



**HAL**  
open science

**Des communs en ville ? Une approche croisée de  
l'urbanisme transitoire et de la théorie des communs  
pour questionner l'évolution de la fabrique de la ville et  
de son action publique**

Milo Allain

► **To cite this version:**

Milo Allain. Des communs en ville ? Une approche croisée de l'urbanisme transitoire et de la théorie des communs pour questionner l'évolution de la fabrique de la ville et de son action publique. Architecture, aménagement de l'espace. 2021. dumas-03360973

**HAL Id: dumas-03360973**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03360973v1>**

Submitted on 1 Oct 2021

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

PFE DE MASTER URBANISME ET  
PROJET URBAIN  
PRÉSENTÉ PAR **MILO ALLAIN**  
SOUS LA DIRECTION DE JEAN  
MICHEL ROUX

INSTITUT D'URBANISME ET DE  
GÉOGRAPHIE ALPINE  
DE GRENOBLE  
**SEPTEMBRE 2021**

# DES COMMUNS EN VILLE ?

UNE APPROCHE CROISÉE DE L'URBANISME TRANSITOIRE ET DE LA THÉORIE  
DES COMMUNS POUR QUESTIONNER L'ÉVOLUTION DE LA FABRIQUE DE LA  
VILLE ET DE SON ACTION PUBLIQUE.







## Des communs en ville ?

Une approche croisée de l'urbanisme transitoire et de la théorie des communs pour questionner l'évolution de la fabrique de la ville et de son action publique.

Projet de Fin d'Etudes Master Urbanisme et Projet Urbain

Présenté par

**MILO ALLAIN**

Sous la direction de  
Jean-Michel Roux

Date de soutenance : 8 septembre 2021

Organisme dans lequel l'alternance a été effectuée : SPL Deux Rives

Collation : Nombre de pages : 98 / Nombre de références bibliographiques : 46

Mots-clés analytiques : *communs urbains, urbanisme transitoire, activation, action publique*

Mots-clés géographiques : Strasbourg, Deux Rives

Crédits photos première et quatrième de couverture : Alice Grégoire / Montage Milo Allain





# REMERCIEMENTS

Deux petites minutes. Il aura fallu deux petites minutes pour que la boule au ventre du premier jour, l'incontournable à toute nouvelle rentrée, se dissipe. Deux minutes, c'est le temps qu'il faut pour passer le pas de la porte de la SPL Deux Rives et se glisser dans les algécos gris, tourner sur la gauche, entrer dans le grand bureau rectangulaire et se retrouver nez-à-nez avec le grand sourire de Nathalie. Deux minutes, c'est finalement le temps qu'il faut pour se sentir bien à la SPL Deux Rives.

Un grand et sincère merci à toute l'équipe de la SPL pour leur accueil chaleureux, leur humeur joviale et leur bienveillance à toute épreuve qui m'ont permis de passer une excellente année d'apprentissage. Merci Nathalie, Eric, Christian Angelo, Danielle, Julie, Alexandre, Fabienne, Benjamin, Simon, Silvia, Claire, Catherine, Karim, Floriane, Esther, Amandine, Juliette et Victoire.

Merci à Alice de m'avoir offert la chance de découvrir le projet urbain Deux Rives, d'avoir endossé le rôle de tutrice, d'avoir été d'un précieux conseil et accompagnement pendant cette très dense année d'alternance. Je sais désormais qu'on ne peut pas toujours être le *good cop* !

Merci à Jean-Michel d'avoir partagé ses repas pour m'écouter. Nos échanges ont mûri ma réflexion et m'ont permis de clôturer mon cursus universitaire dans un cadre de confiance et de bienveillance précieux.

Merci à mon père, ma mère et à ma sœur de supporter la lourde charge d'être la famille la plus chouette de l'histoire.

Merci à la grande équipe de la vitesse, les copain.es de la Yaye, d'être toujours une oreille attentive et de prodiguer de précieux conseils. Chaque retour à la maison a été une bouffée d'air frais motivante et stimulante.

Merci à toute l'équipe de Fleuve pour le super chemin que prend ce projet. C'est un vrai bonheur de pouvoir mener cette aventure avec vous.

Et enfin, un dernier merci à l'attention des courageux lecteurs qui se plongeront dans ces pages. J'aurai grand plaisir à échanger avec vous sur ce sujet qui a occupé nombres de mes journées et soirées.

# SOMMAIRE

<b>REMERCIEMENTS</b>	<b>5</b>
<b>SOMMAIRE</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>10</b>
<b>TITRE 1 : APPREHENDER LES COMMUNS URBAINS : CONCEPTS ET INCARNATIONS</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 1 : VERS UNE DEFINITION DES COMMUNS</b>	<b>19</b>
1. COMPRENDRE LES COMMUNS : UNE APPROCHE HISTORIQUE	21
1.1 AUX RACINES D'UN AGIR COMMUN : ENTRE ETYMOLOGIE ET CONCEPT PHILOSOPHIQUE	21
1.2 PROPRIETE ET CHOSE COMMUNE OU LE COMMUN JURIDICISE	23
1.3 DES BIENS COMMUNS AU BIEN COMMUN : LE COMMUN EST POLITIQUE	27
2. SYSTEMATISER LES COMMUNS : UNE APPROCHE ECONOMIQUE	30
2.1 SAMUELSON ET MUSGRAVE, DEUX CRITERES ET UNE PREMIERE TYPOLOGIE DES COMMUNS	31
2.2 HARDIN, VERS UNE TRAGEDIE DES COMMUNS ?	34
2.3 OSTROM ET LA GOUVERNANCE DES COMMON-POOL RESOURCES	35
<b>CHAPITRE 2 : VERS UNE DEFINITION DES COMMUNS URBAINS</b>	<b>40</b>
1. UNE INITIATIVE SPATIALISEE DE PRESERVATION D'UNE RESSOURCE LOCALE NON-RIVALE	41
2. UNE COMMUNAUTE ET UNE GOUVERNANCE COLLABORATIVE PARTAGEE AVEC L'ACTION PUBLIQUE	46
3. UNE FINALITE SOCIALE ET ECOLOGIQUE	50

## **TITRE 2 : COMMUNS ET TERRITOIRES, UNE PLACE PREPONDERANTE DE L'URBANISME TRANSITOIRE DANS L'AFFIRMATION DES NOUVEAUX COMMUNS EN VILLE**

**53**

### **CHAPITRE 1 : UNE LECTURE DE L'URBANISME TRANSITOIRE A TRAVERS LE PRISME DES COMMUNS URBAINS**

**54**

<b>1. DE LA "BRICOLE" A L'INCONTOURNABLE : QU'EST-CE QUE L'URBANISME TRANSITOIRE ?</b>	<b>54</b>
<b>2. URBANISME TRANSITOIRE ET COMMUNS URBAINS : DEUX FACETTES D'UNE MEME PIECE</b>	<b>56</b>
2.1 UNE HISTOIRE DE COMMUNS A TRAVERS L'URBANISME TRANSITOIRE	56
2.2 UN OUTIL OPERATIONNEL POUR UNE VILLE COLLABORATIVE, PARTICIPATIVE ET CREATIVE	58
<b>3. METTRE FIN A UN URBANISME TRANSITOIRE D'OPPORTUNITE GRACE AUX COMMUNS URBAINS</b>	<b>62</b>
3.1 DE LA FRICHE CULTURELLE A LA "SIMILI-FRICHE"	62
3.2 LES COMMUNS URBAINS COMME GRILLE DE LECTURE D'UN URBANISME TRANSITOIRE VERTUEUX	65

### **CHAPITRE 2 : LA THEORIE A L'EPREUVE DE LA PRATIQUE : L'ACTION PUBLIQUE POUR GARANTIR UN URBANISME TRANSITOIRE DES COMMUNS ?**

**68**

<b>1. UNE DEMARCHE D'ACTIVATION URBAINE ET CITOYENNE POUR LE PROJET URBAIN DEUX RIVES</b>	<b>70</b>
1.1 "ACTIVATION", MAIS DE QUOI PARLE T'ON ?	70
1.2 LE PLAN-GUIDE D'ACTIVATION DEUX RIVES	73
1.3 ACTIVATION ET COMMUNS URBAINS	77
<b>2. REUSSIR LA TRANSITION DU TRANSITOIRE : L'ACTIVATION DE CITADELLE OUEST</b>	<b>78</b>
2.1 PHOTOGRAPHIE : LA PRESQU'ILE CITADELLE, ENTRE NATURE ET VILLE, CALME ET ANIMATIONS	78
2.2 UNE DEMARCHE D'ACTIVATION A 3 ECHELLES D'INTERVENTION	80
2.3 S'INSPIRER DES INITIATIVES EXISTANTES POUR REUSSIR L'APRES TRANSITOIRE	85

## **CONCLUSION**

**90**

## **BIBLIOGRAPHIE**

**92**



*« ... j'ai besoin de cette énergie fluante  
du groupe, de sentir les tensions et les  
fusions qui nous traversent, chacun  
et tous. J'ai besoin de me sentir noué  
dans la pelote de nos fils. »*

Alain Damasio,  
La horde du Contrevent (2004)

# INTRODUCTION

## TROIS TABLEAUX DE LA VILLE POUR RELEVER LES DEFIS DE L'URBAIN DE DEMAIN

### UNE VILLE INCLUSIVE ET PARTICIPATIVE

*Qui fait la ville ?* L'urbaniste, l'architecte, l'ingénieur et le paysagiste qui en font le *dessin* ? Les élus, arbitres et financeurs, qui décident de son *dessein* ? Ou la société civile, usagers, habitants, acteurs économiques et associatifs qui guident et s'emparent de son *design* ?

La figure hégémonique de l'urbaniste planificateur s'est étiolée au cours du XX<sup>ème</sup> siècle pour apparaître aujourd'hui désuète. La ville tirée à grand coup de règle, de plan géométrique, de contrôle tout azimut du dessin urbain et *a fortiori* du dessein urbain fait bien moins d'émoi de nos jours. Cette remise en question de la ville planifiée et standardisée est intimement liée à la gronde montante à l'égard d'une société néolibérale qu'elle a bien souvent servie. La ville productiviste, compétitive, attractive et touristique est un modèle qui fait l'objet d'un rejet croissant. Et pour cause, elle a laissé sur le bord de son chemin bon nombre de ceux qu'elle jugeait « indésirables » : minorités ethniques, personnes porteuses de handicap, pauvres et précaires, sans-abris, acteurs économiques fragiles ... Par leur volonté de contrôle et leur approche fonctionnaliste, l'urbaniste planificateur et l'élu décideur ont annihilé les espaces de « faire », ces lieux de créativité, de liberté où naissent l'initiative, la rencontre, l'imprévisible. Ils ont résumé la ville à ses formes urbaines et ces formes à leur fonction : la rue à la circulation, l'immeuble à l'habitation, le hangar à l'activité, le parc à la promenade ... Installés dans leur confortable tandem, ils ont parfois oublié de prendre en compte la société civile, celle qui vit la ville au quotidien, la conçoit de manière empirique, parfois sans filtre ou sans recul, souvent bien loin des considérations organisationnelles et politiques.

*Mais qui fait la ville si ce n'est ses habitants ?* Quand bien même l'action publique semble s'emparer progressivement des nouvelles problématiques de l'urbanisme contemporain, l'initiative citoyenne lui a précédé et offre déjà une pluralité de solutions. A l'image des « makers », lesquels ont impulsé un mouvement culturel autour de la pratique du faire soi-même (Berrebi Hoffmann, 2018). Une démarche, aussi simple soit-elle, qui chamboule l'un des piliers de la société moderne : notre manière de consommer. Regroupés au sein de fablabs ou d'hackerspaces, espaces où le partage du savoir et des outils est le mot d'ordre, ils questionnent nos modes de vie et nos relations sociales. Un mouvement qui s'étend bien au-delà de la fabrication, puisque c'est toute une économie du faire ensemble qui émerge, à l'instar de la floraison de tiers lieux et autres laboratoires citoyens qui essaient le territoire français.

## UNE VILLE COLLABORATIVE

Ces nouveaux espaces de vie, de travail et de détente ont, par leur inventivité et leur réaction aux enjeux sociétaux contemporains, posé les premiers jalons de la fabrique de la ville de demain. A la logique planificatrice, ils ont préféré des méthodes itératives et incrémentales, laissant une place prédominante à l'adaptabilité du lieu et des usages. Une adaptabilité exacerbée par leur réactivité et leur capacité à agir rapidement. Plus encore, en redonnant une place à des acteurs dépossédés de lieux par des villes où la pression foncière galopante rend bien souvent l'installation de nouvelles activités impossibles, ils montrent les limites d'une ville où le débat ne leur laisserait pas la place autour de la table. En prônant le faire ensemble, la mutualisation et le partage, en s'entraidant pour réaliser leurs projets, ils nous rappellent finalement à quel point une démarche collaborative est essentielle à la fabrique de la ville.

Mis en exergue par la crise sanitaire, cet élan collaboratif d'initiative citoyenne a permis de réaffirmer son caractère indispensable par sa remise en question d'une fabrique de la ville binaire, parfois caricaturale, partagée entre une action publique porteuse de l'intérêt général et les initiatives privées défendant leurs seuls intérêts individuels. Au-delà de la simple prise en compte de ces nouvelles pratiques collectives, acteurs privés et publics ont su s'en inspirer, voire se les réapproprier, à l'image du recours de plus en plus systématique aux outils transitoires dans le projet urbain.

Finalement, ces pratiques et outils collaboratifs se sont développés pour



répondre aux lacunes des institutions et du marché et l'ont bien souvent été avec peu de moyens. Une approche minimaliste, de la « débrouille » et de la récupération qui en font d'ores et déjà des leviers de la fabrique de la ville de demain.

### UNE VILLE RESILIENTE

Alors que la pandémie mondiale s'étend dans le temps, les incertitudes, elles, grandissent. Les cycles de tension s'annoncent de plus en plus réguliers, de plus en plus proches. Ont précédé à la crise sanitaire les crises économique, sécuritaire et environnementale, lui succéderont une crise sociale et politique, fruit d'une précarité inédite et d'une rupture du dialogue social, de la mise à l'écart des corps intermédiaires. S'adapter n'est donc plus une éventualité, c'est une injonction. Il incombe ainsi à la fabrique de la ville d'évoluer, de se faire le théâtre de ces nouvelles mutations, de ces nouveaux enjeux, d'anticiper sa forme future, d'être résiliente.

Si le terme « résilience » semble aujourd'hui aimer bon nombre des débats publics (Vanier, 2020), son utilisation à tout-va risque d'en faire un mot fourre-tout, un mot-valise (Madec, 2020). D'autant plus que son application relève d'une pluralité de champs professionnels et scientifiques et en fait par essence un objet polysémique.

A l'origine, le terme est utilisé en sciences physiques pour désigner la résistance d'un matériau au choc. Il opère son glissement du monde inerte au monde du vivant à travers la notion de résilience écologique dans les années 80 et décrit alors la capacité d'écosystèmes à absorber une grave perturbation et à se reconstruire après coup. Boris Cyrulnik, 10 ans plus tard, popularise le terme à travers son acception psychologique contemporaine. La résilience n'est alors non plus fondée sur la capacité à retourner vers son état initial après un choc, mais par « *la capacité d'une personne ou d'un groupe à se développer bien, à continuer à se projeter dans l'avenir, en présence d'événements déstabilisants, de conditions de vie difficiles, de traumatismes parfois sévères* »<sup>1</sup>. Une définition qui laisserait à penser que l'individu est en perpétuelle réinvention et qui a permis au penseur de l'urbain de se réappropriier le terme, la ville étant, par essence, en constante mutation (Madec, 2020).

---

1 Manciaux, Michel. *La résilience. Un regard qui fait vivre*, Études, vol. tome 395, no. 10, 2001, pp. 321-330

On parle dès lors volontiers de « résilience urbaine » pour appréhender « *la capacité à anticiper, à réagir et à s'adapter de nos villes, mais aussi leur capacité à se développer durablement quelles que soient les perturbations auxquelles elles doivent faire face* »<sup>2</sup>. Si la ville résiliente cherche à anticiper les chocs, à absorber les crises, elle ne cherche plus nécessairement à retrouver son état initial mais à se réinventer.

La prédominance de la « ville résiliente » dans les paroles de professionnels et profanes de l'urbanisme traduit sans doute un état général de l'organisation urbaine. Il faut se saisir de l'urgence et de l'ampleur de la mutation à entreprendre. Les crises répétées qui traversent l'urbain, tant dans son organisation spatiale (*urbs*), que dans le corps social qui le compose (*civitas*), imposent une nouvelle fabrique de la ville. Une ville résiliente immédiatement, tenace, dans sa capacité à absorber les chocs des crises inattendues (à l'instar de la crise sanitaire) ; et une ville résiliente dans le temps, ductile dans sa capacité à anticiper et à répondre aux crises à venir (environnementale, sociale). Finalement, un modèle urbain qui remet en question l'organisation spatiale de nos villes modernes stables, sécurisées, hiérarchisées, optimisées et normées, au profit d'un modèle transformable, flexible, fonctionnant en hétéarchie et multipliant les interconnexions entre les acteurs qui la composent (Stathopoulos, 2011).

## UN TRAIT D'UNION : LES COMMUNS

Ces trois tableaux urbains, ces trois conceptions de la ville sont autant de chemins, de fils rouges qui ont guidé cette recherche. Tour à tour, j'ai trituré leur concept et leur définition, cherché leur sens et leur traduction spatiale pour donner une direction à cet écrit. Et inévitablement l'une me renvoyait à l'autre. En voulant aborder la ville participative, l'importance du « faire territoire » et de l'initiative citoyenne, il m'était impossible de ne pas parler des nouvelles modalités de gouvernance entre les acteurs du projet urbain, et donc d'une ville qui se caractérisait comme collaborative. Cette même ville collaborative qui, dans ses incarnations urbaines tend à mettre au centre de sa fabrique des valeurs de durabilité. Comment ne pas traiter de la ville résiliente dès lors ? Soit une ville qui tend à anticiper les changements futurs et qui nous rappelle sans cesse qu'au-delà de la gestion des ressources de notre territoire, l'urbain de demain doit mettre les composantes sociale et

<sup>2</sup> Nicolas Baurez, directeur de projet « résilience des territoires » au Cerema interrogé par La Gazette des communes sur les moyens de prémunir les villes des risques.

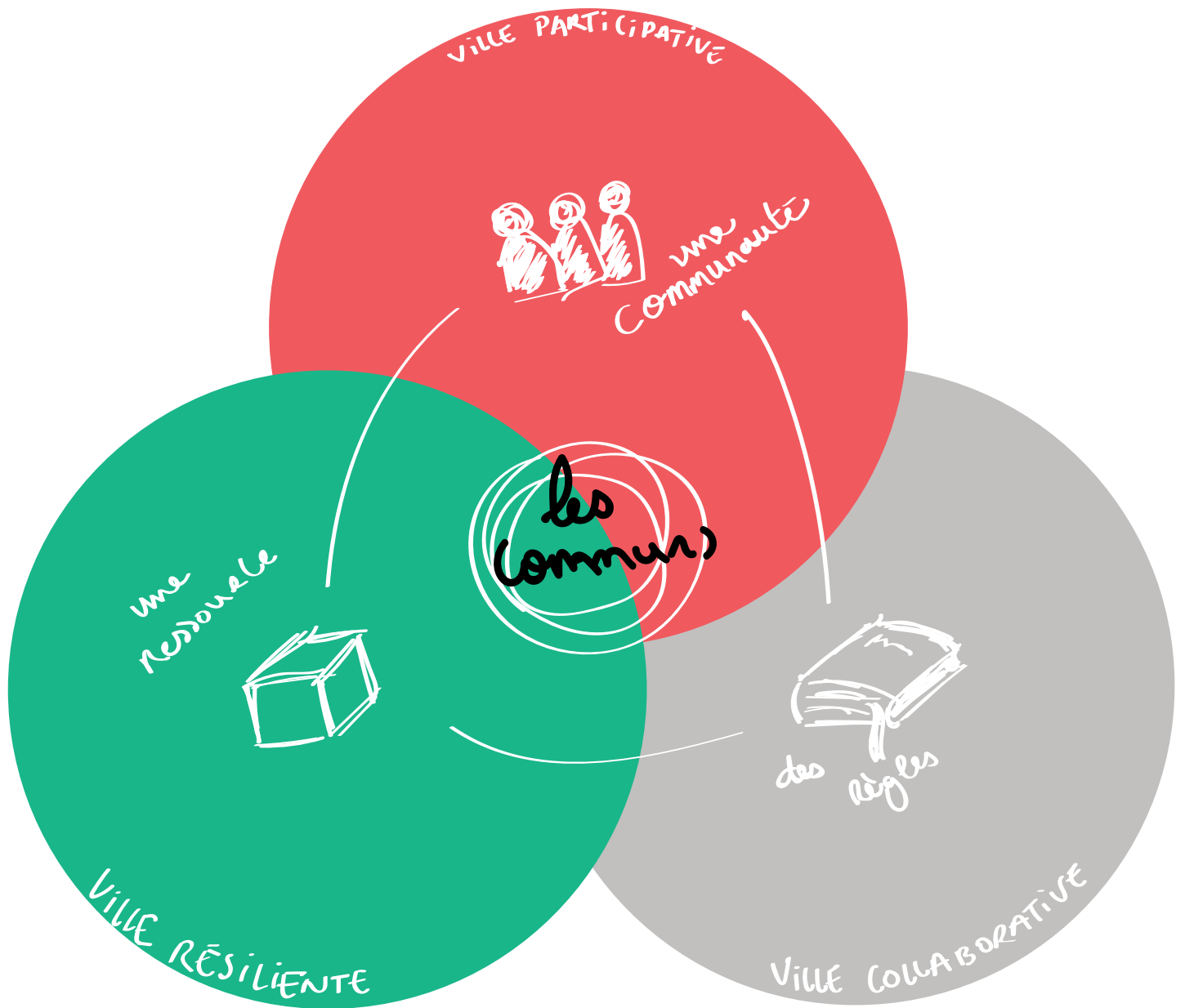
environnementale sur un pied d'égalité. La ville résiliente devra donc être participative.

Ce travail de recherche n'aura, pour ainsi dire, pas été linéaire. Il aura d'abord été une suite d'impasses et de retours en arrière. Et si la première forme de cette recherche aura d'abord eu une allure de patchwork décousu, la découverte de la théorie des communs est à l'origine, du moins je l'espère, de la cohérence globale des lignes qui suivent.

Prendre les « communs » comme élément réflexif central permet de questionner l'urbain dans une approche théorique, mais également d'analyser des phénomènes territorialisés de manière empirique. Car si le concept des communs connaît une appropriation croissante depuis la nomination d'Elinor Ostrom au prix nobel d'économie en 2009, l'intérêt que lui portent les professionnels de l'urbain va grandissant depuis quelques années.

Les communs sont ainsi fondés sur l'inter-relation d'un ensemble tricéphale : l'identification et la protection de *ressources* qui relèvent non plus de la propriété traditionnelle (qu'elle soit du domaine public ou du domaine privé) mais d'une propriété partagée par une *communauté*, laquelle décide des règles de gestion et de *gouvernance* qu'elle lui applique. Le concept des communs est donc intimement lié à la question environnementale de gestion raisonnée des ressources. Il remet au cœur de sa réflexion la démocratie participative ainsi que la place des citoyens et s'émancipe de la binarité de l'opposition *acteur public* (défendant l'intérêt collectif) et *initiative privée* (concentrée sur l'intérêt individuel). Penser les communs oblige à ouvrir les portes d'un débat politique sur la place des parties prenantes du processus urbain, qu'ils soient État, entreprises, citoyens ou tout autre individu et collectif (Kebir, Wallet, 2019).

Les communs s'apparentent ainsi au croisement d'une ville à la fois participative, collaborative et résiliente.



**Figure 1 :**  
*Les communs au coeur de  
la réflexion*

## UNE HYPOTHESE

Si le caractère muable de la ville lui est une qualité intrinsèque, les crises d'une ampleur et d'une régularité inédites qu'elle traverse, ou s'apprête à traverser, l'obligent à repenser les fondements de sa fabrique à une vitesse inégalée. Tirillée entre une économie de marché de moins en moins bridée et la résurgence de la demande d'un État interventionniste, l'action publique piétine à trouver de nouvelles façons de faire la ville sans s'appuyer sur les anciens modèles qui ont pourtant montré leurs limites.

L'hypothèse de cette recherche est qu'il existe potentiellement à travers le concept des communs une manière alternative d'organiser l'urbain, une manière qui répond aux enjeux contemporains immédiats et de la ville de demain. Une ville fondée sur une approche participative, collaborative et résiliente ; qui s'incarne déjà à travers de nombreuses initiatives citoyennes, et s'immisce petit à petit dans les projets urbains.

De cette première hypothèse en découle une seconde : il existe un lien inextricable entre l'émergence de nouveaux communs en ville et le mouvement de l'urbanisme transitoire. La démocratisation de ce mouvement urbanistique a permis une pleine prise de conscience de la traduction spatiale de la théorie des communs dans l'espace urbain et a donné à une approche parfois cantonnée à la théorie un plein pouvoir d'expression.

## UNE PROBLEMATISATION

De l'hypothèse à la problématique, il n'y a qu'un pas. Pourtant, qu'il est difficile cet exercice de la problématisation : synthétiser une recherche autour d'une question unique, tisser le fil rouge d'une réflexion protéiforme aux tendances parfois anarchiques. Celle de cet écrit s'appuie, certes, sur l'hypothèse d'une ville des communs mise en lumière par la pratique de l'urbanisme transitoire mais, elle est également le fruit de mon expérience vécue au sein d'une société publique locale, du lien resserré qui lie l'urbaniste opérationnel à son actionnaire : la collectivité.

Pendant une année, j'ai pu observer les contours parfois flous, évasifs et pourtant chargés de tant d'attentes des demandes formulées par les acteurs politiques aux professionnels de l'urbain. On attend des "bâtisseurs" de la ville des capacités de réponse à une fabrique de la ville mixte et vivante,

citoyenne et inclusive, respectueuse de l'environnement ... Ne faut-il pas, dès lors, repenser l'action publique de l'aménagement à travers le prisme des communs ? Finalement, c'est à la rencontre de cette hypothèse et de cette expérience que se trouve la problématique de cette recherche, pouvant se présenter ainsi :

**Quels liens le concept de communs urbains noue-t'il avec l'urbanisme transitoire et comment peut-il permettre de repenser l'aménagement de la ville et de son action publique ?**

Une première interrogation générale qui ne se suffit bien évidemment pas à elle-même et qui pourrait s'articuler autour de ses trois questions structurantes : Que sont les communs et les nouveaux communs urbains ? Comment l'urbanisme transitoire a permis l'émergence de nouveaux communs en ville ? Comment ces nouveaux communs urbains peuvent permettre de faire évoluer l'action publique d'aménagement ?

**UNE METHODOLOGIE**

La méthodologie poursuivie sera en premier lieu guidée par une approche théorique. Comprendre le concept des communs urbains nécessite de remonter dans le temps et de retrouver ce qui fait l'essence de leur constitution. C'est seulement après avoir constitué un bagage théorique et historique suffisamment conséquent qu'on tâchera de définir ce qui caractérise le commun en ville.

Cette définition donnée, il nous faudra entreprendre la seconde partie de la réflexion : celle d'un retour réflexif et d'une lecture croisée entre théorisation des communs urbains et pratique de l'urbanisme transitoire. Si on s'attachera à comprendre tout d'abord comment leur définition et leurs caractéristiques s'entremêlent, on cherchera finalement, dans une approche empirique propre au retour d'expériences, à comprendre comment les communs urbains peuvent influencer sur l'action publique de l'aménagement. Pour cela, on s'appuiera sur une vision critique des actions dites « d'activation » menées au sein de la Société Publique Locale Deux Rives à Strasbourg, actions dont j'ai été moi-même l'une des articulations une année durant. Une attention toute particulière sera portée sur la démarche développée sur Citadelle Ouest et constituera l'approche de terrain de cette étude.



# TITRE 1 : APPREHENDER LES COMMUNS URBAINS : CONCEPTS ET INCARNATIONS

## CHAPITRE 1 : VERS UNE DEFINITION DES COMMUNS

Sollicités au détour d'une phrase, triturés pendant d'interminables pages, portés à l'état de grâce par la voix des plus convaincus ... mais que sont les communs ? S'il n'existe qu'une grande certitude à leur égard, c'est bel et bien qu'ils sont incertains. Incertains dans leur définition, dans leurs expressions, dans les concepts qui les emploient.

Faut-il les réifier ? Sont-ils au fondement d'une pensée politique ? Les communs d'aujourd'hui sont-ils les mêmes que ceux d'hier et seront-ils les mêmes que ceux de demain ?

S'interroger sur les communs nécessite donc de prendre du recul, de la hauteur, de se tourner vers le passé et d'en trouver les premières traces. C'est une notion qui est si diffuse, si banale dans nos quotidiens qu'on ne la

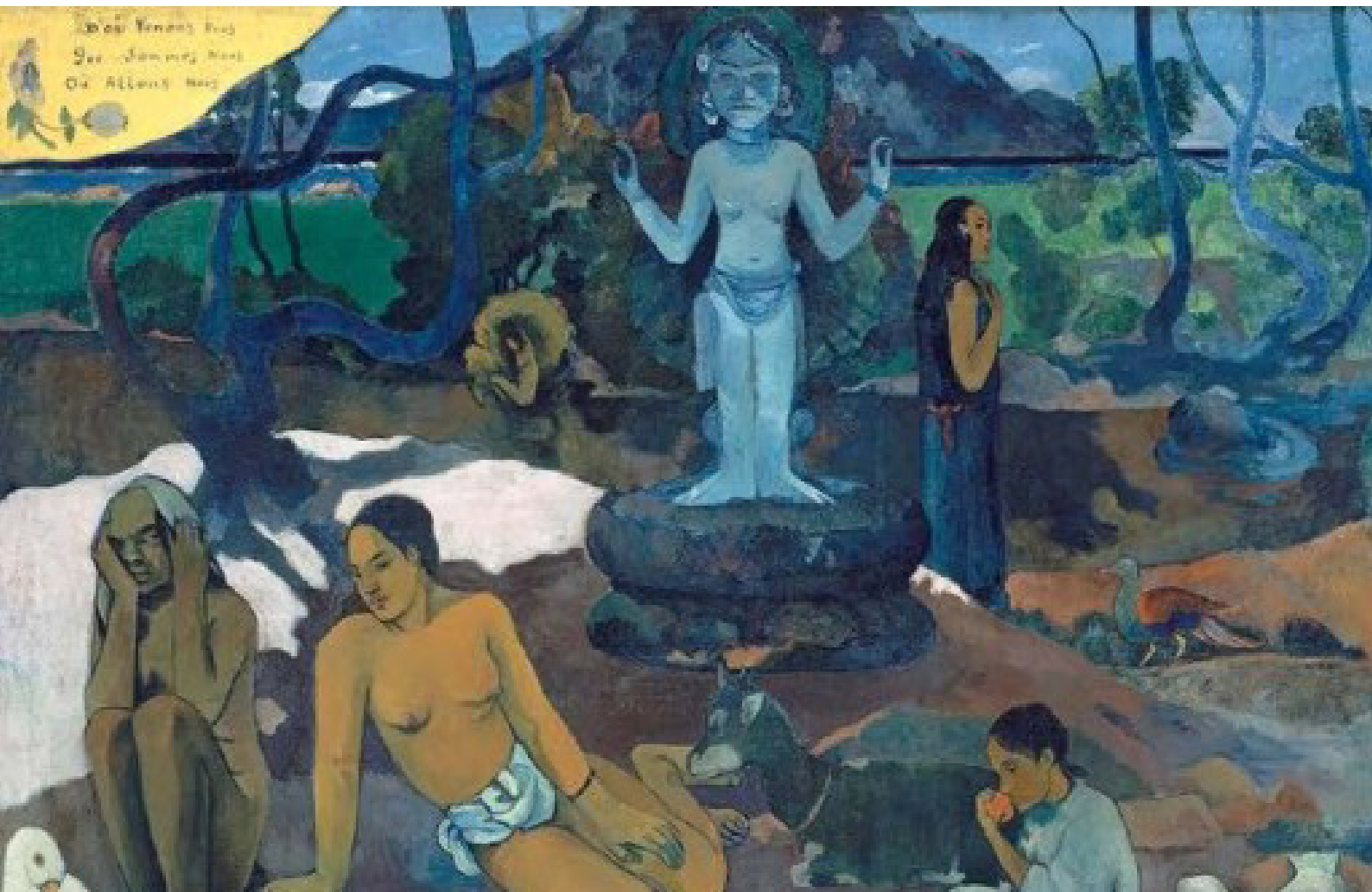


remarque même plus. Et pourtant, nous prenons tous les jours les transports en commun, communiquons et échangeons des lieux communs, entrons en communion quand nous nous trouvons des points communs. Les communs semblent donc au cœur de notre organisation sociale, de ce qui fait de nos individualités un collectif, une société. Les communs ne sont-ils pas, finalement, l'essence de notre vivre ensemble ?

Dessiner les contours de leur définition est ainsi la première étape logique à une réflexion qui s'en sert comme support, comme pierre angulaire. Et s'il n'existe à ce jour pas de définition unique, revenir sur son histoire à travers les époques permet d'en comprendre l'évolution. Une fois ce retour dans le temps réalisé, on pourra s'interroger sur l'usage contemporain de cette notion et la qualification de "nouveaux communs" en ville.

**Figure 1 :**

*D'où venons-nous ? Que sommes-nous ? Où allons-nous ?*  
Paul Gauguin, 1897-1898



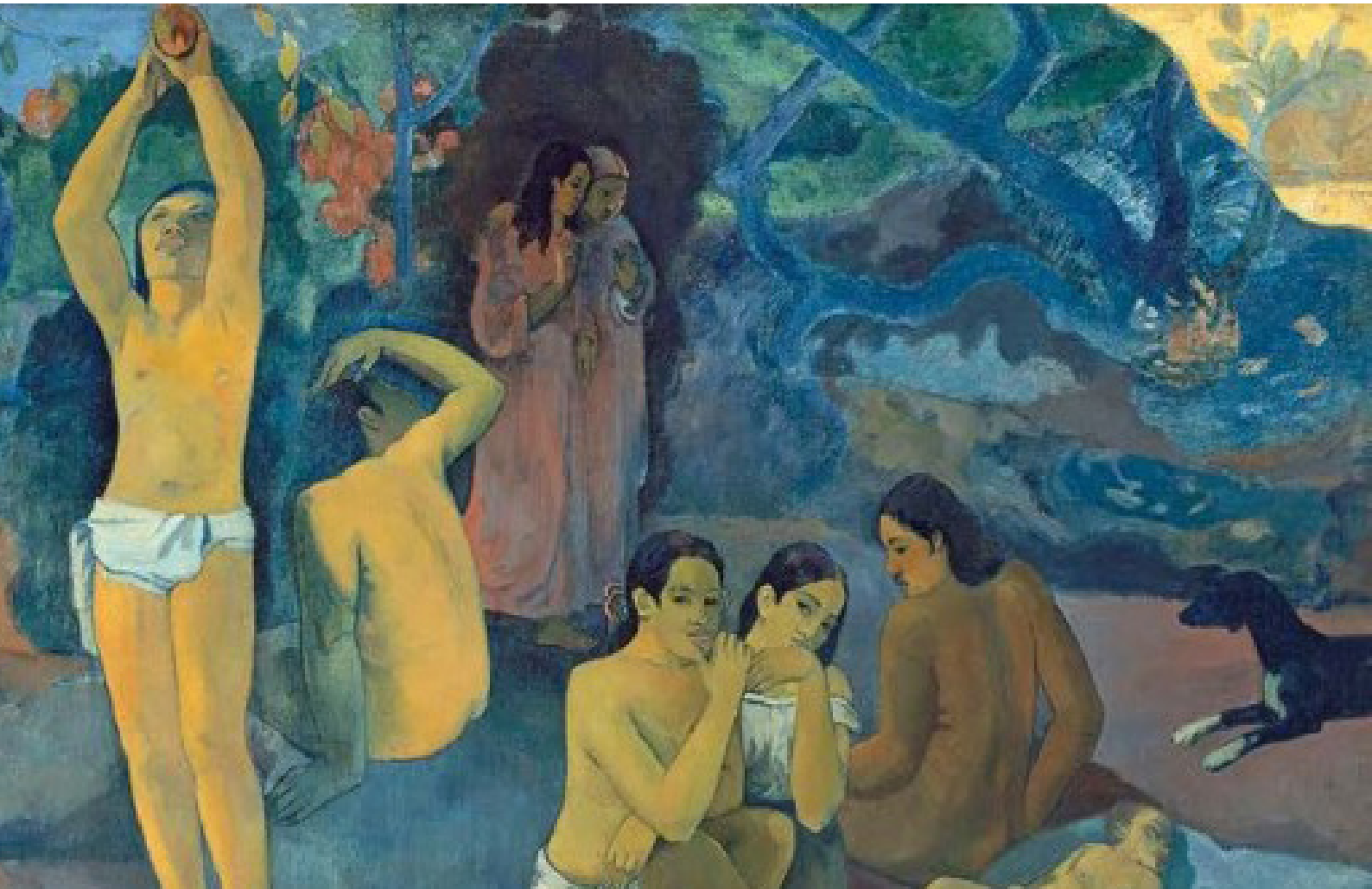
## 1. COMPRENDRE LES COMMUNS : UNE APPROCHE HISTORIQUE

### 1.1 AUX RACINES D'UN AGIR COMMUN : ENTRE ETYMOLOGIE ET CONCEPT PHILOSOPHIQUE

#### MUNUS ET COM-MUNIS

Aux racines des communs, pluriels et protéiformes, il y a le « commun », unique et abstrait. En remontant suffisamment loin dans l'histoire, on peut s'attacher à retrouver l'étymologie du mot et son sens premier. Mise en avant par les travaux sur le vocabulaire indo-européen de l'historien et linguiste Emile Benveniste, l'origine du « commun » pourrait être l'expression *cum-munis*.

La notion de commun s'articule, selon le linguiste, autour d'une première entité, *munus*, qui traduit l'idée de devoir rendu, de service accompli. Dans l'usage, *munus* recouvre des réalités variées telles qu'une tâche, une faveur ou une obligation. Ainsi, lorsqu'on accepte une *munus*, on s'engage publiquement à une obligation envers un tiers. Or, il n'est pas rare qu'une *munus* appelle une co-obligation, soit une donation imposée en retour ou bien, de manière



tacite, une « astreinte à rendre dans la mesure même où il reçoit ». *Munus* intègre ainsi une notion de réciprocité<sup>1</sup>, d'échange entre deux individus, la *munus* devient *com-munis* (Benveniste, 1948).

Au cœur de la notion de commun et de l'approche étymologique, il y a donc l'idée d'échange et de co-obligation. Celle-ci est d'autant plus importante que dans notre conception contemporaine, on réduit bien souvent ces échanges à une transaction matérielle ou pécuniaire. Par son travail, Benveniste met en lumière une autre perspective à cette réalité, celle d'une dimension immatérielle, sociale, d'une forme de règle tacite intrinsèque à la vie en communauté qui voudrait qu'on s'engage les uns vis-à-vis des autres pour garantir la cohésion de la cité, du commun, et finalement du *vivre ensemble*.

## AGIR COMMUN

En recentrant l'idée de commun autour de celle de vivre ensemble, on prend la mesure de l'importance d'une organisation sociale normée par des règles communes et, *a fortiori*, d'une organisation politique. Le vivre ensemble ne peut dès lors être appréhendé sans prendre en considération l'acceptation qui en est faite par Aristote, une vision qui se veut dynamique et caractérisée d'« agir commun » par Christian Laval (Dardot, Laval, 2014).

L'agir commun se définit donc de manière positive, par les actes et actions des individus de la communauté, et par les co-obligations qui en résultent. Ainsi, le vivre ensemble ne peut se caractériser de manière négative ou passive par la simple coexistence d'individus au même endroit (Aristote oppose la société humaine au bétail qui pâture en troupeau). Ça ne peut pas non plus être la seule mise en commun d'un tout. Le vivre ensemble se fonde sur une forme de réflexion collective, sur les règles et des mœurs communes décidées par les membres d'une communauté poursuivant un même but, une même fin (Dardot, Laval, 2014).

On voit, à ce stade de la réflexion, d'ores et déjà poindre les grands enjeux et les grandes complexités que laisse transparaître une définition des communs. Le but poursuivi peut évoluer selon la communauté et sa taille. Si pour Aristote la cité tend vers une unique fin « le Bien » (par la suite généralisé à travers la notion de « bien commun », notamment par Thomas D'Aquin), une

---

<sup>1</sup> *Munus* est par ailleurs un dérivé du terme *mutuum* qui désigne la réciprocité et constitue, en droit romain, le plus ancien des contrats réels. Le *mutuum* constituait, à l'origine, une forme de prêt à titre gratuit (donc sans intérêts) sur des biens fongibles (donc interchangeables).

petite communauté religieuse ne poursuivra pas nécessairement le même but qu'une communauté amicale, lesquelles pourront entrer en contradiction avec le but poursuivi par la cité à laquelle elles appartiennent.

C'est d'ailleurs pour éviter les frictions entre intérêts individuels et collectifs que les communs sont encadrés par des normes. Or, pour que ces normes soient effectives et acceptées de tous, elles doivent être le résultat d'une « mise en commun des paroles et des pensées », donc d'un libre dialogue entre les membres de la communauté, entre les citoyens de la cité. L'existence des communs est ainsi conditionnée à une organisation politique démocratique, laquelle se fonde sur eux. Démocratie et communs sont donc interdépendants et indissociables. La résurgence du débat sur les communs et l'apparition de « nouveaux communs » peut dès lors être vue comme un signal d'une démocratie malade, à bout de souffle.

Cette perspective démocratique ne se caractérise pas non plus par la seule décision collective d'un cadre normatif. Comme évoqué plus haut, c'est également la mise en commun de mœurs, soit d'une dimension qui tient plus du domaine de l'affectif et du sentiment d'appartenance de l'individu à une série de pratiques, de coutumes et plus généralement à une culture commune.

Enfin, au-delà des considérations immatérielles du sentiment d'appartenance, la théorie des communs questionne plus que tout l'organisation matérielle de la société et l'un des concepts fondateurs de l'organisation sociale moderne : la propriété.

## 1.2 PROPRIETE ET CHOSE COMMUNE OU LE COMMUN JURIDICISE

### LEX PUBLICA ET CHOSSES COMMUNES

S'il semble parfois complexe de se saisir pleinement de ce que sont les communs, de les imaginer et finalement de les matérialiser, le droit romain en offre une conception beaucoup plus tangible. Les juristes romains se sont attelés, d'une certaine manière, à « réifier le commun » (Dardot, Laval, 2014). Ils se sont attachés à le désigner dans son apparence matérielle, à le classer et à lui attribuer un régime d'appropriabilité propre. On distingue ainsi 3 catégories de choses ou biens qu'on peut qualifier comme relevant du commun.

La première est celle des **res nullius** ou « biens sans maître ». Ces biens

ne relèvent pas en tant que tel d'une possession commune de la chose puisqu'ils sont simplement des biens non appropriés - sans propriétaire - et qu'ils sont par conséquent appropriables. On pourra dire que leur appartenance au commun est donc éphémère puisqu'elle prendra fin lorsque le premier occupant qui les trouvera s'en saisira. On retrouve dans cette catégorie les terres sans propriétaire<sup>2</sup> ou les animaux sauvages.

La deuxième catégorie est celle des **res publica** ou « choses publiques ». On parle cette fois-ci bel et bien de choses inappropriables. Les *res publica* sont affectées à l'usage de tous les citoyens et rendues inappropriables par le droit public. Constituent cette catégorie des objets tels que les fleuves, les routes et places ou les théâtres. Elle traduit finalement ce qui pourrait s'apparenter aux prémices d'un domaine public d'État.

Enfin, le droit romain a créé une dernière catégorie, les **res communes** ou « choses communes ». Cette dernière famille juridique est également constituée de choses inappropriables, à la différence près que celles-ci n'appartiennent à personne par nature, pas même à une entité institutionnelle. Les *res communis* sont précisément désignées par le droit romain : ce sont l'air, l'eau courante, la mer et le rivage de la mer.

A partir de cette première typologie, on peut légitimement se demander si la théorie des communs ne pourrait pas se fonder sur le droit romain pour apporter un socle de définition. C'est un parti pris qu'ont en tout cas défendu les tenants de la création d'un « patrimoine de l'humanité » en s'inspirant notamment des *res communis*. Si l'idée, aussi louable soit-elle, présente ses limites<sup>3</sup>, elle fait apparaître un enjeu central des communs : la mise en œuvre d'un espace qui échappe à la fois à la propriété de l'État et à la possession individuelle, sans pour autant tomber dans l'écueil d'une non-propriété.

Le second grand reproche qu'on peut porter à l'attention des *res communis* est la tendance réifiante qu'il est fait du commun. Une tendance qui est limitative, réductrice, en ce qu'elle s'émancipe d'une réalité autrement plus

2 On parle d'ailleurs de terra nullius ou « territoire sans maître » pour désigner un espace qui peut être habité mais ne l'est pas, qui ne relève pas d'un État.

3 Pierre Dardot et Christian Laval précisent ainsi que le droit romain, à travers la notion de res communis, se borne à constater l'inappropriabilité de la chose, soit par son caractère inépuisable (la mer pour son immensité) soit par son caractère insaisissable (l'eau courante, "élément fluide et mobile, qui s'échappe dès que l'on veut la tenir"). Les res communis sont donc une forme de non-catégorie juridique, qui ne remplit d'ailleurs pas la fonction protectrice qu'on pourrait attendre d'elle. A titre d'exemple, l'individu construisant sur le rivage pouvait s'octroyer de fait la propriété de la chose commune le temps de l'existence de son ouvrage. Les deux auteurs prônent d'ailleurs non plus la consécration des res communis mais l'abandon total de cette catégorie au profit de la création d'un vrai principe d'inappropriabilité.



**Figure 1 :**  
Affiche du film *Winstaley*  
Oscar Zarate, 1975

complexe, marquée par des facteurs tant culturels que sociaux, tant politiques qu'historiques (Dardot, Laval, 2014). Cette absurdité d'un commun constitué par les seules choses communes par nature s'est par ailleurs illustrée dans l'histoire à travers le phénomène des enclosures, ou comme le rappellent les deux auteurs : « [...] *s'il est une réalité historique dont les économistes devraient tenir compte, c'est bien que le mouvement des enclosures ne relève pas de la soudaine prise de conscience par les propriétaires fonciers de la «nature» de la terre comme bien exclusif et rival, mais de la transformation des rapports sociaux dans les campagnes anglaises* »<sup>4</sup>.

4 DARDOT, Pierre et Christian Laval. *Commun. Essai sur la révolution au XXIe siècle*, Paris, La Découverte, 2014, p.197.



## COMMONS ANGLAIS ET MOUVEMENT DES ENCLOSURES

Dans ses premières lignes, on la voit poindre de plus en plus régulièrement : la question de la propriété est centrale dans la compréhension des communs. Le mouvement des enclosures en Angleterre a ainsi été l'un des points d'orgue d'un glissement vers la propriété telle qu'on la conçoit aujourd'hui.

Lorsqu'on parle d'enclosure, on fait référence au terme anglais désignant « *une parcelle enclose d'un muret de pierres sèches ou d'une haie* » (CNRTL). Cette première définition cantonnée au sens strict du terme, a connu une certaine expansion par les théoriciens des communs qui, au delà de la référence à ce mouvement de conversion de terres agraires communes en propriétés privées ayant émergé en Angleterre autour du XVI<sup>e</sup> siècle, s'en servent pour désigner « *de manière métaphorique, toute dynamique systématique de privatisation des ressources collectives pour leur soumission à une exploitation économique intensive* »<sup>5</sup>.

Si l'on s'autorise le temps d'un retour historique, on prend un peu plus la mesure du revirement d'approche qu'a instruit l'enclosure. Il existait, dans les campagnes anglaises, ce que l'on appelait des « biens communaux »<sup>6</sup> soit des biens gérés collectivement par les occupants d'un domaine seigneurial. Ces biens communaux pouvaient prendre deux formes : des équipements (comme le four banal, le pressoir banal ou le moulin banal), mais également des droits d'usage (le droit de pacage<sup>7</sup>, le glanage etc.). D'abord issus de la pratique coutumière, ces *commons* furent progressivement juridicisés par la Common Law et en premier lieu dans la Magna Carta de 1215 qui consacra un accès à tous des ressources naturelles et l'interdiction de clôturer les terres agricoles. Cette forme de droit d'usage collectif est ainsi un socle à l'équilibre social des campagnes anglaises, permettant aux individus les plus pauvres d'obtenir de quoi subvenir à leurs besoins primordiaux sans avoir de compte à rendre au vassal ou au seigneur. L'absence de contrôle d'une autorité met par ailleurs en lumière l'importance d'une gestion collective et raisonnée des biens communaux pour assurer leur pérennisation, ainsi que l'existence d'un corpus de règles coutumières qui existaient entre les différents bénéficiaires de ces communs.

C'est la remise en cause des règles de la Magna Carta qui initiera le

---

5 FESTA, Daniela. *Notion en débat : Les communs*, Géoconfluences, juin 2018.

6 Parfois désigné par les expressions « biens banaux » ou « commons ».

7 Le droit de pacage constitue le droit de faire paître son bétail sur des terrains banaux.

mouvement d'enclosure. Dès le XVII<sup>e</sup> siècle, l'interdiction de clôture autour des terres agricoles sera contestée par les plus riches propriétaires agraires<sup>8</sup> et entraînera, du même coup, la paupérisation des populations qui en dépendaient. « *Le pillage des terrains communaux, la transformation usurpatrice et terroriste de la propriété féodale ou même patriarcale en propriété moderne privée, la guerre aux chaumières* » constituent ainsi, selon Marx, la phase « de l'accumulation primitive » du capital ; entraînant du même fait le départ d'une population vers les villes où ils forment « *les bras dociles d'un prolétariat sans feu ni lieu* »<sup>9</sup>.

La communalité des biens perd donc de sa substance au profit d'une propriété individuelle qui devient prédominante, et diluant par la même occasion ce qui constituait son cœur fonctionnel : une communauté oeuvrant dans un but commun (la pérennisation du bien communal) et selon des règles qu'elle avait défini et qui lui étaient propres. Mais au delà de ces considérations organisationnelles, le mouvement d'enclosure met en lumière la dimension sociale d'une propriété commune, partagée : elle est, en plus d'un moyen de subsistance, un terreau social du « vivre ensemble » et, *a fortiori*, une condition *sine qua none* au fonctionnement équilibré d'une communauté d'individus et de la cité à laquelle ils appartiennent.

### 1.3 DES BIENS COMMUNS AU BIEN COMMUN : LE COMMUN EST POLITIQUE

Avec le mouvement d'enclosure, les communs deviennent la cible privilégiée de l'appropriation individuelle et du phénomène d'accumulation. Se dessinent alors les premiers contours d'un tableau bien plus affirmé aujourd'hui : une propriété partagée de façon binaire entre une propriété publique garante de l'intérêt général et une propriété privée, soumise à la logique de marché, servant l'intérêt individuel.

#### L'ETAT, GARANT DU BIEN COMMUN ?

Il est difficile d'aborder la question du bien commun sans s'appuyer sur la pensée de Thomas d'Aquin et son interprétation de la pensée aristotélicienne, à l'origine de la notion philosophique de *bonum communis*. Il défend ainsi l'idée que la communauté politique a été instituée « *d'avantage en vue des*

8 Une terre clôturée pouvait avoir 2 à 3 fois la valeur d'une terre non clôturée.

9 MARX, Karl. *Le Capital*, Lachâtre, 1872, p.324



*belles actions ou de l'épanouissement des citoyens »* que dans le seul but du vivre ensemble, de la vie commune (Hacker, 2015). Une formule qu'on peut interpréter comme les prémices d'une notion d'intérêt général aujourd'hui fondement du droit public français et des politiques portées par l'organe étatique. Cette idée d'un État protecteur du bien commun est par ailleurs consacrée par la pensée de Thomas D'Aquin, à la différence qu'il l'envisage à travers la figure du prince. Il fait ainsi « *l'apologie du pouvoir, dont le rôle est d'ordonner les rapports des hommes entre eux et de lutter contre le désordre. La loi vise à aider les hommes à « vivre » et à « bien vivre », ce qui implique que le prince tende à promouvoir le bien commun et à réprimer les vices, montrant que le bien commun l'emporte sur les biens propres individuels* »<sup>10</sup>.

La posture d'une figure politique unique défenderesse de l'intérêt général, d'un État protecteur d'un intérêt collectif connaîtra une expansion notable au XVIII<sup>e</sup> siècle avec la théorisation de la démocratie représentative par Montesquieu. Au-delà du contrat social inhérent à la démocratie directe telle que portée par Rousseau, Montesquieu met en lumière la nécessité d'une entité responsable de la question politique, les citoyens donnant procuration à « *un certain nombre d'hommes par la masse du peuple, qui veut que ses intérêts soient défendus, et qui néanmoins n'a pas le temps de les défendre toujours lui-même* »<sup>11</sup>. Toutefois, dans la pratique, les régimes politiques ayant recours à la représentation le feront plus dans une optique de soustraction du pouvoir de décision populaire que dans une réelle volonté de représentation d'un intérêt collectif émanant des citoyens. On peut rappeler à ce titre les paroles d'Emmanuel-Joseph Sieyès, qui ne fût autre que l'un des co-rédacteurs de la première constitution française :

*« La France ne doit pas être une démocratie, mais un régime représentatif. Le choix entre ces deux méthodes de faire la loi, n'est pas douteux parmi nous. D'abord, la très grande pluralité de nos concitoyens n'a ni assez d'instruction, ni assez de loisir, pour vouloir s'occuper directement des lois qui doivent gouverner la France ; ils doivent donc se borner à se nommer des représentants. [...] Les citoyens qui se nomment des représentants renoncent et doivent renoncer à faire eux-mêmes la loi ; ils n'ont pas de volonté particulière à imposer. S'ils dictaient des volontés, la France ne serait plus cet État représentatif ; ce serait un État démocratique. Le peuple, je le répète, dans un pays qui n'est pas une démocratie (et la France ne saurait*

10 CHAUVIN, Charles. *Somme de théologie, Thomas d'Aquin - Fiche de lecture*, Encyclopædia Universalis [en ligne], consulté le 16 mai 2021.

11 CONSTANT, Benjamin. *Œuvres politiques*, Paris, Charles Louandre, 1874, p. 282

*l'être), le peuple ne peut parler, ne peut agir que par ses représentants »<sup>12</sup>.*

Si la propriété d'État s'étend et s'affirme au XVIII<sup>e</sup> siècle, elle échappe en partie aux citoyens, et l'aspect démocratique bien relatif des régimes qui se succéderont interroge sur la poursuite d'un bien commun encore en cohésion avec les attentes du peuple. Une rupture qui s'illustrera par ailleurs à travers ce qui reste l'un des plus grands mouvements populaires de l'histoire française : la Commune de Paris.

### UNE HEGEMONIE DE LA PROPRIETE INDIVIDUELLE

Bien que marqué par les grands mouvements de pensées proudhoniste et marxiste s'opposant au principe même de propriété privée, le XIX<sup>e</sup> siècle restera avant tout le siècle de l'avènement d'un capitalisme exacerbé, omnipotent.

La révolution industrielle entraîne une profonde mutation des pays industrialisés, transformant durablement leur structure économique. La fin du XVIII<sup>e</sup> siècle a été marquée par la reconnaissance de nombreuses libertés individuelles, et l'ère industrielle corrobore ce processus d'individualisation des sociétés modernes. L'ouverture à une économie de marché et à une concurrence internationale oblige les industries à être perpétuellement à la pointe de la technologie et à faire baisser leurs coûts de production. Elles entrent ainsi dans une logique d'investissements continus et tendent à toujours grandir jusqu'à absorber les plus petites industries. Les banques qui fournissent les crédits deviennent un rouage central de l'économie et l'organisation du travail est transformée dans sa substance, entrant dans une logique de rationalisation.

L'entrée dans l'ère industrielle permet une accumulation de capital par les propriétaires des moyens de production, ne laissant progressivement au travailleur que la possession de sa seule force de travail, celui-ci ne pouvant concurrencer les grandes industries et leur capacité d'investissement conséquente. Le capitalisme et l'économie de marché sont donc, dans leur fondement même, des processus économiques inégalitaires dans la mesure où ils concentrent les richesses entre les mains d'une minorité.

Certains auteurs ont défendu l'idée que le marché avait la capacité à s'auto-

---

<sup>12</sup> *Sur l'organisation du pouvoir législatif et la sanction royale*, dans *Les Orateurs de la Révolution française. Les Constituants, Tome I*, Paris, Gallimard, 1989, p. 1025 et 1027

réguler, à l'instar d'Adam Smith qui explicite la théorie de « la main invisible », l'idée étant que l'ensemble des actions individuelles des acteurs économiques sont guidées par le seul intérêt personnel de chacun et contribue à la richesse et au bien commun de tous. Pourtant, le constat est tout autre : s'il n'est pas régulé, le marché ne permet pas le bien commun. En témoigne la position de la commission européenne en 2004, selon laquelle les services d'intérêt général « *touchent à la question centrale du rôle joué par les autorités publiques dans une économie de marché, à savoir, d'une part, veiller au bon fonctionnement du marché et au respect des règles du jeu par tous les acteurs, et d'autre part, garantir l'intérêt général, notamment la satisfaction des besoins essentiels des citoyens et la préservation des biens publics lorsque le marché n'y parvient pas* »<sup>13</sup>.

Dès lors, que restent-ils des communs ? Les ressources sont accaparées par une minorité, les communautés éclatées par un individualisme généralisé et l'État, censé être garant d'un but commun, du bien commun, semble se désengager progressivement de son office. Le marché avale tout et rien ni personne ne semble l'arrêter.

Pourtant les communs sont là, sous nos yeux, en train de se reconfigurer, de se recomposer, de donner naissance à « *d'autres formes de vie, d'autres formes de travail, d'autres façons de se représenter les relations entre les gens, les territoires, la ville, le travail, la culture* »<sup>14</sup>. Ces communs existent, et les travaux d'Elinor Ostrom, prix Nobel d'économie, ont mis en lumière la façon dont ils s'organisent.

## 2. SYSTEMATISER LES COMMUNS : UNE APPROCHE ECONOMIQUE

Appréhender le travail d'Elinor Ostrom nécessite un prérequis. On ne peut comprendre sa démarche et l'approche systématique qu'elle met en avant sans la situer aux milieux des auteurs qui l'ont influencée. Deux approches sont ainsi indissociables du travail de l'économiste :

- en premier lieu, le travail de Samuelson (1954) et Musgrave (1959) sur les

---

13 Commission européenne, *Livre vert sur les services d'intérêt général*, 2004.

14 BROSSAUD Claire et Christian Laval. *Aux racines des communs. Entretien avec Christian Laval*, Métropolitiques, 3 mai 2018

prémices d'une typologie des communs à travers deux critères : l'exclusivité du bien et son exclusion ;

- en second lieu, la contribution de Hardin (1968) à travers sa théorisation d'une « Tragédie des communs ».

## 2.1 SAMUELSON ET MUSGRAVE, DEUX CRITERES ET UNE PREMIERE TYPOLOGIE DES COMMUNS

La première classification contemporaine des communs est le résultat du croisement entre la mise en lumière de deux critères :

- **le critère de rivalité** tel qu'énoncé par l'économiste américain Samuelson (1954), qui signifie que la consommation d'un bien par un individu ou un groupe d'individus diminue la quantité de bien disponible pour les autres individus. *A contrario*, la non-rivalité s'entend comme l'absence d'effet d'une consommation sur la quantité de bien disponible pour les autres individus ;

- **le critère d'exclusion**, fruit du travail du germano-américain Musgrave (1959), qui désigne la capacité à s'accaparer un bien moyennant le paiement d'un prix. La non-exclusion renvoie, dès lors, à l'impossibilité par un individu ou un groupe d'individus de s'approprier le bien. Il reste de ce fait disponible pour tout autre personne.

En associant les deux critères, on obtient une typologie de quatre types de biens (Musgrave et Musgrave, 1973).

Critères de Samuelson	Critères de Musgrave	
	Exclusion	Non-exclusion
Rivalité	Bien privé	Bien commun
Non-Rivalité	Bien club	Bien collectif

**Figure 1 :**  
 Classification des biens selon le croisement des critères de rivalité et d'exclusion  
 BOUDES Pierre. *Biens publics : construction économique et registres sociaux*, 2016.

On trouve ainsi deux catégories de biens traditionnels : *des biens purement privés* (rivaux et exclusifs), pouvant correspondre à une maison individuelle ou à une part sociale dans une entreprise ; et *des biens purement publics* ou collectifs (non rivaux et non exclusifs), comme l'éclairage public ou la défense nationale. À côté d'eux, il existe deux autres catégories de biens hybrides. D'une part, *les biens clubs* (exclusifs et non rivaux), pouvant correspondre à des autoroutes à péages ou à des réseaux téléphoniques, mais aussi à des spectacles moyennant un prix d'entrée ; d'autre part *les biens communs*.

Les biens communs s'entendent ainsi comme des biens rivaux - donc soumis à leur dégradation, voire à leur disparition par leur consommation - et non-exclusif (ou non-excludable) ne pouvant ainsi ni faire l'objet d'une appropriation individuelle, ni l'objet d'une entrave à l'accès à ce bien par un individu. L'exemple de référence pour les illustrer reste de toute évidence celui des *commons* anglais et des pâturages à l'époque féodale, dans la mesure où « *ils sont ouverts à tous (non-excludabilité) mais [qu']une pâture broutée par un troupeau ne peut plus l'être par un autre (rivalité)* »<sup>15</sup>.

C'est notamment à partir de ces éléments de réflexion que les mouvements écologistes du XX<sup>e</sup> siècle ont transposé la qualification de biens communs aux ressources environnementales non renouvelables.

Ce travail de typologie porté par Musgrave s'inscrit dans un contexte bien particulier. Arrivé à Harvard au moment du *New Deal* initié par Roosevelt, une période où l'Etat fédéral étasunien mise sur une politique interventionniste et augmente considérablement la part de dépenses publiques, son travail a pour but de caractériser les biens et services relevant du domaine étatique. Il conceptualise à ce moment un système économique du pays mixte, comprenant « *une sphère marchande et une sphère publique qui interagissent entre elles, notamment parce qu'elles se partagent le fonds commun de ressources. La sphère publique suit sa propre logique de planification, différente des lois qui gouvernent la distribution dans le marché* »<sup>16</sup>. Il faudra attendre l'intervention de Garrett Hardin et la publication de « La tragédie des communs » pour voir les communs confrontés à une lecture libérale de l'économie.

15 BOUDES, Philippe et Catherine Darrot, *Biens publics : construction économique et registres sociaux*, *Revue de la régulation* [En ligne], 2016.

16 DESMARAIS-TREMBLAY, Maxime. *Le problème de la justification du concept de bien méritoire en perspective*. 2016.



**Figure 1 :**  
*Saving the People's Forest : open spaces, enclosure and popular protest in Victorian London.*  
Mark Gorman  
Célébration de la bataille décisive pour sauver la forêt d'Epping en tant qu'espace public ouvert, qui s'est déroulée à Wanstead Flats le 8 juillet 1871.

## 2.2 HARDIN, VERS UNE TRAGÉDIE DES COMMUNS ?

En 1968, Garrett Hardin publie « The tragedy of the commons » dans la revue *Science*. Une publication lourde de pessimisme qui porte des constats alarmants sur le futur de la société humaine. Il fonde son postulat sur une approche rationnelle de l'*homo oeconomicus* et développe la vision d'une tragédie (en son sens d'un processus irréversible et inévitable) portée par le comportement individuel et égoïste de chacun, ne se souciant plus du prix de ses actes et de son comportement supporté par le collectif (Dardot, Laval, 2014). Il illustre sa pensée en s'appuyant sur l'exemple de pâturages laissés en libre exploitation :

*« Chacun est enfermé dans un système qui le pousse à augmenter son troupeau sans limite dans un monde qui, lui, est limité. La ruine est la destination vers laquelle se précipitent tous les hommes, chacun poursuivant son intérêt le plus cher dans une société qui croit dans la liberté des communs. La liberté d'exploitation d'un commun conduit à la ruine de tous »<sup>17</sup>.*

Hardin défend ainsi l'idée qu'une ressource rivale et non-exclusive ne peut que faire l'objet d'un épuisement rapide, chaque individu ayant un intérêt à se conduire en passager clandestin et donc à profiter de la ressource sans participer à sa production ou à sa pérennisation. C'est finalement une pensée qui s'accorde avec celle d'Aristote, lequel défendait que « *ce qui est commun à tous fait l'objet de moins de soins, car les Hommes s'intéressent davantage à ce qui est à eux qu'à ce qu'ils possèdent en commun avec leurs semblables* ».

Hardin pointe donc du doigt, en premier lieu, la liberté d'exploitation des ressources de façon illimitée. Il en fait émerger un unique mode de gestion pouvant permettre leur pérennité : **la clôture**, qu'elle soit le fruit d'un contrôle étatique ou d'une mise en propriété privée.

Si l'une des grandes contributions de Hardin reste sa capacité à décrire le phénomène de surexploitation ou de production insuffisante d'un commun par les individus qui en profitent, sa théorie reste critiquable à certains égards.

C'est en premier lieu sa conception de ce que sont les « communs » qui pose problème. Il mélange un nombre de cas très divers, confond les classifications de droit romain, entre *res nullius* et *res communis*, et dilue les régimes de propriété qui y sont attenants (Dardot, Laval, 2014).

---

17 DARDOT, Pierre. op. cit., p. 182

La principale critique, portée notamment par Elinor Ostrom dans son ouvrage « Governing the Commons », prend pour cible l'hypothèse fondamentale d'Hardin selon laquelle la rationalité de l'individu le pousse à agir dans la seule logique de l'intérêt personnel. En effet, le biologiste semble avoir évincé toute logique sociale, l'existence même d'une « économie morale » (Thompson, 1971) chez l'individu. Or les agents économiques entrent perpétuellement en interaction ; ils communiquent et s'organisent pour la gestion du bien. Nier l'existence de cet espace communautaire revient finalement à considérer qu'en dehors de la réglementation étatique et du marché, il n'existe rien. Pierre Veltz, à l'occasion de la 35ème rencontre des agences d'urbanisme intitulée « A la recherche du bien commun territorial », rappelle à ce titre la dimension collective essentielle de l'économie réelle :

*« Tout le monde a le sentiment que le marché gagne et qu'il dévore tout. Or il ne peut se développer sans un énorme fonds commun de connaissances, de relations, de capacités collectives. Il n'y a que la finance qui soit transactionnelle, l'économie réelle, elle, ne marche que grâce à la relation. Le vrai patrimoine, c'est la capacité collective de comprendre le monde »<sup>18</sup>.*

C'est précisément cette troisième dimension, hors de la propriété privée exclusive et de la propriété d'État, qu'Elinor Ostrom s'est attachée à mettre en lumière à travers son travail sur l'organisation des Common Pool Resources.

### 2.3 OSTROM ET LA GOUVERNANCE DES COMMON POOL RESOURCES

Elinor Ostrom offre une posture tempérée à celle de Hardin et relativise sa position pessimiste et résignée<sup>19</sup>. Elle remet notamment en question le modèle rationnel de l'*homo oeconomicus* ainsi que l'hypothèse fondatrice de la pensée libérale selon laquelle la propriété privée individuelle et exclusive est le meilleur système d'allocation des ressources. La question qu'elle pose à travers son travail de recherche pourrait se résumer ainsi :

*Et s'il existait d'autres façon de gérer et de coordonner les ressources*

<sup>18</sup> VELTZ, Pierre. Un renouveau du bien commun ?, Urbanisme, Hors-série numéro 52, 2015 (pp. 13-14)

<sup>19</sup> On présente souvent la posture d'Ostrom comme une opposition à celle d'Hardin, pourtant ce n'est pas une réalité. Dans une interview donnée à YesMagazine en 2010, à la question "(...) are you saying that Hardin is sometimes right?", Elinor Ostrom répondait ceci :

*« Yes. People say I disproved him, and I come back and say "No, that's not right. I've not disproved him. I've shown that his assertion that common property will always be degraded is wrong." But he was addressing a problem of considerable significance that we need to take seriously. It's just that he went too far. He said people could never manage the commons well.»*

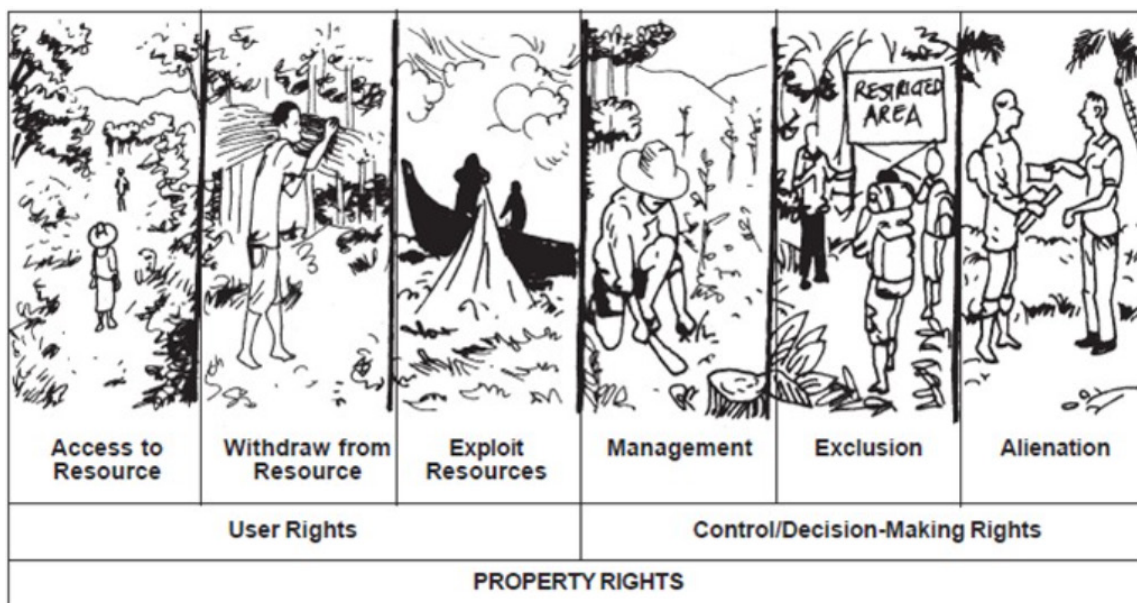


*naturelles en deçà de l'échelon étatique et au-delà des marchés ? (Festa, 2018).*

La notion de common pool resources identifiée par Elinor Ostrom correspond aux biens communs issus de la typologie de Musgrave, soit un bien rival et non-excludable (qu'elle tempère toutefois, l'excludabilité n'étant plus impossible, mais seulement difficile). Très concrètement, il peut s'agir d'une ressource ou d'un système de ressources naturelles (par exemple l'eau, les poissons) ou artificielles (par exemple, un système d'irrigation ou des zones de pêche).

L'un des grands écueils de la pensée d'Hardin a été de confondre ce qu'il désignait comme des communs avec des situations de libre accès où tout individu peut se servir selon son bon vouloir (Locher, 2018). Or, on a pu l'observer tout au long de cet exposé, les communs sont indissociables de la communauté qui en a la gestion. Elinor Ostrom se démarque d'Hardin en inversant l'entrée de la réflexion, non plus fondée sur la ressource en elle-même mais sur la communauté et les modalités de gouvernance établies par celle-ci. Son approche empirique lui permet de mettre en lumière l'idée selon laquelle la gestion collective et partagée de la ressource est sans doute la manière la plus appropriée de gérer le stock des ressources de manière soutenable. Pour Elinor Ostrom, un commun n'est donc pas une ressource libre de droit ni une négation du

**Figure 1 :**  
*Illustration du Bundle of rights  
 Collective action and property rights*



droit de propriété mais bel et bien une « propriété partagée ».

Un commun est donc gouverné. Il est encadré par un corpus de règles établies par la communauté qui s'attache à les faire respecter. Il n'y a ainsi pas de « tragédie des communs » mais une tragédie de ressources ouvertes susceptibles d'appropriation privée. Les communs identifiés par Ostrom tendent à montrer qu'il existe une alternative à l'approche binaire *propriété privée exclusive* et *propriété de l'Etat*. En effet, au coeur du droit de propriété, il existe une série de droits (droit de prélèvement, droit d'utilisation etc.) qui constituent, ensemble, un « bundle of rights » ou « faisceau de droits » (voir fig. 1, p. 36).

Cette conception du droit de propriété permet d'en scinder les différentes composantes et de les allouer à différents types d'usagers. Une ressource peut ainsi être appropriée - objet d'un droit de propriété -, mais d'une propriété partagée, collective, dont les bénéficiaires assurent ensemble la gestion.

La condition posée par Elinor Ostrom à la réussite d'une gestion collective des ressources est que les règles soient fabriquées et acceptées par les acteurs du commun. Ces règles peuvent prendre différentes formes et être issues de la *soft law* ou de la coutume (par exemple pour la pêche, les membres de la communauté exercent un contrôle des uns sur les autres) ; voire peuvent aller jusqu'à des prérogatives de police (en Inde, dans certains pâturages éloignés des centres d'habitations, les *commoners* peuvent avoir recours à des polices armées pour contrôler l'effectivité des règles convenues). Les autorités supérieures (et notamment le pouvoir étatique) doivent également pouvoir accepter ces règles. Elles ne doivent donc pas entrer en contradiction avec les normes qu'elles édictent.

Dans la recherche de définition qui anime ces lignes, Elinor Ostrom offre une solide base théorique par la systématisation qu'elle propose : les communs se caractérisent ainsi par un ensemble à trois dimensions interdépendantes (Bauwens, 2017) :

- en premier lieu **une ressource** (*common good*) dont la définition n'est pas limitative. On retrouve ainsi les ressources matérielles à l'instar des ressources naturelles (*res communis*, champs, forêts etc.) et des ressources immatérielles comme l'information et le savoir (sous l'impulsion du mouvement des makers notamment) ;

- qui relève **de pratiques de mise en commun** (*commoning*) regroupant tant les pratiques coutumières de solidarité, de coopération et de mutualisation de la ressource, que des corpus de règles plus institutionnalisés comme pour les biens communaux français codifiés à l'article 542 du Code Civil ;

- ces règles étant décidées, acceptées et appliquées en autonomie par **une communauté** (*commoners*) gérant la ressource et pouvant être des agriculteurs, des habitants, des voisins etc.

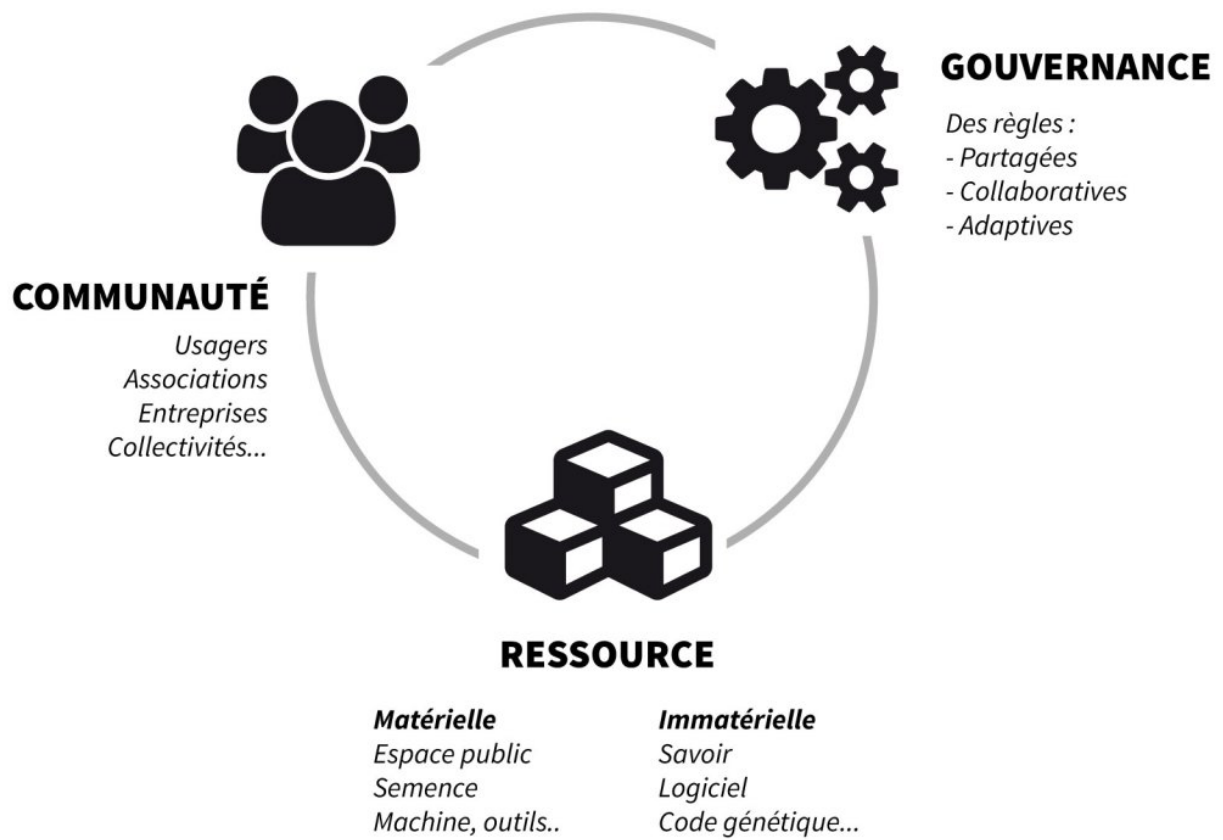
Au delà de la simple approche conceptuelle, le travail d'Ostrom entre en résonance avec les grands enjeux qui traversent la fabrique de la ville contemporaine.

En mettant en exergue la valeur d'une pratique émancipatrice d'autogouvernement, de l'importance de la primauté des habitants dans les prises de décisions et de la nécessité d'être reconnus comme légitimes et traités en cette qualité par les autorités extérieures, Elinor Ostrom participe au renouvellement des formes de démocratie participative. Les communs revêtent donc une dimension politique et s'inscrivent dans un mouvement plus global de réappropriation de l'espace dans des villes voulues plus inclusives et partagées (Diguët, 2019).

De plus, en appuyant une démarche différenciant les communs (« community based commons ») des biens communs, elle permet à la théorie des communs de s'émanciper de la logique mercantile intrinsèque à la notion de « biens ».

Enfin, en intégrant la question de la durabilité de la ressource et de sa pérennisation dans sa grille d'analyse, elle met déjà le doigt sur les enjeux écologiques et environnementaux qui traversent aujourd'hui le XXIème siècle.

Ainsi, si les communs sont historiquement liés à un environnement rural et à la gestion de ressources naturelles, cette forme de gestion collective disparue avec l'affirmation du mercantilisme et la consolidation des États libéraux resurgit dans un nouveau contexte : la ville. On peut parler de l'émergence des communs urbains.



**Figure 1 :**  
*Organisation des communs*  
*L'assemblée des communs*

## CHAPITRE 2 : VERS UNE DEFINITION DES COMMUNS URBAINS

La ville, dans son mode de production et d'organisation contemporain soumis à une logique néolibérale, entre en profonde contradiction avec l'idée même de communs et de gouvernance collaborative et partagée.

En premier lieu quant à ses ressources principales, foncières et immobilières, soumises à un tel niveau de tension et de concurrence qu'elles sont amenées à progressivement toutes sortir du champ des communs. Peu à peu, les ressources urbaines sont concentrées dans les mains d'un petit groupe d'individus évinçant ainsi les catégories d'habitants et d'activités les plus vulnérables des centres urbains, les guidant progressivement hors la ville.

En second lieu quant à son modèle de gouvernance. En privilégiant les intérêts économiques sur les intérêts sociaux, les villes modernes et leurs institutions publiques ont renforcé un modèle de décision circonscrit à un binôme acteurs institutionnels publics-acteurs économiques privés. Un modèle d'autant plus critiqué qu'il a donné lieu à des mouvements sociaux qui visent à reprendre le contrôle du développement urbain et de ses aspects décisionnels. Le développement et la croissance de la ville ne peuvent plus se faire sans prendre en compte « un droit à la ville » (Lefebvre, 1968), soit un accès à tous des espaces et ressources urbaines (Foster, Iaione, 2016) et donc la mise en oeuvre d'une démarche collaborative par les décideurs urbains.

Enfin, quant à la finalité suivie par ce modèle organisationnel. La primauté d'une logique mercantile a déséquilibré la balance concurrentielle des usages en ville vers les activités productives. La ville a ainsi fait primer les activités créatrices de capitaux plutôt que celles améliorant le cadre de vie urbain, entraînant du même coup une mobilisation citoyenne de plus en plus vindicative à l'égard de ces projets (en témoigne le mouvement contre « les grands projets inutiles et imposés »). Réside, au cœur du fonctionnement urbain une nécessité de faire primer le vivre ensemble et, *a fortiori*, la

perspective de vie en commun au sein de la cité.

Ce constat en trois temps traduit de manière négative ce qui pourrait être une définition des communs urbains dans la mesure où ces derniers se sont construits en contradiction de cette fabrique traditionnelle de la ville. Les trois critères des communs urbains pourraient ainsi être les suivants :

- une initiative spatialisée de préservation d'une ressource locale non-rivale
- une communauté et une gouvernance collaborative partagée avec l'action publique ;
- une finalité sociale et écologique.

## 1. UNE INITIATIVE SPATIALISEE DE PRESERVATION D'UNE RESSOURCE LOCALE NON RIVALE

Si les premières tentatives de définition des communs urbains s'accordent à une identification de ressources préservées de manière non-limitative<sup>1</sup> (et parfois quelque peu évasive), allant jusqu'à affirmer que « *plus que la nature de la ressource, c'est la façon de la gérer qui importe* »<sup>2</sup> (Diguet, 2019), il apparaissait tout de même important de leur donner un cadre.

En effet, au-delà de sa dimension d'organisation sociale, la ville et la pratique de l'aménagement reposent en grande partie sur une approche tangible et matérielle de l'urbain. Les ressources pouvant faire l'objet d'une classification de « communs urbains » doivent donc avoir un atterrissage territorial pour permettre une transposition concrète dans la fabrique de la ville. Leur spatialisation dans l'espace urbain permet de les circonscrire dans un cadre défini<sup>3</sup>.

L'espace, qu'il soit public ou privé, est donc au cœur de la réflexion des

---

1 Le travail d'identification d'une typologie des ressources relevant des communs urbains par les étudiants de l'école d'urbanisme de Paris est à ce titre très parlant, les ressources protégées pouvant relever du domaine "de l'éducation, de la culture et de la production artistique, des services publics, de la politique, de l'éducation et de la connaissance, du patrimoine, du logement, de la santé, de l'esthétique, de l'économie, de l'énergie, du transport, des biens de premières nécessités, de l'agriculture ou de l'environnement."

2 DIGUET, Cécile. *Les communs urbains, une action pour repenser l'aménagement territorial ?*, IAU, 2019, p. 6

3 En prenant le parti-pris d'une telle approche, on écarte de fait les communs numériques qui, au vu de leur ampleur et de leur échelle, constitue une classification à part entière. Du même fait, on écarte les communs « classiques » articulés autour de ressources naturelles et dont les enjeux de gouvernance relèvent également d'une échelle nationale voire internationale.

communs urbains dans la mesure où il constitue en lui-même une ressource à préserver et qu'il se fait également support à la préservation de communs à l'origine immatériels (culture, éducation, démocratie etc.). C'est d'ailleurs cette immatérialité qui les distingue des *common pool resources* d'Ostrom dans la mesure où ces communs ne répondent plus au critère de rivalité identifiée par l'économiste. Les communs urbains se caractérisent donc par une non-rivalité et « *un accroissement de leur valeur (en termes tant économiques que sociaux) produite par l'intensité de l'utilisation du bien* »<sup>4</sup>.

L'analyse de nombreuses initiatives a permis l'émergence d'une typologie de trois formes d'espaces sur lesquels les communs urbains peuvent prendre place : le foncier non-bâti, le bâtiment, et l'espace public.

### LE FONCIER NON-BÂTI

Le foncier non-bâti est composé d'espaces qui n'ont bien souvent pas de destination définie et constitue ainsi un terrain propice au développement d'initiatives de préservation de communs urbains.

L'assise spatiale du commun urbain peut être le fruit d'une mise à disposition par le propriétaire foncier. Ces types d'occupations sont le plus souvent construites autour de baux précaires et limitées dans le temps. On peut, à titre d'exemple, citer la démarche de SNCF Immobilier qui met régulièrement son foncier à destination de porteurs de projets, comme pour l'association strasbourgeoise La Grenze, porteuse d'un projet de terrasse culturelle se voulant « *un lieu de partage dédié au vivre-ensemble, un espace convivial de découvertes, avec la possibilité d'accéder à de nombreux événements variés* ».

Toutefois, certaines initiatives ne se contentent pas d'une seule occupation temporaire soumise à l'acceptation d'un propriétaire. Elles cherchent, de ce fait, à se réapproprier les titres fonciers. Le foncier devient alors également une ressource à préserver. C'est une démarche qu'a entreprise l'association Terres de Liens, en mettant en place un réseau associatif d'accueil et d'accompagnement des paysans pour leur accès à la terre. La structure s'articule notamment autour d'une Foncière, soit une « entreprise d'investissement solidaire ouverte aux citoyens » ayant pour finalité de permettre, grâce au capital accumulé par donations ou legs, d'acheter des

---

4 FESTA, 2016, op. cit., page 5





**Figure 1 :**  
*La Grenze  
Pokaa*

**Figure 2 :**  
*Le 6B  
Enlarge your Paris*





terres et des fermes pour y implanter des activités agri-rurales diversifiées. La Foncière peut ainsi louer ces terres à des paysans engagés « dans une agriculture de proximité, biologique et à taille humaine » (site internet Terre de Liens). Si cette démarche existe aujourd’hui pour la question rurale, on peut très aisément transposer son modèle à l’échelle urbaine. Dans la même veine, se sont développés les Organismes de Foncier Solidaire (OFS), organismes à but non-lucratif ayant pour but d’acheter et de gérer des terrains pour y réaliser (ou réhabiliter) des logements à prix accessibles.

## LE BATIMENT

Les initiatives de préservation des communs à l’échelle du bâtiment sont nombreuses, leur multiplication ayant été impulsée par les occupations de bâtiments vacants. On peut à cet égard citer le projet du 6B à Saint-Denis dans un ancien immeuble de bureau ayant vocation à « proposer une culture accessible à tous » ; ou le désormais très célèbre projet des Grands Voisins ayant mis la solidarité au cœur de sa démarche.

## L’ESPACE PUBLIC

Traditionnellement, « *un espace public ne constitue pas [...] un commun*

### Figure 1 :

*Nuit Debout,*  
*Ian Langsdon, L’Express*



*urbain, dans la mesure où il n'existe pas de communauté ouverte aux citoyens et citoyennes, proposant des règles de gestion de cet espace : il appartient en effet au domaine public et est géré par une autorité publique, commune, agglomération ou État » (Diguët, 2019). Toutefois, ce paradigme tend à s'inverser.*

Certains mouvements sociaux d'occupation *ad hoc* de l'espace public ont démontré que citoyens et habitants sont en mesure de dessaisir les autorités publiques de la gestion de ces lieux. Ce fût par exemple le cas à l'occasion du mouvement Nuit Debout qui occupa la place de la République à Paris de mars à mai 2016. Le mouvement s'est structuré pour donner lieu à une organisation et une gestion propre de l'espace : accueil, infirmerie, cantine, campement etc.

De manière plus récente, c'est la réappropriation des espaces publics de proximité qui se fait nouveau théâtre des communs urbains. Il est souvent question d'espaces à l'échelle du voisinage, réappropriés par les habitants. A Montréal, on trouve ainsi des ruelles qui font l'objet d'un nouveau modèle de gestion par les résidents de celles-ci. A Barcelone, une réflexion qui s'approche de la très prisée « ville du quart d'heure » s'articule autour du réaménagement des *SuperBlocs* et redonne aux piétons et aux habitants la possession de la rue.

**Figure 2 :**

*Les rues Henri-Julien et Drolet (Montréal) font l'objet d'une réappropriation par le voisinage. Facebook, Ruelle verte : La face cachée de la rue*



## 2. UNE COMMUNAUTE ET UNE GOUVERNANCE COLLABORATIVE PARTAGEE AVEC L'ACTION PUBLIQUE

L'une des particularités de l'espace urbain est son niveau très élevé d'institutionnalisation. La ville est soumise à un corpus de normes conséquent, fruit d'institutions variées qu'elles soient nationales (État et services déconcentrés), locales (collectivités), voire extranationales (Union Européenne). Et pour cause, l'espace urbain est aujourd'hui d'une telle complexité que l'absence d'un cadre normatif et d'un pilotage centralisé entraînerait sans doute un développement anarchique de la ville.

Mais cette institutionnalisation extrême a pour conséquence de freiner les initiatives citoyennes en soumettant celles-ci à l'accord de l'organe dépositaire de l'autorité. Dès lors, l'idée d'une gouvernance indépendante et en autogestion par une communauté de citoyens apparaît complexe à mettre en œuvre. La particularité des communs urbains semble donc se traduire par une omniprésence des institutions publiques dans le modèle de gouvernance.

Les communs urbains ne peuvent ainsi pas reposer sur un modèle fondé sur la seule entreprise populaire (à l'exception de quelques mouvements sociaux de contestation de grande envergure qui ne sont que "tolérés" par les pouvoirs publics qui peuvent décider d'y mettre fin en ayant recours aux services d'ordres), ou être administrés par les seuls pouvoirs publics. Dans tous les modèles, c'est la communauté des usagers qui doit être au centre de l'initiative et au cœur du modèle de gouvernance.

Il est donc possible d'établir une corrélation entre le niveau de collaboration citoyens-action publique et l'acceptation de l'initiative par les pouvoirs publics (voir fig. 1, page 49).

### L'INITIATIVE CITOYENNE NON ACCEPTEE PAR LA PUISSANCE PUBLIQUE : L'EXEMPLE DU MOUVEMENT ZADISTE

Si les occupations développées par le mouvement zadiste répondent en tout point à ce qui pourrait être un commun urbain (occupation d'un espace pour la préservation d'une ressource locale, gérée par une communauté ayant établie une gouvernance partagée répondant à des enjeux sociaux et écologiques), l'absence d'une acceptation par les autorités publiques de l'initiative met en péril la pérennisation du commun en tant que tel. C'est une logique similaire à celle de la constitution d'un État dont l'existence n'est

durablement effective qu'une fois reconnue par les autres autorités étatiques. Toutefois, le mouvement de contestation est bien souvent un prérequis vers la constitution d'un nouveau commun (comme ce pû être le cas pour certains squats à l'image du 59 Rivoli, à Paris).

### L'INITIATIVE CITOYENNE TOLEREE PAR LA PUISSANCE PUBLIQUE : L'EXEMPLE DE NUIT DEBOUT ET DES JARDINS PARTAGES

Quant bien même la ville est un espace sur-institutionnalisé, il reste extrêmement compliqué pour les pouvoirs publics d'avoir un contrôle sur l'ensemble des initiatives citoyennes qui émergent sur le territoire. Certaines sont donc parfois « tolérées ». C'est notamment le cas pour quelques mouvements sociaux d'occupations d'espaces publics (Nuit Debout) ou pour des initiatives ultra-localisées (les jardins partagés sont historiquement nés de la réappropriation spontanée d'un foncier vacant par des habitants<sup>5</sup>).

### L'INITIATIVE CITOYENNE PERMETTANT UNE REMISE EN QUESTION DE L'ACTION PUBLIQUE : L'EXEMPLE DE L'AEROPORT DE TEMPELHOF A BERLIN

En 2011, les berlinois se sont mobilisés pour empêcher l'urbanisation de cet espace qui réunit une grande pluralité d'usages (sports de glisse, lieu de rencontre et de détente, activités culturelles ...). Cette opposition a ouvert l'opportunité d'un référendum en 2014 qui s'est soldé par « *la création d'un plan de développement et de conservation du parc, assorti d'outils participatifs afin de garantir la gestion commune du site* » (Diguët, 2019).

### LA DEMARCHE COLLABORATIVE PUBLIC-COMMUNS : L'EXEMPLE DES 15 LIEUX A REINVENTER A NANTES

Ce sont les projets à la collaboration équilibrée, partagée entre une forte implication citoyenne et une action publique attentive à la participation de ses habitants dans le processus urbain. A ce titre, l'initiative portée par la Ville de Nantes des « 15 lieux à réinventer » est un bel exemple. La collectivité a identifié 15 espaces bâtis ou non qu'elle a soumis aux idées des habitants.

---

5 NEVILLE Mathieu, *Entre émergence citoyenne et institutionnalisation, les jardins partagés comme outils pour opérer la transition écologique ? Étude de cas dans la métropole bordelaise* - TPER, 2020



Un premier temps a consisté en la création d'un cahier des charges compilant les attentes et envies des citoyens sur le devenir de ces lieux. Puis, dans un second temps à l'ouverture d'une campagne d'appel à projets pour chacun de ces espaces. Les projets lauréats ont été choisis par vote citoyen (en ligne) et ont dû se conformer aux cahiers des charges établis en première phase de l'initiative. La ville a ensuite prodigué un accompagnement auprès des structures pour la mise en place opérationnelle des projets. La salle Bretagne, ancienne salle de cinéma du quartier Saint-Félix, s'est ainsi transformée en tiers-lieu culturel de quartier (« Le 23 »).

### LA DEMARCHE COLLABORATIVE FORTEMENT INSTITUTIONNALISEE : L'EXEMPLE DE L'AGRONAUTE A NANTES

Les démarches les plus institutionnalisées relèvent bien souvent d'une réappropriation du modèle de l'urbanisme transitoire par l'action publique. L'impulsion de l'initiative est le fruit d'une institution publique qui met à disposition son foncier pour nourrir en premier lieu des besoins qu'elle a identifiées. Ce peut être une volonté d'animation de l'espace urbain, ou le désir de nourrir son projet d'aménagement avec des occupations « atypiques » qui s'écartent des programmes immobiliers habituels. Une démarche qu'a par exemple mise en œuvre la SAMOA, structure en charge de l'aménagement de l'île de Nantes, en mettant à disposition une partie de l'ancien marché d'intérêt national (MIN) à l'association La Sauge pour le développement d'un projet d'agriculture urbaine transitoire « L'Agronaute ».

### VILLE AUGMENTEE, VILLE CONTESTEE, VILLE REINVESTIE

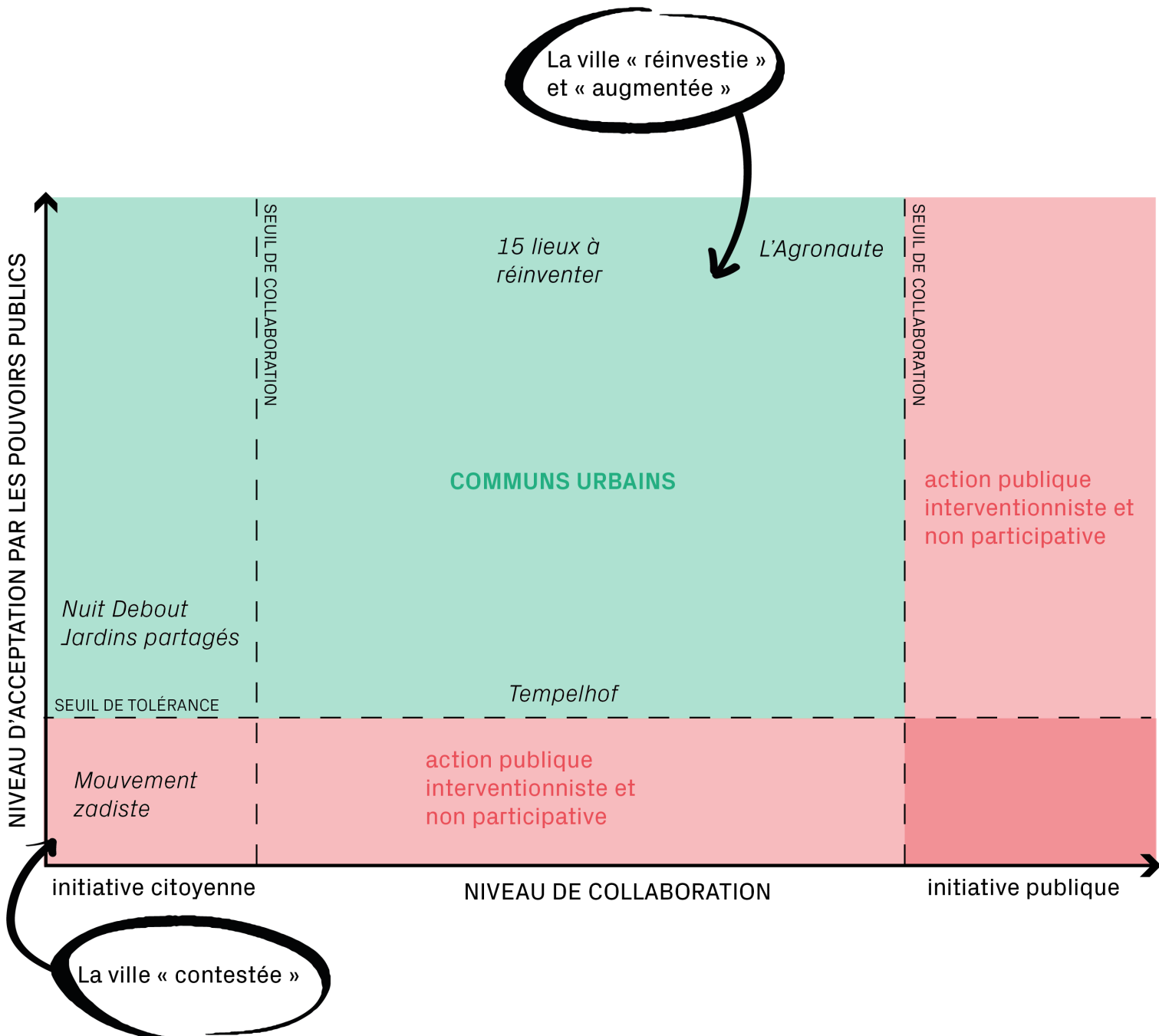
Ces considérations faites, il est difficile de ne pas faire un parallèle avec le travail mené par Leila Kebir et Frédéric Wallet au sein du projet Biens communs et territoires (BISCOTE). A l'issue de leur travail d'analyse d'initiatives relevant des communs, ils dessinent un triptyque de figures d'action collective en lien entre développement urbain et communs.

On trouve en premier lieu **la « ville contestée »** par les communs. Celle-ci se caractérise « *par des initiatives qui prennent forme en opposition aux modes classiques de structuration de la ville marqués par des logiques d'enclosure des espaces, de privatisation des services, et d'individuation des modes de vie* ».

C'est ensuite la « **ville réinvestie** » par les commons qui est présentée comme relevant « *des initiatives qui se créent dans les interstices de la ville [...] et occupent souvent des espaces laissés vacants du fait de la dynamique capitaliste sise sur une logique de rentabilité et de mobilité des capitaux, et qui délaisse les espaces frappés d'obsolescence technique ou économique* ».

Enfin la « **ville augmentée** » par les commons englobe les « *initiatives qui émergent pour répondre à un besoin non pourvu par le marché et les services publics* »<sup>6</sup>.

6 KEIBIR, Leïla et Frédéric Wallet, Les commons à l'épreuve du projet urbain et de l'initiative citoyenne, PUCA, 2021, pp. 72-73



### 3. UNE FINALITE SOCIALE ET ECOLOGIQUE

Comme le souligne Cécile Diguët, les communs urbains sont « *une réponse locale à plusieurs problématiques urbaines contemporaines : faciliter l'accès au foncier et à l'immobilier, favoriser une production urbaine partagée, promouvoir une gestion commune de ressources à préserver (foncier fertile, espaces de biodiversité, espaces ouverts, etc.), proposer les modalités de la transition écologique et renforcer le lien social par une action collective des citoyens et citoyennes* »<sup>7</sup>.

Les communs urbains n'ont donc pas vocation à répondre à un seul but lucratif ou de rentabilité. Au contraire, ils suivent une finalité en opposition à la logique néolibérale et tendent à faire primer la valeur humaine sur la valeur pécuniaire. Une démarche qui intègre donc une composante sociale dans son acception large (démocratique, politique, éthique, culturelle, de santé etc.) et écologique dans sa propension à imaginer un mode de vie et une ville résilients.

On comprend donc que les communs urbains aient un lien si étroit avec le milieu de l'économie sociale et solidaire (ESS), ces entreprises mettant au coeur de leur démarche « la primauté de l'humain sur le capital »<sup>8</sup> et prônant une approche démocratique de leur mode d'organisation.

#### DES NOUVEAUX MODELES D'ORGANISATIONS FONDES SUR LA GOUVERNANCE COLLABORATIVE

Ces nouveaux modèles de gouvernance se traduisent également dans le développement de structures économiques nouvelles comme les sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC). La SCIC est une structure privée qui porte un intérêt public et peut compter parmi ses associés des personnes physiques ou morales. Pour exister, elle doit inclure des salariés, des bénéficiaires ou usagers, et une troisième partie prenante (association, financeur etc.). Les collectivités territoriales peuvent entrer au capital de ces sociétés mais ne peuvent être majoritaires. Tous les associés ont le même poids dans le vote (1 personne = 1 voix).

On voit également apparaître des figures qui personnifient cette gestion

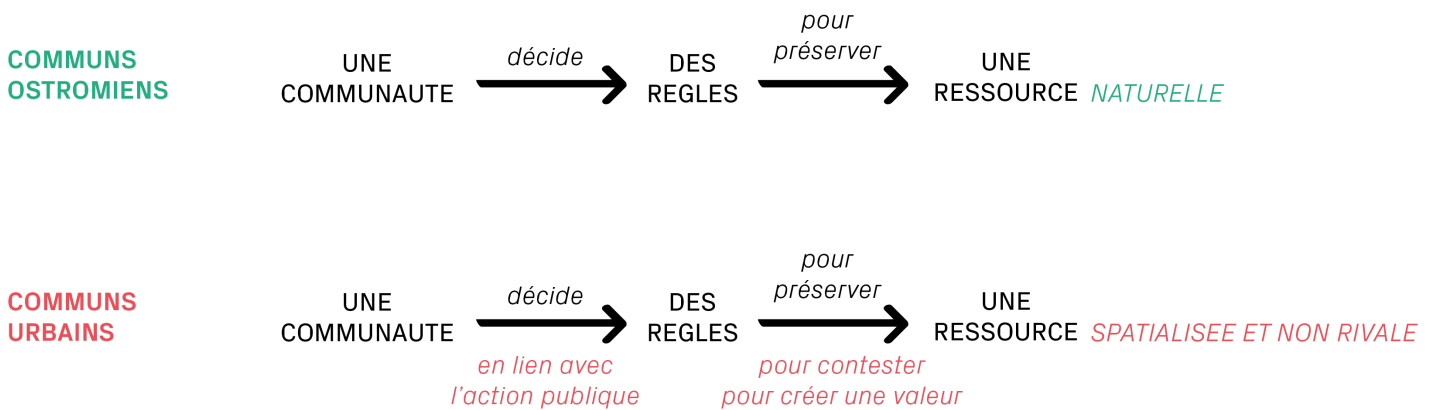
---

7 DIGUËT, 2019, op. cit., p.2

8 Les principes de l'économie sociale et solidaire, CRESS

collective, à l'instar du concierge dont le travail est de mettre en relation les compétences, les ressources et les volontés de chacun au sein de la communauté.

En guise de conclusion au présent chapitre, on peut s'essayer à comparer les communs tels que conçus à travers la théorie des *common pool resources* d'Elinor Ostrom et la définition des communs urbains tels que définis à travers cette recherche.



**Figure 1 :**  
 Comparaison communs ostromiens et communs urbains





**TITRE 2 : COMMUNS  
ET TERRITOIRES,  
UNE PLACE  
PREPONDERANTE  
DE L'URBANISME  
TRANSITOIRE DANS  
L'AFFIRMATION  
DES NOUVEAUX  
COMMUNS EN VILLE**

## CHAPITRE 1 : UNE LECTURE DE L'URBANISME TRANSITOIRE A TRAVERS LE PRISME DES COMMUNS URBAINS

L'urbanisme transitoire et plus généralement les actions transitoires se sont affirmés depuis une dizaine d'années comme des incontournables de la fabrique de la ville. Dix années pendant lesquelles ces initiatives locales mettant en avant une méthode alternative de production de l'urbain se sont multipliées, diversifiées et peut-être même déjà quelque peu standardisées. Dix ans, à l'échelle temporelle de la ville, c'est finalement très peu, un laps de temps minime qui laisse peu de place au recul. Mais c'est aussi un temps suffisamment long pour quitter l'approche expérimentale et commencer une phase d'analyse, entrer dans une démarche de bilan, tirer les premiers grands enseignements de cette pratique urbaine plus si nouvelle.

De son côté, le concept des communs s'est immiscé dans le domaine du développement urbain depuis moins longtemps, quelques années tout au plus. Pourtant, la multiplication de ses apparitions dans le débat liée à l'aménagement de la ville tombe à pic, particulièrement dans cette période d'analyse des actions transitoires. Si l'urbanisme transitoire semble avoir su offrir une réponse opérationnelle rapide et inventive face aux crises répétées qui touchent la fabrique de la ville, le concept de communs urbains offre une lecture théorique questionnant de manière plus fondamentale encore les modes de production de l'urbain et de son action publique.

### 1. DE LA "BRICOLE" A L'INCONTOURNABLE : QU'EST CE QUE L'URBANISME TRANSITOIRE ?

Parfois qualifié d' « urbanisme de la bricole », empêtré dans une esthétique de la palette, de la « récup' » et du container, il est difficile pour l'urbanisme transitoire de se détacher de l'image caricaturale qui lui colle à la peau.

Prendre le temps de redessiner les contours de sa définition est donc une étape nécessaire pour éviter de tomber dans certains écueils qui gravitent autour d'une notion fruit de nombreuses réappropriations.

L'urbanisme transitoire s'inscrit dans la famille plus élargie de la pratique urbaine temporaire, limitée dans le temps. On distingue traditionnellement l'aménagement temporaire, l'aménagement transitoire et l'aménagement éphémère. Dans son Guide pratique de l'aménagement transitoire, Le Cabanon vertical précise ainsi :

*« Un aménagement TEMPORAIRE » convient mieux lorsque le projet a pour destination d'intégrer temporairement des pratiques et usages quotidiens dans un temps défini du projet urbain, sans nécessairement agir sur la suite du projet urbain.*

*« TRANSITOIRE » suscite le sens du passage, d'un état à un autre. L'action transitoire évoque un sens intérimaire qui permet de tester des usages avant un aménagement définitif ou avant la construction de la ville lui succédant.*

*Enfin nous pourrions associer le terme « ÉPHÉMÈRE » à une action lorsqu'elle participe à la transformation et au questionnement de la ville par la mise en place d'évènements, d'animations festives des espaces publics. »<sup>1</sup>*

Plus récemment, on a vu émerger la notion d'urbanisme tactique, notamment démocratisée à l'issue de la crise sanitaire. Les aménagements prennent alors le plus souvent place sur l'espace public, et se caractérisent par des actions de petites échelles, à des coûts réduits, et dans une temporalité courte. Ils permettent ainsi de répondre à des besoins directs, apparus parfois de manière imprévisible. Ce fût par exemple le cas d'aménagement de nouvelles pistes cyclables sur les voies automobiles à Paris pendant le confinement, autrement connues des franciliens sous l'appellation de « coronapistes ». Ces aménagements ont cherché à répondre à l'augmentation rapide et conséquente du nombre de cyclistes dans les rues parisiennes.

Dans le cadre de notre réflexion, nous nous intéresserons plus précisément à l'urbanisme « transitoire » et tout particulièrement à l'idée de « **transition vers un nouvel état** » qu'il implique.

Les actions transitoires s'immiscent dans l'interstice temporel (temps long

---

1 Le cabanon vertical, *Guide pratique de l'aménagement transitoire*, 2018, p. 2

du projet urbain) et spatial (vacance immobilière) de la ville contemporaine, mettant le plus souvent au cœur de leur projet une « vie sociale intensifiée » (Approche.s, 2021). Du fait de sa réappropriation croissante par les acteurs traditionnels de production de la ville, l'urbanisme transitoire tend de plus en plus vers un « urbanisme de préfiguration » ayant vocation à donner à voir aux habitants les usages futurs d'un aménagement, voire à réinterroger les programmes futurs d'opérations immobilières et d'espaces publics. L'urbanisme transitoire a ainsi offert une nouvelle dimension à l'urbanisme temporaire en lui permettant d'influer sur le futur du lieu qu'il occupe, même après la fin de son activité.

## 2. URBANISME TRANSITOIRE ET COMMUNS URBAINS : DEUX FACETTES D'UNE MEME PIECE

### 2.1 UNE HISTOIRE DE COMMUNS A TRAVERS L'URBANISME TRANSITOIRE

L'urbanisme transitoire est intimement lié au processus de désindustrialisation des grandes villes européennes qui s'est engagé à partir de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle et à la complexification qu'ont connu les opérations d'aménagements (remise en état des sols préalables, multiplication des acteurs impliqués, diversification des modèles de financement ...). Ces deux phénomènes concomitants sont à l'origine de la multiplication de larges espaces, bâtis ou non, aux usages non définis, souvent réunis sous la dénomination de « friches ».

Ces terrains et bâtiments vacants ont rapidement fait l'objet d'une réappropriation par des groupements ou collectifs issus de la société civile. Ils ont pu y développer de manière autonome des projets à vocation socio-culturelle et laisser libre court à leurs expérimentations. L'approche de ces collectifs est alors bien souvent militante et s'inscrit dans une mouvance de réappropriation de la ville. Les occupations ne sont donc en tant que telles pas légales (mais sont toutefois souvent tolérées par les autorités). On peut dès lors parler de « squat ». Les exemples sont nombreux et encore aujourd'hui élevés au titre de références : le 59 Rivoli et Les Frigos à Paris, La Friche de la Belle de Mai et le collectif Système Friche Théâtre à Marseille pour ne citer qu'eux.





### **AU COMMENCEMENT ÉTAIT LE SQUAT (1999-2002)**

« Le 1er novembre 1999, Gaspard Delanoë, Kalex, et Bruno Dumont forcent la porte d'entrée du 59 rue de Rivoli à Paris, gigantesque bâtiment haussmannien laissé à l'abandon pendant huit ans par le Crédit Lyonnais et les pouvoirs publics. À cette époque, la banque fait faillite et ses actifs sont liquidés (parmi lesquels deux cent immeubles vacants dans Paris). Quelques jours plus tard, une dizaine d'artistes viennent squatter l'immeuble, l'habiter et y installer leurs ateliers qu'ils ouvrent aux visiteurs. »

(59rivoli.org, «Qui sommes nous ?»)

**Figure 1 :**  
Intérieur du 59 Rivoli  
loveandzucchini.fr

**Figure 2 :**  
Façade du 59 Rivoli  
Parisbougé.com





Si le squat représente « un droit à la ville en actes »<sup>2</sup>, les caractéristiques de son fonctionnement forment le pont entre la systématisation des communs par Ostrom et la définition des communs urbains qu'il est tenté de réaliser ici. On retrouve effectivement nombre de similitudes avec les communs ostromiens : une pratique de mise en commun fondée sur un modèle de gouvernance collective et autonome (sans accord du propriétaire foncier, en contestation de l'action publique), avec des règles édictées par une communauté (les squatteurs). De l'autre côté, on retrouve les particularités liées aux communs en ville : une spatialisation sur un foncier bâti ou non-bâti et la préservation voire, la revendication d'une ressource souvent non-rivale (le plus souvent artistique, culturelle, sociale ou politique).

L'urbanisme transitoire est d'une certaine manière l'enfant idéologique et institutionnel de ces squats. Il s'est réapproprié les codes et l'esthétique de ces occupations précaires et militantes pour en faire progressivement un outil de réflexion et de production de la ville. On retrouve ainsi, à l'instar des communs urbains, une sur-représentation des organes publics qui s'affirment de plus en plus au sein des actions transitoires.

## 2.2 UN OUTIL OPERATIONNEL POUR UNE VILLE COLLABORATIVE, PARTICIPATIVE ET CREATIVE

Pour exister, l'action transitoire doit pouvoir profiter de la disponibilité d'un foncier, disponibilité qui procède « *d'une mise à disposition ou d'une occupation qui, pour s'inscrire dans une durée même limitée, devra être légitimée aux yeux de la collectivité pour son utilité commune si ce n'est sociale, d'où son rattachement fréquent à l'idée de communs* »<sup>3</sup>. Il existe donc un fil rouge entre les finalités poursuivies par l'urbanisme transitoire et les communs urbains. Si les communs tendent vers la mise en oeuvre d'une cité favorisant le vivre ensemble par la création d'une société résiliente, démocratique et aux liens citoyens resserrés - soit une ville engagée dans une transition sociale et environnementale durable - , l'urbanisme transitoire s'affirme en outil relativement efficace pour atteindre ce but. Il propose une façon de concevoir la ville plus collaborative et participative tout en s'appuyant sur une démarche économe en ressources.

2 AGUILERA, Thomas, et Florence Bouillon. *Le squat, un droit à la ville en actes*, Mouvements, vol. 74, no. 2, 2013, pp. 132-142.

3 Approche.s. *L'urbanisme transitoire : évaluer les impacts sociaux et sur le projet urbain*, 2021, p. 12

## PRODUIRE LA VILLE DE MANIERE COLLABORATIVE : UNE DIVERSITE D'ACTEURS

L'urbanisme transitoire permet de mettre autour de la table une diversité d'acteurs et de remettre au cœur de l'aménagement une démarche de mise en commun. On retrouve ainsi :

- **le propriétaire** : acteur central de l'occupation temporaire, il peut être à l'initiative de celle-ci, notamment pour réduire les coûts de gestion d'un bâtiment vacant (frais de sécurisation, de gardiennage etc.) et valoriser un foncier. Mais il peut aussi être le tiers à convaincre car pas nécessairement disposé à engager une démarche temporaire (nécessité d'une formalisation juridique entre les parties-prenantes, enjeux de responsabilité si réception de public etc.). Si l'effervescence francilienne a d'abord mis en avant des propriétaires privés, les collectivités et aménageurs publics s'approprient progressivement la pratique pour questionner le projet urbain dont ils ont la charge.

- **les collectivités locales** : elles peuvent être amenées à jouer plusieurs rôles. Soit en tant que propriétaire en mettant à disposition des porteurs de projets des espaces ; mais également en étant « impulseur » de projets (subventionnement, appel à projets, influence sur les aménageurs) ou en offrant un accompagnement aux porteurs de projets (aide à la structuration du projet, accompagnement technique et administratif etc.).

- **l'occupant** : il est celui qui réside sur la friche le temps de l'occupation temporaire. Son profil est aussi divers que les activités peuvent être variées : il peut être un acteur économique qui développe son activité sur le site (artisanat, start-up, *coworking*, agriculture urbaine, ateliers d'artistes etc.), un acteur socio-culturel qui propose une offre d'animation voire un accueil de public spécifique (hébergement d'urgence et lieu de vie de quartier). Ce peut également être un collectif d'habitants qui se réapproprient un lieu (jardin partagé).

- **les professionnels de l'occupation temporaire** : ils se sont professionnalisés ces dernières années et leur expertise est bien souvent indispensable à la bonne réalisation des projets temporaires. Ils peuvent être porteurs de projets et être titulaires de l'occupation ; mais également agir en tiers facilitateurs, et accompagner tant les collectivités dans l'identification des leviers et politiques transitoires à mener, que les propriétaires et l'occupant dans la mise en place de l'occupation. On retrouve parmi eux des



compétences variées : sur la question de la vacance immobilière (Plateau Urbain), sur la question architecturale et l'animation (Yes We Camp, Collectif etc), en matière d'art et culture (le 104, Collectif Mu), d'événementiel (Soukmachines) ou de développement local (La Belle Friche).

Ainsi, chacun de ses acteurs est nécessaire à la constitution d'un commun urbain dans un cadre transitoire. Le propriétaire est celui qui permet en premier lieu au commun de trouver une attache, de se spatialiser. Les collectivités, par leur omniprésence dans la production du commun urbain conditionnent également bien souvent son existence. L'occupant est, pour sa part, au cœur de la constitution du commun puisqu'il préserve/crée la ressource et articule la communauté et la gouvernance qui gravitent autour de celle-ci. Enfin, les professionnels de l'urbanisme temporaire se sont affirmés comme acteurs quasi-incontournables du processus en cela qu'ils permettent aux différentes parties de trouver une entente et de s'associer, quand bien même les intérêts poursuivis sont variés si ce n'est opposés.

### **PRODUIRE LA VILLE DE MANIERE PARTICIPATIVE : URBANISME DE PREFIGURATION ET MAITRISE D'USAGE**

L'introduction de méthodes transitoires dans le processus de production de la ville a résolument donné un souffle nouveau à la participation citoyenne dans le projet urbain. Traditionnellement, l'intégration citoyenne relevait de temps précis et identifiés (ateliers de concertation) et d'échanges parfois descendant de la part des corps politiques (réunions publiques) ou techniques (déambulation, présentation du projet *in situ*). Le constat est souvent le même : l'intégration de la volonté citoyenne se fait dans un cadre très restreint où l'aménagement est quasiment arrêté, où les « invariants » sont si nombreux qu'il reste peu de place à une réelle prise en compte de la parole habitante.

L'urbanisme transitoire et la démarche de préfiguration permettent d'ouvrir à une analyse beaucoup plus empirique de cette parole, moins fondée sur les mots que sur les comportements. L'enjeu est alors de préfigurer les usages futurs du lieu, de les tester afin de pouvoir valider les aménagements définitifs décidés par la maîtrise d'ouvrage ; voire de requestionner le projet d'aménagement si celui-ci ne correspond pas aux pratiques et usages existant et/ou attendus sur le site. La démarche préfigurative quitte donc l'habituelle linéarité de l'opération d'aménagement pour préférer une approche itérative,

si ce n'est incrémentale. Au fur et à mesure des retours usagers et habitants, le projet d'aménagement peut être affiné pour arriver à une forme finale au plus proche des attentes citoyennes.

L'occupation transitoire permet également une meilleure gestion de la temporalité du projet et de son appropriation habitante. Contrairement aux coutumières formes de participation qui sont réalisées en amont du lancement de l'opération, la démarche transitoire permet aux habitants d'être impliqués dans les différentes phases de l'aménagement : temps d'idéation avant la phase d'étude, chantier ouvert pour la co-construction des aménagements transitoires, découverte du processus de construction de l'aménagement avec la cohabitation sur chantier etc. Finalement l'occupation de l'interstice temporel lié au temps long de l'aménagement permet d'assurer une continuité de l'espace et des usages.

A ce titre, l'urbanisme transitoire entre dans une approche plus globale de la ville à travers le prisme de la maîtrise d'usage, soit « *une posture de travail qui favorise l'intelligence collective, une capacité de mobilisation des parties-prenantes et utilisateurs finaux autour d'un projet ou d'un territoire ; c'est mettre l'humain au centre, sur un pied d'égalité avec le technicien ou le décideur* »<sup>4</sup>.

On retrouve ainsi une influence probante du concept de communs dans le processus urbain, et particulièrement d'une envie de tendre vers un modèle de gouvernance plus partagé, inscrit dans une volonté de démocratie locale. On peut même pousser la réflexion à son paroxysme et transposer le concept de communs à l'échelle de la ville : l'espace urbain est la ressource préservée par une communauté composée de ses habitants, de ses pouvoirs publics ainsi que de ses techniciens qui, ensemble, décident de manière autonome des modalités de gestion et de gouvernance de ladite ressource. La maîtrise d'usage, en tendant à mettre sur un pied d'égalité les membres de la communauté, essaie d'atteindre le critère d'équitable collaboration. On notera toutefois que cette idée quelque peu utopique repose sur la mise à l'écart de l'un des éléments fondamentaux de la théorie des communs : les membres de la communauté ne disposent, en effet, pas de moyens de coercition équitables les uns par rapport aux autres pour faire respecter les règles établies.

En somme, l'idée fondamentale partagée entre communs urbains et urbanisme transitoire est de chercher à répondre à un état de transition. Ainsi, mettre les communs au cœur de l'action transitoire, c'est finalement s'assurer de transiter dans le bon sens, vers une mutation sociale et écologique de la ville. Toutefois, avec la démocratisation de son modèle, l'urbanisme transitoire semble parfois s'éloigner de cette finalité et glisser vers une activité à seule vocation lucrative et récréative, engendrant parfois même des processus assimilables à une forme de « gentrification de la friche ».

### 3. METTRE FIN A UN URBANISME TRANSITOIRE D'OPPORTUNITE GRACE AUX COMMUNS URBAINS

#### 3.1 DE LA FRICHE CULTURELLE A LA "SIMILI FRICHE"<sup>5</sup>

Le modèle transitoire qui s'est développé de la manière la plus importante est celui de la friche culturelle, liant activités artistiques et de loisirs. En Ile de France, ces projets représentent plus de 25% des actions transitoires (Diguët, 2018). Cette prédominance s'explique de plusieurs manières : la friche culturelle s'inscrit dans la lignée des squats de la fin du XX<sup>e</sup> siècle dont elle s'inspire ; les métiers de l'événementiel qui gravitent autour d'elle sont spécialisés dans les approches scénographiques permettant la réappropriation de lieu en un temps record et leur modèle économique permet au projet d'atteindre une viabilité dans un laps de temps court (inférieur à 3 ans) voire très court (inférieur à 1 an). Un calibrage qui n'est pas soutenable pour des activités qui demandent des modèles économiques de plus long terme pour être à l'équilibre comme ce peut être le cas pour l'agriculture urbaine.

Ces friches ont longtemps été considérées comme des lieux d'expérimentations, de liberté où règnent convivialité et partage, des lieux de vivre ensemble, d'expression des communs. Comme le rappelle Philippe Henry, ces friches culturelles sont « *d'abord héritières des formes de contestation sociale et politique des années 1970 et influencées par les mouvements de contre-culture qui leur sont associés. [... Elles] sont exemplaires d'une volonté de se fonder sur une conception culturelle des pratiques artistiques, distincte de celle qui domine dans les équipements artistiques et les mondes de l'art institués de l'époque* » (Henry 2010).

5 DESGOUTTE, Jules. *Les communs en friche*, Métropolitiques, 2019.

Toutefois, leur multiplication et la réappropriation de leur modèle par des organes institutionnalisés ouvrent à une critique de plus en plus récurrente : ne sont-elles pas devenues un instrument de marketing territorial à l'origine d'une nouvelle forme de gentrification et au seul service d'une plus-value foncière ? (Desgoutte, 2019).

De manière plus générale, le modèle transitoire calqué sur la friche culturelle interroge quant à sa finalité : à qui sert ce « coup de projecteur » ? Au milieu de l'art, de l'événementiel et de la culture par l'obtention de lieux d'expression qui se raréfient en ville ? Aux collectivités locales qui y voient une opportunité d'animation pour leurs urbains ? Ou bien au propriétaire qui voit son foncier gagner en valeur par sa mise en lumière temporaire et qui, à cette occasion, réduit ses coûts de gestion liés au site ?

Dans le même temps, la mise en œuvre d'appel à projets ou de mise à disposition de foncier par les propriétaires, qu'ils soient institutions publiques, aménageurs ou propriétaires privés, se font de plus en plus limitatifs. L'occupant de la friche n'a plus réellement de liberté d'usage du site dans la mesure où il se doit bien souvent de répondre à un cahier des charges d'une grande précision tant sur le plan réglementaire (normes de sécurité, d'accessibilité, etc.) que sur plan programmatique (appel à projets orientés). C'est ici un élément central du rapprochement entre communs et actions transitoires qui est mis à mal : l'idée d'une propriété partagée entre l'occupant et son propriétaire et d'une gouvernance collaborative.

Dans ce type de modèle, l'occupant de la friche perd une telle marge de manœuvre qu'on peut s'interroger s'il n'agit pas simplement en prestataire indirect du propriétaire pour la valorisation de son foncier. D'autant plus que l'accession aux occupations temporaires sur des friches sont entrées dans la même logique concurrentielle qu'elles essayaient jadis de fuir. Les propriétaires font peser une part conséquente des investissements nécessaires à la mise en état du site sur les épaules des porteurs de projets, favorisant du même cas des modèles d'occupations transitoires non plus tournés vers des enjeux sociaux et sociétaux mais vers une dynamique de profits, à finalité économique. La friche culturelle, cet endroit qui se voulait initialement un espace accessible à tous, se joue alors d'une esthétique de palettes et de containers en les faisant cohabiter avec des parasols aux couleurs des plus grands alcooliers. C'est à cet égard que les critiques les plus virulentes sont formulées, à l'instar de Jules Desgoutte qui considère que « *s'exerce, à l'endroit même de sa contestation potentielle, un tri social*

*et spatial des corps qui est le mouvement même de la métropolisation. Dans ce processus plus général, s'inscrivent et se rejouent des discriminations de classe, de race et de genre, de sorte qu'il ne reste de l'hybridité vantée de ces lieux, une fois embaumés dans leur propre image, qu'un simulacre fade et sans risque – le papillon épinglé sur la planche »<sup>6</sup>.*



**Figure 1 :**  
La Manufacture, Strasbourg  
Pokaa



### 3.2 LES COMMUNS URBAINS COMME GRILLE DE LECTURE D'UN URBANISME TRANSITOIRE VERTUEUX

Crier à la contrefaçon du transitoire et à sa déliquescence indéfectible apparaît quelque peu excessif. Mais cette « perte de substance » de l'action transitoire ne doit pas pour autant être ignorée. Si sa réappropriation par des acteurs guidés par la seule perspective du profit nous rappelle la grande capacité que possède l'économie capitaliste à se réapproprier les mots et les outils qui s'opposent à elle (peut-être pouvons-nous parler de « *transitoire-washing* » ?), elle montre surtout le besoin d'offrir un cadre plus concret à l'urbanisme transitoire. Utiliser les communs urbains comme grille de lecture pourrait permettre de distinguer les actions transitoires « vertueuses » et de les mettre en avant.

La friche constitue en elle-même une ressource à préserver, mais elle est également le lieu de spatialisation de la ressource non-rivale. La lecture de l'action transitoire par le prisme des communs urbains ne pose donc à ce niveau pas de complexité. Il est plutôt nécessaire de s'arrêter sur les questions de gouvernance et de finalité recherchée.

### REEQUILIBRER LA BALANCE DE LA GOUVERNANCE

C'est particulièrement autour de la question de la gouvernance collaborative de la ressource que pointent les premières complications. En effet, comme explicité précédemment, la balance de l'exercice des pouvoirs au sein de la communauté tend bien plus souvent en faveur du propriétaire foncier. Il convient donc de rééquilibrer l'ensemble. C'est dans cette mouvance d'« intermédiation »<sup>7</sup> que s'est créé le mouvement des « Lieux intermédiaires et indépendants »<sup>8</sup>, revendiquant une pratique expérimentale et collaborative des pratiques culturelles et artistiques. On peut, dès lors, parler de « champ intermédiaire » dans la mesure où ces actions et lieux tâchent de se maintenir « entre la chose publique et l'initiative privée » (Desgoutte, 2019). Ils rejoignent en ce sens la définition première du commun.

7 L'intermédiation est une « *instance active qui met en relation deux situations ou acteurs distincts et qui, parce que justement située entre deux réalités, assure une transition et une communication entre deux phénomènes* ». HENRY, Philippe. *Quel devenir pour les friches culturelles en France ?*, vol. 1, Artfactories, p. 8.

8 Constituée en janvier 2014 à Mantes-la-Jolie, la Coordination nationale des lieux intermédiaires et indépendants a réalisé une Charte traduisant les valeurs et démarches de ces lieux « artistiques, collaboratifs et alternatifs, où s'expérimente une démocratie culturelle en acte ».

Toutefois, il semble important d'appuyer l'idée selon laquelle le commun urbain peut difficilement s'émanciper de l'action publique sans mettre en jeu sa pérennité. En effet, « *la spécificité des communs urbains réside dans le fait qu'ils sont une solution possible aux conflits d'usages de l'espace urbain, et qu'ils se trouvent donc généralement au confluent de plusieurs individus et organisations, acteurs privés et publics* ». Une spécificité partagée avec l'urbanisme transitoire dont l'action consiste à requalifier des lieux et espaces « *en faisant intervenir plusieurs groupes et organisations dans la cogestion de l'espace* ». Ceci permettant de comprendre la raison pour laquelle les communs urbains « *impliquent souvent des modèles hybrides et des collaborations étroites entre collectifs citoyens, associations, entrepreneurs sociaux et institutions municipales* »<sup>9</sup>.

Finalement, la volonté d'émancipation de ces lieux intermédiaires n'est que le revers de la médaille d'un urbanisme transitoire qui a tendance à se standardiser. Ce mouvement créé en contestation d'un modèle qu'il réfute (ce qui n'est pas sans rappeler l'idée du squat) montre, par ailleurs, une inventivité remarquable pour se doter de nouveaux outils permettant d'atteindre l'idéal collaboratif. On peut à ce titre citer l'exemple de l'initiative portée par Mains d'oeuvres, lieu intermédiaire pour « l'imagination artistique et citoyenne » où a été réfléchi le projet « La Main 9-3.0 », soit une foncière solidaire organisée en SCIC et qui met en avant la primauté du droit d'usage sur le titre de propriété « *afin d'empêcher que la valeur produite par les usages soit capturée sous la forme accumulative de la propriété privée* ».

## REAFFIRMER UNE FINALITE SOCIALE ET ECOLOGIQUE

En premier lieu, les communs tels que conçus par Elinor Ostrom se sont constitués pour la préservation d'une ressource dont une communauté avait besoin d'assurer la pérennité car étant bien souvent dépendante de cette dernière. Les communs ont donc, initialement, une volonté à tendre vers un idéal de durabilité, de résilience. Une dimension écologique intrinsèquement liée à la question sociale dans la mesure où la pérennité du commun est conditionnée à une gestion collective et donc à une bonne entente du corps social. Les questions sociale et écologique n'étaient donc pas des « buts » poursuivis par la mise en commun en tant que tel, mais bien un préalable nécessaire à la constitution de celui-ci.

---

9 CITIES. *Les communs urbains, regards croisés sur Montréal et Barcelone*, 2019, p. 7

Les nouveaux communs ont quelque peu inversé la tendance en faisant des enjeux sociaux et écologiques la finalité à sa constitution. En ce sens, les communs peuvent être qualifiés d'échelon intermédiaire entre l'action individuelle et l'action publique. C'est finalement un mouvement collectif qui tend à atteindre un état de transition socio-écologique, et remet entre les mains des habitants et citoyens la possibilité d'influer sur les questions démocratiques et environnementales.

On peut à ce titre rappeler la position d'Hopkins, lequel affirme que les initiatives collectives locales sont le chaînon manquant à la transition, entre changement des comportements personnels et action étatique (Hopkins, 2014).

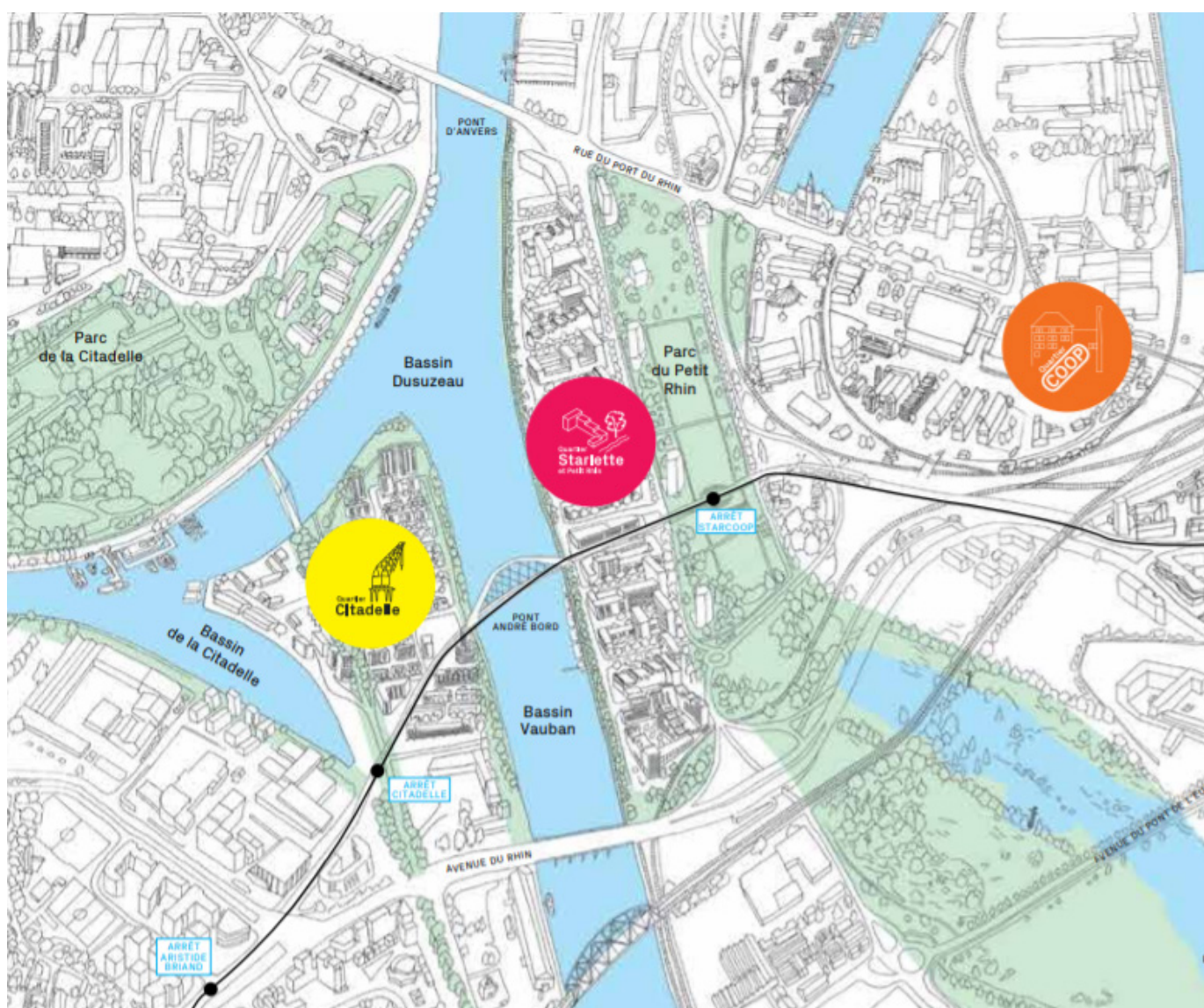
Dès lors, un urbanisme transitoire qu'on pourrait qualifier de vertueux serait un urbanisme qui effectue une transition au-delà de sa simple parcelle, de son seul bâtiment. Il ne constitue pas juste une transition d'un projet urbain à un autre, ne se contente pas de faire le pont entre deux destinations. L'urbanisme transitoire s'inscrit dans une transition à l'échelle sociétale : il poursuit cette même finalité sociale et écologique qui guide les communs urbains.

Finalement, si cette lecture croisée entre communs urbains et urbanisme transitoire est riche sur le papier, il lui reste encore à faire ses preuves à l'échelle du terrain. On l'a vu, ce sont des initiatives qui ont tendance à s'émanciper de la chose publique qui répondent le plus fidèlement à l'approche défendue dans cette recherche. Toutefois, le parti-pris d'une autonomisation complète des communs urbains à l'égard des institutions publiques n'est pas celui qui semble assurer au mieux leur pérennisation. Il est donc nécessaire d'analyser les leviers dont dispose l'action publique pour tendre vers une action transitoire vertueuse, *vers un urbanisme transitoire des communs*.



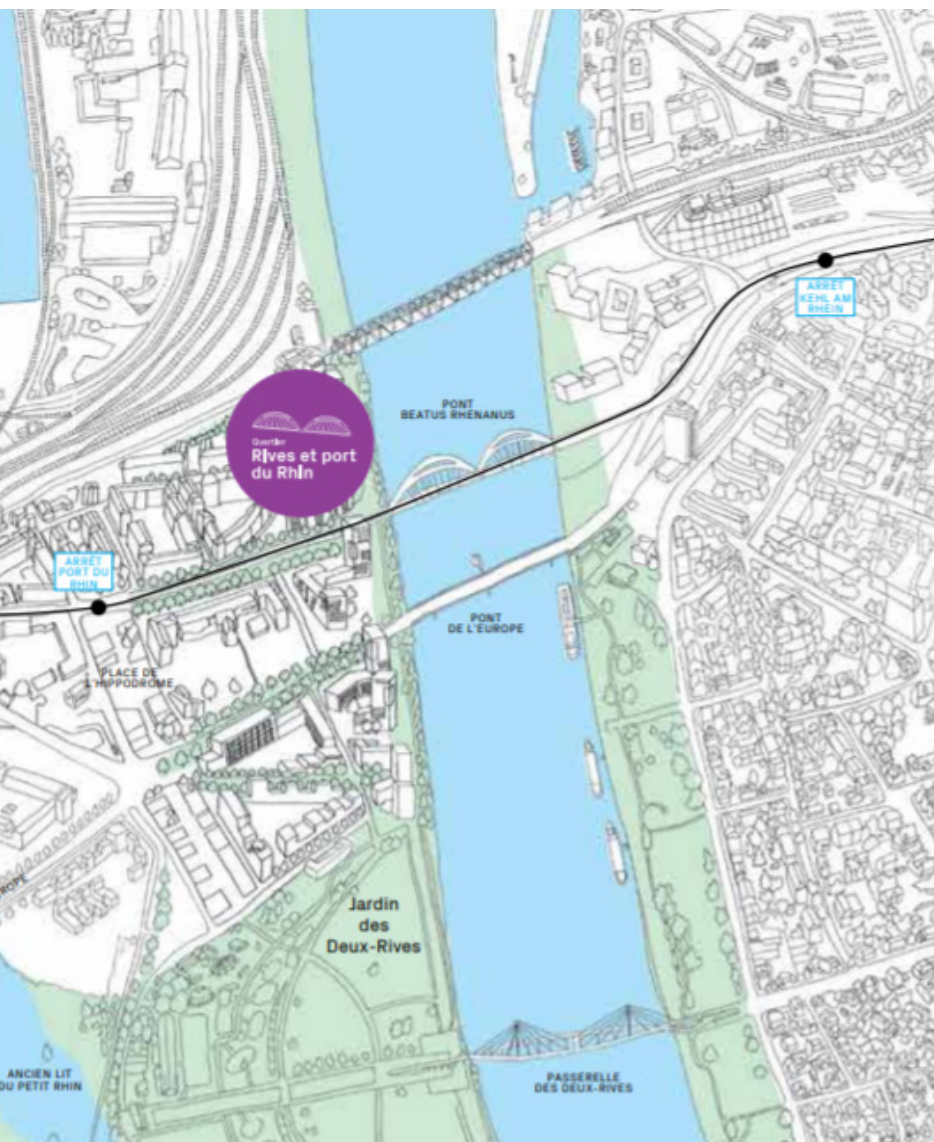
## CHAPITRE 2 : LA THEORIE A L'EPREUVE DE LA PRATIQUE : L'ACTION PUBLIQUE POUR GARANTIR UN URBANISME TRANSITOIRE DES COMMUNS ?

En Janvier 2015, l'Eurométropole de Strasbourg confiait à la Société Publique Locale des Deux—Rives l'aménagement urbain de la ZAC Deux—Rives, nouvelle étape du développement de Strasbourg vers l'Est et son voisin frontalier, l'Allemagne.



Si les premières années du projet ont eu comme objet principal la définition des grandes orientations urbaines, paysagères et architecturales à travers deux Plans-Guides (Plan-Guide Territoire et Plan-Guide Coop), le nouveau projet Deux Rives a très vite affirmé sa volonté de mettre en avant une fabrique de la ville culturelle et citoyenne. Cette démarche a été formalisée en 2018 à travers la réalisation d'un Plan-Guide d'Activation et donnera lieu à de nombreuses initiatives à l'échelle des 74 hectares de la ZAC. Parmi elles, la création du Point Coop Café - espace de rencontre et d'exposition autour du projet urbain - ; l'accueil du festival de musique électronique Ososphère pour illustrer la place de la culture dans la mutation de la fabrique urbaine ; ou plus récemment, l'installation en 2019 de mobiliers transitoires sur les rives du Rhin à l'issue de la campagne de concertation « Deux-Rives, Je participe » pour préfigurer l'arrivée prochaine des aménagements de la promenade du Rhin.

Six ans se sont écoulés depuis le début du travail de la Société Publique Locale - Deux Rives (SPL), six années qui s'achèvent avec la mandature de la précédente municipalité socialiste à l'origine du projet urbain. L'année



**Figure 1 :**  
Carte illustrée du nouveau  
projet Deux Rives

2021 aura ainsi été un tournant pour les Deux-Rives. Le projet a fait l'objet d'un requestionnement profond par les actionnaires de la SPL Deux-Rives, et en premier lieu par la nouvelle municipalité écologiste arrivée en fonction en fin d'année 2020. Une municipalité qui a souhaité une relecture des Plans-Guides en accord avec les trois piliers fondateurs de son action publique : *la transition écologique, sociale et démocratique*. Ce nouveau cadre et ces nouvelles attentes permettent ainsi à la SPL Deux Rives de réaffirmer ses valeurs initiales et d'offrir une nouvelle dimension à ses actions de participation citoyenne et transitoires, d'autant plus que les nouveaux élus strasbourgeois ont rapidement montré leur volonté à mettre en avant les usages éphémères au cœur de sa fabrique urbaine. C'est dans ce cadre qu'a pu émerger la démarche d'activation de Citadelle Ouest.

## 1. UNE DEMARCHE D'ACTIVATION URBAINE ET CITOYENNE POUR LE PROJET URBAIN DEUX RIVES

### 1.1 "ACTIVATION", MAIS DE QUOI PARLE-T'ON ?

Le terme d'« activation » n'est pas tout à fait habituel et d'apparition plutôt récente dans le champ sémantique urbain. On le voit principalement apparaître chez les professionnels du transitoire et notamment les structures pouvant revêtir la qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) quant à la mise en œuvre de démarche urbaine limitée dans le temps (Atelier Approche.s à Paris, AltUrbaine à Grenoble). Mais également, et de manière plus récurrente, chez des aménageurs publics (SPL Deux Rives, EPA Paris-Saclay). Le terme d'« activation » se manifeste finalement assez peu dans la littérature scientifique et universitaire et semble se cantonner à une approche opérationnelle de l'aménagement transitoire. Les éléments de définition qui sont proposés par la suite relèvent donc plus d'une acception personnelle fruit d'un retour d'expériences au sein de la SPL Deux Rives que d'un état de l'art en tant que tel.

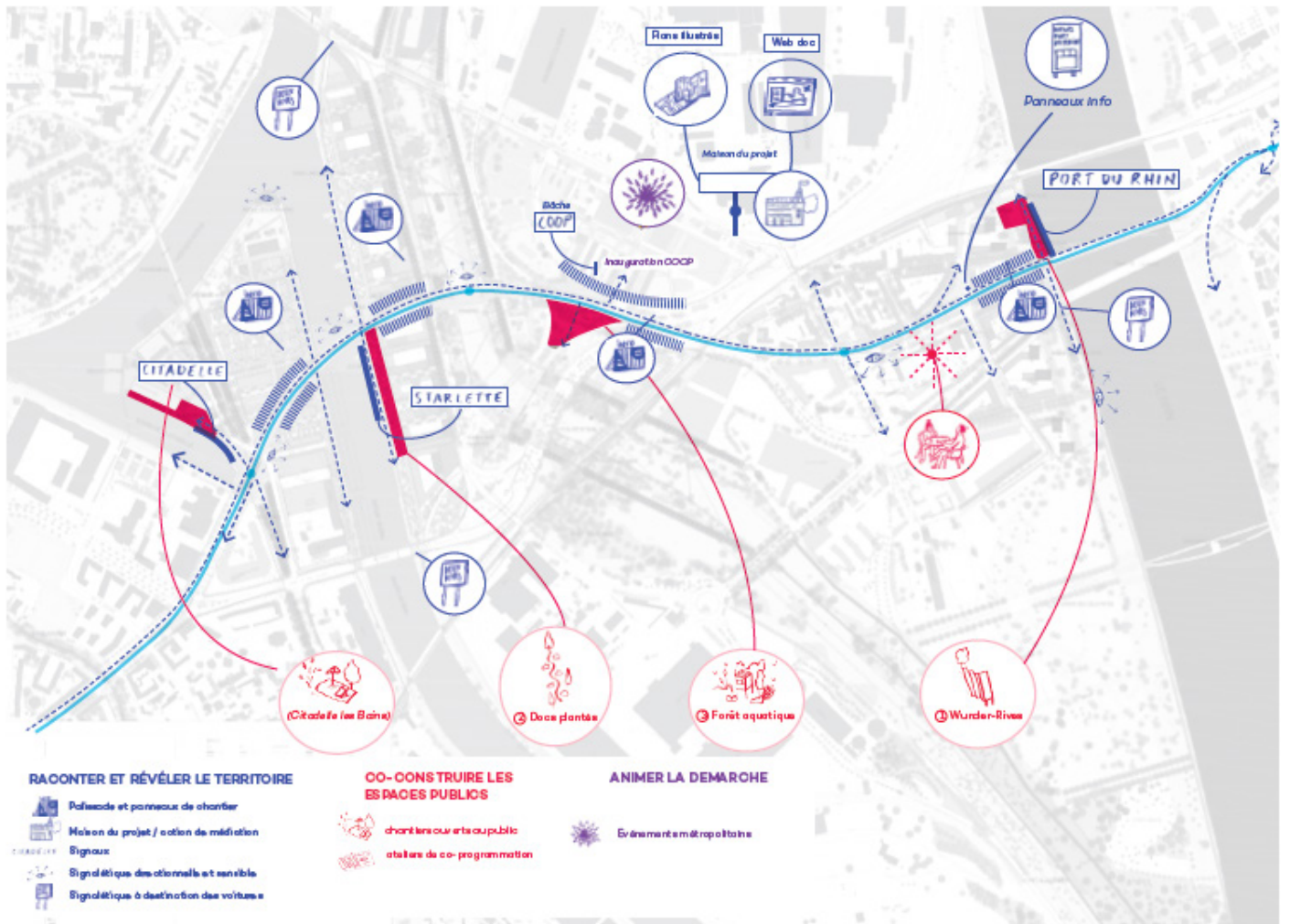
La démarche d'activation s'apparente à une approche croisée de l'action transitoire et de la démarche de participation citoyenne pour nourrir la réflexion autour des orientations du projet urbain. D'une certaine manière,

**Figure 1 :**  
*Les 3 axes stratégiques de  
la démarche d'activation  
Approche.s*



23.01.2018

# Plan-guide d'activation des deux-rives 2018-2022



c'est rendre l'une et l'autre interdépendantes : l'action transitoire est mise en œuvre dans un but de concertation et la démarche de concertation s'appuie sur l'action transitoire.

On peut parler d'un processus actif d'intégration habitante dans le projet urbain. Une approche qui se veut plus empirique que les démarches traditionnelles de concertation de médiation, d'entretiens de terrain ou de réunions publiques. C'est à ce titre que la démarche d'activation repose sur la démarche transitoire qui n'est autre qu'une « *tentative, sur un espace vacant ou déqualifié, de faire vivre un lieu* ». Ceci dans le but d' « *activer ou réactiver des espaces, par des actions dynamiques et collectives, pour les faire évoluer dans leur urbanité* »<sup>1</sup>.

La démarche d'activation tend ainsi à réanimer des sites délaissés ou inoccupés et privilégie en ce sens des occupations transitoires. Celles-ci peuvent être événementielles - sur un temps très court, permettant une mise en lumière rapide et festive d'un lieu peu voire pas identifié par les habitants d'un quartier ou de la ville. Mais elle peut également s'inscrire dans un cadre de plus longue durée, à travers une démarche d'occupation d'un bâtiment vacant sur plusieurs années par exemple.

Dans les deux cas, l'enjeu est le même : permettre une appropriation progressive par les habitants du projet urbain et inscrire ces nouveaux espaces dans leur carte mentale. On comprend, à ce titre, que ce soit des aménageurs urbains en charge de l'aménagement d'anciennes friches de grande échelle qui sollicitent régulièrement ces démarches.

Selon le modèle d'action transitoire choisi, la démarche d'activation aura pour but l'expérimentation au sein du projet urbain, le test de nouveaux usages et la préfiguration du juste d'aménagement à entreprendre ou bien permettra plutôt d'entrer dans une phase d'ajustement et d'affinage de l'aménagement futur, de son programme. Dans tous les cas, l'activation permet deux choses essentielles et nécessaires à la mise en œuvre d'un projet urbain à l'écoute de ses habitants : une rupture avec le temps long de l'aménagement (et par la même occasion de la violence que peut engendrer la mutation profonde d'un quartier pour ses habitants) et se faire le terreau d'une participation citoyenne continue et transversale en créant des points de repères favorisant le dialogue et l'échange.

---

1 Le cabanon vertical, op. cit., p.10

## 1.2 LE PLAN-GUIDE D'ACTIVATION DEUX RIVES

Comme précisé en introduction du présent chapitre, la SPL Deux Rives a commandé à l'Atelier Approche.s, en 2018, un Plan-Guide d'activation. Celui-ci a vocation à formaliser à l'échelle des 74 hectares de la ZAC une démarche cohérente et globale, l'activation étant encore bien souvent cantonnée à l'action ponctuelle d'opportunité. La réflexion portée sur le territoire Deux Rives s'articule autour de trois axes :

- La mise en récit du projet urbain
- L'animation temporelle et spatiale du projet urbain
- La co-construction du projet urbain

### LA MISE EN RECIT DU PROJET URBAIN

L'un des grands enjeux du nouveau projet Deux Rives est de permettre aux citoyens strasbourgeois et habitants des quartiers limitrophes à la ZAC de découvrir un espace qu'ils identifient, encore aujourd'hui, assez mal. Coincé entre le très imposant port fluvial, les rives de l'Ill et du Rhin, posé sur un immense espace assimilé comme « hors-la-ville », le projet urbain cherche à raconter son territoire, et plus encore à s'incarner dans l'imaginaire des métropolitains.

En offrant une identité intelligible et remarquable, le projet urbain est rendu accessible. On cherche, d'une certaine manière, à désacraliser l'action d'aménager, à la « dé-techniciser » en créant une identité propre et appropriable du projet urbain. Pour cela, sont plutôt mis en avant les usages que les aménagements. On présente alors la presque île Citadelle, lieu d'accueil du futur quartier éponyme, comme un lieu de promenades et d'animations au bord de l'eau où sports aquatiques et pêcheurs cohabitent dans un décor portuaire protégé de l'animation métropolitaine. De l'autre côté de l'Ill, le quartier Starlette et son long quai planté accueillent les familles venues profiter des derniers rayons du soleil ou quelques travailleurs venus se prêter à la sieste entre midi et deux.

Si la mise en récit du projet urbain s'appuie principalement sur l'imaginaire des métropolitains et sur l'appréhension du projet urbain à travers leur propre carte mentale, l'aménagement, même rêvé, à besoin d'atterrir dans l'espace pour exister. La démarche d'activation cherche donc à animer le projet urbain.

## L'ANIMATION TEMPORELLE ET SPATIALE / LA CO-CONSTRUCTION DU PROJET URBAIN

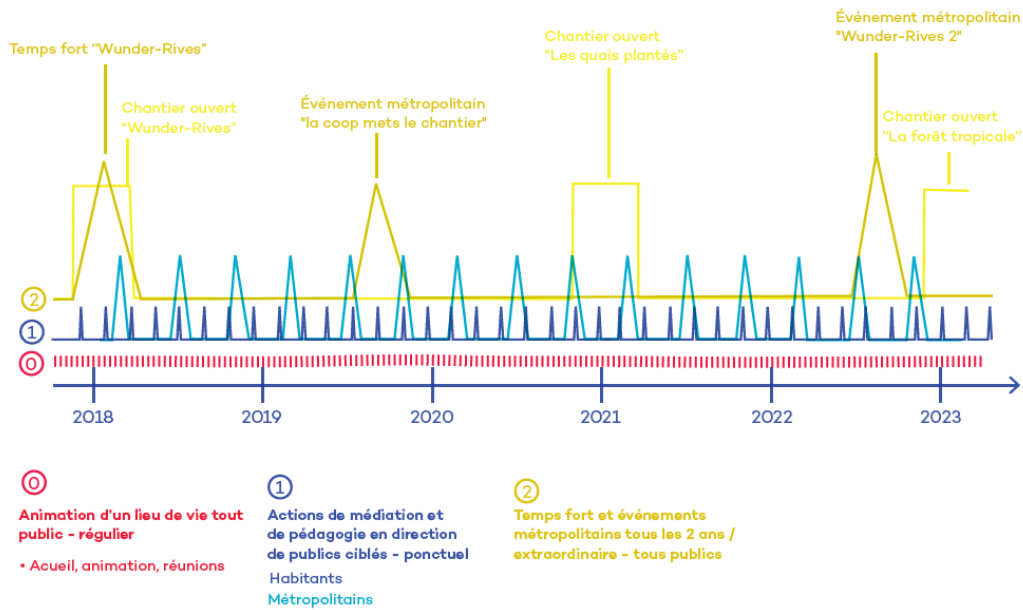
Un projet urbain d'une échelle aussi importante que celui des Deux Rives s'inscrit nécessairement dans le temps long de l'aménagement. Entre espaces en attente de programmes, îlots en construction et chantiers sur l'espace public, l'activation peut faire office de fil rouge au projet urbain, tant spatial que temporel. Il est donc important de la planifier sur plusieurs années, d'en définir les fréquences et le rythme. A ce titre, le Plan-Guide d'activation Deux Rives met en avant trois rythmes : l'un est continu, l'autre est fréquent et régulier, le dernier moins répété, s'appuie sur des temps forts. Chacun de ces rythmes se fonde sur une typologie d'actions propres et est au croisement d'une démarche de participation citoyenne et d'actions transitoires.

En premier lieu, on trouve l'animation d'un lieu de vie, point central d'information et d'exposition sur le projet et ses évolutions. Au Deux Rives, ce lieu s'incarne à travers le Point Coop Café. Ouvert toute l'année durant, le Point Coop accueille aussi bien des animations et réunions liées au projet urbain que des événements mis en œuvre par les habitants du Port du Rhin. Un lieu ressource qui permet aux habitants des quartiers avoisinants et aux métropolitains de mettre un pied dans le futur quartier de la Coop et d'avoir un espace ressource pour comprendre la mutation de leur quartier. En s'installant de manière durable et en ouvrant ses portes régulièrement, le Point Coop crée un lien de proximité entre les habitants, visiteurs et simples curieux et les parties-prenantes au projet.

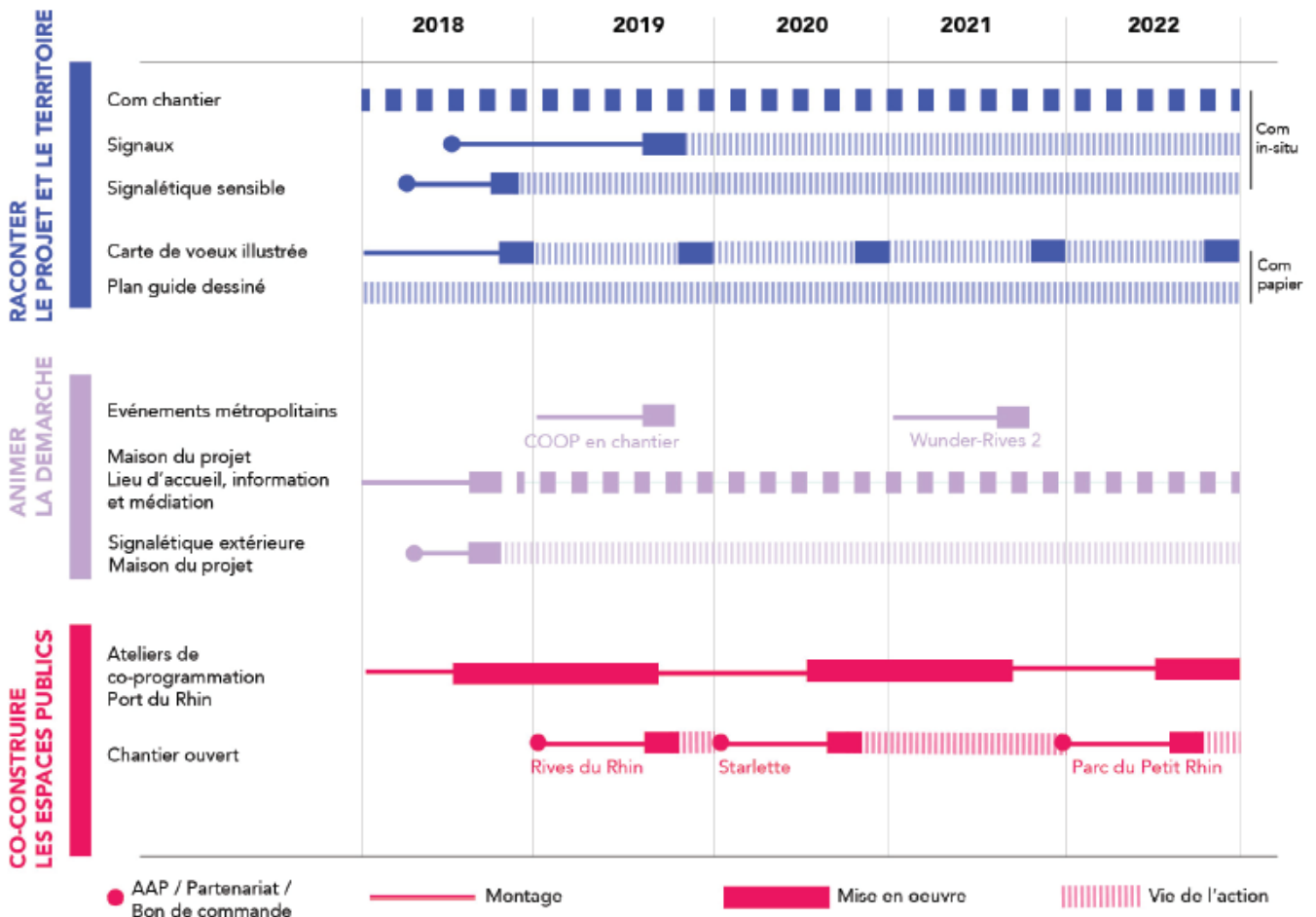
Offrir un point de repère structurant à l'échelle d'un quartier permet d'offrir une lecture à taille humaine du projet urbain, loin des chantiers de grande envergure. Cette forme d'activation transitoire de longue échelle temporelle peut être déclinée sous d'autres formes, en s'appuyant sur des logiques qui sont moins celles de l'information pure que de la préfiguration d'une vie de quartier. Une démarche qu'on peut retrouver avec la mise en place d'une conciergerie transitoire notamment, comme ce put être le cas à travers le projet Ilink, sur l'île de Nantes. Un projet qui met au cœur de sa fabrique la maîtrise d'usage.

Dans un second temps, on trouve des actions plus fréquentes et à l'assise spatiale plus diffuse. Ce sont notamment les actions de concertation et de médiation qui entrent dans ce cadre. Articulées avec le calendrier de travaux, ces actions varient en fonction de l'objet soumis à concertation. Quand le curseur de participation est poussé au plus loin, on parle de co-construction.

→ RYTHME DE L'ACTIVATION / FRÉQUENCE-ACTIONS



Figures 1 et 2 :  
Les rythmes de la démarche d'activation  
du projet Deux Rives  
Approche.s





Au Deux Rives, la démarche de participation citoyenne tarde à trouver sa vitesse de croisière mais devrait, à l'issue de la révision du Plan-Guide Territoire, s'affirmer. L'action de médiation pourra autant prendre la forme d'une déambulation pour présenter les aménagements à venir (information), que des rencontres *in situ* pour expliquer les enjeux et évolutions du Plan-Guide (médiation) ou bien le recueil des envies et idées des habitants pour amender, par exemple, la programmation immobilière du projet (concertation). L'enjeu reste toutefois de tendre autant que possible à la co-construction, comme ce peut être le cas pour l'élaboration d'une salle polyvalente de quartier, dont les règles de fonctionnement et les aménagements sont décidés par les habitants, invités à les imaginer sur place, à l'échelle 1/1.

Enfin, l'activation repose également sur la mise en œuvre de « temps forts ». Souvent axés autour d'une dynamique événementielle, ces moments ont vocation à marquer une étape importante du projet urbain (accueil du festival Osoosphère avant le lancement des travaux de la Coop) ou à engager une démarche de préfiguration de plus longue haleine (activation estivale de la presqu'île Citadelle pour « activer » les aménagements transitoires et nourrir la réflexion sur l'occupation des Halles Citadelle). Ils peuvent être également des moments de clôture d'une session de travail. Ce fut notamment le cas pour la mise en œuvre d'un chantier ouvert sur les Rives du Rhin pour la réalisation de mobiliers transitoires à l'issue de la campagne de concertation « Deux

**Figures 1 et 2 :**

*Point Coop Café  
et aménagements transitoires sur les Rives du Rhin  
SPL Deux Rives*



Rives, Je participe » portant réflexion sur l'aménagement de la promenade du Rhin.

### 1.3 ACTIVATION ET COMMUNS URBAINS

En réunissant urbanisme transitoire et participation citoyenne sous le même chapeau, l'activation est un outil aux mains des aménageurs qui garantit aux actions transitoires de conserver une certaine ligne directrice. Elle permet de concevoir des actions qui s'inscrivent dans une échelle temporelle étendue (les 10, 20, 30 ans d'une ZAC) et qui entrent en résonance avec l'une des finalités premières du projet urbain : aménager la ville par et pour ses habitants.

De ce fait, la question de la démocratie locale se trouve au cœur de la réflexion et garantit le respect du critère évoqué plus haut d'une finalité écologique et sociale de la démarche transitoire. Si les enjeux économiques peuvent être inhérents à la réflexion (une ZAC est avant tout une opération économique de grande envergure), ils ne priment pas pour autant. Peut-on alors dire que la démarche d'activation favorise la création de communs urbains ?

Dans une certaine mesure, oui. En premier lieu parce qu'elle permet

**Figure 3 :**  
*Festival Ososphère à la Coop  
Ososphère*



l'expression du commun en lui offrant un espace d'expression. En second lieu parce qu'elle pousse à la réunion d'une communauté fondamentale pour le commun urbain : la communauté d'habitants. En liant démarche participative et approche transitoire, l'activation cherche à impulser la réunion d'une communauté autour de ces communs. Le principal point de vigilance pour l'aménageur est de veiller à ne pas cadenciser le commun dans sa vision technicienne et de laisser suffisamment de place aux autres membres de la communauté pour qu'une gouvernance réellement collaborative puisse voir le jour. Une posture qui demande un certain lâcher prise et une perpétuelle remise en question.

Et c'est en ce sens qu'on peut se faire plus pessimiste. La ZAC est un outil d'aménagement puissant et efficace, mais extrêmement rigoureux. Elle laisse finalement peu de place à une approche itérative des opérations. La frontière entre volonté d'intégration habitante et faux semblant d'une démarche de participation citoyenne visant à la seule acceptation du projet d'aménagement par les habitants est fine. C'est un problème qui est finalement inhérent au modèle même de la ZAC : l'envergure du projet urbain, les objectifs de production de logements et le rythme très soutenu d'aménagement qui incombent à ce type d'opération questionnent fondamentalement l'opportunité d'une participation citoyenne. Sans un positionnement politique fort des actionnaires de l'aménageur, la démarche d'activation peut rapidement glisser d'outil incontournable à une production d'une ville des communs vers un redoutable moyen de faire « avaler la pillule » d'une mutation urbaine dont elle est l'un des rouages principaux.

Ces enjeux sont d'ailleurs ceux qui traversent la dernière action entrant dans la démarche d'activation de la SPL Deux Rives sur Citadelle Ouest.

## **2. REUSSIR LA TRANSITION DU TRANSITOIRE : L'ACTIVATION DE CITADELLE OUEST**

### **2.1 PHOTOGRAPHIE : LA PRESQU'ÎLE CITADELLE, ENTRE NATURE ET VILLE, CALME ET ANIMATIONS**

La presqu'île Citadelle forme un espace aux caractéristiques assez uniques : malgré une proximité directe avec le centre-ville, ce morceau de terre triangulaire entourée par les bassins Vauban, Dusuzeau et Citadelle dégage





**Figure 1 :**  
*Le bassin de la Citadelle et  
les anciennes halles portuaires (droite)*

une impression d'être hors-la-ville. On y retrouve un mélange d'espaces naturels quasiment sauvages, d'anciennes friches polluées et quelques témoignages d'un passé portuaire incarné par les deux grandes halles du 11 et 13 rue de Nantes, et leur grue grise surplombant le quai ouest.

A terme, ce territoire pour le moins méconnu des strasbourgeois verra apparaître un nouveau quartier urbain et ses quelques 2000 habitants. Au nord, est envisagée la création d'un parc métropolitain, en continuité du parc historique de la Citadelle qui lui fait face, de l'autre côté du bassin. A l'ouest, le programme est encore à réfléchir même si l'inscription d'un lieu de vie dynamique et animé semble faire consensus. Mais sera-il plutôt événementiel et nocturne ? Ou plutôt tourné vers des activités de détente et propice à la promenade familiale ? Faut-il mettre le curseur sur des enjeux de pédagogie axés autour de la nature en ville ? Ou interroger notre rapport à l'eau et imaginer un petit port de plaisance ?

Tous ces questionnements ont ressurgi à l'occasion de la révision du Plan-Guide Territoire de la ZAC Deux Rives et la perspective d'une participation de la collectivité a permis de ré-ouvrir le champ des possibles. La SPL étant

propriétaire d'une bonne partie du foncier de Citadelle Ouest et notamment des deux anciennes Halles portuaires, entreprendre une réflexion sur le programme de cet espace s'est donc rapidement réaffirmé.

## 2.2 UNE DEMARCHE D'ACTIVATION A 3 ECHELLES D'INTERVENTION

Citadelle Ouest a tout d'un territoire « sauvage » : petit îlot de nature indomptée, loin des regards et de l'animation du cœur de ville, le lieu accueille les usages que l'on ne veut pas voir dans les centres urbains. Prostitution, consommation de drogues, barbecues sauvages ... les pratiques sont nombreuses et bien souvent illicites. Difficile, dès lors, d'imaginer le futur animé et familial qui se profile à travers le projet d'aménagement. La démarche d'activation menée sur ce secteur vise à une transformation progressive de l'espace et de ses usages. La première étape a été la construction de mobiliers transitoires sur les bords des quais.

### PREFIGURER LES ESPACES PUBLICS / DEVELOPPER LES USAGES PAR LA MISE EN PLACE D'AMENAGEMENT TRANSITOIRE SUR LES QUAIS DE CITADELLE OUEST

Intervenir sur l'espace public par le design urbain, ici en développant une série de mobiliers temporaires en bois, permet d'entrer dans une démarche de préfiguration du devenir d'un site. Par des aménagements souvent légers et réversibles, l'aménageur redonne à l'espace un caractère accessible et agréable. Il permet dès lors la réappropriation par les habitants, citoyens et usagers d'un espace qui n'était pas ou peu fréquenté et ouvre le lieu au développement de nouveaux usages. Cette affluence inédite a des effets indirects plus ou moins bienheureux : elle permet une sécurisation de l'espace dans la mesure où la présence de public chasse bien souvent les pratiques illicites. C'est à cet égard que la pratique est critiquable puisqu'elle ne résout aucunement les problèmes liés à ces « mésusages », bien au contraire, elle les déplace vers d'autres lieux et peut même être créatrice de conflits lorsqu'elle pousse ces pratiques vers des espaces qui n'offrent plus la discrétion du site initial.

La mise en œuvre de ces aménagements transitoires constitue une première pierre solide dans une démarche d'activation, d'autant plus que c'est une solution simple, rapide et relativement peu coûteuse. C'est également une intervention de l'action publique dans l'espace modérée, qui entame une

transition paysagère et programmatique en douceur. Si le choix des mobiliers influe sur les usages qui se développent avec leur arrivée, la cohabitation avec les anciens usages est encore possible. Sur la presqu'île Citadelle, l'enjeu était donc de préfigurer le futur parc urbain qui prendra place avec le projet d'aménagement en disposant des mobiliers propices à la promenade, à la détente et au pique-nique, sans pour autant bouleverser les habitudes des usagers du lieu.

Toutefois, Citadelle Ouest étant si peu identifiée par les strasbourgeois, il a été décidé d'« activer » temporairement les quais avec une offre dynamique et susceptible de mettre le lieu en lumière.

### **“ACTIVER” UN LIEU ANIME ET VIVANT / INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS L'IMAGINAIRE DES STRASBOURGEOIS PAR LA MISE EN PLACE D'UNE OCCUPATION EPHEMERE**

La SPL Deux Rives a lancé en mars 2021 un appel à manifestation d'intérêts (AMI) pour l'animation estivale des quais de Citadelle Ouest. Cette démarche s'inscrit dans l'idée de créer un « temps fort », court et éphémère, pour permettre aux strasbourgeois d'identifier durablement la presqu'île. A l'initiative de la démarche, on retrouve une volonté de mettre en œuvre une action d'échelle limitée : une simple petite guinguette avec de quoi boire et manger, invitant à la détente sur le site et à la découverte des mobiliers transitoires installés un peu plus tôt. Si une mise en lumière de cet espace est nécessaire pour engager sa transition et son appropriation de manière progressive, l'AMI n'a pas vocation à développer une activité de grande envergure.

Toutefois, les conditions d'occupation mèneront finalement à l'installation d'une guinguette culturelle d'une certaine ampleur : « Phare Citadelle ». En effet, les conditions de réponses à l'AMI sont relativement contraignantes : le projet présenté doit présenter un bilan à l'équilibre sur une période d'exploitation très courte (3 à 4 mois) et aucune aide institutionnelle n'est prévue. De plus, les normes réglementaires de sûreté et sécurité, ainsi que celles liées à la crise sanitaire obligent nécessairement à un niveau très élevé de sécurisation du site (barrièrage, gardiennage, contrôle etc.). De ce fait, les investissements initiaux supportés par l'occupant pour la mise en place de son activité sont lourds. Il n'a donc d'autre choix que de créer une nouvelle destination au lieu et de miser sur une affluence conséquente pour lui permettre de se retourner financièrement.

La SPL Deux Rives a sans doute mal mesuré les complexités que posaient son AMI, et les quelques offres viables tant sur le modèle économique que sur les éléments techniques entraînent de manière assez caricaturale dans la définition des « simili-friches » exposées plus haut. Le risque de produire sur Citadelle Ouest une activation « gentrifiante » semblait de prime abord inévitable (panier moyen très élevé, programmation sans intégration des acteurs du quartier etc.). Fort heureusement, une des offres a su concilier contraintes économiques et techniques avec une proposition de projet plus en adéquation avec les attentes d'une activation préfigurative et inclusive de la presqu'île.

« Phare Citadelle » est donc le projet de guinguette culturelle éphémère qui a pu naître sur la presqu'île Citadelle. Si l'occupation reprend les codes habituels de la friche culturelle (containers, palettes, repas sur le pouce et offre musicale dense), elle a su se démarquer des autres propositions par l'intégration des acteurs du quartier dans sa démarche programmatique. « Phare Citadelle » a ainsi mis en avant un projet qui entraine dans la démarche préfigurative attendue par la SPL Deux Rives en s'appuyant sur l'esthétique de nature du site et en proposant une offre d'activités également propice à un lieu de calme et de détente (contrairement à certaines offres qui s'appuyaient sur une offre événementielle très intense et majoritairement nocturne).

Si le projet s'apparente à une réussite à travers le prisme de la démarche d'activation (identification du lieu par les habitants, intégration des habitants à la démarche, préfiguration des usages futurs du lieu), il doit encore faire l'objet d'un bilan complet pour conclure à une démarche transitoire vertueuse et respectueuse des communs. Plusieurs pistes d'améliorations semblent d'ores et déjà poindre, et en premier lieu quant à l'approche collaborative du projet. La démarche entreprise par « Phare Citadelle » est en ce sens plutôt irréprochable (constitution d'une SCIC, intégration habitante), ce qui est moins le cas de la collaboration avec les institutions publiques. Le travail partenarial entre porteurs de projets, SPL Deux Rives et services municipaux est encore à affiner, notamment en amont de l'occupation.

On peut cependant rester avenant dans la critique à l'égard de ces projets éphémères dans la mesure où ils s'inscrivent dans des temporalités très courtes et qu'ils ne laissent pas nécessairement le temps à la constitution progressive d'une réelle collaboration, ni même d'un commun durable. C'est finalement plus une action ponctuelle, qui s'inscrit dans une réflexion plus globale et vise plus à la nourrir qu'à en être l'articulation principale. On





**Figure 1 :**  
*Une série de 8 modules  
en bois ont été  
confectionnés par le  
collectif Gris Bois  
Pokaa*



**Figure 2 :**  
*« Phare Citadelle »,  
Guinguette culturelle  
éphémère lauréat de  
l'AMI  
Alban Hefti*

**Figure 3 :**  
*La communication  
du projet s'inspire de  
l'esthétique portuaire  
(anciens containers,  
signélitiques des voies  
maritimes ...)  
Alban Hefti*



entreprend donc une démarche qui tend à l'expérimentation et laisse un droit à l'erreur important, qui ne vise pas nécessairement à être reconduit, tout du moins dans sa forme initiale.

### QUESTIONNER LE PROGRAMME D'UN BATIMENT ATTRACTEUR SUR LE QUARTIER : VERS UNE OCCUPATION TRANSITOIRE DES HALLES CITADELLE

L'ensemble de la démarche d'activation de Citadelle Ouest prend sa pleine ampleur à travers l'occupation transitoire des Halles Citadelle. Ces deux anciennes halles portuaires n'ont aujourd'hui pas de programme défini mais sont déjà identifiées comme le potentiel lieu d'attractivité du futur quartier. Réussir la transition de ce bâtiment et donc de la démarche d'activation de ce secteur nécessite de se poser des jalons et objectifs aussi précis que possible.

Le premier d'entre eux est de s'appuyer sur les acteurs du territoire. Ils sont une ressource qui permet d'éviter un projet hors-sol, détaché de la vie de quartier voire en contradiction des attentes de celle-ci. Hors, si ce lieu ne s'inscrit pas dans une dynamique habitante, il ne pourra nourrir la démarche de participation citoyenne.

Le deuxième élément sur lequel il faudra être vigilant est sans aucun doute la mise en œuvre d'une démarche collaborative. Une activation transitoire réussie passera par un travail fin avec les différentes parties-prenantes : ville, aménageur, acteurs de quartier et porteur de projets. Cette dimension devra être prise en compte dès le lancement de l'appel à projets afin de ne pas faire peser sur le seul lauréat les contraintes d'occupation. Les institutions publiques devront être particulièrement vigilantes à leur intervention dans le projet et à la limiter pour permettre au lieu de fonctionner dans une certaine autonomie. Une action de référence pour guider la réflexion sur ce point est l'initiative portée sur l'Hôtel Pasteur, à Rennes. Cette ancienne faculté dentaire ne disposait pas non plus de programme établi et la démarche entreprise par l'agence Encore Heureux Architectes a su mettre en lumière une gouvernance ouverte et transparente, laissant la place à une évolution constante des usages (Diguët, 2019).

En troisième jalon, on retrouve la nécessité d'un temps « long » transitoire : l'occupation devra pouvoir se développer sur quelques années (2 à 3 ans idéalement) pour permettre de nourrir une réflexion évolutive et itérative, tout

en assurant au porteur de projets la stabilité nécessaire au développement d'une activité transitoire « vertueuse ». De même, une occupation de plus longue durée permettra la constitution d'une communauté plus conséquente autour du commun.

Enfin, et c'est sûrement l'élément le plus fondamental, l'occupation transitoire devra faire l'objet d'une lecture fine pour permettre d'en tirer les apprentissages nécessaires sur les potentiels usages de demain. L'occupation ne doit pas être la seule opportunité de profiter de la vacance du bâtiment, mais bel et bien une démarche d'affinage progressive du programme définitif d'aménagement.

### **2.3 S'INSPIRER DES INITIATIVES EXISTANTES POUR REUSSIR L'APRES TRANSITOIRE**

L'action transitoire est, certes, un moment clef dans le changement d'état de l'espace, mais elle n'est pas en tant que telle une finalité. Sa réussite est conditionnée à la prise en compte des réflexions qu'elle a mené et porté dans le projet d'aménagement final. Et c'est sans doute en ce sens que l'action publique a la plus grosse marge de manœuvre : elle conserve bien souvent le dernier mot sur le devenir du projet et est à elle seule capable d'influer sur le résultat final de l'intervention transitoire. Les trois initiatives présentées ci-dessous représentent trois pistes de réflexion sur les modalités d'évolution de l'action publique pour une meilleure prise en compte de l'action transitoire.

#### **TEMPELHOF, ACCEPTER LA PRISE EN MAIN PROGRAMMATIQUE PAR LES HABITANTS**

Situé en périphérie de la ville de Berlin, l'aéroport de Tempelhof est un ouvrage construit sous le III<sup>ème</sup> Reich et qui a perdu toute affectation en 2008. Réouvert au public en 2010, le lieu a fait l'objet d'une réappropriation fulgurante par les berlinois et accueille de nombreux usages (sports, animations culturelles, loisirs ...). Très rapidement, Tempelhof devient un objet symbolique de lutte contre l'urbanisation galopante des derniers espaces libres en ville et de la logique de gentrification qui l'accompagne bien souvent. Un collectif se réunit dès 2011 autour de cette lutte sous le slogan « Squat Tempelhof! » et appelle à la mobilisation pour la conservation de cet espace à destination des berlinois.

Trois ans plus tard, en mai 2014, les pouvoirs publics décident d'ouvrir un





**Figure 1 :**  
*Aéroport de Tempelhof, Berlin*  
*Dagmar Schwelle*

**Figure 2 :**  
*La Conciergerie, îlot Ilink, Nantes*  
*Ilink asso*



référendum sur l'opportunité ou non de l'urbanisation partielle de l'aéroport. Le projet d'aménagement est rejeté par plus de deux tiers des votants. La réappropriation habitante du parc n'a fait que s'accroître depuis, donnant naissance à une approche réellement collaborative entre administration et citoyens, à l'origine d'une démarche de co-construction du plan de développement du parc et de la mise en place d'une co-gestion de l'espace (Diguët, 2019).

Tempelhof est une très belle illustration de l'importance pour l'action publique d'apprendre à lâcher prise aux profits d'une écoute habitante. Il est essentiel pour un aménageur d'être capable de laisser ses considérations programmatiques de côté lorsqu'une demande émane des citoyens. A l'échelle transitoire, cela signifie qu'il faut accepter de prendre le risque d'une perte de contrôle partielle ou totale sur le devenir du site : il est possible que l'occupation temporaire fasse émerger un besoin bien plus essentiel et urgent que celui identifié initialement dans la planification de l'espace.

### **VERS UNE PROPRIÉTÉ PARTAGÉE : UN PORTAGE FONCIER PAR L'ACTION PUBLIQUE ?**

Le modèle de la foncière solidaire permet de dissocier foncier et bâti. Si ce dispositif existe principalement au travers des programmes de construction immobiliers et principalement tournés vers le logement, on peut imaginer une transposition de ce modèle pour des portages d'initiatives transitoires à pérenniser et des communs qu'elles font naître.

Cette méthode de maîtrise des coûts du foncier se déploie de plus en plus hors du marché de l'habitat et le plus souvent à destination d'acteurs de l'économie sociale et solidaire. Les collectivités peuvent, par cet outil, entrer dans une démarche de collaboration durable avec les porteurs de projets et leur permettre d'avoir les moyens d'accéder à des espaces auxquels leurs accès sont aujourd'hui très restreints. Ainsi, elle peut assurer la maîtrise d'ouvrage de projets immobiliers en travaillant avec les occupants du futur site et prendre en compte leurs besoins et attentes.

Idéalement et dans une volonté de gouvernance partagée, la collectivité peut s'impliquer dans la gestion du lieu en devenant partie prenante d'une SCIC créée à l'issue de l'occupation transitoire. Elle se retrouve dès lors sociétaire et peut conserver une maîtrise partielle du lieu. Les exemples foisonnent en

ce sens et font progressivement leur preuve : La friche de la Belle de Mai à Marseille, le Solilab à Nantes ...

Transposé à l'échelle du commun urbain, on peut s'inspirer du travail réalisé par la ville de Gand en Belgique sur la mise en place d'un plan de transition des communs. A été proposée la création de « Commons City Lab » pour soutenir et développer les initiatives mettant au cœur de leur démarche les communs, en passant notamment par le portage foncier. Une telle structure pourrait permettre de créer une forme de « banque des communs » répertoriés et favoriserait, par leur identification, la transition de l'occupation temporaire à l'activité permanente sans perdre la substance du projet initial. Ce type de structure pourrait par ailleurs lancer des « appels à communs » soit des appels à projets qui *« considérerait comme critère central de choix du porteur de projet, non pas le prix ou l'innovation, mais la capacité à proposer des solutions complémentaires, partagées en open source, multipartenariales, pour favoriser la plus grande participation possible »*<sup>2</sup>.

### DU TRANSITOIRE A L'EQUIPEMENT DE QUARTIER : LE COMMUN URBAIN PAR ET POUR LES HABITANTS

L'un des leviers au main des collectivités qui semble porter ses fruits de manière efficace est le recours à la démarche transitoire pour la préfiguration d'un équipement de quartier. Cette démarche peut aussi bien s'inscrire dans un contexte de renouvellement urbain (Pavillon de Bourgogne, Ile Saint-Denis) que dans le cadre de la création d'un nouvel îlot d'habitation (Ilink, île de Nantes).

Le Pavillon de Bourgogne est un projet à l'initiative des habitants et du conseil citoyen de l'île Saint-Denis, accompagné par l'association ICI!. S'inscrivant dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier, cette régie de quartier transitoire a vocation à se pérenniser. Elle accueille des ateliers populaires d'urbanisme, accompagne les habitants du quartier dans la fabrication de mobilier dans le cadre de la réhabilitation de leur logement. Un moyen de permettre à ces derniers de se réapproprier jusque dans l'intimité de leur salon la mutation de leur territoire. Dans une démarche similaire, la Conciergerie de l'îlot Ilink à Nantes permet de mettre en place les fondations propices à la vie de quartier, avant même que les premiers habitants ne soient arrivés dans leur logement.

---

2 DIGUET, 2019, op.cit., p. 5

Intégrer les équipements publics de proximité à vocation pérenne dans une démarche transitoire permet donc aux collectivités d'améliorer considérablement l'acceptation du projet urbain et d'influer de manière positive sur la vie de quartier. Une telle démarche met en lumière les possibilités auxquelles ouvre la réappropriation d'une approche transitoire à vocation sociale, notamment lorsqu'elle est portée par une action publique soucieuse d'améliorer le cadre de vie de ses citoyens.



# CONCLUSION

S'emparer de la notion de communs pour questionner une fabrique de la ville en proie à un besoin de réinvention profond est une approche urbaine qui fait sens. Le caractère équivoque des communs, leur historique dense et les nombreuses réflexions qui les entourent obligent à appréhender la pratique urbaine avec une grande humilité : l'aménagement du territoire est indissociable des enjeux sociaux, environnementaux, économiques et politiques de la ville. L'urbaniste n'est qu'un rouage de la grande mécanique sociétale. Les communs nous rappellent donc perpétuellement qu'il n'y a pas de villes ou de territoires qui soient participatifs, collaboratifs ou résilients par essence. Il n'y a, au fond, que des « processus » pour reprendre les mots de Martin Vanier. Et c'est au final « l'intensité de ces processus et la liberté qui leur est laissée dans la société »<sup>1</sup> qui caractérisent une ville des communs.

Sans doute alors, une tentative de définition des communs urbains est-elle vaine ? Pourquoi chercher à produire des critères restrictifs qui limitent un mouvement qui souhaite fondamentalement s'émanciper de tous carcans. C'est justement parce que le modèle social et organisationnel de l'espace est aussi encadré que les nouveaux communs fleurissent à une telle vitesse. Finalement, ces initiatives ne font que pointer du doigt les échecs et lacunes de nos sociétés contemporaines à répondre aux besoins des habitants et citoyens.

C'est à ce titre que leur définition est aussi importante. Arriver à en dessiner les contours, aussi flous soient-ils, permet d'en tirer la substance et d'en comprendre les mécaniques. Or, pour commencer à comprendre, il faut avoir accepté que le modèle actuel est défaillant et que les initiatives qui émergent ça et là sont autant de réponses à ses lacunes.

---

1 VANIER Martin, «Etre à la hauteur de ce qui nous arrive», Urbanisme n°418, p. 39

Dans le cadre d'hyper-normativité de la ville d'aujourd'hui, il était donc essentiel de réfléchir aux leviers qui sont à disposition de l'action publique. S'arrêter de manière plus longue sur les actions transitoires a permis de mettre à jour un processus de transformation de modalités d'actions des acteurs publics déjà entamé. Le glissement d'une ville produite par une dynamique partenariale publique-privée vers un modèle mettant sur un pied d'égalité acteurs publics, institutions privées et citoyens semble s'accroître progressivement.

*Quel futur peut-on alors dessiner pour les communs ?* Il me semble que les éléments qui composent la photographie de la situation actuelle dépeinte tout du long de la réflexion suivie ici peuvent se traduire en une idée unique : **l'urgence de la transition**. Une urgence qui s'apparente à un défi à relever et pouvant déboucher, hypothétiquement, sur deux issues.

La première est celle d'une « **ville des communs contributifs** » caractérisée par une action publique qui réussit pleinement sa transition. Dans cette hypothèse, les acteurs publics mettent au cœur de leur politique d'aménagement les communs et répondent en ce sens aux trois tableaux exposés en guise d'introduction : une ville collaborative, participative, inclusive et résiliente. Une hypothèse qui semble doucement se dessiner en Italie à travers les *beni comuni urbani* ou bien à Gand, en Belgique.

La seconde serait celle d'une « **ville des communs contestataires** ». L'action publique qui échoue à relever les défis qui la traversent entrera dans une logique conflictuelle. La relation entre elle, entité administratrice et organisatrice de l'urbain, et l'entité organique qui compose la ville, habitants, usagers et citoyens, arrivera potentiellement à un point de rupture. Les communs sont finalement des traductions spatiales des besoins de la société civile non assouvis, la négation de ceux-ci ne les fera donc pas disparaître. Se multiplieront ainsi des communs autonomes, émancipés des acteurs traditionnels de la production de la ville et du même fait les conflits d'usages voire des confrontations.

Finalement, urbanisme transitoire et théorie des communs nous racontent une chose : un besoin de concevoir la ville en mettant au cœur de sa fabrique le lien social. Un besoin qui a été mis en exergue par la longue crise sanitaire et qui ne peut que s'accroître face aux incertitudes qui composent désormais nos quotidiens. À défaut de connaître la destination finale, faisons la route ensemble.

# BIBLIOGRAPHIE

## ARTICLES, ETUDES, RAPPORTS, OUVRAGES

**ADISSON, Félix.** *Choisir ses occupants. Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines*, Métropolitiques, 6 janvier 2017.

URL : <http://www.metropolitiques.eu/Choisir-ses-occupants.html>.

**AGUILERA, Thomas et Florence Bouillon.** *Le squat, un droit à la ville en actes*, Mouvements, vol. 74, no. 2, 2013 (pp. 132-142)

**AMBROSINO, Charles, Vincent Guillon, et Magali Talandier.** *Résiliente, collaborative et bricolée. Repenser la ville créative à « l'âge du faire »*, Géographie, économie, société, vol. 20, no. 1, 2018 (pp. 5-13)

**APPROCHE.S.** *L'urbanisme transitoire : évaluer les impacts sociaux et sur le projet urbain*, 2021 (200 pages)

**APUR.** *La ville autrement - Initiatives citoyennes, urbanisme temporaire, innovations publiques, plateformes numériques*. Apur, 12 juillet 2017 (120 pages)

**BERREBI-HOFFMAN, Isabelle.** *Makers, Enquête sur les laboratoires du changement social*, Seuil, 2018 (352 pages)

**BENVENISTE, E.** *Don et échange dans le vocabulaire indo-européen*, *L'Année Sociologique* (1940/1948), vol. 3, 1948 (pp. 7-20)

**BOUDES, Philippe et Catherine Darrot.** *Biens publics : construction économique et registres sociaux*, *Revue de la régulation*, 2016.

**BROSSAUD Claire et Christian Laval.** *Aux racines des communs. Entretien avec Christian Laval*, Métropolitiques, 3 mai 2018.

URL : <https://metropolitiques.eu/Aux-racines-des-communs.html>

**BURRET, Antoine.** *Étude de la configuration en Tiers-Lieu : la repolitisation par le service*. Université de Lyon, 2017 (352 pages)

**CHAUVIN, Charles.** *Somme de théologie, Thomas d'Aquin - Fiche de lecture*, Encyclopædia Universa, consulté le 16 mai 2021.

URL : <https://www.universalis.fr/encyclopedie/somme-de-theologie/>

**CITIES,** *Les communs urbains, regards croisés sur Montréal et Barcelone*, 2019 (11 pages)

**CONSTANT, Benjamin.** *Œuvres politiques*, Paris, Charles Louandre, 1874 (433 pages)

**CORREIRA, Mickaël.** *L'envers des friches culturelles. Quand l'attelage public-privé fabrique la gentrification*, Revue du Crieur, vol. 11, no. 3, 2018 (pp. 52-67)

**DARDOT, Pierre et Christian Laval.** *Commun. Essai sur la révolution au XXI<sup>e</sup> siècle*, Paris, La Découverte, 2014 (759 pages)

**DE LA CASA, Claire.** *De l'urbanisme temporaire à l'urbanisme transitoire, un cheminement entre positionnements, intérêts et valeurs : SNCF Immobilier se prête à l'expérience*. Architecture, aménagement de l'espace, 2017, (67 pages)

**DESGOUTTE, Jules.** *Les communs en friche*, Métropolitiques, 2019.

URL : <https://metropolitiques.eu/Les-communs-en-friches.html>

**DIGUET, Cécile.** *L'urbanisme transitoire, optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, IAU îdF, 2017 (106 pages)

**DIGUET, Cécile.** *Les communs urbains, une action pour repenser l'aménagement territorial ?*, IAU, 2019 (6 pages)

**EYNAUD, Laura.** *De quoi les communs urbains sont-ils le nom ?*, Métropolitiques, 2019.

URL : <https://metropolitiques.eu/De-quoi-les-communs-urbains-sont-ils-le-nom.html>

**FESTA, Daniela.** *Notion en débat : Les communs*, *Géoconfluences*, juin 2018.

URL : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/communs>

**FESTA, Daniela.** *Les communs urbains. L'invention du commun*, *Tracés. Revue de Sciences humaines*, 2016.

**HENRY, Philippe.** *Quel devenir pour les friches culturelles en France ?*, vol. 1, *Artfactories* (40 pages)

**HOLLING, C.S.** *Resilience and Stability of Ecological Systems*, *Annual Review of Ecology and Systematics*, Vol. 4, 1973 (pp. 1-23)

**KEIBIR, Leïla et Frédéric Wallet.** *Les communs à l'épreuve du projet urbain et de l'initiative citoyenne*, PUCA, 2021,(96 pages)

**OLDENBURG, Ray.** *The Great Good Place: Cafés, Coffee Shops, Community Centers, Beauty Parlors, General Stores, Bars, Hangouts, and how They Get You Through the Day*, Paragon House, 1989 (338 pages)

**LOCHER, Fabien.** *La tragédie des communs était un mythe*, *Le journal du CNRS*, 2018.

URL : <https://lejournal.cnrs.fr/billets/la-tragedie-des-communs-etait-un-mythe>

**MADEC, Philippe.** *L'approche frugale est déjà à l'oeuvre*, *Urbanisme*, n°417, 2020 (pp. 54-55)

**MANCIAUX, Michel.** *La résilience. Un regard qui fait vivre*, *Études*, vol. tome 395, no. 10, 2001 (pp. 321-330)

**MARX, Karl.** *Le Capital*, Paris, Lachâtre, 1872 (352 pages)

**MORTEAU, Hélène.** *Dynamiques des clusters culturels métropolitains, une perspective évolutionniste : Analyse comparée de Québec (Quartier Saint-Roch), Barcelone ( 22@) et Nantes (Quartier de la Création) .* *Géographie*. Université d'Angers, 2016 (408 pages)

**MUSGRAVE, Richard A. et Peggy B. Musgrave.** *Public Finance in Theory and Practice*, New York, Mcgraw-Hill, 1973 (650 pages)

**NEVILLE, Mathieu.** *Entre émergence citoyenne et institutionnalisation, les jardins partagés comme outils pour opérer la transition écologique ? Étude de cas dans la métropole bordelaise* - TPER, 2020 (64 pages)

**OSTROM, E.** *Governing the Commons*, Cambridge : Cambridge University Press, 1990

**ROCHARD Valentin.** *De la participation à la pratique citoyenne ? 15 lieux à réinventer, un processus participatif en expérimentation.* Architecture, aménagement de l'espace. 2018 (118 pages)

**THOMPSON, E.P.** *The making of the English working class, Past & Present*, 1971 (pp.76-136)

**VANIER, Martin.** *Être à la hauteur de ce qui nous arrive*, Urbanisme 418, 2020 (pp. 38-39)

**VELTZ, Pierre.** *Un renouveau du bien commun ?*, Urbanisme, Hors-série numéro 52, 2015 (pp. 13-14)

**VERBAERE, Isabelle.** *Un territoire résilient aura la capacité d'anticiper, de réagir, de s'adapter*, La gazette des communes, 2018

**WEINSTEIN, Olivier.** *Comment comprendre les « communs » : Elinor Ostrom, la propriété et la nouvelle économie institutionnelle*, Revue de la régulation, 2014

### GUIDES PRATIQUES, REVUES ET TRAVAUX ETUDIANTS

*À la recherche du bien commun territorial*. 35e Rencontre des agences d'urbanisme. Urbanisme, hors-série 52, 2015, (76 pages)

**Commission européenne**, *Livre vert sur les services d'intérêt général*, 2004.

**Le cabanon vertical**, *Guide pratique de l'aménagement transitoire*, 2018 (52 pages)

*Le livre blanc de l'assistance à maîtrise d'usage*, 2020, (34 pages).

*Les Communs urbains, étude, typologies, leviers*. Ecole d'urbanisme de Paris, 2019, (98 pages)

*Sur l'organisation du pouvoir législatif et la sanction royale*, dans *Les Orateurs de la Révolution française*. Les Constituants, Tome I, Paris, Gallimard, 1989 (pp. 1025 et 1027)

### SITOLOGIE

59 Rivoli

<https://www.59rivoli.org/accueil/>

*Charte de la Coordination nationale des lieux intermédiaires et indépendants*.

URL : <http://cnlii.org/qui-sommes-nous/charte/charte/>

Collectif Mains d'oeuvre

<https://www.mainsdoeuvres.org/-Le-lieu-.html>

*Les principes de l'économie sociale et solidaire*, CRESS, consulté le 18 mai 2021.

URL : <http://www.cress-aura.org/valeurs-et-principes>

« Résilience ». CNRTL. [www.cnrtl.fr](http://www.cnrtl.fr). Web. Consulté le 4 Décembre 2020.





