

Dossier thématique n°6

Octobre 2019

Démarche
« développement économique
et emploi pour les quartiers
en renouvellement urbain »

L'occupation temporaire



Directeur de publication : **Didier DECOUPIGNY**
Responsable de publication : **Matthieu BONAL**
Photographie : **La Friche gourmande - MEL**
Document, traitement statistique et cartographie réalisés
par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole



Impression : **AD Concept**

Démarche

« développement économique et emploi
pour les quartiers en renouvellement urbain »

L'occupation temporaire

SOMMAIRE

Introduction.....	5
Occupation temporaire et enjeux de cadre de vie	6
Occupation temporaire et enjeux de développement économique et d'emploi	8
Benchmark d'initiatives en France	10
Conclusion.....	17

INTRODUCTION

PROBLÉMATIQUE : DANS QUELLE MESURE DES USAGES INSTALLÉS TEMPORAIREMENT DANS DES LIEUX VACANTS PEUVENT-ILS CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT URBAIN ET À L'EMPLOI POUR LEURS HABITANTS ?

Occupation temporaire : de quoi parle-t-on ?

« La notion d'occupation temporaire décrit avant tout une configuration, où l'usager, le propriétaire ou l'aménageur a l'intention d'installer un usage limité dans le temps.

En revanche, il apparaît secondaire :

- › que cet usage soit encadré par des dispositifs réglementaires et/ou juridiques ;
- › que cet usage soit rentable économiquement ;
- › que cet usage ne soit qu'éphémère ou finalement perdue plus longtemps.¹ ».

« Le terme d'urbanisme transitoire renvoie à 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 décidé, ou le temps qu'un projet se réalise² ».

La notion d'occupation temporaire est assez récente mais elle est devenue incontournable ces dernières années au sein des politiques urbaines. Certains parleront « d'urbanisme transitoire » ou de « gestion transitoire » pour désigner aussi ce nouveau mode de faire la ville. En effet, ces trois formules sont fondées sur le principe d'une occupation non pérenne d'un espace donné.

Le succès croissant des occupations temporaires est une réponse à la montée du problème de la vacance des espaces urbains. La vacance n'est pourtant pas un sujet nouveau, mais il s'est longtemps focalisé sur les « friches industrielles », forme de vacance préoccupante pour les pouvoirs publics

pendant plusieurs décennies. Or la vacance s'est diversifiée et inquiète d'autant plus qu'elle est devenue plus visible en atteignant les centres urbains (vacance commerciale en centre-ville, vacance de l'habitat liée au déclin des villes moyennes, disparition des services en zone rurale...)

Face à ces phénomènes, **les occupations temporaires apparaissent comme une alternative aux outils classiques d'aménagement urbain**, car elles sont plus souples et prennent mieux en compte les temporalités de mutation des villes.

L'urbanisme transitoire se trouve actuellement dans une période charnière dans le mesure où son développement et sa plus grande visibilité lui permettent de se détacher d'un « urbanisme de la bricole³ » mais nécessitent de poser quelques grands principes directeurs :

- › l'urbanisme transitoire peut répondre à des objectifs divers : changer l'image du quartier, diminuer le coût du portage foncier, apporter des services à la population, préfigurer des usages ou encore tester une activité ;
- › l'urbanisme transitoire pose la question de la temporalité. Il est une opportunité de définir dans le temps long de l'aménagement, une autre temporalité plus ou moins courte permettant de définir et/ou de tester de nouveaux usages au service du projet urbain à long terme ;
- › l'urbanisme transitoire doit également chercher un modèle économique robuste. L'occupation transitoire n'est pas seulement une « économie de gardiennage : elle crée aussi de la valeur urbaine, sociale et économique » qui n'est pas toujours facile à quantifier⁴ ;
- › l'urbanisme transitoire participe également à redonner de la valeur aux biens immobiliers. Il s'agit alors d'investissements pour les propriétaires et les collectivités, et non d'une solution par défaut, qui peuvent être des étapes intermédiaires à des projets futurs plus structurants.

1 « Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise » ADULM, avril 2019

2 « L'urbanisme transitoire », Les carnets pratiques, n°9, IAU Ile-de-France, septembre 2018

3 « Urbanisme transitoire, l'âge de raison ? », Le sens de la ville, mai 2018

4 Op cit

OCCUPATION TEMPORAIRE ET ENJEUX DE CADRE DE VIE

La triple problématique de la vacance dans les quartiers populaires en renouvellement urbain

1. 13 % des terrains en friche de la métropole lilloise se situent au sein d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) alors que ceux-ci ne représentent que 6 % de son tissu artificialisé. Ces quartiers populaires cumulent également près d'un tiers des logements vacants depuis plus de 3 ans de la métropole et 13 % des locaux économiques vacants depuis plus de 5 ans. Ces chiffres signifient que, quel que soit le type d'espace bâti ou non, un lieu a en moyenne 2 fois plus de chances d'être vacant dans un QPV que dans le reste du territoire.
2. En plus de cette surreprésentation de la vacance au sein des quartiers, certains sont adossés à de grandes friches industrielles situées à leurs franges, stigmates de la désindustrialisation.
3. Les logiques de démolition et de reconstruction propres aux projets de rénovation urbaine (PRU) créent de nouveaux espaces vacants entre le moment de la démolition d'un immeuble et celui de la construction d'un nouveau programme. Or ce temps peut durer plus ou moins selon les secteurs.

Une vacance durable et massive sur un territoire peut avoir des effets dévastateurs en termes d'image, de sécurité, d'ambiance urbaine et de cadre de vie. L'urbanisme transitoire peut constituer un des leviers permettant de limiter voire d'inverser ces effets sur le territoire concerné.

L'urbanisme transitoire comme réponse aux besoins d'un quartier populaire en renouvellement urbain...

Les enjeux d'un urbanisme transitoire dans ces quartiers caractérisés par une ambiance urbaine dégradée et par leur mutation liée au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sont les suivants :

- › interrompre l'effet dégradant provoqué par les espaces vacants sur le cadre de vie par leur occupation, afin de contribuer au retournement d'image du quartier ;
- › sécuriser le lieu et permettre d'économiser certains frais (gardiennage) pour son propriétaire ;
- › créer de la valeur immobilière sur un site démoli afin de faciliter la reconstruction de programmes résidentiels en diversification, sécurisant par la même occasion les investissements massifs engagés par les collectivités et l'ANRU.

L'urbanisme transitoire en zone tendue : une exception

Les expériences françaises les plus fameuses de projets d'urbanisme transitoire se trouvent au cœur des plus grandes métropoles, notamment en région parisienne, mais pas nécessairement dans les secteurs les plus déqualifiés d'un point de vue socio-économique, et dans un contexte de marché immobilier tendu et de pression foncière important.

Parmi les exemples les plus médiatisés, revenons sur la Cité Fertile à Pantin, les Grands Voisins et la tour Paris XIII à Paris.

La Cité Fertile est une ancienne friche ferroviaire à proximité de la gare de Pantin, occupée temporairement par un tiers-lieu et des événements festifs et culturels, dans l'attente de l'aménagement d'un éco-quartier en lieu et place. Ce lieu s'inscrit dans la démarche d'Urbanisme Transitoire de SNCF Immobilier (son propriétaire), une stratégie développée sur toute une série de sites identifiés comme mutables à moyen terme.

Les Grands Voisins est un projet d'urbanisme transitoire qui a débuté en 2015 au sein de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul dans le 14^e arrondissement de Paris, et qui prendra fin en 2020 pour laisser place à un futur quartier de vie.

La tour Paris XIII était un immeuble de logements voué à la démolition, qui a accueilli, en 2013, 30 000 visiteurs dans le cadre d'une exposition de street artists. Elle a ensuite été démolie et a laissé la place à de nouveaux logements.

Dans ces cas-là, l'occupation temporaire semble être d'abord pour le propriétaire un outil d'optimisation foncière : l'occupation est de courte durée et laisse place, le plus souvent, à un projet immobilier plus classique. Ce type d'occupation temporaire peut être qualifié « d'éphémère », ou de « bouche-trou » pour reprendre la typologie développée par le projet de recherche « Urban Catalyst⁵ ». Elle caractérise des formes d'occupation d'un espace assez courtes et qui n'impactent pas ou peu la nature du projet immobilier final.

En effet, il semble important de rappeler qu'un projet d'urbanisme transitoire ne prend pas la même forme et ne revêt pas les mêmes attentes dans ces contextes de marché tendu qu'au sein de nos quartiers en renouvellement urbain, souvent très éloignés des dynamiques immobilières. En ce qui concerne l'objet de ce travail, d'autres pistes doivent donc être explorées.

⁵ « Urban Catalyst: the power of temporary use, Dom publisher », Oswald P., Overmeyer K., Misselwitz P., 2013

OCCUPATION TEMPORAIRE ET ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'EMPLOI

L'occupation temporaire comme levier de développement économique et d'emploi pour les habitants ?

Une occupation temporaire peut-elle devenir une activité économique pérenne ? Peut-elle créer des emplois ? Ou permet-elle au minima d'améliorer les conditions de vie matérielles des habitants les plus modestes ?

Le développement des occupations transitoires dans les quartiers en renouvellement urbain constitue une opportunité pour apporter des activités nouvelles dans le quartier. Au-delà de leur capacité à améliorer le cadre de vie, **les occupations transitoires par des activités économiques permettent de dynamiser le quartier mais également d'ouvrir de nouvelles perspectives pour les habitants des quartiers** : nouveaux métiers, activités nouvelles dans des lieux mêlant activités économiques et ouverture sur le quartier. L'opportunité de former des personnes ou de favoriser le développement de l'entrepreneuriat sont des perspectives non négligeables de l'occupation transitoire.

L'aspect temporaire de l'activité créée peut a priori paraître incompatible avec un objectif de sortie durable de la précarité et du chômage. Trois pistes de réponse peuvent être avancées.

1. Le temporaire comme impulsion

Au sein des quartiers populaires, les lieux vacants pourraient constituer les supports privilégiés d'un entrepreneuriat de proximité. Grâce à leur mise à disposition gratuite par leur propriétaire ou la mise en place d'un loyer progressif, les porteurs de projet, au modèle économique fragile pourraient tester leur activité à moindre frais, et la pérenniser en cas de réussite.

Ici, contrairement aux exemples parisiens « éphémères », la durabilité de l'activité économique revêt une part d'incertitude. Or dans ces secteurs peu attractifs, la même incertitude caractérise l'avenir de certains espaces délaissés, qui peuvent ainsi constituer un marché immobilier alternatif à bas coût pour des porteurs de projets économiques modestes. L'ouvrage « Urban catalyst » définit ce type d'occupation temporaire comme des formes « d'impulsion » ou de « consolidation » par leur capacité à pérenniser un usage sur un même lieu. Les exemples de Stains et de Dijon développés dans la partie 3 du dossier s'inscrivent dans cette volonté d'impulsion d'une activité.

2. L'activité économique nomade

Transformer une occupation temporaire en activité économique pérenne peut aussi être rendu possible par le déménagement de cette activité d'un espace libre à un autre. Si ce fonctionnement peut sembler périlleux en secteur tendu où les lieux vacants potentiels sont plus distants les uns des autres et leur durée d'inoccupation est réduite, elle peut être envisagée sur des quartiers populaires en déficit d'attractivité avec une densité importante de délaissés aux perspectives de mutation lointaines.

Pour exemple, le club WMF a été créé en 1991 à Berlin et a déménagé de lieu vacant en lieu vacant une dizaine de fois avant sa fermeture en 2010, tout en restant dans un périmètre restreint d'environ 3 km de rayon.

Le modèle de l'occupation temporaire nomade semble particulièrement opportun au sein des quartiers en renouvellement urbain. En effet, les différentes phases du projet vont alterner les démolitions et les reconstructions, faisant apparaître et disparaître successivement plusieurs terrains vacants. Une activité économique en capacité de se déplacer de proche en proche au sein du quartier en transformation pourrait répondre au double enjeu de sa pérennité et de son ancrage local. L'occupation temporaire nomade est également adaptée à des espaces immobiliers vacants pouvant répondre aux besoins de l'activité temporaire en fonction de l'évolution du projet et de sa pérennité.

Quelles sont les activités économiques qui peuvent répondre à ces trois critères : activités prenant place sur des terrains non bâtis ou dans des locaux vacants ; activités en capacité de se déplacer de site en site ; activités favorisant l'inclusion des habitants du quartier ?

› L'agriculture urbaine apparaît comme la plus évidente, sur un modèle de culture « hors-sol » aisément déplaçable. Cependant, l'enjeu de cette réponse consistera à atteindre une production suffisante qui permette d'aller au-delà d'une fonction de « jardinage » et « d'agrément » à une fonction véritablement « nourricière » et productrice de valeur économique et d'emplois. Pour ce faire, ces activités doivent s'inscrire dans un projet de plus grande échelle permettant de les intégrer dans une véritable filière économique.

› L'économie circulaire s'y prête également. Certains quartiers en renouvellement urbain comme le Clos Saint-Lazare à Stains (Seine Saint-Denis) profitent des années de chantier pour mettre en place sur site une filière de réemploi des matériaux issus des démolitions.

pourrait être initiée par les collectivités concernées, ou d'autres propriétaires parapublics, souvent propriétaires de lieux vacants dans ces quartiers populaires.

3. L'occupation transitoire comme vecteur d'émancipation

Les deux paragraphes précédents ont tenté d'approcher les conditions pour qu'une occupation transitoire dans un quartier populaire prenne la forme d'une activité économique bénéficiant à ses habitants. D'autres formes d'usages transitoires peuvent également agir sur l'amélioration des conditions de vie matérielles des plus modestes, mais de façon plus indirecte que par le retour à l'emploi.

Ainsi, les communes de Roubaix et de Stains, lauréates du Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) « Villes et territoires durables » articulent chacune les enjeux de réactivation des espaces vacants avec celui de l'augmentation du « reste à vivre » des plus modestes. Ce « reste à vivre » est défini comme le revenu mensuel dont dispose un foyer après avoir payé ses charges fixes (dépenses alimentaires, loyer, énergie, transports...). L'objectif est de pouvoir réduire leurs dépenses afin d'augmenter le « reste à vivre » des habitants et de favoriser leur émancipation.

Mobiliser les espaces vacants au cœur des quartiers pour en faire des lieux accueillant des services de proximité partagés pourrait répondre à cet enjeu. De tels lieux mettraient à disposition des services en partage pour des habitants modestes qui en sont dépourvus individuellement (petits logements, absence de garage, de buanderie, de jardin, d'espace pour les enfants...). La mise en commun de ces services à l'échelle d'un quartier pourrait aussi contribuer à renforcer le lien social.

Dans le contexte de marché détendu qui caractérise ces quartiers, la mise à disposition gratuite ou à bas coût des lieux vacants peut s'envisager selon le modèle du « bâtiment gardien » (le propriétaire y trouve son intérêt dans l'économie réalisée sur les frais de gardiennage). En contrepartie, les habitants du quartier peuvent se voir confier la gestion du lieu, voire assurer quelques travaux de remise en état dans le cas d'espaces dégradés. Cette stratégie *d'empowerment*⁶

⁶ En français, on parle aussi d'autonomisation ou de capacitation des plus modestes.

BENCHMARK D'INITIATIVES EN FRANCE

Les projets d'urbanisme transitoire choisis dans le benchmark mettent en évidence les enjeux de développement économique et d'emploi et sont adaptés à la réalité des sites NPRU de la métropole.

Il faut rappeler la diversité des sites du nouveau programme de renouvellement Urbain (NPRU) présents dans la métropole lilloise. Les sites NPRU présentent une variété de situations où leurs atouts diffèrent et peuvent déterminer des occupations transitoires spécifiques et adaptées. Le « diagnostic métropolitain consolidé » réalisé dans le cadre de la démarche a permis de mettre en évidence ces spécificités⁷.

Peu de projets ont cherché à articuler urbanisme transitoire, activité économique et quartiers en renouvellement urbain. Le benchmark présenté a pour objectif de partager des expériences d'occupation temporaire ou plus largement d'outils de lutte contre la vacance. Chaque expérience présentée (Dijon, Saint-Etienne, Stains, Lyon, Bordeaux) permet de mettre en évidence une action, un enjeu ou un outil adaptés au contexte des quartiers en renouvellement urbain sans oublier l'enjeu de développement économique et d'emploi :

- › l'action de l'association Rues du Développement Durable s'inscrit dans un quartier ancien en déprise de Saint-Etienne et se caractérise par un travail d'acupuncture permettant de lutter contre la forte vacance des rez-de-chaussée du quartier en favorisant l'installation de commerces. Le financement solidaire et l'engagement citoyen sont au cœur de la réussite du projet ;
- › les exemples de Stains et de Dijon montrent comment des projets d'occupation transitoire ont permis la structuration d'une filière économique : ils s'inscrivent tous deux à la fois dans un occupation transitoire d'impulsion et nomade ;
- › les expériences de Lyon et de Bordeaux illustrent comment l'occupation temporaire au sein de quartiers en renouvellement urbain (La Duchère à Lyon, les Aubiers à Bordeaux) a pu se construire récemment.

La lutte contre la vacance de rez-de-chaussée dans les quartiers en renouvellement urbain : l'action de l'association « Rues du développement durable » dans le quartier du Crêt du Roc à Saint-Etienne

Le quartier du Crêt du Roc est un quartier Politique de la ville situé à Saint-Etienne à proximité du centre-ville. Le quartier bénéficie des fonds de l'ANRU au titre du NPRU depuis 2014.

L'association « Rues du développement durable » s'est installée dans le quartier en 2009. Son objectif est de récupérer des rez-de-chaussée vacants pour les réhabiliter et installer des commerces. L'objectif de l'association est de rendre le quartier plus attractif en développant l'installation de commerces correspondant aux valeurs portées par l'association : économie solidaire, environnement, progrès social, participation citoyenne... correspondant par définition à un projet de développement durable du quartier. Le commerce permet de répondre à la fois à un objectif de développement économique du quartier mais avec une portée plus large où il est également vecteur de solidarité, d'engagement et de convivialité.



Source : <https://www.ruesdudeveloppementdurable.fr/>

⁷ Diagnostic métropolitain consolidé, ADULM, Juin 2018.

L'association a créé une société d'investissement solidaire « Crêt de liens » qui a pour objectif d'acquérir les locaux commerciaux pour ensuite les louer à des porteurs de projets d'entreprise ou d'associations correspondant aux valeurs de l'association (l'association dispose d'une charte éthique). L'association peut également louer pour sous-louer aux porteurs de projets.

La société d'investissement solidaire fonctionne sous le régime juridique de la SAS (Société par actions simplifiées). Pour acquérir des locaux, elle fonctionne sur le principe de l'investissement solidaire où chaque citoyen peut acheter une ou plusieurs actions (chaque action vaut 50 euros).

Cette étape suppose en amont d'identifier les locaux commerciaux vacants et d'entrer en contact avec le propriétaire pour ensuite trouver un porteur de projet et l'accompagner dans son installation. A l'heure actuelle, l'association a permis l'installation de 10 projets sur le quartier dans des domaines très diversifiés : cabinet de médecine douce, regroupement de designers, restauration, atelier de création textile par exemple mais aussi des nouveaux services aux habitants avec « l'Accorderie » (destinée à développer les services entre habitants) et un garage à vélo.

Au sein d'un des locaux réhabilités se trouve « Le pied des marches », lieu physique de l'association « Rues du développement durable » mais qui se veut également une plateforme collaborative permettant d'accompagner les porteurs de projets. De ce fait, ce « tiers-lieu » propose la location d'espace(s) de travail, hébergement de siège social, utilisation d'équipements mutualisés (informatiques notamment) ou encore accompagnement des porteurs de projets...



Source : <https://www.ruesdudeveloppementdurable.fr/>

De l'expérimentation par l'occupation temporaire à la constitution d'une filière économique de réemploi des matériaux de déconstruction : l'expérience de la Fabrique du Clos dans le quartier du Clos Saint Lazare à Stains (93)

Le quartier du Clos St Lazare est un quartier de grands ensembles d'habitat social construit à la fin des années 1960 à Stains, au sein de l'Etablissement Public Territorial (EPT) de Plaine Commune, en Seine-Saint-Denis. Il a bénéficié du 1^{er} programme de rénovation urbaine et sa transformation se poursuit aujourd'hui dans le cadre du NPNRU, avec un projet axé sur le développement économique et l'innovation sociale.

Expérimenter (2016)

Le projet de la Fabrique du Clos se situe à l'articulation de ces deux grandes phases de renouvellement du quartier. En effet, ce projet expérimental avait pour objectif de tester les possibilités de réemploi des matériaux issus des démolitions d'immeubles, par la réalisation de prototypes au sein du quartier, tout en formant les habitants à le faire.

La maîtrise d'œuvre a été assurée par l'association d'architecture expérimentale Bellastock, qui développe depuis de nombreuses années une double expertise sur le réemploi des matériaux dans la construction, et sur la participation des habitants à l'élaboration ou à la réalisation de projets.

Leur première action a consisté à accompagner l'entreprise en charge de la déconstruction d'une tour, dans le but de récupérer un maximum de matériaux réutilisables. La Fabrique du Clos est ensuite devenue un lieu physique, implantée sur le terrain anciennement occupé par cette tour (environ 800 m²), propriété du bailleur Seine-Saint-Denis Habitat, et maître d'ouvrage. Cette occupation transitoire s'est déroulée pendant 8 mois en 2016.

Le premier objectif était de tisser le lien social autour de ce lieu de vie :

- › par la réalisation d'un jardin en permaculture, géré par un collectif d'habitants progressivement mis en place ;
- › par la création d'un lieu de convivialité (guinguette de Stains) ;

-
- › en favorisant les rencontres entre le projet, les habitants et les structures locales, notamment par des actions de sensibilisation des jeunes à l'économie circulaire et au réemploi (collèges, maisons de quartier).

L'implantation au cœur du quartier s'inscrivait aussi dans une volonté d'insertion économique et de formation de la population locale. Un chantier dit « d'apprentissage par le geste » a été mis en place. Un tailleur de pierre a ainsi formé quelques personnes en réinsertion au réemploi par la réalisation de mobilier urbain, de sols pavés.

Structurer une filière économique locale (2016-2018)

Cette première expérimentation se fondait sur deux objectifs à long terme :

- › la mise en place d'une filière de réemploi ;
- › la mise en place de chantiers ouverts qui expérimentent l'architecture du réemploi.



Source : Bellastock

Ainsi, dans un second temps, des process techniques plus sophistiqués ont été proposés par Bellastock en lien avec une entreprise locale de démolition, afin de permettre la récupération de voiles de béton complets. Ces voiles ont permis de franchir une étape, en permettant la réalisation d'espaces clos et couverts. Un local vélo et un local poubelle ont constitué les deux premiers prototypes imaginés et co-construits avec deux habitants formés et salariés, dont la vocation était de servir de modèle à de futurs aménagements dans le quartier.

Une recyclerie a été mise en place sur site, lieu central pour expérimenter la création d'une filière locale autour du réemploi. Elle permet de répondre aux enjeux de collecte de matières, son stockage et sa valorisation, en articulation avec le chantier qui assure leur assemblage. Le développement de la filière a rapidement requis la mise en place d'une recyclerie mobile qui s'est déployée sur plusieurs terrains laissés vacants par les démolitions, avant de se replier et de partir sur d'autres chantiers.

Déployer la filière à l'échelle du territoire de Plaine Commune (Depuis 2018)

Le succès de l'expérimentation de La Fabrique du Clos a motivé l'Etablissement public territorial (EPT) de Plaine Commune à lancer une réflexion sur la possibilité de déployer cette filière économique sur l'ensemble de ses 30 quartiers inscrits au NPNRU. Pour ce faire, l'association Bellastock assure actuellement une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage au sein d'un groupement auprès de Plaine Commune, dans le cadre d'une démarche intitulée « Métabolisme urbain ».

Cette démarche s'inscrit dans l'ambition politique de l'agglomération de tendre vers une gestion plus raisonnée et soutenable des ressources nécessaires à son aménagement, tout en favorisant le développement économique et l'emploi pour ses quartiers en renouvellement urbain. Elle repose sur plusieurs axes de travail :

- › expérimenter une filière inter-chantier de réemploi des matériaux du BTP à partir de 30 sites pilotes concernées par le renouvellement urbain dans les prochaines années ;
- › mettre en place des plateformes de tri, stockage et valorisation des ressources de chantier ;
- › accompagner le déploiement de filières locales de réemploi des matériaux du BTP ;

- › accompagner la montée en compétence des acteurs locaux, des maîtres d'ouvrages aux entreprises, par des temps de formation et déployer une culture du réemploi auprès des habitants et usagers du territoire ;
- › évaluer les externalités positives sur le territoire de la mise en œuvre de cette filière d'économie circulaire.

Ce projet constitue certainement en France l'une des formes les plus complètes et abouties de la manière dont l'occupation transitoire peut contribuer durablement au développement économique des quartiers en renouvellement urbain et à l'emploi pour leurs habitants.

L'occupation transitoire joue d'abord un rôle d'animation, de lien, et pallie les nuisances générées pendant le temps du chantier sur le cadre de vie.

Elle joue ensuite un rôle d'expérimentation pour des activités économiques innovantes qui parviennent à se pérenniser et à influencer sur la vie locale.

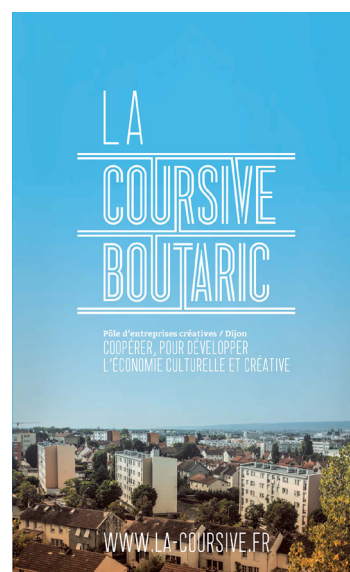
Elle se diffuse à une échelle intercommunale plus large et plus pertinente pour le fonctionnement d'une filière économique, dans un objectif de massification des emplois créés et d'un impact plus durable sur les conditions de vie des plus modestes. L'exemple de la Coursive Boutaric à Dijon s'inscrit dans la même dynamique au travers d'un projet tourné vers la culture et la création au service du développement économique.

La Coursive Boutaric dans le quartier des Grésilles de Dijon : d'une occupation transitoire à la consolidation d'un pôle d'activités économiques pérenne.

Le quartier des Grésilles est un quartier de type grand ensemble dans l'agglomération dijonnaise. Devenue pérenne, le projet de la Coursive Boutaric permet de montrer comment l'utilisation temporaire d'espaces vacants a permis la création d'un lieu central pour le développement du quartier.

Devenu un acteur majeur du quartier, la Coursive Boutaric s'est construite progressivement à partir de l'occupation temporaire de locaux vacants. En 2003, l'office public HLM (OPAC) souhaite accompagner les habitants dans la démolition d'un des immeubles du quartier. L'idée est de proposer aux habitants des activités et productions culturelles (film, album, manifestation) pour que les habitants puissent s'exprimer sur les changements en cours dans le quartier. Ce projet est passé par la mobilisation de plusieurs acteurs culturels notamment

Zutique production. La collaboration fructueuse entre l'OPAC devenu Dijon Habitat et Zutique production va se poursuivre dans la même volonté d'inscrire et d'ancrer le développement de projets culturels dans la vie du quartier.



Source : La Coursive Boutaric

En 2007, Dijon Habitat laisse à Zutique production l'opportunité de s'installer dans des appartements vacants dans le quartier au sein de l'immeuble Boutaric. Progressivement, d'autres structures les rejoignent : 4 structures en 2010 permettent de proposer des manifestations et activités culturelles en lien avec le quartier. Lors de la validation du projet de réhabilitation de l'immeuble Boutaric en 2010, l'association La Coursive Boutaric est créée pour porter le projet et pérenniser son activité. Bénéficiant du soutien d'acteurs publics (ville de Dijon, Région) et privés (Fondation de France, Macif...), l'activité devient pérenne et permet la structuration progressive d'un pôle d'entreprises des secteurs de la culture et de la création au sein du quartier jusqu'à sa labellisation PTCE depuis 2014.

Depuis 2014, la Coursive Boutaric est labellisée PTCE (Pôle Territorial de Coopération Économique) et constitue un pôle rassemblant 20 entreprises de la création et de la culture. Le projet de la Coursive s'inscrit dans la volonté de :

- › structurer la filière de la culture et de la création à partir d'outils d'accompagnement aux entrepreneurs de cette filière ;

- › développer l'activité des entreprises. Le PTCE, par des services de mutualisation et de coopération, permet de favoriser le développement des entreprises membres du PTCE ;
- › participer à l'attractivité du quartier des Grésilles par le développement d'activités économiques et de projets culturels.

L'association « La Coursive Boutaric » a gagné plusieurs prix notamment le concours de l'économie sociale et solidaire (ESS) de la Région Bourgogne et le prix de la création d'activité et du développement économique dans le cadre du concours « S'engager dans les quartiers » de l'ANRU.

Le PTCE « La Coursive Boutaric » propose :

- › un accompagnement des porteurs de projets du secteur ;
- › des formations ;
- › un espace de coworking permettant la location d'un bureau fixe, nomade ou de salles de réunion ;
- › le Forum annuel « Entreprendre dans la culture en région Bourgogne Franche Comté », réunissant professionnels du secteurs, étudiants, porteurs de projets et universitaires ;
- › un incubateur éphémère lors du forum permettant de bénéficier d'experts dans la création d'entreprises.

Le PTCE rassemble aujourd'hui 20 entreprises de la création et de la culture et génère 1,5 million d'euros de chiffres d'affaire. Les entreprises proposent des services dans les domaines de la formation, de la communication (stratégie, supports promotionnels, relations presse...), du web (conception de site internet...), de l'évènementiel et de l'ingénierie culturelle.

En termes de liens avec le quartier et ses habitants, le PTCE a initié plusieurs projets :

- › la « Casbah Boutaric », fête culturelle organisée en mobilisant les habitants et les associations locales propose une programmation d'artistes au cœur du quartier. Elle a eu lieu annuellement de 2007 à 2013 ;
- › le « Collectif Grésilles Culture » crée en 2007 a pour objectif la mise en place d'actions culturelles au sein du quartier comme vecteur de lien social. Depuis 2010, les « rendez-vous des Grésilles » rassemblent tous les acteurs socio-culturels du quartier afin de présenter et de faire connaître l'offre présente dans le quartier aux habitants. Depuis 2012, une commission de programmation et de spectacle au théâtre des grésilles a également été créée permettant d'associer les habitants dans la programmation culturelle ;

- › le projet participatif de la place Boutaric. Mobilisant les habitants et les entreprises de la Coursive, ce projet a permis d'investir la place au pied de l'immeuble Boutaric par la construction de plusieurs équipements améliorant le cadre de vie : bacs potagers, récupérateurs d'eau, tables de pique-nique...

La Coursive Boutaric se situe à la fois comme un acteur du développement économique, permettant le rayonnement du quartier mais aussi du secteur de la création et de la culture à l'échelle plus large de la Région, et comme un acteur du quartier mobilisant les habitants autour d'activités culturelles et de projets participatifs.

Aujourd'hui, la Coursive Boutaric vient de déménager (Mai 2019) dans des locaux plus grands sur la place du marché des Grésilles, au cœur du quartier permettant d'accroître la visibilité de la structure et de renforcer les liens avec le quartier. De ce fait, la Coursive Boutaric devient la Coursive. De plus, elle gère depuis l'automne 2017 le « 52 battant » à Besançon, espace dédié aux industries culturelles et créatives. Elle assure l'animation du lieu, un accompagnement des artistes et la gestion de l'espace de coworking.

L'occupation temporaire dans les quartiers en renouvellement urbain : les actions de Plateau urbain

L'occupation temporaire du « bâtiment U » dans le quartier de la Duchère à Lyon

Le quartier de la Duchère, dans le 9^e arrondissement de Lyon se situe sur le plateau de l'ouest lyonnais. Ce quartier a été construit dans les années 60 sur le modèle des grands ensembles. Quartier politique de la ville, il va subir progressivement de nombreuses difficultés sociales et économiques, lui conférant une image négative.

Aujourd'hui en pleine rénovation, la coopérative Plateau Urbain a développé un projet d'occupation transitoire au sein du bâtiment « U » au pied de l'emblématique tour panoramique du quartier.

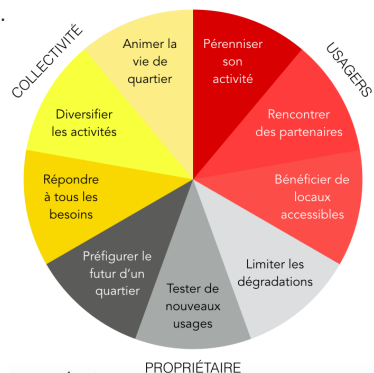
Le bâtiment U, inoccupé depuis plusieurs mois, est la propriété du groupe SERL, société d'économie mixte de Lyon. En partenariat avec la Métropole, la ville de Lyon et le GPV La Duchère, Plateau urbain a été mandaté pour proposer une occupation temporaire (Novembre 2018 à Avril 2020) sur une partie des locaux (690 m²) en attendant la réhabilitation du bâtiment en 2020.



Source : Plateau urbain

Plateau urbain est une coopérative spécialisée dans l'urbanisme transitoire et la lutte contre la vacance. Chaque partenaire du projet doit trouver un intérêt à favoriser un projet d'occupation transitoire ou temporaire (cf. schéma) :

- › les propriétaires de bâtiments vacants. En assurant le paiement des charges et des taxes, l'occupation temporaire permet de limiter les dégradations ;
- › les usagers du lieu bénéficient d'un local à tarif accessible pour créer ou développer leur activité ;
- › la collectivité, grâce à l'occupation temporaire permet de développer de l'activité et rendre le quartier plus dynamique.



Source : Plateau urbain

Plateau urbain, au travers d'un appel à candidature, propose la location de différents espaces de travail (de 10 à 200 m²) à des prix attractifs : 6,8 euros le m² par mois. Depuis la fin de l'année 2018, l'appel à candidature a permis de sélectionner 19 structures qui se sont implantées dans le bâtiment « U ». Pour ces structures, il s'agit d'avoir accès à un immobilier accessible en termes de prix mais également de participer à un projet collectif.

La sélection des projets doit permettre une complémentarité et une diversité des activités proposées. Le projet rassemble des artistes, des architectes, graphistes designers mais aussi une diététicienne, un organisme de formation dans le commerce et deux associations (écriture et soutien scolaire). Le projet permet d'inscrire et de favoriser une dynamique de développement économique dans le quartier mais également dans la vie du quartier dans la mesure où les porteurs de projets du bâtiment U vont imaginer des événements, ateliers, visites... en lien avec les habitants du quartier.

A l'issue des 18 mois d'occupation temporaire, l'objectif est de pouvoir pérenniser sur le quartier de la Duchère une partie des activités présentes.

Une initiative d'occupation transitoire originale à Bordeaux : créer du lien entre le centre-ville et un quartier prioritaire de la ville en renouvellement urbain.

Le projet est le fruit de la collaboration entre Aquitanis, bailleur social de la métropole bordelaise et Plateau urbain, spécialiste des projets d'occupation temporaires. Aquitanis a vocation avec Plateau urbain à promouvoir l'usage de locaux vacants au sein de son patrimoine immobilier mais aussi auprès d'autres propriétaires.

L'originalité du projet réside dans l'organisation de deux appels à candidatures distincts lancés en fin d'année 2018 pour l'occupation temporaire de locaux vacants :

- › le premier « Le B.O.C.A.L » se situe en hyper-centre de Bordeaux sur le cours Alsace Lorraine. Cet immeuble est mis à disposition par la filiale « Patrimoine et valorisation » du groupe immobilier Nexity pour une durée de 8 mois avant la réhabilitation de l'immeuble en logements.

L'appel à candidature porte sur une boutique en rez-de-chaussée et plusieurs espaces à vocation de bureaux ou d'ateliers dans les étages pour une occupation temporaire de 8 mois au prix de 9,2 euros du m² par mois.

Une des cellules en rez-de-chaussée est réservée à l'installation d'un lieu de médiation autour des usages temporaires au sein de la Métropole de Bordeaux. L'objectif de ce lieu est la promotion et la communication autour des occupations transitoires et le développement de liens avec de futurs projets d'occupation temporaire notamment celui dans le quartier des Aubiers.

- › le deuxième se situe dans le quartier des Aubiers, au nord de Bordeaux, quartier politique de la ville et soutenu au titre du NPRU. L'appel à candidature porte sur un bâtiment propriété d'Aquitanis d'une surface de 550 m² sur deux étages pour une durée de 24 mois.

Par l'occupation temporaire de ce bâtiment, le projet souhaite participer à la dynamique du quartier et contribuer à l'implantation d'une diversité d'acteurs et d'activités : culturels, associatifs ou économiques dans la volonté de créer des synergies entre les différents porteurs de projets mais également avec les autres acteurs du quartier et les habitants. De manière opérationnelle, l'appel à candidature porte sur 16 lots de petite surface allant de 10 à 26 m² pour un prix de 6 euros du m² mensuel. Le bâtiment n'est en revanche pas classé « Etablissement recevant du public » et ne peut donc pas accueillir des activités le nécessitant.



Source : Aquitanis, Plateau urbain

CONCLUSION

Conditions de réussite de mise en œuvre des projets

› **L'occupation temporaire est une alternative aux outils d'aménagement classiques** et semble adaptée au contexte local caractérisé par la présence de vacance foncière et immobilière importante au sein des quartiers prioritaires de la métropole. Les mutations engendrées par le NPRU renforcent la pertinence des occupations temporaires dans ces quartiers.

› **L'occupation transitoire constitue une opportunité de développement des quartiers en renouvellement urbain et ce pour plusieurs raisons :**

- des disponibilités foncières et immobilières
- des opportunités en termes de prix pour les porteurs de projets ;
- des opportunités immobilières et foncières qui sont amenées à évoluer dans un temps long ;
- une opportunité pour communiquer autrement et participer au changement d'image des quartiers par un urbanisme novateur et innovant ;
- la capacité à associer le tissu associatif dans les projets d'occupation transitoire ;
- par l'impulsion d'activités économiques, l'occupation transitoire permet d'introduire, de tester des activités économiques et qui peuvent être amenées à se pérenniser ;
- l'opportunité de former des habitants des quartiers, de participer à un retour à l'emploi des habitants et de développer l'entrepreneuriat dans les quartiers ;
- créer du lien social et de la cohésion par le côté fédérateur et l'approche d'ouverture sur le quartier que les projets d'occupation transitoire portent.

› **Le rôle primordial des propriétaires d'espaces vacants dans la mise à disponibilité des locaux.**

Dans le benchmark réalisé, le rôle porté par les acteurs publics ou parapublics (SEM de Lyon, bailleur social de Bordeaux...) est essentiel dans la mise en œuvre d'occupation transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain.

› **L'identification de porteurs de projets d'occupation temporaire professionnels.** Le benchmark montre que la réussite des initiatives repose sur un porteur de projet adapté (Bellastock, Plateau urbain...).



Centre Europe Azur
323 Avenue du Président Hoover
59000 LILLE

+33 (0)3 20 63 33 50
agence@adu-lille-metropole.org
www.adu-lille-metropole.org

 [adulm59](https://www.facebook.com/adulm59)

 [ADULM59](https://twitter.com/ADULM59)

 [adulm](https://www.linkedin.com/company/adulm)