisation d'une charte commune et une réflexion collective sur la programmation du futur tiers-lieu ESS sur l'îlot 17/37.

Le tissu associatif local

Le tissu associatif elbeuvien est dense et dynamique, prêt à se mobiliser sur le montage de projets. Pour autant, aucune association n'émane directement du périmètre du quartier République.

Des acteurs à identifier ?

La spécificité des actions à mener pourra conduire l'AMO à rechercher, identifier et contacter des acteurs extérieurs à Elbeuf, susceptibles d'être intéressés par un pan du projet transitoire. A l'échelle de la Métropole, l'occupation transitoire de friches est assez embryonnaire mais on peut citer « la Friche Lucien » à Rouen sur le site d'une ancienne gare rive gauche, animée chaque été par un collectif associatif transformé en SCOP L'Atelier Lucien.

2.3 Les démarches en cours

Plusieurs démarches sont actuellement en cours :

- A l'échelle du quartier :

Travaux de requalification des logements locatifs sociaux par EBS Habitat, en particulier sur les résidences rue de la République face à l'îlot.

Etudes de maîtrise d'œuvre pour la requalification des espaces publics hors îlot par la Métropole Rouen Normandie.

Démarche de co-construction du projet urbain à reprendre en 2021 avec l'appui d'un prestataire spécialisé dans le cadre du marché de maîtrise d'œuvre urbaine de la Métropole.

- A l'échelle de l'îlot :

Etude de maîtrise d'œuvre et de co-construction en cours sur l'Atelier 23, équipement public polyvalent qui doit préfigurer le futur tiers-lieu économique ESS et principalement à destination des associations et du grand public. Finalisation de la programmation au premier trimestre 2021, conception en second trimestre 2021 et lancement des travaux en septembre 2021.

Démarches d'acquisition foncière en cours sur l'ensemble de l'îlot

Ouverture de la Maison du projet (Le Petit Atelier) depuis décembre 2019, lieu d'information et de coproduction mais aussi lieu de vie associatif/citoyen et préfigurateur de l'Atelier 23. De nombreuses démarches autour du réemploi et du fait main (DIY) y prennent place.

2.4 Les espaces identifiés

Après démolition des immeubles menaçant ruine (fin 2021), les superficies libérées sont d'environ 5 000 m². Il est envisagé :

- 3 000 m² d'espaces publics au niveau de la faille piétonne, de la courée à l'arrière du tiers-lieu et Atelier 23 et de la rue Edouard Charles élargie.

La programmation transitoire sur ces espaces peut être envisagée sur un temps long (+/- 5 ans) et en articulation étroite avec une programmation future inspirée directement des usages du transitoire.

- 2000 m2 de foncier destiné aux opérations logement dont une première phase est envisagée sur 2024/2025 (15 logements) puis sur la période 2025-2030. Ces terrains devront faire l'objet d'un aménagement transitoire particulièrement agile pour pouvoir les libérer dès lors que l'opération d'habitat pourra être lancée.

3. Contenu des missions

3.1 Calendrier

Mars 2021 : engagement de la mission

Juillet 2021 : définition et plan de déploiement de la stratégie d'urbanisme transitoire

Septembre 2021 : lancement des premiers appels à candidature/projets et consultations

Premier trimestre 2022 : mise en œuvre des premières actions/opérations

3.2 Objet

3.2.1 Etudes préalables et définition d'une stratégie d'urbanisme transitoire

- **Périmètres et planning :**
 - o Sur la base d'un premier repérage des espaces disponibles et de leur calendrier prévisionnel de mise à disposition et de mise en chantier, préciser les espaces bâtis et non bâtis pouvant faire l'objet d'une occupation temporaire ainsi qu'un planning prévisionnel.

- Etablir pour chacun d'entre eux les objectifs d'occupation, en lien avec le projet et avec les acteurs et publics concernés : type de programmation en usages temporaires et en préfiguration envisageables.
- **Faisabilités techniques et financières :**
 - Pour les espaces non bâtis, établir les faisabilités techniques des différents sites identifiés (définir les besoins en matière de circulation, réseau, structures, accessibilité) et les coûts des aménagements nécessaires.
 - Pour les logements éventuellement non démolis et accessibles, définir en lien avec la direction des services techniques, les faisabilités techniques et une première estimation des coutsd'aménagement,
 - Dimensionnement budgétaire : évaluer les conditions de viabilité économique des occupations au regard des investissements nécessaires et des temporalités d'occupation.
- **Montage :** Concernant l'occupation des espaces non bâtis et des logements : définir les modalités d'organisation (type de convention, périmètres des responsabilités respectives, etc.) et les conditions d'exploitation
- **Participatif :** Concernant la dimension participative : des ateliers participatifs impliquant des habitants et des associations devront nourrir l'étude puis confirmer les éléments de la stratégie définie. L'étude doit aussi définir les conditions pour « co-construire » des usages temporaires / transitoires avec les habitants.
- **Définition d'une stratégie globale d'urbanisme transitoire**

Celle-ci devra être intelligible et facilement appropriable par l'ensemble des acteurs afin de favoriser le partage de la démarche avec les parties prenantes et de constituer un socle de communication vers les tiers. Elle devra notamment :

- Expliciter les enjeux et la stratégie globale sur l'ensemble du périmètre et dans ses différentes temporalités
- Préciser les modalités de répartition et d'allocation des financements pouvant être attribués par la ville ou d'autres financeurs potentiels afin de viabiliser ces démarches.
- Définir en lien avec le service marchés et juridique, les modalités de consultation les mieux adaptées (marché public, appel à projet...), la répartition des lots, les compétences recherchées et les modalités contractuelles,
- Préciser les phasages et les modalités de gouvernance et de pilotage.
- Réfléchir à une « stratégie de sortie / passation / transmission » sur la continuité des sites d'urbanisme transitoire avec les partenaires

3.2.2 Assistance au lancement des consultations (tranche conditionnelle)

En fonction de la stratégie arrêtée, il pourra s'agir de lancer une consultation unique sur l'ensemble

des sites - consultation dite complexe (cahier des charges et suivi de la consultation) ou de lancer plus ponctuellement une consultation sur un site bâti ou non bâti- consultation dite simple. Quel que soit le niveau de complexité, les missions comprendront les éléments suivants :

- Rédaction du cahier des charges des consultations : enjeux et objectifs, fiches descriptives de chacun des espaces, éléments constitutifs de l'offre.
- Sourcing et mobilisation des collectifs à même de répondre,
- Assistance à l'analyse des offres.

3.3 Livrables

Cette liste est non exhaustive, d'autres livrables pouvant être proposés par le candidat à travers son mémoire technique :

- Schéma directeur de la stratégie d'urbanisme transitoire
- Phasage et planning détaillé des opérations transitoires
- Tableau estimatif des coûts à l'investissement et au fonctionnement des installations et opérations transitoires
- Note relative aux conditions de co-construction et de mobilisation des habitants sur les usages transitoires
- Note relative à la gouvernance et au pilotage de la démarche
- Note relative aux modalités juridiques et administratives d'organisation et de gestion et sur les conditions d'exploitation des espaces

Propositions pour le RC :

30% prix

60% valeur technique + 10% développement durable (cit'ergie)

- Références sur missions similaires
- Moyens humains dédiés
- Mémoire technique et compréhension de la mission
- Echantillon : 2 exemples de livrables

Estimation du marché : 35 000 € TTC

Convention d'occupation temporaire : exemple (EPT Est Ensemble)

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Entre les soussignées :

La [Nom propriétaire], [société anonyme d'économie mixte/SARL/SAS, etc...], au capital de [XXXX] €, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de XXXX sous le numéro RCS XXXXX, dont le siège social est [ADRESSE], représentée par [Madame/Monsieur XXXX], [son/sa Directrice Générale /Président], autorisé/autorisée à signer en vertu de [XXXX],

Ci-après dénommée : « LE PROPRIÉTAIRE » ou « NOM »

D'une part

Et

[Nom association ou Structure],

Ci-après dénommée : « L'OCCUPANT » ou « NOM »

D'autre part,

IL A ÉTÉ AU PRÉALABLE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le temps de la transformation de la ville est un temps long. Quand des terrains et espaces se trouvent libérés, plusieurs années sont nécessaires pour imaginer, financer et construire les projets.

Dans cette intervalle, [Nom de la collectivité] souhaite développer des projets d'urbanisme transitoire pour [objectifs].

La présente convention porte sur la détermination des conditions d'occupation temporaire d'un foncier par un occupant, désigné ci-après.

NOM PROPRIÉTAIRE est propriétaire du terrain/site/local sis au XXXX.

NOM DE L'OCCUPANT ayant exprimé le souhait d'occuper à titre précaire et temporaire une partie des dits ter-

rains/site/local pour NATURE DU PROJET sur la ZAC de xxxxx/sur le PRU de xxxxx ou sur la commune de XXXX, les parties se sont rapprochées aux fins de conclure une convention d'occupation précaire, aucunement régie par les dispositions du Décret du 30 septembre 1953 codifiées aux articles L145-1 et L145-60 du code de commerce ou non codifiées.

Il est précisé que le présent exposé préalable fait partie intégrante de la convention des parties et, en conséquence, qu'il en est indissociable.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le PROPRIÉTAIRE concède, à titre précaire et temporaire, à l'OCCUPANT qui accepte la jouissance du terrain ci-après désigné à l'article 1.

Les parties déclarent être pleinement informées de ce que la présente convention, qui ne constitue ni un contrat de bail commercial au sens de l'article L 145-1 et suivants du code de commerce, ni un bail dérogatoire conclu mais d'une simple convention d'occupation précaire, et n'est en aucun cas régie par les dispositions du décret du 30 septembre 1953 codifiées aux articles L.145-1 à L.145-60 du code de commerce ou non codifiées. L'OCCUPANT reconnaît en particulier avoir pleine connaissance de ce qu'il ne peut bénéficier d'aucun droit à indemnité, ni de façon générale, revendiquer le bénéfice d'une quelconque propriété commerciale, ni invoquer un droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux (article L 221-1 du code de l'urbanisme).

Article 1 - Désignation du site donné en jouissance

Ainsi qu'il a été précédemment exposé, NOM PROPRIÉTAIRE est propriétaire d'un site non bâti/bâti sis xxxxx à xxxx figurant au cadastre sous les sections xxxxx.

Le plan correspondant au terrain/espace/local/bien est annexé à la présente et contresigné par les parties (cf. annexe XX).

L'OCCUPANT déclare bien connaître le terrain/espace/local/bien, objet de la présente convention, pour l'avoir visité sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus

ample désignation tel qu'il existe, s'étend, se poursuit et comporte.

Le PROPRIÉTAIRE concède, à titre précaire et temporaire, à L'OCCUPANT qui accepte, la jouissance de ce terrain/espace/local/bien selon l'emprise définie à l'annexe XX pour l'installation de XXX, pour mener une activité XXX aux conditions explicitées ci-dessous :

- XXX
- XXX
- ...

Le PROPRIÉTAIRE signale la présence XXX (cf annexe XX).

Article 2 - Durée et clause de précarité

2.1 - Élément de précarité

La présente convention est consentie et acceptée à titre précaire en raison de l'opération d'aménagement/renouvellement urbain/projet confiée à NOM SOCIÉTÉ/AMÉNAGEUR. Cette occupation ne pourra bénéficier ni du statut des locations professionnelles ni du statut des locations commerciales. L'OCCUPANT s'interdit de transférer les droits résultants des présentes à des entreprises ou sociétés quelles qu'elles soient, ou de consentir une sous-utilisation même partielle ni une domiciliation.

2.2 - Durée de la convention précaire

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée ferme de **XX** mois à compter du **XX/XX 20XX ou à compter de la date de signature** [à adapter au cas par cas].

Elle est renouvelable par tacite reconduction. Le non-renouvellement de la convention doit être notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois avant la date d'échéance de la convention. [à adapter au cas par cas].

Toutefois, la durée de la convention ne pourra en aucun cas excéder date de travaux [à adapter au cas par cas].

Pendant toute la durée de la convention, le PROPRIÉTAIRE pourra notifier à L'OCCUPANT un congé pour libérer les lieux, sous réserve de respecter un préavis de 2 mois.

De même, l'OCCUPANT pourra à tout moment, notifier au PROPRIÉTAIRE son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de 2 mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

De convention expresse entre les parties, il est rappelé que la présente convention est exclue du champ d'application des articles L.145 et suivants du code de Commerce et du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 aux dispositions desquelles les parties entendent formellement déroger.

Toutefois l'OCCUPANT déclare être parfaitement informé que le PROPRIÉTAIRE pourra mettre fin à la présente convention sans que l'OCCUPANT ne puisse réclamer aucun dommage et intérêt, la précarité du présent contrat étant une condition substantielle sans laquelle le PROPRIÉTAIRE n'aurait pas consenti la présente convention en raison du projet d'aménagement de la ZAC de XXXX/du PRU de XXXXX ou de l'espace XXX sur la commune de XXXX.

Article 3 - Conditions de mise à disposition

L'OCCUPANT prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent, et notamment dans son état environnemental actuel sans recours contre le PROPRIÉTAIRE. L'accès au site se fera par xxxxxx.

Le PROPRIÉTAIRE s'assurera du raccordement à XXX du site.

Avant l'entrée dans les lieux et au départ de L'OCCUPANT, il sera établi contradictoirement entre L'OCCUPANT et le PROPRIÉTAIRE un état des lieux. En l'absence d'état des lieux, l'OCCUPANT est présumé avoir reçu le site en parfait état d'entretien et de réparations de toutes sortes.

En cas de contestation ou d'absence de L'OCCUPANT, l'état des lieux pourra être établi par huissier, les frais de constat étant supportés par moitié par les deux parties.

L'OCCUPANT prendra à sa charge tous travaux de remise en état et toutes dépenses en résultant.

Il est précisé, que le coût de ces travaux est à la charge exclusive de l'OCCUPANT, et qu'ils n'ouvriront lieu à aucun dédommagement de la part du PROPRIÉTAIRE à l'issue de la présente, étant ici rappelé que l'occupation du terrain est de nature précaire et révocable à tout moment.

Le site mis à disposition de l'OCCUPANT est à usage exclusif de l'association/structure XXX pour une activité de XXX.

Les installations comprendront XXX.

Le PROPRIÉTAIRE informe l'OCCUPANT que ce site est mis à disposition pour un usage exclusif de XXX.

L'OCCUPANT est autorisé à XXX.

Il est rappelé à l'OCCUPANT, qui s'engage, de prendre toutes précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité du PROPRIÉTAIRE et des voisins.

L'OCCUPANT devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, les règles de sécurité fixées par la législation en vigueur concernant les établissements recevant du public (ERP) et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le PROPRIÉTAIRE ne puisse être ni inquiété ni recherché.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, risques et péril de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Il s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, y compris visuel. Aucun stockage ne pourra dépasser la hauteur du bardage mis en place par l'occupant en limite de propriété.

Le PROPRIÉTAIRE se réserve la faculté d'établir une ou plusieurs conventions d'occupation précaire sur la surface restante des parcelles cadastrées section xxxxx affectée à d'autres usages au bénéfice de partenaires publics ou privés. L'OCCUPANT ne saurait se prévaloir de la présente convention pour s'opposer aux dites conventions d'occupation précaire.

À ce titre, l'OCCUPANT est informé que le site/terrain/local/bien désigné à l'article 1, fait également l'objet

d'une convention d'occupation précaire au profit de xxxx pour la présence de xxxx. [le cas échéant]

Pour terrain ou espace nu, possibilité de préciser les éléments suivants :

Le PROPRIÉTAIRE rappelle que l'utilisation du sol et sous-sol par le preneur est interdite, ne connaissant pas à ce jour, le niveau de pollution éventuelle du terrain.

Par mesure de sécurité, aucune utilisation de la terre ou du sol ayant à destination le jardinage ou autre activité ne devra être réalisée par le preneur. Toute culture devra se faire dans des espaces indépendants du sol du terrain. Aucune marchandise destinée à cette culture ne devra être entreposée directement sur les sols.

Le PROPRIÉTAIRE ne sera en aucun cas responsable de l'utilisation du sol ou des terres par l'OCCUPANT.

Il est interdit de déverser toute forme de produits polluants sur ou sous le terrain.

En cas de non-respect de cette interdiction, la convention sera résiliée de plein droit après constat et les frais de dépollution seront facturés au preneur.

Article 4 – Obligations de l'OCCUPANT

L'OCCUPANT s'engage à :

- Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront et entretenir continuellement en bon état de réparation, d'entretien et de nettoyage le terrain/local/site, selon l'emprise définie sur le plan d'implantation sur site à l'annexe **XX**, et son portail d'accès.

- Installer XXX.

- Se conformer aux installations hors-sol décrites ci-après : XXX

- Se conformer à l'interdiction de XXX.

- Ne pas détruire, déplacer ou obstruer XXX. ex : piézomètre implanté sur le terrain = possibilité de caractériser ensuite « ne pas effectuer de pompage....

- Recevoir sur le site toute personne de la Ville, de l'éta-

blissement public territorial Est Ensemble, de la NOM PROPRIÉTAIRE, de services ou associations désignés par elles, ou encore de grand public pour présenter son activité sur la base de **XXX** rencontres par mois.

- Préserver le terrain/site/local de toute pénétration étrangère au moyen des installations existantes (murs, portail, grilles).

- Restituer au moment de la fin de la convention précaire d'occupation le terrain, le portail et le mur en limite de propriété **XXX** tels qu'ils étaient lors de la signature de ladite convention (cf. procès-verbal d'état des lieux comprenant des photographies en annexe **XX**).

- Prendre à sa charge les travaux, aménagements, ou modifications prescrits par les autorités administratives, ou par les règlements en vigueur, notamment les travaux de mise ou de remise aux normes, ou encore les travaux rendus nécessaires en raison de son activité, quelle que soit leur nature.

- Prendre toutes précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des voisins, à l'entretien, au bon aspect et à la bonne tenue du terrain.

- Se pourvoir, à ses frais d'un récipient conforme au modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures ménagères et en assurer la manipulation aux jours et heures fixés par les réglementations du centre ou de la ville.

- Les travaux, s'ils sont autorisés devront être exécutés dans les règles de l'art, sous la propre responsabilité de l'OCCUPANT, tous les frais entraînés par ces travaux étant supportés par l'OCCUPANT seul. **XXX** [à voir au cas par cas].

Dans le cas contraire, l'OCCUPANT remettra le terrain, le portail et le mur en limite de propriété **XXX** tels qu'ils étaient lors de la signature de la convention d'occupation précaire. Les embellissements et améliorations que l'OCCUPANT pourra faire dans les lieux loués profiteront au PROPRIÉTAIRE sans indemnité de sa part à la fin de la présente quelle que soit la cause de cette fin, sauf renouvellement de celle-ci, et en cas de départ effectif de l'OCCUPANT.

- Ne causer, ni laisser causer dans les lieux occupés aucun désordre, scandale ou abus de jouissance.

- Ne pouvoir réclamer au PROPRIÉTAIRE aucune indemnité ni diminution de redevance pour cas de force majeure, notamment en cas d'interruption dans le service des eaux, du gaz ou de l'électricité, ou de tout autre service collectif extérieur analogue, le PROPRIÉTAIRE n'étant pas tenu au surplus de prévenir l'OCCUPANT des interruptions.

- Laisser le PROPRIÉTAIRE, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux occupés pour visiter et conserver le portail d'accès au terrain.

- Faire son affaire personnelle de la surveillance de ce terrain/site/local selon ses besoins.

- Ne pouvoir invoquer la responsabilité du PROPRIÉTAIRE en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers.

Article 5 – Obligation du PROPRIÉTAIRE

Le PROPRIÉTAIRE n'assumera aucuns travaux durant la présente Convention d'Occupation Précaire.

Le PROPRIÉTAIRE s'assurera et prendra à sa charge le raccordement à **XXX** du site/local/terrain.

Article 6 - Renonciation à indemnité

L'OCCUPANT renonce dès à présent et pour l'avenir à réclamer toutes indemnités notamment :

- une indemnité pour les travaux qu'il aura effectués,

- une indemnité d'éviction, les parties rappelant que la convention n'est pas soumise au décret du 30 septembre 1953 codifié aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

Article 7 - Cession - Sous-utilisation

7.1. - Cession

L'OCCUPANT ne pourra céder en tout ou partie aucun droit d'occupation consécutivement à la présente autorisation.

7.2. - Sous-utilisation

L'OCCUPANT ne pourra sous-utiliser, même partiellement et à titre gratuit, le bien objet de la présente convention. [à adapter au cas par cas]

Article 8 - Visite des lieux

Pendant la durée de la présente convention, l'OCCUPANT devra laisser le PROPRIÉTAIRE, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le PROPRIÉTAIRE au moins 48 heures à l'avance.

Article 9 - Contributions et charges diverses

L'OCCUPANT acquittera exactement les contributions personnelles mobilières auxquelles il est assujéti, d'une manière générale, tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujéti en sa qualité d'occupant du terrain objet des présentes.

Il devra justifier du paiement au PROPRIÉTAIRE à toute réquisition et opérer les règlements de telle sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

L'OCCUPANT devra également satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement et dont les locataires et occupants réguliers sont ordinairement tenus, de manière que le PROPRIÉTAIRE ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Les conditions exprimées au présent article sont déterminantes pour le PROPRIÉTAIRE.

Article 10 – Assurances

L'OCCUPANT est tenu de souscrire les assurances nécessaires couvrant notamment les risques d'incendie, explosion, foudre, tempête, dégâts des eaux, dommages électriques, vol par effraction affectant le contenu du terrain occupé (stocks, matériels et autres objets mobiliers) dont il est le propriétaire ou dont il a la garde, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers.

L'OCCUPANT fera également garantir l'ensemble des risques résultant de son activité notamment en cas de dommages corporels ou matériels provoqués directement ou indirectement du fait de l'usage de ses biens, aménagements ou installations de son fait, du fait de ses préposés, du fait de ses clients ou de tout tiers pour son compte.

L'OCCUPANT s'engage à garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers du fait des activités exercées sur le terrain.

L'OCCUPANT devra remettre la copie des attestations d'assurance au propriétaire le jour de la signature de la présente convention, puis, chaque année tant que la convention est en rigueur.

L'OCCUPANT devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au PROPRIÉTAIRE.

De plus, l'OCCUPANT s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers par le fait de son exploitation.

L'OCCUPANT devra informer immédiatement le propriétaire de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux.

L'occupation du terrain/site/local mis à disposition s'effectuera sous l'entière responsabilité de l'OCCUPANT. Le PROPRIÉTAIRE se dégage de toute responsabilité en cas d'utilisation du terrain non prévue par la présente convention.

Par ailleurs, le PROPRIÉTAIRE ne pourra être tenu responsable en cas de vol, de cambriolage ou de tout autre acte délictueux commis sur le terrain/site/local mis à disposition.

Article 11 - Règlements de ville et de police

L'OCCUPANT devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires et occupants réguliers sont et pourront être tenus.

Article 12 - Redevance

Compte tenu de la nature de l'activité exercée par l'OCCUPANT et du caractère précaire et révocable de la convention, cette dernière est consentie à l'euro symbolique. [à adapter au cas par cas]

Article 13 – Dépôt de garantie

Compte tenu de la nature de l'activité exercée par l'OCCUPANT et du caractère précaire et révocable de la convention, il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

Article 14 - Résiliation

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions de la présente convention, un mois après une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restées sans effet et contenant déclaration par le PROPRIÉTAIRE de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au PROPRIÉTAIRE, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où l'OCCUPANT se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

L'OCCUPANT supportera l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice que le PROPRIÉTAIRE aura exposés.

La présente convention pourra être résiliée à tout moment et pour tout motif par l'une ou l'autre des parties. La résiliation prendra effet 3 mois après la date de réception de la demande de résiliation notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les mêmes conditions, il pourra être mis fin à l'occupation des lieux de façon anticipée en cas de non-respect des conditions fixées par la présente convention.

La présente autorisation ne constituant ni un bail commercial, ni un bail dérogatoire, l'occupant ne pourra bénéficier d'aucune indemnité ni d'aucun droit au maintien dans les lieux au moment de la résiliation ou de l'expiration de la convention.

Article 15 - Enregistrement

L'enregistrement du présent contrat n'étant pas obligatoire, si l'une des parties venait à le demander, les frais seraient supportés par elle.

Article 16 - Frais et honoraires

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

Article 17 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, le PROPRIÉTAIRE et l'OCCUPANT élisent domicile en leurs bureaux et sièges sociaux respectifs.

Article 18 - Litige

En cas de litige sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties conviennent de s'en remettre, à défaut d'accord amiable, à l'appréciation de la juridiction compétente.

Fait à

Le

En deux exemplaires originaux

Pour le PROPRIÉTAIRE
l'OCCUPANT

Pour

Annexes :

XXX

Cahier des charges ou règlements d'AMI et d'AAP : exemples

- Appel à manifestation d'intérêt d'Est Ensemble : Temp'O, pour l'occupation temporaire de délaissés urbains et les initiatives d'urbanisme transitoire
https://www.est-ensemble.fr/sites/default/files/1_reglement_ami_2.1.pdf
- Appel à manifestation d'intérêt de l'établissement public d'aménagement euroméditerranéen : MOVE
https://euromediterranee.fr/sites/default/files/2018-11/EM%20Projet%20MOVE_RC_V%204%20web_0.pdf
- Appel à manifestation d'intérêt de Novaxia : occupation temporaire dans un lieu d'innovation extraordinaire au cœur de Paris
<https://www.novaxia.fr/actualites/appele-a-manifestation-dinteret-de-novaxia-pour-occupations-temporaires-au-coeur-de-paris/>
- Appel à manifestation d'intérêt de la Région Île-de-France : Soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire
<https://www.iledefrance.fr/sites/default/files/medias/2020/01/Urbanisme%20transitoire%20-%20R%C3%A9glement.pdf>
- Appel à manifestation d'intérêt de la SPL Deux Rives : Animation et activation temporaire d'un lieu de vie de plein air sur la presqu'île Citadelle (Strasbourg)
[https://strasbourgadeuxrives.eu/wp-content/](https://strasbourgadeuxrives.eu/wp-content/uploads/2021/03/appele-%C3%A0-manifestation-d-int%C3%A9r%C3%AAt-occupation-estival-des-abords-des-halles-citadelles-%C3%A9t%C3%A9-2021.pdf)
- Appel à manifestation d'intérêt de la Ville de Colombes : Implantation d'une solution de restauration ambulante (foodtruck)
https://www.colombes.fr/documents/user_upload/ami-foodtruck.pdf
- Appel à manifestation d'intérêt de la Ville de Le Port : Installation et exploitation d'activités commerciales ambulantes sur le domaine public communal
<https://www.ville-port.re/wp-content/uploads/2020/11/AMI-Avenue-des-Chagos.pdf>
- Appel à manifestation d'intérêt de la Ville et de la Métropole de Toulouse : Imagin » RAMBLAS
https://www.toulouse.fr/documents/106903/11259729/Imagin_RAMBLAS2019/1d012576-04b4-4e25-bc73-158c645e7bce
- Appel à projets du Grand Lyon et de la ville de Villeurbanne : Occupation temporaire des parcelles libérées après les démolitions autour de la rue Léon-Chomel à Villeurbanne
https://www.idfriches-auvergnhonealpes.fr/sites/default/files/gccv_aap.pdf



Éléments du plan de financement et du compte d'exploitation du projet d'urbanisme transitoire générant des recettes de l'activité menée

Dépenses initiales		Montants	Financements initiaux		Montants
Etudes préalables		- €	Financements européens		- €
	Diagnostic technique (sauf si pris en charge par la collectivité)	- €	Financements nationaux		- €
	Ingénierie de préfiguration (sauf si prise en charge par la collectivité)	- €		Appels à projets nationaux	- €
	Autres	- €		Caisse des dépôts	- €
Dépenses d'installation "socles" de remise aux normes		- €		ANRU	- €
	Dépollution (sauf si prise en charge par la collectivité)	- €		Dont NPNRU (bilans d'aménagement	- €
	Plomberie (arrivée d'eau, évacuation)	- €		Dont PIA (études et missions d'ingénierie, investissements)	- €
	Sécurité (clôture, sortie de secours, certification de sécurité)	- €		ANCT (Crédits Politique de la Ville)	- €
	Frais d'établissement (assistance juridique, matériel)	- €		Autres agences nationales (ADEME...)	- €
	Circuit électrique (puissance, mise aux normes)	- €	Financements régionaux		- €
	Autres	- €		Dont financement ESS	- €
Dépenses de remises aux normes supplémentaires site bâti : sécurité supplémentaire (portes coupe-feu, trappes de désenfumage, alarme, ERP, ERT, etc.).		- €		Dont financement de l'insertion par l'activité économique	- €
Aménagement du site hors remise aux normes		- €		Autre	- €
	Équipement Restauration : hottes de cuisine, chambre froide, bar	- €	Financements départementaux		- €
	Équipement informatique : ordinateur, imprimantes 3D, fraiseuse	- €	Financements de l'intercommunalité		- €
	Décoration, mobilier, nettoyage, rénovation des surfaces	- €	Financements de la ville		- €
	Équipement événementiel : scène, son, lumière, caméra...	- €	Financements privés		- €
	Autre aménagement (micro-ferme, locaux associatifs, hébergement d'urgence...)	- €		Mécénat	- €
	Dossiers administratifs à produire (changements de destination, appels à projets, dossier sécurité...)	- €		Crowdfunding	- €
	Vérifications par un bureau de contrôle (sauf si prise en charge par la collectivité)	- €		Fondations	- €
TOTAL DEPENSES INITIALES		- €	Autres partenaires locaux (associations, établissements, Pôle Emploi...)		- €
			Dons en nature (mobilier, ressources humaines...)		
			TOTAL RECETTES INITIALES		- €
Dépenses de projet		Montants	Recettes de projet		Montants
	Concertation (étude sur les attentes, ateliers de concertation et coconstruction)	- €		Production & vente de biens / de services	- €
	Démarche d'évaluation (éventuellement recours à une AMO)	- €		Billetterie événements majeurs	- €
	Bureau d'études, d'architecture, d'acoustique...	- €		Autres événements (acrobranche, sessions de sport...)	- €
	Publicité / communication	- €		Redevances d'occupation régulière	- €
	Recrutement / salaires	- €		Locations de matériel (machines...)	- €
	Dont animation du site	- €		Privatisations	- €
	Dont gestion du site	- €		Formation (entreprises), sessions pédagogiques	- €
	Autres	- €		Prestations intellectuelles (études techniques, conseil, maîtrise d'usage...)	- €
	Taxes & impôts	- €		Recettes activité restauration	- €
	Loyer (éventuellement)	- €		Boissons	- €
	Charges hors RH	- €		Restauration	- €
	Licence III ou IV	- €		Autres	- €
	Juridique / Assurance	- €		Adhésion des membres	- €
	Entretien général (préventionniste, hygiène et sécurité, prestataire déchets, etc.)	- €		Participations en nature	- €
	Autres	- €			
	Fluides (électricité, gaz, eau, fioul...)	- €	TOTAL RECETTES DE FONCTIONNEMENT		- €
TOTAL DEPENSES DE FONCTIONNEMENT		- €			

Dépenses non-amortissables

Autres annexes

Ressources vidéo ANRU



Les Jéru 2021 - REX : urbanisme transitoire dans le quartier Air Bel (13), 1^{er} juillet 2021
https://www.youtube.com/watch?v=_tU69IE51G4

Les Jéru 2021 - Atelier : « L'urbanisme transitoire : nouvel incontournable du renouvellement urbain ? », 2 juillet 2021
<https://www.youtube.com/watch?v=6pog2GK3fKo>

Exemple de cadre stratégique en faveur de l'occupation temporaire et transitoire des sites à Paris et dans le territoire métropolitain



16 PRINCIPES
pour L'OCCUPATION
TEMPORAIRE et TRANSITOIRE



Avant

IDENTIFIER ET ÉTUDIER

systématiquement le potentiel des sites vacants ou appelés à se libérer, par l'engagement d'études évaluant les capacités offertes par le bâti et la temporalité des projets d'aménagement ou des travaux.

ANTICIPER

le calendrier de libération des locaux afin de permettre l'élaboration des projets d'urbanisme temporaire en phase amont et d'activer les sites dans un calendrier optimisé.

INFORMER

de la disponibilité, même partielle, de ces sites en publiant des données (surfaces, caractéristiques, contraintes, calendrier) relatives aux espaces libérés, sur la base d'un calendrier de mise à disposition du foncier ou de l'immobilier intercalaire.

MOBILISER

l'ensemble des autorités publiques, dont la Ville de Paris et les services de la Préfecture, afin de simplifier et d'accélérer au maximum les processus administratifs, demandes d'autorisation (ERP, terrasses, le cas échéant) et permettre le partage d'outils et d'expériences.

TERRITORIALISER

la démarche, dans l'optique de la ville du quart d'heure, en adaptant l'occupation temporaire aux contextes et besoins locaux, en s'appuyant sur les maires d'arrondissements, sur les ressources existantes et sur les acteurs qui disposent d'une connaissance fine du territoire. En amont de la mise en œuvre du projet engager, lorsque le calendrier le permet, une phase de dialogue avec les habitant-e-s pour identifier les attentes quant à la programmation temporaire, qui devra avoir des externalités positives sur le quartier.

DIFFUSER ET VALORISER

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

Pendant

ADAPTER

la redevance d'occupation à la capacité de financement des acteurs et à leurs activités. Les besoins d'investissements initiaux, rapportés à la durée d'occupation prévue, au type d'activités, et comparés à la diminution de charges du propriétaire permise par l'occupation temporaire doivent être pris en compte dans le calcul de cette redevance. Assurer la bonne information des candidat-e-s, en fonction des caractéristiques du site, des éventuelles redevances, taxes ou participations à intégrer dans leur bilan pour assurer l'équilibre financier du projet.

RÉSERVER

une partie des espaces d'activité au prix des charges afin de faciliter l'installation des structures émergentes et les plus éloignées des circuits de financement : structures de l'économie sociale et solidaire, associations de solidarité, citoyennes ou étudiantes, acteurs culturels et de la fabrication en ville, écosystème de l'innovation, start-up et innovation sociale.

PRIORISER

l'hébergement d'urgence, l'occupation temporaire à but d'habitat et l'insertion par l'activité économique lorsque le bâti et la temporalité du projet temporaire le permettent.

DIVERSIFIER

au maximum les activités au sein d'un site et assurer la mixité d'usages et d'acteurs au sein des projets, notamment à l'égard des organismes sans but lucratif et de l'économie sociale et solidaire, des activités culturelles et créatives et de l'écosystème de l'innovation, des start-up et de l'innovation sociale. Dans cette optique, permettre un accès du site à tou-te-s, le plus librement possible. Favoriser les activités en soirée et la nuit, qu'elles soient festives, conviviales, diverses, culturelles, ludiques, citoyennes ou sportives, dans le respect de la tranquillité du voisinage. Permettre également, selon l'espace et la configuration du site, la réservation d'une surface de stockage, de reconditionnement et, éventuellement, de transformation des mobiliers, équipements et matériaux de construction.

TRANSFORMER

par l'occupation temporaire, des immeubles d'activités tertiaires laissés totalement ou partiellement vacants dans un contexte de pression foncière importante et de déficit de logements dans le Grand Paris, afin d'y accueillir des services d'utilité sociale et d'en préfigurer les nouveaux usages.

ACTIVER

les rez-de-chaussée vacants de proximité délaissés temporairement ou sur du plus long terme par l'installation d'activités d'animation de proximité (projets associatifs, collaboratifs, développés localement) liées à l'économie sociale et solidaire ainsi qu'à l'écosystème de l'innovation.

S'INSPIRER

de l'ensemble des bonnes pratiques en termes de respect de l'environnement (réemploi, démarche zéro déchet, compostage, tri, recyclage), de gouvernance inclusive et partagée (dispositifs participatifs impliquant gestionnaires et acteurs) et de respect du voisinage. Lorsque le site comprend un espace extérieur, notamment en pleine terre, garantir le respect de la biodiversité existante.

Après

INTÉGRER

le projet d'occupation transitoire à la préfiguration du futur site, de sa programmation et de ses usages. La préfiguration pourra se voir consacrer un budget spécifique au sein du bilan de l'opération. L'intégration de l'occupation temporaire en phase d'étude doit aller de pair avec une réflexion autour de la pérennisation des initiatives après la libération des sites, dans la programmation des projets urbains pérennes.

ÉVALUER

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

ACCOMPAGNER ET COORDONNER

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

Exemples de projets d'urbanisme transitoire

Types de sites et exemples

Non bâti : terrain nu clos ou délimité (dent creuse, cour, espaces résidentiels privés en pied d'immeuble de logement, parc,...)

Fête des jardins rêvés, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos (59), appel à projets pour préfigurer l'aménagement du parc de l'Union, une dizaine de sites sur l'emprise du parc confiés à des associations et collectifs d'habitants pour imaginer leur jardin rêvé et expérimenter une animation pendant un an, bureau de paysage Empreinte, les Saprophytes, SEM Ville Renouvelée, 2011-2014.

Dédales, Marseille (13), urbanisme transitoire en acupuncture urbaine sur les espaces résidentiels régis par le syndicat de copropriété interbailleur, réalisation de mobilier en bois d'usage (pique-nique, lecture, repos,...) suite à la demande des habitants du quartier de Air Bel, pendant la phase de protocole de préfiguration du PRU, Cabanon Vertical, Unicil, Erilia, Logirem, Ville de Marseille, MAMP, 2018-2019.

Sources :

<https://www.les-saprophytes.org/project/fete-des-jardins-reves/>

<http://www.cabanonvertical.com/#dedale-2>

Non bâti : terrain nu en espace ouvert (place publique, espace agricole, esplanade sur dalle, prairie urbaine, terrains, stationnements en surface...)

Si on essayait pour voir?, Reims (51), préfiguration spatiale, programmatique et accompagnement de l'ouverture d'un nouvel équipement culturel dans le quartier Croix-Rouge, à la fois salle de spectacle, maison de quartier et incubateur d'associations. Chantiers ouverts, aménagement et transformation évolutive des espaces (ancien parking en plein air) pour faire vivre l'équipement dans son contenu programmatique et son réseau d'usagers. Collectif Etc, ville de Reims, 2012-2015.

Quartier des Joncherolles, Pierrefitte-sur-Seine (93), préfiguration et construction d'un kiosque et de jeux pour enfants, mobilisation habitante, ICI Initiatives Construites Ilo-Dionysiennes, association SHAKTI21, 2019.

Plaine de Montjean, Rungis (94), écopaturage avant lancement chantier, EPA Orsa.

Friche Duran, Stains (93), QRU Clos-Saint-Lazare, projet temporaire paysager, biodéchets, pédagogie, amélioration du sol, Chifourni pour Plaine Commune, 2012-2016.

La Halle Puget, Belsunce, Marseille (13), médiation, création et aménagements transitoires, requalification place publique et redéfinition des usages, Les Têtes de l'Art, 2014-2017.

L'Archipel, les Canourgues, Salon-de-Provence (13), coconstruction espace mixte de sports et de loisirs QPV, Cabanon Vertical et Addap 13 pour la ville de Salon-de-Provence, 2013-2017.

Gecko 2, Saint-Mauront, Marseille (13), revalorisation d'un espace de rendez-vous : assises et ombrières, Cabanon Vertical, le Fil à initiatives, et l'Addap 13, 2015-2017.

Transition, Malpassé, Marseille (13), aménagements transitoires pour améliorer le confort d'usage du quartier en chantier de renouvellement urbain, Cabanon Vertical, le Fil à initiatives, et l'Addap 13, 2014-2017.

Passage jardinier, Sait-Mauront, Marseille (13), prototype d'usages de jardin partagé sur une parcelle occupée temporairement dans un contexte de renouvellement urbain, Bureau des Compétences et des Désirs, Didier Courbot, l'Addap 13, Les Jardins de l'Espérance, SOLEAM, 2011-2017, déplacement et reconstruction programmés en 2018.

Le Jardin d'Hanoï, la Viste, Marseille (13), cabane de jardin partagé dans espace vacant, Collectif Etc, centre social del Rio, 2013-2017.

Prenez du bois Émile! Aubervilliers (93), chantiers ouverts, aménagements temporaires, sensibilisation des habitants, outil mobile, plan guide des espaces publics à coconstruire avec les habitants, Atelier Approche.s!, OPH Aubervilliers, Ville d'Aubervilliers, Plaine Commune, 2015-2018.

Sources :

http://www.collectifetc.com/realisation/croix-rouge-sequipe_-_et-si-on-essayait-pour-voir/

<https://www.associationici.com/co-construction>

Cabanon Vertical, Les aménagements urbains en transition

<http://www.collectifetc.com/realisation/epopeepugetacte2/>

<http://www.cabanonvertical.com/#limites-floues>

<http://www.cabanonvertical.com/#gecko-2>

<http://www.marseille-renovation-urbaine.fr/toutes-les-actualites/actualite-23/saint-mauront-lamenagement-dun-jardin-partage-193.html?cHash=103a2cf6f2a8cf531a9b4a9b700b691c>

<http://www.collectifetc.com/realisation/au-belvedere-de-la-viste/>

<https://atelierapproches.fr/>

Non bâti : terrain libéré à la suite d'une démolition de bâtiment, espace délaissé

Pré-verdissement d'un site après déconstruction d'une usine abandonnée, Wattrelos (59), renforcement de la biodiversité en milieu urbain, lutte contre les îlots de chaleur, utilité pour le cadre de vie des habitants, utilisation de mélanges de fleurs ciblées sur le site de plus de 7ha de l'ancienne filature Saint-Lievin, EPF Nord-Pas-de-Calais.

Nous, la cité, Montreuil (93), chantiers participatifs pour les activités de loisirs et la pratique artistique sur une parcelle dont le réaménagement n'a pas pu avoir lieu dans son intégralité lors du projet de rénovation urbaine PNRU, installation base de vie (containers et terrasse) et ateliers participatifs (bricolage enfants, cuisine, nature en ville, jeux aménagés, fête de rentrée, jeu de plateau coopératif pour aménager la friche, comprendre les métiers, anticiper les conflits d'usage, fiche technique par aménagement et déplacement des conteneurs vers un autre site. La Factory&Co, Atelier Otto, Collectif 39, Est Ensemble, Ville de Montreuil, 2018-2019

Sources :

<https://www.adu-lille-metropole.org/publication-lurbanisme-transitoire-paroles-dacteurs-et-retour-dexperiences-de-la-metropole-lilloise/>

<https://www.est-ensemble.fr/nous-la-cite-montreuil>

Non bâti : terrain vacant anciennement occupé par une activité [industrie, garage ou casse automobile, infrastructure de transport ou de stockage,...]

La Prairie du Canal, Bobigny [93], ferme mobile et récréative, production agricole, restauration, approvisionnement de paniers à destination des habitants, pédagogie, La Sauge, 2017-2019.

Occupation temporaire du Fort, Aubervilliers [93], actions artistiques, culturelles et solidaires, ouverture des espaces au public, préfiguration des usages futurs avec les habitants et les actifs des quartiers voisins, ZAC, Grand Paris Aménagement, 2016-2019.

Vive les Groupes, Nanterre [92], préfiguration des espaces publics [futurs circulations et espaces collectifs], test d'activités et de services possibles, programmation culturelle, rencontres, dépollution du site, pépinière horticole, Yes We Camp, TN+, ABCD Culture, Jérôme Villemard architectes-urbanistes, EPA la Défense, 2017-2027.

Sources :

<https://www.canalprairie.fr/>

<https://www.iledefrance.fr/soutien-regional-lurbanisme-transitoire>

<https://vivelesgroupes.org/lassociation/>

Non bâti : terrain à aménager/urbaniser

Fête des jardins rêvés, Ferme du Trichon, Roubaix [59], coconstruction [charte] d'un projet de ferme urbaine sur le site du Crouy situé sur la friche Nollet, foncier pollué en concession d'aménagement qui n'a pas trouvé preneur pour la réalisation de logements, localisé en cœur de ville en décroissance urbaine, expérimentation de la reconstitution d'un sol vivant et fertile, nourricier, et dédié à l'éducation populaire, projet subventionné par VDS, Coopérative Baraka, Université populaire et citoyenne, Collectif des paysans urbains du Trichon, SEM Ville Renouvelée, 2012-2024.

Semer et récolter pour habiter, Melun [77], plantation temporaire de chanvre dans le cadre de l'aménagement de l'écoquartier de la Plaine de Montaigu qui accueillera une partie de la reconstitution de l'offre de logement social du projet de renouvellement urbain, démonstration de l'écoconstruction et stimulation de l'usage du chanvre en circuit court, SAS La Plaine de Montaigu, 2018-2022.

Foresta, Marseille [13], projet d'occupation sur 8 ans d'un vaste foncier de 16ha de collines propriété privée en bordure de quartiers prioritaires, rencontres et animations avec les habitants, aménagements progressifs, équipement collectif, création d'activités de plein air, Résilience, Yes We Camp, Hôtel du Nord, Bureau des Guides du GR2013, Collectif Saf, 2016-2024

Sources :

<https://www.adu-lille-metropole.org/publication-lurbanisme-transitoire-paroles-dacteurs-et-retour-dexperiences-de-la-metropole-lilloise/>

<https://www.ville-roubaix.fr/services-infos-pratiques/developpement-durable/agriculture-urbaine/>

<https://yeswecamp.org/foresta/>

<https://parcforesta.org/>

Bâti : immeuble de logements sociaux totalement ou partiellement vacant

Hébergement d'urgence, Paris [75], mise à disposition des services de l'État d'un bâtiment d'une cinquantaine de logements voués à la démolition pour l'hébergement d'urgence de 160 personnes sur quelques mois, ICF, Groupe SOS Solidarités, 2016-2017.

Sources :

IAU, Note rapide n° 770, mars 2018.

Bâti : immeuble de logements en copropriété privée totalement ou partiellement vacant)

Accompagnement culturel de la démolition de la copropriété Les Fauvettes, Pierrefitte-sur-Seine (93), expérimentation dans le cadre d'ANRU+, transformation de la copropriété, mixte avec des logements sociaux, en résidence éphémère d'artistes dans une vingtaine de logements avant la démolition en 2023, valorisation de l'image du quartier et diversification fonctionnelle, recours à une AMO culturelle, Plaine Commune, Soreqa, ville de Pierrefitte, 2020-2024.

Sources :

<https://culture.mairie-pierrefitte93.fr/2020/11/les-fauvettes/>

Bâti : immobilier d'activité (bureaux, halle, hangar, ateliers d'artisanat, chais, usine, entrepôt, commerces, hôpital, gare, équipement public, parking aérien à étage,...) vacant ou en friche

Salle culturelle, Grigny (91), réhabilitation du centre technique municipal en théâtre, préfiguration de la future salle culturelle de la ville qui sera cofinancée par le NPNRU, manière d'appréhender de façon positive les chantiers en cours dans le quartier de la Grande Borne, Amin Compagnie théâtrale, 2017-2024.

Préfiguration reconversion site collège, Stains (93), préfiguration de la reconversion du site du collège Maurice Thorez par l'implantation temporaire de nouvelles activités d'économie sociale et solidaire et de services publics, incubation de projets à partir de l'expertise d'usage des acteurs locaux, cofinancement ANRU (PIA VDS), Commune de Stains et Plaine Commune, 2017-2019.

Friche Miko, Bobigny (93), événements festifs pour animer le site, occupations transitoires, Bellastock.

Transformation du centre nautique Jacques-Duclos, Villeteuse (93), lieu d'information et de présentation des transformations urbaines de la ville, résidence artistique, ateliers de concertation, accueil d'association, dans l'attente de la démolition du centre nautique, Plaine Commune, 2017-2022.

Pavillon en chantier, Île-Saint-Denis (93), lieu de chantier participatif Maison du quartier PRU, services locaux et associatifs, manufacture d'artisans et atelier populaire d'urbanisme, Association ICI! et habitants du quartier, association « Pavillon », 2017-2021.

La Plateforme des acteurs de demain, Antony (92), anciens entrepôts Universal Music, occupation par acteurs du réemploi, plateforme logistique centre d'hébergement d'urgence dans les anciens bureaux, Aurore et Plateau Urbain, 2018-2024.

Les Petites Serres, Paris (75 005), espaces de travail, hébergement temporaire, et animation au sein d'un hôtel particulier classé et de locaux industriels sous verrière, Plateau Urbain et Aurore pour Novaxia, 2017-2018.

Les Grands Voisins, Paris (75 014), occupation d'un ancien hôpital, hébergement, locaux d'activité, ateliers - boutiques en rez-de-chaussée, espaces polyvalents de proximité et de services mutualisés, appels à candidatures, interface aménageur, Plateau Urbain, Association Aurore, Yes We camp, SPLA Batignoles Aménagement, 2015-2020.

Sources :

IAU, L'urbanisme transitoire, Les carnets pratiques n° 9.

<https://www.iledefrance.fr/sites/default/files/medias/2020/01/Urba%20transitoire%20-%20Laur%C3%A9ats.pdf>

<https://www.bellastock.com/projets/superstock/>

<https://www.associationici.com/pavillon-en-chantier>

<https://www.plateau-urbain.com/lapadaf>

<https://www.plateau-urbain.com/les-petites-serres>

<https://lesgrandsvoisins.org/>

Bâti : rez-de-chaussée vacant dans un immeuble de logements ou un immobilier d'activité occupé

Au coin de la rue, la Meinau, Strasbourg (67), occupation d'un local situé au coin de la rue de Champagne en cœur de quartier au sein d'un linéaire voué à être démolé dans le cadre du NPNRU, animation artistique et culturelle, soutien à la reprise d'activité des commerces, ateliers avec les habitants de couture de masques solidaires selon la norme AFNOR, Compagnie Lu², Alsace habitat, 2019-2021.

Ici Bientôt, Saint-Étienne (42), initiative locale pour l'activation des rez-de-chaussée commerciaux dans le quartier historique Beaubrun-Tarentiaze, bureau, animation, analyse des sites et accompagnement des porteurs de projet, test de boutiques, Crefad Loire, EPASE, Ville de Saint-Étienne.

Recyclerie Trevie, Avignon (84), boutique solidaire et ateliers d'upcycling en rez-de-chaussée de résidence sociale vouée à la démolition dans un quartier prioritaire, réponse aux problématiques des encombrants et des points de deal. Grand Avignon. 2020.

MTV FMR Eco quartier, Montévrain (77), occupations transitoires de l'espace public et des RDC commerciaux, interventions artistiques sur palissades de chantiers, animation quartier en construction, La Belle Friche et EPA Marne.

Sources :

<http://www.compagnie-lu2.fr/strasbourg/>

<https://ici-bientot.org/>

<http://carton-plein.org/beaujacquard/>

https://www.grandavignon.fr/sites/default/files/2021-03/gam_44_web.pdf

<https://www.labellefriche.com/montevrainecoquartier>

Bâti : espaces vacants en sous-sol de bâtiment ou dalle ou parking souterrain

Dalle des Invalides, Paris. Appel à projets Réinventer Paris : En faisant des 18 000 mètres carrés de sous-sol un grand espace d'exposition dédié aux métiers d'art, en y installant des fablabs ou encore une grande halle alimentaire, l'équipe de l'architecte retenu, Dominique Perrault, espère bien redonner toute sa vie à cette relique de l'exposition universelle de 1900

Sources :

<https://www.demainlaville.com/quel-avenir-pour-les-dalles-urbaines/>

Bâti : espaces en toiture ou en terrasse ou en façade de bâtiment de logement

Air-Bel, Marseille (13), signalétique colorée et graphique posée sur les arches des bâtiments, valorisation de espaces publics tout en favorisant leur réappropriation par les habitants, Cabanon Vertical, Logirem, Erilia, Unicil, 2018-2019.

Sources :

<http://www.cabanonvertical.com/#dedale-parcours>

Mixte : espaces bâti et non bâti sur un même foncier vacant ou en friche

Boisement éphémère, Roubaix (59), 600 arbres plantés aux abords de l'ancienne usine Pernel-Automotive, anticipation du futur aménagement du site, avec Planteurs volontaires, université populaire et citoyenne de Roubaix, fermiers du Trichon, personnes du quartier, dimension sociale du projet d'archipel de biodiversité, EPF Nord-Pas-de-Calais, 2020-2023.

Autre Soie, Villeurbanne (69), occupation temporaire de préfiguration dans un bâtiment et sur un grand parc arboré, expérimentation des usages : hébergement d'urgence, projets culturels, économie sociale et solidaire, réemploi, insertion, Ville de Villeurbanne, Métropole de Lyon, GIE La Ville Autrement, CCO, Interquartiers Carré de soie, 2018-2020.

Couvent Levat, Marseille (13), occupation par le collectif d'artistes Juxtapoz le temps des études pré-opérationnel du projet urbain, jardin en gestion partagée avec appel à candidatures, comité de gestion partagé réunit la société civile, le collectif Juxtapoz, la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence, 2019-2021.

Sources :

<https://www.adu-lille-metropole.org/publication-lurbanisme-transitoire-paroles-dacteurs-et-retour-dexperiences-de-la-metropole-lilloise/>

https://www.cco-villeurbanne.org/app/uploads/2021/04/DP_Acte3_AS_V15.pdf



© Cabanon Vertical

Agriculture urbaine en pied d'immeuble de logements.

Membres de l'annuaire ANRU+ Les Innovateurs intervenant dans le champ de l'urbanisme transitoire

Afin de faciliter la rencontre entre les territoires et les solutions innovantes, et ainsi d'amplifier et concrétiser la dynamique d'innovation dans les quartiers, l'ANRU réuni au sein d'un annuaire national près de 150 start-up et structures de l'économie sociale et solidaire. Parmi ces « innovateurs », labellisées par l'ANRU du fait de la réponse pertinente que peut constituer leur offre aux besoins spécifiques des quartiers en

renouvellement urbain, plusieurs interviennent dans le champ de l'urbanisme transitoire (concertation citoyenne, urbanisme participatif, maîtrise d'usage, financement participatif, réemploi de matériau pour la réalisation de mobilier urbain, conteneurs, habitat modulaire temporaire, cartographie intelligente, projection grâce à la réalité virtuelle, gestion de l'occupation temporaire,...).

	<p>1001rues propose de générer la conception des villes de demain par la parole des usagers. Pour concrétiser cette vision 1001rues conçoit des outils numériques de concertation citoyenne orientés projet. Les données récoltées par nos outils, une fois traitées, vont se matérialiser dans le design du projet. Offrant, aux décideurs et concepteurs, différents scénarios de conception des espaces issus de la parole de l'utilisateur. La démarche de 1001rues ne s'oppose pas à une concertation sur le terrain, plus classique; elle cherche à la compléter et à gommer ses lacunes.</p> <p>https://1001rues.com</p>
	<p>Le Cabanon Vertical met en œuvre des dispositifs innovants d'urbanisme participatif accompagnant la transformation du territoire. La prise en compte de l'espace public, comme lieu d'échanges et de lien social, est au cœur de la démarche. L'urbanisme transitoire permet d'expérimenter la valorisation du cadre de vie et l'appropriation habitante. Le dialogue et la mise en réseau des différents acteurs débouchent sur des projets pérennes et intégrés.</p> <p>L'association a conduit de nombreux projets, du diagnostic à la construction. Elle développe aujourd'hui des actions de formation et d'assistance dans l'élaboration de stratégies multi-acteurs.</p> <p>http://www.cabanonvertical.com</p>
	<p>Cap Collectif propose une méthode d'intelligence collective et une plateforme clé en main aux organisations souhaitant intégrer les parties prenantes à leurs projets afin de prendre des décisions plus efficaces et générer confiance, adhésion et engagement.</p> <p>https://cap-collectif.com</p>
	<p>Première plateforme de financement participatif & institutionnel du secteur public avec une soixantaine de collectivités locales accompagnées. Collecticity répond à deux enjeux principaux que sont le financement et l'engagement citoyen, qui peuvent être combinés ou non, au travers d'un accompagnement sur mesure et d'une gamme de solutions : don-mécénat, prêt citoyen, prêt institutionnel, et consultation en ligne.</p> <p>https://www.collecticity.fr</p>
	<p>ECOFRAME donne un second souffle aux conteneurs maritimes en les réhabilitant en infrastructures modulables et évolutives. Chacune des solutions est réalisée avec de faibles émissions carbone et promet une optimisation de la consommation énergétique, notamment grâce à l'utilisation de matériaux biosourcés issus de circuits courts. ECOFRAME réalise des lieux de vie sur mesure à la fois professionnels et personnels.</p> <p>https://www.ecoframe.io</p>

	<p>DVTup accompagne les maîtres d'ouvrage et gestionnaires à « faire avec » les usagers. La structure coordonne la mise en œuvre de projets participatifs qui permettent l'implication des communautés locales dans la conception et la mise en vie des territoires. Elle met en lumière l'expertise d'usage et permet la coopération entre les parties prenantes tout au long de la conception et de la vie du projet.</p> <p>http://www.dvt-up.com</p>
	<p>La Belle Friche est une agence de programmation urbaine qui propose de créer des lieux sur mesure répondant aux désirs et besoins détectés sur les territoires dans lesquels ils s'implantent. L'agence associe des compétences techniques (élaboration de modèles économiques, conditions d'utilisation des sites) avec des compétences d'animation et de coordination pour accompagner les maîtres d'ouvrage dans la définition programmatique de leurs friches. L'équipe s'attache particulièrement aux actions de terrain afin de mobiliser les acteurs locaux au sein des projets d'occupation transitoire ou d'activation de site.</p> <p>https://www.labellefriche.com</p>
	<p>LesCityZens est spécialisée dans la conception et la mise en œuvre de processus de projets immobiliers et urbains participatifs. LesCityZens aide à faire la ville avec les gens, qu'ils soient habitants ou usagers, et permet un dialogue fécond qui respecte les contraintes et attentes des différentes parties prenantes. Les CityZens utilise des outils numériques développés en interne afin d'analyser les besoins exprimés et anime des concertations sur les projets. Une activité de conseil est également proposée aux acteurs des territoires pour la mise en place de stratégies de projets participatifs.</p> <p>https://lescitzens.fr</p>
	<p>La compagnie artistique Lu² initie depuis 2019 des projets de territoire, se mettant au service de celles et ceux qui vivent et font vivre leur quartier. Elle croise ainsi les problématiques d'art et de fabrique urbaine, grâce à une équipe pluridisciplinaire issue de l'art dans l'espace public, l'urbanisme temporaire et la recherche. Elle intervient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en urbanisme transitoire, pour soutenir la réactivation d'un lieu vacant - en urbanisme temporaire, pour remobiliser la vacance par des usages réversibles, artistiques et solidaires - en habitat temporaire, pour développer le vivre-ensemble.
	<p>MADEINVOTE est une plateforme de conception participative digitale permettant d'alimenter des études crowdsourcées, pour remettre les usagers et citoyens au cœur des décisions dans les projets immobiliers et d'aménagement de quartier.</p> <p>La mission de MADEINVOTE est de permettre aux citoyens d'avoir un impact sur leur environnement local en leur donnant l'opportunité de s'exprimer sur leurs besoins en termes de configuration de lieux de vie et d'usage du quartier (logement, parties communes, commerces, services, équipements, mobilité...).</p> <p>https://madeinvote.com/</p>
	<p>Pimp Your Waste questionne le surcyclage et le réemploi du bois comme alternative pour l'architecture.</p> <p>Pour cela, Pimp Your Waste a développé un processus de valorisation des matériaux en trois étapes automatisées. Elle s'appuie sur l'outil numérique pour classer, ranger et réorganiser la matière récupérée, puis pour appuyer la conception des meubles.</p> <p>En alliant technologies numériques et stratégie de réemploi, cette start-up est en mesure de proposer un projet innovant et écoresponsable, en lien avec l'économie locale.</p> <p>https://www.pimpyourwaste.com</p>
	<p>Plateau Urbain est une coopérative spécialisée dans le domaine de l'immobilier solidaire, du conseil et de la prospective en urbanisme. Elle offre une expertise dans l'utilisation de bâtiments vides, pour des projets éphémères ou de préfiguration : espaces d'activité solidaires, démarches culturelles ou événementielles.</p> <p>Plateau Urbain est notamment spécialisé dans la gestion d'occupations temporaires. La coopérative met à disposition des locaux vacants à des acteurs culturels et artistiques, associations, artisans, et jeunes entreprises du monde de l'Économie Sociale et Solidaire.</p> <p>https://www.plateau-urbain.com</p>

	<p>Unity Cube propose une solution modulaire permettant de transformer temporairement des bâtiments de bureaux, dont la vacance est coûteuse, afin d'y réaliser de l'hébergement d'urgence. Cette solution est composée de trois modules de vie : couchage, cuisine et sanitaire, qui sont tous facilement démontables, réutilisables et adaptables à la fois au bâtiment utilisé et au public hébergé.</p> <p>Unity Cube développe également une activité de conseil dans l'usage éphémère des bâtiments, bénéficiant des compétences transversales de son équipe de permanents et de bénévoles, conseils à destination des pouvoirs publics ou des associations.</p> <p>https://www.unity-cube.com</p>
	<p>Vectuel réalise des outils 3D réalistes, immersifs et interactifs. Accessibles en ligne, en maison de projet ou sur des casques de réalité virtuelle, ils permettent aux habitants de se projeter dans les évolutions du quartier tout en reproduisant fidèlement l'existant au niveau piéton.</p> <p>https://vectuel.com</p>
	<p>La plateforme de cartes intelligentes Wemap réinvente l'accès à l'information géolocalisée, combinant une expérience simple et des services pratiques sur ordinateur comme sur mobile.</p> <p>Wemap développe de nombreuses solutions pour accompagner les acteurs locaux dans leur mission d'information des usagers : cartes d'actualité locale, cartes-guides pour les grands événements, cartes d'information thématique, etc.</p> <p>Grâce à Wemap, les acteurs locaux offrent un nouveau service complet, clair et utile pour informer et guider leur public.</p> <p>https://getwemap.com</p>

Retrouvez l'annuaire complet sur le site de l'ANRU : <https://www.anru.fr/decouvrez-anru-les-innovateurs>



Annuaire « ANRU+ Les innovateurs », édition 2021



Aménagement temporaire de pistes cyclable (75)



© Akim Bezzouaoui

Site d'urbanisme transitoire : Ground Control (75).



© Atelier Approches !

Site d'urbanisme transitoire : quartier Emile Dubois à Aubervilliers (93).



© Atelier Approche.s !

Projet d'urbanisme transitoire accompagné par l'Atelier Approche.s ! à Aubervilliers (93).



© La Plaine Estivale

Préfiguration des futurs espaces publics et assistance à maîtrise d'usage par La Belle Friche au quartier Python-Duvernois, Paris 20^e (75).

Lancée en 2017, la démarche ANRU+ vise à accompagner le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), dont l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) est opérateur, en y amplifiant l'innovation et les investissements économiques.

Ce dispositif mobilise de manière articulée des moyens issus du NPNRU et des Programmes d'investissements d'avenir (PIA) « Ville durable et solidaire » et « Territoires d'innovation » en subvention et en fonds propres. Véritable supplément d'âme du NPNRU, ANRU+ est ainsi une démarche d'accompagnement individuel et collectif des porteurs de projets et de leurs partenaires. Son rôle est de soutenir certaines expérimentations mais aussi de favoriser et partager les pratiques les plus innovantes, efficaces et pertinentes pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville en renouvellement urbain et leurs habitants, dans le cadre d'un réseau structuré.

ANRU+ se traduit ainsi notamment par la mobilisation de 121 millions d'euros de subvention issus du PIA dédiés au financement d'actions innovantes dans certains projets pilotes du NPNRU, par une expertise coordonnée au niveau national pour soutenir la montée en compétences des territoires, et par une programmation d'animation du réseau des acteurs de l'innovation dans le renouvellement urbain, le Club ANRU+ (événements, plateforme collaborative...).

Des groupes de travail thématiques se sont structurés dans le cadre de cette dynamique, pour analyser les verrous à l'innovation sur les thèmes explorés par les collectivités et les maîtres d'ouvrage, et esquisser ensemble les solutions opérationnelles pour les lever.

Les Carnets de l'innovation de l'ANRU rendent compte de ces réflexions croisées entre territoires. Des contributions collectives aux réflexions pour une ville plus durable et inclusive.



ActionLogement 



 BANQUE des TERRITOIRES



ANRU

Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine

69 bis, rue de Vaugirard
75006 Paris
tél. : 01 53 63 55 00
fax : 01 45 44 95 16
www.anru.fr

ISBN : 978-2-9566379-2-9



9782956637929

