Mise en oeuvre et pilotage de projets urbains transitoires : étude des freins potentiels

Amélie Desgages

▶ **To cite this version:**

Amélie Desgages. Mise en oeuvre et pilotage de projets urbains transitoires : étude des freins potentiels. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2021. dumas-03534855

HAL Id: dumas-03534855

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03534855

Submitted on 19 Jan 2022

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.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS

ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLOME D'INGENIEUR CNAM

SPECIALITE : Géomètre et Topographe

par

Amélie DESGAGES

Mise en œuvre et pilotage de projets urbains transitoires : étude des freins potentiels

Soutenu le 09 septembre 2021

JURY

Madame Marie FOURNIER	Présidente du jury
Monsieur Antoine JACZSZUK	Maître de stage
Monsieur Éric BANSARD	Enseignant référent

Remerciements

Tout d'abord, je tiens à remercier le Groupe Élan qui m'a permis de réaliser mon stage de fin d'études au sein de leur structure et de m'initier aux pratiques de l'assistance à maitrise d'ouvrage. J'exprime de profonds remerciements à l'ensemble des personnes côtoyées au cours de cette expérience qui ont permis de l'enrichir.

Je souhaite remercier ensuite toute l'équipe pédagogique du cycle ingénieur de l'ESGT pour l'ensemble des connaissances qu'ils ont pu me transmettre au cours de leurs enseignements.

J'adresse tout particulièrement mes remerciements à Monsieur Éric Bansard pour son accompagnement et sa bienveillance lors de la rédaction de ce mémoire. Merci de m'avoir ouvert de nouvelles opportunités. J'aimerais également saluer la disponibilité de Madame Marie Fournier lors de l'élaboration du sujet de mes travaux.

Sincères remerciements à Messieurs Maxime Genévrier et Tony Bruneau, pour leurs retours d'expérience précieux, leurs conseils avisés et le temps consacré à l'éclairage de mes interrogations.

Merci à l'ensemble de mes camarades de l'ESGT avec qui j'ai vécu et partagé de très belles expériences au cours de ces cinq années, ainsi qu'à tous ceux de l'ULiège avec qui les moments passés furent bien trop brefs.

Enfin, j'aimerais avoir une pensée particulière pour l'ensemble de ma famille qui m'a toujours soutenu dans l'ensemble de mes projets et qui a su m'offrir un cadre propice à la réussite de ceux-ci.

"Les villes portent les stigmates des passages du temps, occasionnellement les promesses d'époques futures." Marguerite Yourcenar

Liste des abréviations

AAP : Appel à projets

ADI : Association des directeurs immobiliers

ADU : Agence de développement et d'urbanisme

AJDI : (Revue) Actualité juridique, droit immobilier

AMI : Appel à manifestation d'intérêt

AMO : Assistance à maitrise d'ouvrage

APUI : Appel à projet urbain innovant

AUDIAR : Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise

AO : Appel d'offres

CG3P : Code général de la propriété de la personne publique

CNRTL : Centre national de ressources textuelles et lexicales

COPIL : Comité de pilotage

COTECH : Comité technique

CPER : Contrat de projet État-Région

CCTP : Cahier des clauses techniques particulières

D. : Décret

DDT : Direction départementale des territoires

DDTEFP : Direction départementale du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle

DIREN : Direction régionale de l'environnement

DRAC : Direction régional des affaires culturelles

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

DRIRE : Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement

Ed. : Edition

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

EPF : Établissement public foncier

ESS : Économie sociale et solidaire

FEDER : Fond européen de développement régional

HLM : Habitation à loyer modéré

IAU IdF : Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France

IPE : Institut pour entreprendre

LO : Loi organique

MOA : Maîtrise d'ouvrage

MOE : Maîtrise d'œuvre

PADD : Plan d'aménagement et de développement durable

PRU : Projet de renouvellement urbain

PLU : Plan local d'urbanisme

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

RDI : Revue de droit immobilier

RFDA : Revue Française de Droit Administratif

RNU : Règlement national de l'urbanisme

SA : Société anonyme

SAS : Société par actions simplifiées

SCIC : Société coopérative d'intérêt collectif

SCOP : Société coopérative et participative

SDAP : Service départemental de l'architecture et du patrimoine

SEM : Société d'économie mixte

UT : Urbanisme transitoire

VRD : Voierie, réseaux divers

ZN : *Zwischennutzungen* (traduction d'« urbanisme transitoire » en allemand)

Table des matières

Remerciements 2

Liste des abréviations 3

Table des matières 5

Introduction 6

I Une mutation des pratiques qui interroge le traditionnel jeu de rôle des acteurs de l'aménagement 11

I.1 Faire la ville autrement : pour, avec et par les habitants 11

I.2 Apprehender la ville comme un laboratoire a ciel ouvert 15

I.3 Le temps ou comment elargir le champ des possibles en explorant la « quatrieme dimension » 18

I.4 A la rencontre des tiers acteurs, ces intermedes createurs de valeurs 21

II S'engager dans une démarche transitoire : un ensemble de paramètres préalables à prendre en compte 26

II.1 S'assurer de l'opportunite de la conduite d'un projet d'urbanisme transitoire sur le site vise 27

II.2 Identifier les differents acteurs et definir leurs roles en vue d'adopter une gouvernance adequate 33

II.3 Definir les enjeux et les objectifs de l'occupation transitoire pour concevoir un projet sur mesure 39

III Identification des points de vigilance lors du montage d'un projet transitoire ... 44

III.1 S'orienter parmi la multitude de montages juridiques envisageables 45

III.1.1 Règles d'urbanisme applicables 45

III.1.2 Cadre de l'occupation temporaire 49

III.1.3 Réglementations relatives à l'accessibilité et la sécurité 50

III.2 Évaluer les investissements necessaires et cibler un modele economique opportun 51

III.3 Des indicateurs a definir en amont pour mesurer l'impact de la demarche 55

Conclusion 61

Bibliographie 63

Table des annexes 72

Liste des tableaux 103

Introduction

L'**urbanisme** est défini par le Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales[1] comme « l'ensemble des sciences, des techniques et des arts relatifs à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains, en vue d'assurer le bien-être de l'homme et d'**améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement** ». Cette pratique s'enrichit depuis plusieurs années d'un nouveau vocabulaire, mettant en avant des innovations dans la fabrique de la ville. Tournées vers l'utilisation raisonnée des ressources foncières et la volonté de faire de l'espace urbain un lieu résolument « humain », elles trouvent un écho particulier dans la définition précédente.

Pour débuter ce tour d'horizon des nouveaux modèles et pratiques en matière d'urbanisme, nous pouvons, dans un premier temps, citer l'**urbanisme circulaire**. Sylvain Grisot, dans son manifeste[2], le présente comme une **alternative à l'étalement urbain**, modèle hégémonique de la fabrique de la ville depuis plus d'un demi-siècle. A partir de la mise en lumière d'un ensemble de projets pionniers dans leur domaine, l'auteur propose « un véritable changement de modèle pour bâtir une ville frugale, proche, résiliente et accueillante ».

Une partie des projets présentés font échos aux objectifs nationaux de lutte contre l'artificialisation des sols, affirmés récemment au travers du projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets[3]. Ce nouveau cadre législatif affirme la nécessité de composer avec l'existant et de **mobiliser de manière plus massive le foncier vacant et non valorisé**. Au-delà des projets de renouvellement urbain d'initiative publique couramment rencontrés par les professionnels de l'aménagement, d'autres pratiques viennent questionner l'**occupation de « l'espace-temps »**. Par opposition à un urbanisme planificateur « traditionnel » qui s'inscrit dans des approches aux temps longs, elles se veulent agiles et consistent à des actions d'occupation de site sur une période restreinte.

La quête accrue de résilience dans la crise sanitaire a engendré une forte médiatisation de l'un de ces modes de faire. L'aménagement temporaire des voiries lors du

[1] CNRTL. Définition de l'urbanisme [en ligne] Disponible sur : www.cnrtl.fr/definition/urbanisme Consulté le 06/06/21

[2] GRISOT S. (2020) Manifeste pour un urbanisme circulaire. Nantes : Apogée. 325 p.

[3] Projet de loi n°3875 déposé à l'Assemblée nationale le 10 février 2021

déconfinement pour la mise en place de pistes cyclables ou de terrasses sur des places de stationnement rentre ainsi dans le champ de l'**urbanisme tactique** théorisé par Mike Lydon en 2015[4]. Ce domaine d'intervention **stratégique** est connexe à l'urbanisme éphémère, temporaire, événementiel ou encore transitoire qu'une part croissante de productions académiques et professionnelles cherche à définir. La suite de ce mémoire nous amènera à nous focaliser plus précisément sur l'urbanisme transitoire. Cependant, il est intéressant de présenter d'abord comment ces différentes notions s'articulent pour mieux cerner notre sujet et les choix méthodologiques retenus.

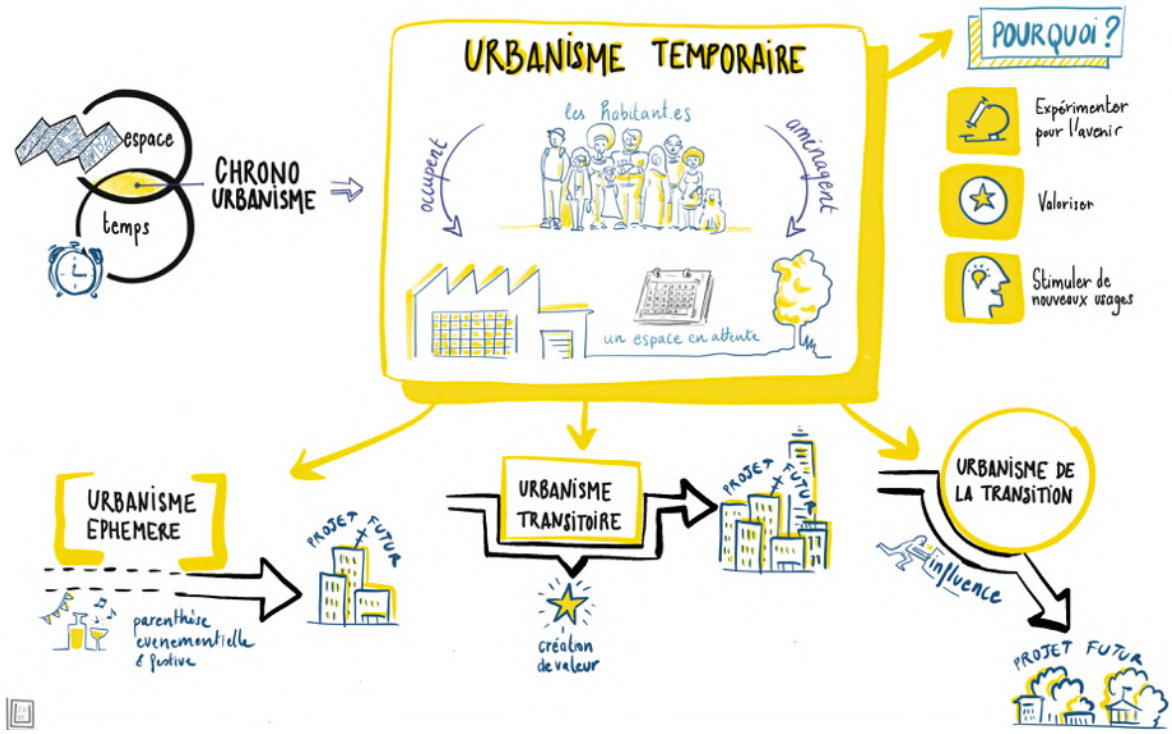


Figure 1. Articulation entre urbanisme temporaire, éphémère, transitoire et de la transition *(HERMANN L., 2020, École urbaine de Lyon)*

S'il s'agit de notions récentes, elles s'appuient néanmoins sur des pratiques anciennes et des héritages multiples comme le rappelle Juliette Pinard[5]. L'**urbanisme temporaire**, tel que le conçoit Benjamin Pradel dans sa thèse[6], permet à des citoyens d'occuper un bâtiment

[4] LYDON M. & GARCIA A. (2015) Tactical urbanism. Short-term Action for Long-term Change. (256 p.)

[5] PINARD J. (2021) L'urbanisme transitoire, nouvel instrument au service du projet urbain : de la transformation de la ville à la transformation des acteurs de l'urbanisme et de l'immobilier

[6] PRADEL B. (2010) Urbanisme temporaire et urbanité événementielle, les nouveaux rythmes collectifs, thèse de doctorat en sociologie de l'Université Paris-Est, 500 p.

ou d'aménager un espace extérieur dont le propriétaire n'a pas usage immédiat. Les activités sont accueillies pour une **durée limitée**, convenue au préalable, et que chaque partie prenante s'engage à respecter. Ce type de **démarche « intercalaire » permet d'expérimenter, de stimuler de nouveaux usages et de valoriser un site inoccupé** au sein de l'espace urbain. Elle se décline selon sa temporalité et son articulation avec le futur projet comme le montre la figure 1. L'utilisation temporaire d'un site peut en outre aider des porteurs de projets à développer des initiatives sources de redynamisation d'un territoire en devenir.

L'**urbanisme éphémère** permet d'ouvrir une parenthèse dans la vie du site par l'accueil **ponctuel** d'un événement, souvent **festif**. La transformation des usages pour un temps limité sous-entend une réversibilité fonctionnelle. On parle aussi d'un **urbanisme événementiel**, de plus en plus sollicité par les autorités publiques dans une logique de marketing urbain et de valorisation de l'image et du rayonnement des villes[7].

Selon Cécile Diguet, l'**urbanisme transitoire** établit quant à lui une connexion qualitative entre les usages passés, actuels et à venir du lieu[8] et tend à devenir une véritable étape des projets urbains et d'aménagement. Il assure en quelques sortes un rôle d'« intérimaire » dans la fabrique urbaine. Dans cette démarche, le projet temporaire s'intègre à la préfiguration du devenir du site qui prendra place dans une phase pérenne. Pour l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France, il désigne ainsi « **toutes les initiatives qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire, lorsque l'usage du site n'est pas encore décidé, ou le temps qu'un projet se réalise** ». Cette « vie sociale accrue » se retrouve dans la définition donnée dans l'étude dirigée par Olivier Bedu en 2017[9]. Celle-ci peut permettre de soutenir des démarches de participation et de concertation sur le devenir des lieux, et, est de plus en plus perçue comme « une étape d'enrichissement et/ou de valorisation programmatique d'un projet

---

[7] PRADEL B. (2019) L'urbanisme temporaire, transitoire, éphémère, des définitions pour y voir plus clair, Anthropocène 2050, [En ligne] Disponible sur : https://medium.com/anthropocene2050/lurbanisme-temporaire-transitoire-éphémère-des-définitions-pour-y-voir-plus-clair-4a94f7916dfb consulté le 21/04/21

[8] DIGUET C. (2018) L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée. IAU ÎLE DE FRANCE. 106p. [en ligne] Disponible sur : https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf consulté le 17/03/21

[9] CABANON VERTICAL (2017) Les aménagements urbains transitoires, enjeux et guide pratique pour un espace public partagé. 52 p. [en ligne] Disponible sur : http://www.cabanonvertical.com/wp-content/uploads/2018/12/Guide-Pratique-Amgt-Transitoire_-CABANON-VERTICAL_2018_WEB2.pdf Consulté lé 13/03/21

d'aménagement à venir »[10] pour les acteurs de l'aménagement. La création de valeur engendrée peut ainsi avoir un impact plus ou moins important sur le projet final.

De plus en plus, on distingue l'urbanisme transitoire de l'**urbanisme de la transition**. L'objectif est de dissocier les projets temporaires ayant permis d'**influencer le projet futur** (prise en compte des pratiques observées et des besoins associés) et les démarches n'ayant pas d'impact direct sur le projet. (Pradel, 2019) (cf. Figure 1). Comme nous le verrons, il peut ainsi exister des projets transitoires même dans le cadre d'une programmation fermée.

Bien développées dans plusieurs grandes villes européennes et au sein de la capitale, ces pratiques se démocratisent petit à petit dans les métropoles et les villes moyennes françaises. Plusieurs études récentes, comme celle menée par l'atelier Approche.s ![11] ou les travaux de Cécile Diguet[12] alertent sur les **risques** que présenterait une certaine **institutionnalisation** et **standardisation** de ce type de démarche. Elles mettent ainsi en avant le rôle complexe que peuvent avoir les collectivités publiques alors que les projets transitoires émanent plutôt de logiques dites *bottom-up*[13].

La littérature s'est fortement enrichie de **retours d'expériences** d'acteurs ayant contribués à des démarches d'urbanisme transitoire au cours des dernières années, tant lors de leur phase de conception que dans leur mise en œuvre, formant aujourd'hui un ensemble de ressources assez hétéroclites. Dans le cadre des réflexions actuellement en cours au sein du Groupe Élan pour mener à bien des projets similaires, nous nous interrogerons sur **les freins et les facteurs favorables à leur conception, leur mise en place et leur pilotage**. Ce mémoire s'intéressera en particulier à des projets urbains transitoires dans lesquels les acteurs

[10] PRADEL B. (2021) Du temporaire au transitoire, retour sur la prise en compte du temps dans l'urbanisme. *Millénaire 3, Transformation urbaine* [en ligne] Disponible sur : https://www.millenaire3.com/dossiers/L-urbanisme-temporaire-un-levier-d-action-pour-fabriquer-la-ville-autrement/Du-temporaire-au-transitoire-retour-sur-la-prise-en-compte-du-temps-dans-l-urbanisme Consulté le 12/05/21

[11] APPROCHE.S! (2019) Etude-Action, L'urbanisme transitoire : évaluer les impacts sociaux et sur le projet urbain. Cahier 1 revue de projets. 199 p. [en ligne] Disponible sur http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/articles/documents/urbanisme-transitoire-evaluer-les-impacts-sociaux-et-sur-le-projet-urbain.pdf Consulté le 13/03/21.

[12] DIGUET C. (2020) Fabrique urbaine et réappropriation citoyenne : l'urbanisme transitoire comme ruse ? *Revue Sur-Mesure* [en ligne] (n°5*)* Disponible sur : http://www.revuesurmesure.fr/issues/reprendre-la-ville/fabrique-urbaine-et-reappropriation citoyenne-lurbanisme-transitoire-comme-ruse Consulté le 30/05/21

[13] Se dit d'une démarche hiérarchiquement ascendante

publics ont un véritable rôle dans leur conception et leur mise en œuvre, même si, comme nous le verrons, l'initiative peut provenir d'acteurs privés. Il tentera ainsi de dégager des pistes de solutions opérationnelles à décliner selon les contextes.

Pour débuter ce voyage dans les méandres de la fabrique urbaine, nous verrons comment la mutation des pratiques interroge le traditionnel jeu de rôle des acteurs de l'aménagement (I). Dans une optique d'enrichir cette pratique, avec une logique itérative, nous montrerons comment cette démarche collective est forgée par les retours d'expériences des différents acteurs. Pour cela, nous nous placerons dans une démarche plus opérationnelle avec l'identification des points de vigilance à avoir lors de la phase initiale du projet (II) ainsi que ceux pouvant être rencontrés lors de son montage et de son suivi (III).

I Une mutation des pratiques qui interroge le traditionnel jeu de rôle des acteurs de l'aménagement

Comme le rappelle l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, « s'investir dans l'urbanisme transitoire implique un exercice de lâcher prise dans des métiers de la fabrique urbaine où, par essence, on planifie »[14] . Nous verrons ici la volonté de faire la ville autrement et l'implication citoyenne dans la fabrique de la ville (I.1.) ainsi que l'affirmation du droit à l'expérimentation (I.2.). Nous interrogerons ensuite le rapport au temps dans la conception urbaine (I.3.). Enfin, nous questionnerons le rôle des différents acteurs dans ces nouvelles dynamiques (I.4.).

I.1 Faire la ville autrement : pour, avec et par les habitants

On assiste depuis plusieurs années, au sein de l'action publique, à une remise en question de l'approche traditionnelle de la planification urbaine faisant l'objet de vives critiques dans le milieu professionnel.

La ville, selon Hélène Noizet, ne serait pas simplement une imbrication de formes urbaines, fruits d'aménagements successifs, mais aussi le résultat de la façon dont elles sont spontanément appropriées par les citoyens et des fonctionnements sociaux associés[15]. Ce constat fait particulièrement sens dans notre contexte actuel. Les restrictions de déplacement liées à la crise sanitaire ont permis à beaucoup de nos concitoyens de redécouvrir les espaces publics ordinaires et emblématiques de leurs quartiers et de leurs villes mais aussi de mettre en avant leurs limites (manque de végétalisation, exiguïté, partage des modes de déplacement, etc.). A l'heure des réseaux sociaux et de cet intérêt nouveau pour l'expérience « en bas de chez soi », les villes rivalisent par le biais de leur attractivité culturelle et le caractère identitaire de leurs espaces publics[16]. Chercher à susciter un sentiment

[14] AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE LILLE MÉTROPOLE (2021) L'urbanisme transitoire : parole d'acteurs et retour d'expériences de la Métropole Lilloise. 136 p. [en ligne] Disponible sur : https://www.adu-lille-metropole.org/productions/lurbanisme-transitoire-paroles-dacteurs-et-retour-dexperiences-de-la-metropole-lilloise/ Consulté le 17/03/21

[15] CLEMENCON & NOIZET (2020) Faire ville. Entre planifié et impensé, la fabrique ordinaire des formes urbaines. Paris : Presses universitaires de Vincennes. 352 p.

[16] AGENCE D'URBANISME ET DE DEVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMERATION RENNAISE (2014) Faire la ville autrement. Urbanisme tactique et participation citoyenne. 16 p. [en ligne] Disponible sur :

d'appartenance par la création de lieux de caractère à l'identité forte constitue un enjeu pour les collectivités désireuses de **retenir** et d'**attirer des habitants**, en particulier les nouvelles générations citadines. L'attractivité économique ne peut pas être perçue comme le seul facteur d'attractivité d'un territoire.

Cette tendance ne vient que conforter celle préexistente à la crise dans laquelle on observait une volonté forte de mieux prendre en considération l'expérience que les usagers font de la ville. Cela se traduit en pratique par la croissance de **démarches centrées sur l'usage**. Cette approche permettrait de décloisonner la fabrique de la ville et d'améliorer les pratiques par l'instauration d'un véritable dialogue entre les différents acteurs (APUR, 2017). L'objectif est de **dépasser la simple recherche d'un arrangement**, par la confrontation d'intérêts particuliers et divergents, comme il est souvent l'usage dans l'urbanisme contemporain (Levy, 2006).

Figure 2. Les trois dimensions essentielles des communs *(Production personnelle d'après IAU IdF, 2021)*

Ce changement de point de vue, des décisionnaires vers l'usager, n'est pas sans rappeler la théorie des communs. Proposée par Elinor Ostrom, prix Nobel d'économie en 2009, cette théorie soutient l'hypothèse selon laquelle les individus sont en capacité de s'organiser eux-mêmes pour gérer les ressources dites communes.

Les **communs** sont ainsi basés sur l'existence de trois facteurs, repris dans la figure 2 précédente : une ressource, une communauté ouverte basée sur une gouvernance horizontale et des règles transparentes choisies par celle-ci en toute autonomie. Paradoxalement, au regard de ces principes, il semble difficile de désigner l'espace public, tel que couramment conçu, comme un « commun urbain ». L'autorité publique, malgré l'instauration de

https://www.audiar.org/publication/urbanisme-et-planification/espaces-publics-et-morphologie-urbaine/faire-la-ville-autrement-urbanisme-tactique-et-participation-citoyenne Consulté le 14/05/21

démarches de concertation juridiquement encadrées[17], dispose encore d'un certain monopole dans la gestion de ces espaces, laissant peu de place à la communauté citoyenne[18].

Aujourd'hui, l'amélioration de la prise en considération de ce qui est appelé la « **maitrise d'usage** » renverse petit à petit cette logique. Les démarches portées par un nombre croissant de professionnels de l'aménagement, parfois en partenariat avec les autorités publiques, viennent nourrir ces réflexions[19]. Néanmoins, le chemin avant un hypothétique changement radical semble encore long à parcourir comme le rappelle l'atelier d'urbanisme Approche.s ! tant les « méthodes du projet urbain, les organisation institutionnelles et professionnelles peinent à être réinventées ».

Jusqu'ici, nous faisions plutôt référence à des démarches dont l'initiative et l'organisation relèvent des autorités juridiquement compétentes. On parle aussi de démarches dites ***top-down***[20]. Elles s'inscrivent dans des logiques descendantes qui visent « l'efficacité dans l'action publique avec une **attente de résultats au regard d'enjeux particuliers prédéfinis** ». (Appproche.s !, 2019). Elles sont à distinguer des initiatives habitantes dites ***bottom-up*** qui viennent remettre en cause les trois modèles de planification territoriale usuels (rationnel, partenarial et collaboratif). Ces processus ascendants sont ouverts et propices à **l'expérimentation par et pour tous** (Douay, 2013 et Mould, 2014). La réappropriation de l'espace urbain fait alors directement l'objet de revendications citoyennes. On peut y voir là une forme d'héritage du "droit à la ville" théorisé en 1968 par Henri Lefebvre[21], inscrit dans les logiques de l'urbanisme tactique anglo-saxons ou des *Zwischennutzungen* (« ZN ») allemands[22].

Citons par exemple les Park(Ing) Day, des événements ponctuels, initiés à San Francisco en 1995 et relancés à travers le monde à partir de 2005 par le collectif californien

[17] CONSTANT A. (2016) Fonctionnements et enjeux de la concertation dans les processus d'aménagement du territoire. TFE. Ecole Supérieure des Géomètre et Topographe. 71p.

[18] DIGUET C. (2019) Les communs urbains, une notion pour repenser l'aménagement territorial ? Note rapide de l'IAU IDF (n°813)

[19] COLLECTIF (2018) L'hypothèse collaborative, Conversation avec les collectifs d'architecte français. Marseille : Editions Hyperville. 300 p.

[20] Se dit d'une démarche hiérarchiquement descendante

[21] LEFEBVRE H. (1986) Le droit à la ville. Paris : Anthropos. 281p.

[22] Désigne la pratique de l'urbanisme transitoire en Allemagne. Pour aller plus loin voir : DUBEAUX S. (2017) Les utilisations intermédiaires des espaces vacants dans les villes en décroissance. Transferts et transférabilité entre l'Allemagne et la France. Thèse de doctorat en géographie et aménagement. 300 p.

Figure 3. Organisation de plusieurs Park(Ing) Day à Paris entre 2010 et 2014 *(Dédale, 2014)*

Rebar. Grâce à ces micro-interventions sur des places de parking, des activistes invitaient les citoyens à prendre possession de l'espace public et transformaient ces espaces du quotidien en support d'innovation sociale.

La figure 3 présente des illustrations des dispositifs mis en place lors de ce genre de manifestations à Paris.

À la confluence de ces différentes façons de « faire la ville », on trouve l'urbanisme transitoire. Les défenseurs de ces projets, qui connaissent un essor particulier depuis les années 2010 en France, souhaitent les promouvoir en tant que créateur de lien capable de susciter la vie urbaine et générer des interactions entre les individus. En d'autres termes, il permettrait une **meilleure appropriation de la ville par ses habitants**. Tantôt d'initiative privée ou publique, institutionnelle ou civile, il s'agit, pour Kelly Ung et Laure Gayet d'un « outil de co-conception[23] de la ville reposant sur un lien régulier avec les habitants, capable de créer du commun par des temps forts et de répondre à court terme à des besoins sociaux du territoire tout en préparant les transformations urbaines de long terme ».

À cette étape de notre étude, il semble important d'expliquer en quoi les démarches déjà citées, ainsi que celles qui seront présentées ensuite, se distinguent à bien des égards des squats urbains. Les revendications citoyennes en termes d'espaces ne sont pas sans rappeler les démarches activistes consistant à l'occupation illégale d'un lieu. Depuis les

[23] On distingue la **co-conception** (se saisir collectivement d'un projet urbain, de la compréhension des enjeux d'un site et de la projection d'un projet) de la **co-construction** (temps de chantier, ouvert, accessible et partagé ; valorisation de la construction d'un espace commun). Pour aller plus loin, voir CABANON VERTICAL (2017) Les aménagements urbains transitoires, enjeux et guide pratique pour un espace public partagé. 52 p.

années 1970, la mise en lumière de ce que l'on appelle parfois des friches culturelles a permis de mettre en évidence des actions citoyennes, en dehors des radars de l'action publique et vectrices de pratiques sociales autonomes (Castells, 1973). Si le caractère illégal et l'absence total de cadre peut poser des questions de légitimités de ces actions, les projets d'urbanisme transitoires dont il est question dans ce mémoire se distinguent par leur caractère autorisé, encadré et parfois même planifié. Contrairement aux apparences, le maître d'ouvrage garde ici un rôle fondamental, en particulier s'il se saisit du rôle de chef d'orchestre de cet *empowerment* citoyen.

Il est impossible de nier l'enjeu éminemment politique de ces démarches. Certaines collectivités s'en sont d'ores et déjà saisies comme c'est le cas par exemple de Rennes[24]. En plus de l'appropriation de espaces par les citoyens, elles misent également sur l'expérimentation pour faire évoluer leurs pratiques.

I.2 Appréhender la ville comme un laboratoire à ciel ouvert

Leur caractère très contraint est souvent reproché aux pratiques de planification courantes pointées dans le paragraphe précédent. Assurément, il n'est pas chose aisée de faire rimer l'improvisation avec la rigueur des cahiers des charges et des procédures. Précisons, qu'il n'est bien entendu pas question ici de juger de leur nécessité ou de leur bien fondé. Néanmoins, pour répondre aux défis urbains d'aujourd'hui, cette idée selon laquelle il est nécessaire de « faire bouger les lignes », « changer de logiciel » et « faire évoluer les pratiques »[25] est souvent mise en avant.

Ce changement de paradigme peut être difficile à appréhender pour un maître d'ouvrage public, garant des investissements réalisés sur le territoire. La crainte de devoir « faire un chèque en blanc »[26] est forte. La démarche proposée pour la mise en place d'une expérimentation dans le cadre d'un projet d'urbanisme transitoire implique en effet de ne pas maitriser la présence ou non de résultats probants à l'issue de celle-ci. Il faut ainsi insérer un véritable **droit à l'erreur** au sein des projets urbains. Certains professionnels mettent en avant le fait que le résultat et la valeur créés sont intrinsèques à la démarche expérimentale

[24] AGENCE D'URBANISME ET DE DEVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMERATION RENNAISE, op. cit.

[25] Expressions couramment reprises par les acteurs engagés en faveur des nouvelles pratiques d'urbanisme, interrogés dans l'ensemble de la littérature exploitée pour la rédaction de ce mémoire.

[26] Expression employée par un élu lors d'échanges informels au sujet des modes de faire expérimentaux

elle-même. On sent bien là, l'ampleur du changement de point de vue que la gestion des incertitudes implique et les enjeux, à la fois politiques et économiques, qui se cachent derrière la « simple » tentation d'essayer.

Et pourtant, les arguments ne manquent pas. En se basant sur les trois principes qui régissent l'urbanisme transitoire[27] et les aménagement frugaux associés, il est possible d'amener des éléments susceptibles de convaincre les décideurs de la vertu de l'expérimentation urbaine. Les deux premiers sont **l'intervention à petite échelle** et **le court terme**. La délimitation des projets, dans l'espace et dans le temps, permettrait de circonscrire le risque. Une action courte, en plus de favoriser le maintien de la mobilisation des acteurs, permet de diminuer le temps d'attente avant d'apercevoir les premiers résultats et d'ajuster les modes opératoires si besoins. Il faut cependant garder en tête qu'il s'agira simplement des premiers effets. Comme le met en avant Claire Bonnet du collectif Saprophytes, l'évaluation des expérimentations nécessitent un temps long de l'ordre d'une dizaine d'années[28] (cf. III.).

Le recours à l'expérimentation nécessite d'avancer et d'évoluer avec le projet et peut entrainer une remise en cause quasi-permanente du rôle de chacun. Les acteurs, même décisionnaires, font partie intégrante du sujet étudié. L'exercice de la prise de recul et de l'évaluation peut sembler périlleux d'autant qu'il s'inscrit dans la lignée de pratiques sociologiques parfois éloignées des formations plus techniques de nombreux acteurs qui font la ville.

Le dernier principe est lié à la notion d'**action *low-cost*** qui cherche à limiter l'investissement nécessaire pour mener à bien ces projets et par conséquent diminuer le risque associé. Ce dernier fondement permet de donner accès au projet à une palette d'acteurs diversifiée augmentant ainsi les chances de création de valeur.

La mise en scène éphémère d'un espace, comprenez ici de recourir à l'urbanisme temporaire, permet donc de recourir à une fabrique *soft* de la ville selon Luc Gwiazdzinski: jouer sur « le léger, le démontable et l'éphémère » pour expérimenter.

---

[27] DIGUET C. (2018) L'urbanisme transitoire, programmation en action : une brèche pour le droit à la ville ? In COLLECTIF (Ed.) L'hypothèse collaborative, Conversation avec les collectifs d'architecte français. Marseille : Éditions Hyperville. 300 p.

[28] BONNET C. (2018) Saprophytes In COLLECTIF (Ed.) L'hypothèse collaborative, Conversation avec les collectifs d'architecte français. Marseille : Editions Hyperville. 300 p.

En passant d'une démarche très encadrée à un mode de fonctionnement beaucoup plus empirique, les acteurs de l'urbanisme transitoire cherchent ainsi à ouvrir les procédés de la fabrique de la ville à un large public d'usagers dans l'optique de « booster la ville ». Nicolas Détrie et le collectif Yes We Camp espèrent ainsi « faire tomber les barrières du "je ne sais pas faire donc je n'ai pas le droit de faire" »[29] par la création d' « espaces autorisant ». La Preuve par 7[30], à travers plusieurs projets menés à différentes échelles, développe également l'idée d'un droit à l'expérimentation *in situ* pour « inscrire dans le réel ce que la loi du 7 juillet 2016[31] considère jusqu'à présent comme une simple possibilité ». Pour ces acteurs, la loi recèle de marges d'interprétation, particulièrement en architecture, en urbanisme et dans la construction. Par l'instauration d'un **permis de faire**, suivant l'idée que la législation « peut être vivante, confrontée à la vie », ils cherchent à enrichir la jurisprudence pour intégrer à la loi de nouvelles situations et de nouveaux modèles[32]. Les projets se construisent alors de manière plus progressive, au fur et à mesure de l'expérience menée à « l'échelle 1/1 »[33].

Toutefois, accepter l'instabilité de ces projets, le mouvement et la discontinuité que ces modes de faire peuvent impliquer, ne signifient pas la fin pure et simple d'un modèle basé sur l'histoire, la géographie et la politique. Il s'agit plutôt de créer de nouveaux contrats de confiance avec les citoyens et **s'inscrire dans la « culture du changement »** pour les institutions comme le rappelle Luc Gwiazdzinski dans son ouvrage[34].

---

[29] DETRIE N. (2018) Yes We Camp In COLLECTIF (Ed.) L'hypothèse collaborative, Conversation avec les collectifs d'architecte français. Marseille : Editions Hyperville. 300 p.

[30] Démarche expérimentale d'urbanisme et d'architecture qui accompagnent des porteurs de projets (urbains, d'équipement et d'habitat) en cours de développement à travers la France, à 7 échelles territoriales : un village, un bourg, une ville moyenne, des territoires métropolitains, une métropole, un équipement structurant et un territoire d'Outre-Mer.

[31] Loi n°2016-925 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

[32] LA PREUVE PAR 7 (2019) Brochure de présentation du programme. Pour un droit à l'expérimentation. [en ligne] Disponible sur : https://lapreuvepar7.fr/la-preuve-par-7/#:~:text=%20La%20Preuve%20par%207%20%201%20Pour,ville%20et%20de%20la%20société.%20La...%20More%20 Consulté le 12/06/21

[33] MALLET S. (2020) Les rythmes de la production urbain au prisme de l'accélération sociale. *Espace-temps.net* [en ligne] Disponible sur : https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-03250009/document Consulté le 30/05/21

[34] GWIAZDZINSKI L. (2013) Éloge de la chronotopie. Pour un urbanisme temporel et temporaire. *Collage* [en ligne] (n°2) Disponible sur : https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00957096 Consulté le 24/04/21

Ainsi, si la ville éphémère et événementielle a depuis longtemps été intégrée comme un outil de marketing territorial répondant à une logique d'opportunité, l'urbanisme transitoire semble lui prendre un tournant récent. Il a désormais rejoint la boite à outils des acteurs de l'aménagement dans une logique intégrée aux projets. (Diguet, 2018)

Par ailleurs, le législateur a renforcé récemment les dispositions légales relatives à l'expérimentation dans la gestion territoriale. Différents textes permettent de reconnaitre l'échelon local comme le plus pertinent pour mener à bien des actions dans différents domaines parmi lesquels l'aménagement. Héritage de l'organisation décentralisée de l'État, ces dispositifs visent à utiliser le levier de l'expérimentation dans certains cas encadrés par le législateur pour, par exemple, alléger certaines procédures administratives ou réduire des délais réglementaires. La prise d'initiative locale est ainsi encouragée par :

- l'article 5 de la loi constitutionnelle n°2003-276 du 28 mars 2003 relative à l'organisation décentralisée de la République
- et l'article LO 1113-1 du Code général des collectivités territoriales, modifié par la loi organique n° 2021-467 du 19 avril 2021 relative à la simplification des expérimentations mises en œuvre sur le fondement du quatrième alinéa de l'article 72 de la Constitution.

Cette évolution des pratiques vers une plus grande place laissée à l'expérimentation nécessite la prise en compte d'un facteur qui peut être difficile à appréhender dans une approche spatiale : le temps.

I.3 Le temps ou comment élargir le champ des possibles en explorant la « quatrième dimension »

Pour Benjamin Pradel, « l'urbanisme transitoire fait partie d'une grande famille de concepts qui, depuis 20 ans, émergent pour définir l'intérêt que l'urbanisme porte au temps comme outil de fabrique de la ville »[35]. **L'espace n'est alors plus la seule dimension prise en compte par les acteurs de l'aménagement**. Ils développent un nouveau rapport au temps grâce à des pratiques fondées, comme nous l'avons vu, sur l'expérimentation. S'il est assez courant d'évoquer l'espace-temps de façon philosophique ou scientifique, le faire selon une approche de la ville et du territoire est beaucoup plus rare (Gwiazdzinski, 2013). Nous allons

[35] PRADEL B., op. cit.

tenter dans ce paragraphe d'explorer cette matière impalpable qui laissait, déjà à l'époque, Saint-Augustin dans l'embarras[36].

La prise en compte du temps au sens large, au sein des politiques publiques, connait deux origines selon Catherine Dameron[37]. L'une est historique et peut surprendre. Il s'agit de l'arrivée des femmes sur le marché du travail et la nécessité d'accorder les contraintes horaires professionnelles et celles de nombreux services. L'autre est sociétale. A partir de plusieurs constats formalisés par le sociologue Jean Viard, comme l'augmentation de l'espérance de vie, celle du temps libre et la diminution du temps de travail[38]. Cela a permis de démontrer que **le temps peut être une source d'inégalité sociales**. Ces réflexions, dans la droite lignée de la chronotopie[39] présentée par Luc Gwiazdzinski en 2013, aboutissent à l'intégration du temps dans l'aménagement et la planification. De nombreux territoires, comme Rennes ou Lille, se sont ainsi dotés d'un Bureau des Temps chargé de promouvoir une approche collective de la gestion du temps et des rythmes structurant d'un territoire[40].

Le temps serait donc une construction sociale et les espaces urbains « polychroniques » (Pradel, 2010). On voit bien là que cette dimension cristallise de **nombreux enjeux politiques**. La reconsidération des temporalités de l'action urbaine semble pertinente dans un contexte d'accélération généralisée des sociétés (Rosa, 2005) couplée aux impératifs du développement durable et de la transition écologique et sociale.

Les rapports au temps qu'entretient une société jouent un rôle certain sur la fabrique urbaine (Mallet, 2020). Suivant l'échelle de temps attachée au regard des acteurs de l'aménagement, les décisions peuvent être radicalement différentes. Par exemple, comme le rappellent Hélène Noizet et Anne-Sophie Clémençon dans leur ouvrage[41], « lorsque l'on

[36] Dans le livre XI des confessions de Saint-Augustin , on peut lire « Qu'est-ce donc que le temps ? Si personne ne m'interroge, je le sais, si je veux répondre à cette demande, je l'ignore. ».

[37] DAMERON C. (2021) Le temps, la 4e dimension des villes. *Revue Sur-Mesure* [en ligne] (n°6) Disponible sur http://www.revuesurmesure.fr/issues/battre-aux-rythmes-de-la-ville/le-temps-la-4eme-dimension-des-villes, consulté le 21/05/21

[38] Actuellement, 10% du temps de vie serait consacré au travail, contre 40 % en 1900 d'après le sociologue Jean Viard (https://www.nouvelobs.com/societe/20190423.OBS11958/eloge-du-travail-court-par-jean-viard.html). Pour aller plus loin, voir Annexe n°2.

[39] Définie par L. Gwiazdzinski comme le rapprochement entre les dimensions spatiale et temporelle dans l'aménagement

[40] Pour aller plus loin, voir le Guide "Prendre en compte le temps dans l'aménagement" publié par Tempo Territorial suite au séminaire "Temps et aménagement" qui s'est tenu à Rennes en 2016. https://tempoterritorial.fr/le-guide-prendre-en-compte-le-temps-dans-lamenagement-est-en-ligne/

[41] CLEMENCON & NOIZET (2020) Faire ville. Entre planifié et impensé, la fabrique ordinaire des formes urbaines. Paris : Presses universitaires de Vincennes. 352 p.

travaille sur la très longue durée, tout est transitoire et aucune société ou situation n'est stable ». Dans cette pensée, la fabrique de la ville ne serait ainsi qu'une éternelle transition dont l'étendue est définie par l'échelle de temps choisie. A contrario, on peut également se placer dans une vision court-termiste. La recherche d'un consensus entre ces différents points de vue, relatifs à chaque individu, ne semblent pas facilitée aujourd'hui par la multiplication des acteurs.

La difficulté en aménagement réside à priori dans le **caractère tacite des agencements temporels**. On assiste en effet à une coexistence de différentes temporalités qui se croisent, s'entremêlent et deviennent difficiles à décoder : durée des mandats électoraux, délais réglementaires imposés, calendrier des différents opérateurs, temporalités propres à l'exercice de chaque métier, marchés publics, etc. Pour Marcus Zepf, la question du temps en urbanisme est ainsi de plus en plus sous-jacente dans les débats sans être clairement exprimée alors qu'il serait souhaitable de le traiter comme "une matière urbaine", un matériau modulable mais difficile à cerner et manier.

A l'échelle d'un projet urbain, le temps peut être considéré comme **une variable centrale, une ressource**. C'est d'ailleurs l'adoption de méthodes de travail complémentaires et le partage d'aspirations collectives dans un laps de temps limité qui permet de véritablement "faire projet" (Mallet & Mège, 2021). Le temps devient donc à la fois un produit et un acteur. Il apparait ici fondamental de questionner la coordination des différents rythmes avec d'une part, un processus de production accéléré, exacerbant le rôle des acteurs privés et des intérêts économiques, et, d'autre part, les temporalités habitantes qui sont par essence plus lentes (Grosbellet, 2016).

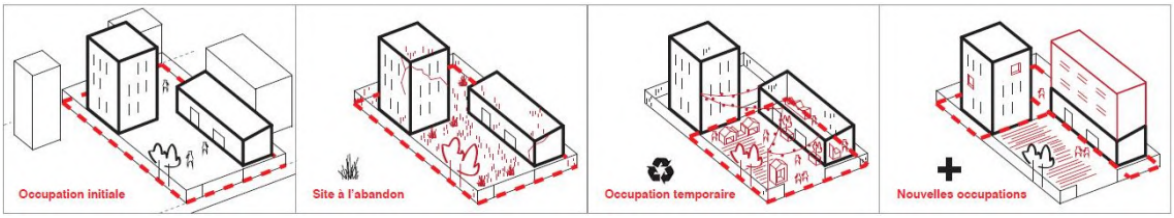


Figure 4. Naissance et vie d'une friche *(IAU îdF, 2018)*

Les projets temporaires sont une piste pour favoriser cette resynchronisation. Comme le relève Benjamin Pradel, ces projets peuvent parfois isoler un espace et donner l'impression d'arrêter le temps un moment en le contractant dans le présent. Cet effet peut être renforcé par les aménagements mis en place comme la mise en scène des accès ou l'utilisation des caractéristiques morphologiques du lieu pour créer un effet de seuil et de

frontières, et, ainsi, isoler l'espace comme une "zone hors du temps". L'urbanisme transitoire cherche bien souvent à dépasser cet effet de mise en abime en instaurant des interactions avec les alentours du site voir plus largement le quartier dans lequel il s'inscrit.

Pour la mise en pratique de ces concepts complexes, des acteurs s'organisent pour servir d'intermédiaires entre les acteurs institutionnels et les usagers et ainsi répondre aux besoins liés au constat d'un échelon manquant dans la fabrique urbaine.

I.4 A la rencontre des tiers acteurs, ces intermèdes créateurs de valeurs

Un ensemble d'acteurs clés …

L'urbanisme transitoire s'organise autour de quatre acteurs principaux présentés sur la figure 5 ci-contre. Bien que les acteurs privés prennent une part croissante dans la fabrique de la ville, l'urbanisme transitoire reste largement d'initiative publique avec des porteurs de projets institutionnels (Diguet, 2018). Les **collectivités locales**, garantes de l'intérêt général et de la cohérence des actions, jouent un rôle clé dans la mise en place et la conduite de ces projets urbains.

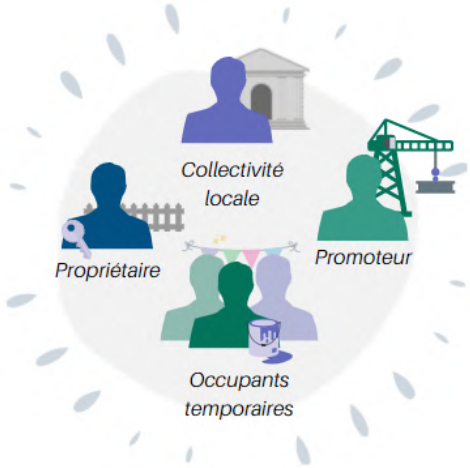


Figure 5. Premier cercle d'acteurs clés d'un projet transitoire sur un site visé par un futur projet urbain *(Production personnelle, 2021)*

Les projets d'urbanisme transitoire prennent place majoritairement sur des sites sous maitrise foncière publique : soit dans le cadre d'un portage, soit en pleine propriété (Diguet, 2018). Les **propriétaires fonciers**, privés ou publics, font aujourd'hui de plus en plus appel à l'occupation temporaire dans une logique de **rentabilisation** de leur foncier et de **rationalisation**[42]. La croissance de ces pratiques est à mettre en lien avec les injonctions faites aux acteurs publics de tendre vers un rapprochement des modes de gestion publique et privée avec une vision très pragmatique de la gestion du foncier public qu'il s'agit de

[42] SNCF Immobillier, propriétaire foncier de premier plan à l'échelle du territoire mobilise le concept d'urbanisme transitoire en ce sens. Pour aller plus loin, voir DE LA CASA C. (2017) De l'urbanisme temporaire à l'urbanisme transitoire, un cheminement entre positionnements, intérêts et valeurs. SNCF Immobilier se prête à l'expérience. Mémoire en urbanisme et coopération internationale. Université de Grenoble. 65p. Disponible sur : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01623172/document Consulté le 15/02/21.

valoriser au maximum[43]. On parle aussi de « gestion active ». La valorisation du foncier pendant les temps de latence de l'aménagement s'inscrit bien dans cette logique.

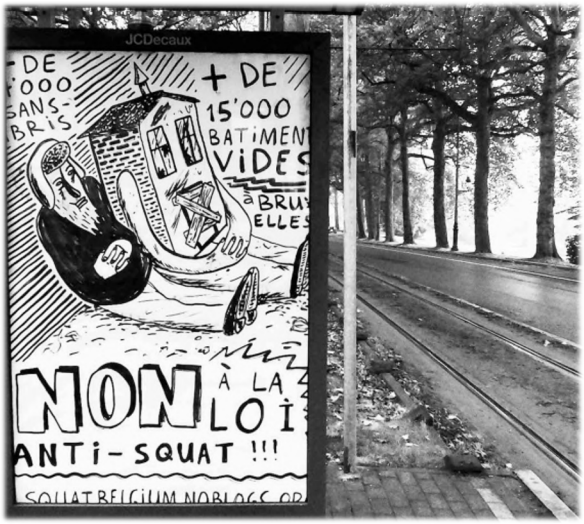


Figure 6. (Ré)appropriation de l'espace publicitaire pour lutter contre une loi anti-squat belge à Bruxelles *(Pauline Cabrit)*

On peut citer le cas de la Gare Bruxelles-Midi chez nos voisins belges dont Pauline Cabrit fait état dans son mémoire. La Société Nationale des Chemins de Fer Belges a été pointée du doigt pour ce qui été jugé comme un manque d'action vis-à-vis de son patrimoine immobilier et de sa valorisation. Jouant sur le volet émotionnel en parlant de « la gare qui fait honte », Pierre Vandenbulcke et une communauté d'occupants ont exercé une pression importante sur l'organisation pour qu'elle agisse. En France, comme en Belgique, il existe aujourd'hui des **incitations et des sanctions fiscales** pour lutter contre la **vacance des biens privés** et leur déshérence[44]. Pour les **biens publics**, l'**injonction est avant tout sociale** comme le prouve l'exemple précédent.

Par ailleurs, les actions transitoires sur du foncier privé demeurent assez marginales. On peut supposer que ce constat est lié aux difficultés à convaincre le propriétaire privé de l'intérêt du projet et à le rassurer quant à la fin de l'occupation (cf.II.2.).

On peut également ajouter le **promoteur** qui développera éventuellement un projet urbain sur le site après la période d'occupation temporaire. Son rôle est plus périphérique vis-à-vis de l'occupation mais des interactions peuvent avoir lieu (ex : commencement des travaux, influence de la programmation, etc.).

Ces premiers acteurs sont plutôt bien intégrés au processus urbain. Le quatrième acteur est souvent moins familiarisé aux processus d'aménagement. Il s'agit des **occupants**

[43] Tendance qui s'inscrit dans la mouvance du *New Public Management*. Pour aller plus loin voir : CHAPPOZ Y., PUPION P.-C. (2012) Le New Public Management. *Gestion et Management Public* [en ligne] (n°2) Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-gestion-et-management-public-2012-2-page-1.htm consulté le 12/06/21

[44] En France, il existe par exemple un système de taxation sur les logements inoccupé depuis au moins un an suivant le type de zone dans lequel il est situé (tendue ou non). Pour aller plus loin : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17293

temporaires. Suivant le type d'occupation, leur profil peut être varié : acteurs de l'économie sociale et solidaire, artistes, associations habitantes, associations humanitaires, jeunes entreprises, etc. Dans l'ensemble de ces cas, on peut observer un dénominateur commun. Face à l'augmentation des prix immobiliers, leurs difficultés à accéder au marché de locaux d'activités sont renforcés et bien souvent, leurs demandes ne sont pas en adéquation avec les prix pratiqués. La mise à disposition d'un foncier ou de locaux à bas coût est le propre de l'urbanisme transitoire qui se démarque ainsi du marché traditionnel. L'objectif est en général d'**aider ces porteurs de projets à mener des actions ou développer leur activité** en s'affranchissant pour tout ou partie des difficultés que représentent les dépenses liées au loyer. Aujourd'hui, l'offre proposée ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes. Aussi, une sélection peut être mise en place via différents appels à candidature comme les appels à manifestation d'intérêts (AMI)[45]. La région Ile de France lance par exemple deux fois par an des AMI spécifiques à l'urbanisme transitoire.

La **mise en relation** entre ces prétendants à l'occupation temporaire et le propriétaire n'est pas toujours évidente. Les collectivités locales peuvent manquer de visibilité sur l'ensemble des candidats potentiels. Elles peuvent rencontrer des difficultés à garder un lien permanent avec la réalité terrain et à appréhender l'action à petite échelle (Waller, 2018). De plus, on constate parfois au sein des institutions un déficit d'acteurs de l'aménagement sensibilisés et formés à la gestion de ce type de projets innovants et à leurs nombreuses particularités.

En Belgique, il est prévu prochainement la mise en place d'un « guichet » par la région bruxelloise dont l'objectif serait de mettre à disposition des parties intéressées, un service à double entrée (propriétaires et occupants) d'accompagnement dans le lancement d'une occupation temporaire via une plateforme numérique[46]. En France, si la région francilienne est très impliquée dans le développement des projets transitoires[47], les alertes de nombreux acteurs sur les « risques » liés à une forme d'institutionnalisation semblent freiner le développement d'ambitions similaires sur l'ensemble du territoire.

[45] Depuis l'ordonnance du 23 juillet 2015, l'AMI dispose d'un cadre juridique que ne correspond pas toujours à l'usage qui en est fait par les acteurs d'après le CEREMA. Pour aller plus loin, voir : https://rb.gy/iy8p0a

[46] Pour aller plus loin voir Annexe n°3

[47] En 2021, elle a notamment contribué à l'élaboration d'une charte de l'occupation temporaire et transitoire à destination des acteurs de ces projets sur le territoire parisien. Voir : https://www.cadredeville.com/announces/2021/06/25/charteot2021.pdf

… renforcé par un protagoniste d'un nouveau genre.

La tendance dans l'hexagone pour assurer la mise en relation est plutôt au recours à des gestionnaires qui se sont petit à petit professionnalisés dans le domaine. Cela leur a permis de gagner en crédibilité comme l'avance plusieurs analyses. La littérature déploie tout un panel de dénominateurs pour désigner ces professionnels : « facilitateur », « tiers acteurs », « intermédiaires », « gestionnaire », « designer du projet » etc. L'émergence de leur action s'inscrit dans la réponse à un besoin croissant de « tiers de confiance » non institutionnel, capable de consolider les relations entre propriétaires et occupants. Ils exercent dans le cadre d'un échelon jugé manquant dans la fabrique urbaine. Leur force réside dans la **maitrise d'un ensemble d'outils transversaux** nécessaires à la mise en place et au suivi de projets transitoires : cadre juridique de l'occupation temporaire, équilibres financiers, recrutement d'occupants, gestion des lieux, etc.

On observe une pluralité dans la nature de ces acteurs mais une forme semble aujourd'hui particulièrement représentée dans ce milieu. Aussi, comme le souligne Cécile Diguet : "si les occupations transitoires ne semblent pas nouvelles, elles se redéploient aujourd'hui dans un contexte nouveau, qui suscite le développement de collectifs ayant une place à part dans le monde de l'urbanisme"[48].

L'origine de ce concept de « collectif » remonte probablement à la fin des années 1990 dans le cadre de grands débats et une série de remise en question de la pédagogie et de la formation en école d'architecture. Pour Yvan Detraz du collectif Bruit du Frigo, l'école est alors perçue comme un grand laboratoire détaché du réel et les étudiants déplorent un manque de contact avec la population et les projets menés sont jugés « hors sol ». Les questions liées à la participation citoyenne et la co-conception sont peu abordées au cours du cursus. Lorsque des collectifs comme Pixel, Bruit du frigo ou Robin des villes voient le jour en 1995, les seules références dont ils disposent sont les pratiques, parfois un peu obsolètes car très militantes, héritées des années 1970. Leur action se basent alors essentiellement sur leur intuition.

Au début des années 2000, dans le cadre des programmes de rénovation urbaine, ces questions redeviennent d'actualités et les politiques publiques cherchent à inclure la parole

[48] DIGUET C. (2018) L'urbanisme transitoire, programmation en action : une brèche pour le droit à la ville ? In COLLECTIF (Ed.) L'hypothèse collaborative, Conversation avec les collectifs d'architecte français. Marseille : Editions Hyperville. 300 p.

des habitants dans ces projets. L'acteur public choisit alors souvent une gestion en interne via un service de communication qui montre certaine limite. Le recours à des praticiens spécialisés comme les collectifs est alors une véritable alternative.

Petit à petit ces collectifs se sont ouverts à d'autres professionnels que les architectes et comprennent désormais une gamme élargie d'acteurs avec entre autres, des urbanistes, scénographes, acteurs issus du monde culturel, du numérique ou du management. Il ressort des entretiens présentés dans l'ouvrage « L'hypothèse collaborative » paru en 2018, que les valeurs qui animent l'action de ces collectifs tient une place centrale et que les collaborations privilégiées découlent directement de celles-ci. Ainsi, s'ils priorisent aujourd'hui une intervention en cotraitance avec des équipes de maitrise d'œuvre, leur assurant une meilleure connexion avec le projet urbain, certains n'hésitent pas à décliner des offres émanant de promoteurs cherchant, via l'action transitoire, une valorisation du site sans vision à long terme[49]. La recherche d'une démarche empirique et itérative, porteuse de sens est donc centrale pour ces « tiers acteurs » dont l'action peut être perçue comme une forme d'activisme, cherchant à dépasser les cadres juridiques et économiques usuels.

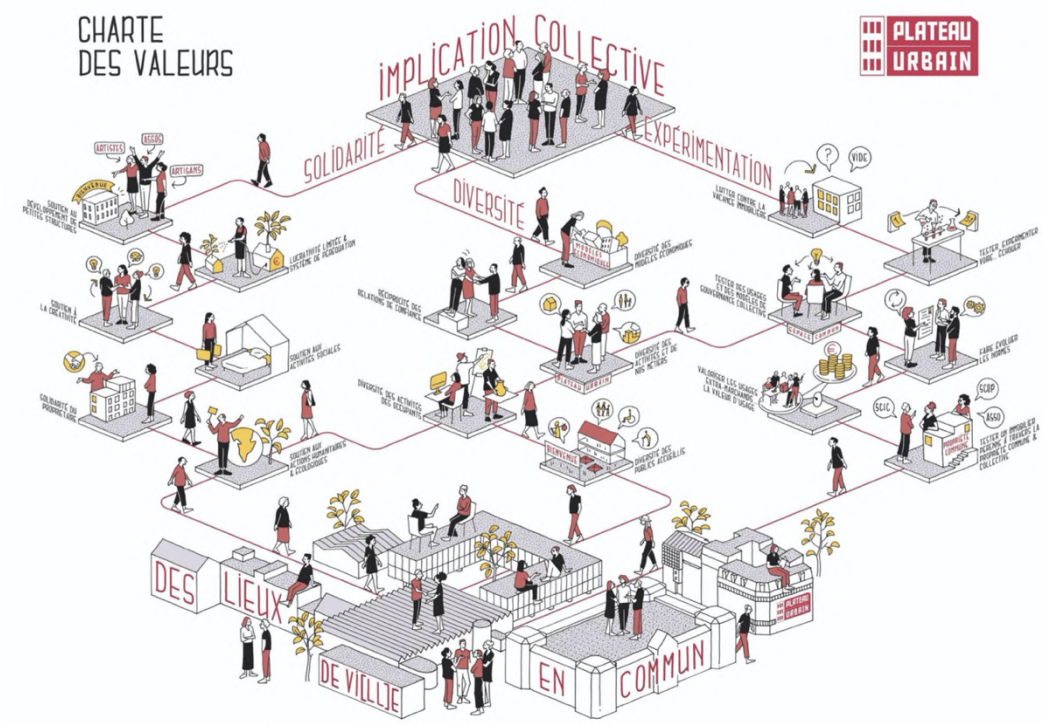


Figure 7. Fondement de collectifs autour de valeurs partagées *(Plateau urbain, 2021)*

[49] DETRIE N. (2018) Yes We Camp. In COLLECTIF (Ed.) L'hypothèse collaborative, Conversation avec les collectifs d'architecte français. Marseille : Editions Hyperville. 300 p

Structurés sous forme d'association, d'entreprises sociales, de SCOP ou SCIC, ou d'une société (SA, SAS), leur rôle est donc d'**accompagner les porteurs de projet et les propriétaires dans le projet d'urbanisme transitoire pour assurer son bon déroulé**.

Ces facilitateurs mettent parfois en avant leurs spécialités : démarche participative, outils créatifs, évènementiel, scénographie urbaine, installations expérimentales, chantiers ouverts, construction, culture, hébergement, etc. Une sélection par un processus concurrentiel permet de cibler le facilitateur le plus en adéquation avec le contexte et la temporalité du projet. Parfois, ils sont également sollicités directement par le propriétaire, le promoteur ou la collectivité pour animer un site. Plus rarement, ils peuvent également de manière spontanée, proposer un projet et être force de proposition pour sa réalisation auprès des collectivités.

Ainsi, l'urbanisme transitoire remet en question les modes de projets courants. Il entre petit à petit dans la boîte à outils des acteurs de l'aménagement du territoire pour activer des espaces en attente. Le nombre croissant de productions écrites autour des occupations temporaires témoigne d'un engouement certain pour ces modes de faire alternatifs. Il est cependant légitime de s'interroger aujourd'hui sur les difficultés qui peuvent être rencontrées aussi bien lors de la conception que pendant la réalisation de ces projets transitoires. Par la suite, nous nous efforcerons donc d'adopter une prise de recul cherchant à se placer au-delà de ce que l'on pourrait qualifier d'« effet de mode ». Pour cela, nous placerons les occupations transitoires dans le contexte plus global de projets de renouvellement dans lesquels elles peuvent s'inscrire. L'étude des freins potentiels se fera de manière chronologique selon les différents stades du projet et prendra la forme d'un panorama d'enseignements tirés de projets menés dans l'hexagone et ailleurs en Europe[50].

II S'engager dans une démarche transitoire : un ensemble de paramètres préalables à prendre en compte

Dans cette partie, il sera question de décliner un aperçu des bonnes pratiques permettant d'amorcer un projet transitoire. Ce panorama s'inspire des nombreux retours d'expérience relayés à travers la littérature. Le sujet de l'urbanisme transitoire étant mouvant

[50] Les revues de projets analysées sont à retrouver dans la bibliographie. Quelques extraits sont consultables en Annexe n°1.

et la production d'écrits assez vive, les points cités ne sont pas exhaustifs et il convient de les adapter à chaque projet, ainsi que de compléter le point de vue proposé par la pratique.

Nous verrons dans un premier temps les entrants à préciser en amont du projet, lors de son amorçage, pour concevoir un projet sur mesure à travers l'étude de la réalité du site et sa capacité d'accueil d'une occupation transitoire (II.1). Pour assurer la prise en compte de la dimension éminemment humaine de ces démarches, il conviendra de discuter également de la mobilisation des acteurs et de la gouvernance à mettre en place (II.2). Enfin, nous présenterons des bases méthodologiques visant la définition d'objectifs communs (II.3).

II.1 S'assurer de l'opportunité de la conduite d'un projet d'urbanisme transitoire sur le site visé

Comme dans la plupart des projets d'urbanisme usuels, un projet d'urbanisme transitoire ne saurait débuter sans quelques questions préalables et une **première phase d'étude d'opportunité** et de diagnostic. Pour se rapprocher des pratiques professionnelles courantes, on peut l'appréhender comme se rapprochant d'une étude de faisabilité.

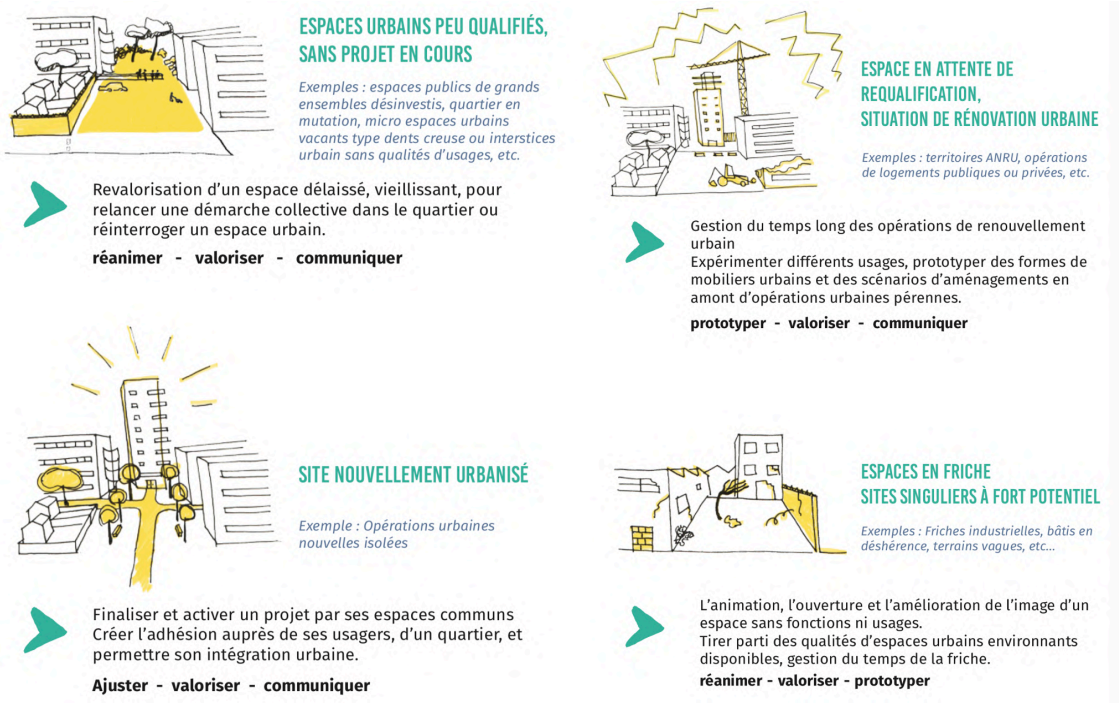


Figure 8. Typologies d'espaces pouvant accueillir des occupations transitoires selon leur usage (*Cabanon vertical, 2017)*

La littérature propose une grande variété de typologies pour qualifier les sites susceptibles d'accueillir une occupation transitoire. La figure 8 présente la vision de Cabanon Vertical qui se base sur l'usage des sites.

Dans un contexte de renouvellement urbain, l'ANRU propose un autre classement qui se concentre sur l'occupation des sites : bâtis, non bâtis ou mixte (ANRU, 2021). Les **espaces non bâtis** peuvent être des terrains libérés suite à une démolition, des terrains nus mais aménagés, des espaces en friches délaissés ou encore, au sein de quartiers résidentiels, des espaces privés extérieurs comme des pieds d'immeuble ou des cours. En Ile de France, les projets transitoires sur terrains non bâtis constituaient 44,5% des initiatives en 2018 d'après l'IAU. Parmi les **espaces bâtis** susceptibles d'accueillir une occupation transitoire, on trouve par exemple de l'immobilier d'activités (rez-de-chaussée commerciaux, centre commercial, …), des équipements publics, des logements ou des immeubles entiers. Les sites bâtis sans espaces extérieurs représentaient 40% des projets transitoires en 2018 en Ile-de-France. Cette répartition équilibrée peut sembler surprenante au regard des différences réglementaires qu'il peut y avoir pour l'occupation d'un site bâti par rapport à celle d'un terrain nu (cf. III.1). Les démarches administratives afférentes n'apparaissent donc pas comme rédhibitoires pour mener un projet sur un espace bâti et pouvant nécessiter des travaux de mises aux normes par exemple. Cette dynamique semble propre au territoire francilien plus contraint foncièrement. L'ADU de Lille Métropole fait plutôt le constat suivant : « il semble que les terrains non-bâtis soient plus facilement mis à disposition, malgré la problématique potentielle de dépollution ». Les **espaces mixtes** sont quant à eux constitués d'espaces non bâtis et bâtis sur un même tènement foncier. Les parkings peuvent rejoindre cette catégorie comme le précise l'ANRU dans son guide paru en 2021. Par ailleurs, lors de l'amorçage du projet, le site peut être déjà vacant mais pas nécessairement : il peut simplement être en passe de le devenir.

L'identification de ces sites et la mise en cohérence de l'ensemble des synergies qui peuvent cohabiter sur un territoire représentent aujourd'hui un enjeu important pour les collectivités. La **méconnaissance des ressources foncières disponibles** constitue encore aujourd'hui un frein au développement de projets transitoires et à leur intégration dans l'action publique**.** De nombreux acteurs publics (principalement dans les grandes métropoles) tentent aujourd'hui de se saisir de ces sujets et d'adopter une vision globale du foncier disponible et des actions potentielles sur celui-ci. On parle aussi de la constitution d'un « portefeuille foncier » (ANRU, 2021). Ce travail préalable est encouragé par des

dispositifs nationaux dans le cadre du recensement des friches[51]. Dans ce contexte, les EPF peuvent être des partenaires de prédilection des collectivités pour assurer le portage et le travail de veille. L'EPF Nord-Pas de Calais notamment s'est doté d'une stratégie et d'une organisation adaptée à ce mode d'intervention à travers son programme pluriannuel d'investissement afin de l'intégrer systématiquement dans ses processus (ADU Lille Métropole, 2021).

Certaines collectivités vont plus loin en créant un véritable plan d'action sur ces interstices spatiaux et en adoptant une démarche systématique d'identification des espaces à potentiels. Il s'agit principalement de territoires métropolitains connaissant une forte pression foncière. C'est le cas de Paris par exemple, comme en témoigne les écrits pionniers de l'IAU d'Ile de France[52]. Les acteurs publics ne sont alors plus simplement des « cueilleurs-passeurs d'initiatives » comme les décrivaient le rapport du commissariat général au développement durable paru en 2017[53]. Ils adoptent une posture plus interventionniste. Ce positionnement plus « proactif » pose questions au sein de démarches dont le fondement repose sur une plus grande place laissée à la maitrise d'usage. De nombreux professionnels comme Cécile Diguet alertent ainsi sur les risques d'une « institutionnalisation » de l'urbanisme transitoire par un accroissement de démarches *top-down*[54].

Il est également envisageable d'avoir une autre approche pour l'identification de site, s'inscrivant davantage dans une dynamique *bottom-up*. Il s'agit de la recherche d'opportunité foncière à partir d'une activité en quête d'une implantation temporaire. Il faut alors définir en amont les caractéristiques indispensables du site avec le futur occupant. Les

[51] Pour aller plus loin, voir par exemple l'outil « UrbanVitaliz » développé par le CEREMA : https://betagouv.github.io/urbanvitaliz/

[52] IAU ÎLE DE FRANCE (2018) L'urbanisme transitoire. Les carnets pratiques. 84 p. [en ligne] Disponible sur : https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lurbanisme-transitoire.html consulté le 17/03/21

[53] LAIGLE L. & RACINEUX N. (2017) Initiative citoyennes et transition écologique : quels enjeux pour l'action publique ?, Rapport du Commissariat Général au Développement Durable [en ligne] Disponible sur : https://www.ecologiquesolidaire.gouv.fr/sites/default/files/Thema%20%20Initiatives%20citoyennes%20et%20transition% 20%C3%A9cologique.pdf consulté le 16/06/21

[54] DIGUET C. (2018) L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée. IAU ÎLE DE FRANCE. 106p. [en ligne] Disponible sur : https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf consulté le 17/03/21

Figure 10. Le café, lieu commun du projet De Ceuvel (De Ceuvel, 2018)

facilitateurs comme Plateau urbain peuvent par exemple jouer le rôle d'entremetteurs entre les porteurs de projets et les propriétaires fonciers.

A mi-chemin entre ces deux pratiques, on trouve l'approche néerlandaise rencontrée notamment sur le projet De Ceuvel à Amsterdam. Après la crise de 2008, le secteur de l'immobilier est fortement ralenti dans le pays et la commande publique diminue drastiquement. La municipalité, propriétaire du terrain, soutient le projet de plusieurs résidents souhaitant prendre en main le développement de cette zone en lançant plusieurs appels à projets. La sélection des projets relève de la responsabilité de la mairie mais l'initiative vient d'un collectif citoyen.

Figure 9. Le projet De Ceuvel: une initiative citoyenne portée par la municipalité sur le site d'un ancien chantier naval (De Ceuvel, 2018)

Une fois le site identifié, une étude d'opportunité basée sur une **analyse multicritère** est à mener. La méthodologie proposée ici prend en compte trois niveaux d'analyse : sommaire, approfondie et territoriale. Ce travail peut être réalisé en régie, dans le cadre d'une démarche menée par une collectivité, ou en interne lorsque l'initiative est menée par une structure privée[55]. Il est également possible de faire appel à une assistance à maitrise

[55] Pour aller plus loin concernant les démarches émanant de structures privées ou parapubliques, nous recommandons les travaux menés par Claire De La Casa et Juliette Pinard au sein de la SNCF.

d'ouvrage pour déléguer cette tâche. Le prestataire retenu devra présenter des compétences ciblées : techniques, réglementaires, programmation, architecture … [56]

La **première analyse sommaire** permet de réaliser un arbitrage rapide et de récolter les données essentielles à la poursuite du projet. Celles-ci portent tout d'abord sur l'**état du bie**n. Il est nécessaire de détecter d'éventuels éléments qui s'avèreraient comme rédhibitoires pour la mise en place d'un usage temporaire (ex : un risque d'effondrement). Il va s'agir ensuite de déterminer le **statut du bien** et de s'assurer que le propriétaire est disposé à envisager un projet d'urbanisme transitoire. Les réticences du propriétaire peuvent être un frein à la mise en place de ce type de démarche. Il est alors intéressant d'étudier les différents argumentaires proposés par les nombreux guides édités récemment. Nous présenterons les principaux enseignements de ces retours d'expériences dans la suite de ce mémoire lorsque nous aborderons la gestion des relations entre les différents acteurs (cf. II.2). Enfin, l'analyse sommaire cherchera à préciser la temporalité du site par l'identification de la **durée de vacance du site**. Les projets transitoires, qui comme nous l'avons vu, se distinguent de l'urbanisme éphémère ou événementiel et sont ainsi difficilement envisageables pour des disponibilités inférieures à quelques mois. Leur mise en place nécessite en effet un temps suffisant pour pouvoir organiser l'occupation.

L'ensemble de cette première analyse peut être réalisée de manière informelle puisque la récolte de l'ensemble de ces informations provient principalement d'échanges avec le propriétaire du bien, son gestionnaire et/ou ses occupants. Elles viendront alimenter une fiche dite « Go / No Go »[57] qui servira de support de décision à partir d'une vue globale des études à réaliser pour l'aboutissement du projet (ex : dépollution, remises aux normes, …). Elle présentera ainsi la synthèse d'un certain nombre d'**indicateurs objectivés par un système de notation**. Ces critères pourront être pondérés en fonction de leur importance relative au projet transitoire. Cette grille de lecture pourra servir par exemple à prioriser l'action à mener dans le cas d'une analyse multi-sites.

Ces connaissances sommaires (localisation, surface, propriétaires actuels et futurs, typologie des bâtis et des sols) ne permettent pas encore de dimensionner précisément le projet transitoire. L'approfondissement réalisé lors de la seconde analyse aidera le

[56] Pour aller plus loin, voir la méthodologie proposée par l'ANRU pour une consultation en vue de ce genre de prestation en annexes n°6 et 7 de ce mémoire

[57] Ce système de fiches « Go / No Go » fait partie des processus mobilisés couramment par le Groupe Elan dans ses différentes activités. L'idée est ici de les adapter pour les faire tendre vers les modèles de fiches de sites proposés par l'ANRU. Pour aller plus loin voir les annexes de ce mémoire.

décisionnaire à obtenir un aperçu des différentes contraintes techniques du site : réglementation (procédures d'urbanisme, contraintes environnementales, etc.), réseaux, structure (analyse fonctionnelle et architecturale). A cette étape, une **visite du site** est indispensable. Elle sera à compléter avec des entretiens des différents services de la collectivité et des partenaires (urbanisme, concessionnaires réseaux, etc.).

Le projet transitoire ayant une dimension expérimentale et collaborative forte, il est nécessaire d'enrichir cet état des lieux par une vision d'ensemble de l'environnement urbain et socio-économique du projet (cf. figure 11). L'objectif est de s'assurer de son **adéquation avec les réalités locales**. Lors de cette phase, des entretiens avec différents acteurs clés du territoire seront à mener (bailleurs sociaux, associations, etc.). Elle permettra de caractériser la mobilisation locale et politique autour du projet, d'appréhender les usages possibles sur le site et d'identifier les futurs porteurs de projet potentiels. Ce diagnostic socio-urbain éclairera le décisionnaire sur les écosystèmes activables pour mener à bien le projet. Il s'agit aussi d'une première occasion de mobiliser les habitants pour faire émerger les besoins locaux et d'amorcer la communication autour du projet.

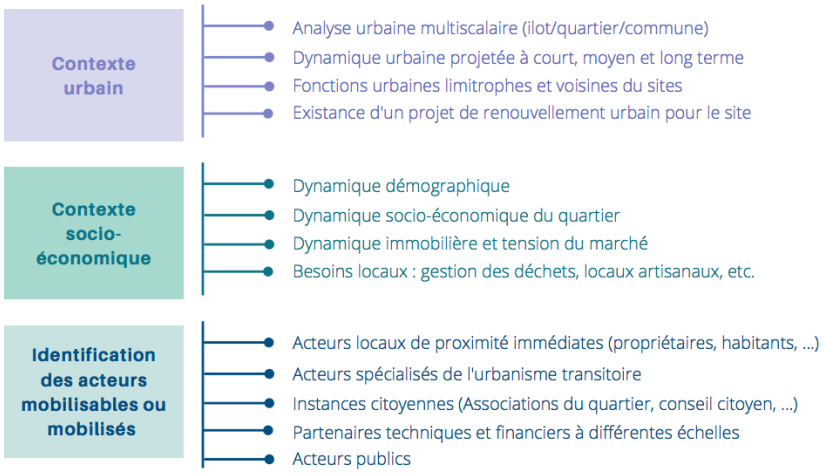


Figure 11. Exemple d'indicateurs à prendre en compte pour l'analyse du contexte urbain et socio-économique d'un site en vue de la conduite d'un projet d'urbanisme transitoire *(Production personnelle d'après l'ANRU, 2021)*

A l'issue de cette phase d'étude, le décisionnaire doit pouvoir, à partir d'une meilleure connaissance du site et d'un ensemble de données objectivées, statuer sur l'opportunité ou non du projet d'urbanisme transitoire. Les coûts estimés lors d'un premier chiffrage peuvent dès cette étape s'avérer être rédhibitoires (ex : remise aux normes, dépollution, …). Il est conseillé, par les acteurs ayant déjà mené ce type de démarches, de saisir ces étapes préalables pour commencer la recherche d'alternatives à ces investissements (Cabanon Vertical, 2017). En effet, l'urbanisme transitoire se définit comme une pratique

agile capable d'innover et de faire émerger des solutions et usages sur mesure pour le site et son contexte local. Des pistes de financement externes ou des usages requérant peu d'investissement peuvent donc être envisagés. Toutefois, il faudra veiller à laisser une place importante à la co-conception et la co-construction qui interviendront par la suite comme nous le rappelle le collectif Cabanon Vertical. Aussi, nous approfondirons les aspects financiers du projet plus tard (cf. III.2) même s'ils doivent être pris en compte dans les premiers éléments de faisabilité d'un projet transitoire. Cela s'inscrit dans la logique de l'urbanisme transitoire qui repose sur des méthodes dites itératives.

II.2 Identifier les différents acteurs et définir leurs rôles en vue d'adopter une gouvernance adéquate

A la lumière de ces recherches visant la mise en place d'une méthodologie permettant d'initier le projet transitoire, nous percevons la complexité de l'environnement d'acteurs gravitant autour de celui-ci, quel que soit le type de portage utilisé (cf. figure 12). Le caractère interstitiel du projet d'urbanisme transitoire complexifie les relations entre les différents acteurs et rend nécessaire la **définition d'une gouvernance adaptée** à ce mode de faire spécifique. Il est ainsi primordial d'identifier rapidement les différentes parties prenantes du projet et de définir leur niveau d'association. Le montage opérationnel sera alors initié par une contractualisation définissant le rôle de chaque acteur.

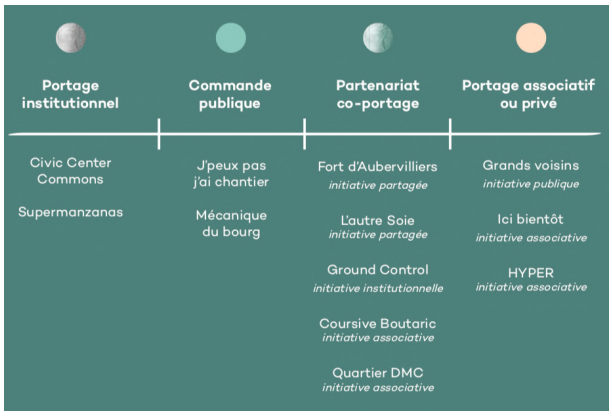


Figure 12. Différents portages rencontrés pour des démarches transitoires et classement d'une sélection de projets *(Approche.s!, 2019)*

La présentation des différentes parties prenantes qui va suivre se base principalement sur les travaux réalisés par le collectif Cabanon Vertical (cf. figure 13).

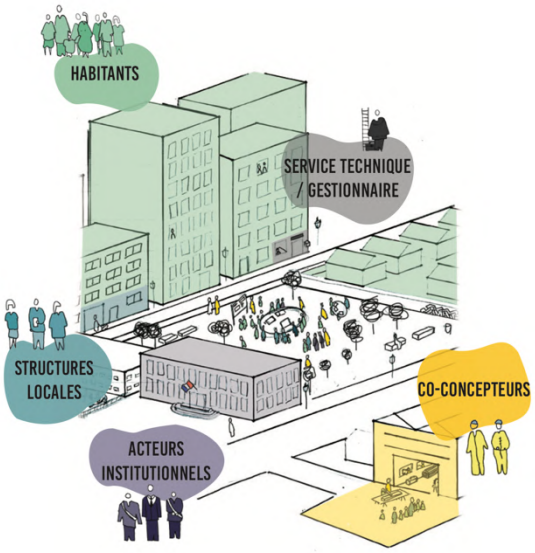


Figure 13 . Les différentes parties prenantes d'un projet transitoire intervenant sur un espace public *(Cabanon vertical, 2017)*

La première catégorie s'intéresse aux **usagers**, c'est-à-dire l'ensemble des personnes ayant un usage quotidien, régulier ou ponctuel du site. Cela concerne donc les habitants, riverains, commerçants ou encore les passants. Au sein du projet, ils peuvent apporter leur connaissance commune du site, les besoins et les pratiques associés. Comme nous l'avons vu, le terme de « maîtrise d'usage » (pour suivre la construction sémiologique des projets urbains autour de la maitrise d'ouvrage et la maitrise d'œuvre) permet la reconnaissance de cette expertise. Le développement de ce concept dans l'action transitoire vise l'enrichissement du programme du projet par une co-conception. Les **acteurs spécialisés dans l'urbanisme transitoire** ont alors pour rôle d'outiller cette expertise pour permettre la traduction d'un cahier des charges adapté aux réalités du terrains. Cabanon Vertical parle aussi de « co-concepteurs de l'espace commun ». Il s'agit des structures disposant de compétences spécifiques (associations de participations citoyennes, collectifs de constructions transitoires, bureaux d'études, etc.) et regroupant des acteurs issus de différents milieux (cf. I.4). Ils jouent le rôle d'intermédiateur.

On trouve ensuite un ensemble d'acteurs ressources qui agissent en tant que partenaires. Il y a d'une part les **structures locales** qui comprend « l'ensemble des acteurs socio-culturels et économique dédiés à l'intérêt d'un quartier, en lien avec ses habitants » (ex : médiateurs, travailleurs sociaux, conseils citoyens, collectifs habitants, etc.). Ils peuvent jouer le rôle de relais et permettront aux opérateurs spécialisés d'avoir un ancrage territorial. Il convient également de citer les **services techniques et juridiques** qui devront prendre part au projet aussi bien en amont (préparation du projet, pilotage des études de diagnostic, rédaction d'un AMI, contractualisation, …) qu'en phase opérationnelle (réalisation et suivi des aménagements, remises aux normes, entretien des espaces, …). Ils peuvent aussi apporter leur expertise dans la définition de la programmation du projet.

Ces derniers sont en lien avec les **acteurs institutionnels** qui sont les représentants des collectivités locales et administrations publiques ou privées du territoire sur lequel le

projet prend place. Désigné comme des « décisionnaires », ils peuvent être de véritables leviers d'action et sont donc des acteurs clés pour le projet. Dans la proposition de Cabanon Vertical qui se focalise sur l'action transitoire sur des espaces publics, cette catégorie est confondue avec celle des **propriétaires fonciers** qu'il conviendra d'ajouter dans le cadre d'une intervention sur un foncier sous maîtrise privée.

Au-delà de ces parties prenantes clairement identifiées, il est nécessaire de cibler les **acteurs que l'on souhaite associer au projet** par la suite. L'enjeu est d'ouvrir la réflexion sur l'occupation future qui conditionnera la gestion des relations entre l'ensemble des acteurs. Pour cela, il faut s'interroger sur le niveau d'ancrage local voulu pour les occupants : des acteurs locaux du quartier ou des acteurs de référence national. De plus, l'action transitoire ayant pour objet de faire le lien entre différents états du site, un positionnement quant à la prise en compte de l'historique du lieu sera à définir (niveau d'association des acteurs occupants actuels et/ou historiques, valorisation de l'histoire ou la mémoire du quartier par les occupants). En définitive, il sera nécessaire de préciser les synergies envisagées : occupation indépendante du lieu, collaboration entre les occupants dans le cadre de leurs activités quotidiennes voir, l'association d'acteurs locaux dans la programmation permettant le déploiement d'une envergure dépassant le site en lui-même.

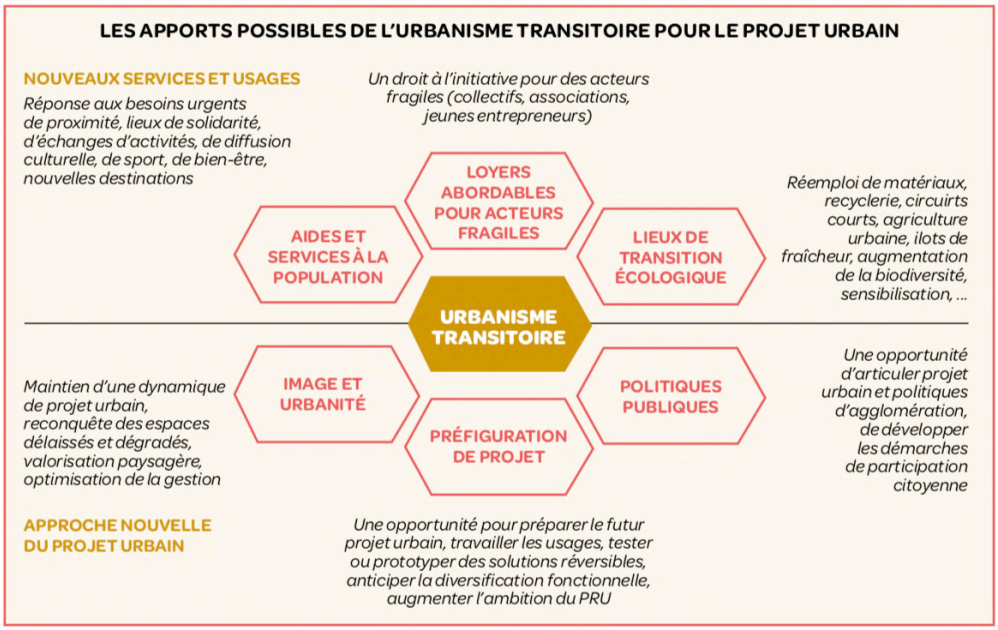


Figure 14. Apports potentiels de l'UT dans un projet de renouvellement urbain (ANRU, 2021)

Ce premier travail d'identification ne permet pas de s'assurer de l'**implication des acteurs** dans le projet d'urbanisme transitoire. Parfois, une méconnaissance de cet outil

freine la spontanéité de certains acteurs et génère des questionnements légitimes sur la plus-value et les enjeux de ce type de projet. Il faut alors connaitre et valoriser les multiples opportunités de la démarche pour susciter une plus grande adhésion. La figure 14 présente les apports possibles de l'urbanisme transitoire dans un projet de renouvellement urbain.

Une forte mobilisation de l'ensemble des acteurs est indispensable pour éviter tout blocage pour la suite lors du montage opérationnel ou de la mise en place du projet transitoire. Une grande réactivité peut en effet être nécessaire. Il est ainsi souhaitable de solliciter dès le début les acteurs ressources qui auront tôt ou tard un rôle à jouer. L'objectif est d'**éviter tout blocage dû à des délais de validation propre à chaque instance**. C'est d'autant plus déterminant lors d'une temporalité très contrainte.

En plus des stratégies d'implication que nous présenterons ensuite, il est possible de concevoir des argumentaires déclinés selon le type d'acteur à solliciter pour le convaincre de soutenir la démarche (cf. figure 15).

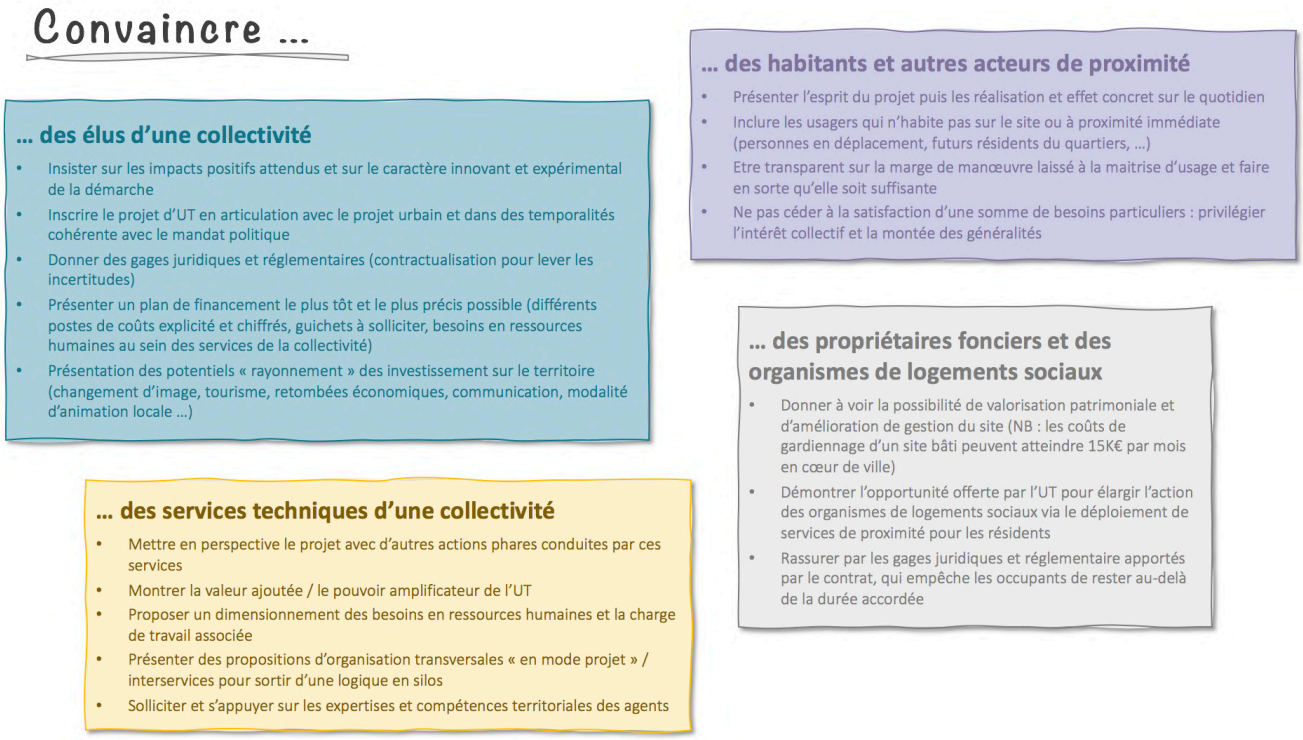


Figure 15. Argumentaire décliné selon les types d'acteurs rencontrés
(Production personnelle d'après l'ANRU, 2021)

Une fois tous ces acteurs mobilisés, il se pose alors la question de la gouvernance à adopter. Il faut garder en tête que l'attrait de l'urbanisme transitoire est de pouvoir apporter de la valeur sur un territoire par une action à l'impact financier limité et menée sur un temps

court. Ces projets incertains et inventifs exigent une organisation souple dans laquelle les collectivités ou les propriétaires sont capables de « lâcher prise » afin de donner une certaine autonomie aux occupants. L'ensemble des retours d'expérience convergent vers le constat que celle-ci est fondatrice de la fécondité des projets transitoires. Il faut donc réussir à **fédérer une constellation d'acteurs aux statuts et aux modes de travail variés**. Au-delà d'une vision commune et une répartition claire des rôles et responsabilités de chacun (cf. II.3), cela peut nécessiter l'adoption d'un langage commun pour faciliter les phases de réflexions collectives associant notamment des acteurs non professionnels. La gouvernance cherche également à définir les modalités d'organisation et de gestion du site, les processus de prises de décision (exemple des Grands Voisins présenté dans la figure 16), de participation financière (cf. III.2), ainsi que le portage juridique du projet (cf. III.1).

Figure 16. Organisation de la gouvernance collective du projet des Grands Voisins sous forme de comités de prise de décision coordonnés par une équipe spécifique et en lien avec des partenaires institutionnels (*Plateau Urbain, 2020*)

La démarche transitoire fait appel à de nombreuses compétences. Il est donc nécessaire d'adopter une **organisation transversale** aussi appelée mode projet au sein de la maîtrise d'ouvrage mobilisée. Ce mode de faire permet de « croiser les regards » et de développer une plus grande synergie.

Pour coordonner l'ensemble des stades de transformation du site, il est utile de nommer un **référent** au sein de la maîtrise d'ouvrage (collectivité, bailleur social, aménageur, autre) qui sera accompagné d'une équipe projet resserrée. Il servira d'interlocuteur à l'ensemble des parties prenantes et des acteurs ressources. Il favorisera l'articulation du projet transitoire avec le futur projet. Dans le cas d'une maitrise d'ouvrage

publique, le référent est nommé au sein du service dit coordinateur (ex : celui en charge du renouvellement urbain). Il n'a pas de position hiérarchique par rapport aux autres services. En cas d'une stratégie d'urbanisme transitoire multisites, il sera en charge de capitaliser l'expertise du maitre d'ouvrage sur la conduite de projets transitoires, d'animer l'écosystème territorial de l'urbanisme transitoire et de développer une stratégie territoriale à partir d'une vision globale permettant d'assurer l'équilibre de l'action publique.

Dans le cas de projets complexes, la **création d'une structure institutionnelle ad hoc spécifique** est envisageable. Cependant, ce cas de figure étant plutôt rare, nous disposons de peu de retours d'expérience concernant ce mode organisationnel[58].

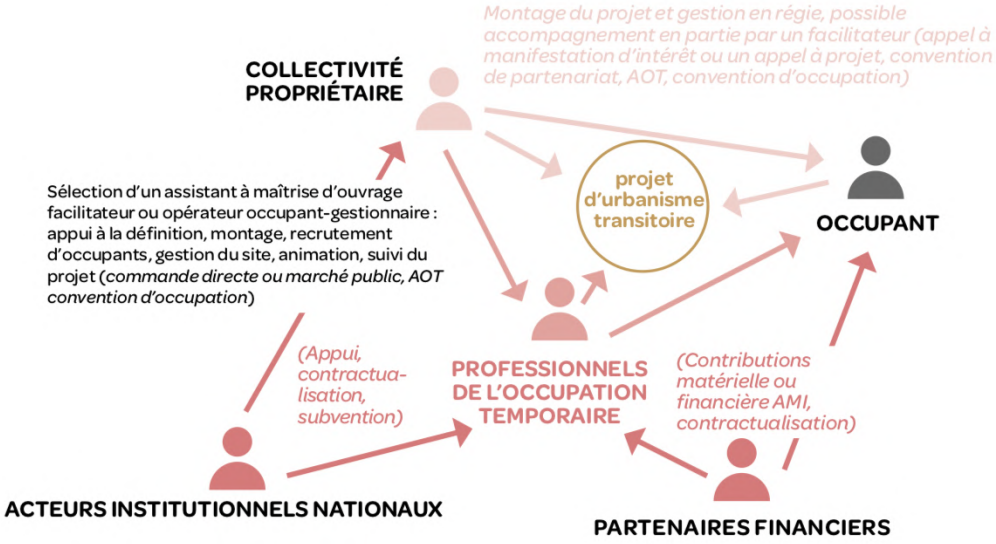


Figure 17. Organisation envisageable pour un projet d'UT sur un site public *(ANRU, 2021)*

Le **montage contractuel** définissant les modalités de mise en œuvre du projet doit clarifier les différents **rôles** dans le projet et les **responsabilités** associées. Parmi ces rôles, on trouve : le propriétaire, le maitre d'ouvrage, le gestionnaire de site, les occupants et les partenaires financiers institutionnels et privés. A noter qu'il est possible qu'un même acteur ait plusieurs rôles (ex : un gestionnaire qui est aussi occupant ou un propriétaire qui est également maître d'ouvrage).

En outre, le montage et la gestion du projet d'urbanisme transitoire peuvent être réalisés en régie, directement par la maîtrise d'ouvrage à l'origine du projet. Un appui de la

[58] Pour aller plus loin, voir le travail réalisé à Bruxelles et le développement d'un guichet unique présenté dans le mémoire de Pauline Cabrit.

part d'un facilitateur peut néanmoins intervenir à certaines étapes comme lors des phases de concertation ou de de sélection des occupants. Cet accompagnement par un tiers-facilitateur peut-être plus global et intervenir sur l'ensemble du projet. La maitrise d'ouvrage peut aussi faire appel à un occupant-gestionnaire. La désignation des gestionnaires, généralement des professionnels de l'urbanisme transitoire, ainsi que des occupants, peut se faire directement ou en passant par un processus concurrentiel (appel à projets, AMI, etc.)[59]. Dans tous les cas, l'action transitoire sera gouvernée par des objectifs définis communément lors de la genèse du projet pour s'assurer d'un portage collectif (Amrane Z., 2020).

II.3 Définir les enjeux et les objectifs de l'occupation transitoire pour concevoir un projet sur mesure

Selon Cécile Diguet, « la crainte majeure des propriétaires est la fin de l'occupation et la peur qu'elle ne se déroule pas comme convenu avec l'occupant, entrainant alors des démarches supplémentaires, le recours aux forces de police, et un retard potentiel sur le projet futur ». Le désamorçage de ces situations pouvant être délicates à gérer se prépare bien en amont de l'exécution du projet. Un préalable nécessaire est celui de bien définir les enjeux et les objectifs liés à l'occupation temporaire avec le comité de pilotage afin d'empêcher certaines déconvenues et convaincre chaque acteur de la vertu du projet visé. La méthodologie proposée par la suite se base sur la définition d'enjeux communs (le projet), à partir d'enjeux particuliers (liés à chaque acteurs), et la prise en compte de la réalité du site concerné.

Suivant le profil des acteurs intervenant sur le projet, ceux-ci peuvent avoir des intérêts divergents (Diguet, 2017). On peut classer les enjeux liés à ces intérêts selon 4 typologies, comme le propose l'atelier professionnel Paris 1 – Plateau Urbain : **enjeux économiques, urbanistiques, institutionnels et participatifs**. Le tableau 1 ci-après présente la diversité de ces enjeux dans le cadre de projet intervenant sur des parcelles publiques ou privées. Pour un projet développé sur un espace public, il conviendra de considérer les enjeux présentés dans le tableau 2. Cette distinction cherche à tenir compte des spécificités de ces espaces et de la pluralité de statuts qui peuvent exister.

En termes de méthodologie, ces tableaux peuvent être utilisés comme une première base pour amorcer le dialogue entre les différents acteurs identifiés. Chacun pourra se

[59] Pour aller plus loin voir les productions écrites d'URBANOVA

positionner concernant ses attentes vis-à-vis du projet et le compléter au besoin lors d'une première étape. Selon la programmation du projet transitoire retenue, il sera possible d'inclure des enjeux sociaux ou culturels par exemple. Par ailleurs, certains enjeux présentés peuvent être jugés comme transversaux à plusieurs acteurs. Pour ne pas surcharger la grille de lecture proposée par des redondances, les modifications afférentes et jugées nécessaires sont laissées à la libre appréciation des utilisateurs. Il ne s'agit pas en effet d'un modèle absolu. Au contraire, le document proposé est uniquement une base et son adaptation à la réalité de chaque projet est souhaitable.

Tableau 1. Diversité des acteurs de l'urbanisme transitoire et leurs enjeux intégrés à cette pratique pour des projets intervenants sur des parcelles publiques ou privées (*D'après l'Atelier professionnel Paris 1 – Plateau Urbain*)

Projets intervenants sur des parcelles privées ou publiques

Enjeux	Économiques	Urbanistiques	Institutionnels	Participatifs
Propriétaires (publics ou privés)	- Rationaliser et optimiser leur foncier vacant ou sous-utilisé + éviter les frais induits (sécurisation, entretien, gardiennage) - Éviter les occupations illégales	- Inscrire le foncier dans une dynamique urbaine positive en évitant la vacance du site	- Améliorer la visibilité du foncier - Améliorer leur image en s'affichant comme ouverts à la participation citoyenne	- Ouvrir le débat en amont d'un éventuel aménagement sur le site concerné
Collectivités locales	- Éviter le développement de nuisances et de pratiques illégales (squats) qui pourraient entrainer une dévalorisation du foncier voisin	- Rendre le site attractif (nouvelles populations et entreprises) - Dynamiser le secteur et animer localement le territoire	- Affirmer leur rôle stratégique dans l'urbanisme et les projets urbains - Développer une pratique perçue comme innovante	- Impulser une dynamique de participation citoyenne, donner envie aux habitants de s'impliquer - Former et sensibiliser les habitants à interroger les enjeux et la complexité d'un projet urbain. - Déléguer et externaliser l'activité de participation à des

				acteurs intermédiaires spécialisés
Promoteurs	- Valoriser leur bien en passant d'une valeur d'usage vers une valeur d'échange[60]	- Préfigurer la forme et les usages futurs sur le site pour les projets à venir - Pallier le temps long d'un projet urbain	- Améliorer leur visibilité et avoir davantage de poids dans le jeu d'acteurs impliqués dans la ville.	- Améliorer leur image en s'affichant comme ouverts à la participation
Occupants	- Trouver des locaux à moindre coûts - Profiter de la dynamique d'innovation et de créativité du site mais aussi élaborer des partenariats avec les autres occupants	- Proposer leur retour d'expérience en tant que « maitre d'usage » pour influencer le projet futur	- S'assurer la reconnaissance de leur activité - Gagner en crédibilité en et en visibilité	- S'intégrer dans un projet commun en participant à la vie du site
Acteurs intermédiaires	- S'inscrire dans un créneau d'activité en plein développement	- Jouer un rôle dans la fabrique urbaine - Expérimenter de nouveaux usages urbains, proposer des alternatives	- Être reconnus comme un partenaire de confiance par les propriétaires, les promoteurs et les collectivités - Affirmer leur rôle d'acteurs majeurs dans des projets urbains	- Organiser l'occupation temporaire et s'assurer de l'intégration des différents occupants dans le projet commun

[60] Le vocabulaire utilisé ici est emprunté aux pratiques marchandes. La distinction entre ces deux valeurs a été particulièrement diffusée par Marx et introduite dans la pensée économique par Adam Smith au XVIIIème siècle. La valeur d'usage désigne l'utilité d'un objet tandis que la valeur d'échange renvoie à la faculté que donne cet objet d'acheter d'autres marchandises. Pour aller plus loin, voir : TEULON F. (1996) Vocabulaire économique. Paris : Presses Universitaires de France. 128p. [en ligne] Disponible sur : www.cairn.info/vocabulaire-economique--9782130449706.htm?WT.tsrc=cairnSearchAutocomplete

Tableau 2. Diversité des acteurs de l'urbanisme transitoire et leurs enjeux intégrés à cette pratique pour des projets intervenants sur des espaces publics (*D'après le collectif Cabanon vertical et l'Atelier professionnel Paris 1 – Plateau Urbain)*

Projets intervenants sur des espaces publics

Enjeux	Économiques	Urbanistiques	Institutionnels	Démocratiques
Collectivités locales	- Mobiliser un petit budget pour améliorer un espace de proximité	- Activer un espace sur un temps court pour tester les usages qui pourraient y prendre place - Rendre le site attractif	- Renouer un rapport de confiance avec les citoyens - Réinvestir des territoires problématiques - Développer une pratique perçue comme innovante	- Développer une dynamique collective autour d'un espace commun en rapport avec la réalité du terrain et les usages - Donner envie aux habitants de s'impliquer - Former et sensibiliser les habitants à interroger les enjeux et la complexité d'un projet urbain.
Occupants / habitants	*Pour les occupants :* - Profiter de la dynamique d'innovation et de créativité du site *Pour les habitants :* - Valorisation du foncier riverain par la dynamisation du quartier	- Proposer leur retour d'expérience en tant que « maitre d'usage » pour influencer l'évolution de l'aménagement de l'espace	*Pour les occupants :* - Gagner en crédibilité en et en visibilité pour les occupants - Reconnaissance de leurs activités *Pour tous :* - Reconnaissance de leur rôle à jouer dans la fabrique urbaine	- S'intégrer dans un projet commun en participant à la vie du site
Acteurs intermédiaires	- S'inscrire dans un créneau d'activité en plein développement	- Jouer un rôle dans la fabrique urbaine - Expérimenter de nouveaux usages urbains, proposer des alternatives	- Être reconnus comme un partenaire de confiance par les collectivités locales	- Organiser l'occupation temporaire et s'assurer de l'intégration des différents acteurs dans le projet commun

A partir de ces enjeux particuliers, liés à chaque acteur, il sera possible de concevoir un projet commun articulé autour des objectifs propres à l'action transitoire. Ceux-ci sont à mettre en relation avec le stade de programmation du projet final (figure 18).

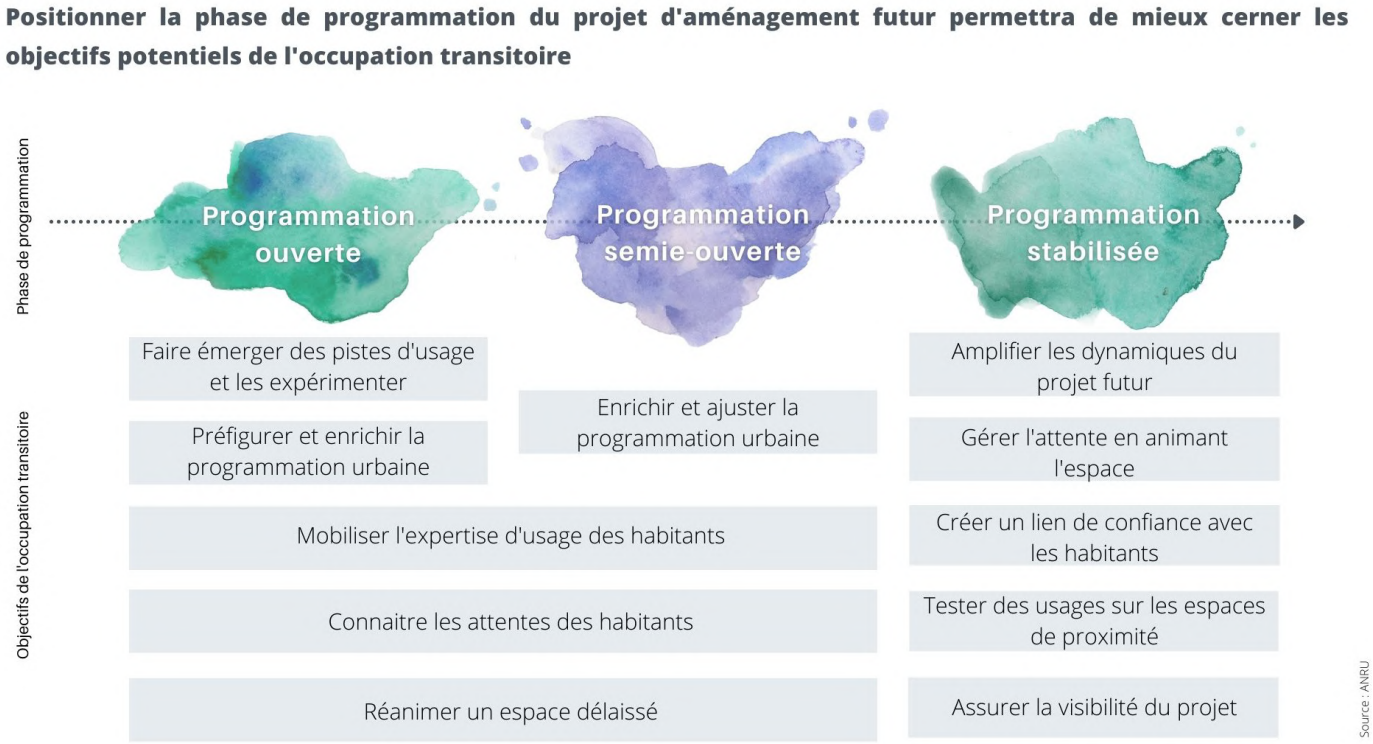


Figure 18. Rôle du projet transitoire selon le stade de définition de la programmation du projet final *(Production personnelle d'après Cabanon Vertical et l'ANRU, 2021)*

Pour définir ces objectifs, il sera souhaitable d'ouvrir le dialogue entre les différents acteurs clés identifiés précédemment. Ceux-ci ont une légitimité à donner leur positionnement sur le projet compte tenu de leur statut (ex : propriétaire foncier) ou de leur rôle dans le projet (ex : élus, bailleurs sociaux). En termes de méthodologie, cette phase d'échange pourra s'articuler autour de questions clés comme le suggère l'ANRU. Celles-ci pourront être complétées de questions plus spécifiques pour s'adapter au projet.

Dans un premier temps, il faut déterminer **à qui s'adresse l'usage transitoire donné au site**. Cette question invite les acteurs à s'interroger sur la dimension du rayonnement territorial qu'ils souhaitent donner au projet et sa capacité à générer des flux. Les échelles envisageables sont multiples : proximité (pied d'immeuble, rue, ilot, quartier), locale (municipalité), agglomération (EPCI). Il conviendra alors de s'interroger sur l'ouverture au public, l'un des sujets majeurs conditionnant par la suite le dimensionnement du projet.

Plusieurs cas de figure sont possibles : la création d'un lieu privé réservé aux occupants, un lieu partiellement ouvert au public (ex : certaines parties du bâtiment ou certains moments de la journée) ou un lieu de destination ouvert.

Il faut ensuite se demander **quelles interactions souhaite-t-on créer entre le projet futur et l'occupation temporaire.** Cela permet de placer le curseur entre une préfiguration d'usage déjà défini dans le futur projet, une expérimentation des usages possibles en vue de la co-construction du programme final ou la gestion de l'attente par une activité thématique (culturelle, sportive, agricole, …) sans lien particulier avec l'usage futur.

Les interrogations présentées dans le paragraphe précédent lors de la définition de la gouvernance et du **niveau d'association de chacun des acteurs au projet** seront à prendre en compte ici également.

Enfin, le contenu potentiel des projets transitoires est extrêmement varié[61]. Il en résulte une complexification du passage vers une phase opérationnelle du projet, tant d'un point de vue juridique que financier. Il conviendra donc dans un dernier temps de déterminer **les orientations qui viendront cadrer le montage du projet**.

III Identification des points de vigilance lors du montage d'un projet transitoire

Après avoir acquis une bonne connaissance du site et de son environnement social, structuré un groupe de partenaire et fédéré une équipe de projet autour d'objectifs communs, il demeure des points à éclaircir avant de se lancer dans la phase opérationnelle du projet. Nous aborderons ainsi quelques points techniques nécessaires au montage de projets transitoires à travers ses aspects réglementaires (III.1) et financiers (III.2). Ce dernier point sera l'occasion d'aborder les activités qui prendront place au cours de la conduite de l'occupation transitoire et l'intégration de la maitrise d'usage au projet dans un processus collaboratif. Concernant ce point, nous verrons qu'il existe une pluralité de mode d'actions. Enfin, vient le temps de « la transition du transitoire »[62]. Nous montrerons donc comment

[61] Pour aller plus loin, voir les matrices d'occupations potentielles développées par l'ANRU et présentées en Annexe n°8

[62] CABANON VERTICAL (2017) Les aménagements urbains transitoires, enjeux et guide pratique pour un espace public partagé. 52 p.

appréhender la passation entre ce temps interstitiel et le projet urbain pérenne à travers l'évaluation de l'action transitoire. (III.3).

III.1 S'orienter parmi la multitude de montages juridiques envisageables

L'occupation temporaire se distingue des squats par leur formalisation. Cela permet d'**encadrer et de limiter la prise de risque pour les parties**. Le montage juridique d'un projet transitoire peut à la fois être perçu comme un levier mais aussi une contrainte suivant la maîtrise et la connaissance des outils juridiques à disposition (ADU Lille Métropole, 2021). Les cas de figure possibles selon le projet, son contexte physique ou les acteurs mobilisés sont vastes. L'ampleur de la tâche peut donc sembler décourageante pour un monteur de projet non aguerri. Néanmoins, toujours à partir des retours d'expérience disponibles, nous allons tenter d' « éclaircir la voie » et de proposer une méthodologie pour se lancer dans le montage d'une action transitoire. Il faut tout d'abord savoir que les champs réglementaires mobilisés dans le cadre de ces projets sont multiples. Les trois principaux sont celui de l'**urbanisme** (réglementation, planification), celui des **biens** (convention d'occupation) et celui de la **construction** (sécurité et accessibilité du public) (Diguet, 2018). Pour lever le frein lié à l'étendue des compétences nécessaires, il est par exemple possible pour une collectivité de s'entourer d'une aide spécifique (ex : appel d'offre pour une assistance à maitrise d'ouvrage en vue du montage juridique d'un projet transitoire).

III.1.1 Règles d'urbanisme applicables

Nous traiterons ici de deux aspects réglementaires en urbanisme : les documents de planification opposables et les autorisations nécessaires.

Comme pour tout projet d'aménagement, il convient de **se conformer aux documents de planification existants**. Parfois, le projet peut se heurter à une réglementation rigide qui n'a pas envisagé la possibilité de recourir à l'urbanisme transitoire. Ainsi un fort encadrement des destinations possibles au sein du règlement et du contenu des OAP sur le secteur visé peut réduire fortement la marge de manœuvre pour des actions transitoires. De plus, si dans des projets plus « traditionnels », il est possible de faire évoluer les documents de planification pour permettre l'aboutissement de ceux-ci, cela n'est pas envisageable dans le cadre de l'urbanisme transitoire dans lequel la temporalité est fortement contrainte. Une procédure de modification nécessite en moyenne plus d'un an pour aboutir.

Ainsi, les collectivités se saisissent de plus en plus du thème de l'urbanisme transitoire à travers des appels à projets mais il ne s'agit pas pour l'instant d'un objet envisagé par la planification (Diguet, 2017). Le Grand Lyon Métropole a ainsi rencontré des problèmes d'adéquation entre le PLU-H et les programmations envisagées pour des occupations temporaires[63] comme le rapporte Elodie Mathieu du service planification lors du webinaire organisé par IDFriches en octobre 2020. La collectivité ne souhaitait pas déroger au PLU-H pour éviter de « créer un précédent » et ainsi risquer de « vider le document réglementaire de sa substance ». Les projets ont donc dû s'adapter en conséquence.

Pour éviter ce problème, plusieurs retours d'expérience proposent la **mise en place d'OAP favorisant l'urbanisme transitoire**. Ils suggèrent ainsi de se saisir de l'opportunité offerte par le décret du 28 décembre 2015[64]. Il permet de créer des secteurs bénéficiant d'une grande souplesse dans les zones urbanisées ou à urbaniser, sans règlement mais comportant des OAP. L'ensemble des items obligatoires doivent figurer dans ces OAP spécifiques et celles-ci doivent faire l'objet d'une justification tout en permettant la mise en œuvre du PADD. En outre, les dispositions d'ordre public du RNU continuent de s'y appliquer (IAU IdF, 2017).

Pour des projets plus affinés et se déroulant sur un plus long terme, une **évolution du zonage** peut être envisagée. Il est possible d'une part d'instaurer des zones dont le règlement autorise une certaine mixité des destinations « au sein d'une construction ou d'une unité foncière » conformément à l'article R. 151-37 du Code de l'urbanisme. D'autre part, l'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme évoque la possibilité de créer une OAP comportant un « échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et la réalisation des équipements correspondants». Il semble donc possible d'y inscrire un phasage dans le temps intégrant l'action transitoire.

Bien que celle-ci soit temporaire, les installations[65] qu'elle génère peuvent être soumises à **autorisation** dans le cadre des règles d'urbanisme applicables. L'une des

[63] Les tiers-lieux, qui par définition proposent une destination hybride, à la croisée de plusieurs typologies, sont par exemple difficiles à qualifier dans les PLU.

[64] Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

[65] Ici, nous n'utilisons pas volontairement le terme de « construction ». Celle-ci est en effet définie par le lexique national d'urbanisme comme « un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface ». Le caractère pérenne nous semble ambigüe à utiliser dans le cadre de l'urbanisme transitoire qui, par définition,

difficultés peut résulter dans le temps d'instruction de ces autorisations d'urbanisme qu'il faut intégrer dans le montage du projet d'urbanisme transitoire. Des **dispenses d'autorisations** sont possibles dans certains cas comme précisé par l'article R.421-5 du Code de l'urbanisme pour une implantation n'excédant pas trois mois. Cette durée est portée à un an pour certaines hypothèses comme l'hébergement ou le relogement d'urgence ainsi que dans le cas d'installations pour une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive.[66] A contrario, la durée d'implantation est limitée à 15 jours dans les secteurs sauvegardés. Dans tous les cas, il faut alors que l'installation soit démontable, temporaire et réponde à certains usages. On peut noter, concernant ce dernier critère, que le code de l'urbanisme est peu explicite et que « les caractéristiques et usages susceptibles de disqualifier une installation remplissant la condition temporelle » demeurent prétoriennes[67].

Dans les autres cas une demande d'autorisation d'urbanisme est nécessaire. Le tableau 3 résume les cas de figure possibles tel que présentés par A. Cocquiere dans un article du Moniteur. Ils sont complétés par des exemples proposés par l'ANRU dans leur guide. On y distingue trois types d'autorisation : la **déclaration préalable** (art. R. 421-9 et suivants C. urb), le **permis de construire** (art. R. 421-14 et suivants C. urb.) et le **permis de construire précaire** (art. R. 433-1 C. urb.). Le caractère précaire de ce dernier suggère qu'il peut être « remis en cause à chaque instant » d'après la définition proposée par le CNRTL. Il s'agit d'un procédé juridique hérité du droit romain faisant l'objet d'une appréciation au cas par cas et d'une décision motivée. A l'expiration du délai fixé, le site doit être remis dans son état initial aux frais du titulaire de l'autorisation. Une indemnité peut être versée si l'autorité met un terme au dit permis de manière anticipée (IAU IdF, 2017).

Cet outil est particulièrement adapté à l'urbanisme transitoire. Il faut toutefois veiller à bien remplir les trois critères réaffirmés par la jurisprudence : temporaire (remise en état du site et prise en compte de l'ampleur et la nature des travaux pour s'assurer du caractère réversible des travaux), exceptionnel (justification d'une nécessité d'ordre économique,

---

n'a pas vocation à perdurer comme le souligne l'IAU IdF. Il s'agit plutôt, en principe, « d'installations dans des bâtiments existants, éventuellement d'un usage détourné de certaines installations, ou de nouvelles installations provisoires et démontables ».

[66] On voit ici que la dimension culturelle d'un projet d'urbanisme transitoire peut permettre de faciliter son montage juridique.

[67] Les projets d'une certaine envergure, hors situations exceptionnelles prévues par les textes, semblent ainsi exclus de la dispense d'autorisation d'urbanisme par la jurisprudence. Voir Conseil d'Etat, 18 juillet 2012, n°360789, Recueil Lebon ; RFDA 2016, p.877, obs. E. Carpentier.

social, culturel ou d'aménagement) et dérogatoire (possibilité d'autoriser des travaux non conformes aux règles d'urbanisme s'ils ne le sont pas de façon disproportionnée). De plus, comme le rapporte l'ADU Lille Métropole, il n'est pas toujours évident pour les porteurs de projets « d'accepter la précarité comme condition de l'usage du site, sans perspective à plus long terme et dans l'incertitude de pouvoir trouver un espace alternatif facilement ». La figure de garant d'un tiers de confiance, professionnel de l'urbanisme transitoire est une fois de plus essentielle ici pour assurer le dialogue entre les différentes parties et rassurer quant à l'insécurité généré par ce cadre spécifique.

Tableau 3. Autorisations d'urbanisme nécessaires selon les travaux envisagés dans le cadre du projet transitoire (*D'après A. Cocquière et l'ANRU)*

Règle d'urbanisme applicable	Travaux envisagés dans le cadre de la démarche transitoire
Dispense d'autorisation d'urbanisme	- Installation temporaire < 3 mois - Installation temporaire liée à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive < 1 an - Hébergement d'urgence < 1 an (15 jours en secteur sauvegardé) - Changement de sous-destination au sein d'une même destination prévue par le code de l'urbanisme
Déclaration préalable	- Installation temporaire > 3 mois et mineure (< 12 m de haut et entre 5 et 20 m^2 d'emprise au sol ou de surface plancher OU > 12 m de haut et < 5 m^2 de surface de plancher OU châssis et serres entre 1,80 m et 4 m de haut avec une surface au sol < 2 000 m^2) - Changement de destination prévue au code de l'urbanisme sans travaux ou avec travaux mineurs - Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant (ex : modification de la façade par l'ajout d'une fenêtre)
Permis de construire	- Installation temporaire > 3 mois et nécessitant des travaux importants (> 20 m^2) - Changement de destination prévue au code de l'urbanisme avec travaux importants - Autres travaux sur un bâtiment inscrit comme monument historique ou situé en secteur sauvegardé
Permis de construire précaire	- Installation temporaire > 3 mois vouée à être détruite après échéance du délai fixé et dérogeant aux règles d'urbanisme

Lors du webinaire cité précédemment, les participants ont exposé leur réflexion quant aux potentiels évolutions législatives à mener pour faciliter l'action transitoire au sein des collectivités. Pour anticiper la mutabilité et la réversibilité des constructions mises en place lors de l'action transitoire, S. Bonomi (chef de projet PLUi, Grenoble Alpes Métropole) et

E. Mathieu (Service planification, Grand Lyon) proposent de créer un régime spécifique pour les permis de construire liés à ce type de projet. Ces autorisations s'inspireraient du permis de construire « à double état » instauré par la loi relative aux jeux olympiques et paralympiques de 2024[68] applicable uniquement dans ce cadre spécifique. Il s'agit d'une autorisation unique, délivrée pour une construction ayant deux objets distincts dans le temps, en tenant compte d'un état provisoire et d'un état définitif. Cette solution est partielle cependant, car elle ne permet pas de lever les problèmes de conformité des destinations du PLU. Elle est donc à appréhender en complément des pistes évoquées précédemment pour l'évolution des documents de planification.

III.1.2 Cadre de l'occupation temporaire

Le cadre envisageable diffère selon si le bien relève du domaine public ou privé. Le tableau 4 présenté ci-après présente de manière synthétique l'ensemble des montages juridiques possibles pour encadrer l'occupation transitoire.

Tableau 4. Convention et cadre envisageables de l'occupation temporaire suivant le statut du site (*D'après A. Cocquière et IAU IdF)*

Statut du site occupé	Cadre juridique de l'occupation		Exemples de projets ayant adoptés ce cadre
Public	Autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public *(Art. L. 2122-6 et L. 2122-9 Code général de la propriété des personnes publiques)*	Autorisation délivrée pour une **durée fixée** à l'issue de laquelle les installations devront être enlevées aux frais du titulaire. Le titulaire ne peut prétendre à son renouvellement ou à son maintien (**caractère précaire et révocable**). Elle donne lieu à une **redevance** (exception : association à but non lucratif concourant à la satisfaction d'un intérêt général). Autrefois soumise au principe du gré à gré, elle doit désormais faire l'objet d'une **publicité** lorsque l'occupation de courte de durée relève d'un objectif d'ordre économique. Pour une durée plus longue, une mise en concurrence requise. *A noter : elle est constitutive de droits réels si les ouvrages ou travaux menés sont substantiels. Dans le cas échéant, elle confère à son titulaire,*	Ground Control (Domaine public SNCF) Les Grands Voisins (Domaine public de l'AP-HP)

[68] Loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024

		pour la durée de l'autorisation, les prérogatives et obligations du propriétaire.	
Privé	Bail commercial dérogatoire *(Art. L.145-5 Code du Commerce)*	N'a pas de durée minimale mais ne peut excéder 3 ans (renouvellement compris) L'occupation du local peut se poursuivre en l'absence d'un congé envoyé par le propriétaire.	/
	Convention d'occupation précaire *(Art. L.145-5-1 Code du Commerce)*	Convention **issue de la pratique** qui se caractérise légalement « par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties ». Les occupants bénéficient d'un **droit de jouissance précaire** sur le bien objet de la convention. La preuve du motif légitime de précarité doit être apportée par les parties d'après la jurisprudence. Il résulte de « projets relatifs à l'immeuble (projet de démolition, reconstruction, attente d'expropriation ou de délivrance d'autorisation) ou de convenances personnelles des parties (attente de la réalisation de travaux d'aménagement) » (IAU IdF, 2017) La **redevance** est plus **modeste** qu'un loyer normal du fait du caractère précaire.	Mobilab (Paris) L'avant-goût (Lille) La friche gourmande (Lille) Ground Control (Paris)
	Prêt à usage (commodat) *(Art. L. 1875 et s. Code civil)*	« Contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi » **Le bénéficiaire devra remettre le bien au prêteur dans l'état dans lequel il lui a été prêté.** Le prêteur peut récupérer à tout instant son bien (Art. 1889 Code Civil). Le prêt se fait **essentiellement à titre gratuit** (possible de demander une redevance modique pour l'entretien courant du bien).	Le 6B (Saint Denis)

III.1.3 Réglementations relatives à l'accessibilité et la sécurité

En France, les bâtiments doivent répondre à différentes normes de sécurité (notamment contre le risque incendie) et d'accessibilité. L'usage de ceux-ci permet de distinguer la réglementation à appliquer : les établissements recevant du public, les bâtiments à usage d'habitation (y compris les locaux d'hébergement social), les lieux de travail. Il est à noter qu'une combinaison d'usage (ex : tiers lieux) peut avoir lieu au sein d'un même bâtiment et donc le soumettre à plusieurs réglementations.

La figure 19 propose un aiguillage pour orienter les recherches des personnes en charge du montage juridique du projet transitoire. La méconnaissance de ces réglementations peut constituer un frein au projet en entrainant une mauvaise estimation des investissement nécessaires pour la mise aux normes des bâtiments existants et des installations réalisées.

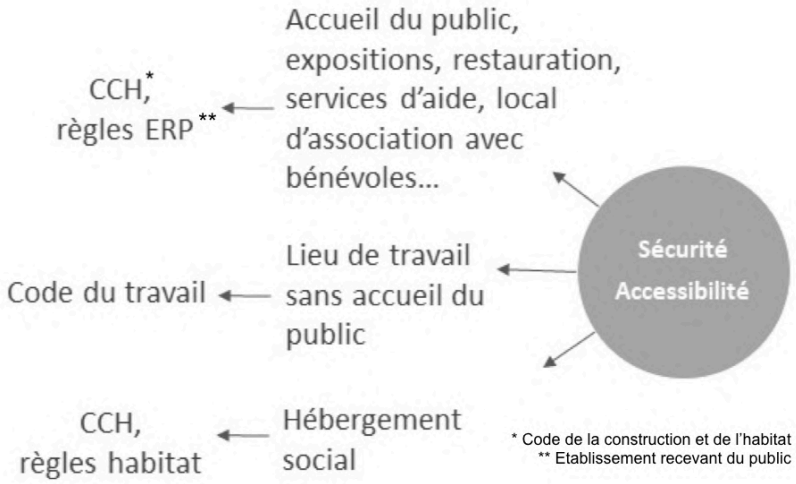


Figure 19. Synthèse des ressources juridiques disponibles selon l'usage du site accueillant un projet transitoire dans le cadre de la réglementation relative à la sécurité et l'accessibilité *(IAU IdF, 2017)*

III.2 Évaluer les investissements nécessaires et cibler un modèle économique opportun

La durée d'occupation joue un rôle central dans l'équilibre économique des projets transitoires. Le calibrage de ce paramètre en fonction du modèle économique de l'occupant, des contraintes de rénovation du site et du degré de certitude du projet urbain ou immobilier à venir, conditionne le succès de l'action transitoire. Les échanges préalables entre occupants, propriétaires et/ou collectivités publiques doivent permettre de trouver un accord sur la durée visée et de faire converger leurs intérêts respectifs (Diguet, 2018). La rentabilité du projet est corrélée à sa durée comme on peut le voir sur la figure 20.

Figure 20. Rentabilité et durée d'occupation (*IAU IdF, 2018*)

En effet, un temps trop court ne permet pas d'amortir suffisamment certains investissements nécessaires à l'occupation. A l'opposé, les initiatives de plus de trois ans sont assez rares, surtout si le site dispose déjà d'un projet d'aménagement défini précisément.

Figure 22. Cour oratoire du site des Grands Voisins (*Les Grands Voisins, 2017*)

Figure 21. Le 6B (*Clément Salzedo, 2020*)

Il est à noter que la durée des initiatives d'urbanisme transitoire se veut généralement assez souple. Elles sont parfois prolongées comme cela a été le cas des Grands Voisins (figure 22) à Paris qui devait se terminer fin 2016 mais qui, après reconduction, n'a fermé ses portes qu'en septembre 2020. On observe aussi un autre phénomène, plus rare, d'initiatives qui se pérennisent comme le 6B à Saint-Denis (figure 21). Un des enjeux de l'occupation temporaire et donc de trouver un équilibre entre d'une part, la nécessité d'une **durée capable de produire une certaine rentabilité ainsi qu'une « effervescence créative »** et d'autre part, un **laps de temps limité permettant de maintenir le contrat de confiance passé avec le propriétaire**, quitte à le renouveler quand l'initiative aura fait ses preuves. Toutefois, comme le rappelle l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France : « le renouvellement fréquent et sans visibilité n'est pas propice au déploiement serein d'activités ou de projets ». L'établissement d'échéances contraintes permettrait ainsi de maintenir une certaine vitalité dans le projet et d'assurer une meilleure mobilisation des acteurs.

Il n'existe pas, à priori, de modèle économique « standard » et reproductible comme le rappelle Pauline Cabrit dans son mémoire. L'occupation temporaire se veut hors marché et, comme nous l'avons vu, ses enjeux dépassent le simple champ économique. Néanmoins, la pratique évoluant, nous disposons aujourd'hui de suffisamment de retours d'expériences pour avoir une vue d'ensemble sur les recettes et dépenses envisageables et les conditions

financières du projet. Le schéma ci-après, inspiré des travaux réalisés par l'ANRU propose une **méthodologie pour construire le modèle économique d'un projet d'urbanisme transitoire**. Il se base sur la définition préalable des conditions financières du projet : état de la programmation existante, durée d'occupation envisagée (à mettre en lien avec la disponibilité du lieu), état du bien et travaux d'équipements à réaliser pour permettre l'occupation.

La suite du schéma se décline selon les deux grandes catégories propres aux finances d'une structure : l'investissement et le fonctionnement. La première étape consiste à estimer les investissements à réaliser pour permettre le projet transitoire. Cette estimation doit reposer sur l'avis d'acteurs à même d'apporter leur expertise au projet : bureaux d'études spécialisés, architectes, facilitateurs, etc. Une étude de projets similaires, aussi appelée *benchmark* par les professionnels, peut permettre d'apporter des éléments de références pour mieux positionner le futur projet. C'est lors de cette étape que la durée d'amortissement doit être évaluée. Ce facteur sera pris en compte par la suite pour évaluer la rentabilité du projet.

Les dépenses à réaliser à l'arrivée du projet peuvent comprendre les frais de nettoyage du site, la rénovation du bâtiment (ex : huisseries), la mise aux normes de sécurité (ex : électricité, plomberie, étanchéité, etc.), celles liées à l'accueil de public, l'obtention de certification sécurité ou encore la production des dossiers administratifs (ex : demandes d'autorisations). Au cours de l'occupation, les dépenses désigneront plutôt les loyers ou redevances à verser au propriétaire et qui sont souvent inférieurs à ceux pratiqués d'ordinaire sur le marché[69]. Elles intègrent aussi les charges courantes de fonctionnement du lieu (électricité, eau, gaz, assurances …). Il est possible également que d'autres rénovations interviennent pendant l'occupation.

La répartition de ces dépenses sera ensuite discutée entre le propriétaire, la collectivité et l'occupant. Les recettes susceptibles d'être générée par l'occupation seront prises en compte pour arbitrer cette répartition. Les deux postes principaux sont les fonds propres des occupants liés à leur activité (péréquation entre les usages lucratifs et non-lucratifs) et les subventions (aides publiques, plan d'investissement d'avenir, subventions sectorielles, etc.).

[69] La redevance du projet lyonnais de la Duchère était par exemple de l'ordre de 6,80€/mois/m^2 et celle de la halle des Girondins était de 8 à 13€/m^2 (SARNER A., 2020).

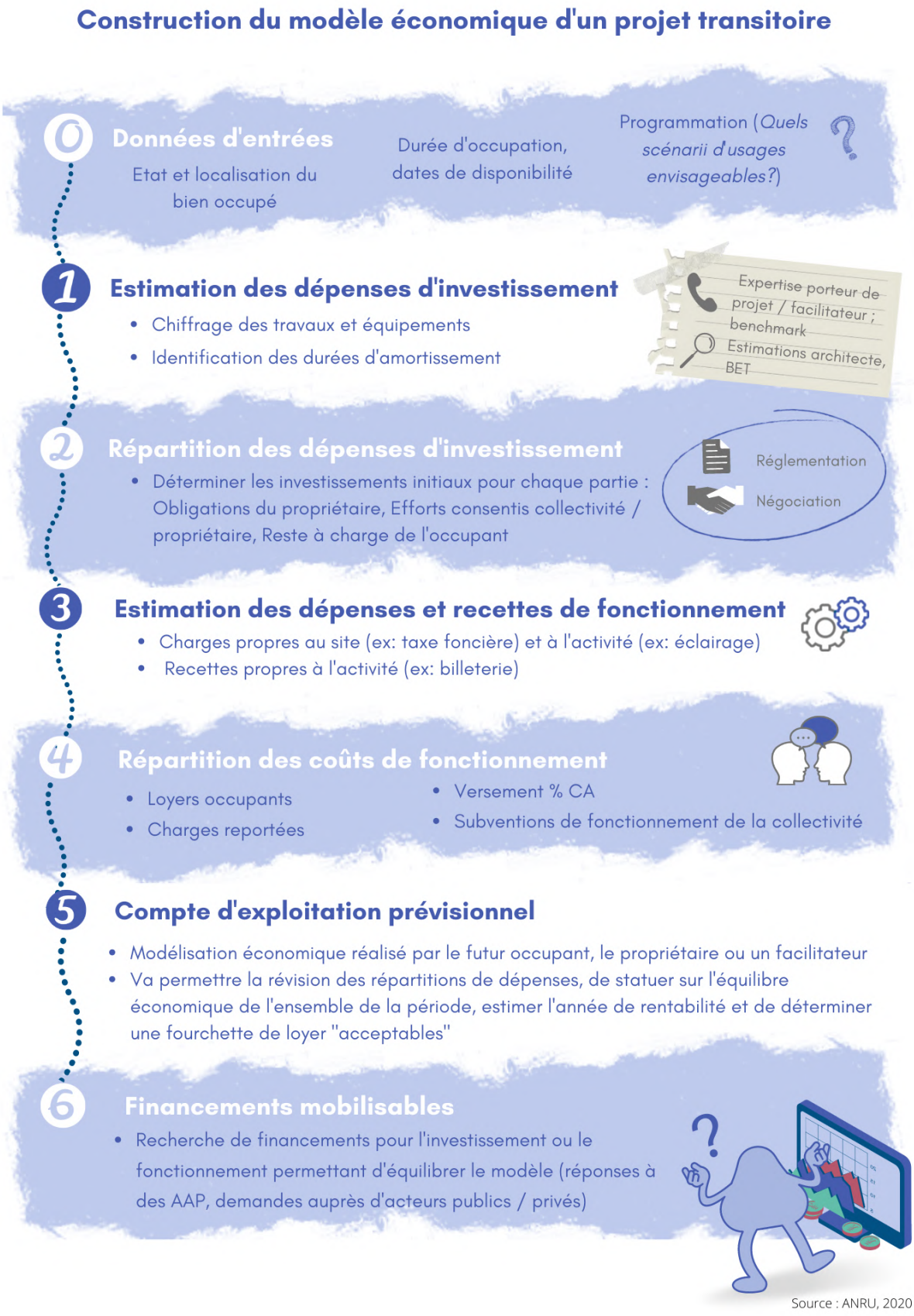


Figure 23. Construction du modèle économique d'un projet transitoire (Production personnelle, d'après ANRU, 2020)

Par l'analyse des budgets de plusieurs projets transitoires, le collectif Approche.s ! a mis en avant la tendance suivante : les budgets d'investissement sont plus importants lorsque le projet transitoire est intégré à l'économie du projet urbain de long terme et dans le cas inverse, ce sont les budgets de fonctionnement qui prennent l'ascendant. Le collectif conseille donc de ne pas négliger les aides financières au fonctionnement.[70]

Pour sceller le résultat des négociations, une contractualisation sera mise en place selon les modalités juridiques présentées précédemment (cf. III.1). L'établissement d'un compte d'exploitation prévisionnel permettra d'ajuster les arbitrages de répartition et de guider les porteurs de projets dans leurs recherches de financement.

Les acteurs de l'urbanisme transitoire, forts de leur expertise, avancent plusieurs pistes pour faciliter le financement des projets d'urbanisme transitoire qui « reste une réelle difficulté pour les porteurs de projets » (ADU Lille Métropole, 2021). Souk Machines propose l'affection d'une part (de l'ordre de 1% par exemple) du budget des projets urbains ou immobiliers à l'occupation transitoire pour faciliter son intégration dans la démarche finale. Le constat actuel est que les lignes budgétaires mobilisées par ce mode d'intervention ont souvent d'autres vocations à l'origine (ex : recherche et développement, communication, etc.). La création de budget dédié peut cependant soulever la question des usages à prioriser.

Il est aussi envisageable que les promoteurs participent directement au financement du projet d'urbanisme transitoire puisque, in fine, celui-ci peut valoriser leurs futures opérations comme nous le verrons par la suite. Dans cet objectif, le collectif Yes We Camp a initié la création d'une SCIC pour intégrer l'ensemble des acteurs sur le projet de la ZAC des Groues.

En outre, l'investissement de personnes ressources et engagées (ex : collectivité, engagement bénévole de porteurs de projets, …) est central dans les projets d'une certaine dimension et portant une forte ambition de co-construction. Les investissements en termes de gestion et d'animation sont alors considérables. (ADU Lille Métropole, 2021)

III.3 Des indicateurs à définir en amont pour mesurer l'impact de la démarche

[70] APPROCHE.S! (2019) Etude-Action, L'urbanisme transitoire : évaluer les impacts sociaux et sur le projet urbain. Cahier 1 revue de projets. 199 p. [en ligne] Disponible sur http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/articles/documents/urbanisme-transitoire-evaluer-les-impacts-sociaux-et-sur-le-projet-urbain.pdf Consulté le 13/03/21.

Comme disait le géographe Elisée Reclus au XIXe siècle, « pour apprendre il faut d'abord comprendre. Pour cela il faut commencer par voir, étudier ce qu'il y a sous nos yeux".

Pour la plupart des acteurs impliqués dans l'urbanisme transitoire, les lieux de projets doivent fonctionner comme un **espace de formation et de transmission**. Il s'agit de rendre compte de l'expérimentation à la communauté pour donner envie à ceux qui désirent mener des démarches similaires et invalider les craintes de ceux qui les croient impossible. Nous tenterons dans cette dernière partie de proposer une démarche pour cibler différents critères d'évaluation afin de mesurer l'impact du projet transitoire à différents niveaux. La figure 24 permet de visualiser la place centrale de l'évaluation dans la chronologie d'un projet transitoire ainsi que la méthodologie visée.

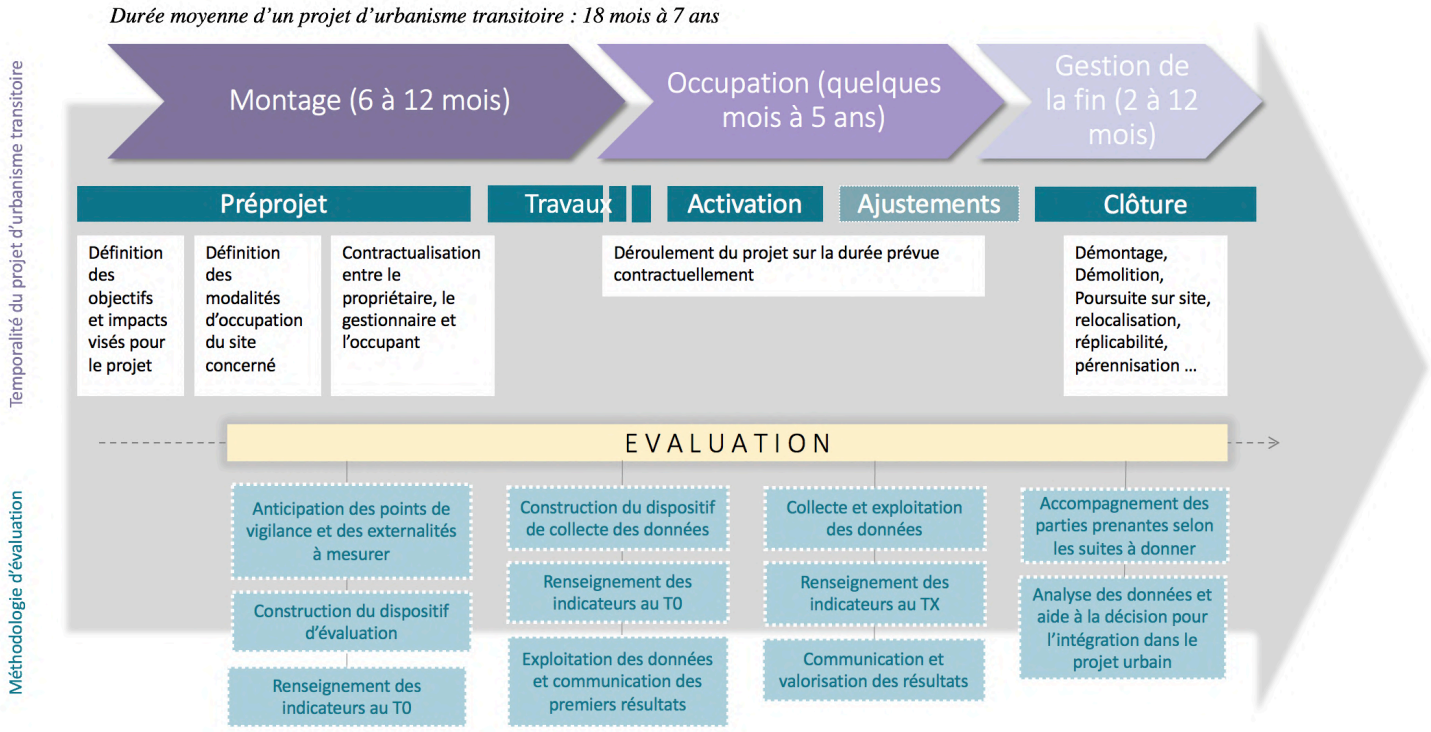


Figure 24. Étapes clés d'un projet d'urbanisme transitoire *(Production personnelle d'après ANRU, 2021)*

Cette partie va permettre de mesurer les impacts sociaux, environnementaux, urbains et économiques de l'action transitoire en vue d'**amorcer la gestion de la fin du projet**. Véritable aide à la décision, la phase d'évaluation permet de clarifier les suites à donner à un projet transitoire. Le caractère innovant et expérimental de ce dernier incite, en outre, à

réaliser un travail de **capitalisation** des bonnes pratiques et d'ajustement tout au long du projet facilité par l'évaluation.

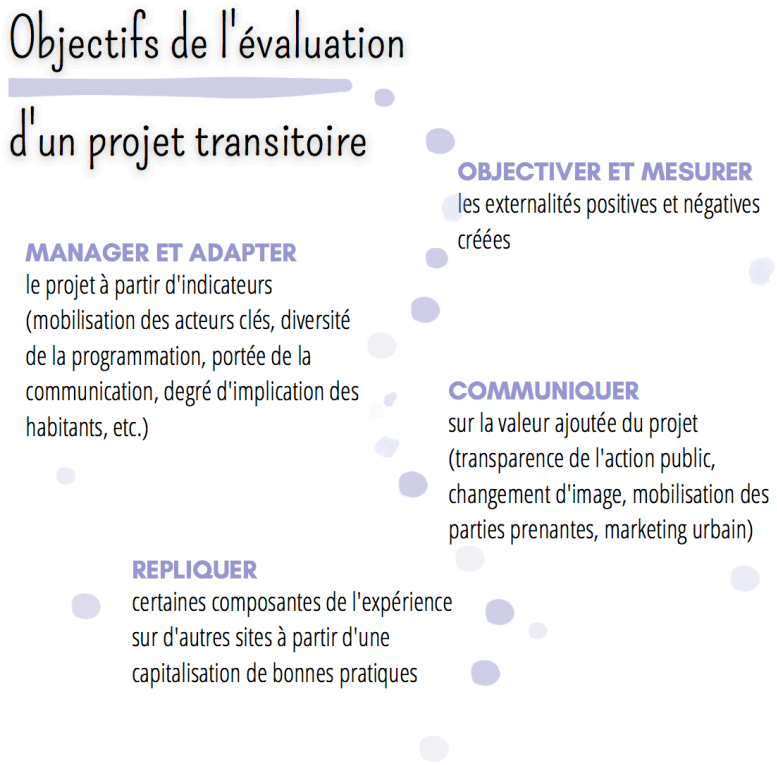


Figure 25. Objectifs de l'évaluation d'un projet d'urbanisme transitoire (*Production personnelle d'après l'ANRU, 2021*)

En matière de méthodologie, les professionnels de l'urbanisme transitoire conseillent de définir les différents critères sur lesquelles elle repose avant le lancement du projet. L'ensemble des données nécessaires seront récoltées sur la durée et viendront étayer le rôle préfigurateur du projet. Néanmoins, pour des projets de faible envergure ou dont les objectifs ont été modifiés au cours de l'occupation, il est envisageable de se contenter d'indicateurs définis à postériori. (ANRU, 2021).

Dans tous les cas, le processus d'évaluation doit faire l'objet d'une **réflexion collective** pour favoriser la diversité des sources d'information, incluant un ensemble d'acteurs clairement identifiés (ex : les services de la collectivité, la structure gestionnaire, les structures occupantes, l'AMO éventuel, les habitants et usagers du site). Cette phase est aussi l'occasion de s'appuyer sur la dimension créative de l'urbanisme transitoire dans les supports utilisés (cf. figure 26). A la suite de la récolte des données, celles-ci seront agrégées sous le prisme d'indicateurs préalablement définis pour produire une analyse qui a vocation à être communiquée.

Figure 26. Exposition photographique réalisée par Cabanon Verticale dans le cadre de l'évaluation des usages d'un projet d'urbanisme transitoire *(Cabanon vertical, 2017)*

Les indicateurs, retenus en nombre limité, porteront à la fois sur des éléments **quantitatifs** (données statistiques chiffrées) et **qualitatifs** (sensibles). Leur pertinence sera établie au regard des objectifs définis en amont du projet (cf. II.3). Il est à noter que si la prise en compte d'un grand nombre d'indicateurs permettra une plus grande précision et une meilleure compréhension des impacts du projet, elle engendrera aussi une lecture du succès du projet et de l'atteinte des objectifs moins aisée. A l'inverse, des indicateurs synthétiques et agrégés auront un plus grand potentiel de communication et de valorisation mais compliqueront la pondération des observations. Un équilibre est donc à trouver selon l'objectif souhaité pour l'évaluation.

Pour préciser la nature des indicateurs de mesures, nous pouvons nous appuyer sur l'étude-action réalisée entre 2018 et 2020 par le collectif Approche.s ! sur un panel de douze projets d'urbanisme transitoire. Un regroupement selon différentes catégories d'impacts (impacts sur le projet urbain, impacts sociaux) et une déclinaison selon les effets observés sont proposés (figure 25).

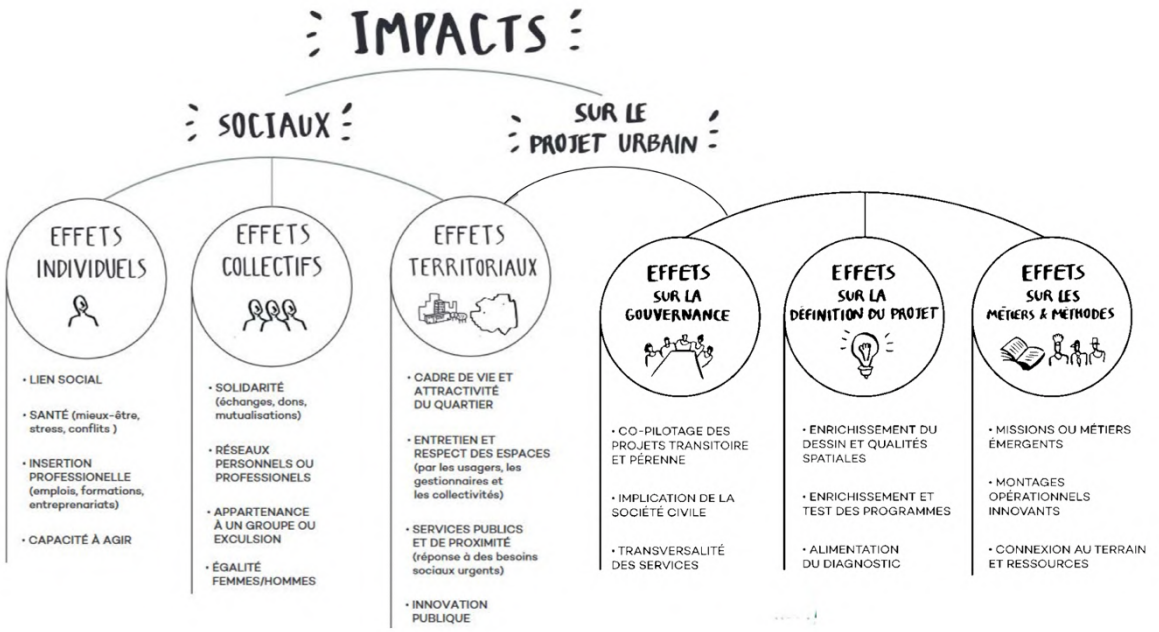


Figure 27. Impacts et effets de l'urbanisme transitoire *(Approche.s !, 2019)*

A partir de ces éléments, l'ANRU propose une liste non exhaustive d'indicateurs pour guider les acteurs en charge de l'évaluation (cf. tableau 5). Un outil de suivi-évaluation (ex : sous la forme d'un tableur), pourra être développé afin de mesurer l'évolution de ces indicateurs à différents stades du projet.

Tableau 5. Grille d'indicateurs pour l'évaluation d'un projet transitoire (*D'après l'ANRU, 2021)*

Catégorie	**Indicateur**	
	Qualitatif	**Quantitatif**
Urbain	- État de propreté et de préservation - Degré d'intégration dans la programmation urbaine pérenne - Amélioration du fonctionnement et des usages du site, - Aspect général du site - Amélioration de la gestion urbaine - Changement d'image du site - …	- Surface non urbanisée (ha) - Nombre d'équipements (préexistants et créés) - Budget alloué à la réhabilitation - …
Social	- Raison de la visite - Diversité professionnelle des personnes de la gouvernance - Participation moyenne aux ateliers - Types de publics accueillis - Diversité des activités proposées - Diversité des acteurs impliqués et présents sur le site - Satisfaction générale - Intégration des publics fragiles - …	- Fréquentation et provenance (nombre de visiteurs du quartier, hors quartier) - Nombre d'évènements et d'activités proposées - Nombre d'heures d'ouverture aux publics extérieurs - Part d'évènements gratuits
Économique	- Potentiel d'autonomisation financière et managériale des activités hébergées - Développement de nouveaux métiers et savoir-faire (ex : réemploi de matériaux, filières, ESS, …) - Changement d'image observé pour le site, le quartier, la collectivité (marketing urbain) - …	- Nombre d'emplois créés - Différentiel de loyers entre loyers transitoires et ceux du marché classique - Coûts évités pour le propriétaire, les locataires/hébergés - Coûts de gestion de l'opérateur - Budget de fonctionnement - Budget du projet et part des financements publics - Retombées dans la presse - Valorisation foncière du site - …

Environnemental	- Implication des habitants et des professionnels du projet dans la diminution et la gestion des déchets - Augmentation du confort et de la qualité des espaces extérieurs - Pérennité des aménagements réalisés - Hausse de la présence du végétal et de la biodiversité en milieu urbain - …	- Nombre des personnes sensibilisées via les ateliers - Volume de déchets évités ou compostés - Nombre d'aménagements réalisés avec des matériaux de réemploi - Nombre de plantes vendues - Nombre d'arbres plantés et maintenus sur site ou déplacés ailleurs dans le quartier - Fréquentation des espaces témoins pour le bâtiment durable - …
Partenarial / De projet	- Montée en compétences des acteurs - Nouveaux métiers développés - Diversité des montages de partenariats et d'opérations - Diversité des guichets de financement mobilisés - …	- Rapidité d'action par rapport à un projet classique (délai entre le diagnostic et la mise en œuvre) - Nombre de partenaires locaux - Nouveaux outils et nouvelles méthodes utilisées - …

L'ensemble de cette analyse permettra de concevoir les éléments de communication qui accompagneront la fin de projet. Elle servira à dresser le **bilan de l'expérience** entre les intentions initiales, l'ajustage en cours de projet et les impacts réels du projet[71]. Nous avons vu que la fin de l'occupation peut susciter des crispations lors de l'amorçage du projet. Il est donc nécessaire de ne pas voir l'évaluation comme une simple formalité mais de l'appréhender comme une étape essentielle du projet pour faciliter le passage de relais ou la transition entre transitoire et pérenne.

[71] Pour aller plus loin, voir le dossier de clôture de l'expérience des Grands Voisins, consultable sur : https://issuu.com/camping2013/docs/les-grands-voisins-dossier-de-cloture-de-l-experie

Conclusion

Ce travail de fin d'études a permis d'actualiser les connaissances sur l'urbanisme transitoire à travers un travail de synthèse d'une littérature fournie présentant un grand nombre de retours d'expériences. La recherche d'une méthode se basant sur la capitalisation a permis de mettre en évidence un certain nombre de freins qui subsistent dans la pratique.

Bien que l'urbanisme transitoire favorise le développement de nouveaux cadres méthodologiques menant vers une « autre » fabrique de la ville, plus adaptée aux contextes et besoins locaux, il est encore tôt pour en tirer des enseignements généraux. Néanmoins, à la lumière des constats récurrents émanant de l'expertise des professionnels, ainsi que des tendances significatives se dégageant de leur analyse, nous avons souhaité proposer et centraliser des solutions pour lever ces freins. Les réponses apportées sont donc parfois partielles mais s'inscrivent dans la logique itérative et expérimentale que prône l'urbanisme transitoire.

Il est possible de catégoriser les difficultés relevées. D'une part, il existe **des freins institutionnels**. Nos recherches nous ont permis de mettre en évidence les difficultés liées à l'adoption d'un pilotage collectif visé par la définition d'un projet d'urbanisme transitoire. Nous avons pu faire le constat que le spectre d'une organisation descendante, répondant à des logiques en silos, plutôt que transversale, est bien présent dans la littérature disponible, en particulier pour les productions institutionnelles. De plus, l'intégration de l'urbanisme transitoire dans les politiques publiques étant très récente, il subsiste des **difficultés réglementaires,** comme nous l'avons vu, dans l'application des documents de planification par exemple. On peut également citer les difficultés liées au pilotage du projet et son articulation avec le projet urbain pérenne ou les rigidités qui existent dans les marchés publics lorsqu'il s'agit de faire appel à des facilitateurs au profil hybride. De manière générale, même si les outils juridiques (et surtout leur connaissance) se sont améliorés au cours des dernières années, il subsiste des manques à combler.

D'autre part, nous avons pu relever des **freins méthodologiques** provoqués par le large spectre d'expertises nécessaires pour mener un projet d'urbanisme transitoire. Ce facteur est considérablement renforcé par le cadre temporel très contraint et le grand nombre de parties prenantes au projet. Aussi, des formations, souvent sous la forme de webinaires, voient le jour pour permettre aux acteurs d'embrasser le champ de compétence requis. Nous

pouvons ajouter que nos observations ont également montré que l'agilité nécessaire pour mener ces projets est parfois en décalage avec les processus des institutions.

La précarité, engendrée par les modes de contractualisation utilisés pour gérer les relations entre les occupants et les propriétaires, créée une insécurité pour les porteurs de projets. D'autant plus que les activités prenant place sur le site ont souvent un modèle économique fragile. Les montages financiers de chaque action transitoire ne sont pas reproductibles puisque dépendant d'un grand nombre de facteurs relatifs au contexte du site et à la constellation d'acteurs gravitant autour du projet. L'ensemble de ces constats montre la présence de **freins économiques** qui peuvent parfois être rédhibitoire au passage du projet en phase opérationnelle.

Ces problématiques sont accrues par des « **difficultés de perception** » qui peuvent restreindre l'adhésion de partenaires financiers au projet. Elles sont notamment provoquées par la dimension multi scalaire des points de vue (grandes institutions et individus). Il s'agit par exemple de décalage entre l'investissement des porteurs de projets et la qualité perçue des aménagements ou bien celui entre la communication institutionnelle autour de la démarche expérimentale et l'action sur le terrain.

Enfin, après avoir consulté de nombreuses revues de projets, que le lecteur pourra retrouver dans la note bibliographique et les annexes, nous n'avons pas souhaité illustrer outre mesure ce mémoire par des exemples. L'objectif est ici de prendre en compte le risque d'homogénéisation, pointé du doigt par de nombreux professionnels de l'urbanisme transitoire. Notre choix s'est plutôt porté sur l'aménagement d'une place importante à des illustrations didactiques pour éclairer la méthodologie proposée et permettre à chacun de s'approprier l'outil sans influencer l'esthétique du futur projet. En effet, nous constatons que le style des projets tend à s'harmoniser. Il s'agit surement là du fait du recours à des solutions similaires pour répondre aux contraintes économiques rencontrées. Toutefois, nous avons le sentiment que ce « lissage des paysages » n'entre pas dans la vocation expérimentale des projets d'urbanisme transitoire qui offrent plutôt une vision sensible, ouverte et inclusive de l'aménagement. Il semblerait que la grande liberté donnée aux acteurs dans des contextes uniques permet de favoriser leur créativité. Or, celle-ci est essentielle pour la fécondité des projets. A notre sens, l'un des enjeux principaux pour ces modes de faire sera donc de préserver une certaine ambivalence entre l'engouement témoigné par les institutionnels qui les perçoivent de plus en plus comme un levier de développement local et, leurs fondements construits autour d'une meilleure reconnaissance de la maitrise d'usage.

Bibliographie

Ouvrages

ASSOCIATION DES DIRECTEURS IMMOBILIERS (2015) Reconvertir les friches industrielles et urbaines. De la transformation réussie des sites à la mutation des territoires. Antony : Groupe Moniteur. 315 p.

CLEMENCON & NOIZET (2020) Faire ville. Entre planifié et impensé, la fabrique ordinaire des formes urbaines. Paris : Presses universitaires de Vincennes. 352 p.

DIGUET C. (2018) L'urbanisme transitoire, programmation en action : une brèche pour le droit à la ville ? In COLLECTIF (Ed.) L'hypothèse collaborative, Conversation avec les collectifs d'architecte français. Marseille : Éditions Hyperville. 300 p.

DROBENKO B. (2020) Droit de l'urbanisme 2020/2021. Paris La Défense : Gualino Eds. 320 p.

GRISOT S. (2020) Manifeste pour un urbanisme circulaire. Nantes : Apogée. 325 p.

INGALLINA P. (2010) Le projet urbain. Paris : Presses universitaires de France.128p.

KNOEPFEL P., LARRUE C. & VARONE F. (2015). Analyse et pilotage des politiques publiques. Québec : Presses Université du Québec. 452 p.

LACAZE J. (2018) Les méthodes de l'urbanisme. Paris : Presses universitaires de France. 128p.

LEFEBVRE H. (1968) Le droit à la ville. Paris : Anthropos. 281p.

LEVY, L., SOUBEYRAN O. (2018) L'improvisation vue comme trajectoire synergique. Un éclairage sur la fabrique alternative de la ville In D'Arienzo Roberto et Younès Chris (Ed.). Synergies urbaines : Pour un métabolisme collectif des villes. Genève : Métispresses. 320p.

KLOOS M., MASBOUNGI A. PETITJEAN A. (2016) Le génie d'Amsterdam. Opportunité, agilité, inventivité. Paris : Parenthèses. 192 p.

OZDIRLIK B., TERRIN J.-J. (2015) La conception en question. La place des usagers dans les processus de projet. La Tour-d'Aigues : Éd. de l'Aube. 185 p.

PECHU C. (2010) Les squats. Paris : Presse de Sciences Po. 128 p.

ROSA H. (2013) Accélération. Une critique sociale du temps. Paris : La Découverte. 486p.

SUBILEAU J.-L., HEBERT G. (2018) La fabrique de la ville aujourd'hui. Paris : La Découverte. 176p.

TEULON F. (1996) Vocabulaire économique. Paris : Presses Universitaires de France. 128p.

Thèses

DUBEAUX S. (2017) Les utilisations intermédiaires des espaces vacants dans les villes en décroissance. Transferts et transférabilité entre l'Allemagne et la France. Thèse de doctorat en géographie et aménagement. Paris Sciences et Lettres. 300 p.

GROSBELLET J. (2016) La ville accélérée et ses acteurs : anatomie du projet urbain Bassin à flots de Bordeaux. Thèse en aménagement de l'espace, urbanisme. Université Paris Nanterre.

PINARD J. (2021) L'urbanisme transitoire, nouvel instrument au service du projet urbain : de la transformation de la ville à la transformation des acteurs de l'urbanisme et de l'immobilier. Thèse de doctorat en Urbanisme. École des Ponts ParisTech.

PRADEL B. (2010) Rendez-vous en ville ! Urbanisme temporaire et urbanité événementielle, les nouveaux rythmes collectifs. Thèse de doctorat en sociologie. Université Paris-Est. 500 p.

Articles de revues scientifiques et universitaires

ANDRES L. (2010) Reconquête culturo-économique des territoires délaissés : de l'importance du temps de veille et de ses acteurs transitoires. *Méditerranée* [en ligne]. (n°114). Disponible sur : https://doi.org/10.4000/mediterranee.4342, Consulté le 08/05/21

ASCHER F. (1997) Du vivre en juste à temps au chrono-urbanisme. *Les Annales de la Recherche Urbaine*. (n°77), p 113–123

ARAB N. (2017) L'élaboration collective des projets d'urbanisme : organiser l'intégration des acteurs et gérer l'incertitude des processus de conception. *RIUrba* [en ligne] (n°3). Disponible sur : http://www.riurba.review/Revue/lelaboration-collective-des-projets-durbanisme-organiser-lintegration-des-acteurs-et-gerer-lincertitude-des-processus-de-conception/

ARAB N., DANG H (2019) Acteurs et systèmes d'acteurs de la production de la ville, quoi de neuf ? *RIUrba*. [en ligne] (n°8). Disponible sur : http://www.riurba.review/Revue/acteurs-et-systemes-dacteurs-de-la-production-de-la-ville-quoi-de-neuf/, Consulté le 08/05/21

ARAB N., VIVANT E. (2020) L'innovation de méthodes en urbanisme : freins et leviers d'une entreprise incertaine. *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère.* [en ligne] (n°1) Disponible sur : https://doi.org/10.4000/craup.324, Consulté le 23/04/21

BERTONCELLO B., HAGEL Z. (2019) Renouveler les modes de faire la ville : la Belle de Mai à Marseille, un quartier de tous les possibles ? *RIUrba.* [en ligne] (n°8). Disponible sur : http://www.riurba.review/Revue/renouveler-les-modes-de-faire-la-ville-la-belle-de-mai-a-marseille-un-quartier-de-tous-les-possibles/, Consulté le 24/04/2021

BOURDIN A. (2019) Les nouveaux acteurs de l'urbanisme : renouveau ou fin de partie ?. *RIUrba.* [en ligne] (n°8). Disponible sur : http://www.riurba.review/Revue/les-nouveaux-acteurs-de-lurbanisme-renouveau-ou-fin-de-partie/ Consulté le 24/04/21

CHENEVEZ I. (2018) Le temporaire dans l'espace public : passer de la contrainte à la ressource !. *Les Cahiers du Développement Social Urbain*. (n° 67) p. 42-44.

COLLECTIF (2004) Friches, squats et autres lieux : les nouveaux territoires de l'art ?, *Culture & Musées*, [en ligne] (n°4) Disponible sur : www.persee.fr/issue/pumus_1766-2923_2004_num_4_1 Consulté le 01/06/21

COMBES J.-L, COMBES-MOTEL P. & SCHWARTZ S. (2016) Un survol de la théorie des biens communs, *Revue d'économie du développement*. [en ligne] (n°3-4) Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-d-economie-du-developpement-2016-3-page-55.htm Consulté le 01/06/21.

GWIAZDZINSKI L. (2013) Éloge de la chronotopie. Pour un urbanisme temporel et temporaire. *Collage* [en ligne] (n°2) Disponible sur : https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00957096 Consulté le 24/04/21

GWIAZDZINSKI L. (2007) Redistribution des cartes dans la ville malléable. *Espace, Populations et Sociétés.* (n°2–3), p. 397–410

IDT J., SILVESTRE P. (2019) Les prestataires privés en urbanisme et aménagement face au politique. *Riurba* [en ligne] (n° 8) Disponible sur : http://www.riurba.review/Revue/les-prestataires-prives-en-urbanisme-et-amenagement-face-au-politique/ Consulté le 30/05/21

MALLET S. (2020) Les rythmes de la production urbain au prisme de l'accélération sociale. *Espace-temps.net* [en ligne] Disponible sur : https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-03250009/document consulté le 30/05/21

PINARD J., MORTEAU H. (2019) Professionnels de l'occupation temporaire, nouveaux acteurs de la fabrique de la ville ? Du renouvellement des méthodes en urbanisme à l'émergence de nouveaux métiers. *Riurba* [en ligne] (n° 8) Disponible sur : http://www.riurba.review/Revue/professionnels-de-loccupation-temporaire-nouveaux-acteurs-de-la-fabrique-de-la-ville-du-renouvellement-des-methodes-en-urbanisme-a-lemergence-de-nouveaux-metiers/?pdf=2683 Consulté le 30/05/21

Mémoires

CABRIT P. (2020) Valoriser le vide. Compétence, crédibilité, attractivité : quand les propriétaires (se) grandissent grâce à l'occupation temporaire. Mémoire en management territorial et développement urbain. ULB-UMons. 152p. Disponible sur : https://innoviris.brussels/sites/default/files/documents/valoriser_le_vide_-_competence_credibilite_attractivite-quand_les_proprietaires_se_grandissent_grace_a_loccupation_temporaire_1.pdf Consulté le 01/06/21

CARREAU-TOUZE D. (2019) Connecter des espaces sans personnes à des personnes sans espaces : les Grands Voisins, un lieu. Mémoire en arts et histoire de l'art. École des Arts et de la Sorbonne. 65p. Disponible sur : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02385047/document Consulté le 15/02/21.

CONSTANT A. (2016) Fonctionnements et enjeux de la concertation dans les processus d'aménagement du territoire. TFE. École Supérieure des Géomètre et Topographe. 71p. Disponible sur : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01686669/document Consulté le 01/06/21.

DE LA CASA C. (2017) De l'urbanisme temporaire à l'urbanisme transitoire, un cheminement entre positionnements, intérêts et valeurs. SNCF Immobilier se prête à l'expérience. Mémoire en urbanisme et coopération internationale. Université de Grenoble. 65p. Disponible sur : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01623172/document Consulté le 15/02/21.

DIETLIN C. (2020) L'intégration des projets temporaires aux politiques urbaines locales : quel impact sur les temporalités de l'aménagement ? Étude de cas de l'insertion des projets d'urbanisme transitoire dans les politiques d'aménagement de la Métropole du Grand Lyon. Mémoire en aménagement et développement durable des territoires. Université Jean Moulin Lyon III. 81p. Disponible sur : https://urbatime.hypotheses.org/files/2021/03/DIETLIN_memoire2020_0802.pdf Consulté le 01/06/21

EDESESS H. (2019) Institutionnal « urbanisme transitoire » as an urban renaissance tool : a case study of Ile de Nantes. Mémoire en architecture. ENSA Nantes. 71 p. Disponible sur : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02329927 Consulté le 15/02/21

EECHAUDT C. (2019) Une politique publique intégrant l'urbanisme temporaire ? Analyse des atouts et des écueils à travers le projet de l'Allée du Kaai. Mémoire en architecture. Université de Liège. 115p. Disponible sur : https://matheo.uliege.be/bitstream/2268.2/7349/4/TfeCamilleEechaudt.pdf Consulté le 15/02/21.

GINEZ C. (2018) Définir l'urbanisme temporaire au sein du projet urbain : un outil institutionnel innovant ? Au prisme des collectivités locales : aménagement transitoire du square Augereau à Albi. Mémoire en urbanisme. Université de Grenoble. 137p. Disponible sur : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01870163/document Consulté le 15/02/21.

Articles de revues professionnelles ou généralistes

ADISSON F. (2017) Choisir ses occupants. Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines. *Métropolitiques.* [en ligne] Disponible sur : http://www.metropolitiques.eu/Choisir-ses-occupants.html, Consulté le 23/04/21

ALBAREDE M., DERI C., MARCOU T. (2016) Soft Place. Une exploration des écosystèmes de lieux hybrides, *FING - Fondation Internet Nouvelle Génération*, 126 p. [en ligne] Disponible sur : https://www.slideshare.net/slidesharefing/softplace-une-exploration-des-cosystmes-de-lieux-hybrides-livret-final Consulté le 20/03/21

BARAUD-SERFATY I., TRAUTMANN F. (2016) Vers de vrais partenariats aménageurs-promoteurs. *La Revue foncière* [en ligne] (n°9). Disponible sur : https://lesensdelaville.com/publications/201601_vers_de_vrais_partenariats_amenageur-promoteurs.pdf, Consulté le 23/04/21

BEAUVALLET E. (2020) Les friches, copies trop conformes. *Revue Sur-Mesure* [en ligne] (n°5) Disponible sur : http://www.revuesurmesure.fr/issues/reprendre-la-ville/les-friches-copies-trop-conformes Consulté le 08/05/21

CHABOT C. (2018) L'urbanisme transitoire : une réponse à de nouveaux usages. *Actualités Habitat* [en ligne] (n°1078*)* Disponible sur : https://www.union-habitat.org/actualites/l-urbanisme-transitoire-une-reponse-de-nouveaux-usages Consulté le 30/05/21

CHAPPOZ Y., PUPION P.-C. (2012) Le New Public Management. *Gestion et Management Public* [en ligne] (n°2) Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-gestion-et-management-public-2012-2-page-1.htm Consulté le 12/06/21

COCQUIERE A. (2017) Composer le puzzle juridique adapté au projet, *Le Moniteur* [en ligne] Disponible sur : https://www.lemoniteur.fr/article/composer-le-puzzle-juridique-adapte-au-projet.830834# ! Consulté le 21/02/21

COLLECTIF YA+K (?) Penser l'urbanisme transitoire comme un urbanisme de la transition. Actions temporaires vs Processus pérennes, *Tribunes transitoires* [en ligne] (n°1*)* Disponible sur : http://yaplusk.org/tribunetransitoire/ Consulté le 30/05/21

CORREIA M. (2018) L'envers des friches culturelles : Quand l'attelage public-privé fabrique la gentrification. *Revue du Crieur* (n°3*)* p.52-67

DAMERON C. (2021) Le temps, la 4e dimension des villes. *Revue Sur-Mesure* [en ligne] (n°6) Disponible sur http://www.revuesurmesure.fr/issues/battre-aux-rythmes-de-la-ville/le-temps-la-4eme-dimension-des-villes, Consulté le 21/05/21

DIGUET C. (2020) Fabrique urbaine et réappropriation citoyenne : l'urbanisme transitoire comme ruse ? *Revue Sur-Mesure* [en ligne] (n°5*)* Disponible sur : http://www.revuesurmesure.fr/issues/reprendre-la-ville/fabrique-urbaine-et-reappropriation citoyenne-lurbanisme-transitoire-comme-ruse Consulté le 30/05/21

DIGUET C. (2019) Les communs urbains, une notion pour repenser l'aménagement territorial ? *Note rapide de l'IAU IDF* [en ligne] (n°813) Disponible sur : https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/les-communs-urbains-une-notion-pour-repenser-lamenagement-territorial/ Consulté le 30/05/21

DURAND A. (2019) La mutabilité urbaine. Une attitude pour transformer les villes, *Balises* [en ligne] Disponible sur : https://balises.bpi.fr/la-mutabilite-urbaine/ Consulté le 30/05/21

GANILSY M., LEMORE P. (2019) L'occupation temporaire des locaux vacants. *AJDI*. p.35.

GASTINE L., ROTTMANN D. (2018) Épisode 1 – Naissance des APUI : on a retrouvé les vidéos classées, on vous rembobine le film, *URBANOVA*, [en ligne] Disponible sur : http://urba-nova.com/apui-art-1/ Consulté le 20/03/21

GASTINE L., DESJARDINS A.-L. (2018) Épisode 3 – Ni ZAC ni MOP : l'APUI – la 3ème voie fait aussi recette en urbanisme, *URBANOVA*, [en ligne] Disponible sur : http://urba-nova.com/apui-art-3/ Consulté le 20/03/21

GOSSEMENT A. (2020) Urbanisme tactique : les questions posées aux juristes. *RDI* (n°07-08*)* p.345

KIRALY B. (2017) L'urbanisme transitoire appelé à durer, *Le Moniteur* [en ligne] Disponible sur : https://www.lemoniteur.fr/article/l-urbanisme-transitoire-appele-a-durer.788999#! Consulté le 21/02/21

KIS M. (2017) L'urbanisme temporaire fait vivre les friches, *Revue Géomètre* (n°2144) p.16-17

LECLERC A. (2016) Ceux Qui Font / Redonner vie aux immeubles vides en toute légalité, *Le Monde* [en ligne] Disponible sur : https://www.lemonde.fr/festival/visuel/2016/07/08/ceuxquifont-redonner-vie-a-des-immeubles-vides-en-toute-legalite_4966276_4415198.html Consulté le 21/02/21

LEVY L. (2016) L'urbaniste, professionnel de l'improvisation ? *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne] Disponible sur : http://journals.openedition.org/cybergeo/27563 Consulté le 24/04/2021

NEXITY (2020) 4 clés pour réussir son projet d'urbanisme transitoire. *Envie de ville* [en ligne] Disponible sur : https://www.enviesdeville.fr/penser-la-ville/4-cles-pour-reussir-son-projet-durbanisme-transitoire/ Consulté le 18/02/21

PINARD J. & PRADEL B. (2021) Les acteurs de l'urbanisme temporaire et leurs champs d'action dans la fabrique de la ville. *Millénaire 3, Transformation urbaine* [en ligne] Disponible sur : https://www.millenaire3.com/ressources/Les-acteurs-de-l-urbanisme-temporaire-et-leurs-champs-d-action-dans-la-fabrique-de-la-ville Consulté le 12/05/21

PINTO BONITO M. (2015) Les personnes publiques et la convention d'occupation précaire - Comment éviter le risque de la requalification en bail commercial. *AJDI* [en ligne] (n°XX*)* Disponible sur : http://www.seban-associes.avocat.fr/rubriques/actualites-1-newsletter.php?ID_newsletter=73 Consulté le 18/02/21

POP-UP URBAIN (2020) L'urbanisme transitoire : une évidence qui doit faire ses preuves. *Demain la ville* [en ligne] Disponible sur : https://www.demainlaville.com/lurbanisme-transitoire-une-evidence-qui-doit-encore-faire-ses-preuves/ Consulté le 13/03/21

POP-UP URBAIN (2020) L'urbanisme transitoire, un paradoxe plein d'avenir . *Demain la ville* [en ligne] Disponible sur : https://www.demainlaville.com/lurbanisme-transitoire-un-paradoxe-plein-davenir/ Consulté le 13/03/21

POP-UP URBAIN (2020) Transitions urbaines : et demain ? *Demain la ville* [en ligne] Disponible sur : https://demainlaville.com/transitions-urbaines-ville-urbanisme-transitoire/ Consulté le 13/03/21

PRADEL B. (2021) Du temporaire au transitoire, retour sur la prise en compte du temps dans l'urbanisme. *Millénaire 3, Transformation urbaine* [en ligne] Disponible sur : https://www.millenaire3.com/dossiers/L-urbanisme-temporaire-un-levier-d-action-pour-fabriquer-la-ville-autrement/Du-temporaire-au-transitoire-retour-sur-la-prise-en-compte-du-temps-dans-l-urbanisme Consulté le 12/05/21

PRADEL B. (2019) L'urbanisme temporaire, transitoire, éphémère, des définitions pour y voir plus clair, *Anthropocène 2050*, [En ligne] Disponible sur : https://medium.com/anthropocene2050/lurbanisme-temporaire-transitoire-éphémère-des-définitions-pour-y-voir-plus-clair-4a94f7916dfb Consulté le 21/04/21

Documents institutionnels

ADAM D., KERBARH S. (2021) Rapport d'information par la mission d'information commune sur la revalorisation des friches industrielles, commerciales et administratives. Assemblée Nationale. 122p. [en ligne] Disponible sur : www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/micfri/l15b3811_rapport-information.pdf Consulté le 17/03/21

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE LILLE MÉTROPOLE (2021) L'urbanisme transitoire : parole d'acteurs et retour d'expériences de la Métropole Lilloise. 136 p. [en ligne] Disponible sur : https://www.adu-lille-metropole.org/productions/lurbanisme-transitoire-paroles-dacteurs-et-retour-dexperiences-de-la-metropole-lilloise/ Consulté le 17/03/21

ANRU (2021) L'urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain. Boîte à outils pour la mise en œuvre de projets d'occupation temporaire. 170 p. [en ligne] Disponible sur : https://www.anru.fr/sites/default/files/media/downloads/carnet-innovation_urbanisme-transitoire_juin2021_0.pdf Consulté le 06/07/21

APPROCHE.S! (2019) Etude-Action, L'urbanisme transitoire : évaluer les impacts sociaux et sur le projet urbain. Cahier 1 revue de projets. 199 p. [en ligne] Disponible sur http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/articles/documents/urbanisme-transitoire-evaluer-les-impacts-sociaux-et-sur-le-projet-urbain.pdf Consulté le 13/03/21.

APUR (2017) La ville autrement. Initiatives citoyennes. Urbanisme temporaire. Innovations publiques. Plateformes numériques. 120 p. [en ligne] Disponible sur : https://www.apur.org/fr/nos-travaux/ville-autrement-initiatives-citoyennes-urbanisme-temporaire-innovations-publiques-plateformes-numeriques Consulté le 17/03/21

AUDIAR (2014) Faire la ville autrement. Urbanisme tactique et participation citoyenne. 16 p. [en ligne] Disponible sur : https://www.audiar.org/publication/urbanisme-et-planification/espaces-publics-et-morphologie-urbaine/faire-la-ville-autrement-urbanisme-tactique-et-participation-citoyenne Consulté le 14/05/21

BOURGEOIS C. (2019) Quels usages alternatifs pour les friches ? Guide IDfriches. 38 p. [en ligne] Disponible sur : https://www.idfriches-auvergnerhonealpes.fr/sites/default/files/guide_usage_alternatif_vf.pdf Consulté le 13/03/21

CABANON VERTICAL (2017) Les aménagements urbains transitoires, enjeux et guide pratique pour un espace public partagé. 52 p. [en ligne] Disponible sur : http://www.cabanonvertical.com/wp-content/uploads/2018/12/Guide-Pratique-Amgt-Transitoire_-CABANON-VERTICAL_2018_WEB2.pdf Consulté lé 13/03/21

DIGUET C. (2018) L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée. IAU ÎLE DE FRANCE. 106p. [en ligne] Disponible sur : https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf consulté le 17/03/21

DREAL PACA (2017) Fiche technique n°3 - L'urbanisme transitoire dans les espaces publics. 3 p. [en ligne] Disponible sur : www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/cout_global_03_fiche_methodologique_urba_transitoire.pdf consulté le 26/05/21

IAU ÎLE DE FRANCE (2018) L'urbanisme transitoire. Les carnets pratiques. 84 p. [en ligne] Disponible sur : https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lurbanisme-transitoire.html consulté le 17/03/21

LAIGLE L., RACINEUX N. (2017) Initiative citoyennes et transition écologique : quels enjeux pour l'action publique ?, Rapport du Commissariat Général au Développement Durable [en ligne] Disponible sur : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/ Thema%20- %20Initiatives%20citoyennes%20et%20transition%20écologique.pdf consulté le 16/06/21

MINISTERE DE LA COHESION DU TERRITOIRE (2017) Fiche technique 13 : Lexique national d'urbanisme [en ligne] Disponible sur : http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/ pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urba_-27_juin_2017_cle17f2cd.pdf consulté le 13/03/21

PINARD J., ATTALI A. (2019) L'urbanisme transitoire by SNCF Immobilier. SNCF Immobilier. 9 p. [en ligne] Disponible sur : https://medias.sncf.com/sncfcom/newsroom/pdf/SNCF-Ur-Transitoire.pdf

TEMPO TERRITORIAL (2016) Guide Pratique. Prendre en compte le temps dans l'aménagement. 144 p. [en ligne] Disponible sur : https://tempoterritorial.fr/le-guide-prendre-en-compte-le-temps-dans-lamenagement-est-en-ligne/ Consulté le 26/05/21

UNIVERSITÉ PARIS 1, PLATEAU URBAIN (2017) Urbanisme temporaire - Définition, acteurs, outils et enjeux. 46 p. [en ligne] Disponible sur : https://docs.wixstatic.com/ugd/b94efa_4b8e94bb7cc74be5893efbf588446228.pdf consulté le 17/03/21

VILLE DE PARIS (2021) Charte pour l'occupation temporaire et transitoire, 8 p. [en ligne] Disponible sur : https://www.cadredeville.com/announces/2021/06/25/charteot2021.pdf consulté le 28/06/2021

Textes législatifs et réglementaires

- Codes

Code de l'urbanisme

Code générale des collectivités territoriales

- Lois

Loi organique n° 2021-467 du 19 avril 2021 relative à la simplification des expérimentations mises en œuvre sur le fondement du quatrième alinéa de l'article 72 de la Constitution

Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

Loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024

Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (CAP)

Loi constitutionnelle n°2003-276 du 28 mars 2003 relative à l'organisation décentralisée de la République

- Décrets

D. n°2015-1783, 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

- Projet de loi

Projet de loi n°3875 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

- Ordonnances

Ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics

Décisions de justice

Conseil d'État, 18 juillet 2012, n°360789, Recueil Lebon ; RFDA 2016, p.877, obs. E. Carpentier.

Conférences, colloques, congrès et webinaires

ADU LILLE MÉTROPOLE, *Temps limité, expérimentation sans limite ? Urbanisme transitoire dans la métropole lilloise,* 18 février 2021 (à consulter https://www.adu-lille-metropole.org/rencontres-de-lagence-temps-limite-experimentation-sans-limite-

lurbanisme-transitoire-dans-la-metropole-lilloise-18-02-2021/ ; page consultée en mars 2021)

BECUWE V., LASCH V., LEMOINE G., MAZE A., OBRE C., SCHULZ J., *Temps limité, expérimentation sans limite ? Urbanisme transitoire dans la métropole lilloise*, Les rencontres de l'ADULM - Webinaire du 18 février 2021 [en ligne] Disponible sur : https://www.adu-lille-metropole.org/rencontres-de-lagence-temps-limite-experimentation-sans-limite-18-02-2021/ Consulté le 11/03/21

BONOMI S., BOURGEOIS C., DELOS A., MATHIEU E., SARNER A., L*es aspects législatifs et réglementaires des projets d'urbanisme transitoire*, Webinaire en ligne, 16 octobre 2020, (à consulter https://vimeo.com/472661916 ; page consultée en mars 2021)

BOURGEOIS C., COURBIERE A.-S., DELOS A., FELTMANN N., *Urbanisme transitoire, un outil pour revitaliser les friches*, Webinaire en ligne, 05 mai 2020, (à consulter : https://www.idfriches-auvergnerhonealpes.fr/actualite/webinaire-urbanisme-transitoire ; page consultée en mars 2021)

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE DE LILLE, *Cycle de rencontres sur l'urbanisme transitoire*, Conférence, 7-10 décembre 2020

MINGOT J., *L'urbanisme transitoire pour des villes plus inclusives*, Conférence TEDxINSAToulouse, juillet 2019 (à consulter : https://www.youtube.com/watch?v=HDr_1_Gin0I ; page consultée en mars 2021)

MOREAU E., *L'urbanisme transitoire, vecteur d'innovation urbaine*, Intervention à la 39e rencontre des agences d'urbanisme, Lille/Dunkerque, 7-9 novembre 2018 (à consulter : https://www.urbislemag.fr/l-urbanisme-transitoire-vecteur-d-innovation-urbaine-billet-515-urbis-le-mag.html ; page consultée en mars 2021)

Ressources radiophoniques et audiovisuelles

KIEFFER A., PETILLON C. (2021) La fabrique de la ville solidaire, Grand Reportage - France Culture

AMRANE Z. (2020), Urbanisme transitoire : de quoi parle-t-on ? Le Moniteur

TRIBALLEAU F. SCHULZ J. (2021) L'urbanisme transitoire à la sauce lilloise, Dixit.net

Ressources électroniques

www.cnrtl.fr

Table des annexes

Annexe 1 Exemples de projets transitoires selon la typologie du site occupé (ANRU et production personnelle, 2021) 73
Annexe 2 Évolution des rythmes de vie (Métropole Européenne de Lille, 2018) 80
Annexe 3 Schéma de mise en gestion d'une occupation temporaire via le guichet bruxellois (Pauline Cabrit, 2020) 81
Annexe 4 Liste des acteurs majeurs lors de la reconversion d'une friche industrielle et leur rôle (D'après ADI, 2015) 82
Annexe 5 Extraits de la fiche thématique n°1 « Identification des sites et de l'opportunité d'y réaliser un projet d'urbanisme transitoire » issue de la boîte à outils pour la mise en œuvre de projets d'occupation temporaire (ANRU, 2021) 85
Annexe 6 Méthodologie pour mobiliser une assistance à maitrise d'ouvrage dans le cadre d'un projet transitoire (ANRU, 2021) 87
Annexe 7 Exemple de CCTP d'une mission d'AMO facilitatrice pour définir et déployer une stratégie d'urbanisme transitoire (Métropole Rouen Normandie et mairie d'Elbeuf sur Seine, 2021) 88
Annexe 8 Matrice d'occupations potentielles selon le type d'espace (ANRU, 2021) 94
Annexe 9 Exemple de convention d'occupation temporaire (Est Ensemble, 2021) 96
98
Annexe 10 Exemple de cadre stratégique en faveur de l'occupation temporaire et transitoire (Ville de Paris, 2021) 99
Annexe 11 Destinations d'un bâtiment prévues par le Code de l'urbanisme (IAU IdF, 2017) 101

Annexe 1
Exemples de projets transitoires selon la typologie du site occupé (ANRU et production personnelle, 2021)

Exemples de projets d'urbanisme transitoire

Types de sites et exemples
Non bâti : terrain nu clos ou délimité (dent creuse, cour, espaces résidentiels privés en pied d'immeuble de logement, parc,...)
Fête des jardins rêvés, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos (59), appel à projets pour préfigurer l'aménagement du parc de l'Union, une dizaine de sites sur l'emprise du parc confiés à des associations et collectifs d'habitants pour imaginer leur jardin rêvé et expérimenter une animation pendant un an, bureau de paysage Empreinte, les Saprophytes, SEM Ville Renouvelée, 2011-2014. **Dédales**, Marseille (13), urbanisme transitoire en acupuncture urbaine sur les espaces résidentiels régis par le syndicat de copropriété interbailleur, réalisation de mobilier en bois d'usage (pique-nique, lecture, repos,...) suite à la demande des habitants du quartier de Air Bel, pendant la phase de protocole de préfiguration du PRU, Cabanon Vertical, Unicil, Erilia, Logirem, Ville de Marseille, MAMP, 2018-2019. **Sources :** https://www.les-saprophytes.org/project/fete-des-jardins-reves/ http://www.cabanonvertical.com/#dedale-2
Non bâti : terrain nu en espace ouvert (place publique, espace agricole, esplanade sur dalle, prairie urbaine, terrains, stationnements en surface...)
Si on essayait pour voir?, Reims (51), préfiguration spatiale, programmatique et accompagnement de l'ouverture d'un nouvel équipement culturel dans le quartier Croix-Rouge, à la fois salle de spectacle, maison de quartier et incubateur d'associations. Chantiers ouverts, aménagement et transformation évolutive des espaces (ancien parking en plein air) pour faire vivre l'équipement dans son contenu programmatique et son réseau d'usagers. Collectif Etc, ville de Reims, 2012-2015. **Quartier des Joncherolles**, Pierrefitte-sur-Seine (93), préfiguration et construction d'un kiosque et de jeux pour enfants, mobilisation habitante, ICI Initiatives Construites Ilo-Dionysiennes, association SHAKTI21, 2019. **Plaine de Montjean**, Rungis (94.), écopaturage avant lancement chantier, EPA Orsa. **Friche Duran**, Stains (93), QRU Clos-Saint-Lazare, projet temporaire paysager, biodéchets, pédagogie, amélioration du sol, Chifoumi pour Plaine Commune, 2012-2016. **La Halle Puget**, Belsunce, Marseille (13), médiation, création et aménagements transitoires, requalification place publique et redéfinition des usages, Les Têtes de l'Art, 2014-2017. **L'Archipel,** les Canourgues, Salon-de-Provence (13), coconstruction espace mixte de sports et de loisirs QPV, Cabanon Vertical et Addap 13 pour la ville de Salon-de-Provence, 2013-2017. **Gecko 2**, Saint-Mauront, Marseille (13), revalorisation d'un espace de rendez-vous : assises et ombrières, Cabanon Vertical, le Fil à initiatives, et l'Addap13, 2015-2017. **Transition**, Malpassé, Marseille (13), aménagements transitoires pour améliorer le confort d'usage du quartier en chantier de renouvellement urbain, Cabanon Vertical, le Fil à initiatives, et l'Addap 13, 2014-2017. **Passage jardinier**, Sait-Mauront, Marseille (13), prototypage d'usages de jardin partagé sur une parcelle occupée temporairement dans un contexte de renouvellement urbain, Bureau des Compétences et des Désirs, Didier Courbot, l'Addap13, Les Jardins de l'Espérance, SOLEAM, 2011-2017, déplacement et reconstruction programmés en 2018. **Le Jardin d'Hanoï**, la Viste, Marseille (13), cabane de jardin partagé dans espace vacant, Collectif Etc, centre social del Rio, 2013-2017. **Prenez du bois Émile!** Aubervilliers (93), chantiers ouverts, aménagements temporaires, sensibilisation des habitants, outil mobile, plan guide des espaces publics à coconstruire avec les habitants, Atelier Approche.s!, OPH Aubervilliers, Ville d'Aubervilliers, Plaine Commune, 2015-2018. **Sources :** http://www.collectifetc.com/realisation/croix-rouge-sequipe-_-et-si-on-essayait-pour-voir/ https://www.associationici.com/co-construction Cabanon Vertical, Les aménagements urbains en transition http://www.collectifetc.com/realisation/epopeepugetacte2/ http://www.cabanonvertical.com/#limites-floues http://www.cabanonvertical.com/#gecko-2 http://www.marseille-renovation-urbaine.fr/toutes-les-actualites/actualite-23/saint-mauront-lamenagement-dun-jardin-partage-193.html?cHash=103a2cf6f2a8cf531a9b4a9b700b691c http://www.collectifetc.com/realisation/au-belvedere-de-la-viste/ https://atelierapproches.fr/
Non bâti : terrain libéré à la suite d'une démolition de bâtiment, espace délaissé
Pré-verdissement d'un site après déconstruction d'une usine abandonnée, Wattrelos (59), renforcement de la biodiversité en milieu urbain, lutte contre les ilots de chaleur, utilité pour le cadre de vie des habitants, utilisation de mélanges de fleurs ciblées sur le site de plus de 7ha de l'ancienne filature Saint-Lievin, EPF Nord-Pas-de-Calais. **Nous, la cité**, Montreuil (93), chantiers participatifs pour les activités de loisirs et la pratique artistique sur une parcelle dont le réaménagement n'a pas pu avoir lieu dans son intégralité lors du projet de rénovation urbaine PNRU, installation base de vie (containers et terrasse) et ateliers participatifs (bricolage enfants, cuisine, nature en ville, jeux aménagés, fête de rentrée, jeu de plateau coopératif pour aménager la friche, comprendre les métiers, anticiper les conflits d'usage, fiche technique par aménagement et déplacement des conteneurs vers un autre site. La Factory&Co, Atelier Otto, Collectif 39, Est Ensemble, Ville de Montreuil, 2018-2019 **Sources :** https://www.adu-lille-metropole.org/publication-lurbanisme-transitoire-paroles-dacteurs-et-retour-dexperiences-de-la-metropole-lilloise/ https://www.est-ensemble.fr/nous-la-cite-montreuil
Non bâti : terrain vacant anciennement occupé par une activité [industrie, garage ou casse automobile, infrastructure de transport ou de stockage,...]
La Prairie du Canal, Bobigny [93], ferme mobile et récréative, production agricole, restauration, approvisionnement de paniers à destination des habitants, pédagogie, La Sauge, 2017-2019. **Occupation temporaire du Fort**, Aubervilliers [93], actions artistiques, culturelles et solidaires, ouverture des espaces au public, préfiguration des usages futurs avec les habitants et les actifs des quartiers voisins, ZAC, Grand Paris Aménagement, 2016-2019. **Vive les Groues**, Nanterre [92], préfiguration des espaces publics [futures circulations et espaces collectifs], test d'activités et de services possibles, programmation culturelle, rencontres, dépollution du site, pépinière horticole, Yes We Camp, TN+, ABCD Culture, Jérôme Villemard architectes-urbanistes, EPA la Défense, 2017-2027. **Sources :** https://www.canalprairie.fr/ https://www.iledefrance.fr/soutien-regional-lurbanisme-transitoire https://vivelesgroues.org/lassociation/
Non bâti : terrain à aménager/urbaniser
Fête des jardins rêvés, **Ferme du Trichon**, Roubaix [59], coconstruction [charte] d'un projet de ferme urbaine sur le site du Crouy situé sur la friche Nollet, foncier pollué en concession d'aménagement qui n'a pas trouvé preneur pour la réalisation de logements, localisé en coeur de ville en décroissance urbaine, expérimentation de la reconstitution d'un sol vivant et fertile, nourricier, et dédié à l'éducation populaire, projet subventionné par VDS, Coopérative Baraka, Université populaire et citoyenne, Collectif des paysans urbains du Trichon, SEM Ville Renouvelée, 2012-2024. **Semer et récolter pour habiter**, Melun [77], plantation temporaire de chanvre dans le cadre de l'aménagement de l'écoquartier de la Plaine de Montaigu qui accueillera une partie de la reconstitution de l'offre de logement social du projet de renouvellement urbain, démonstration de l'écoconstruction et stimulation de l'usage du chanvre en circuit court, SAS La Plaine de Montaigu, 2018-2022. **Foresta**, Marseille [13], projet d'occupation sur 8 ans d'un vaste foncier de 16ha de collines propriété privée en bordure de quartiers prioritaires, rencontres et animations avec les habitants, aménagements progressifs, équipement collectif, création d'activités de plein air, Résiliance, Yes We Camp, Hôtel du Nord, Bureau des Guides du GR2013, Collectif Saf, 2016-2024 **Sources :** https://www.adu-lille-metropole.org/publication-lurbanisme-transitoire-paroles-dacteurs-et-retour-dexperiences-de-la-metropole-lilloise/ https://www.ville-roubaix.fr/services-infos-pratiques/developpement-durable/agriculture-urbaine/ https://yeswecamp.org/foresta/ https://parcforesta.org/
Bâti : immeuble de logements sociaux totalement ou partiellement vacant
Hébergement d'urgence, Paris [75], mise à disposition des services de l'État d'un bâtiment d'une cinquantaine de logements voués à la démolition pour l'hébergement d'urgence de 160 personnes sur quelques mois, ICF, Groupe SOS Solidarités, 2016-2017. **Sources :** IAU, Note rapide n° 770, mars 2018.

Bâti : immeuble de logements en copropriété privée totalement ou partiellement vacant)

Accompagnement culturel de la démolition de la copropriété Les Fauvettes, Pierrefitte-sur-Seine (93), expérimentation dans le cadre d'ANRU+, transformation de la copropriété, mixte avec des logements sociaux, en résidence éphémère d'artistes dans une vingtaine de logements avant la démolition en 2023, valorisation de l'image du quartier et diversification fonctionnelle, recours à une AMO culturelle, Plaine Commune, Soreqa, ville de Pierrefitte, 2020-2024.
Sources :
https://culture.mairie-pierrefitte93.fr/2020/11/les-fauvettes/

Bâti : immobilier d'activité (bureaux, halle, hangar, ateliers d'artisanat, chais, usine, entrepôt, commerces, hôpital, gare, équipement public, parking aérien à étage,...) vacant ou en friche

Salle culturelle, Grigny (91), réhabilitation du centre technique municipal en théâtre, préfiguration de la future salle culturelle de la ville qui sera cofinancée par le NPNRU, manière d'appréhender de façon positive les chantiers en cours dans le quartier de la Grande Borne, Amin Compagnie théâtrale, 2017-2024.
Préfiguration reconversion site collège, Stains (93), préfiguration de la reconversion du site du collège Maurice Thorez par l'implantation temporaire de nouvelles activités d'économie sociale et solidaire et de services publics, incubation de projets à partir de l'expertise d'usage des acteurs locaux, cofinancement ANRU (PIA VDS), Commune de Stains et Plaine Commune, 2017-2019.
Friche Miko, Bobigny (93), évènements festifs pour animer le site, occupations transitoires, Bellastock.
Transformation du centre nautique Jacques-Duclos, Villetaneuse (93), lieu d'information et de présentation des transformations urbaines de la ville, résidence artistique, ateliers de concertation, accueil d'association, dans l'attente de la démolition du centre nautique, Plaine Commune, 2017-2022.
Pavillon en chantier, Île-Saint-Denis (93), lieu de chantier participatif Maison du quartier PRU, services locaux et associatifs, manufacture d'artisans et atelier populaire d'urbanisme, Association ICI ! et habitants du quartier, association « Pavillon », 2017-2021.
La Plateforme des acteurs de demain, Antony (92), anciens entrepôts Universal Music, occupation par acteurs du réemploi, plateforme logistique centre d'hébergement d'urgence dans les anciens bureaux, Aurore et Plateau Urbain, 2018-2024.
Les Petites Serres, Paris (75 005), espaces de travail, hébergement temporaire, et animation au sein d'un hôtel particulier classé et de locaux industriels sous verrière, Plateau Urbain et Aurore pour Novaxia, 2017-2018.
Les Grands Voisins, Paris (75 014), occupation d'un ancien hôpital, hébergement, locaux d'activité, ateliers - boutiques en rez-de-chaussée, espaces polyvalents de proximité et de services mutualisés, appels à candidatures, interface aménageur, Plateau Urbain, Association Aurore, Yes We camp, SPLA Batignoles Aménagement, 2015-2020.
Sources :
IAU, L'urbanisme transitoire, Les carnets pratiques n° 9.
https://www.iledefrance.fr/sites/default/files/medias/2020/01/Urba%20transitoire%20-%20Laur%C3%A9ats.pdf
https://www.bellastock.com/projets/superstock/
https://www.associationici.com/pavillon-en-chantier
https://www.plateau-urbain.com/lapadaf
https://www.plateau-urbain.com/les-petites-serres
https://lesgrandsvoisins.org/

Bâti : rez-de-chaussée vacant dans un immeuble de logements ou un immobilier d'activité occupé

Au coin de la rue, la Meinau, Strasbourg (67), occupation d'un local situé au coin de la rue de Champagne en coeur de quartier au sein d'un linéaire voué à être démoli dans le cadre du NPNRU, animation artistique et culturelle, soutien à la reprise d'activité des commerces, ateliers avec les habitants de couture de masques solidaires selon la norme AFNOR, Compagnie Lu², Alsace habitat, 2019-2021.
Ici Bientôt, Saint-Étienne (42), initiative locale pour l'activation des rez-de-chaussée commerciaux dans le quartier historique Beaubrun-Tarentiaze, bureau, animation, analyse des sites et accompagnement des porteurs de projet, test de boutiques, Crefad Loire, EPASE, Ville de Saint-Étienne.
Recyclerie Trevie, Avignon (84), boutique solidaire et ateliers d'upcycling en rez-de-chaussée de résidence sociale vouée à la démolition dans un quartier prioritaire, réponse aux problématiques des encombrants et des points de deal. Grand Avignon. 2020.
MTV FMR Eco quartier, Montévrain (77), occupations transitoires de l'espace public et des RDC commerciaux, interventions artistiques sur palissades de chantiers, animation quartier en construction, La Belle Friche et EPA Marne.
Sources :
http://www.compagnie-lu2.fr/strasbourg/
https://ici-bientot.org/
http://carton-plein.org/beaujacquard/
https://www.grandavignon.fr/sites/default/files/2021-03/gam_44_web.pdf
https://www.labellefriche.com/montevrainecoquartier

Bâti : espaces vacants en sous-sol de bâtiment ou dalle ou parking souterrain

Dalle des Invalides, Paris. Appel à projets Réinventer Paris : En faisant des 18 000 mètres carrés de sous-sol un grand espace d'exposition dédié aux métiers d'art, en y installant des fablabs ou encore une grande halle alimentaire, l'équipe de l'architecte retenu, Dominique Perrault, espère bien redonner toute sa vie à cette relique de l'exposition universelle de 1900
Sources :
https://www.demainlaville.com/quel-avenir-pour-les-dalles-urbaines/

Bâti : espaces en toiture ou en terrasse ou en façade de bâtiment de logement

Air-Bel, Marseille (13), signalétique colorée et graphique posée sur les arches des bâtiments, valorisation de espaces publics tout en favorisant leur réappropriation par les habitants, Cabanon Vertical, Logirem, Erilia, Unicil, 2018-2019.
Sources :
http://www.cabanonvertical.com/#dedale-parcours

Mixte : espaces bâti et non bâti sur un même foncier vacant ou en friche

Boisement éphémère, Roubaix (59), 600 arbres plantés aux abords de l'ancienne usine Pennel-Automotive, anticipation du futur aménagement du site, avec Planteurs volontaires, université populaire et citoyenne de Roubaix, fermiers du Trichon, personnes du quartier, dimension sociale du projet d'archipel de biodiversité, EPF Nord-Pas-de-Calais, 2020-2023.
Autre Soie, Villeurbanne (69), occupation temporaire de préfiguration dans un bâtiment et sur un grand parc arboré, expérimentation des usages : hébergement d'urgence, projets culturels, économie sociale et solidaire, réemploi, insertion, Ville de Villeurbanne, Métropole de Lyon, GIE La Ville Autrement, CCO, Interquartiers Carré de soie, 2018-2020.
Couvent Levat, Marseille (13), occupation par le collectif d'artistes Juxtapoz le temps des études pré-opérationnel du projet urbain, jardin en gestion partagée avec appel à candidatures, comité de gestion partagé réunit la société civile, le collectif Juxtapoz, la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence, 2019-2021.
Sources :
https://www.adu-lille-metropole.org/publication-lurbanisme-transitoire-paroles-dacteurs-et-retour-dexperiences-de-la-metropole-lilloise/
https://www.cco-villeurbanne.org/app/uploads/2021/04/DP_Acte3_AS_V15.pdf

© Cabanon Vertical

Agriculture urbaine en pied d'immeuble de logements.

#1

GROUND CONTROL

Quartier Gare de Lyon Daumesnil, Paris 12

TYPOLOGIE DU SITE

Logistique ferroviaire

MOA

SNCF, direction immobilière IdF

OBJECTIFS DU TRANSITOIRE

- Amorcer le changement d'image : d'une friche industrielle à un quartier habité
- Donner à voir un patrimoine sous-estimé
- Occuper des bâtiments vides avec des projets ouverts sur le quartier plutôt qu'avec des activités logistiques fermées au public

CALENDRIER

2017 - 2021

BUDGET

env. 2 millions d'euros d'investissement

La Halle Charolais accueille environ 700 000 personnes par an et héberge différentes boutiques, ateliers, bars et restaurants ainsi que certains évenements festifs et culturels. Le site de 4000 m² a bénéficié d'un **budget d'investissement anticipé** sur le futur aménagement.
L'**absence d'une certaine mixité sociale et générationnelle** au sein du public est d'ailleurs à mettre en lien avec les choix programmatiques, influencés par la nécessité d'amortir les coûts, mais aussi avec le contexte socio-démographique du quartier (Approche.s!, 2019).

A.D. 2021 - Sources : Approche.s!, Ground Control

#2

SI ON ESSAYAIT POUR VOIR ?

Quartier Croix Rouge, Reims

TYPOLOGIE DU SITE

Parking résidentiel

MOA

Ville de Reims

OBJECTIFS DU TRANSITOIRE

- Préfiguration spatiale et programmatique d'un nouvel équipement
- Mobiliser les temps d'attente avant la construction par des "chantiers ouverts" conçus comme des temps d'échange et d'apprentissage
- Interroger l'appropriation du site par les futurs usagers

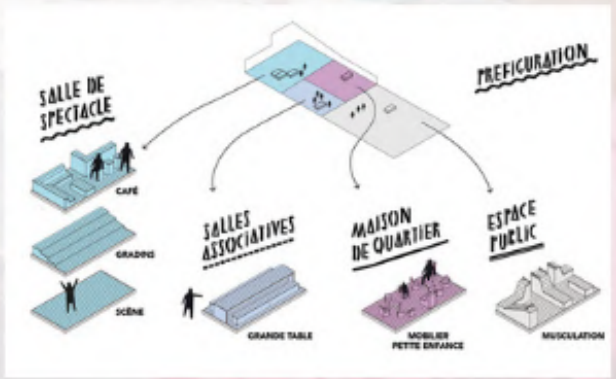
CALENDRIER

2013 - 2015

BUDGET

–

Le collectif Etc a été missionné par la municipalité dans le cadre d'un contrat urbain de cohésion sociale pour accompagner la réalisation d'un nouvel équipement culturel à la programmation hybride. Il a été décidé d'amorcer le changement d'usage du parking actuel en réalisant des aménagements modulables permettant de préfigurer le futur projet. Divers ateliers in situ ouverts à tous sont également organisé sur le site et une programmation événementielle (concerts, repas...) est mise en place. Ces "chantiers ouverts" prennent place ponctuellement à raison d'une ou deux semaines, plusieurs fois par an.



A.D. 2021 - Sources : Collectif Etc

#3

NDSM

Quartier Nord, Amsterdam

TYPOLOGIE DU SITE

Site industriel

MOA

Ville d'Amsterdam

OBJECTIFS DU TRANSITOIRE

- Régénération culturelle du site
- Encadrement des occupations illégales
- Développement du site à travers un projet d'aménagement à dominante résidentielle sur la partie ouest tout en conservant son aspect industriel et brut

CALENDRIER

Depuis 2009

BUDGET

env. 1 million d' euros annuel

L'ancien chantier naval de 8 ha connait une véritable renaissance urbaine et culturelle après sa fermeture.
Pour mieux encadrer les occupations illégales sur cet espace qui ne faisait l'objet d'aucun projet de développement urbain à l'origine, un appel à intérêt est lancé par la Ville à la fin des années 1990. Un regroupement d'artiste sera d'abord retenu et la création d'une fondation dédiée en 2009 marquera la naissance officielle du quartier créatif.
Un projet d'aménagement s'est développé en parallèle sur la partie Ouest du site. L'avenir de l'Est du quartier est encore assez incertain. Le contrat qui sera signé prochainement entre la ville et la fondation devra déterminer si le développement commercial et résidentiel du quartier prendra le dessus ou si l'ancrage des acteurs créatifs déjà présents sera privilégié. La raréfaction du foncier à l'échelle de la commune génère en effet une très forte pression sur cet espace bien desservi.

A.D. 2021 - Sources: NDSM, IAU IdF

#4

HALLE PUGET

Centre historique, Marseille 1

TYPOLOGIE DU SITE

Place publique

MOA

Ville de Marseille

OBJECTIFS DU TRANSITOIRE

- Tester des usages possibles
- Faire appel à l'imaginaire collectif pour concevoir un espace de qualité correspondant au besoins actuels et futurs
- Impliquer les usagers dans les problématiques liées au futur aménagement

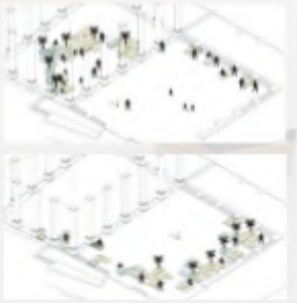
CALENDRIER

2017 - 2020

BUDGET

87 000 €

Située dans le cœur historique de la ville et insérée dans un réseau plus global d'espaces publics, la place de la Halle Puget bénéficie d'un tissu social riche et actif, désireux d'un aménagement de qualité.
Suite à une première action à l'initiative de l'association artistique "Les Têtes de l'art", la municipalité a souhaité soutenir la dynamique enclenchée en finançant une nouvelle occupation transitoire pour une durée de 3 ans, avant l'initiation du projet de renouvellement urbain du Grand Centre Ville. Le projet repose sur des ateliers ponctuels de conception de l'aménagement transitoire et sur la création de modules mobiles pouvant s'adapter aux différents besoins rencontrés.



A.D. 2021 - Sources : Collectif Etc

#5

VIVE LES GROUES

Quartier de la Défense, Paris

TYPOLOGIE DU SITE

Terrain nu pollué

MOA

Paris La Défense

OBJECTIFS DU TRANSITOIRE

- Préfiguration du futur quartier des Groues intégrée au processus de ZAC
- Trouver des passerelles entre de grands chantiers métropolitains et l'échelle locale
- Fédérer un réseau d'acteurs autour d'une identité de quartier

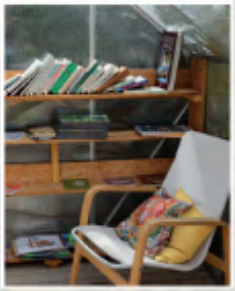
CALENDRIER

2017 - 2025

BUDGET

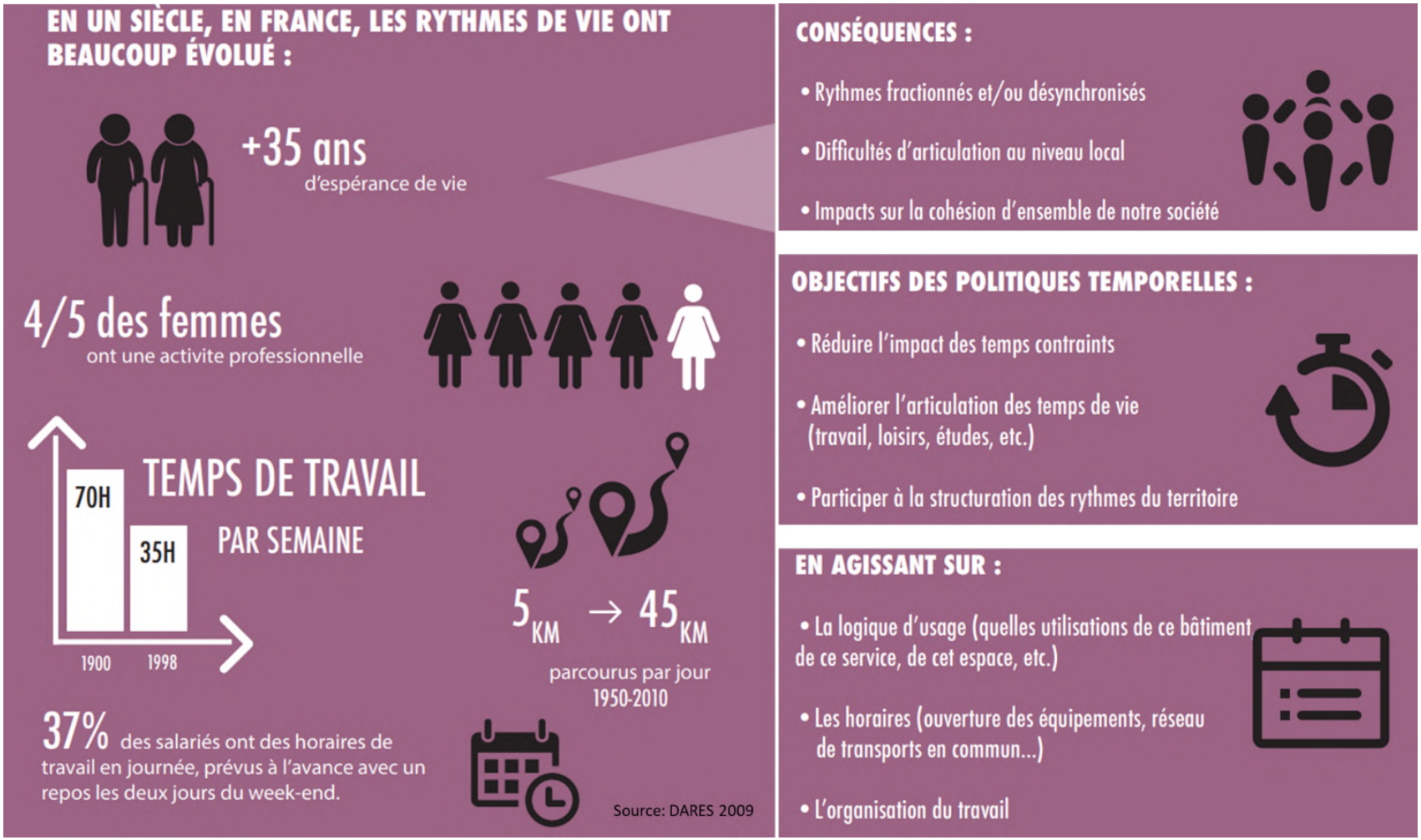
800 000 € d'investissements estimés

Le collectif Yes We Camp a été retenu suite à un AMI pour préfigurer le futur quartier des Groues. Le site de 9 000 m² accueille aujourd'hui des activités hybrides organisées autour d'une place centrale. On trouve par exemple un jardin partagé qui fait petit à petit l'objet de l'appropriation des riverains proches, un espace de coworking, des lieux de restauration et même un camping. Le projet se veut comme un véritable terrain d'expérimentation et d'action en commun.

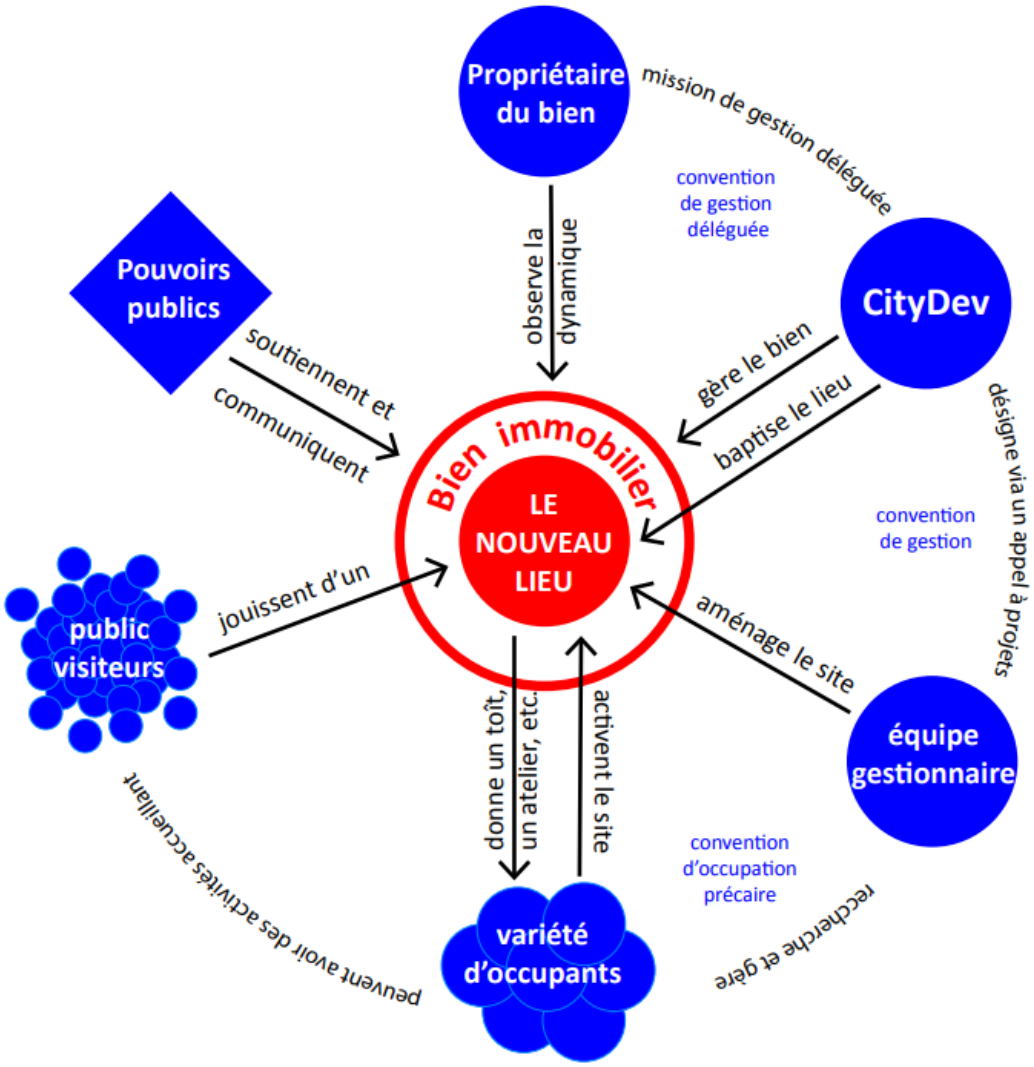


A.D. 2021 - Sources : Yes We Camp, Vive Les Groues

Annexe 2
Évolution des rythmes de vie (Métropole Européenne de Lille, 2018)



Annexe 3
Schéma de mise en gestion d'une occupation temporaire via le guichet bruxellois (Pauline Cabrit, 2020)



Annexe 4
Liste des acteurs majeurs lors de la reconversion d'une friche industrielle et leur rôle (D'après ADI, 2015)

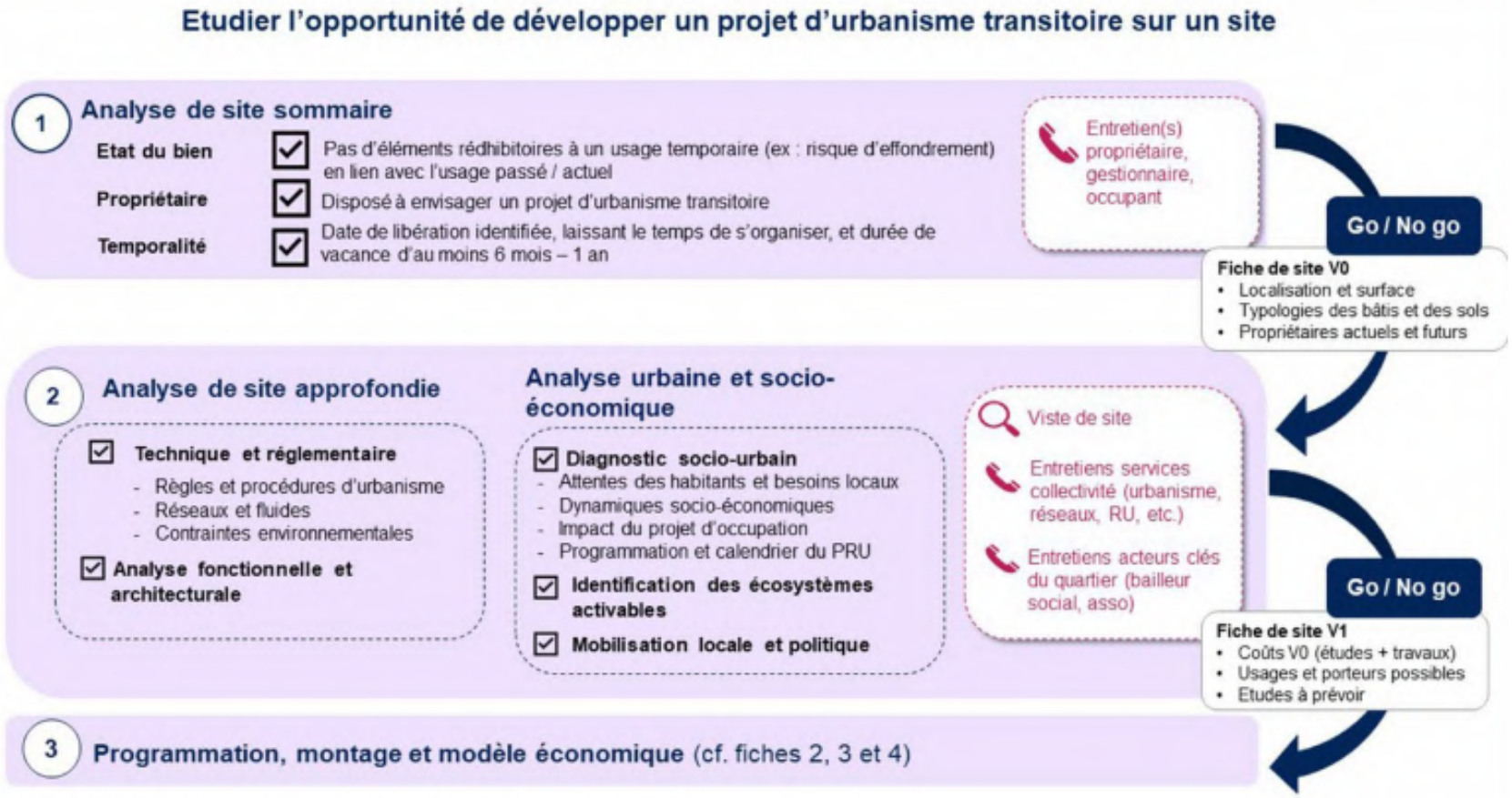
Les acteurs incontournables	
Propriétaires	- Négociation des cessions - Accompagnement du projet
Commune / EPCI	- Pilotage - Procédures d'urbanisme - Projets - Légitimité territoriale
Les services centraux et déconcentrés de l'État	
France Domaine	- En charge de valoriser le patrimoine de l'État
Service des domaines	- Émission d'un avis préalable sur les prix de cession - Evaluation du prix de cession des biens des ministères et établissement des actes administratifs liés à la vente - Rôle consultatif lors des cessions par les collectivités
Direction départementale du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DDTEFP)	- Accompagnement des conventions entre un groupe industriel et l'État - Aides à la création d'entreprise
Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), Direction départementale des territoires (DDT), Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)	- Évaluation des contraintes réglementaires liées à la reconversion du site, politique d'aménagement et d'infrastructures - Connaissance du tissu local industriel
Direction régionale de l'environnement (DIREN)	- Coordination des politiques de protection de l'environnement - Conseil et avis aux acteurs privés et publics
Direction régionale des affaires culturelles (DRAC)	- Politique nationale du ministère de la Culture - Aides financières

Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP)	- Monuments historiques, espaces protégés - Avis sur les permis de démolir / construire - Subventions pour la restauration et la réhabilitation
Les collectivités locales, l'Europe, l'ADEME	
Département	- Infrastructures routières - Politique sociale - Financement d'équipements - Subventions et aides financières
Région	- Développement économique - Aides économiques aux entreprises - Subventions et aides financières (Contrat de projet Etat-Région – CPER)
Europe	- Fonds FEDER - Programmes Revit, Interreg, Beri, Concerto
ADEME	- Financements : aide à la maitrise d'ouvrage, diagnostics, formation, chargés de mission « friches », etc.
Les partenaires locaux	
Entreprise locale	- Information sur les besoins et carences du territoire - Connaissance locale - Participation au montage / tour de table financier
Partenaires sociaux et anciens salariés du site	- Informations locales et connaissances des contraintes et atouts du site - Besoins et attentes - Compétences
Société civile (habitants, associations)	- Consultation / concertation sur le projet de réutilisation du site - Connaissance locale - Connaissance des besoins locaux
Chambres consulaires	- Relais d'informations - Promotion territoriale - Aide financière (étude, portage)
Acteurs de la création d'entreprises	- Connaissance des besoins immobiliers des instituts pour entreprendre (IPE)
Les professionnels du foncier et de l'immobilier	
Établissements publics fonciers (EPF), établissements publics fonciers locaux (EPFL)	- Portage foncier et immobilier - Dépollution, démantèlement - Revente directe à l'acquéreur

Société d'économie mixte (SEM)	- Portage foncier - Aménagement
Promoteurs	- Possibilité de prise en charge de tout ou partie de la reconversion - Promotion immobilière
Investisseurs immobiliers	- Investissement financier - Possibilité de portage
Commercialisateurs privés	- Commercialisation - Connaissance du marché et des besoins locaux - Mobilisation d'un réseau pour trouver des preneurs
Organismes HLM	- Financement et construction pour le logement
Cabinets spécialisés en reconversion de sites	- Capacité de pilotage de la reconversion à toutes les étapes (de la conception à la mise en œuvre)
Cabinets techniques	- Expertises : VRD, pollution, patrimoine, urbanisme, paysage, biodiversité, etc.

Annexe 5

Extraits de la fiche thématique n°1 « Identification des sites et de l'opportunité d'y réaliser un projet d'urbanisme transitoire » issue de la boîte à outils pour la mise en œuvre de projets d'occupation temporaire (ANRU, 2021)



OUTIL B FICHE DE SITE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Critères d'analyse	Indicateurs pour l'analyse du site et du territoire en vue de la conduite d'un projet d'urbanisme transitoire en renouvellement urbain	
ANALYSE DE SITE	**Identité du site**	
	Localisation et positionnement par rapport au QPV et au PRU	
	Propriétaire/Occupant	
	État d'occupation/Date de libération/Durée de vacance	
	Nécessité et durée de remise en état	
	Existence d'une intention de projet d'urbanisme transitoire sur ce site	
	Caractéristiques techniques et règlementaires	
	Règles et procédures d'urbanisme	
	État et dimensionnement des réseaux et fluides	
	Conditions d'adaptation pour ERP/Hébergement/PMR	
	Contraintes environnementales	
	Solidité et clos couverts	
	État et réglementation : sécurité, hygiène, santé	
	Caractéristiques fonctionnelles et architecturales	
	Intérêt patrimonial ou architectural	
	Cohabitation avec d'autres usages/Usagers	
	Desserte et accessibilité	
	Besoins de gardiennage, sécurisation	
	Gisement de circularité matérielle	
	Sites non bâtis	**Sites bâtis**
	Topographie	Évolutivité du site
	Présence végétale et faunistique, qualité environnementale	Configuration des lieux et aménagements nécessaires
	Surface disponible (m²)	Surface disponible (m² SDP)
	Premiers éléments financiers	
	Estimations financières des travaux de mise en conformité selon les grands types d'usage	
	Estimations financières des dépenses de fonctionnement liées au site (ex. : sécurisation)	
ANALYSE URBAINE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE	**Contexte urbain**	
	Analyse urbaine multi-échelle (îlot/quartier/commune)	
	Dynamique urbaine à 2, 5 et 10 ans	
	Contexte économique et commercial	
	Fonctions urbaines limitrophes et voisines au site	
	Possibilités de préfiguration d'opérations du PRU	
	Diagnostic socio-économique et des besoins	
	Nombre d'habitants/aire de population concernée	
	Dynamique socio-économique du quartier	
	Dynamique immobilière et tension du marché	
	Besoins locaux : gestion des déchets, locaux artisanaux, etc.	
	Attentes des habitants	
	Acteurs mobilisables ou mobilisés	
	Acteurs locaux de proximité immédiate (propriétaires, habitants, collectifs,...)	
	Portage politique	
	Partenaires techniques et financiers (au niveau national, régional, départemental, ou local)	
	Identification des écosystèmes activables	
	Partenaires du projet de gestion (GUP)	
	Associations du quartier, conseil citoyen,...	
	Acteurs spécialisés de l'urbanisme transitoire	

Annexe 6
Méthodologie pour mobiliser une assistance à maitrise d'ouvrage dans le cadre d'un projet transitoire (ANRU, 2021)

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

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

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

- Soit dans le cadre d'une procédure **formalisée** (appel d'offres et mise en concurrence, pour des marchés dont les montants dépassent les seuils européens);
- Soit dans le cadre d'une procédure **adaptée et négociée** (commande passée en « gré à gré »).

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

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

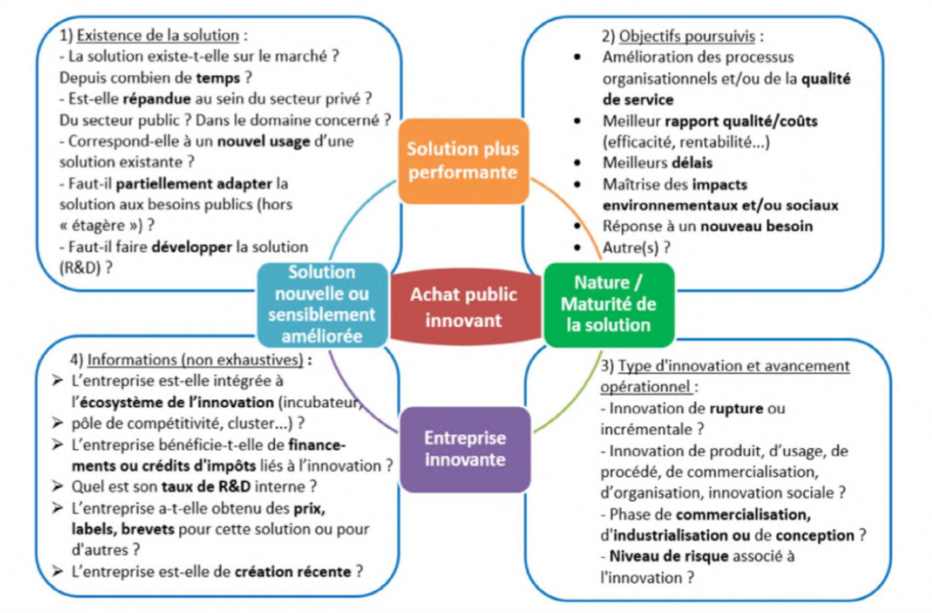
Procédures adaptées et négociées (dispensées de mise en concurrence)

Marchés inférieurs à 100 000 € HT pour l'innovation	Marchés à procédure adaptée	Procédure avec négociation
À titre expérimental, peuvent être passés jusqu'au 31 décembre 2021[7], les marchés publics négociés sans publicité ni mise en concurrence préalables portant sur des **travaux, fournitures ou services innovants** répondant à un besoin dont la valeur estimée est inférieure à 100 000 € HT. Cette procédure vise à faciliter le recours aux solutions innovantes. Le caractère innovant de l'achat doit être décrit afin de faciliter à postériori l'évaluation de cette expérimentation.	Ces marchés permettent une certaine négociation de l'offre en amont de la commande. Les obligations de publicité et de mise en concurrence ne s'appliquent pas pour les marchés inférieurs à 25 000 € HT et les marchés de création artistique. Pour les marchés supérieurs à 25 000 € HT, le besoin et les règles principales de la consultation doivent être formulés, et les modalités de publicités (devis, affichage, presse, site internet,...) doivent être adaptées à l'enjeu du marché (elles sont réglementées pour les marchés supérieurs à 90 000 € HT).	Plusieurs conditions encadrent le recours à cette procédure, notamment lorsque le marché comporte des prestations de conception, lorsque le besoin ne peut être satisfait sans adapter les solutions immédiatement disponibles, ou lorsque la complexité ou les risques juridiques le motivent. Lorsque des services sont déjà disponibles et répandus pour le besoin à pourvoir, cette procédure ne peut pas être utilisée.

Les **marchés de services portant sur des projets de recherche et développement (R&D)** peuvent être également passés en gré à gré.
Sont concernées les activités relevant de la recherche fondamentale, de la recherche appliquée et du développement expérimental, y compris la réalisation de démonstrateurs technologiques.
Le programme doit être financé que partiellement par le pouvoir adjudicateur ou il ne doit pas acquérir la propriété exclusive des résultats du programme.
Ces projets de R&D ne doivent pas prévoir le développement de prototypes de préproduction.

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

7. Décret du 24 décembre 2018 portant diverses mesures relatives aux contrats de la commande publique.
8. Voir le *Guide pratique achat publique innovant*, ministère de l'économie et des finances, Observatoire économique de la commande publique, https://www.economie.gouv.fr/files/2020-08/guide-pratique-achat-public-innovant_0.pdf et la « boîte à outils juridique pour les projets et services urbains innovants », Institut Ville Durable avec la participation de l'ANRU, https://bit.ly/2TmjaFA



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

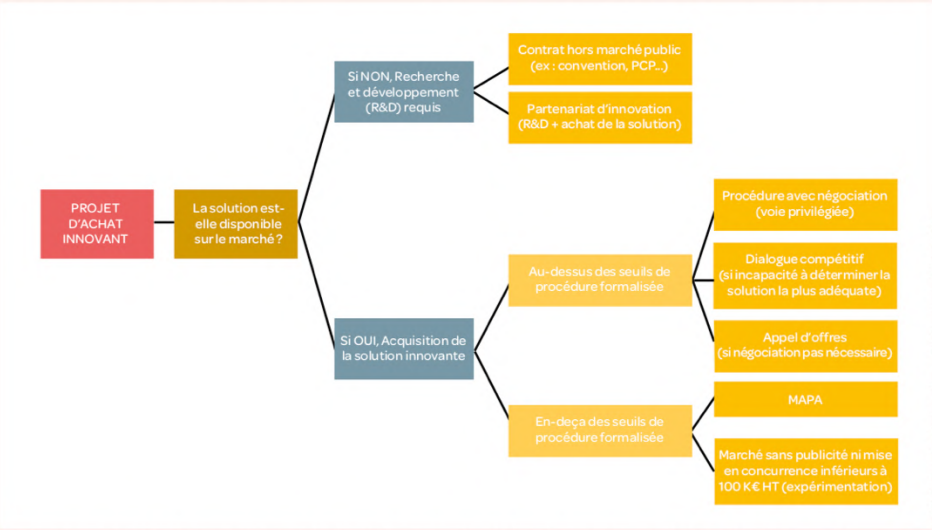


Diagramme simplifié des procédures d'achat innovant, extrait du guide pratique achats publics innovants

Annexe 7
Exemple de CCTP d'une mission d'AMO facilitatrice pour définir et déployer une stratégie d'urbanisme transitoire (Métropole Rouen Normandie et mairie d'Elbeuf sur Seine, 2021)

Elbeuf SUR-SEINE

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la définition et le déploiement d'une stratégie d'urbanisme transitoire sur l'ilot 17/37

CAHIER DES CHARGES

Mairie d'Elbeuf sur Seine - 1 place Aristide Briand - BP 300 - 76503 Elbeuf sur Seine
Tél. : 02.32.96.90.10 Courriel : cabinetdumaire@mairie-elbeuf.fr Site Internet : www.mairie-elbeuf.fr

1. Objet de la mission

Engagée dans une opération d'aménagement d'ensemble d'un ilot central du projet NPNRU République, la Ville d'Elbeuf-sur-Seine souhaite que soit développée une gestion intercalaire de l'ilot 17/37 par des occupations temporaires et des actions et aménagements qui préfigurent le futur quartier. Il s'agit d'animer et faire vivre le site et de préfigurer par des usages nouveaux, des expérimentations sociales, culturelles et urbaines, le projet d'aménagement dans ses différentes dimensions. Dans un contexte urbain et social difficile, cet urbanisme transitoire doit être à la fois :

⇒ **Un moyen d'agir rapidement sur le cadre de vie des habitants actuels**

- Gérer l'attente, le temps long du projet en agissant à court terme sur le cadre de vie des habitants et en apportant de nouveaux services et commerces,
- Réanimer des espaces délaissés ou déqualifiés en leur redonnant une valeur d'usage,
- Eviter les mésusages dans l'espace public par une animation qui favorise leur appropriation par les habitants.

⇒ **Un levier de mobilisation**

- Impliquer les associations et habitants dans la conception, la programmation et l'animation des espaces.

⇒ **Une méthode de projet**

- Préfigurer le projet urbain
- Prototyper, tester et ajuster : espaces publics, cheminements mais aussi programmes (services, activités, logements...) afin de nourrir le projet urbain.

La ville d'Elbeuf-sur-Seine, aménageur de cet ilot, souhaite s'adjoindre une AMO pour étudier, en lien avec l'ensemble des parties prenantes, les conditions de cet urbanisme transitoire sur l'ensemble du périmètre de l'opération et l'assister dans le lancement de consultations auprès de collectifs/associations/concepteurs.

2. Contexte d'intervention

2.1 Le cadre

La Ville d'Elbeuf sur Seine, forte d'une histoire intimement liée à l'industrie textile, s'est engagée depuis plusieurs années à la réhabilitation et la valorisation de ce patrimoine exceptionnel. Certaines de ces friches industrielles ont été transformées en habitat, d'autres ont trouvé une autre vocation, comme celle d'accueillir des ateliers d'artistes. L'identité et l'attachement de la Ville à ce patrimoine restent particulièrement forts, notamment avec l'obtention, en 2004, du Label "Ville d'art et d'histoire". L'opération d'aménagement de l'ilot

17 37 s'inscrit dans cette volonté de mettre en valeur le patrimoine bâti existant, notamment la manufacture Louvet à travers le tiers-lieu et la maison des initiatives citoyennes.

Le périmètre de l'opération d'aménagement s'inscrit dans le programme de renouvellement urbain :
Le NPNRU conventionné avec l'ANRU fin 2019 au titre des quartiers d'intérêt régionaux a pour secteur d'intervention un quartier du centre- ville ancien : le quartier République. Situé à une entrée de ville en venant de Rouen, sur l'axe commercial principal de la ville, il est composé en partie de logements locatifs sociaux construits après la Seconde guerre mondiale ainsi que d'une part importante d'habitat ancien privé dégradé jouant un rôle d'habitat social. Le patrimoine architectural est conséquent et caractéristique de l'identité industrielle de la commune : immeubles en pans de bois, greniers-étente et anciennes manufactures.
Ce quartier comprend l'axe commercial République-Martyrs où se trouve la principale offre commerciale de la commune qui dans ce secteur se fragilise (offre dominée par les métiers de bouche et des commerces de faible qualité tendant à s'uniformiser et s'appauvrir
Globalement le quartier n'a pas connu de rénovation conséquente depuis plusieurs décennies et est en attente d'un projet global de renouvellement urbain afin de le réintégrer à la Ville dans un fonctionnement socio urbain de qualité.
Le projet validé par le partenariat comporte trois axes : Requalification de l'habitat social et privé/ Requalification des espaces publics/ Redynamisation avec mixité fonctionnelle qui se décompose en trois volets interactifs et indissociables : Projets de réhabilitation du patrimoine social/ Requalification de l'armature urbaine/Lutte contre la déprise affectant l'habitat et l'activité.

Au cœur du quartier NPNRU, l'îlot 17/37 qui cristallise autant les difficultés que les qualités du secteur en est devenu le symbole : sa requalification porte donc en germe la transformation du centre- ville.

Périmètre NPNRU et nature des opérations

La description du projet urbain :

Le programme urbain complet porte sur la requalification et la diversification de l'offre de logements, la requalification et l'apaisement des voiries et des espaces publics :

- Requalification de 331 logements locatifs sociaux avec le label BBC rénovation
- Résidentialisation de 63 logements locatifs sociaux
- Réhabilitation et résidentialisation complémentaire de 50 logements (Jean Gaument – hors financement ANRU)
- Requalification urbaine de l'ilot République 17/37 : opération d'aménagement comprenant des démolitions en cœur d'îlot et le long de la rue Edouard Charles, construction de logements privés en accession (première phase de 15 logements), création d'une voie piétonne traversante reliant la rue de la République à la place de la République.
- Construction d'un équipement polyvalent de proximité dédié à l'innovation, aux initiatives citoyennes, au développement durable, à l'inclusion numérique et aux mobilités
- Construction d'un tiers-lieu dédié aux activités de coworking et à l'accompagnement de structures dans le domaine de l'économie sociale et solidaire.
- Requalification de la rue de la République et création d'un plateau piétonnier devant le tiers-lieu
- Requalification et piétonisation des rues Proudhon et du marché en lien avec la requalification de la place de la République
- Requalification de la rue Sevestre Ainé
- Requalification de la Place de la République et de la rue des échelettes, création d'un jardin public et potager sur la place
- Requalification des rues aux Bœufs, de la convention et Hervieux

Redynamiser le secteur en requalifiant l'îlot 17/37 :
L'îlot concentre les différentes problématiques constatées dans le quartier République. Il représente un obstacle pour créer un lien entre la rue et la place de la République et la majorité des logements qui le composent sont dégradés et vacants.
L'intervention sur cet ensemble a pour ambition d'être un levier pour le renouvellement de l'image du quartier. Concernant l'habitat, deux opérations sont prévues :

- Les logements de l'îlot 17/37 situés rues de la République, Sevestre Ainé et Proudhon feront l'objet de la troisième OPAH-RU
- Une opération de diversification de l'habitat est également programmée avec la création de plusieurs logements en accession à la propriété (15 en première tranche).

Afin de créer de la mixité fonctionnelle et redynamiser le secteur, deux types d'équipements seront créés au sein de l'îlot :

- Livraison fin 2022 : L'Atelier : un équipement polyvalent public de proximité constitué de bureaux dédiés à des associations tournées vers l'innovation, le développement durable et les mobilités. Ce lieu accueillera également la Maison des initiatives citoyennes afin de développer une démarche de co-construction autour de l'ensemble des projets communaux.

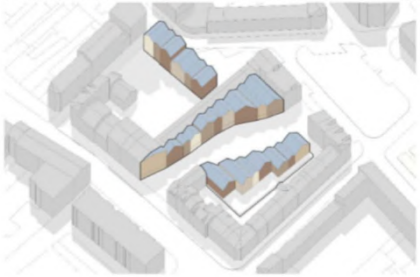
- Livraison fin 2023 : Un tiers-lieu tourné vers l'économie sociale et solidaire qui aura deux types de fonctions :

- Au cœur du projet : un espace de coworking, des espaces de formation, des salles de réunions et un pôle « Accompagnement au montage de projet »
- En seconde fonction : une cantine de quartier, une conciergerie (travail sur les TPE, chantiers d'insertion…)

Ces lieux ont pour vocation d'attirer des populations extérieures au quartier afin de promouvoir davantage de mixité sociale. Ils contribuent aussi à redynamiser l'offre d'équipements en favorisant la mixité fonctionnelle. Leur création joue un rôle central dans la programmation du projet car elle répond à l'objectif de redonner l'identité de centre urbain attractif au quartier République, cela en lien avec la restructuration de la trame urbaine.

Schéma de préfiguration du futur ilot 17/37

Préfiguration de la faille piétonne et des reconstructions de logements sur l'ilot 17/37



Réaffirmer l'armature urbaine en recréant un espace urbain qualitatif :

- Requalification de la rue de la République avec l'élargissement de la contre-allée et la création d'un plateau au niveau du 21-23 rue de la République afin de redynamiser ce secteur où les flux piétons sont limités.
- Création d'un deuxième plateau qui accueillera une partie du marché hebdomadaire.
- Restructuration de la place de la République de manière à répondre aux enjeux liés au manque d'attractivité de ce lieu : création d'un square urbain, de jardins partagés et requalification de l'espace de stationnement.
- Requalification du stationnement de la place.
- Elargissement de la rue Edouard Charles avec la démolition d'une partie des immeubles attenants à l'îlot 17/37.
- Requalification des rues du Marché, Proudhon, de la Convention, Hervieux, des Echelettes, aux Bœufs afin de restructurer la trame urbaine du cœur de quartier.

Ces opérations d'aménagement sont pensées de manière à conforter le secteur comme un lieu de centralité.

Les éléments explicatifs du projet sont joints en annexe :

- Convention NPNRU
- Fiche analytique et technique « opération d'aménagement d'ensemble de l'ilot 17/37 »

2.2 Les acteurs du projet

La mairie d'Elbeuf-sur-Seine

Un comité de pilotage technique mensuel a été mis en place : le Cercle Ambition Quartier République. Y participent l'ensemble des directions municipales, le conseil citoyen et les partenaires maîtres d'ouvrage Métropole Rouen Normandie et le bailleur social EBS Habitat. Il est l'instance de discussion et présentation des études, préparatoire des comités de pilotage présidés par le Maire

Plusieurs groupes de travail spécifiques, notamment « coordination technique » et « coproduction citoyenne », seront des instances de travail privilégiées pour la mission.

A noter que la ville ne souhaite pas engager dès à présent une maîtrise d'œuvre urbaine pour la conception des aménagements sur l'ilot 17/37. Le plan guide est issu d'une étude urbaine (DIAGRAM) et d'une étude de faisabilité urbaine et architecturale (Agence Emmanuel COME) réalisées en 2018/2019. Aussi, le plan guide traduit des intentions plus qu'un projet définitif. La phase d'urbanisme transitoire doit permettre de conforter les options d'aménagement.

Le conseil citoyen

Ses membres sont très actifs à la fois pour animer des évènements ponctuels et participer aux réunions de co-construction et de suivi du projet.

Le pôle de proximité de la Métropole Rouen Normandie et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine

Il s'agit de la direction de proximité de la Métropole qui opère en tant que maître d'ouvrage des travaux de requalification des espaces publics du centre-ville et du quartier République, à l'exception de l'ilot 17/37 (MOA Ville d'Elbeuf). Un chargé d'opération espaces publics et un référent urbanisme sont nos interlocuteurs privilégiés.

Un groupement de maîtrise d'œuvre composé de compétences en urbanisme/paysage/aménagement urbain/éclairage public/co-construction/transition écologique/commerce doit être désigné au premier semestre 2021.

La délégation territoriale de l'ANRU

La DT ANRU est partenaire et financeur du projet. Elle doit être associée étroitement pour établir les conditions de financement des opérations transitoires.

La filière ESS

Les acteurs elbeuviens de l'économie sociale et solidaire sont en cours de structuration à travers la réalisation d'une charte commune et une réflexion collective sur la programmation du futur tiers-lieu ESS sur l'ilot 17/37.

Le tissu associatif local

Le tissu associatif elbeuvien est dense et dynamique, prêt à se mobiliser sur le montage de projets. Pour autant, aucune association n'émane directement du périmètre du quartier République.

Des acteurs à identifier ?

La spécificité des actions à mener pourra conduire l'AMO à rechercher, identifier et contacter des acteurs extérieurs à Elbeuf, susceptibles d'être intéressés par un pan du projet transitoire. A l'échelle de la Métropole, l'occupation transitoire de friches est assez embryonnaire mais on peut citer « la Friche Lucien » à Rouen sur le site d'une ancienne gare rive gauche, animée chaque été par un collectif associatif transformé en SCOP L'Atelier Lucien.

2.3 Les démarches en cours

Plusieurs démarches sont actuellement en cours :

- A l'échelle du quartier :

Travaux de requalification des logements locatifs sociaux par EBS Habitat, en particulier sur les résidences rue de la République face à l'ilot.

Etudes de maîtrise d'œuvre pour la requalification des espaces publics hors ilot par la Métropole Rouen Normandie.

Démarche de co-construction du projet urbain à reprendre en 2021 avec l'appui d'un prestataire spécialisé dans le cadre du marché de maîtrise d'œuvre urbaine de la Métropole.

- A l'échelle de l'ilot :

Etude de maîtrise d'œuvre et de co-construction en cours sur l'Atelier 23, équipement public polyvalent qui doit préfigurer le futur tiers-lieu économique ESS et principalement à destination des associations et du grand public. Finalisation de la programmation au premier trimestre 2021, conception en second trimestre 2021 et lancement des travaux en septembre 2021.

Démarches d'acquisition foncière en cours sur l'ensemble de l'ilot

Ouverture de la Maison du projet (Le Petit Atelier) depuis décembre 2019, lieu d'information et de coproduction mais aussi lieu de vie associatif/citoyen et préfigurateur de l'Atelier 23. De nombreuses démarches autour du réemploi et du fait main (DIY) y prennent place.

2.4 Les espaces identifiés

Après démolition des immeubles menaçant ruine (fin 2021), les superficies libérées sont d'environ 5 000 m2. Il est envisagé :

- 3 000 m2 d'espaces publics au niveau de la faille piétonne, de la courée à l'arrière du tiers-lieu et Atelier 23 et de la rue Edouard Charles élargie.

La programmation transitoire sur ces espaces peut être envisagée sur un temps long (+/- 5 ans) et en articulation étroite avec une programmation future inspirée directement des usages du transitoire.

- 2000 m2 de foncier destiné aux opérations logement dont une première phase est envisagée sur 2024/2025 (15 logements) puis sur la période 2025-2030. Ces terrains devront faire l'objet d'un aménagement transitoire particulièrement agile pour pouvoir les libérer dès lors que l'opération d'habitat pourra être lancée.

3. Contenu des missions

3.1 Calendrier

Mars 2021 : engagement de la mission

Juillet 2021 : définition et plan de déploiement de la stratégie d'urbanisme transitoire

Septembre 2021 : lancement des premiers appels à candidature/projets et consultations

Premier trimestre 2022 : mise en œuvre des premières actions/opérations

3.2 Objet

3.2.1 Etudes préalables et définition d'une stratégie d'urbanisme transitoire

- **Périmètres et planning :**
  - Sur la base d'un premier repérage des espaces disponibles et de leur calendrier prévisionnel de mise à disposition et de mise en chantier, préciser les espaces bâtis et non bâtis pouvant faire l'objet d'une occupation temporaire ainsi qu'un planning prévisionnel.
  - Etablir pour chacun d'entre eux les objectifs d'occupation, en lien avec le projet et avec les acteurs et publics concernés : type de programmation en usages temporaires et en préfiguration envisageables.

- **Faisabilités techniques et financières :**
  - Pour les espaces non bâtis, établir les faisabilités techniques des différents sites identifiés (définir les besoins en matière de circulation, réseau, structures, accessibilité) et les coûts des aménagements nécessaires.
  - Pour les logements éventuellement non démolis et accessibles, définir en lien avec la direction des services techniques, les faisabilités techniques et une première estimation des coutsd'aménagement,
  - Dimensionnement budgétaire : évaluer les conditions de viabilité économique des occupations au regard des investissements nécessaires et des temporalités d'occupation.

- **Montage** : Concernant l'occupation des espaces non bâtis et des logements : définir les modalités d'organisation (type de convention, périmètres des responsabilités respectives, etc.) et les conditions d'exploitation

- **Participatif** : Concernant la dimension participative : des ateliers participatifs impliquant des habitants et des associations devront nourrir l'étude puis confirmer les éléments de la stratégie définie. L'étude doit aussi définir les conditions pour « co-construire » des usages temporaires / transitoires avec les habitants.

- **Définition d'une stratégie globale d'urbanisme transitoire**

Celle-ci devra être intelligible et facilement appropriable par l'ensemble des acteurs afin de favoriser le partage de la démarche avec les parties prenantes et de constituer un socle de communication vers les tiers. Elle devra notamment :

- Expliciter les enjeux et la stratégie globale sur l'ensemble du périmètre et dans ses différentes temporalités
- Préciser les modalités de répartition et d'allocation des financements pouvant être attribués par la ville ou d'autres financeurs potentiels afin de viabiliser ces démarches.
- Définir en lien avec le service marchés et juridique, les modalités de consultation les mieux adaptées (marché public, appel à projet…), la répartition des lots, les compétences recherchées et les modalités contractuelles,
- Préciser les phasages et les modalités de gouvernance et de pilotage.
- Réfléchir à une « stratégie de sortie / passation / transmission » sur la continuité des sites d'urbanisme transitoire avec les partenaires

3.2.2 Assistance au lancement des consultations (tranche conditionnelle)

En fonction de la stratégie arrêtée, il pourra s'agir de lancer une consultation unique sur l'ensemble

des sites - consultation dite complexe (cahier des charges et suivi de la consultation) ou de lancer plus ponctuellement une consultation sur un site bâti ou non bâti– consultation dite simple. Quel que soit le niveau de complexité, les missions comprendront les éléments suivants :

- Rédaction du cahier des charges des consultations : enjeux et objectifs, fiches descriptives de chacun des espaces, éléments constitutifs de l'offre.
- Sourcing et mobilisation des collectifs à même de répondre,
- Assistance à l'analyse des offres.

3.3 Livrables

Cette liste est non exhaustive, d'autres livrables pouvant être proposés par le candidat à travers son mémoire technique :

- Schéma directeur de la stratégie d'urbanisme transitoire
- Phasage et planning détaillé des opérations transitoires
- Tableau estimatif des coûts à l'investissement et au fonctionnement des installations et opérations transitoires
- Note relative aux conditions de co-construction et de mobilisation des habitants sur les usages transitoires
- Note relative à la gouvernance et au pilotage de la démarche
- Note relative aux modalités juridiques et administratives d'organisation et de gestion et sur les conditions d'exploitation des espaces

Propositions pour le RC :

30% prix

60% valeur technique + 10% développement durable (cit'ergie)

- Références sur missions similaires
- Moyens humains dédiés
- Mémoire technique et compréhension de la mission
- Echantillon : 2 exemples de livrables

Estimation du marché : 35 000 € TTC

Annexe 8
Matrice d'occupations potentielles selon le type d'espace (ANRU, 2021)

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

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

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

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

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

Annexe 9
Exemple de convention d'occupation temporaire (Est Ensemble, 2021)

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Entre les soussignées :

La [Nom propriétaire], [société anonyme d'économie mixte/SARL/SAS, etc...], au capital de [XXXX] €, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de XXXX sous le numéro RCS XXXXX, dont le siège social est [ADRESSE], représentée par [Madame/Monsieur XXXX], [son/sa Directrice Générale /Président], autorisé/autorisée à signer en vertu de [XXXX],

Ci-après dénommée : « LE PROPRIÉTAIRE » ou « NOM »

D'une part

Et

[Nom association ou Structure],

Ci-après dénommée : « L'OCCUPANT » ou « NOM »

D'autre part,

IL A ÉTÉ AU PRÉALABLE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le temps de la transformation de la ville est un temps long. Quand des terrains et espaces se trouvent libérés, plusieurs années sont nécessaires pour imaginer, financer et construire les projets.

Dans cette intervalle, [Nom de la collectivité] souhaite développer des projets d'urbanisme transitoire pour [objectifs].

La présente convention porte sur la détermination des conditions d'occupation temporaire d'un foncier par un occupant, désigné ci-après.

NOM PROPRIÉTAIRE est propriétaire du terrain/site/local sis au XXXX.

NOM DE L'OCCUPANT ayant exprimé le souhait d'occuper à titre précaire et temporaire une partie des dits terrains/site/local pour NATURE DU PROJET sur la ZAC de xxxxx/sur le PRU de xxxxx ou sur la commune de XXXX, les parties se sont rapprochées aux fins de conclure une convention d'occupation précaire, aucunement régie par les dispositions du Décret du 30 septembre 1953 codifiées aux articles L145-1 et L145-60 du code de commerce ou non codifiées.

Il est précisé que le présent exposé préalable fait partie intégrante de la convention des parties et, en conséquence, qu'il en est indissociable.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le PROPRIÉTAIRE concède, à titre précaire et temporaire, à l'OCCUPANT qui accepte la jouissance du terrain ci-après désigné à l'article 1.

Les parties déclarent être pleinement informées de ce que la présente convention, qui ne constitue ni un contrat de bail commercial au sens de l'article L 145-1 et suivants du code de commerce, ni un bail dérogatoire conclu mais d'une simple convention d'occupation précaire, et n'est en aucun cas régie par les dispositions du décret du 30 septembre 1953 codifiées aux articles L.145-1 à L.145-60 du code de commerce ou non codifiées. L'OCCUPANT reconnaît en particulier avoir pleine connaissance de ce qu'il ne peut bénéficier d'aucun droit à indemnité, ni de façon générale, revendiquer le bénéfice d'une quelconque propriété commerciale, ni invoquer un droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux (article L 221-1 du code de l'urbanisme).

Article 1 - Désignation du site donné en jouissance

Ainsi qu'il a été précédemment exposé, NOM PROPRIÉTAIRE est propriétaire d'un site non bâti/bâti sis xxxxx à xxxx figurant au cadastre sous les sections xxxxx.

Le plan correspondant au terrain/espace/local/bien est annexé à la présente et contresigné par les parties (cf. annexe X X).

L'OCCUPANT déclare bien connaitre le terrain/espace/local/bien, objet de la présente convention, pour l'avoir visité sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation tel qu'il existe, s'étend, se poursuit et comporte.

Le PROPRIÉTAIRE concède, à titre précaire et temporaire, à l'OCCUPANT qui accepte, la jouissance de ce terrain/espace/local/bien selon l'emprise définie à l'annexe XX pour l'installation de XXX, pour mener une activité XXX aux conditions explicitées ci-dessous :
- XXX
- XXX
-...

Le PROPRIÉTAIRE signale la présence XXX (cf annexe XX).

Article 2 - Durée et clause de précarité

2.1 - Élément de précarité

La présente convention est consentie et acceptée à titre précaire en raison de l'opération d'aménagement/renouvellement urbain/projet confiée à NOM SOCIÉTÉ/AMÉNAGEUR. Cette occupation ne pourra bénéficier ni du statut des locations professionnelles ni du statut des locations commerciales. L'OCCUPANT s'interdit de transférer les droits résultants des présentes à des entreprises ou sociétés quelles qu'elles soient, ou de consentir une sous-utilisation même partielle ni une domiciliation.

2.2 - Durée de la convention précaire

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée ferme de **XX** mois à compter du **XX/XX 20XX ou à compter de la date de signature** [à adapter au cas par cas].

Elle est renouvelable par tacite reconduction. Le non-renouvellement de la convention doit être notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois avant la date d'échéance de la convention. [à adapter au cas par cas].

Toutefois, la durée de la convention ne pourra en aucun cas excéder date de travaux [à adapter au cas par cas].

Pendant toute la durée de la convention, le PROPRIÉTAIRE pourra notifier à L'OCCUPANT un congé pour libérer les lieux, sous réserve de respecter un préavis de 2 mois.

De même, l'OCCUPANT pourra à tout moment, notifier au PROPRIETAIRE son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de 2 mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

De convention expresse entre les parties, il est rappelé que la présente convention est exclue du champ d'application des articles L.145 et suivants du code de Commerce et du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 aux dispositions desquelles les parties entendent formellement déroger.

Toutefois l'OCCUPANT déclare être parfaitement informé que le PROPRIÉTAIRE pourra mettre fin à la présente convention sans que l'OCCUPANT ne puisse réclamer aucun dommage et intérêt, la précarité du présent contrat étant une condition substantielle sans laquelle le PROPRIÉTAIRE n'aurait pas consenti la présente convention en raison du projet d'aménagement de la ZAC de XXXX/du PRU de XXXXX ou de l'espace XXX sur la commune de XXXX.

Article 3 - Conditions de mise à disposition

L'OCCUPANT prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent, et notamment dans son état environnemental actuel sans recours contre le PROPRIÉTAIRE. L'accès au site se fera par xxxxxx.

Le PROPRIÉTAIRE s'assurera du raccordement à XXX du site.

Avant l'entrée dans les lieux et au départ de l'OCCUPANT, il sera établi contradictoirement entre l'OCCUPANT et le PROPRIÉTAIRE un état des lieux. En l'absence d'état des lieux, l'OCCUPANT est présumé avoir reçu le site en parfait état d'entretien et de réparations de toutes sortes.

En cas de contestation ou d'absence de l'OCCUPANT, l'état des lieux pourra être établi par huissier, les frais de constat étant supportés par moitié par les deux parties.

L'OCCUPANT prendra à sa charge tous travaux de remise en état et toutes dépenses en résultant.

Il est précisé, que le coût de ces travaux est à la charge exclusive de l'OCCUPANT, et qu'ils n'ouvriront lieu à aucun dédommagement de la part du PROPRIÉTAIRE à l'issue de la présente, étant ici rappelé que l'occupation du terrain est de nature précaire et révocable à tout moment.

Le site mis à disposition de l'OCCUPANT est à usage exclusif de l'association/structure XXX pour une activité de XXX.

Les installations comprendront XXX.

Le PROPRIÉTAIRE informe l'OCCUPANT que ce site est mis à disposition pour un usage exclusif de XXX.

L'OCCUPANT est autorisé à XXX.
Il est rappelé à l'OCCUPANT, qui s'engage, de prendre toutes précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité du PROPRIÉTAIRE et des voisins.

L'OCCUPANT devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, les règles de sécurité fixées par la législation en vigueur concernant les établissements recevant du public (ERP) et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le PROPRIÉTAIRE ne puisse être ni inquiété ni recherché.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, risques et péril de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Il s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, y compris visuel. Aucun stockage ne pourra dépasser la hauteur du bardage mis en place par l'occupant en limite de propriété.

Le PROPRIÉTAIRE se réserve la faculté d'établir une ou plusieurs conventions d'occupation précaire sur la surface restante des parcelles cadastrées section xxxxx affectée à d'autres usages au bénéfice de partenaires publics ou privés. L'OCCUPANT ne saurait se prévaloir de la présente convention pour s'opposer aux dites conventions d'occupation précaire.

À ce titre, l'OCCUPANT est informé que le site/terrain/local/bien désigné à l'article 1, fait également l'objet d'une convention d'occupation précaire au profit de xxxx pour la présence de xxxx. [le cas échéant]

Pour terrain ou espace nu, possibilité de préciser les éléments suivants :

Le PROPRIETAIRE rappelle que l'utilisation du sol et sous-sol par le preneur est interdite, ne connaissant pas à ce jour, le niveau de pollution éventuelle du terrain.

Par mesure de sécurité, aucune utilisation de la terre ou du sol ayant à destination le jardinage ou autre activité ne devra être réalisée par le preneur. Toute culture devra se faire dans des espaces indépendants du sol du terrain. Aucune marchandise destinée à cette culture ne devra être entreposée directement sur les sols.

Le PROPRIÉTAIRE ne sera en aucun cas responsable de l'utilisation du sol ou des terres par l'OCCUPANT.

Il est interdit de déverser toute forme de produits polluants sur ou sous le terrain.

En cas de non-respect de cette interdiction, la convention sera résiliée de plein droit après constat et les frais de dépollution seront facturés au preneur.

Article 4 – Obligations de l'OCCUPANT

L'OCCUPANT s'engage à :

- Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront et entretenir continuellement en bon état de réparation, d'entretien et de nettoyage le terrain/local/site, selon l'emprise définie sur le plan d'implantation sur site à l'annexe **XX**, et son portail d'accès.

- Installer XXX.

- Se conformer aux installations hors-sol décrites ci-après : XXX

- Se conformer à l'interdiction de XXX.

- Ne pas détruire, déplacer ou obstruer XXX. ex : piézomètre implanté sur le terrain = possibilité de caractériser ensuite « ne pas effectuer de pompage….

- Recevoir sur le site toute personne de la Ville, de l'établissement public territorial Est Ensemble, de la NOM PROPRIÉTAIRE, de services ou associations désignés par elles, ou encore de grand public pour présenter son activité sur la base de **XXX** rencontres par mois.

- Préserver le terrain/site/local de toute pénétration étrangère au moyen des installations existantes (murs, portail, grilles).

- Restituer au moment de la fin de la convention précaire d'occupation le terrain, le portail et le mur en limite de propriété XXX tels qu'ils étaient lors de la signature de ladite convention (cf. procès-verbal d'état des lieux comprenant des photographies en annexe **XX**).

- Prendre à sa charge les travaux, aménagements, ou modifications prescrits par les autorités administratives, ou par les règlements en vigueur, notamment les travaux de mise ou de remise aux normes, ou encore les travaux rendus nécessaires en raison de son activité, quelle que soit leur nature.

- Prendre toutes précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des voisins, à l'entretien, au bon aspect et à la bonne tenue du terrain.

- Se pourvoir, à ses frais d'un récipient conforme au modèle règlementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures ménagères et en assurer la manipulation aux jours et heures fixés par les réglementations du centre ou de la ville.

- Les travaux, s'ils sont autorisés devront être exécutés dans les règles de l'art, sous la propre responsabilité de l'OCCUPANT, tous les frais entraînés par ces travaux étant supportés par l'OCCUPANT seul. XXX [à voir au cas par cas].
Dans le cas contraire, l'OCCUPANT remettra le terrain, le portail et le mur en limite de propriété XXX tels qu'ils étaient lors de la signature de la convention d'occupation précaire. Les embellissements et améliorations que l'OCCUPANT pourra faire dans les lieux loués profiteront au PROPRIÉTAIRE sans indemnité de sa part à la fin de la présente quelle que soit la cause de cette fin, sauf renouvellement de celle-ci, et en cas de départ effectif de l'OCCUPANT.

- Ne causer, ni laisser causer dans les lieux occupés aucun désordre, scandale ou abus de jouissance.

- Ne pouvoir réclamer au PROPRIÉTAIRE aucune indemnité ni diminution de redevance pour cas de force majeur, notamment en cas d'interruption dans le service des eaux, du gaz ou de l'électricité, ou de tout autre service collectif extérieur analogue, le PROPRIÉTAIRE n'étant pas tenu au surplus de prévenir l'OCCUPANT des interruptions.

- Laisser le PROPRIÉTAIRE, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers,
pénétrer dans les lieux occupés pour visiter et conserver le portail d'accès au terrain.

- Faire son affaire personnelle de la surveillance de ce terrain/site/local selon ses besoins.

- Ne pouvoir invoquer la responsabilité du PROPRIÉTAIRE en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers.

Article 5 – Obligation du PROPRIÉTAIRE

Le PROPRIÉTAIRE n'assumera aucuns travaux durant la présente Convention d'Occupation
Précaire.

Le PROPRIÉTAIRE s'assurera et prendra à sa charge le raccordement à XXX du site/local/terrain.

Article 6 - Renonciation à indemnité

L'OCCUPANT renonce dès à présent et pour l'avenir à réclamer toutes indemnités notamment :

- une indemnité pour les travaux qu'il aura effectués,

- une indemnité d'éviction, les parties rappelant que la convention n'est pas soumise au décret du 30 septembre 1953 codifié aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

Article 7 - Cession - Sous-utilisation

7.1. - Cession

L'OCCUPANT ne pourra céder en tout ou partie aucun droit d'occupation consécutivement à la présente autorisation.

7.2. - Sous-utilisation
L'OCCUPANT ne pourra sous-utiliser, même partiellement et à titre gratuit, le bien objet de la présente convention. [à adapter au cas par cas]

Article 8 - Visite des lieux

Pendant la durée de la présente convention, l'OCCUPANT devra laisser le PROPRIÉTAIRE, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le PROPRIÉTAIRE au moins 48 heures à l'avance.

Article 9 - Contributions et charges diverses

L'OCCUPANT acquittera exactement les contributions personnelles mobilières auxquelles il est assujetti, d'une manière générale, tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujetti en sa qualité d'occupant du terrain objet des présentes.
Il devra justifier du paiement au PROPRIÉTAIRE à toute réquisition et opérer les règlements de telle sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

L'OCCUPANT devra également satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement et dont les locataires et occupants réguliers sont ordinairement tenus, de manière que le PROPRIÉTAIRE ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Les conditions exprimées au présent article sont déterminantes pour le PROPRIÉTAIRE.

Article 10 – Assurances

L'OCCUPANT est tenu de souscrire les assurances nécessaires couvrant notamment les risques d'incendie, explosion, foudre, tempête, dégâts des eaux, dommages électriques, vol par effraction affectant le contenu du terrain occupé (stocks, matériels et autres objets mobiliers) dont il est le propriétaire ou dont il a la garde, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers.

L'OCCUPANT fera également garantir l'ensemble des risques résultant de son activité notamment en cas de dommages corporels ou matériels provoqués directement ou indirectement du fait de l'usage de ses biens, aménagements ou installations de son fait, du fait de ses préposés, du fait de ses clients ou de tout tiers pour son compte.

L'OCCUPANT s'engage à garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers du fait des activités exercées sur le terrain.

L'OCCUPANT devra remettre la copie des attestations d'assurance au propriétaire le jour de la
signature de la présente convention, puis, chaque année tant que la convention est en rigueur.

L'OCCUPANT devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter
ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au PROPRIÉTAIRE.

De plus, l'OCCUPANT s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers par le fait de son exploitation.

L'OCCUPANT devra informer immédiatement le propriétaire de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux.

L'occupation du terrain/site/local mis à disposition s'effectuera sous l'entière responsabilité de l'OCCUPANT. Le PROPRIÉTAIRE se dégage de toute responsabilité en cas d'utilisation du terrain non prévue par la présente convention.

Par ailleurs, le PROPRIÉTAIRE ne pourra être tenu responsable en cas de vol, de cambriolage ou de tout autre acte délictueux commis sur le terrain/site/local mis à disposition.

Article 11 - Règlements de ville et de police

L'OCCUPANT devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires et occupants réguliers sont et pourront être tenus.

Article 12 - Redevance

Compte tenu de la nature de l'activité exercée par l'OCCUPANT et du caractère précaire et révocable de la convention, cette dernière est consentie à l'euro symbolique. [à adapter au cas par cas]

Article 13 – Dépôt de garantie

Compte tenu de la nature de l'activité exercée par l'OCCUPANT et du caractère précaire et révocable de la convention, il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

Article 14 - Résiliation

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions de la présente convention, un mois après une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restées sans effet et contenant déclaration par le PROPRIÉTAIRE de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au PROPRIÉTAIRE, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où l'OCCUPANT se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

L'OCCUPANT supportera l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice que le PROPRIETAIRE aura exposés.

La présente convention pourra être résiliée à tout moment et pour tout motif par l'une ou l'autre des parties. La résiliation prendra effet 3 mois après la date de réception de la demande de résiliation notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les mêmes conditions, il pourra être mis fin à l'occupation des lieux de façon anticipée en cas de non-respect des conditions fixées par la présente convention.

La présente autorisation ne constituant ni un bail commercial, ni un bail dérogatoire, l'occupant ne pourra bénéficier d'aucune indemnité ni d'aucun droit au maintien dans les lieux au moment de la résiliation ou de l'expiration de la convention.

Article 15 - Enregistrement

L'enregistrement du présent contrat n'étant pas obligatoire, si l'une des parties venait à le demander, les frais seraient supportés par elle.

Article 16 - Frais et honoraires

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

Article 17 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, le PROPRIÉTAIRE et l'OCCUPANT élisent domicile en leurs bureaux et sièges sociaux respectifs.

Article 18 - Litige

En cas de litige sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties conviennent de s'en remettre, à défaut d'accord amiable, à l'appréciation de la juridiction compétente.

Fait à

Le

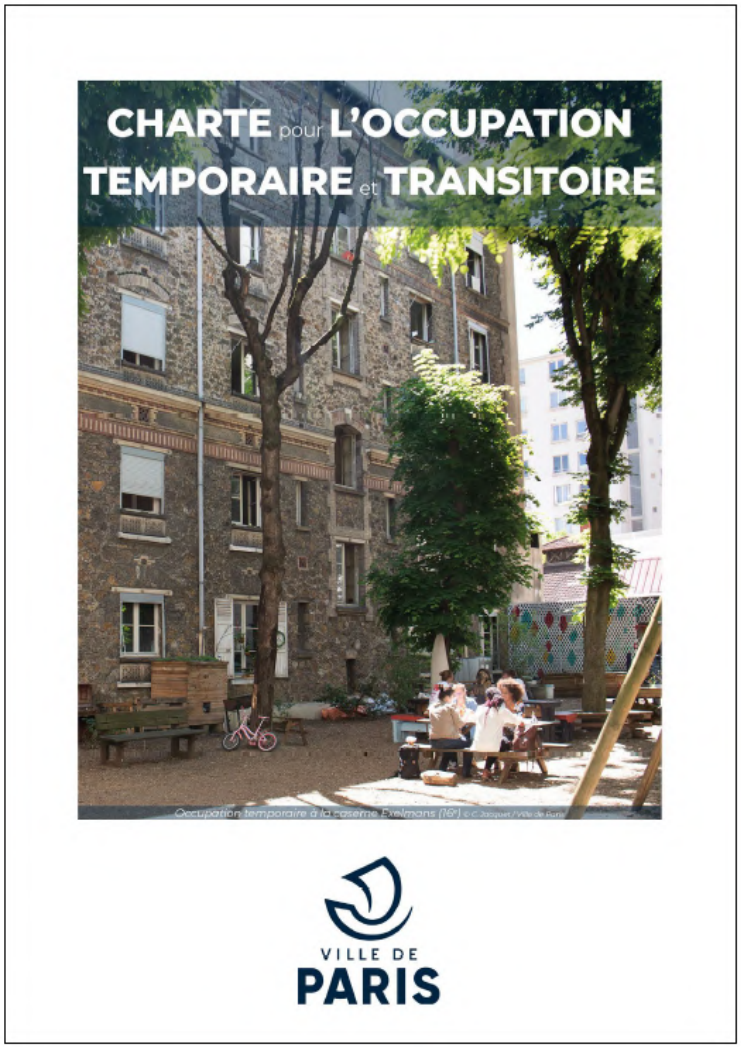
En deux exemplaires originaux

Pour le PROPRIÉTAIRE Pour l'OCCUPANT

Annexes :
XXX

Annexe 10

Exemple de cadre stratégique en faveur de l'occupation temporaire et transitoire (Ville de Paris, 2021)



Pendant

ADAPTER

la redevance d'occupation à la capacité de financement des acteurs et à leurs activités. Les besoins d'investissements initiaux, rapportés à la durée d'occupation prévue, au type d'activités, et comparés à la diminution de charges du propriétaire permise par l'occupation temporaire doivent être pris en compte dans le calcul de cette redevance. Assurer la bonne information des candidat·e·s, en fonction des caractéristiques du site, des éventuelles redevances, taxes ou participations à intégrer dans leur bilan pour assurer l'équilibre financier du projet.

RÉSERVER

une partie des espaces d'activité au prix des charges afin de faciliter l'installation des structures émergentes et les plus éloignées des circuits de financement : structures de l'économie sociale et solidaire, associations de solidarité, citoyennes ou étudiantes, acteurs culturels et de la fabrication en ville, écosystème de l'innovation, start-up et innovation sociale.

PRIORISER

l'hébergement d'urgence, l'occupation temporaire à but d'habitat et l'insertion par l'activité économique lorsque le bâti et la temporalité du projet temporaire le permettent.

DIVERSIFIER

au maximum les activités au sein d'un site et assurer la mixité d'usages et d'acteurs au sein des projets, notamment à l'égard des organismes sans but lucratif et de l'économie sociale et solidaire, des activités culturelles et créatives et de l'écosystème de l'innovation, des start-up et de l'innovation sociale. Dans cette optique, permettre un accès du site à tou·te·s, le plus librement possible. Favoriser les activités en soirée et la nuit, qu'elles soient festives, conviviales, diverses, culturelles, ludiques, citoyennes ou sportives, dans le respect de la tranquillité du voisinage. Permettre également, selon l'espace et la configuration du site, la réservation d'une surface de stockage, de reconditionnement et, éventuellement, de transformation des mobiliers, équipements et matériaux de construction.

TRANSFORMER

par l'occupation temporaire, des immeubles d'activités tertiaires laissés totalement ou partiellement vacants dans un contexte de pression foncière importante et de déficit de logements dans le Grand Paris, afin d'y accueillir des services d'utilité sociale et d'en préfigurer les nouveaux usages.

ACTIVER

les rez-de-chaussée vacants de proximité délaissés temporairement ou sur du plus long terme par l'installation d'activités d'animation de proximité (projets associatifs, collaboratifs, développés localement) liées à l'économie sociale et solidaire ainsi qu'à l'écosystème de l'innovation.

S'INSPIRER

de l'ensemble des bonnes pratiques en termes de respect de l'environnement (réemploi, démarche zéro déchet, compostage, tri, recyclage), de gouvernance inclusive et partagée (dispositifs participatifs impliquant gestionnaires et acteurs) et de respect du voisinage. Lorsque le site comprend un espace extérieur, notamment en pleine terre, garantir le respect de la biodiversité existante.

Après

INTÉGRER

le projet d'occupation transitoire à la préfiguration du futur site, de sa programmation et de ses usages. La préfiguration pourra se voir consacrer un budget spécifique au sein du bilan de l'opération. L'intégration de l'occupation temporaire en phase d'étude doit aller de pair avec une réflexion autour de la pérennisation des initiatives après la libération des sites, dans la programmation des projets urbains pérennes.

ÉVALUER

les impacts de ces occupations et partager les outils de mesure d'impact ainsi que les enseignements de ces occupations auprès des acteurs de la programmation urbaine ou immobilière pérenne, afin d'intégrer l'occupation temporaire comme nouveau mode de préfiguration et de fabrique urbaine.

ACCOMPAGNER ET COORDONNER

les actions respectives des signataires grâce à la tenue d'une instance collégiale de suivi. L'identification d'un·e référent·e par signataire permettra à ce comité d'élaborer une stratégie globale en termes d'occupation temporaire à l'échelle métropolitaine, et de partager des retours d'expérience et appuis méthodologiques et de développer des outils adaptés. Ce comité des partenaires intégrera progressivement l'ensemble des acteurs qui manifesteront leur intérêt pour signer cette charte.

Annexe 11
Destinations d'un bâtiment prévues par le Code de l'urbanisme (IAU IdF, 2017)

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	- exploitation agricole - exploitation forestière
Habitation	- logement - hébergement
Commerce et activités de service	- artisanat et commerce de détail - restauration - commerce de gros - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - hébergement hôtelier et touristique - cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - salles d'art et de spectacles - équipements sportifs - autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- industrie - entrepôt - bureau - centre de congrès et d'exposition

Liste des figures

Figure 1. Articulation entre urbanisme temporaire, éphémère, transitoire et de la transition *(HERMANN L., 2020, Ecole urbaine de Lyon)* 7
Figure 2. Les trois dimensions essentielles des communs *(Production personnelle d'après IAU IdF, 2021)* 12
Figure 3. Organisation de plusieurs Park(Ing) Day à Paris entre 2010 et 2014 *(Dédale, 2014)* 14
Figure 4. Naissance et vie d'une friche *(IAU îdF, 2018)* 20
Figure 5. Premier cercle d'acteurs clés d'un projet transitoire sur un site visé par un futur projet urbain *(Production personnelle, 2021)* 21
Figure 6. (Ré)appropriation de l'espace publicitaire pour lutter contre une loi anti-squat belge à Bruxelles *(Pauline Cabrit)* 22
Figure 7. Fondement de collectifs autour de valeurs partagées *(Plateau urbain, 2021)* 25
Figure 8. Typologies d'espaces pouvant accueillir des occupations transitoires selon leur usage (*Cabanon vertical, 2017)* 27
Figure 9. Le café, lieu commun du projet De Ceuvel (De Ceuvel, 2018) 30
Figure 10. Le projet De Ceuvel: une initiative citoyenne portée par la municipalité sur le site d'un ancien chantier naval (De Ceuvel, 2018) 30
Figure 11. Exemple d'indicateurs à prendre en compte pour l'analyse du contexte urbain et socio-économique d'un site en vue de la conduite d'un projet d'urbanisme transitoire *(Production personnelle d'après l'ANRU, 2021)* 32
Figure 12. Différents portages rencontrés pour des démarches transitoires et classement d'une sélection de projets *(Approche.s!, 2019)* 33
Figure 13 . Les différentes parties prenantes d'un projet transitoire intervenant sur un espace public *(Cabanon vertical, 2017)* 34
Figure 14. Apports potentiels de l'UT dans un projet de renouvellement urbain (ANRU, 2021) 35
Figure 15. Argumentaire décliné selon les types d'acteurs rencontrés *(Production personnelle d'après l'ANRU, 2021)* 36
Figure 16. Organisation de la gouvernance collective du projet des Grands Voisins sous forme de comités de prise de décision coordonnés par une équipe spécifique et en lien avec des partenaires institutionnels (*Plateau Urbain, 2020*) 37
Figure 17. Organisation envisageable pour un projet d'UT sur un site public *(ANRU, 2021)* 38
Figure 18. Rôle du projet transitoire selon le stade de définition de la programmation du projet final *(Production personnelle d'après Cabanon Vertical et l'ANRU, 2021)* 43
Figure 19. Synthèse des ressources juridiques disponibles selon l'usage du site accueillant un projet transitoire dans le cadre de la réglementation relative à la sécurité et l'accessibilité *(IAU IdF, 2017)* 51
Figure 20. Rentabilité et durée d'occupation (*IAU IdF, 2018*) 51
Figure 21. Le 6B (*Clément Salzedo, 2020*) 52
Figure 22. Cour oratoire du site des Grands Voisins (*Les Grands Voisins, 2017*) 52
Figure 23. Construction du modèle économique d'un projet transitoire (Production personnelle, d'après ANRU, 2020) 54
Figure 24. Étapes clés d'un projet d'urbanisme transitoire *(Production personnelle d'après ANRU, 2021)* 56
Figure 25. Objectifs de l'évaluation d'un projet d'urbanisme transitoire (*Production personnelle d'après l'ANRU, 2021*) 57
Figure 26. Exposition photographique réalisée par Cabanon Verticale dans le cadre de l'évaluation des usages d'un projet d'urbanisme transitoire *(Cabanon vertical, 2017)* 58
Figure 27. Impacts et effets de l'urbanisme transitoire *(Approche.s !, 2019)* 58

Liste des tableaux

Tableau 1. Diversité des acteurs de l'urbanisme transitoire et leurs enjeux intégrés à cette pratique pour des projets intervenants sur des parcelles publiques ou privées (*D'après l'Atelier professionnel Paris 1 – Plateau Urbain*) 40
Tableau 2. Diversité des acteurs de l'urbanisme transitoire et leurs enjeux intégrés à cette pratique pour des projets intervenants sur des espaces publics (*D'après le collectif Cabanon vertical et l'Atelier professionnel Paris 1 – Plateau Urbain)* 42
Tableau 3. Autorisations d'urbanisme nécessaires selon les travaux envisagés dans le cadre du projet transitoire (*D'après A. Cocquière et l'ANRU)* 48
Tableau 4. Convention et cadre envisageable de l'occupation temporaire suivant le statut du site (*D'après A. Cocquière et IAU IdF)* 49
Tableau 5. Grille d'indicateurs pour l'évaluation d'un projet transitoire (*D'après l'ANRU, 2021)* 59

Mise en œuvre et pilotage de projet urbains transitoires : étude des freins potentiels.

Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., ESGT Le Mans, 2021

RESUME

Alors que l'opération transitoire emblématique des Grands Voisins a fermé ses portes à Paris en 2020 pour laisser place à un projet pérenne, il convient de s'intéresser à ces expérimentations de plus en plus présentes dans le paysage urbain. La démarche repose sur une transition douce entre le passé et le devenir d'un site ainsi qu'une participation croissante de la société civile dans la conception de la ville. La médiatisation du succès rencontré par certains projets alimente l'engouement des usagers et, plus récemment, celui des élus. Néanmoins, la mise en place de ces méthodes expérimentales et temporaires suscite de nombreuses interrogations chez les professionnels. De plus, la disparité de sensibilisation et le cadre fortement contraint de l'aménagement du territoire peuvent ralentir un processus nécessitant une certaine agilité et une action rapide. Dès lors, comment s'engager dans la voie de l'urbanisme transitoire? Quels leviers actionner? Comment convaincre et mobiliser? Existe-t-il des dispositifs réglementaires et sont-ils suffisants? Quels sont les moyens financiers mobilisables? Ce travail, loin d'énoncer une méthode « clé en main » propose, en se basant sur de précieux retours d'expérience, des pistes pour que chaque acteur de l'aménagement puisse agir en faveur du développement de ces projets innovants.

Mots clés : urbanisme transitoire, occupation temporaire, projet urbain, aménagement du territoire, démarche expérimentale, maitrise d'usage, collectivités locales, temporalités

---

ABSTRACT

While the transitional occupation of *Grands Voisins* closed its doors in Paris in 2020 to give way to a sustainable project, it is interesting to focus on these experimentations increasingly present in urban landscape. The approach is based upon soft transitioning from what sites used to be to what they will become as well as a growing participation from civil society in urban design. The mediatization of some successful projects fuels the enthusiasm of users and, recently, elected officials. Nevertheless, the implementation of these experimental and temporary methods generates many questions for professionals. The disparity of awareness and the constrained framework of land use planning can slow down a process requiring agility and rapid action. Therefore, how to get started with transitory urbanism? What levers to operate? How to convince and mobilize? Are there regulatory mechanisms and are they sufficient? What financial means can be mobilized? This work, far from stating a "ready-made" method, proposes, based on valuable feedbacks, ways for each actor of landing development can act in favor of the democratization of these innovative projects.

Key words: transitory urbanism, temporary occupation, urban project, land development, experimental approach, users, local authorities, temporalities