

Étude

Janvier 2021

L'URBANISME TRANSITOIRE :

PAROLES D'ACTEURS
ET RETOUR D'EXPÉRIENCES
DE LA MÉTROPOLE LILLOISE



SOMMAIRE

CONVERSATIONS SUR UN MODE DE FAIRE ÉMERGENT	4
1. SPLA FABRIQUE DES QUARTIERS	12
2. AGENCE O ARCHITECTURE	22
3. SPL EURALILLE	30
4. LES GRANDES VACANCES	42
5. SORELI	48
6. VOLUME OUVERT	60
7. L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD-PAS DE CALAIS	72
8. MONS FABRICA	84
9. VILLE DE ROUBAIX	90
10. SEM VILLE RENOUVELÉE	100
11. COOPÉRATIVE BARAKA	114
12. METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE	126
ANNEXES (PROJETS TEMPORAIRES DANS LA MÉTROPOLE LILLOISE).....	132
REMERCIEMENTS	134
BIBLIOGRAPHIE	135

CONVERSATIONS SUR UN MODE DE FAIRE LA VILLE ÉMERGENT

L'urbanisme transitoire est une pratique émergente en France ces dernières années et déjà bien établie dans beaucoup de villes en Europe. C'est un sujet en vogue qui est développé dans certaines métropoles, comme à Paris, où l'on associe d'ailleurs cette pratique à des projets phares comme Ground Control ou Les Grands Voisins. Ainsi, l'urbanisme transitoire renvoie le plus souvent à ces lieux qui accueillent des usages récréatifs (buvette, jeux...), dans des espaces à l'aménagement volontairement simple et économique, et qui laissent place à la fin à un projet urbain. Mais c'est une image partielle d'un sujet bien plus vaste. Il y a d'autres contextes, d'autres usages : les différentes situations urbaines et dynamiques immobilières font qu'une occupation temporaire ne va pas toujours répondre à un même enjeu ou aux mêmes objectifs.

De quoi parle-t-on alors ?

L'urbanisme transitoire est encore une appellation mouvante, qui se situe au croisement de plusieurs champs sémantiques. Il s'inscrit notamment dans une certaine filiation avec l'urbanisme dit alternatif ou le squat mais s'en distingue par l'établissement d'une relation formalisée, voire même contractualisée entre les différents acteurs du projet. L'urbanisme transitoire recoupe aussi en partie l'urbanisme tactique, une pratique qui a été largement médiatisée en 2020 lorsqu'il s'est agi de tester des aménagements temporaires de l'espace public en période de confinement ; mais qui opère généralement sur un temps moins court et sur des espaces plus variés.

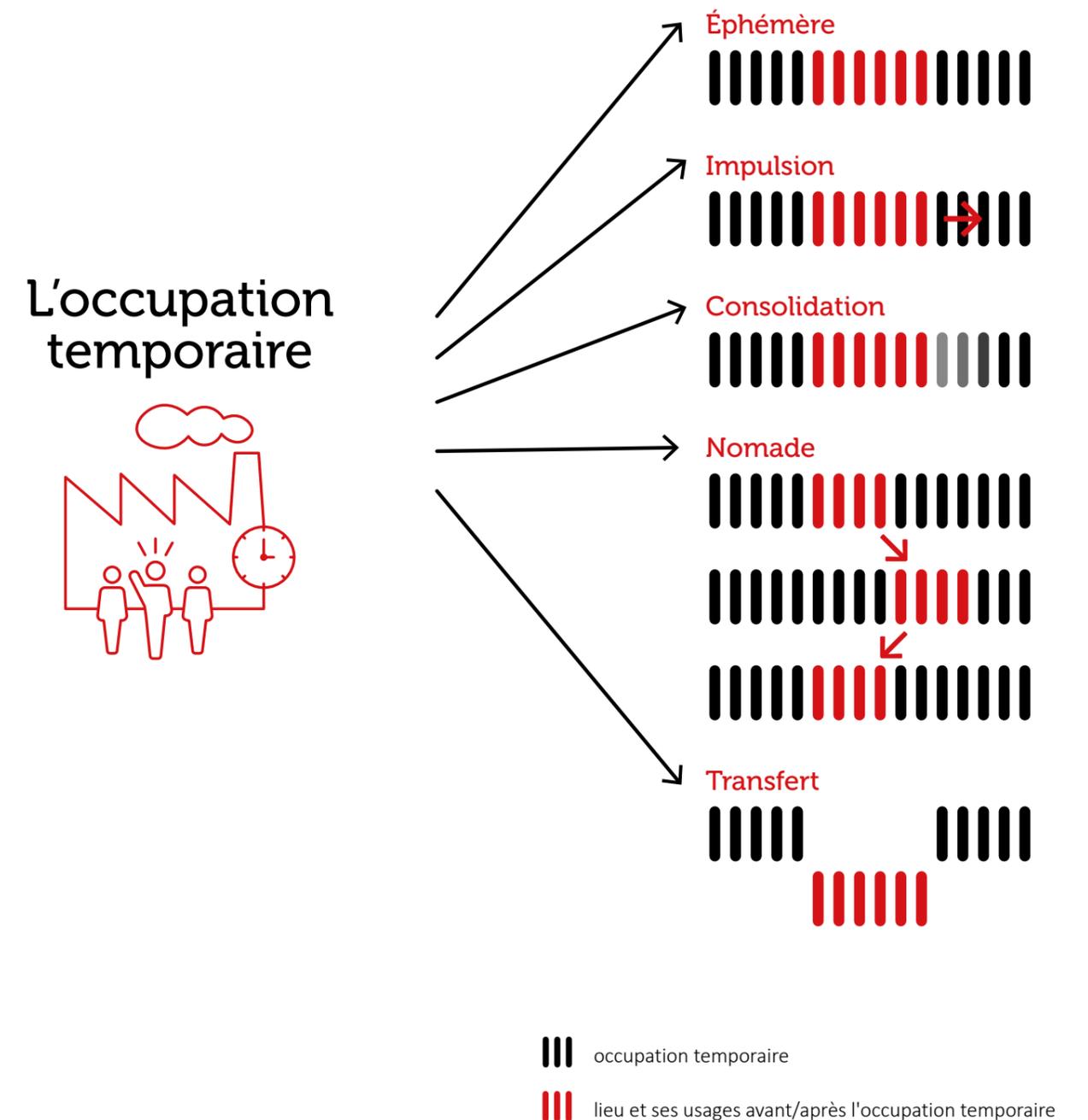
Nous avons choisi de retenir une définition ouverte de « l'urbanisme transitoire » : cela englobe, dans cet ouvrage, tous les projets qui investissent des lieux initialement vacants de manière encadrée et pour une durée limitée, par des usages ouverts ou fermés au public. Cette notion de projet temporaire décrit avant tout une configuration où l'utilisateur et le propriétaire **se mettent d'accord sur le fait que l'usage de l'espace concerné soit limité dans le temps**. En revanche, cet usage peut être rentable ou non, il peut être relativement éphémère ou durer assez longtemps, voire même se pérenniser au terme de la période initialement convenue.

Cette définition large permet de dégager **plusieurs types de projet temporaire**¹. Ces trajectoires sont multiples et peuvent avoir des impacts plus ou moins importants sur les lieux concernés et la programmation du projet à venir. Elle peut être caractérisée comme :

- **Ephémère**, en occupant un espace vacant qui se fait, dans un temps limité, en amont de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement ou immobilier programmé, sans avoir d'impact durable sur le lieu et son nouvel usage.
- **Nomade**, en étant une occupation qui déménage d'un espace vacant à un autre, en se réinventant à chaque fois, ce qui devient sa marque de fabrique.
- **Impulsion** car elle fait émerger un nouveau programme sur un lieu, crée une adresse et une demande puis disparaît, ou en ayant préfiguré la mise en place d'un usage similaire de manière pérenne dans le même secteur. Dans certains cas, cela implique la remise en question et la modification d'un projet immobilier défini en amont.
- **Consolidation** parce qu'elle se stabilise et devient pérenne, impliquant l'obtention d'un permis régulier et d'un bail de longue durée, et la professionnalisation des usagers en place.
- **Transfert** en partant d'un usage pérenne délocalisé pour une durée limitée en occupant un espace vacant, assurant le maintien de son activité pendant une période de transition, avant de retourner à son adresse initiale.

¹ Définitions et illustrations des typologies de projet temporaire selon Oswald, Overmeyer et Misselwitz 2013

TYPOLOGIE DES PROJETS TEMPORAIRES SELON LEUR TRAJECTOIRES



Où en est la métropole lilloise sur ce sujet ?

Pourquoi faire une étude sur l'urbanisme transitoire dans la métropole lilloise ? D'abord parce que les lieux vacants sont partout sur notre territoire, et que la tendance est à leur augmentation. Afin d'inverser cette tendance, le développement des occupations temporaires est un levier intéressant. Plus largement, ce type de projet constitue des lieux d'expérimentation, ils permettent le développement d'une économie sociale et solidaire, l'augmentation des espaces de nature en ville, et contribuent ainsi à la fabrication d'un territoire plus résilient.

Derrière cette nouvelle pratique, il y a des enjeux stratégiques pour le territoire métropolitain. C'est pourquoi la première étape est d'identifier, de donner de la visibilité aux initiatives existantes et de mettre en valeur un savoir-faire acquis par des premières expériences. Il s'agit à travers ce travail de constituer la base d'un débat métropolitain sur ce sujet. En effet, ce nouveau mode de faire la ville, plus sensible aux différents temps des lieux, démontre que le chemin emprunté et ses étapes sont au moins aussi importants que la destination finale. L'urbanisme transitoire bouscule ainsi les codes « traditionnels » de la fabrique urbaine et offre à l'ensemble de la métropole des perspectives nouvelles.

Pour cela, nous avons souhaité donner la parole à un panel d'acteurs du territoire qui développent l'urbanisme transitoire sur la métropole ou qui intègrent ce nouveau mode de faire dans leur pratique. A travers une douzaine d'entretiens menés en 2020, nous avons cherché à faire des retours d'expériences des projets réalisés ou en cours, non pour apporter des méthodes clés en main, mais au contraire pour s'attarder sur les obstacles et les surprises rencontrés, et les solutions trouvées pour y répondre. Il s'agit de **révéler le déjà-là de cette pratique**, y compris dans ses tâtonnements. En effet, faire de l'urbanisme transitoire c'est faire différemment de ce qu'on a l'habitude de faire. Nos interlocuteurs ont donc tous été confrontés à ce nécessaire « pas de côté » et nous racontent comment ils ont avancé néanmoins.

En donnant la parole aux acteurs, il s'agit aussi **de créer du lien, de mettre en relation, pour faciliter le partage des pratiques et l'émergence de nouveaux projets**. Si pour faire de l'urbanisme transitoire, il faut être au moins deux : un propriétaire et un porteur de projet (soit la personne ou le collectif à l'initiative du projet temporaire), le plus souvent, il y a d'autres acteurs autour de la table (aménageur, collectivité, facilitateur...). La compréhension mutuelle du rôle, des intérêts, des marges de manœuvre et des contraintes de chacun à s'engager dans l'urbanisme transitoire est une des clés du développement de cette pratique.

C'est pourquoi, la sélection opérée pour les entretiens a vocation à donner la parole à des personnes de différentes sphères, publiques ou privées, directement investies dans ce type de projet : des porteurs de projet aux collectivités en passant par les sociétés d'aménagement ou l'Etablissement Public Foncier... Enfin, cette approche par acteur implique un travail partenarial qui pourrait poser les bases d'un réseau lillois de l'urbanisme transitoire.

D'ici là, ce travail constitue un point d'étape, en cherchant d'abord à établir un état des lieux : **à quel niveau de maturité notre territoire est-il concernant cette pratique ?**

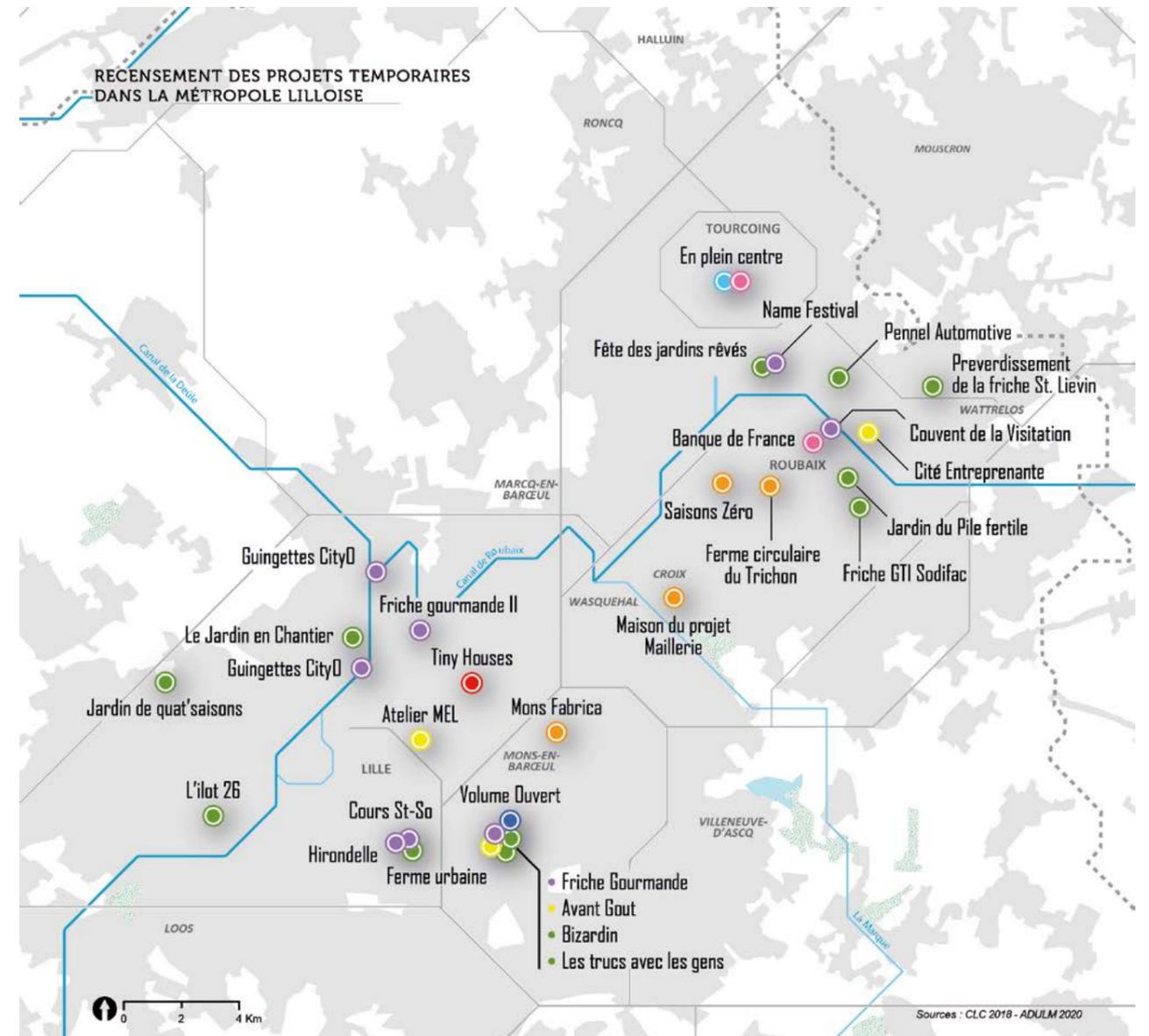
Où sont ces projets ?

La carte ci-contre recense une vingtaine de projets temporaires sur la métropole lilloise dont la plupart sont actifs en 2020 ou démarrent tout juste. Ce recensement est principalement issu des entretiens réalisés et de la connaissance des auteurs de projets en cours ou récents. Il ne prétend pas être exhaustif, pour des raisons évidentes : de nombreuses occupations temporaires ont pu exister dans le passé sans se revendiquer pour autant de « l'urbanisme transitoire », et beaucoup d'entre elles, encore aujourd'hui, émergent dans des contextes privés et ne sont pas nécessairement ouvertes au public. Pour en savoir plus sur chacun des projets de ce premier recensement métropolitain, une liste est consultable en annexe.

Il est intéressant de noter que ces projets ont d'abord émergé dans les principaux centres urbains (Lille, Roubaix, Tourcoing) mais se diffusent désormais dans les communes de la couronne urbaine (Croix, Marquette, Marcq-en-Barœul). Si la carte permet de rendre visible ce phénomène émergent, elle permet surtout de rendre compte de l'extrême diversité des occupations temporaires sur le territoire.

Cela concerne de nombreux types d'espaces : friches, terrains en attente d'aménagement dans des secteurs en mutation, commerces, ateliers et bâtiments d'activités. Ces espaces accueillent des usages très divers (jardin, bar, atelier, lieu d'exposition...) pour des durées très variables (de quelques semaines à plusieurs années).

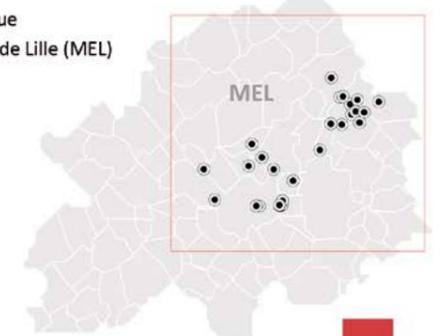
Ces espaces appartiennent tantôt à des propriétaires publics, à des aménageurs, à de grands propriétaires privés voire même à des particuliers. Enfin, ils répondent à des objectifs variés, certains s'inscrivant dans des enjeux écologiques, d'inclusion sociale ou de vivre-ensemble non rentables, d'autres revendiquant une démarche liée à l'économie sociale et solidaire, ou d'autres encore portant une démarche commerciale assumée.



Usages des initiatives recensées depuis 2010

- Événementiel, loisirs, festif, sport
- Création, diffusion artistique
- Co-working, artisanat/production, fab/lab
- Commerce, marché, point de retrait, conciergerie
- Agriculture urbaine, pépinière, éco-pâturage, pré-verdissement
- Logistique, stockage, dépollution
- Hébergement d'urgence, logement
- Usages solidaires ou d'animation social, formation, éducation populaire
- Mixte, hybride

- Frontière France/Belgique
- Métropole européenne de Lille (MEL)



Octobre 2020



LECTURE CROISÉE

Chacune des conversations permet de mieux cerner pour **quelles raisons et de quelle manière** l'acteur interrogé s'investit dans l'usage temporaire des espaces vacants. Ce qui suit tente de dresser un premier panorama de la lecture croisée de l'ensemble des entretiens menés.

Pourquoi s'investir dans le temporaire ?

« Faire du transitoire » peut être qualifié comme une pratique émergente sur le territoire de la métropole, bien que celle-ci ait connu des projets précurseurs dans les années 2000 comme la réactivation du Tri-Postal ou de la grande halle de Saint-Sauveur, se faisant dans une logique temporaire au départ. Se pose alors **la question des éléments déclencheurs et des intérêts** qui ont motivé les différents acteurs à s'investir dans ce type de démarche les années précédentes. Les entretiens mettent en lumière que cela naît parfois du souhait de s'affranchir des limites de la fabrique urbaine habituelle, d'impulsions venant d'ailleurs, mais aussi des contraintes économiques ou alors de revendications citoyennes.

Tout d'abord, on peut remarquer **une prise de conscience collective** bien en phase avec le vécu du territoire. « *Faire du temps de portage du foncier un temps de projet et d'innovation* » ou « *qualifier le temps long en attendant qu'un projet immobilier ou urbain se réalise* » est aujourd'hui une volonté partagée par les personnes interviewées. Réactiver la vie d'un bâtiment ou d'une friche de manière provisoire en testant des nouveaux usages est désormais vu comme un moyen adéquat de contrer le « *sentiment d'abandon* » lié au gel foncier, au profit du cadre de vie des habitants, du génie du lieu et de la programmation du projet pérenne à venir.

Ici s'ajoute **la circulation des modèles, méthodes et références** dans le champ de l'urbanisme. Si certains acteurs locaux, comme l'agence O Architecture, se sont inspirés des exemples d'ailleurs, ce fut l'équipe du danois Jan Gehl qui proposa de développer la friche Saint Sauveur en réactivant la vie sur site de manière provisoire avant d'y construire. Enfin, cette manière de faire correspond d'ores et déjà à une des bonnes pratiques valorisées dans certains programmes européens (UIA)² ou nationaux (ANRU)³, une des raisons pour lesquelles *L'Avant-Goût* et la *Friche Gourmande* ont vu le jour dans le cadre du projet *Tast'in Fives*.

² le programme européen Urban Innovative Actions (UIA)

³ Agence Nationale de la Rénovation Urbaine

Le cadre juridique et réglementaire, un point de blocage majeur ?

A la différence du squat, l'occupation temporaire d'un site se fait de manière formalisée. Différents types de contrat existent, permettant de les encadrer et de limiter la prise de risque pour les deux parties, le propriétaire et l'usager (convention d'occupation temporaire, prêt à usage, bail commercial dérogatoire...). Le même constat peut être fait pour le cadre réglementaire nécessaire afin d'autoriser ce type d'usages. Ce qui fait parfois défaut, selon certains témoignages, est plutôt **la connaissance des outils et règles** en question, la volonté de les partager ou de les appliquer de manière appropriée (et de façon réactive). Les collectivités ont un rôle majeur à jouer sur ce point, si elles veulent faciliter ce mode de faire, notamment en dehors des grands projets urbains où elles sont appuyées par les compétences des aménageurs publics.

Un mode d'intervention en manque de moyens financiers ?

Souvent qualifié comme « approche frugale », l'urbanisme transitoire génère pourtant des flux financiers d'un certain ordre. Les projets mis en lumière au cours des différentes conversations font preuve d'une grande créativité sur l'aspect financier. Une diversité de solutions a été trouvée pour couvrir les investissements nécessaires (travaux de raccordement aux réseaux, de remise aux normes de sécurité...) et/ou les coûts de fonctionnement mais cela reste une **réelle difficulté pour les porteurs de projets**, quelquefois au quotidien. Le cas du projet européen *Tast'in Fives*, prévoyant explicitement un budget pour la préfiguration de la Halle Gourmande, représente plutôt l'exception que la règle. Les lignes budgétaires ou aides financières mobilisées ont souvent d'autres vocations à l'origine : comme la recherche et le développement (EPF), la communication (cours St-So.) ou le budget participatif de la ville de Lille (*Îlot 26*). Le crowdfunding ou la péréquation entre les usages lucratifs et non-lucratifs font aussi partie des principes employés. De plus, force est de constater que certains projets ne seraient pas possibles sans l'investissement de quelques personnes ressources et engagées au sein des collectivités, de structures para-publiques ou via l'engagement bénévole de certains porteurs de projet. C'est surtout le cas pour les projets hybrides d'une certaine taille et avec une forte ambition de co-construction qui demandent un grand **investissement en termes de gestion et d'animation**. En fin de compte, se pose la question de « qui paye quoi », si des budgets dédiés à l'urbanisme transitoire doivent être créés à terme, quel type de projet et usage doit pouvoir en profiter en priorité ?

La durée limitée de l'occupation, le pari de l'urbanisme transitoire ?

Le principe fondamental de l'occupation temporaire repose sur l'accord de mise à disposition d'un site entre un propriétaire et un usager et ce, pour une durée limitée. Formalisé par un contrat, cet accord est juridiquement très clair. Néanmoins, c'est ce principe même qui représente le point de blocage le plus important de ce mode de faire si l'on en croit les différents témoignages. Du côté des propriétaires, persiste une inquiétude importante concernant la finalisation de cette occupation et notamment sur le départ volontaire des usagers à la fin de la période convenue. Du côté des porteurs de projet, les positions diffèrent : certains assument totalement cette partie du « contrat », parfois parce qu'ils adoptent une stratégie de nomade (*Hirondelle et Friche Gourmande*), parfois parce qu'ils ont intention de s'installer ailleurs durablement après cette phase de test. Cependant, il ne semble pas évident pour tous 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. Pour les initiatives misant sur l'ancrage dans le quartier et la création de lien social, il paraît moins évident de pouvoir déménager facilement. Il paraît logique que celles-ci gardent l'espoir, qu'à la fin du contrat, un accord renouvelé soit trouvé avec le propriétaire, notamment quand celui-ci n'a pas d'autre projet pour l'espace concerné à court terme. Dans cette situation de pari émerge **le rôle du garant** comme tiers de confiance, capable d'assurer à un propriétaire qu'une occupation temporaire va bien se terminer et/ou en mesure de mobiliser d'autres lieux vacants pour les proposer aux occupants.

Nouvelles pratiques, nouveaux acteurs ?

C'est une des raisons pour laquelle l'intégration de l'urbanisme transitoire dans la fabrique urbaine bouscule les pratiques et les rôles des acteurs habituels et fait émerger de nouveaux acteurs. C'est ainsi qu'est apparue la figure du **facilitateur urbain**⁴. Porteurs des garanties, il s'occupe d'une ou plusieurs des tâches suivantes : la mise en relation du propriétaire et des usagers, l'accompagnement du montage de projet, la (co-)conception et (co-)construction des aménagements provisoires, la gestion locative, l'animation de la communauté, l'aide à la relocalisation... Il s'agit **d'acteurs hybrides** qui ne sont ni maître d'ouvrage, ni maître d'œuvre, ni usagers, mais un peu les trois à la fois. En réunissant des compétences d'univers bien séparés habituellement, ils ont notamment la capacité de croiser les considérations spatiales, sociales et économiques au plus près de l'action. Les Grandes Vacances, les Saprophytes ou le collectif ZERM, à l'œuvre sur le projet « Saisons Zéro » à Roubaix, correspondent aujourd'hui à ce profil d'acteur « atypique » à l'œuvre sur la métropole lilloise.

Dans le même temps, les témoignages recueillis dans cet ouvrage démontrent que les acteurs « classiques » de l'aménagement s'adaptent face à l'émergence de ces nouvelles pratiques et se les approprient en grande partie. Ce qui explique peut-être pourquoi une première vague de projets temporaires a pu voir le jour sur la métropole lilloise, sans l'implication de « facilitateur urbain ». Suite à ces premières expérimentations, certains d'entre eux ont développé une posture plus affirmée au sujet de l'urbanisme transitoire. Propriétaire et gestionnaire public d'un stock important de biens vacants, l'**Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais** s'est notamment doté à travers son programme pluriannuel d'investissement (PPI) 2020-2024 d'**une véritable stratégie et d'une organisation adaptée** afin d'intégrer systématiquement ce mode de faire dans ses processus.

⁴ Plateau Urbain, coopérative d'urbanisme temporaire, est née en 2013 de l'idée d'utiliser systématiquement les nombreux bâtiments en attente de projet pour y établir des occupations temporaires. Ce principe permet la mise à disposition d'espaces vacants aux acteurs culturels, associatifs, et de l'économie sociale et solidaire, à un prix inférieure au marché classique, notamment dans le contexte d'un marché immobilier tendu.

Quelles stratégies en faveur du génie de l'improvisation ?

S'investir dans l'urbanisme transitoire implique un exercice de lâcher prise dans des métiers de la fabrique urbaine où, par essence, on planifie. Mais alors, comment ce mode de faire peut-il être soutenu et accompagné par les acteurs publics sans contrecarrer sa spontanéité, sa souplesse et son agilité ? Comment peut-on concilier au mieux ces deux logiques quasiment opposées ?

À l'échelle du projet urbain, des retours d'expériences apportent déjà des renseignements sur des possibles articulations entre usage temporaire et projet pérenne. Ils mettent en évidence **différentes façons de faire l'urbanisme transitoire** : par des projets plus ou moins indépendants de l'intervention publique, plus ou moins contrôlés par les acteurs institutionnels, plus ou moins générateurs d'une programmation active et itérative, plus ou moins propices à l'émergence d'une dynamique collective ou citoyenne et, en fin de compte, plus ou moins support d'expérimentation et d'innovation sociale.

Pourtant, à l'exception de quelques rares expériences comme celle de l'appel à projet Ville Nourricière lancé par la ville de Roubaix sur plusieurs sites vacants de son territoire, l'urbanisme transitoire n'est qu'encore peu utilisé par les collectivités comme un levier d'intervention dans le cadre de stratégies territoriales. Des pistes de réflexion à ce sujet sont nombreuses : recenser et structurer l'offre des espaces vacants afin de répondre aux besoins sociaux légitimes et aux préoccupations environnementales, mobiliser des propriétaires publics et institutionnels, adopter une approche multisite, accompagner la pérennisation des projets vertueux.

Confrontée à ces interrogations, la Métropole Européenne de Lille (MEL) a lancé cette année une démarche expérimentale. La collectivité met à disposition trois de ses biens vacants pour y développer des projets temporaires pendant une durée de dix-huit mois. En se faisant accompagner par une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), cette **expérimentation** permet de tester et d'évaluer, avant de déterminer la stratégie et les outils à mettre en place par la collectivité en termes d'urbanisme transitoire.

Cet ouvrage, composé d'une douzaine de conversations, souhaite contribuer à cette réflexion en ouvrant le débat avec l'ensemble des acteurs concernés.

Bonne lecture !



Jardin partagé, Ilot 26 © ADULM

1

SPLA FABRIQUE DES QUARTIERS



La fabrique des quartiers est un outil métropolitain dédié à la requalification et la revitalisation des quartiers d'habitat ancien dégradé. Son capital social est détenu par la Métropole Européenne de Lille (MEL) et les villes de Lille, Roubaix et Tourcoing. Société Publique Locale d'Aménagement, la société travaille pour le compte exclusif de ses actionnaires et sur leur territoire.

Son activité se décline autour de quatre axes principaux : études de faisabilité et de programmation urbaine, recyclage foncier et immobilier, production de logements réhabilités et valorisation du patrimoine, confortement et développement des activités de proximité.

Ses marques de fabrique sont de " Faire la ville avec et pour les habitants " en abordant et développant les projets dans leur dimension humaine et sociale, "Un travail de dentelle urbaine" en apportant des réponses adaptées à l'échelle d'un quartier, d'un îlot, d'un immeuble ou d'une parcelle, "Lutter contre la précarité énergétique" en offrant à chacun la possibilité d'accéder à un logement performant sur le plan de l'énergie, "Expérimenter et innover" en participant au développement de dispositifs expérimentaux, là où les outils classiques s'avèrent inadaptés ou insuffisants.

VINCENT BOUGAMONT

DIRECTEUR GÉNÉRAL SPLA FABRIQUE DES QUARTIERS

EN QUOI LES PRATIQUES DE L'URBANISME TRANSITOIRE MODIFIENT-ELLES LA FABRIQUE URBAINE HABITUELLE ?

Agissant sur l'habitat ancien dégradé, La fabrique des quartiers intervient de fait dans des quartiers vivants et habités. L'expérience engagée depuis désormais dix années montre que, dans ces quartiers, la question de la gestion des temps longs des projets prend une résonance toute particulière, qui nécessite des réponses appropriées. C'est ce que La fabrique des quartiers s'efforce de développer tant dans l'aménagement transitoire des fonciers déconstruits que dans l'optimisation à court terme des immeubles maîtrisés. C'est l'exemple du « jardin du bonheur » aménagé avec les habitants au Pile à Roubaix ou celui du dispositif « en plein cœur » à Tourcoing qui propose une gestion alternative des pas-de-porte le temps d'engager les travaux de réhabilitation.



CONVERSATION

JÉRÉMY
FLORET
&
VANESSA
BECUWE



Jérémie Floret est chargé des questions d'économie circulaire et de proximité à La fabrique des quartiers, et **Vanessa Becuwe** y est responsable d'un programme de revitalisation du centre de Tourcoing. Leurs missions les ont conduits à mettre en œuvre des occupations temporaires et à développer un savoir-faire au sein de la SPLA.

La fabrique des quartiers est aujourd'hui engagée sur plusieurs démarches liées à l'urbanisme transitoire (revitalisation des commerces au centre-ville de Tourcoing, NPNRU Lille quartiers anciens...). Quel a été l'élément déclencheur de cette réflexion ?

VB : L'élément déclencheur est la volonté de qualifier le temps, qui peut sembler long pour les habitants, entre l'acquisition et la réhabilitation des immeubles. Entre la phase d'acquisition des immeubles et le démarrage des travaux, se succèdent différents temps liés au relogement, aux études, à l'instruction des autorisations d'urbanisme... Le processus de réhabilitation est long et peut peser sur le quotidien des habitants. De ce constat, La fabrique des quartiers s'est lancé deux défis : optimiser les temps de maîtrise foncière et d'études de maîtrise d'œuvre, et qualifier ce temps pour préserver un cadre de vie décent pour les habitants.

JF : L'approche est relativement ancienne à la SPLA. Nous l'avons notamment expérimentée dans les programmes des quartiers du Pile à Roubaix et Simons à Lille. Ce sont des projets qui prennent du temps donc il fallait intégrer ces approches très en amont. Il s'agissait d'interventions à petite échelle, comme des jardins partagés, afin de recréer du lien social dans le quartier.

Le but est de garder le plus longtemps possible les choses vivantes, sans casser les dynamiques d'un territoire ou les liens sociaux.

Plus récemment, vous avez expérimenté l'urbanisme transitoire dans des cellules commerciales du centre-ville de Tourcoing ?

VB : Lors de notre étude, qui a abouti en 2018 sur la concession « Revitalisation du centre-ville de Tourcoing » confiée par la Ville, nous avons constaté une vacance atteignant plus de 30% ; vacance commerciale mais aussi d'habitation, les étages n'étant plus exploités du fait de l'absence d'accès indépendant depuis l'espace public. L'enjeu de la concession est de traiter cette double vacance. Le volet immobilier est primordial dans la revitalisation des centres-villes. Il faut recréer les conditions de les habiter afin de dynamiser le commerce. La vacance commerciale relevée concerne des locaux non occupés de longue date, depuis 2 à 8 ans. Les stigmates de cette vacance comme les rideaux métalliques baissés nuisent au cadre de vie des riverains. Il faut donc agir sur ces signes : comment lever ces rideaux ?

Avec la Ville de Tourcoing, nous avons mis en place le dispositif « En plein Centre » : d'une part en mobilisant les commerçants qui ouvrent et ferment tous les jours les volets des boutiques vides ; d'autre part en mettant en place une vitrine animée ou une boutique éphémère selon l'état du local. Si le local se trouvait en bon état avec la possibilité de relouer à peu de frais, on installait une boutique éphémère.

Pouvez-vous décrire ces deux types d'occupation choisis, les vitrines animées d'un côté et les boutiques éphémères de l'autre ?

VB : Le travail sur les vitrines animées a été réalisé avec des acteurs culturels locaux tels que l'ESAAT¹, l'école d'audiovisuel du Fresnoy, ou encore Triiii, un collectif d'artistes sonores. Les vitrines ont été mises à disposition pour devenir des espaces d'expression artistique. Les retours ont été très positifs, aussi bien pour les étudiants qui ont aimé ces challenges et le fait de disposer d'une visibilité en plein centre-ville, que pour les habitants et les commerçants, curieux et étonnés de voir les vitrines s'animer.

JF : Sur d'autres locaux, l'idée était de créer des boutiques éphémères avec des baux dérogatoires, à destination d'artisans ou de commerçants sans lieu physique de vente, pour tester leur concept pendant un à deux mois. Pour la boutique éphémère, nous avons d'abord sélectionné un décorateur qui vend en ligne une offre non présente dans le centre-ville ; un occupant qui n'avait pas vocation à créer de boutique physique. Il est resté pendant six semaines et a fini convaincu. Suite à ce premier test quatre autres projets éphémères ont été accueillis au même endroit (notamment des artisans), dont le dernier n'a pas été initié par La fabrique des quartiers mais sur sollicitation d'un porteur de projet séduit par l'initiative.

De quoi vous êtes-vous inspiré pour ces boutiques éphémères ?

JF : Le principe s'inspire de plusieurs concepts existants (commerce en test, boutique à l'essai). Mais notre idée est plus proche du « testeur de commerce » de la Société d'économie mixte de la Ville de Paris (SEMAEST), entre la boutique éphémère qui n'a pas vocation à durer et le commerce en test où l'on envisage qu'une activité puisse s'installer par la suite. La SPLA a créé son modèle propre, sans limitation de durée d'occupation pour les projets. Nous étions nous-mêmes dans une logique d'expérimentation. Par exemple, dans une cellule que nous envisagions de mutualiser entre plusieurs commerçants, nous avons dû renoncer à cause de son état trop dégradé. Nous avons ensuite trouvé un autre endroit mais avec une surface plus réduite. Nous avons été dans une adaptation permanente. Il fallait imaginer des problèmes très concrets : la mobilisation des commerçants voisins pour ouvrir et fermer les rideaux posait la question de la responsabilité en cas d'oubli le soir et d'une potentielle intrusion. Mais si l'on avait pris en considération l'ensemble des problèmes possibles, rien ne se serait fait.

Quels premiers éléments de bilan pouvez-vous tirer de cette mission et sur la place des occupations temporaires au sein de celle-ci ?

VB : La concession porte sur le traitement de vingt-cinq immeubles, pour pouvoir revenir à un taux de vacance acceptable de l'ordre de 10 à 15% du parc existant. Quinze d'entre eux font l'objet du processus global de recyclage sous maîtrise d'ouvrage SPLA. Dix autres seront traitées sous forme d'une intermédiation et de conseils auprès de propriétaires bailleurs privés. Aujourd'hui nous avons pu réaliser sept acquisitions sur quinze. Sur ces sept acquisitions, quatre surfaces commerciales ont pu recevoir un usage transitoire.

Toutes les expérimentations n'ont pas eu le même succès, mais ce qui est sûr, c'est que les commerces voisins étaient très heureux de ne plus voir ces rideaux baissés (quel que soit le projet à l'intérieur, finalement c'est l'occupation qui compte). Du point de vue des occupants, c'était également très positif. Citons l'École du Fresnoy, notamment, qui voyait un intérêt à occuper une cellule en centre-ville car cette école est connue internationalement mais peu localement : cela permettait de donner à voir le travail des étudiants aux tourquennois.

¹ Ecole supérieure d'arts appliqués et du textile

Sur cette mission comme ailleurs, La fabrique des quartiers intervient sur des espaces différents de la plupart des autres aménageurs. Comment s'intègre l'urbanisme transitoire sur ces différents espaces ?

JF : Nous sommes habitués à récupérer des biens très dégradés, dont l'occupation transitoire se révèle souvent trop coûteuse. En revanche, au Pile, après avoir acheté et démoli des bâtiments, nous avons créé le Jardin du Bonheur pour créer un lieu dans le quartier en attendant les reconstructions. Ça marche bien sur des terrains non bâtis. Mais nous rencontrons plus de difficultés sur des maisons dégradées notamment pour des questions réglementaires. Sur les commerces à Tourcoing, nous avons des espaces où nous pouvions faire quelque chose rapidement.

VB : En effet, le fait que ce soit du commerce facilite les choses. Nous essayons de penser des occupations transitoires sur des logements à réhabiliter, mais c'est beaucoup plus complexe. La cellule commerciale, par sa vitrine, ouvre des possibilités d'usages transitoires qu'on ne trouve pas sur des maisons de ville dégradées ou murées. Nous voudrions éviter cet effet stigmatisant des maisons murées dans le quartier et intégrer des occupations transitoires dans les futures concessions. Nous pensons que la mission commerce à Tourcoing a permis de tester une action concrète en ce sens, et de développer un réseau permettant de trouver des idées pour occuper ces logements dans l'avenir. Nous menons notamment des collaborations avec l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais pour agir sur ces espaces-là.



Boutique éphémère (Atelier Winoc) © E. Ducoulombier / Ville de Tourcoing

Quels outils ont été mobilisés pour mettre en œuvre ces occupations temporaires ?

VB : Pour le commerce, nous utilisons un bail dérogatoire avec une durée déterminée. Juridiquement nous savons créer le cadre. Pour simplifier la mise en œuvre et le coût, nous privilégions en premier lieu les espaces peu dégradés pour ce type d'occupation. La plus grande difficulté, nous semble-t-il, est l'acculturation de certains acteurs.

La complexité administrative est peu compatible avec la souplesse exigée par un projet transitoire : on peut parfois recevoir une autorisation d'ERP un mois après la fin de l'occupation.

Beaucoup d'expériences dans ce domaine montrent qu'il faut parfois être à la limite du cadre juridique, avec toutes les précautions d'usage.

JF : Ce qui manque aujourd'hui est un cadre adapté à cette pratique. L'urbanisme transitoire se confronte à la rigidité des cadres financiers et réglementaires. Nous sommes donc dans l'expérimentation, ce qui nécessite de la réactivité et beaucoup d'énergie. Il faut un cadre, mais avec de la souplesse, une intégration du transitoire très en amont, et un budget alloué. Les organisations classiques « en silo » ne permettent pas d'être efficaces sur des opérations de ce type.

Justement, comment financez-vous ces occupations temporaires ?

VB : Auparavant il pouvait y avoir un budget sur la gestion transitoire, sauf que « gestion transitoire » voulait encore dire « sécurisation » et non « occupation ». Il y a eu une évolution sémantique. On peut dire qu'on est passé d'une gestion transitoire à un urbanisme transitoire.

JF : Plus le projet est pensé en amont, plus les chances de réussite sont fortes. Il faut comprendre que face à ces dépenses nécessaires pour adapter des lieux, on gagne aussi de l'argent sur les frais de gardiennage et la sécurisation du site. Mais le budget est couvert en partie seulement par ces économies de sécurisation. Pour le reste, il faut trouver autre chose : cet autre chose pourrait être un pourcentage du budget de la concession, nécessaire à l'accompagnement de la transition d'un espace. Ce n'est pas encore le cas aujourd'hui mais ça avance petit à petit avec les missions lancées dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), où une ligne de budget existe.

Les économies réalisées sur la sécurisation sont-elles déterminantes dans la volonté de faire de l'urbanisme transitoire ou est-ce d'abord motivé par un enjeu de cadre de vie ?

VB : Si on le fait, ce n'est pas pour le budget. Ça revient quand même plus cher que de ne rien faire. Et c'est plus compliqué à mettre en œuvre. Il faut de la conviction et convaincre les autres que c'est nécessaire de faire autrement. L'espace est plus facile à maîtriser avec murs et caméras. Mais quand on prend conscience des enjeux de dégradation sociale et urbaine de ces secteurs générés par des chantiers de démolition, on se dit que ça vaut le coup d'investir un peu plus.

JF : Par contre il faut des principes : l'investissement nécessaire à l'occupation temporaire ne doit pas être disproportionné par rapport à la durée et l'ambition du projet. Pour un petit espace occupé un à deux ans, on ne va pas investir des dizaines de milliers d'euros : ce serait un non-sens économique. Le système doit rester souple et intelligent et l'argent doit servir à fédérer des dynamiques.

Suite à ces différentes expériences, peut-on parler d'une véritable posture partagée sur l'urbanisme transitoire à La fabrique des quartiers ou bien chaque projet est indépendant ?

JF : On ne peut pas encore parler d'une « méthode » partagée en la matière, mais nous essayons de partager une définition et une approche communes de l'urbanisme transitoire pour La fabrique des quartiers. On se trouve aujourd'hui dans une période charnière entre la fin d'une génération de programmes et le début d'une nouvelle, propice à se réinventer. Les équipes montent en compétence progressivement sur ce sujet à partir de cette impulsion, et l'idée fait son chemin petit à petit.

VB : En fait, quand on pense urbanisme transitoire, on pense aux grands projets d'aménagements ; or la SPLA fait de l'urbanisme transitoire sur de petits espaces. L'urbanisme transitoire à La fabrique des quartiers s'ancre dans la spécificité d'intervenir sur des objets très particuliers. C'est une méthode qui s'adapte en fonction des situations : la situation détermine le projet. Surtout, quand on pense urbanisme transitoire, on pense au bien-être des riverains. Or notre action, qui a pour vocation d'améliorer les conditions de vie des habitants, génère des temporalités de chantier où c'est le contraire : cela génère même des tensions !

Quand on mure, la vie au quotidien se détériore. Ces années sont difficilement entendables par les habitants. Sur ce sujet, il faut, en face, des collectivités bienveillantes, avec un interlocuteur bien identifié et facilitateur. Sans cela, on tourne en rond. Cela questionne les process en silo et c'est encore très nouveau pour beaucoup de personnes.

En somme, ce qui rassemble tous ces projets transitoires de La fabrique des quartiers c'est un objectif d'amélioration du cadre de vie de proximité ?

JF : Oui, d'ailleurs les axes programmatiques de nos interventions s'appuient toujours sur un diagnostic fin et sur l'identification de besoins hyper locaux. Mais on se réinvente encore aujourd'hui. Avec le NPNRU « Lille quartiers anciens », on est face à de nouveaux enjeux. On envisage de nouvelles pistes comme l'hébergement d'urgence dans des bâtis en bon état. Là encore, il faut travailler avec tous les acteurs pour rendre le projet possible. Sur le secteur de la Porte d'Arras, l'urbanisme transitoire peut servir la reconquête du territoire à une échelle plus large, en recréant du lien social et de la confiance envers les acteurs publics. Nous envisageons aussi des interventions transitoires sur l'espace public, comme un projet de clôture co-construit avec les habitants. On s'inscrit là dans une logique d'activation d'une dynamique habitante en attendant la transformation complète. On cherche constamment à s'appuyer sur ce qui existe déjà pour que le projet urbain se fonde sur l'existant. Nous envisageons également de créer des interventions temporaires multi-sites reliées par un parcours.

Est-ce que ce lien avec les habitants, les associations, le citoyen transparait dans tous vos projets ?

JF : Oui et c'est notamment lié à la présence de travailleurs sociaux dans notre structure et au travail de relogement. Cette attention au lien entre passé et présent, sur un site, s'est construite par l'arrivée en interne de personnes avec des sensibilités différentes. Pendant longtemps différentes « écoles » cohabitaient : il a fallu expérimenter et donner à voir pour convaincre. Depuis quelques années, tout le monde est à l'unisson.

Quel aspect reste selon vous le plus contraignant dans un projet transitoire : les normes réglementaires ou le manque de conviction ou d'organisation des acteurs ?

VB : Ce qui manque, c'est une volonté partagée d'y aller, il faut se battre beaucoup plus pour faire aboutir un projet intégrant une occupation transitoire. Le travail technique est important mais on se l'approprié vite. Par contre, il faut du répondant en face et bien répartir les rôles de chacun. On préfère souvent ne rien faire car on a toujours peur soit que des gens s'installent, soit qu'on perde le contrôle de la situation. Mais si les règles sont bien définies en amont, ça se passe bien. Il faut aussi anticiper l'évolution du projet.

En urbanisme transitoire, il faut toujours avoir un coup d'avance : prévoir une solution autant que possible pour l'étape d'après du projet (déménagement), et si ce n'est pas nous qui l'avons, on peut la trouver en travaillant avec d'autres acteurs.

Ainsi, on peut permettre à l'occupation transitoire de se déplacer dans un autre site mis à disposition pour continuer sa vie.

Il faut se rendre compte qu'on a actuellement dix ans de retard par rapport à des pays comme la Belgique qui a intégré l'urbanisme transitoire dans ses projets urbains, tel le quartier de Buda à Courtrai.

Quelles sont les perspectives pour l'urbanisme transitoire à La fabrique des quartiers ?

JF : Le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) va ouvrir des perspectives de travail à l'échelle métropolitaine. Et la tâche est immense.

Aujourd'hui, avec le savoir-faire acquis, on pourrait augmenter considérablement le volume de projets. Expertise globale et technique, relations avec les collectivités, place donnée aux habitants et aux porteurs de projets : la méthode est duplicable à l'ensemble des programmes gérés par la SPLA. Ce qui bloque ce sont les moyens humains : l'ingénierie coûte cher car le temps passé est très important.

Qu'attendez-vous des autres acteurs pour développer ce type d'intervention ?

VB : De la souplesse ! L'urbanisme transitoire demande de l'agilité et de la réactivité. C'est aussi, parfois, laisser faire des initiatives spontanées, dans la logique des permis de végétaliser par exemple.

JF : Il faut constituer des équipes projets pluridisciplinaires pour faire de l'urbanisme transitoire au sein des collectivités qui souhaitent porter de tels projets : il faut des compétences foncières, économiques, juridiques, urbaines... et faire le lien avec les acteurs déjà établis (collectifs, porteurs de projets, aménageurs...). Cette intelligence collective est indispensable à ce type de projets.

Je pense aussi que les outils comme le budget participatif sont intéressants même si cela n'est pas adapté à tout type de projets. Sur certains appels à projets nationaux, comme « Quartiers fertiles » de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), il faudrait faire une réponse commune avec plusieurs acteurs à l'échelle d'un territoire, en jouant la complémentarité.

Quelle serait votre définition de l'urbanisme transitoire ?

VB : L'urbanisme transitoire c'est penser le temps entre un état initial et un projet pérenne ; ce temps est plus ou moins défini, avec des étapes successives. La capacité d'adaptation et l'intelligence des partenaires sont primordiales : faire du transitoire, c'est accepter que tout ne soit pas figé et écrit à l'avance.



Tourcoing centre-ville, Vitrines animées, 4-6 rue de Lille © La fabrique des quartiers

EN PLEIN CENTRE



CELLULES VACANTES
CENTRE-VILLE DE TOURCOING



2019



Porteurs de projets :
Commerçants
Écoles d'art : l'ESAAT¹, l'école
d'audiovisuel du Fresnoy.
Collective sonore Triii



Le Jardin du Bonheur dans le quartier du Pile à Roubaix © Sébastien Jarry

JARDIN DU BONHEUR



PNRQAD PILE (ROUBAIX)



DEPUIS 2016



Rôle de la SPLA
Propriétaire des locaux



Typologie d'espace vacant investi :
Commerce en rez-de-chaussée



Programmation :
Boutique éphémère/vitrine



Rôle de la SPLA
Aménageur



Typologie d'espace vacant investi :
Terrain nu suite à déconstruction



Lien avec un projet urbain :
Revitalisation du centre-ville
de Tourcoing



Typologie de l'occupation temporaire :
Impulsion



Contractualisation :
Bail dérogatoire
(boutiques)



Programmation :
Jardin partagé



Typologie de l'occupation temporaire :
Impulsion

¹ Ecole supérieure d'arts appliqués et du textile

2

AGENCE O ARCHITECTURE



Architectes associés, enfants de deux régions brassicoles (le Nord et l'Alsace) et férus de gastronomie, Benjamin Fréchet, Julien Hu et Victor Lasch se sont lancés dans le brassage pour faire plaisir aux clients de leur **Agence O Architecture** à partir d'une question que se posent de nombreuses entreprises au moment des fêtes : comment remercier nos clients ? Les premiers bureaux de l'agence O Architecture se trouvaient dans un ancien café à Lambersart. Lors de la rénovation de la façade, sous des enseignes rapportées, ils ont découvert une jolie mosaïque portant le nom d'origine du bistrot « A l'hirondelle ». Il donna son nom à leur bière puis au lieu éphémère où ils ont imaginé la vendre : L'hirondelle a pris place pendant 18 mois dans un ancien garage destiné à être détruit, parc Jean-Baptiste Lebas à Lille. Cette expérience doit beaucoup à leur pratique en tant qu'architectes qui, d'une part, les a sensibilisés aux enjeux de l'urbanisme transitoire et d'autre part, leur a permis de trouver facilement un propriétaire qui accepte de mettre à disposition son bien de façon temporaire.

CONVERSATION

BENJAMIN
FRECHET
JULIEN HU
VICTOR LASCH



Benjamin Fréchet (BF), Julien Hu (JH) et Victor Lasch (VL), architectes associés, gérants de l'agence O Architecture et porteurs du projet de l'hirondelle.

Quelle a été la genèse du projet de l'hirondelle?

BF : Nous avons étudié des lieux comme ça en région parisienne avec notre casquette d'architectes. Là-bas, ce n'est pas nouveau du tout et même particulièrement facile à Paris. Il suffit de créer un lieu à ciel ouvert pour que tout le monde saute dessus. En revanche, à Lille, c'est complètement nouveau, il y a eu l'expérience de la Friche Gourmande qui était plutôt organisée et nous, où cela s'est fait de façon très spontanée.

VL : On avait fait notre bière 6 mois plus tôt, et l'idée d'avoir un endroit pour la vendre nous titillait. Au début, on était plutôt partis sur un showroom, un tout petit espace de vente avec un comptoir. C'est arrivé complètement par hasard, par opportunité : on en a parlé à des promoteurs qui nous ont proposé un ancien garage Ucar pour une durée de 18 mois. En visitant ce lieu, on a dit banco, c'était une évidence, le lieu était magique, il fallait absolument venir pour ouvrir un bar.

La durée relativement limitée n'a pas été un frein pour vous ? S'agit-il de la première fois que vous occupez un lieu de manière temporaire ?

BF : Il faut savoir que c'est le même propriétaire qui nous loue nos bureaux actuels, qu'on occupe aussi en bail précaire. Le fait que l'agence ait commencé par faire du précaire a été un détail important dans l'histoire de l'Hirondelle : on s'est retrouvé dans d'anciens locaux de GrDF avec de vieux papiers peints mais on n'a pas touché à l'espace, car on l'aimait comme ça. Le prix était très intéressant pour nous. Pour le propriétaire, le foncier était bloqué en attendant que le site soit transformé en logements sociaux. C'était une démarche « gagnant-gagnant » : le promoteur était satisfait car on lui payait un loyer et les charges, lui ne paye plus de frais de gardiennage. Nous y sommes restés cinq ans. Donc quand il s'est agi de trouver un lieu pour l'Hirondelle, c'était la même histoire.

Quelle rôle la collectivité a-t-elle joué dans ce projet et notamment la Ville de Lille ?

BF : On a d'abord fait un dossier de ce qu'on voulait faire ici, en s'inspirant d'autres projets de ce type qu'on avait pu faire par ailleurs. On a vu les services de la Ville de Lille qui ont accueilli très favorablement le projet. Sans l'accord de la mairie, le projet tombait à l'eau, mais on s'inscrivait dans un projet global qui correspondait aux attentes de la Ville : on leur a proposé plus qu'un bar, un espace permettant plein de choses, avec une programmation variée. Dans un plus petit espace, on n'aurait pas pu faire tout ça.

Quel terrain d'entente avez-vous trouvé avec le propriétaire ? Quel contrat avez-vous signé avec lui ?

BF : C'est un bail commercial dérogatoire, une occupation temporaire avec peu de contraintes, mais par contre le propriétaire peut nous mettre dehors en un mois : c'est l'avantage et l'inconvénient de la précarité. Ça permet, en tout cas, à des gens comme nous, avec un investissement très faible au départ, de pouvoir se lancer.

VL : Pour le loyer, on est quasiment au prix des charges. L'intérêt pour le propriétaire, qui est un promoteur local installé depuis peu dans la métropole, n'est pas de se faire de l'argent, c'est surtout de sécuriser son bien par l'occupation. C'est une opération blanche pour lui. Et puis il se passe quelque chose pendant les deux ans d'occupation. Ça lui fait un peu de publicité, ça crée une adresse. Pendant ce temps, son foncier prend de la valeur.



Le food court © Hirondelle

Quels étaient les avantages et les inconvénients de ce bail, précaire mais peu cher ?

VL : Le côté temporaire était central dans le modèle économique : on a convenu dès le départ de rester 18 mois, jusqu'à septembre 2020. On voulait pouvoir couvrir au minimum deux fêtes de la musique et deux braderies. Mais avec seulement 18 mois d'occupation, ça ne valait pas le coup de trop investir au début. Un crowdfunding a permis de nous lancer mais c'était inenvisageable de recourir à des entreprises pour les travaux. Le fait d'avoir fait les travaux nous-mêmes faisait partie de l'équation, avec beaucoup de matériel et de mobilier récupéré.

VL : Cela nous permet d'accueillir des stands de restauration pour un loyer dérisoire. Mais ce n'est pas de la street food classique. En économisant sur le loyer, cela permet d'offrir une meilleure qualité de service et de produit pour l'offre de restauration. Après, il y avait peu de risques : en cas d'échec, on revend la licence et le mobilier. C'est cette souplesse qui permet de créer des lieux un peu fous, en recherchant la qualité sans chercher à tout prix à maximiser nos marges.

En revanche, il ne faut pas qu'un propriétaire public ou privé s'imagine qu'avec une Hirondelle, il pourra se faire de l'argent. Le modèle économique ne le permet pas, ou alors en rognant sur la qualité. On a fait le choix de ne pas gagner d'argent sur certaines occupations ou événements (DJ, artistes...) mais c'est ce qui fait la richesse de l'Hirondelle.

Notre équilibre financier est précaire et n'aurait pas fonctionné avec d'autres espaces qu'on nous a proposés à des prix de marché classiques.

Le fait de recevoir du public a-t-il été une contrainte ?

VL : On a dû passer toutes les étapes classiques de l'ouverture d'un bar : achat de licence, police, bureau de contrôle...

La mise aux normes d'un espace comme celui-là s'est beaucoup appuyée sur notre expérience d'architectes qui a permis de ne pas subir les textes réglementaires et de manier l'espace à notre guise : certains espaces ont été rendus inaccessibles, on a adapté le lieu aux normes pour éviter le coût exorbitant qu'auraient constitués des travaux de mise aux normes.

Le précaire ne peut marcher que si on en fait le moins possible. Ça nécessite une certaine expérience. On a été confronté à cette nécessité : comment réduire les coûts au maximum ? Il a fallu inventer des solutions.

Depuis l'ouverture, l'Hirondelle a-t-elle rencontré son public ?

BF : Il nous a fallu deux mois, en tout et pour tout, après l'entrée dans les lieux, pour ouvrir : c'était idéal mais pour un projet de 18 mois, il ne fallait pas que ça dure plus. On a ouvert sans s'attendre à un grand succès. Mais on a vraiment eu une adhésion dès le début. Les gens ont été curieux de ce nouveau lieu, très bien placé.

VL : On a des gens du quartier, des gens qui viennent de loin, même en dehors de Lille (des gens qui viennent spécialement pour les événements qu'on propose). On bénéficie d'une bonne communication locale qui attire des touristes spécialement à l'Hirondelle. On a très peu d'étudiants en revanche. La cible a notre âge (25-40 ans) et le week-end, il y a un esprit famille avec toutes les générations. Ce n'est pas étonnant, on a voulu faire un lieu à notre image donc la cible, c'est nous. On voulait un bar où on puisse manger, un endroit où on peut rester.



Marché de fripes © Hironnelle

Comment le projet a-t-il évolué, au-delà du simple bar ?

VL : On a cherché à faire des contraintes du lieu, une force. Le fait de se détacher de l'objectif de faire de l'argent absolument nous donne une liberté dans les choses annexes que l'on propose. On expérimente constamment avec des échecs et des victoires : on a voulu tester un petit marché en pensant que ça allait cartonner, mais ça n'a pas pris du tout. A l'inverse, on a un succès fou sur le marché de fripes ou la bourse aux vinyles, et c'était complètement inattendu. Tout ça fait vivre le lieu. On ne fait rien payer à ces gens, ça attire du monde et ça fait de l'animation.

BF : Du coup, les relations ne sont pas basées uniquement sur des échanges marchands. Parfois si on nous rend un service, on l'échange contre des bières.

Pour la mise aux normes, il nous fallait un filet de protection pour protéger des chutes d'ouvrage depuis la toiture : ça aurait coûté trop cher de l'acheter et de le faire installer, donc on a contacté une entreprise et on a proposé au gars un brassin de bière en échange d'un filet. Maintenant il sait que s'il a besoin d'un lieu pour un évènement, il pourra venir ici.

L'Hironnelle c'est donc beaucoup plus qu'un lieu ?

JH : C'est avant tout un lieu de rencontres pour nous : on a rencontré des brasseurs, des DJs... c'est tout un réseau qui s'élargit.

Tout est connecté aux valeurs qu'on véhicule : un réseau d'amis, des vrais produits de qualité, des gens passionnés... On veut vraiment incarner ce lieu. C'est le lieu qui a créé l'Hironnelle : on n'est pas arrivé avec des envies précises, on a été séduit par le lieu et on se l'est approprié petit à petit. D'ailleurs, on a longtemps hésité à louer le grand espace avant d'avoir l'idée du food court avec un ami. Demain si on va ailleurs, ce sera un autre projet, une autre aventure, on se laisse porter par le lieu.

Le succès de l'Hironnelle aura-t-il un impact sur le projet immobilier qui prendra sa place ?

VL : L'immeuble accueillera essentiellement des bureaux mais il y aura bien un local commercial en rez-de-chaussée. Cette programmation était déjà envisagée avant l'Hironnelle, donc ce n'est pas l'Hironnelle qui a préfiguré le projet final. En revanche, grâce au succès du bar, l'adresse est créée et l'esprit du lieu aussi.

Certains ne veulent d'ailleurs pas voir l'Hironnelle fermer au bout des 18 mois et aimeraient que le lieu reste comme ça, en rejetant la faute sur les promoteurs. On leur explique que ce n'est pas du tout l'idée de ce lieu, que le temporaire fait partie intégrante du projet, et l'aventure continuera ailleurs.

En tout cas, l'Hironnelle a suscité de l'envie et les gens accepteront difficilement qu'une banque vienne la remplacer.

Peut-on qualifier l'impact social de l'Hironnelle sur le quartier ?

VL : L'impact social a été important avec le nombre de personnes qui sont venues ici, mais aussi par l'ensemble des évènements et rencontres qui ont eu lieu. On a également créé des emplois : au plus fort de l'activité il y a environ quinze personnes qui travaillent ici. L'impact est aussi à l'extérieur : le bar voisin est très content qu'on soit là car les gens se répartissent ici et là-bas, le fait qu'il ferme un peu plus tard que nous lui permet d'accueillir nos clients à la fermeture. L'Hironnelle a vraiment créé un lien entre les bars sur ce trottoir. Une synergie et une complémentarité se sont créées. On n'est pas du tout concurrents, car on n'est pas sur les mêmes cibles.

Quel impact a eu cette expérience sur vous et vos pratiques ?

VL : C'était tout nouveau pour nous, on a fait les plans au fur et à mesure, on a testé des choses, alors qu'en tant qu'architectes on fait nos plans, on dessine tout avant de commencer les travaux. C'est très spontané comme projet, encore aujourd'hui ça change chaque jour. Il faut constamment trouver le bon équilibre, et on en tire des leçons. On reste des débutants, ce n'est pas notre métier de base.

Que va devenir l'Hironnelle après 2020 ?

VL : Aujourd'hui, on réfléchit à une nouvelle Hironnelle, et on est de nouveau venu nous voir avec une proposition de lieu. Le propriétaire imaginait une Hironnelle dans un bâtiment vacant qu'il venait d'acheter, en attendant un projet pérenne. L'Hironnelle va donc certainement déménager, sur le même principe de lieu temporaire, avec un bail précaire et un loyer qui couvrira les charges.



La bourse aux vinyles © Hironnelle

Selon vous, comment les acteurs publics peuvent-ils faciliter l'émergence de projets transitoires comme celui de l'Hirondelle ?

VL : En France c'est certainement plus compliqué qu'ailleurs. On s'est beaucoup nourri de nos voyages à Budapest où on a découvert des projets sur des friches complètement déglinguées : ce sont des endroits magiques. En France, on n'a pas du tout les mêmes normes, c'est très contraignant.

C'est au contraire la spontanéité qui a permis de faire l'Hirondelle. Si l'on a un conseil à donner aux collectivités en matière d'urbanisme transitoire, c'est de laisser cette spontanéité se faire. C'est certainement compliqué pour un acteur public. Or l'intérêt de ce projet, c'est justement d'être une initiative privée, avec un promoteur qui nous connaît bien, qui a confiance et qui ne prend pas beaucoup de risques.

Il faut aussi que les collectivités y trouvent un autre intérêt que financier : un intérêt culturel, de revalorisation d'un site et de lien social. Une occupation temporaire c'est un investissement sur le long terme.

Enfin, il faudrait un interlocuteur au sein des villes ou de la Métropole Européenne de Lille (MEL) sur les occupations temporaires car tout le monde ne peut pas se débrouiller seul dans ce genre de projet, comme on a pu le faire grâce à notre bagage d'architectes.

Pour ce qui est des aménageurs, ils ont une approche très institutionnelle de ce mode de faire et il leur manque l'agilité qu'on retrouve dans le montage entièrement privé de l'Hirondelle.

Pour finir, pensez-vous que les occupations temporaires sont en train de transformer la fabrique urbaine habituelle ?

VL : On constate que de plus en plus de gens commencent à s'intéresser à ce genre de projets. A l'Hirondelle tout le monde est venu voir ce qui se passait, y compris les promoteurs, même s'ils ont une toute autre logique et d'autres intérêts à faire des occupations temporaires. Sur certains projets de renouvellement urbain actuels, les promoteurs voudraient tous avoir une Hirondelle, c'est le nouveau truc à la mode !



Vue extérieure © Hirondelle

L'HIRONDELLE



ANCIEN GARAGE UCAR
À LILLE MOULINS



2019-2020



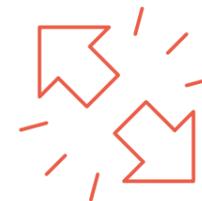
Porteurs de projets :
O Architecture



Typologie d'espace vacant investi :
Bâtiment ayant abrité un garage auto



Programmation :
Bar / food court

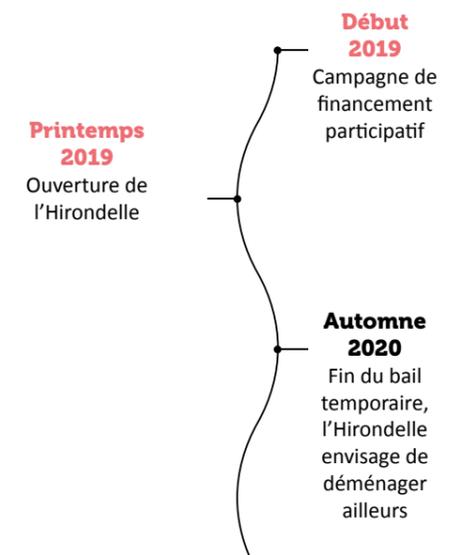


Lien avec un projet urbain :
Projet de promotion immobilière
à venir sur la parcelle



Typologie de l'occupation temporaire :
Éphémère puis Nomade

TIMELINE DES GRANDES ÉTAPES



3 — SPL EURALILLE



La société Euralille est l'outil des collectivités pour l'aménagement du ring lillois et du parc de la Haute Borne.

Elle conçoit et réalise, depuis 1990, l'aménagement des territoires d'Euralille au côté des collectivités. La matrice urbaine fondamentale d'Euralille comprend une turbine tertiaire, le quartier d'affaires d'Euralille, une turbine des mobilités, les deux gares TGV, des espaces publics de qualité et la présence de logements.

Au fil du temps, la SPL a été missionnée pour aménager d'autres nouveaux quartiers sur le ring lillois : ces anciens remparts devenus infrastructures routières. Centre International d'affaires des Gares, Euralille 3000, Euralille 2, Porte de Valenciennes, la Pépinière et Saint-Sauveur : ces 130 ha qui composent le territoire d'Euralille au sens large s'étirent du nord-est au sud-est de la ville de Lille, au cœur de la métropole lilloise.

Elle est également en charge de l'aménagement d'une seconde turbine tertiaire pour la Métropole Européenne de Lille et Villeneuve d'Ascq ; le parc de la Haute Borne.

Les grandes orientations qui guident son action sont l'agrandissement du cœur métropolitain, le développement d'une offre de logements neufs mixtes et de qualité, le renforcement de la nature en ville et du paysage urbain, la rénovation ANRU et l'accompagnement de l'économie métropolitaine et de ses mobilités.

FLORENT SAINTE FARE GARNOT

DIRECTEUR GÉNÉRAL PAR INTÉRIM

EN QUOI LES PRATIQUES DE L'URBANISME TRANSITOIRE MODIFIENT-ELLES LA FABRIQUE URBAINE HABITUELLE ?

Elle correspond à une nouvelle étape d'évolution de la fabrique de la ville, effectivement, et à une évolution à mon avis très stimulante du métier d'aménageur.

Historiquement, le projet urbain tel que nous le connaissons repose sur le triptyque élu/concepteur/aménageur. Il a des vertus réelles de cohérence, d'efficacité et de professionnalisme. Mais il ne dialogue parfois pas suffisamment avec les attentes d'une société formée, connectée et plus horizontale. L'émergence de la concertation, issue de la demande sociale et progressivement intégrée dans la réglementation, est venue bouleverser ce bel édifice. Or, il faut bien le dire, la concertation est essentielle et, pour autant, elle engendre aussi son lot de difficultés : la représentativité, la dimension lointaine du projet urbain au moment de la discussion, la prise en compte des objectifs de politiques publiques, le NIMBY (Not In My BackYard), pour ne citer qu'elles.

L'urbanisme transitoire amène ici un nouveau terrain des possibles. Il permet en même temps de concevoir, faire et discuter. Tester, c'est pouvoir revenir sur ce qui a été fait ou au contraire le confirmer et l'augmenter, et cela sur un objet vivant concret et accessible à tous. On ne sépare plus autant les temps du « concevoir », du « parler » et du « faire ». Ils s'intriquent et se nourrissent. Les espaces créés deviennent des outils pour l'aménageur et des occasions de discussions concrètes, d'échanges, de tests et de pratiques. Il y a des réponses par l'usage : « cela marche, les gens adhèrent », qui valent des débats. L'immédiat et le palpable deviennent annonciateurs de l'urbain lointain. Le potentiel de vérification, de créativité et de citoyenneté est grand.

Pour l'anecdote, sur le Cours St-S à Saint Sauveur, nous avons testé des barbecues collectifs en accès libre et ils ont immédiatement trouvé leur public. Nous allons les garder. Or, c'est typiquement un équipement évident et autorisé dans les parcs des pays anglo-saxons, mais assez peu présent dans notre culture urbaine et réglementaire. C'est du transitoire qu'est venue l'envie.

L'urbanisme transitoire répond à un désir de liberté dans la manière de faire la ville : on y teste de manière éphémère des réalisations, en assurant un suivi technique, sensible et professionnel. On s'autorise ainsi à agir, en assumant le fait qu'on ne peut pas tout réussir du premier coup, et que la conception rebondit au contact des usages et des citoyens. C'est une liberté dans le plan guide, pas contre lui, ce qui la rend très intéressante et féconde.

CONVERSATION

JULIE NERIN

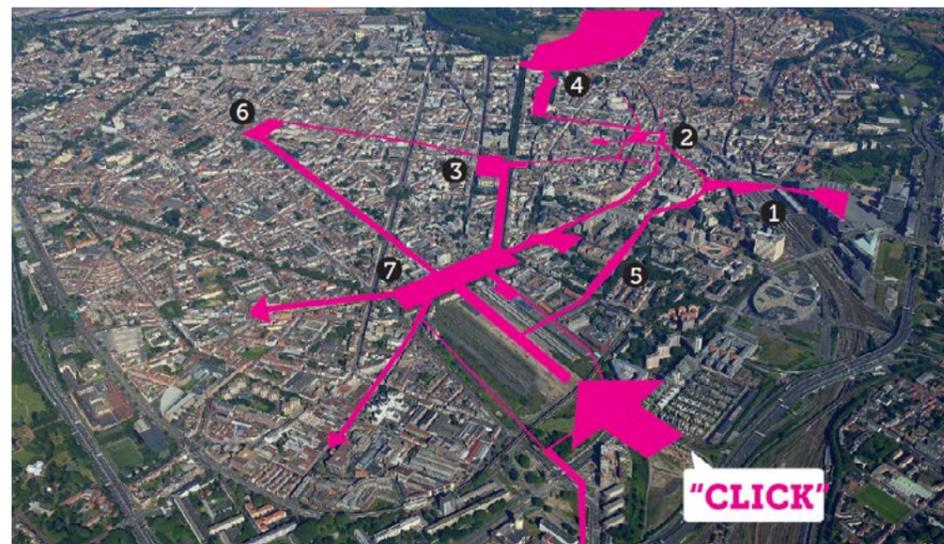


Julie Nérin, à la SPL Euralille depuis 2010, a travaillé pendant de nombreuses années sur le projet Euralille 3000 et est maintenant en charge de l'activation opérationnelle du projet Saint Sauveur. Portant une attention particulière à la mise en œuvre de conditions favorables pour l'émergence des nouveaux espaces et des nouveaux quartiers, elle y a développé des pratiques qui relèvent de l'urbanisme transitoire.

Quelle place prend aujourd'hui l'urbanisme transitoire dans votre institution ?

L'urbanisme transitoire, c'est une stratégie d'intervention qui a été développée à la SPL Euralille dans sa forme la plus reconnaissable sur le projet Saint Sauveur à Lille, avec la création du Cours St-So, mais elle se décline également sur les autres opérations sous des formes diverses : sur Euralille 3000, au travers de différentes expériences tests menées avec notamment un Air d'Été ; sur Porte de Valenciennes au travers de la relation étroite créée avec l'Atelier Galerie Bleue qui assure un lien et une animation quotidienne avec le quartier en transformation ; sur Concorde avec un projet en cours de réflexion qui s'articule autour de l'agriculture urbaine et une stratégie d'accompagnement des démolitions à venir ; sur l'îlot Pépinière pour accompagner un projet dont le phasage a fortement évolué compte tenu des déboires juridiques qui font évoluer l'opération...

Force est de constater que l'intervention par tests et préfigurations, qui relève de l'urbanisme transitoire, se retrouve aujourd'hui sur chacun de nos projets.



- 1 Euraflandres
- 2 La Grande Place
- 3 Place de la République
- 4 L'esplanade
- 5 Mairie de Lille
- 6 Marché de Wazemmes
- 7 Parc Lebas

© Équipe Gehl

Quel a été l'élément déclencheur pour la SPL Euralille de « faire du transitoire » au sein de sa mission de mise en œuvre de projets urbains complexes ? A quel moment et pourquoi avez-vous décidé de travailler avec des actions et des usages temporaires sur vos sites d'intervention ?

Il y a clairement un projet qui porte dans son essence cette stratégie du « transitoire » même : c'est le projet urbain Saint Sauveur sur la friche de l'ancienne gare de marchandise. Cette opération, amorcée en 2011 à la SPL avec le lancement des études relatives à la recherche d'une maîtrise d'œuvre, visait initialement un achèvement en 2025 voire 2030. Au regard de ce temps important nécessaire à la revitalisation d'une friche de cette taille, la gestion transitoire a été une volonté de départ : proposer un phasage permettant une appropriation par le public, en toute sécurité ; s'autoriser des tests sur certains sujets comme la palette végétale ou les usages ; y donner à voir des éléments du projet communicables, profiter de la présence du public pour concerter et l'informer ; limiter les problèmes de squats et d'intrusions... Cette question de la manière d'ouvrir le site et de l'occuper dès l'origine du projet a été posée aux équipes de la maîtrise d'œuvre dans le cadre du dialogue compétitif qui s'est déroulé en 2013 et qui a mené au choix de l'équipe en charge de sa conception et du suivi de sa mise en œuvre.

Comment ont-ils répondu à cette demande ?

L'équipe Gehl a répondu avec un slogan pour le projet Saint Sauveur : « La vie d'abord, puis l'espace public et après les bâtiments ». C'est la stratégie d'intervention qu'ils défendent dans la manière même de développer le projet urbain. Une manière d'appréhender la construction d'une partie de ville au travers d'interventions ponctuelles, avec un impact auprès du public qui devient de suite usager et acteur. C'est une marque de fabrique qu'ils développent d'ailleurs sur plusieurs projets à l'international et qu'ils expliquent dans leur ouvrage « Making cities for people ».

Il nous semble que même l'activation de l'ancienne gare Saint Sauveur en lieu culturel, à l'occasion du festival Europe XXL en 2009, s'est fait tout au début dans une logique temporaire.

C'est vrai. La logique de l'activation de la gare en 2009 a été effectivement lancée dans une démarche temporaire au départ par la Ville de Lille. La réhabilitation des halles et l'aménagement du parvis se sont faits au regard de la nécessité d'un budget maîtrise, avec l'intention de conserver le cachet industriel des lieux, et dans l'objectif d'y organiser l'accueil du public.

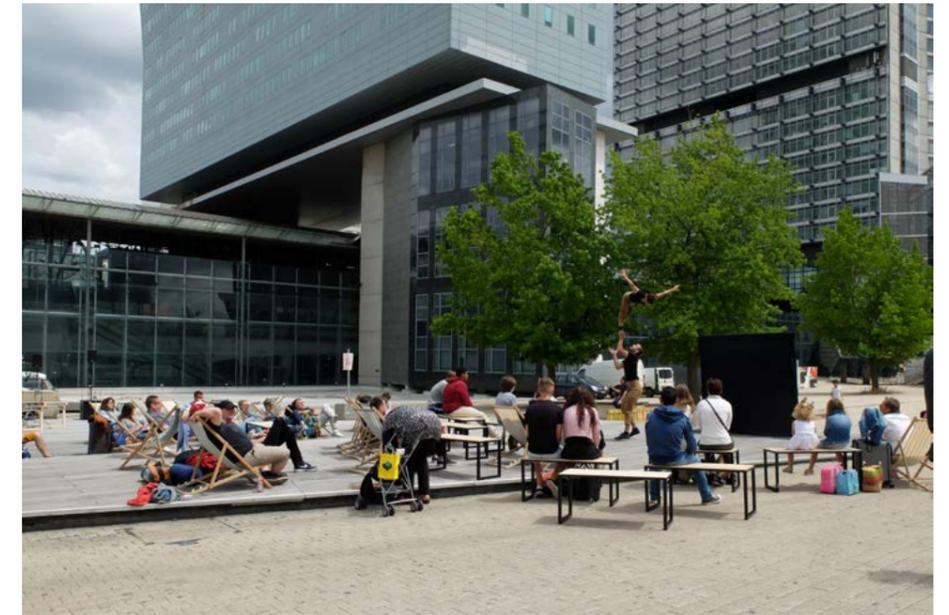
Le succès a été tel que cette opération, censée être éphémère, est devenue un équipement clef de la vie culturelle lilloise. Aujourd'hui, après plus que dix ans d'existence, on va pouvoir, avec la ville, commencer à interroger sa rénovation, à engager en lien avec la transformation de son environnement direct liée aux travaux qui vont se dérouler dans le cadre du projet urbain.

La stratégie d'activation temporaire de l'équipe Gehl s'appuie sur cette dynamique. Pouvez-vous nous expliquer les grands principes ? Quels objectifs ont été fixés pour le Cours St-So ?

La stratégie, proposée par l'équipe de l'agence Gehl, repose sur un phasage du projet d'aménagement permettant de développer des usages temporaires rapides. L'objectif initial consiste à préfigurer les grandes lignes et intentions du projet pour à la fois : les tester et en permettre une communication auprès du grand public, et engager des travaux rapidement pour offrir, dans un temps court, des améliorations notamment au niveau des accroches avec les quartiers voisins.

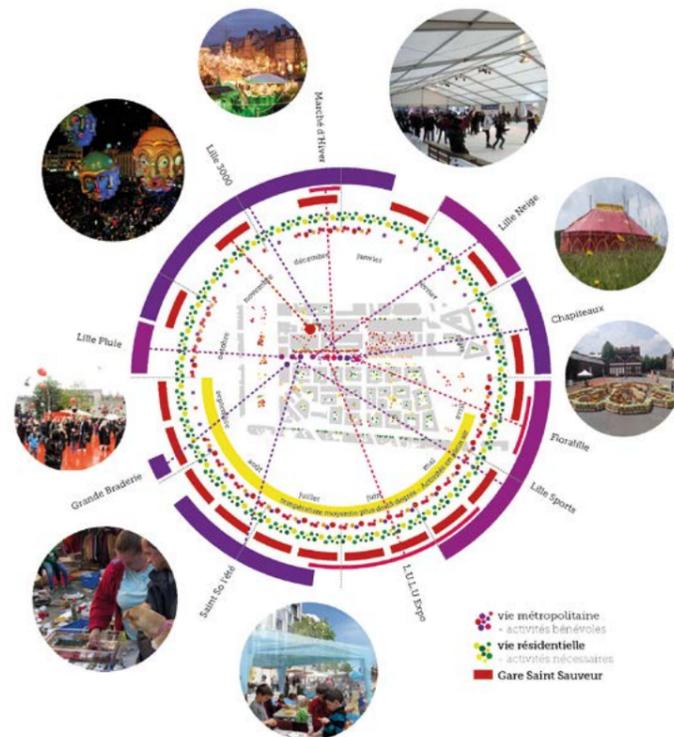
Il a été décidé d'activer de suite l'axe public est-ouest du plan guide, qui fera demain le lien entre le parc Lebas et le futur parc prévu dans le projet. L'activation forte d'une emprise collée à Saint Sauveur, déjà amorcée avec la Ferme urbaine lancée par Lille3000 accueillant du public derrière la halle B avec un grand potager participatif, allait de soi pour compléter et bénéficier du public qu'attirait déjà l'équipement. En 2018/2019, s'est donc organisée la prise de vie côté Ouest, avec le Cours St-So dans son lien avec l'équipement culturel. Cette année, en 2020, le site se devant d'accueillir un nouvel équipement dans un environnement aimable, le Cours a été étendu pour venir relier et permettre un débouché de la rue créée pour accéder au Bazaar St-So situé plus à l'Est.

Le principe de base « La vie, puis l'espace public et enfin les bâtiments » se décline sur l'aspect spatial et temporel, et dialogue avec les réalisations effectives et nécessités du projet.



Euralille 3000, un air d'été © SPL Euralille

Plan Guide - Le cour : une succession d'évènements
 Cette dynamique peut être commendée dès aujourd'hui.



La vie sur le cours
 Tout au long de l'année © Equipe Gehl

Aujourd'hui, c'est le rôle de la SPL Euralille de mettre en œuvre cette stratégie d'intervention ?

La SPL Euralille, en tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement pour le compte des collectivités, est en charge de la réalisation du projet définitif dans l'ensemble de ses aspects et ce, jusqu'à sa livraison. Cela comprend aussi la mise en œuvre de la stratégie de gestion transitoire. Celle-ci nécessite des interventions techniques, puisqu'il s'agit d'aménagements sommaires de site, mais aussi la mise en œuvre d'animations.

La programmation et les évènements à accueillir sont définis dans le cadre d'un comité partenarial réunissant les acteurs du site : la Ville de Lille, pilote, Lille3000 en charge des saisons culturelles, le Bistrot de St-So qui gère la restauration et l'accueil du public quotidien ainsi que la programmation hors saison culturelle, et la SPL.

Son rôle est de mettre en place les moyens nécessaires au fonctionnement technique et réglementaire du site, c'est-à-dire qu'elle réalise les travaux nécessaires et elle prend en charge les prestations de gestion courante (sécurité, nettoyage et accueil du public), avec une nécessaire économie d'échelle. Ce montage partenarial garantit une bonne coordination tant des programmations que des équipes. D'ailleurs, au-delà du Cours St-So, la SPL doit aussi organiser l'entretien de la friche, les chantiers, les stockages, etc. Il y a des occupations techniques nécessaires qui pourront s'articuler demain avec des préfigurations transitoires permettant d'offrir certains bénéfices immédiats.

Pouvez-vous nous parler de la façon dont vous avez monté le projet temporaire du Cours St-So ? Comment les usages ont-ils émergés ?

Après des années d'études ayant abouti à la validation du plan guide du projet Saint Sauveur qui en traçait les contours morphologiques, les équilibres programmatiques et la stratégie de déploiement, l'entrée en matière du projet urbain était donc de créer un lieu de vie. La SPL a donc lancé, en décembre 2017, un Appel à Manifestation d'intérêt (AMI), pour identifier la programmation « temporaire » de l'espace de plein air que l'on allait appeler le Cours St-So, et pour en définir les équipes et les moyens de pilotage. L'idée était de créer une émulation auprès de structures associatives intéressées, de nourrir la programmation par un aménagement sommaire des lieux, et de construire un cadre de gouvernance et de fonctionnement adapté. Il s'agissait de réfléchir à une complémentarité avec les usages existants de la gare Saint Sauveur (Bistrot, Halles d'expo, Ferme urbaine) et de rester cohérent avec l'objectif d'accueillir des familles. La démarche a été florissante, avec des propositions sur le sport, la musique, l'aspect construction... Quelques exploitants ont également répondu.

Quel modèle a été privilégié sur l'aspect organisationnel ?

Au regard d'une faible visibilité sur les coûts d'un tel projet, de la nécessaire gratuité des activités souhaitées par la collectivité pour garantir une grande mixité, de la coordination étroite à organiser entre les équipes déjà sur site, le modèle qui consistait à déléguer la vie du lieu à un nouvel acteur ou un collectif d'associations n'était pas le plus adapté. La SPL est donc restée en charge directe de la mise en place technique et fonctionnelle du site. Cela a permis une adaptabilité du site au fil du temps (programme, budget, etc.) et une articulation étroite avec les acteurs déjà en place. C'était probablement la solution la plus simple pour garantir une évolution aisée et contrôlée du site. Pour autant, nous nous sommes rendus compte à l'issue de la première saison d'ouverture que les moyens humains nécessaires à l'accueil du public d'un tel projet ne pouvaient pas être gérés durablement au sein de notre structure. A partir de la deuxième année, nous avons donc restreint notre rôle à celui de coordonnateur d'une régie externalisée.

Comment vous êtes-vous organisé pour la mission de régie ?

Nous avons lancé une consultation pour aller chercher un prestataire avec une vraie mise en concurrence selon nos règles de marchés publics. N'ayant eu aucune réponse, la procédure a été déclarée infructueuse et nous avons dû poursuivre en négociant en gré à gré dans des délais très serrés. Nous avons donc contacté une association locale, Ah bon ? productions, qui avait participé aux ateliers de l'Appel à Manifestation d'Intérêt.

Habitée à l'organisation de concerts et de festivals, elle disposait d'équipes et de moyens pour assurer les fonctions attendues, avait organisé des choses sur le site lors de l'année test d'ouverture en 2018 et était motivée à l'idée d'intervenir sur le lieu. Elle s'est montrée très réactive dans la mise en place de l'équipe de régie.

Avez-vous lancé une mission dédiée pour la conception et mise en œuvre des aménagements du Cours St-So ?

Les aménagements nécessaires à l'ouverture du Cours St-So ont rendu nécessaires des travaux d'espaces publics et de paysage qui ont été conçus par la maîtrise d'œuvre du projet pilotée par l'équipe Gehl. Dans le cadre de cette mission spécifique, ils ont fait appel à une équipe spécialisée dans la scénographie et la fabrication d'espaces temporaires, l'agence Quand Même. En lien avec la maîtrise d'œuvre, ces derniers ont esquissé l'identité des lieux que l'on retrouve avec les charpentés et les platelages en bois. Ils ont par la suite été en charge de leur réalisation.

Avec la stratégie d'activation temporaire de l'équipe Gehl, le projet urbain Saint Sauveur se veut évolutif. De quelle manière les expériences du Cours St. So nourrissent-elles le projet urbain au cours de son développement ?

Il y a encore de la marge de manœuvre entre le plan guide et l'aménagement définitif, particulièrement sur l'espace public et les usages à y accueillir. La gestion transitoire qui prend place au Cours St-So peut donc encore alimenter la programmation et le projet d'aménagement de l'espace public, dans le dessin précis, au-delà des grandes intentions. Les usages qui s'y déploient (barbecues, buvettes, lieu d'événements) peuvent prendre place dans le projet définitif. Des tests de palette végétale, adaptée au site très sec (anciens quais ferroviaires), sont également menés pour participer à l'installation d'une biodiversité adaptée. L'accueil d'un composteur électro-mécanique, en 2020, est également l'occasion de tester l'intérêt et l'équilibre économique de ce type d'équipement dans un modèle de ville plus pérenne demain. Enfin, avec le Cours St-So, on a un espace de plein air, une scène publique détendue où on pourrait organiser plein de choses qui s'articulent avec le projet urbain, les prémices d'une maison de chantier qu'on aimerait garder. Donc, il y a encore de la place pour expérimenter.

Nous essayons de mener chaque année un bilan qualitatif de la vie sur le Cours St-So. On imagine mettre à disposition ces documents lors des consultations promoteur/archi, pour que l'esprit du site, et surtout ce qui plaît et marche auprès des publics, puisse infuser dans les projets privés de cœur d'îlot.

Parlez-nous des coûts et des bénéfices de la gestion transitoire au sein du projet urbain Saint Sauveur...

Sur la partie « non-ouverte au public », les coûts de sécurisation et de gardiennage sont assez importants, notamment à cause des intrusions permanentes. Une équipe de surveillance est présente de manière très régulière pour limiter les risques encourus par les publics et faire le lien avec la police en cas de problème avéré. Dans la partie Cours St. So, il a été souhaité que le niveau de service soit équivalent à celui existant au niveau de la gare Saint Sauveur auquel il s'adosse. Les parents doivent pouvoir laisser leurs enfants courir à leur guise, l'esprit détendu et serein. Aux coûts de la sécurité, s'ajoutent ceux de la propreté et de l'accueil du public (renseignements, prêt de jeux, et assistance aux animations).

Mais la question économique n'est pas seulement dans les moyens qu'on met en place, mais aussi dans les bénéfices qu'on obtient à travers un tel projet.

Le fait de capter ce public peut générer une grande plus-value en faisant naître une destination nouvelle avant la construction du nouveau quartier, et doit permettre au travers du dialogue et de l'information donnée, on l'espère, une meilleure connaissance du projet.

En 2018, nous avons ouvert la Maison du projet au sein du Cours St-So. Le public qui passe sur le site trouve ici une information sur les grandes lignes du projet. Cette Maison du projet pourra demain accueillir des permanences ou des temps particuliers liés au projet urbain qui seraient complémentaires, voire qui pourraient se substituer, à certaines actions de communication plus classiques, qui ont un coût également.

Et puis, comme le dit une des régisseuses de la première saison – « Le Cours St. So, c'est le premier PMU du quartier Saint Sauveur ».

Dans le public on trouve des personnes de tous horizons et quand même pas mal d'habitants des résidences environnantes. Il y a un lien social qui se crée. La gratuité des activités y contribue. Les premiers habitants qui arriveront en profiteront eux aussi, on espère.



Rappel des étapes de construction du Cours St-So

© SPL Euraille

Les aménagements déjà réalisés sont-ils considérés comme des points d'appuis pour la suite ? Seront-ils maintenus ?

Ils sont réfléchis ainsi, notamment sur des questions de pré-viabilisation. Certains aménagements sont déjà réalisés en cohérence avec les logiques de récolte des eaux pluviales par exemple. Les travaux ont été l'occasion de positionner des alimentations en eau et en électricité pouvant alimenter les chantiers, et demain, une partie du projet. Pour le reste, comme explicité plus tôt, il s'agit surtout de tester ici des semences ou des techniques de transplantations par exemple pour en valider la faisabilité demain dans le projet définitif. Beaucoup se vérifient utiles et seront donc maintenus.

Les pratiques de l'urbanisme transitoire sont-ils présents dans d'autres projets urbains pilotés par la SPL Euralille ?

En réalité, on a appliqué ces principes de l'itératif, du test et de l'adaptation dans le cadre de différents projets urbains, adaptés à chaque fois au contexte et aux moyens. Je pense par exemple à Euralille, au quartier des deux gares. Je suis arrivée en 2010, où la livraison du premier projet d'Euralille 1 se terminait. A l'époque, nous menions déjà des ateliers visant à dresser un diagnostic du quartier. Force était de constater que certaines choses fonctionnaient et d'autres pas du tout, notamment dans les processus de gestion ou de signalétique. Beaucoup de sujets résultaient de problématiques organisationnelles liées à l'architecture particulière du quartier et à la multiplicité des acteurs qui devaient y trouver leur place. Ces diagnostics ont alimenté le projet Euralille 3000 et nous ont conduits à mettre en place un ensemble de « tests » pour répondre à certaines questions qui s'avéraient urgentes sans avoir à entrer dans les processus longs de construction de la ville. Nous avons mis en place, par exemple, une signalétique sur des plots de béton entre les deux gares dès 2012, parce qu'il n'existait pas un mobilier commun de signalétique à la MEL adéquat à ce secteur. On a travaillé aussi ce pointillé au sol pour faire apparaître le lien entre les deux gares, un des grands problèmes identifiés lors de ces diagnostics.

Des actions comme « Un Air d'été » sur la place François Mitterrand font-elles aussi partie de ces tests menés dans le cadre d'Euralille 3000 ?

Oui, tout à fait. La place François Mitterrand est un espace public atypique, en pied d'une gare mal identifiée, sous un viaduc, adossée à un parc Matisse qui lui confère une limite peu lisible. Nous avons ainsi mené plusieurs actions pour l'activer et lui conférer des usages autres que ceux de passage. Lancé en 2014 de manière partenariale et pendant la période estivale, un Air d'été nous permet de tester différents usages (marché, sport, concert, cinéma en plein air). C'est aussi un projet qui relève de l'urbanisme transitoire : un format éphémère qui alimente une réflexion sur l'activation de l'espace, la possibilité de se tromper... Ce n'est pas un projet d'aménagement qui pourra répondre à toutes les questions.

La constitution d'un cercle actif associant des partenaires comme la gare SNCF, le centre commercial et l'Aéronef, qui sont responsables, intéressés et moteurs dans la programmation d'évènements est aussi un vecteur de réussite dans ce cas-là.

Il paraît inhabituel qu'un aménageur comme la SPL Euralille s'occupe de l'animation de l'espace public. Comment cela s'est fait ?

Si aujourd'hui nous sommes à l'initiative d'animations, c'est parce qu'elles trouvent un sens lié au projet urbain.

Pour Saint Sauveur, c'est une ligne claire identifiée du traité de concession confiée par les collectivités à la SPL. La SPL est en charge de sa mise en œuvre opérationnelle. Son animation, si elle est assurée par la SPL, doit servir le projet urbain.

Concernant Euralille 3000, les actions dont nous avons parlées sont financées grâce à la redevance prévue dans le bail du centre commercial, versée chaque année à la SPL Euralille, qui doit participer à l'animation du triangle des gares. Celle-ci donne lieu à un plan annuel d'actions défini avec les partenaires du site. Cette source de financement est spécifique à cette opération.

Les points de vue des acteurs sur le terrain ont-ils évolués suite à ces tests ? Est-ce qu'il y a une preuve par le test ?

Pour Euralille 3000 et le quartier des gares, c'est absolument le cas. Tout ce que nous avons fait par le biais de tests a été remplacé par des solutions permanentes, à l'initiative des collectivités même, par exemple pour la signalétique et le mobilier. Mener des expérimentations est une bonne stratégie pour convaincre de la nécessité ou de la pertinence de la solution proposée. Souvent, on se heurte à deux points de blocage pour développer des projets : il n'y a pas de gestionnaire ou il n'y a pas de budget immédiat, donc on ne peut rien faire. Le test fait moins peur, parce que personne n'est obligé de s'engager. Quand on agit ainsi avec un dispositif-test, on peut le regarder, on peut en faire la critique constructive, on peut décider de s'en emparer si on y voit un intérêt, et donc on met en place le processus pour le déployer...

De quelle manière êtes-vous guidé par la ville de Lille et la MEL au sujet de l'urbanisme transitoire ?

C'est une thématique encore émergente du côté des collectivités de manière générale. Mais la Ville de Lille a une forte sensibilité sur le sujet et la MEL a intégré une ligne spécifique dans nos dernières concessions (Saint Sauveur et Concorde). Cela devient donc une manière de faire qui fait partie de la commande qui nous est passée. L'opération Euralille 3000 est plus ancienne.

Compte tenu du fait que nous essayons de régler des dysfonctionnements de la ville existante, nous travaillons alors ces sujets en étroite relation avec les services gestionnaires, qui y trouvent une vraie utilité dans les actions à organiser au quotidien.

Pour résumer, en quoi vos pratiques habituelles ont changé ces dernières années ?

Nous avons intégré au fur et à mesure, au cours des différents projets, une pratique d'usage visant à permettre une action d'aménagement rapide et agile. Ceci doit déboucher sur la capacité de faire quelque chose avant d'avoir un projet définitif, qui ne sera pas réalisé avant au moins 5 ans. Cette stratégie d'intervention par diagnostic, observation et test, c'est quelque chose qu'on fait maintenant de manière assez naturelle.

Nous devons aujourd'hui répondre à des attentes temporelles qui donnent lieu à plusieurs niveaux d'intervention : un premier, rapide, qui permet d'activer les choses en douceur, d'observer, de permettre une première appropriation du public, pour alimenter le deuxième niveau qui s'appuie sur une réflexion plus longue, lancée en parallèle, autour d'un projet définitif. Si cela peut donner lieu à des résultats plaisants et festifs qui aident à constituer une base d'acteurs intéressés et actifs au projet, c'est gagné. Et ce travail ne s'arrête pas une fois le chantier fini. Dans le projet Euraflandres, nous avons engagé des démarches d'accompagnement à la livraison des travaux autour de la gare Lille Flandres auprès des acteurs et usagers. Cela a permis, au-delà de leur donner la parole et d'échanger sur les fonctionnements attendus, de rectifier certaines erreurs et de faire en sorte qu'ils deviennent pleinement des acteurs de ces aménagements.



© SPL Euralille

LE COURS ST.-SO



SITE DE L'ANCIENNE GARE DE MARCHANDISES SAINT-SAUVEUR



CALENDRIER : DEPUIS 2018

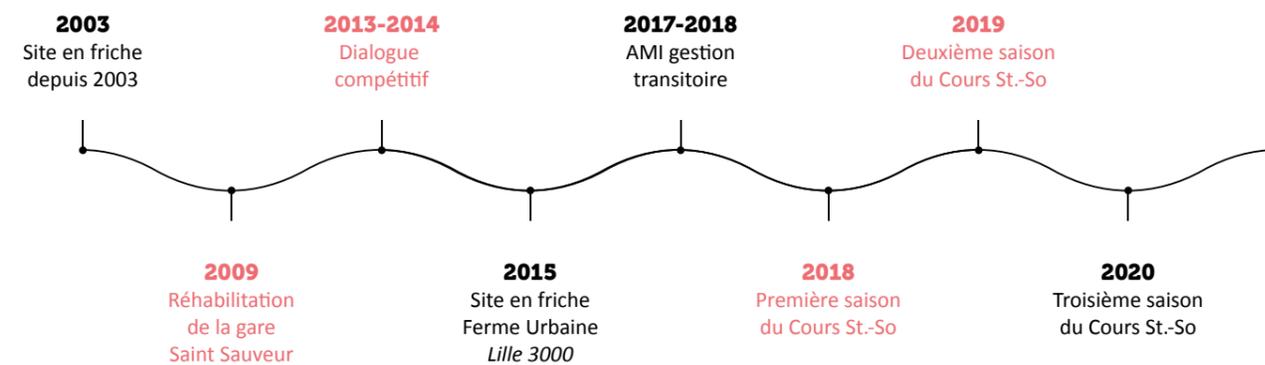


Porteurs de projet : SPL Euralille (concessionnaire d'aménagement) + acteurs de la gare Saint Sauveur + association Ah bon ? (coordination et régie)



© SPL Euralille

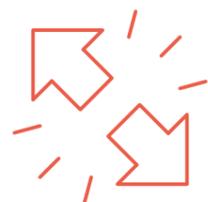
TIMELINE DES GRANDES ÉTAPES



Typologie d'espace vacant investi :
Friche ferroviaire non-bâtie, installation ouverte au public



Programmation :
Lieu de de détente, de jeux, de sports et de concerts en plein air



Lien avec un projet urbain :
Projet urbain Saint Sauveur



Maitrise d'ouvrage :
SPL Euralille pour la MEL et la Ville de Lille



Contractualisation :
Mission de régie



Budget et modèle économique :
Principe de gratuité pour le public, financement public



Typologie de l'occupation temporaire :
Impulsion

FRÉQUENTATION 2018-2019

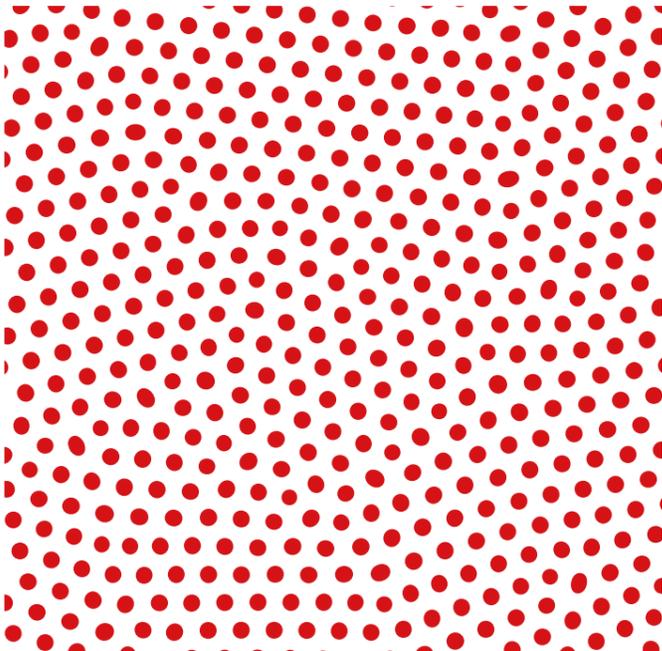




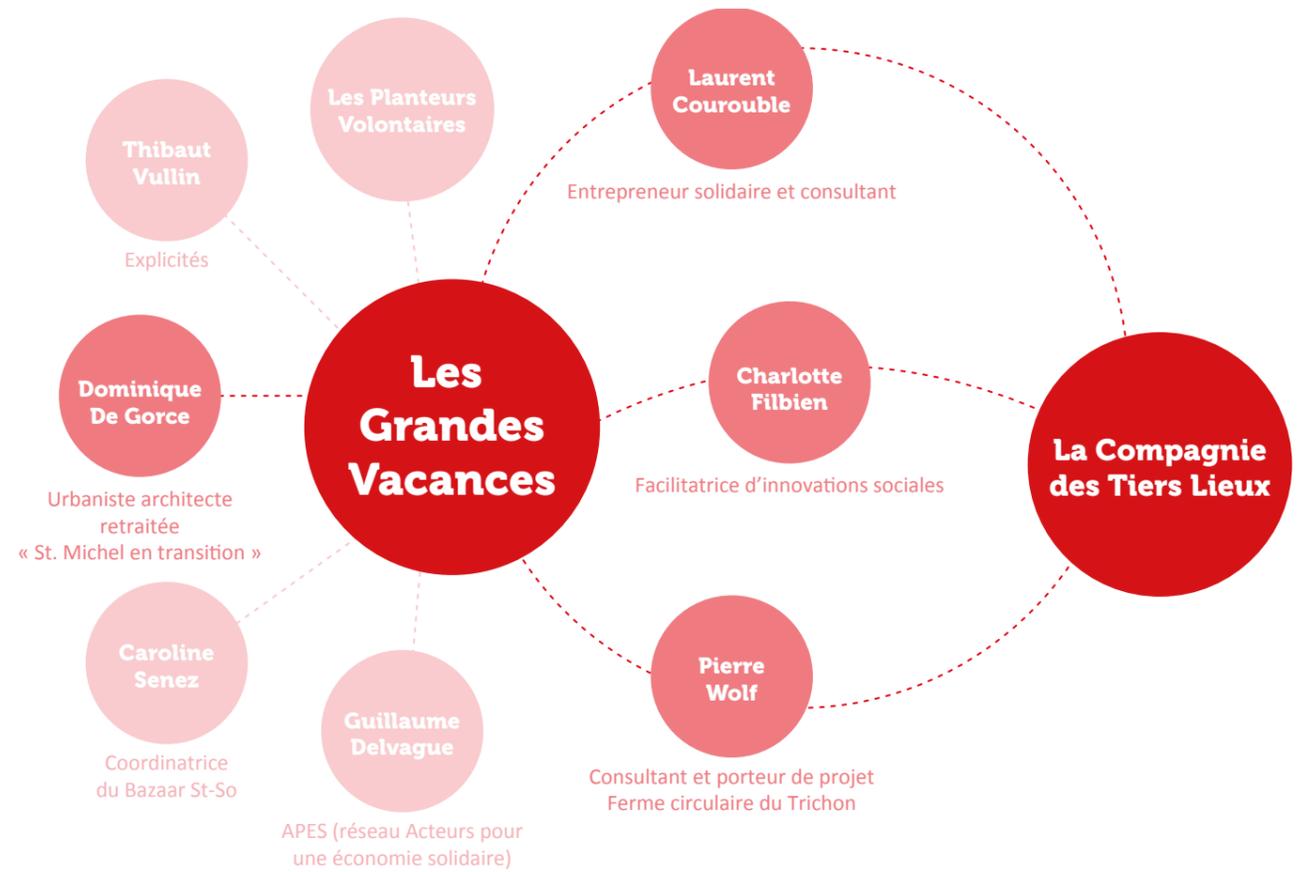
4 — LES GRANDES VACANCES

L'initiative Les Grandes Vacances est née d'un réseau d'acteurs locaux, qui partage l'ambition de réinvestir des lieux vacants en faisant émerger des projets dans un esprit collaboratif et solidaire. Constitué en association depuis 2020, le réseau permet de regrouper, en fonction de la nature des projets, des spécialistes de compétences diverses : gestion des projets collectifs, animation sociale, financement solidaire, évènementiel culturel, dépollution...

© MEL



LES GRANDES VACANCES, C'EST QUI ?



 membre officiel dans les statuts de l'association Les Grandes Vacances

CONVERSATION

LAURENT
COUROUBLE
CHARLOTTE
FILBIEN

Laurent Courouble (LC) et **Charlotte Filbien (CF)** sont tous les deux investis dans l'association Les Grandes Vacances.

Entrepreneur solidaire depuis plus de 20 ans, **Laurent Courouble** accompagne aujourd'hui, au nom de Co-Porteurs, des entreprises solidaires et des tiers-lieux dans leur création et dans leur développement, notamment La Loco à Fives Cail.

Facilitatrice d'innovations sociales et économiques, **Charlotte Filbien** accompagne l'émergence de nouveaux lieux comme les co-workings, ateliers de fabrication, cafés citoyens tout en travaillant la vacance urbaine. Elle a initié le projet du tiers-lieu Mons Fabrica.

Quel a été l'élément déclencheur à l'initiative des Grandes Vacances ?

LC : Les Grandes Vacances sont nées de « l'Appel à Manifestation d'Intérêt gestion transitoire Saint Sauveur » en 2017/2018. A ce moment, nous, acteurs locaux, nous nous sommes dit que nous avions tous quelque chose en commun et qu'il existe une vraie offre des acteurs locaux pour accompagner des projets d'occupation temporaire. D'ailleurs, nous sommes vraiment très complémentaires (taille, compétences...). Nous avons donc créé un groupement d'acteurs afin de répondre ensemble à cet AMI. Nous avons été auditionnés, la limite étant que le moment n'était pas encore venu pour une occupation temporaire portée par des acteurs réunis. L'AMI a été quelque chose de très expérimental et une première pour les collectivités. Au final, il a été préféré que la SPL Euralille s'occupe de la gestion transitoire du site. A ce moment-là, nous nous sommes dit que nous allions créer un outil pour que le jour où il y aura à nouveau une demande sur le territoire, nous pourrions proposer une offre qui mobilise des acteurs locaux et des réseaux existants. Pour cela, nous avons créé Les Grandes Vacances.

Avec quelle vocation ?

LC : Nous partons du principe qu'à priori les acteurs sont déjà là et que c'est très intéressant de s'appuyer sur les réseaux existants du territoire. Ce qu'il manque, c'est un ensemble qui vienne booster, qui assure la réussite du projet dans tous les sens du terme, qui garantisse la mise en sécurité du site, qui assure juridiquement que les gens viennent mais aussi qu'ils partent à la fin de la période transitoire. Et puis après, il y a des questions financières, etc. Pour les propriétaires et les collectivités, il est important d'avoir en vis-à-vis un interlocuteur précis qui leur garantisse tout cela. Bien sûr, cet ensemble est avant tout au service des acteurs locaux, trop « petits » pour envisager seuls une réponse. C'est aussi un outil de préfiguration car parfois l'occupation temporaire démontre qu'il est intéressant de conserver les activités créées dans le projet final d'urbanisme.

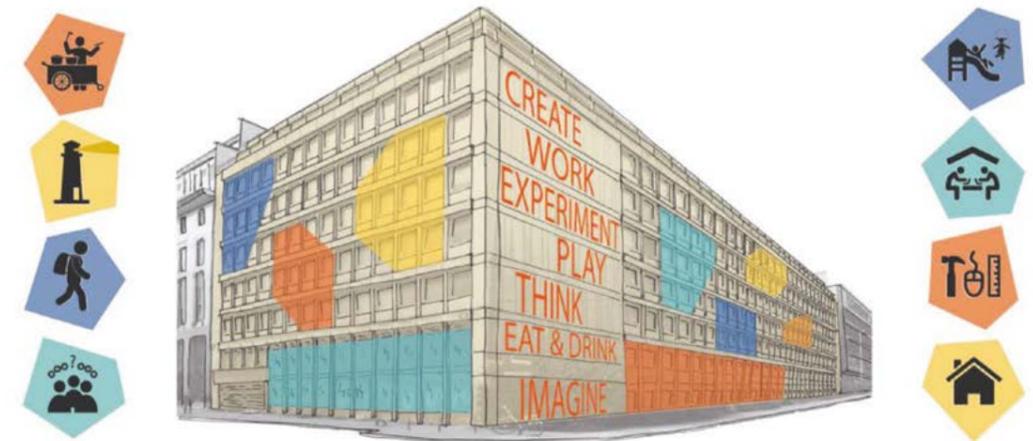
Comment vous organisez-vous ? Envisagez-vous de créer une coopérative d'urbanisme transitoire comme c'est le cas de la coopérative Plateau Urbain¹ ?

LC : Les Grandes Vacances, c'est un outil que l'on taille selon les besoins. Nous avons créé une association, mais pour l'instant, nous ne voulons pas que ça devienne une structure ad-hoc qui emploie des salariés devenant des professionnels de l'occupation temporaire. Nous ne voulons pas créer une sorte de « Plateau Urbain bis ». Par contre, nous voulons coopérer avec Plateau Urbain, qui génère des ressources communes importantes au niveau national en méthodologie, outils... Nous avons tous notre activité professionnelle qui nous rémunère.

L'idée, c'est plutôt de mettre en synergie nos besoins et nos compétences en travaillant occasionnellement ensemble.

¹ Plateau Urbain, coopérative d'urbanisme temporaire, est née en 2013 de l'idée d'utiliser systématiquement les nombreux bâtiments en attente de projet pour y établir des occupations temporaires. Ce principe permet la mise à disposition d'espaces vacants aux acteurs culturels, associatifs, et de l'économie sociale et solidaire, à un prix inférieure au marché classique, notamment dans le contexte d'un marché immobilier tendu.

A (RE)ACTIVE LOCAL PLACE TO...



Stratégie de revitalisation Arlon 104 © Ville de Bruxelles

C'est très protéiforme et collaboratif. Notre valeur ajoutée, c'est notre connaissance des acteurs et initiatives locales et la confiance que nous avons développée, parfois depuis longtemps avec ceux-ci.

CF : Plateau Urbain a un savoir-faire dont de nombreux acteurs locaux ont besoin. Nous nourrissons donc des liens étroits avec leur équipe.

LC : Nous cherchons des alliances objectives avec Plateau Urbain et d'autres acteurs parisiens, qui ont développé certaines méthodes et qui ont une antériorité. En revanche, nous sommes persuadés que notre ancrage dans le territoire signifie une grande richesse si on veut pratiquer une vraie co-construction locale.

Avec quelle ambition voulez-vous vous investir dans la reconquête des espaces vacants ? Quels sont les enjeux ?

LC : Ce qui nous intéresse dans le modus operandi de l'occupation temporaire, c'est qu'il permet aux acteurs de l'économie sociale et solidaire d'accéder à des locaux ou du foncier pour un prix très raisonnable, au moins pour une certaine durée. C'est quasiment le préalable pour pouvoir développer une activité de ce type.

D'ailleurs, c'est notre ambition de faire émerger un projet de réhabilitation de manière collaborative et « chemin faisant ». Nous ne voulons pas juste occuper un lieu pour deux ou trois ans sans avoir aucun impact sur le lieu et sa vocation finale. Ce que nous voulons valoriser, ce sont les aménités induites pour le territoire par ces occupations : meilleure acceptation mais aussi développement économique de proximité, bien-être social, coûts évités, moins de dégradations...

Pouvez-vous parler d'un exemple qui peut illustrer l'approche des Grandes Vacances ?

LC : Le projet « Damaflor » à Anstaing peut figurer comme prototype de ce qu'on veut faire avec les Grandes Vacances. Suite à un appel à projet immobilier concernant la friche « Damaflor », nous, les Co-Porteurs, avons proposé une occupation temporaire sur le site pendant un laps de temps de trois ans, donc avant le démarrage du chantier². L'idée est d'accompagner un collectif d'acteurs locaux sur le futur usage du site en préfigurant un tiers-lieu pérenne, de faire du développement local, là où il y a un espace vide aujourd'hui. Pour mener le projet, nous avons besoin des Grandes Vacances et des réseaux de développement local (ESS, Réseau Alliances...) ainsi nous avons pu mobiliser une douzaine d'entreprises et des porteurs de projets locaux.

Quels freins et obstacles voyez-vous pour ce type d'initiative ?

CF : En tant que porteuse d'un projet de tiers-lieu dans une cellule commerciale vacante, il y a un vrai besoin de partage d'expérience sur la gestion transitoire des sites pour leur permettre d'émerger et de se concrétiser, au risque que la lenteur des projets et des décisions essouffle les élans et initiatives locales.

LC : Nous faisons de grands efforts pour convaincre nos interlocuteurs des différentes structures de notre approche. Parfois, nous avons en face de nous des personnes très ouvertes et constructives, mais parfois, les cultures sont très divergentes ou c'est le facteur humain qui rend la collaboration difficile. Il y a des sujets qui semblent être presque tabous dans la métropole, comme la renaturation des friches par exemple, alors que cela peut être un moyen de développer des activités économiques sur une base de préservation de la biodiversité. Pour cela, il me semble très important de donner encore plus de lisibilité sur les initiatives locales existantes. Il n'y a rien de mieux que la preuve par l'exemple.

CF : Souvent l'absence de cadre ou la proposition d'un nouveau cadre crée de l'insécurité. L'arrivée d'un nouvel acteur, garant, est centrale.

Un facilitateur comme Plateau Urbain ou Les Grandes Vacances peut assurer un propriétaire ou une institution que l'occupation temporaire d'un lieu va bien se dérouler et se terminer.



Atelier Usage temporaire © DJH Leipzig

² Le groupement Ville Renouvelée et Demathieu Bard Immobilier, lauréat de la consultation lancée par la MEL et la commune d'Anstaing sur le site DAMAFLOR, va y réaliser un projet d'aménagement mixte.

LC : Et puis, il y a la question des coûts des occupations temporaires qui sont souvent trop peu mis en perspective, avec des coûts évités notamment pour la sécurisation des sites. Avec un budget tout à fait raisonnable, on peut faire quelque chose ayant un véritable effet levier et beaucoup d'effets bénéfiques, tout en évitant le piège de vouloir investir trop d'argent dans la mise en état d'un bâtiment vacant pour un usage de court terme. L'exemple des Grands Voisins à Paris en est la preuve.

A votre avis, quels outils existants ou à créer peuvent faciliter ou soutenir des projets réinvestissant une friche ou un bâtiment vacant sur la base d'un droit d'usage limité ?

LC : Un très bon outil est, par exemple, le Bail commercial d'utilité sociale, que le réseau Acteurs pour une Economie Solidaire (APES) a créé avec le bailleur SIA Habitat. Il permet d'encadrer des occupations d'une durée minimale de neuf ans, en inscrivant quatre principes de l'économie sociale et solidaire (ESS) dans le bail : la gouvernance partagée, la réponse aux besoins des populations par l'activité économique de transition, l'ancrage local et la faible lucrativité.

CF : Un soutien au démarrage des projets est nécessaire pour vérifier la faisabilité économique ou permettre de petits investissements.

LC : Pour cela, l'idée de la création d'un fond est intéressante, notamment pour éviter trop de bureaucratie. Il faut juste bien l'articuler avec les autres outils de la Métropole Européenne de Lille (MEL) ou créer un fond multi partenarial. Les fonds existants dédiés au soutien des Tiers Lieux et de l'économie sociale et solidaire (comme Appel à Projets Permanent ESS de la MEL) sont déjà bien sollicités.

Selon vous, en quoi les pratiques de l'urbanisme transitoire modifient-elles la fabrique urbaine habituelle ?

LC : Elles permettent de tester des activités qu'on n'aurait pas envisagées dans un projet définitif. Elles permettent également d'associer des parties prenantes : habitants, riverains, porteurs de projets, entreprises, associations... dans une réponse aux besoins du quartier.

On ne fait plus « pour » les bénéficiaires, on fait « avec » et « par » les principales personnes qui bénéficieront du service et en seront les auteurs.

Au-delà de ce qu'elles génèrent, ce sont aussi des pratiques qui permettent de nombreux coûts évités : moins de dégradations, un sentiment de sécurité plus fort, un paysage plus agréable pour les riverains et une atténuation du sentiment d'abandon.

5 — SORELI



SORELI est une société d'économie mixte (SEM) pleinement engagée dans sa mission d'intérêt général au service des territoires de la métropole de Lille.

Experte en qualité urbaine, SORELI réinvente la ville et le bien-vivre en ville pour ses habitants. Une ville durable, inclusive, intégrée à son environnement urbain et connectée à son histoire humaine et géographique.

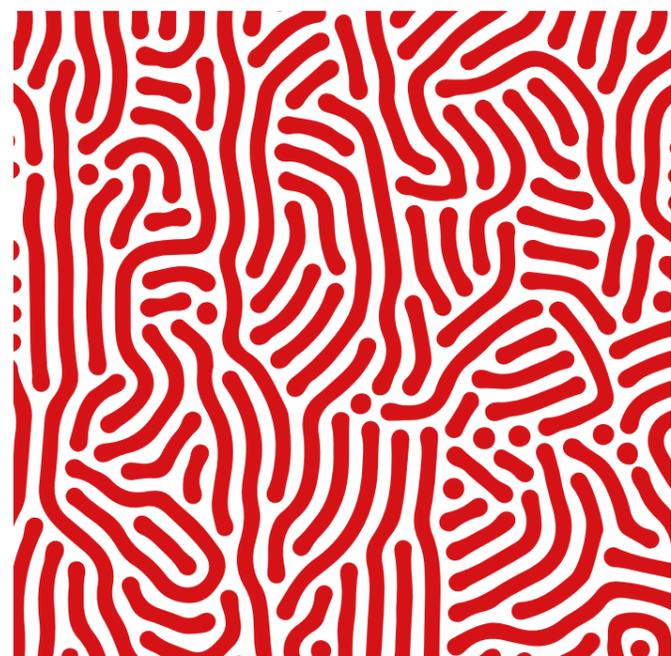
Une ville inventive, productive, économe en ressources naturelles, qui fait une place aux modes doux et à la nature.

Ses projets urbains les plus récents sur des territoires de friches industrielles et de renouvellement urbain ANRU¹, lui ont permis de développer des compétences spécifiques dans les domaines du traitement de la pollution, de la gestion des eaux, de la création dans des territoires contraints d'espaces publics et de parcs rétablissant, préservant et confortant la biodiversité.

SORELI en chiffres :

- > 3 opérations actives en ZAC : Lille Sud - Arras Europe, Fives Cail et Les Rives de la Haute-Deûle
- > 4 483 logements à générer
- > 91 ha de projet
- > 200 000 m² de tertiaire à générer

¹ ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



FABIENNE DUWEZ

DIRECTRICE GÉNÉRALE DE SORELI

EN QUOI LES PRATIQUES DE L'URBANISME TRANSITOIRE MODIFIENT-ELLES LA FABRIQUE URBAINE HABITUELLE ?

Pour les collectivités et l'aménageur, ces nouvelles pratiques sont le moyen de faire partager, par l'usage des lieux, un nouveau récit du territoire et par là de recréer un imaginaire porteur de sens collectif, de biens communs. Par ailleurs, ces nouvelles pratiques enrichissent et rendent plus efficient, d'un point de vue programmatique, le projet urbain dont l'unité de temps est la décennie.

SORELI intervient sur des sites de friches porteurs d'une mémoire industrielle qui fait partie intégrante de l'identité des quartiers environnants. L'ouverture de ces lieux au public pour de nouveaux usages s'accompagne toujours d'actions de communication sur la mémoire des lieux, et par définition les nouveaux usages sont éphémères voir expérimentaux. Ainsi peut se construire un nouveau récit du site qui, sans nier sa mémoire industrielle, embarque tout un chacun dans un univers des possibles. En ce sens, l'urbanisme transitoire est un levier puissant dans le renversement d'image de territoires délaissés à territoires des possibles.

Les usages transitoires résultent souvent d'Appel à Manifestation d'Intérêt (A.M.I.). S'y expriment toujours « les signaux faibles », soit des usages et activités, parfois encore embryonnaires ou sans viabilité économiques en l'état, mais qui correspondent aux aspirations des habitants pour la ville de demain.

Et détecter ces signaux faibles, les analyser, les traduire dans le temps long de la mise en œuvre du projet urbain, dans sa composante programmatique, est fondamental pour la réussite du projet au sens de son appropriation par les habitants. L'urbanisme transitoire permet de franchir une étape supplémentaire, en testant les conditions nécessaires à la traduction opérationnelle de ces nouvelles aspirations.

CONVERSATION

ISABELLE SLOTS



Isabelle Slots, diplômée d'un DESS urbanisme à Sciences Po Paris, Isabelle Slots a conduit à différentes échelles des opérations de renouvellement urbain en collectivités. A SORELI depuis 2014, elle pilote le Pôle Fives Cail depuis 2017.

Entretien réalisé avec la collaboration de **Guillaume Cardey** (Chargé de communication & concertation à SORELI de 2015 à 2020) et **Julie Bubrovsky** (Chargée d'opération Pôle Fives Cail de 2018 à 2020)

Avec l'Avant-Goût et la Friche Gourmande et dernièrement Chaud Bouillon!, vous avez expérimenté, dans le cadre du projet Tast'In Fives, la préfiguration des activités de la future halle gourmande sur le site de Fives Cail. Travailler avec des usages temporaires lors de vos opérations de transformation urbaine, c'est quelque chose de nouveau pour SORELI ?

SORELI a déjà expérimenté la mise en place d'activités sous forme de préfiguration. Ainsi, dès les débuts du projet sur la ZAC des Rives de la Haute Deûle, dans le cadre de l'engagement du pôle d'excellence métropolitain Euratechnologies, SORELI a mis en place une offre de bureaux temporaire, avant la livraison de l'incubateur du numérique installé dans les anciennes usines Leblanc Lafont réhabilitées. En 2005, après des travaux de mise en sécurité et d'aménagement minimum, de premières start-ups se sont installées dans l'ancienne retorderie de l'usine, le « bâtiment F ». Cette offre tertiaire a permis de préfigurer l'incubateur et en a constitué le dispositif d'amorçage, son succès a été immédiat.

Sur Fives Cail, SORELI a renoué avec la mise en place d'une préfiguration pour un projet emblématique et à venir, la Halle Gourmande :

un projet audacieux autour de l'alimentation, installé dans une ancienne halle industrielle, accueillant des espaces de restauration autour d'une salle à manger commune, associés à une démarche solidaire, portée par un financement européen soutenant l'innovation, celle d'une cuisine commune ouverte à un public local et associatif et une cuisine professionnelle. Des espaces ont été aménagés de façon temporaire, pour accueillir une préfiguration du projet : l'Avant-Goût.

C'est ce type d'occupation qui a été pour SORELI une première sur Fives Cail, avec des espaces largement ouverts au public et des activités proposées pour en faire un lieu animé et, à certaines périodes, extrêmement festif.

Si on reprend l'histoire depuis le début, comment le projet Tast'In Fives est-il né ?

Dès le départ du projet urbain Fives Cail, les anciennes halles industrielles ont été considérées comme des espaces capables, pouvant accueillir une diversité d'activités : commerces, services, production... Plusieurs grandes thématiques ont été retenues pour réinvestir les halles : le sport, la culture, les activités productives et tout ce qui est « mangé » dans le sens large.

En 2016, une première halle accueille le Lycée Hôtelier International de Lille : 1 100 élèves et apprentis y sont formés aux métiers de la restauration et de l'hôtellerie.

Quand l'Union européenne lance un appel à projet européen « Urban Innovative Actions (UIA)² », la ville de Lille veut y participer avec le projet urbain Fives Cail. Une réponse est co-écrite par la ville de Lille en faisant coopérer une dizaine de partenaires³ pour concevoir un équipement, dont SORELI en tant qu'aménageur puis futur constructeur du projet immobilier.

Deux enjeux clés sont combinés dans l'ambition du projet : mener un projet de réhabilitation urbaine de manière inclusive en passant par l'alimentation comme orientation économique du projet.

Le projet Tast'in Fives est né. Il prévoit la transformation d'une des halles industrielles aux volumes prodigieux en Halle Gourmande. Plusieurs composants sont imaginés : un Food Court, une cuisine commune comme équipement social et familial, une cuisine professionnelle avec un équipement de production.



La future Halle Gourmande (à gauche) © Charles Delcourt

Quel a été l'élément déclencheur pour intégrer une phase de préfiguration dans le modus operandi du projet ?

Le programme européen « Urban Innovative Action » invite au travail avec des usages temporaires lors des projets de réhabilitation urbaine. « Tast'In Fives » se prêtait bien à cela.

Il s'agit d'un équipement atypique dans sa programmation, avec trois composantes différentes, le Food court, la cuisine habitante et la cuisine professionnelle, appelant chacune un mode de gestion particulier, et devant tout en même temps collaborer.

Aussi, il était intéressant de créer un lieu permettant à la fois de préfigurer les futures activités mais également d'expérimenter les futures modalités d'organisation et d'animation, et de créer en amont le « collectif ».

Ainsi, un budget spécifique a été prévu dans cette perspective de préfiguration dès la candidature UIA.

Pouvez-vous nous parler de la façon dont le projet de l'Avant-Goût a été monté ? Comment la ville de Lille et SORELI se sont partagés les rôles pour concevoir, construire et faire vivre ce petit équipement « hors norme » pendant une durée limitée à trois ans ?

Dans ce projet, SORELI a le rôle de propriétaire et de constructeur, la ville de Lille le rôle de locataire et d'animateur du lieu.

Pour la construction, la mise en place de modules sur une partie libre de la friche a été retenue car il s'agissait de la solution la plus économique, la plus simple techniquement et la plus rapide, pour tenir le délai de mise en place de la préfiguration à fin 2017. Il convenait alors de concevoir, à partir de ces simples modules préfabriqués, un espace accueillant, attractif et en phase avec les valeurs du projet Fives Cail.

SORELI a travaillé avec une équipe de maîtrise d'œuvre organisée autour de Quentin Hatry de l'Atelier Deux Cent Quatre (architecte), d'Ophélie Chassin (architecte) et de Julien Boucq (artiste) : ils ont conçu un projet « frugal » réemployant autant que possible des matériaux venant du site et s'inscrivant dans l'état d'esprit du lieu industriel.

² Le programme Urban Innovative Actions (UIA) de la commission européenne est destiné à favoriser la mise en œuvre de solutions nouvelles et innovantes en matière d'inclusion sociale des habitants dans les quartiers environnants les projets d'aménagement, dans les aires urbaines européennes

³ En apportant leurs différentes compétences, les onze partenaires du projet Tast'in Five ont participé, à la conception du projet à son animation et à son suivi scientifique.

• Collectivités : Ville de Lille, Métropole Européenne de Lille (MEL)
• Aménageur : Société de Restauration et Renovation de Lille (SORELI)
• D'autres : Maison de l'Emploi de Lille, Lomme, Hellemmes (MDE), Le Centre d'Innovation des Technologies sans Contact (CITC)
• Associations : « Les sens du Goût », La Sauvegarde du Nord (SN), Rencontres Audiovisuelles (RA), Fédération du Nord du Secours Populaire Français (SPF)
• Instituts de recherche : Institut Supérieur d'Agriculture (ISA), Maison Européenne des Sciences de l'Homme et de la Société, Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS).



L'Avant-Goût et Friche Gourmande – un lieu, deux projets temporaires © Morgane Lhomme

Comment avez-vous trouvé des solutions juridiques et réglementaires, par exemple pour assurer le respect des normes ?

Grâce à la mise en place de modules préfabriqués, le montage du projet a pu se dérouler simplement, avec une procédure administrative d'autorisation ordinaire. Celle-ci a été instruite également par les commissions d'accessibilité et de sécurité : les normes pour un lieu accueillant du public (ERP) et des travailleurs sont ainsi respectées.

Les activités dans l'Avant-Goût ont démarré en novembre 2017, après seulement six mois de préparation. Avec quel programme ? Quelle organisation a été mise en place pour animer ce lieu ?

Le programme s'inscrit dans l'objectif de lutter contre l'exclusion sociale à travers le biais de l'alimentation. Dans la cuisine commune, 10 à 20 personnes peuvent se rencontrer autour de la préparation et de la dégustation d'un repas, l'occasion d'aborder l'alimentation à travers différents angles – culinaire, culturel, pédagogique, écologique... La ville de Lille a mis en place une équipe qui gère l'utilisation du lieu par des associations, des habitants et d'autres acteurs. Des centres sociaux, écoles et collèges sont venus, des fêtes de quartier et d'associations ont pu avoir lieu ici.

La Friche Gourmande est venue enrichir l'expérience à partir de mai 2018. De quelle manière cette initiative privée s'est ajoutée à l'Avant-Goût ?

Début 2018, la ville de Lille a proposé de préfigurer le Food Court et a identifié des porteurs de projets. Elle leur a mis à disposition une partie du site aménagé par SORELI, au prix des charges. Les porteurs du projet de la Friche Gourmande sont alors venus compléter l'aménagement du site, avec un ensemble de petits modules en bois ouverts pour accueillir restaurateurs et bar, avec également des espaces de détente et de jeux.

La Friche Gourmande a attiré beaucoup de public. Un défi pour la gestion du lieu au quotidien ?

La grande réussite du Food Court éphémère avec 100 000 visiteurs/consommateurs pendant deux saisons estivales a soulevé effectivement des questions de gestion, à la fois en termes très pratiques, mais aussi vis-à-vis des riverains et du voisinage qui ne s'attendaient pas à un tel afflux à proximité de chez eux : la fréquentation a augmenté soudainement de 20 à 1 000 personnes par jour.

En termes de calibrage des installations et de maintenance, sur des sujets tels que la puissance électrique disponible, la dimension des cuves des sanitaires, le raccordement à l'eau, les besoins n'étaient plus du tout ceux des débuts. SORELI a proposé et mis en place des adaptations des installations existantes, mais les porteurs du projet ont su également s'adapter aux moyens disponibles sur le site.

La ville de Lille et les porteurs du projet de la Friche Gourmande se sont par ailleurs attachés à être en contact régulier avec les riverains, à assurer l'information, à écouter les habitants. Ils ont aussi, au fur et à mesure, élargi les relations entre la Friche Gourmande et les structures présentes sur le quartier, pour élargir les collaborations et ainsi veiller à ne pas instaurer un « entre-soi », que ce type d'activités aurait pu générer.

En quoi ces deux projets temporaires ont-ils influencé le lieu et le projet final ?

Au-delà des usages temporaires, le Food Court et l'Avant-Goût ont enrichi le projet final de la Halle Gourmande. Comme dans un processus de prototypage, ces expérimentations ont permis de mettre au point progressivement les modalités de gestion et d'animation du futur lieu, en accordant aux futures exploitants et gestionnaires de se projeter, de s'organiser et de collaborer bien en amont de l'ouverture du bâtiment final.

Par ailleurs, cette préfiguration a aidé à faire largement connaître le projet Tast'in Fives, et plus généralement le projet Fives Cail, contribuant ainsi à construire sa notoriété.



Photomontage de la Halle Gourmande © Agence De Alzua

Les points de vue des acteurs du terrain ont-ils évolué au fil de l'eau ? Et en quoi cette expérience a changé vos pratiques habituelles au sein de SORELI ?

C'est la preuve par l'exemple, de l'intérêt de travailler avec des occupations temporaires dans la revitalisation des friches. Celles-ci sont des opportunités pour les porteurs de projets qui n'ont pas forcément les moyens de s'engager dans un projet définitif, en propre et en dur. Elles constituent le moyen pour eux de tester leur concept, puis de le poursuivre, dans le cadre d'un parcours, et ce pas forcément sur le site. C'est le cas de la Friche Gourmande, installée maintenant dans un ancien entrepôt sur la friche Doolaeghe à Marcq-en-Barœul, dans un cadre plus stable et pour une durée plus longue.

Cette expérience renforce notre conviction de l'importance de la mise en place de phases transitoires et de préfiguration dans les projets. A plus petite échelle, mais toujours avec des valeurs d'usages fortes, SORELI procède à des mises à disposition, lors des temps de vacance des terrains dans le projet. Actuellement, c'est le cas pour plusieurs dents creuses autour du site de Fives Cail. Des initiatives comme **Des trucs avec des gens** utilisent ces terrains sur la base d'une convention d'occupation temporaire (COT) renouvelable. Au sein du projet des Rives de la Haute Deûle, le jardin partagé Ilot 26 a pris pied avec le soutien du Budget participatif de la ville de Lille.

Quels développements sont envisagés pour ce genre d'actions dans votre structure ?

Au sein du projet Tast'In Fives, il s'agit d'amorcer des usages et activités définies et destinées à s'installer de façon durable à Fives Cail. Ce type d'expérience pourrait être poursuivi dans les projets, sans rechercher forcément à préfigurer pour le site, mais préfigurer pour le territoire.

Ou encore, ces démarches pourraient être conçues dans une perspective d'expérimentation, avec, par exemple, des phases d'aménagements provisoires ou transitoires, pouvant ou non être confirmés par les usages qui s'y seront déployés.



L'Avant-Goût – la cuisine partagée © ADULM

L'AVANT-GOÛT



FIVES CAIL, LILLE HELLEMES



NOVEMBRE 2017
AU 1^{ER} SEMESTRE 2021



Porteurs de projet : Ville de Lille
Propriétaire : Soreli
(car concessionnaire du projet)



Tast'in Fives - Le module agricole réalisé suite à la préfiguration © Charles Delcourt

TIMELINE DES GRANDES ÉTAPES



Typologie d'espace vacant investi :
Espace de 1800 m² sur un terrain de la friche industrielle non-bâti



Programmation :
Cuisine partagée, container agricole et bureau



Lien avec un projet urbain :
Projet Tast'in Fives (Halle Gourmande et module agricole) au cœur de la ZAC Fives Cail



Dépenses d'investissement
SORELI pour la préfiguration : 210 000 Euros



Contractualisation :
Convention d'occupation précaire conclue entre SOREL et la Ville de Lille

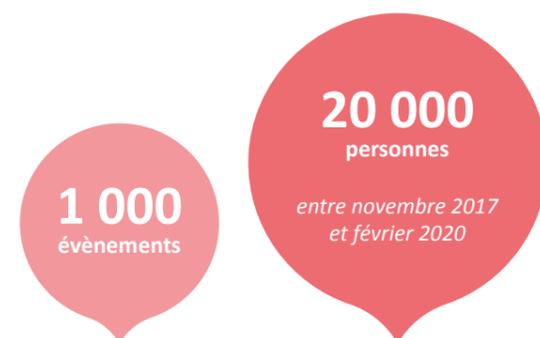


Budget et modèle économique :
Projet Tast'in Fives soutenu par la commission européenne via le programme Urban Innovative Actions (UIA)



Typologie de l'occupation temporaire :
Consolidation

FRÉQUENTATION 2018-2019





Friche Gourmande © Morgane Lhomme

LA FRICHE GOURMANDE



FIVES CAIL, LILLE HELLEMES



2 SAISONS PRINTEMPS ÉTÉ
2018 ET 2019



Porteurs de projet : Philippe Blanchot et Guillaume Souloumiac
Propriétaire : Soreli (car concessionnaire du projet)



Friche Gourmande © Morgane Lhomme

TIMELINE DES GRANDES ÉTAPES



FRÉQUENTATION 2018-2019



Typologie d'espace vacant investi :
Espace de 1800 m² sur un terrain de la friche industrielle non-bâti



Programmation :
Food Court



Lien avec un projet urbain :
Projet Tast'in Fives (Halle Gourmande et module agricole) au cœur de la ZAC Fives Cail



Contractualisation :
Convention d'occupation précaire conclue entre la Ville de Lille et la Friche Gourmande



Typologie de l'occupation temporaire :
Impulsion / Nomade

6 — ASSOCIATION VOLUME OUVERT



Volume Ouvert est une association lilloise (loi 1901) créée en juin 2015. Elle fédère une vingtaine de métiers créatifs autour de l'ingénierie, du design, de l'artisanat et de pratiques artistiques diverses ayant la volonté de mutualiser leurs moyens et leurs savoir-faire au sein d'un espace de travail et de partage. La construction de ce Volume Ouvert, tant administrative que physique, a débuté dans le quartier de Moulins...

Soucieuse d'expérimenter une méthode de gouvernance partagée et démocratique, l'association est organisée sous la forme collégiale. Le fonctionnement de l'association est assuré de manière bénévole par TOUS les créatifs occupant un atelier à Volume Ouvert. Ce mode de fonctionnement favorise la responsabilisation, la solidarité, l'engagement citoyen, l'auto-formation, des principes faisant partie intégrante du projet de l'association.

CONVERSATION

FLORENT
DUTRIEUX



Florent Dutrieux est architecte de formation et s'intéresse notamment aux nouvelles formes que prennent les espaces de travail en ville (tiers-lieux, fab labs, espaces de coworking...). Il est co-fondateur du tiers-lieu Volume Ouvert.

Avant de s'installer dans les locaux actuels, Volume Ouvert a été créé dans le quartier de Moulins. Pouvez-vous nous raconter ce qui vous a poussé dans cette aventure ?

A l'origine de Volume Ouvert, il y a une réflexion personnelle et une opportunité collective.

Ma réflexion porte sur la place de l'artisanat en ville, en lien avec les enjeux environnementaux. Aujourd'hui il n'y a quasiment plus d'artisans à Lille en dehors des métiers de bouche. Voir un charpentier avec sa camionnette et son atelier dans le Vieux Lille est encore possible mais devient presque improbable.

La pression immobilière est forte et semble évincer les activités autres que les commerces et les activités de bureaux des centres-villes. Les surfaces disponibles se réduisent ou leur coût est prohibitif, deviennent inadéquates pour des artisans...

Est-ce trop difficile d'entreprendre seul ? Les courants des makers, du do it yourself, des fab labs peuvent-ils être une réponse à ce problème et créer des métiers où les personnes gagnent réellement leur vie ?

En 2014, une opportunité s'est présentée : un premier groupe issu de la Ferblanterie (atelier d'artistes) émet l'hypothèse de créer un nouveau lieu dans le quartier d'Esquermes à Lille. Je souhaitais avoir un atelier pour travailler et expérimenter des choses. J'ai donc rejoint le groupe, mais ce premier projet n'a pas abouti. Puis en 2015, tout a recommencé avec une annonce d'une plasticienne qui arrivait sur Lille et qui proposait de partager un atelier. Une vingtaine de nouvelles personnes, dont moi, étaient intéressées pour partager un espace et avoir son propre atelier. Un travail collectif s'est enclenché pour définir aussi bien les besoins personnels que collectifs. Nous avons rapidement créé une association afin d'avoir une existence administrative et juridique. Tout cela a permis de construire une démarche collective et d'organiser le groupe avant de disposer concrètement d'un lieu. L'initiative au départ très spontanée s'est ensuite structurée progressivement sur la base des expériences et compétences de chacun et de la définition d'un projet commun. Il se trouve que, dans les personnes qui étaient là, beaucoup de monde avait fréquenté les ateliers partagés lillois (Ferblanterie, Malterie) ou avaient des amis ou connaissances qui travaillaient là-bas. Ça a été l'une de nos sources d'inspiration. Notre projet est issu de l'expérience de ces lieux. Mais le lieu pressenti au départ n'est finalement pas le lieu qui a été occupé.



Collectif Volume Ouvert Lille Moulins © Volume Ouvert

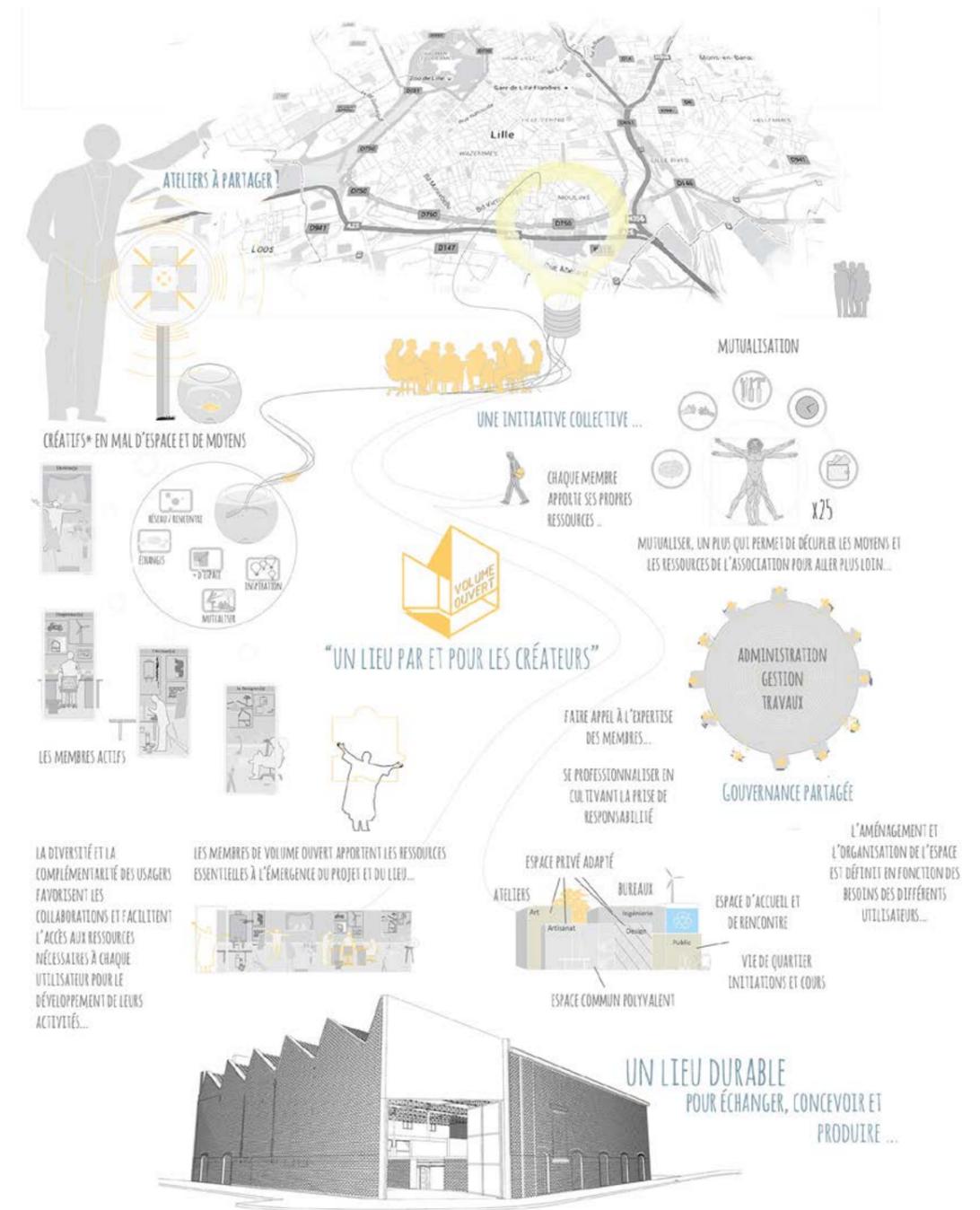
Comment avez-vous constitué votre collectif ?

A l'origine, il y avait autour de la table des profils très différents. On ne voulait pas que le lieu soit un capharnaüm, on voulait quelque chose d'organisé pour que chacun ait un lieu de travail décent, et que ça tire les gens vers le haut dans leur travail. On ne voulait pas en faire simplement un atelier, il s'agissait de savoir quelle spécificité nous allions donner à cet espace. Il y a eu un travail collectif pour le définir et qui a statué sur « ingénierie, design, artisanat, art ». Cela regroupait toutes les compétences pour pouvoir, entre autres, aménager notre propre espace, avec la main d'œuvre pour le faire.

Toutes les démarches depuis l'identification des besoins, la formalisation du projet dans ses aspects techniques et juridiques mais aussi dans son fonctionnement ont été constitutifs du collectif, avant même le lieu.

Ainsi, le réseau d'acteurs mobilisé par Volume Ouvert interroge et propose des applications sur des sujets tels les nouvelles technologies, le rapport au patrimoine, les méthodes de travail collaboratives ainsi que les questions de transformation, de rénovation, de transition énergétique de l'habitat. Notre éthique partagée nous tourne vers l'appropriation de matériaux bio-sourcés et vers l'économie sociale et solidaire.

COLLECTIF VOLUME OUVERT



Collectif Volume Ouvert Lille Moulins © Volume Ouvert

Comment a commencé votre occupation temporaire dans le quartier de Moulins ?

Toute la difficulté pour nous était d'abord de trouver un lieu suffisamment grand pour permettre d'accueillir une vingtaine d'ateliers pour des métiers créatifs : ingénieurs, designers, artistes, artisans.

En réalité, on a subi le temporaire plus qu'on ne l'a choisi. Notre objectif était de construire une économie de projet qui permette de pouvoir acheter nos locaux à terme.

En effet, au moment de l'émergence de Volume Ouvert, La Malterie avait des soucis avec son propriétaire, plus tard ce fut aussi le cas de la Ferblanterie et de l'Usine bis lorsque leur propriétaire décida de vendre l'immeuble qu'ils occupaient. Acheter permettrait de pallier ce risque tout en facilitant l'organisation et l'aménagement de notre espace. Mais l'expérience nous a montré qu'il est difficile de trouver un propriétaire de local qui fasse confiance à un collectif et encore plus accepte de vendre son bien à terme. Il y a des logiques et mécanismes de marché, de rente, de plus-value, de contrat qui normalisent les relations. De plus il faut, pour un propriétaire, faire confiance à un projet qui peut paraître utopique...

Après plusieurs mois de recherche, on a visité le lieu dans lequel on s'est installé, vacant depuis longtemps. Les échecs nous ont permis de préciser notre projet : il y a beaucoup de choses à savoir et à connaître dans l'immobilier entre les contrats, les règlements, les prix, etc. Il n'y a pas de modèle de contrat type à ma connaissance pour ce type de projet. Finalement, nous sommes arrivés avec un bilan promoteur devant le propriétaire pour négocier un loyer progressif avec un bail commercial et une promesse d'achat à terme une fois l'argent réuni. On a commencé comme cela, mais, à la fin, nous n'avons pas obtenu ce que nous souhaitions.

En quoi le fait d'être en collectif a été déterminant dans le projet ?

C'est difficile pour un artisan ou un artiste de démarrer une activité, d'autant plus lorsqu'on a besoin d'espace. Je crois que ce type de lieux permet de pallier ça, il permet de se tester avant de se lancer réellement.

En mutualisant nos ressources, avec environ vingt personnes autour de la table, on arrive à optimiser les coûts et à proposer des loyers faibles.

Il s'agit vraiment d'être accessible à tous. Nous nous sommes rendus compte que de nombreux jeunes actifs ou personnes en reconversion sont prêts à payer environ 100€ par mois pour avoir leur atelier et démarrer leur activité. Tout ce qu'on demande en échange, c'est de s'impliquer dans l'association et de s'inscrire dans les profils de métiers qu'on a définis. On a été ainsi capable de remplir rapidement l'espace. De plus, ce montage collectif a rassuré le propriétaire puisque qu'en divisant la surface en autant de parts de loyer, il y a une division du risque. C'est rassurant pour un bailleur. En revanche la dimension collective nécessite une certaine pédagogie car les bailleurs préfèrent avoir affaire à un responsable, un garant avec un dépôt de garantie conséquent.

Quel contrat avez-vous finalement signé avec le propriétaire du lieu ?

En l'absence d'un garant pouvant couvrir l'intégralité du loyer, le propriétaire était frileux pour nous remettre les clés. Il nous a finalement fait signer un bail précaire de trois mois, au nom de l'association. Cela nous a permis d'accéder au local. Pendant ces trois mois, on a tenté de trouver un garant, en vain, puis on a continué pendant trois ans de façon précaire avec l'espoir de la signature d'un bail pérenne. Cela a été une vraie difficulté pour le collectif car du jour au lendemain nous pouvions être mis dehors : difficile alors de se projeter, même sur du moyen terme.

Une des difficultés pour obtenir des soutiens financiers est la forme de notre structure, à mi-chemin entre l'association culturelle et la pépinière d'entreprises. Il y a une dimension transversale qui fait que l'on rentre difficilement dans les cases des structures d'accompagnement.

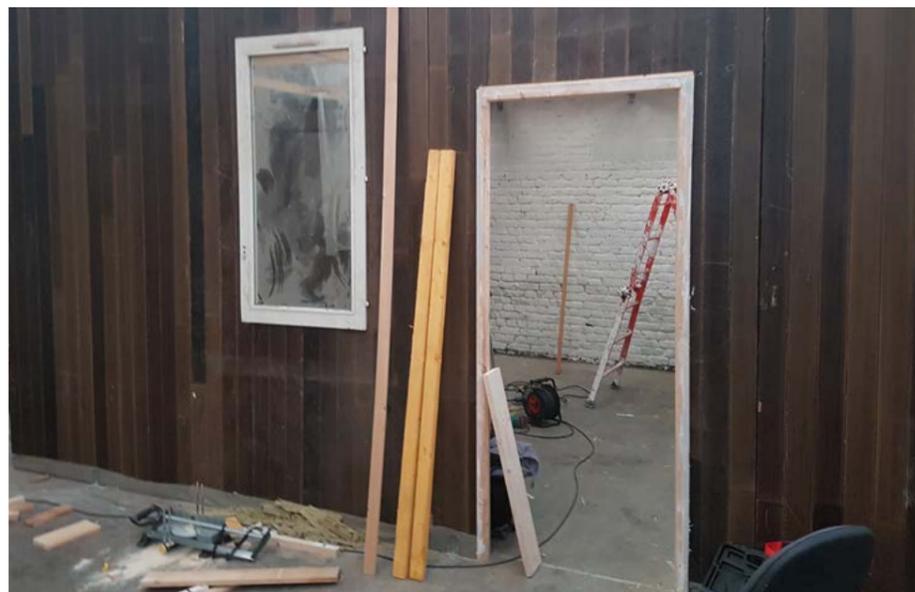
Les difficultés résident aussi dans le choix du modèle d'organisation qui n'est pas dans les normes. Il faut du temps pour faire grandir ce genre de projet. Or cela rentre en contradiction avec les objectifs de rentabilité à court terme des propriétaires privés. Et malgré la présence de nombreux espaces inoccupés dans la métropole, nous n'avons pas eu de proposition de la part d'un propriétaire public.

Quel équilibre économique avez-vous trouvé ?

Un des objectifs est de pouvoir acquérir les locaux à terme en développant le modèle économique du lieu, le temps de faire la preuve de sa rentabilité et en économisant pendant la période de location pour pouvoir investir et acheter, si l'occasion se présente. On a donc négocié un loyer progressif et une franchise de loyer sur les premiers mois pour faire les travaux tant qu'il n'y avait pas encore d'activité économique. Le modèle économique est simple : on paye un loyer au bailleur raisonnable et nous proposons des espaces de 10 à 50m² à 10€/m² environ. Les différents membres de l'association participent à la gestion de l'association, à l'aménagement de l'espace et à l'animation du lieu. On fait donc une économie très importante car nous n'avons pas de charges en ressources humaines, les membres sont contributeurs bénévoles. L'idée est qu'à terme quelqu'un puisse être rémunéré pour les activités de gestion courante.



Marché de créateur Lille Moulins 2017 © Volume Ouvert



Volume Ouvert - Chantier Lille Fives © ADULM

Une fois installés, quels travaux avez-vous réalisés ?

Les travaux d'aménagement sont réalisés par nos membres. Dans l'écriture du projet de l'association, la stratégie d'aménagement a été guidée par le budget très serré, avec tous les coûts à optimiser. Une forme de médiation architecturale et constructive s'est mise en place afin que le collectif constitué par les membres de l'association puisse s'appropriier l'espace avec ses contraintes et participer à son aménagement. Or tous n'ont pas d'expérience dans la construction. Il y a le sujet des normes à respecter pour notre sécurité, celui des matériaux à se procurer et leur mise en œuvre... J'ai proposé des scénarios d'organisation, dessiné des plans, proposé un principe constructif. Nous avons réalisé des prototypes pour que chacun puisse se rendre compte de l'espace d'un atelier et voir concrètement les étapes de construction. Les travaux sont donc réalisés progressivement. D'abord le cloisonnement des espaces puis l'équipement de ces espaces est ensuite réalisé progressivement. Il y a une forme de processus d'amélioration en continu, qui laisse le temps de penser les choses mais qui est aussi le résultat de l'équation temps disponible, matériel disponible, argent disponible.

Comment Volume Ouvert a-t-il vécu ses trois premières années ?

C'est avant tout un lieu de travail avec des artisans, artistes, designers, ingénieurs ; des publics aux moyens très différents, de « l'anar » à l'entrepreneur classique. C'est cette cohabitation qui est intéressante. Il y a une émulation collective vraiment enrichissante : on apprend des métiers de chacun. Mais c'était aussi un lieu ouvert vers l'extérieur avec des concerts, expositions, afterworks, conférences...

Quel bilan tirez-vous de cette première période ?

Ce qui caractérise Volume Ouvert c'est son côté itératif. Le projet s'est enrichi petit à petit à partir du réseau de personnes qui s'est constitué et qui s'est enrichi par ses expériences et les rencontres, notamment par le retour d'expérience d'autres tiers-lieux lillois historiques (49ter, la Ferblanterie, l'Usine bis) ou encore actifs (la Malterie, la Co-Fabrique, Le Mutualab, La Coroutine). Cela a donné le collectif « La Compagnie des Tiers lieux » pour fédérer et soutenir les différents tiers-lieux sur la métropole. Grâce à ces rencontres, c'est tout un réseau de porteurs de projets qui s'est constitué qui permet l'échange et l'entraide mais aussi d'exister face à la collectivité. De plus, c'était intéressant de travailler cet espace avec nos cultures différentes, nos attentes différentes : on a travaillé à partir de questionnaires, de médiation graphique, on a expliqué à tout le monde les contraintes liées à un établissement recevant du public... Souvent ces contraintes de normes sont survolées dans ce type de projets, faute de compétences ou de moyens, mais peuvent être fatales à terme pour le lieu.

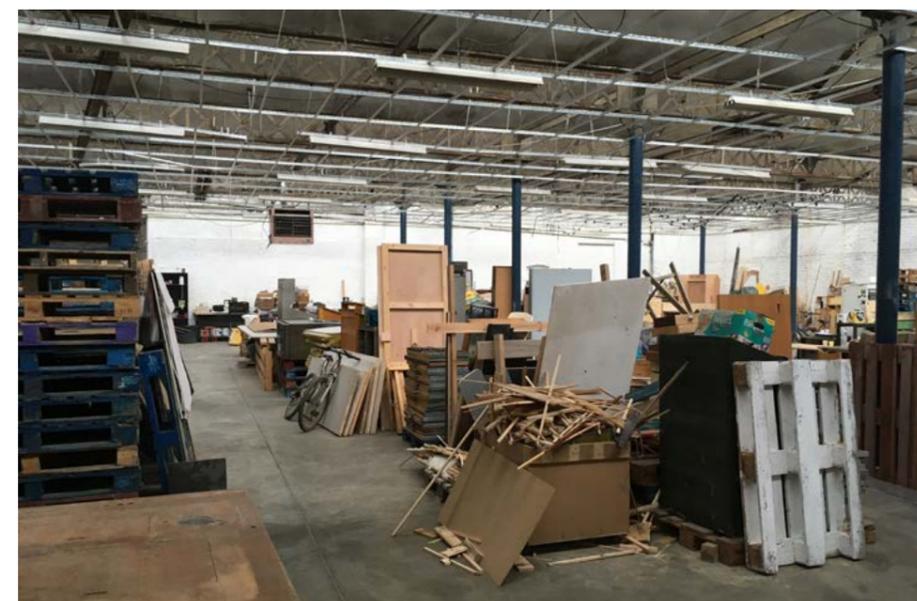
Enfin, je retiens que le fonctionnement collégial n'est pas toujours évident : il faut le mettre en place, le pratiquer et l'entretenir dans la durée.

Il y a des enjeux de pérennisation, de renouvellement et de transmission comme dans toute structure organisée collectivement.

Or en cinq ans, les choses changent déjà, certains ont moins de temps, ont la chance que leur activité décolle, passent à autre chose, deviennent parents... Et on n'a pas les mêmes attentes et disponibilités à 25 ou 30 ans. Du coup, il y a eu un renouvellement régulier. Il y a une quantité d'expériences qui ont été vécues et partagées et je crois que chacun a progressé personnellement, professionnellement mais aussi en tant que citoyen. Je pense que ce type de projet propose une mise en pratique réelle d'une forme de citoyenneté : en se prenant en main individuellement et collectivement.

Après trois ans de Volume Ouvert, pourquoi avez-vous dû quitter le quartier de Moulins ?

Nous avons toujours eu de bonnes relations avec le propriétaire mais les intérêts défendus par les membres de Volume Ouvert et par le propriétaire des lieux ne se sont pas rencontrés. Le propriétaire nous avez laissé entrevoir des possibilités mais a finalement changé d'avis. On ne connaît pas bien les raisons. On ne peut pas dire que le bien ait pris de la valeur avec notre présence, mais peut-être avons-nous servi de lièvre pour faire monter les enchères face à des acquéreurs plus solvables ? Quoi qu'il en soit, nous avons été invités à partir, notre bail « précaire » n'étant pas reconduit. Cela pose une vraie question sur le foncier en ville dédié aux activités productives.



Volume Ouvert - Chantier Lille Fives © ADULM

Quel a été l'impact de votre déménagement dans le quartier de Fives en 2019 ?

On peut voir l'expérience de Moulins comme une version bêta, un prototype. Nous avons pu éprouver notre concept, constituer une communauté mais aussi une trésorerie.

Il faut savoir que nous venions de recevoir le soutien de la Métropole Européenne de Lille (MEL) via l'appel à projet « Tiers-Lieux »¹. L'association n'est pas repartie de rien, sinon je crois qu'elle n'aurait pas survécu. La question du lieu étant centrale, l'une des choses les plus difficiles a été de retrouver un lieu qui soit adapté. Collectivement, cela a fait beaucoup douter, des personnes sont parties. Une fois trouvé un lieu de taille suffisante, il a fallu redémarrer des démarches avec un nouveau propriétaire. Ces démarches ont pris du temps et demeuraient incertaines jusqu'à ce qu'un bail soit signé. Il a fallu étudier les possibilités d'aménagement du nouvel espace, ajuster le projet économique, déménager les tonnes de matériel que nous avons accumulées à Moulins pour aménager les espaces... Nous sommes tous bénévoles, l'engagement est volontaire. Il nous a fallu à peu près un an pour vraiment redémarrer après le déménagement.

Nous avons dû renouveler notre équipe et fait face à d'autres difficultés avec notre nouveau propriétaire, encore sur la question d'un garant physique. Nous espérons finalement l'occulter en augmentant la caution versée par l'association. Les choses commencent enfin à se stabiliser et nous pouvons enfin nous concentrer sur nos activités.

A l'occasion de ce déménagement êtes-vous entrés en contact avec la collectivité ?

Nous sommes entrés en contact avec la collectivité dès notre arrivée. A Moulins, nous avons sollicité le service de l'urbanisme de la Ville de Lille pour leur soumettre l'aménagement, ou encore les pompiers lors de nos études sur le bâtiment... En revanche, nos requêtes auprès de la ville et de la MEL pour trouver un lieu dans le même quartier, suite à notre déménagement, n'ont pas été fructueuses. C'est dommage car des choses commençaient à se mettre en place dans le quartier : nous avons participé à la fête du quartier, mis en place un marché de créateurs pour les fêtes, synchronisé avec d'autres lieux permettant de proposer un itinéraire dans le quartier, et nous sommes aussi intervenus pour la fabrication de mobilier sur le Cours St So...

Malgré vos déboires, diriez-vous qu'occuper un espace de façon temporaire, même si ce n'est pas dans des conditions idéales, est aussi une chance pour pouvoir démarrer ?

Tout à fait ! Je compare souvent l'aventure de Volume Ouvert à l'image d'un village nomade. J'ai aussi en tête l'histoire de temples au Japon qui sont rasés régulièrement pour être reconstruits à l'identique par une nouvelle génération d'artisans : ça permet de laisser la place à la génération suivante, de renouveler. Ce caractère passager du projet fait vraiment sens chez moi. Il y a un esprit très familial et bienveillant dans ce type de lieu. C'est un lieu de sociabilités qu'on ne trouve pas toujours ailleurs, en ville ou dans son immeuble...



Volume Ouvert - Chantier Lille Fives © ADULM

Je crois par ailleurs, que ce type de lieux sont une chance pour la collectivité qu'elle ne perçoit pas encore bien. Nous sommes un collectif formé, avons un accès à l'information, sommes sensibles et engagés sur les questions de développement durable... et nous avons décidé de ne pas attendre que cela se passe mais de tester des choses tout de suite, même si c'est temporaire.

Ce type de lieux, temporaires ou non, à la fois lieux de travail et lieux de vie collective font partie d'un processus de régénération de notre société.

Pour organiser le maillage de son territoire, la MEL a lancé un appel à projets à destination des créateurs et gérants de tiers-lieux métropolitains. L'ambition de cet appel à projets était de soutenir la création ou le développement de 40 tiers-lieux en 3 ans. Il a été officiellement lancé le 25 juin 2017 lors du meet-up tiers-lieux organisé par le collectif Catalyst dans les locaux de Volume Ouvert.

¹ Pour organiser le maillage de son territoire, la MEL a lancé un appel à projets à destination des créateurs et gérants de tiers-lieux métropolitains. L'ambition de cet appel à projets était de soutenir la création ou le développement de 40 tiers-lieux en 3 ans. Il a été officiellement lancé le 25 juin 2017 lors du meet-up tiers-lieux organisé par le collectif Catalyst dans les locaux de Volume Ouvert.

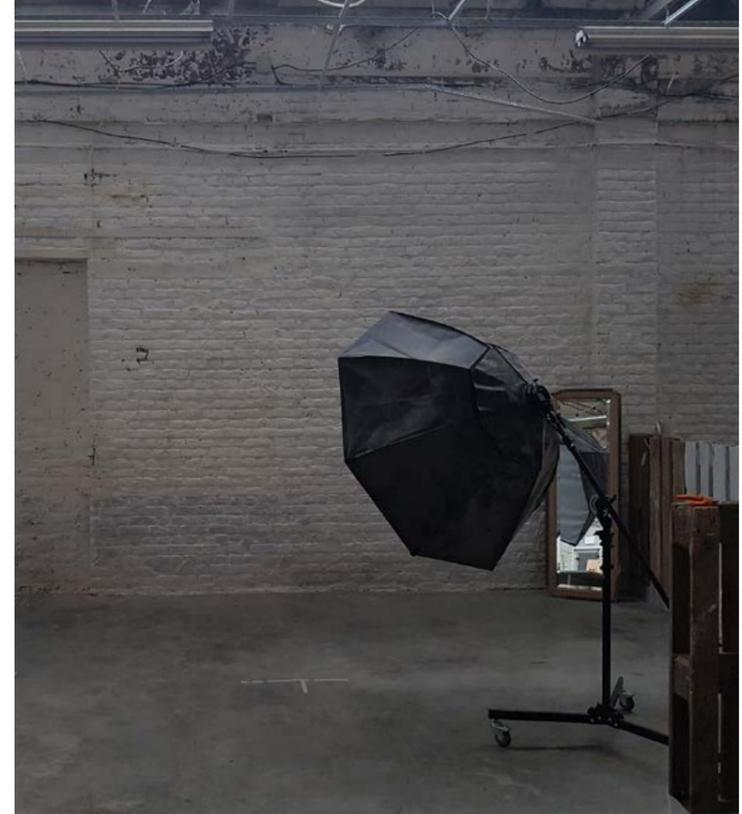
Quelles attentes avez-vous vis-à-vis des collectivités ?

J'ai apprécié le dispositif qu'a proposé la MEL via l'appel à projet Tiers-Lieux car il me semble très ouvert : il soutient les porteurs de projets et ne se substitue pas à eux. En revanche, La Compagnie des Tiers Lieux a été pensée en partie pour répondre aux questions que les porteurs de projets, souvent démunis, se posent en l'absence d'interlocuteur public. Ce réseau, constitué de personnes aux compétences et expériences très différentes et complémentaires, permet de s'entraider et d'exister face à la collectivité, notamment en faisant remonter des problèmes récurrents.

La collectivité pourrait, par exemple, mettre à disposition son patrimoine vacant, apporter un soutien aux projets via un fond de garantie, accompagner le développement d'un cadre juridique qui sécuriserait et faciliterait la reconnaissance et l'émergence des projets, mais aussi identifier des personnes dédiées aux tiers lieux ou aux occupations temporaires, des interlocuteurs accessibles pour les porteurs de projet.

Quel rôle peut jouer l'urbanisme transitoire selon vous dans la fabrique de la ville ?

Il y aurait encore beaucoup à dire. Prenez les églises, qui ont été pendant longtemps des lieux de rassemblement, elles le sont beaucoup moins aujourd'hui. La question est de savoir ce qui nous reste comme repère collectif dans la ville. Pour moi les projets transitoires et surtout les tiers-lieux viennent remplir cette fonction : on y vient pour célébrer, se retrouver, boire un verre ou manger. Mais ils permettent aussi de s'impliquer dans une communauté. Ils sont dans un entre-deux qui permet une certaine liberté et font se rencontrer des usages souvent séparés.



Volume Ouvert © ADULM

VOLUME OUVERT

-  LILLE MOULINS PUIS LILLE FIVES
-  DEPUIS 2015
-  **Porteurs de projet :** travailleurs indépendants regroupés sous une association



Typologie d'espace vacant investi :
Bâtiment industriel /entrepôt



Programmation :
Ateliers de travail et lieu commun



Maîtrise d'ouvrage
Association collégiale



Typologie de l'occupation temporaire :
Nomade

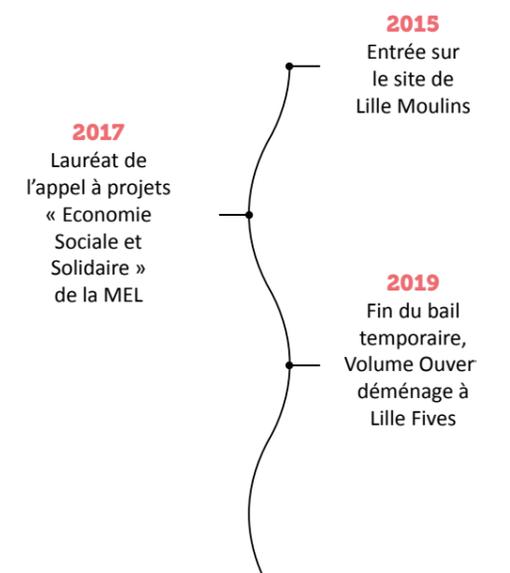


Contractualisation :
Bail précaire puis bail commercial



Budget et modèle économique :
Autonome, base bénévolat et contribution des membres

TIMELINE DES GRANDES ÉTAPES



7 L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD-PAS DE CALAIS



L'Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais (EPF) est un établissement public à caractère industriel et commercial dont la mission est de mobiliser le foncier pour favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Créé par décret en 1990, l'EPF agit depuis 30 ans aux côtés des collectivités de son territoire pour acquérir, gérer, requalifier puis revendre les fonciers sur lesquels des projets peuvent être développés. La diversité de ses thématiques d'intervention (logement, développement économique, redynamisation des centres villes et centres bourgs, équipements publics, risques et biodiversité) l'amène à travailler sur tous types de territoires, qu'ils soient urbains denses, périurbains ou ruraux.

LORANNE BAILLY

DIRECTRICE GÉNÉRALE DE L'EPF NORD-PAS DE CALAIS

EN QUOI LES PRATIQUES DE L'URBANISME TRANSITOIRE MODIFIENT-ELLES LA FABRIQUE URBAINE HABITUELLE ?

L'intérêt porté par l'EPF à la question de l'urbanisme transitoire a pour objectif de faire du temps de portage un temps de projet, créateur de valeur pour l'établissement, en tant que propriétaire foncier, mais aussi pour le territoire et ses habitants. L'EPF est parfois amené à porter certains fonciers pendant de longues périodes, il est donc particulièrement important de faire vivre ces sites en attente de projet urbain, ne serait-ce que parce que leur entretien a un coût, parfois très élevé. Valoriser ces espaces peut permettre de générer des recettes locatives, ou à défaut, de réduire les coûts d'entretien et de gardiennage. Ils ne doivent pas être des lieux oubliés, des non-lieux. Ils sont des espaces propices à l'expérimentation, à tester de nouveaux usages, à développer des partenariats avec des acteurs de la société civile présents sur le territoire. Ils participent également à la dynamique du quartier. Les pratiques que l'EPF développe permettent de questionner la fabrique classique de la ville car elles font intervenir de nouveaux acteurs qui ne sont pas toujours des professionnels de l'aménagement urbain et imposent un rythme nouveau à la vie des opérations. Elles sont aussi autant de chances d'enrichir les projets et de participer à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants de ces espaces en mutation. L'EPF souhaite développer ces pratiques sur son patrimoine de façon plus systématique et adapte pour ce faire ses modes de faire. L'établissement innove et anticipe désormais la possibilité d'usages temporaires en amont des opérations, dès le stade du conventionnement, dans le souci d'une démarche intégrée et territorialisée faisant partie intégrante des projets, désormais sans temps-morts. Les premières démarches entreprises qui visaient un verdissement des sites urbains déconstruits en attente d'un ré-usage, ont reçu le prix national du Génie écologique en novembre 2018 de la part du ministère de la Transition écologique et de l'Office français de la biodiversité. Cette reconnaissance est un encouragement à faire plus, mieux et sur autant de thématiques qu'il existe des besoins.

CONVERSATION

CHRISTINE
CHAIGNET
INÈS LAKROUF
GUILLAUME
LEMOINE



Christine Chaignet, responsable adjointe du service technique, **Inès Lakrouf**, chargée de développement, service stratégie et partenariat, **Guillaume Lemoine**, référent biodiversité et ingénierie écologique, service stratégie et partenariat

Début 2020 a été montée au sein de l'EPF Nord-Pas de Calais, l'équipe projet « Usages temporaires ». Celle-ci a pour objectif de consolider et de développer au sein de la structure les différentes pratiques liées à la mise à disposition des sites pour des usages éphémères, temporaires ou transitoires. Cette équipe projet est composée de Christine Chaignet (CC), d'Inès Lakrouf (IL) et de Guillaume Lemoine (GL).

L'EPF est recycleur de foncier. Depuis quand votre institution pratique ce qu'on appelle l'urbanisme transitoire ? Quel a été l'élément déclencheur ?

CC : Ce que je peux vous dire par rapport à la genèse, c'est que la problématique n'est pas née d'une réflexion sur l'usage temporaire au départ, parce que cela date des années 1990. Mais déjà à l'époque, il y avait le souci de valoriser ces biens intelligemment pendant le temps d'un portage, avec une préoccupation sur les délaissés. Et j'ai l'impression que ce sont plutôt les opportunités et les grands axes, comme la biodiversité ou autres, qui ont lancé cela chez nous.

IL : Quand on est porteur du foncier, on gère le temps. Et pendant ce temps d'attente, des opportunités pour des usages temporaires peuvent se présenter.

GL : Je dirais que la raison principale a toujours été notre souhait de limiter les coûts de gestion. Ensuite, il y a plein d'autres choses qui rentrent en compte. Par rapport au débat actuel sur l'urbanisme transitoire et avec le recul d'aujourd'hui, je parlerais de trois grandes vagues dans l'évolution des pratiques de l'EPF.

Pouvez-vous nous parler davantage du point de départ ? Pourquoi l'EPF a expérimenté une première fois les usages temporaires ?

GL : Pour l'EPF, il s'agit d'une démarche historique, les premières expériences remontent aux années 1990. La DATAR parle à l'époque de 10 000 hectares de friches en région. Cela décide les élus de la Région à faire quelque chose pour changer l'image du Nord-Pas de Calais. L'EPF Nord-Pas de Calais est né avec, comme première vocation, le renouveau du foncier industriel. Donc ce qu'on a fait à l'époque, c'est « casser » les usines afin de changer l'image de marque du territoire et le rendre plus attractif, désirable.

Sauf que les logiques d'implantation des fosses minières de l'ère industrielle ne sont plus celles des entreprises actuelles. Alors, de nombreux espaces remis en état n'ont pas tout de suite trouvé de vocation, parce qu'ils sont souvent mal placés. A l'époque, l'EPF a imaginé, pour limiter les coûts de gestion, de mettre en place des « boisements d'attente » sur un bon nombre d'espaces miniers requalifiés, en attendant leur ré-industrialisation. Pour cela, j'ai envie de dire que c'était déjà de l'usage temporaire, c'était dans l'ADN de l'EPF depuis le début de son existence. Par contre, à l'époque, ces boisements n'avaient pas vocation à faire de la biodiversité. On a voulu éviter qu'une friche industrielle « construite » devienne par la suite une friche d'herbacées « incontrôlée ». On les a boisées dans l'idée de pouvoir accueillir à terme de nouvelles entreprises en offrant un cadre plus attractif... sauf que ces espaces n'ont pas été tous remobilisés et les boisements sont devenus pérennes. De cette manière, l'EPF est devenu le premier « reboiseur » de l'ex région Nord – Pas-de-Calais, avec environ 600 hectares reboisés sur notre foncier !

A quel moment et comment l'EPF a élargi son approche des usages temporaires ?

GL : La deuxième période correspond à la révision à mi-parcours du Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI) précédent, à partir de 2016. Face au constat de durées de portage parfois longues et de nouveaux besoins et attentes de la société civile, nous avons commencé à intégrer ces enjeux de façon plus poussée. Au début, cela a créé presque un choc culturel chez nous, en interne. D'un seul coup, la question n'a plus été : Comment éviter à tout prix les intrusions sur nos sites en attente ? Mais est-ce que nous ne pouvons pas mettre à disposition certains biens, pour un temps donné, afin d'accueillir ces populations ? Du point de vue de l'EPF, cela fait partie de sa responsabilité sociale. Une de ses devises est :

« Les sites en attente ne doivent pas être des non-lieux. Le temps entre la déconstruction et la reconstruction d'un site ne doit pas être un temps mort, mais également un temps de projet et un temps d'innovation, pour le cadre de vie et l'image du quartier ainsi que pour la société en générale ». Cela nous a invité à tester et il y a eu des démarches assez audacieuses.

Pouvez-vous nous donner des exemples pour cette période de 2015 à 2019 ?

GL : Après le départ d'une maison de retraite, un site a été utilisé en tant qu'hébergement d'urgence avant d'être transformé ensuite en centre d'accueil médico-psychologique pour enfants et adolescents. En 2017-2018, le château des Carmes à Trélon (dans l'Avesnois) a servi pour accueillir des réfugiés pendant une durée d'un an. Au même moment, la filature d'Auchy-les-Hesdin a accueilli une collection de camions de pompiers, une épicerie solidaire et un garage automobile (réparation de buggy) alors que ses caves ont été équipées pour conserver en toute sécurité de remarquables populations de chiroptères¹.

CC : Sur l'aspect culturel, pendant cette période, il y eu occasionnellement des tournages sur des sites. A plusieurs reprises, on a pratiqué également la mise à disposition ponctuelle de nos espaces pour des exercices militaires, policiers ou de pompiers. Il y avait aussi déjà la volonté de rendre des espaces vacants utiles par la mise à disposition aux collectivités, par exemple pour des stockages ou une utilisation ad hoc, parce que cela répondait à un besoin de leurs associations par exemple. Si cela n'était pas mis en musique par rapport à un usage final par l'EPF, c'était déjà une forme d'usage temporaire.

GL : Dans la série des choses que nous avons testées, il y a également l'usage temporaire en forme de pré-verdissement. C'est l'approche avec laquelle nous avons le plus d'expériences, et que nous faisons quasi systématiquement maintenant. Tout cela a commencé en 2015 avec deux premières expériences à Wattrelos (59) et à Arques (62), sur des sites de plus de sept hectares.

En quoi consiste le pré-verdissement d'un site déconstruit ? A quels enjeux et intérêts répondent-ils ?

GL : Il faut savoir que l'ancien site de la filature Saint-Liévin à Wattrelos est situé dans un quartier difficile. Après de nombreuses années avec une usine abandonnée, puis la déconstruction du site, nous avons voulu renforcer la biodiversité en milieu urbain, lutter contre les îlots de chaleur mais faire aussi quelque chose d'intéressant pour le cadre de vie du quartier. Il s'agissait de redonner de la considération à ce quartier et à ses habitants. Bien entendu, cela s'est fait également dans une logique des coûts évités. Parce que, quand on ne fait rien sur un site déconstruit, la nature y reprend rapidement ses droits. La réinstallation de la flore et de la faune peut entraîner le meilleur, comme le pire, comme par exemple le risque d'arrivée des espèces rudérales (des décombres), exotiques envahissantes, de boisements ou des espèces protégées. Ces végétations peuvent être assez problématiques pour les aménageurs et leurs maitres d'ouvrage ou même les habitants. Eviter cela, veut dire éviter les coûts de gestion ou de compensation et de défrichage lors du réaménagement. Pour cela, nous avons verdi le site de manière ciblée en testant différents mélanges de fleurs. L'objectif a été de trouver le mélange « idéal » présentant le meilleur compromis entre les coûts d'installation et de gestion, la reprise sur des sols contraints et les intérêts esthétiques et écologiques.

¹ appelés couramment chauves-souris



Site déconstruit avant le pré-verdissement © Guillaume Lemoine



Site après le pré-verdissement © Guillaume Lemoine

GL : Sur le site d'Arques, nous avons pu faire la même chose, en implantant, en zone de Parc Naturel Régional (PNR), des prairies fleuries très diversifiées (mélanges d'origine régionale certifiée). Mais en plus, nous avons pu expérimenter la maintenance du site par l'éco-pâturage. Notre projet a tout de suite trouvé un écho favorable auprès de la Maire de la commune, qui avait la même idée. Cela a grandement facilité la démarche qui visait à y mettre des moutons très rustiques afin de limiter des coûts de gestion d'une partie du site. Cette expérience nous a obligé à trouver des réponses à d'autres questions opérationnelles, liées à l'élevage des bêtes (surveillance, approvisionnement en eau...). On a conventionné avec un éleveur local qui faisait du bio.

Vous avez évoqué que le pré-verdissement est devenu une pratique récurrente sur les sites de l'EPF. S'agit-il d'une approche qui reste limitée à vos sites déconstruits ?

GL : Actuellement, nous avons un site à Evin-Malmaison, où depuis trois ans, on accueille des ballots de miscanthus ou de chanvre cultivé. Ces ballots prennent beaucoup de volume et sont stockés dans un hangar nous appartenant, avant leur utilisation dans une chaudière à Liévin. Il y a donc une synergie qui s'est créée entre l'espace non-bâti et le bâti existant. Le projet se fait parce que nous faisons partie d'un réseau avec différents projets de recherche scientifique, notamment avec l'ISA-Yncréa et la Chambre d'Agriculture, avec qui on travaille sur l'accompagnement à la réorganisation de la filière agricole présente sur les terrains pollués autour de l'ex-usine Metaleurop. Il y a donc une cohérence entre le projet du territoire et l'action de l'EPF.

Toutes ces expériences ont-elles déclenché une réflexion plus générale au sujet de l'urbanisme transitoire au sein de l'EPF ?

GL : En partant des aspirations sociétales, ces expérimentations nous ont consolidés dans notre approche.

En même temps, nous avons constaté que nous ne sommes pas les seuls à réfléchir à ce genre d'actions et que nous sommes plus que dans l'air du temps. Du coup, nous nous sommes demandés en parallèle comment nous approprier en interne cette approche et la décliner. Comment allions-nous changer nos pratiques plus profondément ? Pour ce faire, nous avons alors accueilli un stagiaire en 2016, Nicolas Cléton, qui a été la première personne clairement missionnée sur la question de la gestion transitoire chez nous. Il a interrogé l'ensemble des collègues de l'EPF afin de détricoter toutes les difficultés, à l'interne, sur ce sujet. Il a également fait un benchmark pour capter et décrire les diverses initiatives en cours en France. Son travail a abouti à un rapport de stage sur le sujet, qui met en lumière une dizaine de préconisations pour avancer sur cette thématique. Il est notamment proposé de ne plus déconstruire tous les immeubles et installations sur un site au début de son portage par l'EPF (pré-traitement).

CC : Les choses ont aussi pu se développer parce que nous avons fait évoluer notre organisation, qui fonctionnait encore largement en silos il y a quelques années. Il y avait des préoccupations par service et par métier, ce qui a changé entretemps. Effectivement, ce qui se fait aujourd'hui est possible parce que l'EPF est maintenant un organisme qui s'est réorganisé de manière plus transversale, en privilégiant un fonctionnement en « mode projet ». Et c'est aussi grâce au nouveau PPI 2020-2024, fruit d'un travail collectif, qui a permis une appropriation large de la question des usages temporaires.

Le PPI 2020/2024 a provoqué alors une troisième vague dans l'évolution des pratiques au sein de l'EPF ?

GL : Oui, tout à fait. Le séminaire organisé autour de la restitution du PPI 2020-2024, en novembre 2019, a été également plutôt favorable à l'émergence de nouvelles problématiques de manière générale, notamment avec une intervention très marquante de Stéphane Cordobes relative à l'anthropocène. Face à l'ampleur des enjeux sociétaux actuels, il était clair que le nouveau PPI devait s'inscrire dans cette mouvance et qu'il nous fallait avoir un coup d'avance sur cette problématique.

Le PPI actuel est très différent par rapport aux programmes précédents, c'est un document plus prospectif et volontaire, clairement tourné vers des grandes questions d'avenir. Il affirme la volonté de déployer l'approche des usages temporaires.

A travers le PPI, l'EPF s'est donné une véritable stratégie, une organisation adaptée et une équipe dédiée à ce sujet.

Le changement d'organisation fait qu'il n'y a plus aucun frein. Nous sommes tous concernés, cela n'est plus une préoccupation d'un des métiers qui n'intéresse pas les autres. C'est un projet collectif, qu'on a à faire aboutir dans les meilleures conditions, dans le respect de la sécurité des ouvriers, des riverains et des parties prenantes.

Quels sont les objectifs et chantiers de cette équipe « usages temporaires » ?

CC : Nous avons constitué cette équipe début 2020 afin d'accompagner le changement. Je pense que c'est une étape nécessaire pour passer des idées à la mise en œuvre opérationnelle. D'abord, nous avons l'objectif de consolider et de développer les pratiques existantes. Nous sommes en train, notamment, d'inscrire le principe des mises à disposition ponctuelles dans les conventions multi-partenariales, avec des collectivités et d'autres. Les tournages et les exercices de policiers ou pompiers sont des pistes d'usage qu'on développe.

Et puis, nous voudrions élargir tous les champs d'action, dans le bâti ou le non-bâti. Mais nous sommes encore au stade de l'expérimentation pour bâtir une méthode et des modèles opérationnels, permettant d'enclencher des réalisations plus conséquentes.

IL : En plus, nous sommes en train de développer un répertoire des sites, rassemblant toutes les informations sur les caractéristiques des biens qui peuvent être utiles, en vue des potentielles occupations temporaires. C'est un travail un peu empirique.

Aujourd'hui, en ayant en tête la possibilité d'une occupation temporaire, le regard sur nos biens a changé. Maintenant, on s'intéresse beaucoup plus à l'état du bâti, la question des raccordements à l'eau, à l'électricité etc. Il faut faire évoluer la manière d'aborder notre stock et savoir le caractériser.

CC : Aujourd'hui, nous faisons le nécessaire pour répondre à un besoin, au cas par cas, dès que nous sommes sollicités pour la mise à disposition d'un site. Mais, pour que cela devienne vraiment performant, il faut que la problématique de l'occupation temporaire soit intégrée et anticipée dans nos processus dès le départ. Cela veut dire en parler dans nos conventions et sensibiliser en amont les élus à ce sujet. De cette manière, nous voulons être capables d'inverser la procédure et de proposer des sites pour un usage temporaire de plus en plus souvent plutôt que de répondre aux sollicitations.

Comment des porteurs de projet à la recherche d'un site peuvent se mettre en contact avec l'EPF ? Affichez-vous un interlocuteur bien identifié ?

CC : Nous avons choisi l'option de ne pas avoir qu'une seule porte d'entrée, mais autant de portes d'entrées que possible. Cela veut dire que les demandes de sites ou les propositions d'usages temporaires peuvent être relayées par n'importe quel collègue. Le temps que cela devienne une pratique établie, notre équipe transversale est là pour accompagner les collaborateurs.

GL : En ce moment, plusieurs demandes sont en cours d'analyse chez nous, proposant des occupations diverses et variées : des campings cars, des bacs de production de spiruline (hors-sol), des micro-entités de compostage, le recyclage de containers pour faire des habitations, le stockage de matériaux concassés, du street art...

Comment gérez-vous l'aspect financier, quand vous menez vous-même une expérimentation, ou quand vous mettez à disposition un site temporairement ?

GL : La mise à disposition des sites se fait selon la durée de portage par l'EPF et s'il y a déjà un projet en vue. Notre difficulté est toujours de gérer la durée de l'implantation : à partir de quand l'usage temporaire est-il rentable ?

Tant qu'on est dans l'expérimentation, on finance les projets avec notre budget Recherche & Développement (R&D), en évaluant la faisabilité. On regarde si notre partenaire se l'approprie et si cet usage rentre dans une filière économique. Sinon, nous sommes aujourd'hui, pour beaucoup d'usages temporaires, dans une logique de coût évité. La question de la redevance se pose différemment selon les acteurs et leur capacités financières.

CC : Le PPI n'a pas seulement intégré la possibilité de mettre en place des usages éphémères, temporaires ou transitoires sur nos sites, mais également la possibilité d'adapter la durée de portage, si c'est envisageable et que cela n'impacte pas le calendrier final du projet. On a les outils pour continuer maintenant, si par exemple, le démarrage d'un projet d'aménagement tarde pour x raisons. C'est rassurant pour les porteurs de projets. Si on le sait dès le départ, nous pouvons prévoir d'emblée un temps de portage plus long dans la convention d'intervention de l'EPF (donc plus long que 5 ou 10 ans). Cela nous permet d'être aussi plus ambitieux dans la mise en place d'une programmation temporaire. Pour les porteurs de projets, les modèles économiques ne sont pas les mêmes.



Eco-pâturage à Arques © Guillaume Lemoine

Quelles limites voyez-vous pour des occupations temporaires ?

GL : Nous sommes aussi une équipe conseil pour les collectivités sur des questions opérationnelles, y compris au sujet des occupations temporaires. Cela fait partie des prestations de l'EPF. Là, il y a souvent la question de la gestion du risque (sécurité et juridique), la peur que les gens ne veulent plus partir à la fin. Il faut travailler avec des occupants qui sont prêts à accepter la précarité comme condition de la mise à disposition du site. Il faut qu'ils l'intègrent vraiment. Cela est plus difficile à trouver pour certains usages que pour d'autres. Par exemple, je ne connais pas de cas de jardins participatifs qui acceptent de partir à la fin facilement. Souvent, c'est très difficile, avec un attachement très fort au site. Proposer un site alternatif pour qu'ils puissent déménager à la fin est souvent la seule manière pour s'en sortir mais ce n'est pas le deal de départ.

A votre avis, une stratégie multisite pourrait-elle lever le frein principal de ce type de projet ?

GL : Oui, tout à fait. Pour cela, j'ai une préférence pour des usages temporaires, qui sont dans une logique mobile et peuvent déménager d'un site à l'autre, type nomades. En ce moment, nous sommes en train de réfléchir sur l'achat d'une centrale photovoltaïque mobile. Avec la perspective de l'installer sur plusieurs sites, nous aurons le temps d'amortir cet investissement assez conséquent. En revanche, il n'est pas toujours opportun ou possible que l'EPF porte une stratégie multisite. Il faut arriver en plus à embarquer et associer les collectivités partenaires dans cette logique.

La préfiguration joue-t-elle parfois un rôle au sein des projets temporaires installés sur des sites de l'EPF ?

GL : Avec la réalisation d'un boisement éphémère sur la friche Pennel-Automotive à Roubaix, nous sommes dans cette logique de préfiguration.

Ici, les arbres sont plantés exprès aux abords du site pour qu'ils puissent rester en cas d'aménagement du site, et même faire partie d'un projet pérenne. Faire pousser des arbres, cela prend du temps, donc c'est intéressant d'anticiper. Nous avons travaillé sur ce site, pas seulement avec les Planteurs volontaires, mais aussi avec l'Université populaire et citoyenne (UPC) de Roubaix et les fermiers du Trichon, qui eux, ont réussi à faire venir des gens du quartier. On a planté des arbres dans des technosols toute une après-midi et il y avait un vrai moment de convivialité. Le projet d'archipel de biodiversité, ici créé, a aussi une dimension sociale.

Quels nouveaux projets autour des usages temporaires sont envisagés aujourd'hui par votre structure ?

IL : Il y a un petit bijou, qui est rentré dans notre stock fin 2019. C'est le site d'une ancienne banque à Roubaix. L'activité a pris fin en 2016, donc le bâtiment est déjà présent dans le catalogue des sociétés de production de films. L'une d'elle est revenue directement vers l'EPF pour un tournage qui a eu lieu cet été. Depuis, le site est encore mieux identifié comme un « beau spot » dans les réseaux de l'audiovisuel.

Etant donné que nous allons porter le site de cette ancienne banque, d'une surface de 4 000 à 5 000 m², a minima jusqu'en 2022, nous avons l'intention de proposer un cahier des charges pour un projet temporaire, qui serait géré par un tiers.

Nous ne sommes pas en mesure de gérer une occupation multiple ou de prévoir la programmation fine d'un regroupement de plusieurs usages temporaires. Donc, on construit une consultation pour un opérateur. A travers des orientations convenues avec la ville de Roubaix, nous voudrions faire en sorte qu'il se crée un lien avec le projet de réhabilitation final. En attendant, nous travaillons sur des mises à disposition plus ponctuelles, selon les opportunités qui se présentent (tournage, événementiel). Ce que nous pratiquons beaucoup, ce sont des ouvertures de nos sites pour les journées de patrimoine.

GL : Nous allons également lancer une première production de biomasse herbacée pour alimenter un méthaniseur de la Métropole Européenne de Lille (MEL) sur l'ancien site de GTI Sodifac, un site de deux hectares situé à Roubaix. Un des objectifs est de tester différents mélanges pour la méthanisation en favorisant la biodiversité. C'est un projet financé à travers notre budget R&D et accompagné par Yncréa³ dans le cadre du projet européen Interreg New-C-Land⁴.

CC : Depuis un certain temps, nous menons des réflexions avec des partenaires à la recherche d'un modèle contractuel pour l'hébergement d'urgence, notamment avec la préfecture. Aujourd'hui, nous n'avons pas de conventions avec des collectivités qui nous permettent d'intervenir dans ce cadre-là.

Actuellement, nous sommes en train de structurer des choses à l'interne pour que cela rentre dans les pratiques de manière pérenne.

Ce qu'on fait maintenant va porter ses fruits dans les années à venir, sachant que nous sommes sur des durées de portage de foncier parfois très longues.

Comment voyez-vous le rôle de l'EPF dans la crise actuelle ?

IL : Les usages temporaires répondent à un besoin pour des structures qui n'arrivent pas forcément à trouver des espaces sur le marché classique. Donc, c'est aussi intéressant pour eux de nous solliciter, d'autant plus dans le contexte actuel. Pour nous, c'est aussi une manière de pouvoir contribuer à la relance et au soutien de ce type d'acteurs dans le contexte de crise sanitaire et économique. Nous sommes prêts à mettre davantage à disposition des bâtiments vacants pour aider les entreprises en difficulté ou en démarrage afin qu'elles puissent tester leurs modèles économiques.

² Les Technosols forment une classe de sols, caractérisée par une forte influence d'activité humaine. Ils sont constitués de matériaux parents dont l'origine peut être naturelle ou technogénique.

³ Yncréa est un pôle privé associatif d'écoles d'ingénieurs en France.

⁴ Le projet européen Interreg New-C-Land vise à promouvoir la production durable de biomasse végétale sur des sites marginaux dans la zone transfrontalière de la Flandre, la Wallonie et la Région Hauts-de-France.



Tournage dans une ancienne banque à Roubaix © Ines Lakrouf

ANCIEN SITE À USAGE DE BANQUE À ROUBAIX



ROUBAIX



ÉTÉ 2020



Propriétaire :
L'EPF Nord-Pas de Calais



Intervention avec les planteurs volontaires et les habitants du quartier sur l'ancien site de Pennel-Automotive à Roubaix © Guillaume Lemoine

FRICHE PENNEL AUTOMOTIVE



ROUBAIX



2020-2023



Porteurs de projet :
L'EPF Nord-Pas de Calais
+ Planteurs volontaires
Propriétaire :
L'EPF Nord-Pas de Calais



Typologie d'espace vacant investi :
Anciens espaces d'accueil du public,
bureaux et appartements



Programmation :
Tournage



Contractualisation :
Contrat de location pour tournage



Typologie d'espace vacant investi :
Espaces déconstruits



Programmation :
Plantation d'un
éco-paysage temporaire



Budget et modèle économique :
Location selon les modalités
financières du secteur



**Typologie de l'occupation
temporaire :**
Ephémère

Tournage dans une ancienne banque à Roubaix © Ines Lakrouf

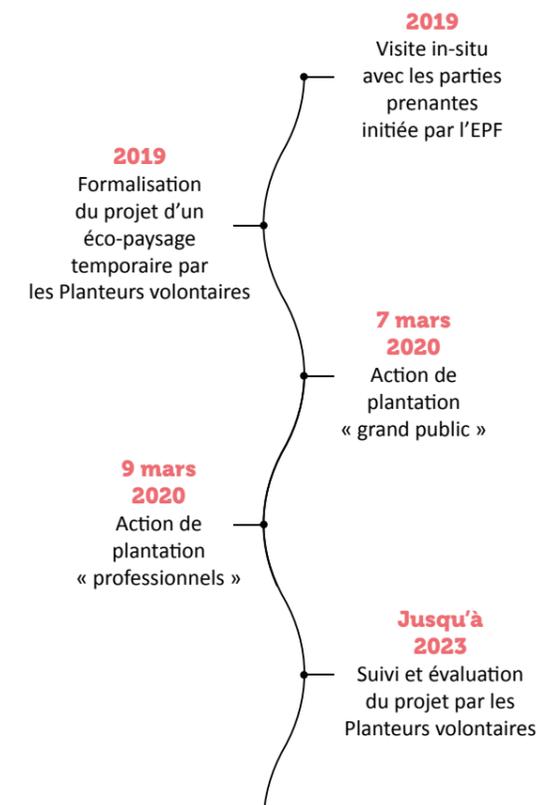


Budget et modèle économique :
- Fourniture et plantation de 600
plants financés via le mécénat de la
Voix du Nord
- Suivi et évaluation commandée
par l'EPF aux Planteurs volontaires



**Typologie de l'occupation
temporaire :**
Ephémère

TIMELINE DES GRANDES ÉTAPES



8 — MONS FABRICA



MonsFabrica est une communauté de femmes et d'hommes, d'organisations locales réunies en association. Ils partagent la volonté de se réaliser et de créer un réseau convivial d'entraide à Mons-en-Barœul, porteur de changement positif dans leur ville.

Installée depuis 2016 de manière temporaire dans un local répondant à une fonction première de co-working, l'association s'est engagée dans la création d'un nouveau lieu. Inspiré par le concept des tiers-lieux, celui-ci accueillera plusieurs activités : coworking, ateliers, espaces boutiques et salle de réunions à privatiser. Ce lieu ouvrira en septembre 2021 au pied des Tours de l'Europe, dans cette cellule qui appartient à la Ville et qui doit subir d'importants travaux d'aménagement d'ici là.

CONVERSATION

CHARLOTTE
FILBIEN



Charlotte Filbien est co-fondatrice de Mons Fabrica. Facilitatrice d'innovations sociales et économiques, elle accompagne l'émergence de nouveaux lieux comme les co-workings, ateliers de fabrication, cafés citoyens, tout en travaillant la vacance urbaine. Veiller à ancrer les projets sur lesquels elle travaille dans leur environnement local et à leur assurer un impact durable est son ambition. Charlotte Filbien est également consultante membre de la Coopérative d'entrepreneures OPTÉUS. Elle fait partie du cercle des accompagnateurs de la Compagnie des Tiers-lieux des Hauts-de-France et de l'association Les Grandes Vacances.

Vous êtes une des porteuses de « Mons Fabrica ». Quels sont les enjeux de ce projet ?

Notre ambition est de contribuer à la revitalisation du quartier grâce à l'expérimentation de nouveaux usages et services et de soutenir les initiatives – citoyennes et entrepreneuriales – en développant un réseau d'entraide convivial entre porteur-es de projet.

En quoi s'agit-il d'un projet « en construction » ?

Nous sommes installés depuis 2016 dans un local au rez-de-chaussée d'un immeuble collectif. Au départ, notre occupation de ce lieu n'était prévue que pour un an. Aujourd'hui, nous y sommes encore. Nous sommes au maximum de notre capacité, dans cet appartement de 85 m² qui comprend des pièces aveugles. Ici, nous ne pouvons pas développer la dimension fabrication qui fait, depuis le départ, partie de notre projet et de notre nom Mons Fabrica.

Pour ce type d'activités créatives et de prototypage, nous espérons accéder à un deuxième espace et élargir notre communauté autour de cette activité.

De quelle manière avez-vous trouvé un espace adapté ?

Nous avons soumis notre projet dans le cadre du premier appel à projets Tiers-lieux de la Métropole Européenne de Lille (MEL) en octobre 2017. Il a retenu l'attention du comité d'experts de la MEL et ils ont eu envie de venir nous aider à travailler le projet, aux côtés de la ville.

Lors de cette première rencontre, le maire nous a proposé une cellule adaptée à nos besoins au pied de la résidence Europe, qui était disponible sous un an, soit en avril 2019. Ce délai nous convenait, car nous avions encore un modèle économique à construire et une future communauté à mobiliser. Nous avons décroché un FIDESS, c'est-à-dire un financement pour mener une étude de faisabilité économique de 9 mois. Cette mission a démarré en janvier 2019. Un mois plus tard, en février, la commune nous annonçait que notre projet faisait partie du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) et qu'à ce titre, les travaux d'aménagement de la cellule ne seraient réalisés que courant de l'année 2021. Notre ouverture est donc reportée à septembre 2021.



© Mons Fabrica

Comment avez-vous réagi à ce changement important ?

Il a été très compliqué pour nous d'envisager d'attendre si longtemps. Un projet de tiers-lieu est avant tout une aventure humaine, c'est une démarche collective.

L'émergence d'un tel lieu repose sur la disponibilité de porteur-es du projet, de partenaires et de prestataires mobilisés. Un report de deux ans soulève la question de la vie économique de ces acteurs individuels ou collectifs et devient très difficilement soutenable économiquement parlant.

Nous avons décidé de nous concentrer, malgré tout, sur l'ouverture de notre nouvelle adresse au pied des Tours de l'Europe. En attendant, nous avons pris le temps de relooker complètement notre local transitoire dans le cadre d'un POC (Proof of Concept) de la Capitale Mondiale du Design.

Dans le même temps, nous avons décidé de nous adresser aux monsois-es en organisant un évènement « Hors les murs » sur l'Esplanade de la Résidence Europe, devant notre future cellule, pour démontrer ce que ce lieu aller devenir.

Quels obstacles avez-vous rencontré pour l'organiser ?

En préparant l'évènement du 5 octobre 2019, nous avons vécu un vrai blocage sur l'aspect juridique. Pendant six mois, nous avons cherché la réponse à la question : qui va nous donner l'autorisation d'utiliser, de manière ponctuelle, cette cellule ? La cellule étant brute (sans eau, ni électricité), nous envisagions seulement de la faire visiter et de l'utiliser pour accueillir trois ateliers d'une heure regroupant quinze personnes maximum. La plupart des activités était programmée en dehors. Peu de temps avant l'évènement, un technicien nous a porté à connaissance l'article GN 6 du règlement sécurité incendie concernant les établissements recevant du public (ERP) qui précise que dans le cadre d'un évènement, l'exploitant, et ici en l'occurrence un élu, doit formuler une demande d'occupation temporaire, au moins quinze jours avant la manifestation. A partir de là, cela n'a pris que trois jours pour avoir l'autorisation.

Quelle résonance a eu cet évènement ? Les points de vue des acteurs sur le projet ont-ils évolué ensuite ?

Chez nous, la journée « Hors les murs », en octobre 2019, a changé le discours de nos interlocuteurs. Le scepticisme a fait place à l'enthousiasme. Ils ont eu besoin de ce test.

Menez-vous d'autres actions pour faire vivre le lieu en attendant ?

En ce moment, on travaille avec un artiste de la Condition Publique pour installer une signalétique afin de commencer à incarner le lieu. Cela se fait dans le cadre d'un POC, donc on profite du soutien d'un designer pour préfigurer le lieu : quel choix de mobilier, de couleur, quelle atmosphère... Ça aide notre communauté qui a besoin de s'approprier le projet et de le voir se concrétiser.

Sinon, nous avons mis en place une programmation d'ateliers et d'activités tout au long de l'année, grâce à une nouvelle dynamique au sein de Mons Fabrica soutenue par des financements du Contrat de Ville. Cette année, le 19 septembre 2020 a eu lieu un deuxième évènement éphémère sur l'Esplanade de la Résidence Europe.



Journée Hors les murs 2020 © Mons Fabrica

Quelle forme prendra le tiers-lieu dans les nouveaux locaux, dans un an ? A quelles conditions se fera l'installation ?

Le plan des travaux se précise. Nous avons prévu d'aménager un coworking avec des salles de réunion ; des espaces privatisables pour deux projets de commerce, service ou atelier d'artiste ; un salon de thé avec plat du jour le midi à emporter et préparé par des traiteurs du coin ; un atelier de fabrication de type fablab et pour finir, un comptoir à services où particuliers, associations et entreprises locales pourront proposer leurs services, qu'ils soient payants ou gratuits. D'ici là, il s'agira de s'entendre avec la Ville sur une convention de partenariat. Il est question d'une exonération du loyer mais de paiement des charges qui représentent 1000 euros par mois.



Journée Hors les murs 2020 © Mons Fabrica

MONS FABRICA



MONS-EN-BARCEUL



DEPUIS 2016



Porteurs de projet :
L'Association Mons Fabrica



Journée Hors les murs 2020 © Mons Fabrica



Typologie d'espace vacant investi :
Actuellement un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble collectif, à partir d'automne 2021 une cellule commerciale au pied des tours de l'Europe



Programmation :
Coworking et événements éphémères en vue de la création d'un tiers-lieu (coworking, atelier de fabrication, espaces boutiques et salon de thé) ouvert à partir d'automne 2021



Lien avec un projet urbain :
Projet du NPNRU Nouveau Mons



Contractualisation :
Convention d'occupation précaire

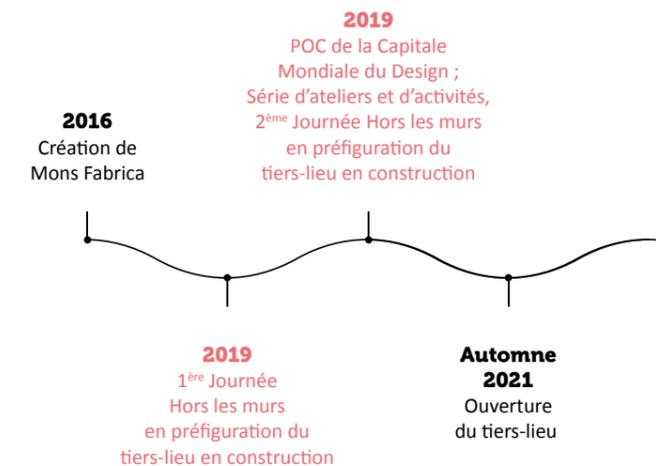


Budget et modèle économique :
Autonome / financement de recherche



Typologie de l'occupation temporaire :
Consolidation

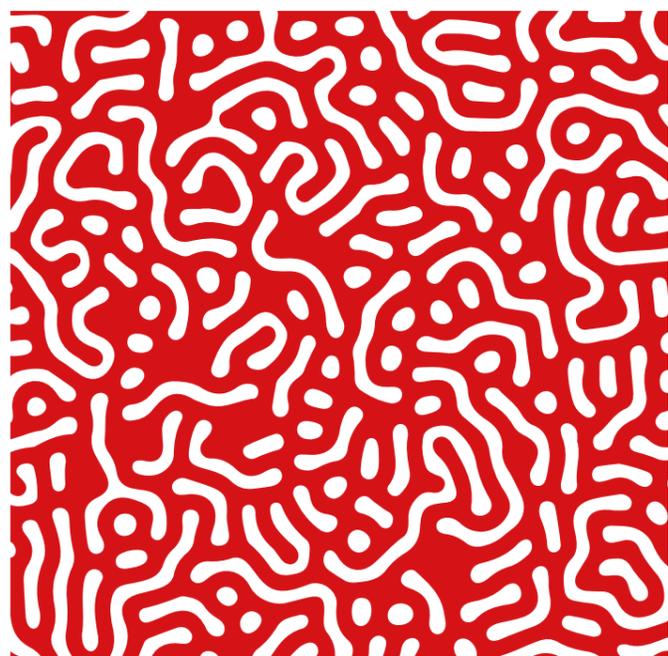
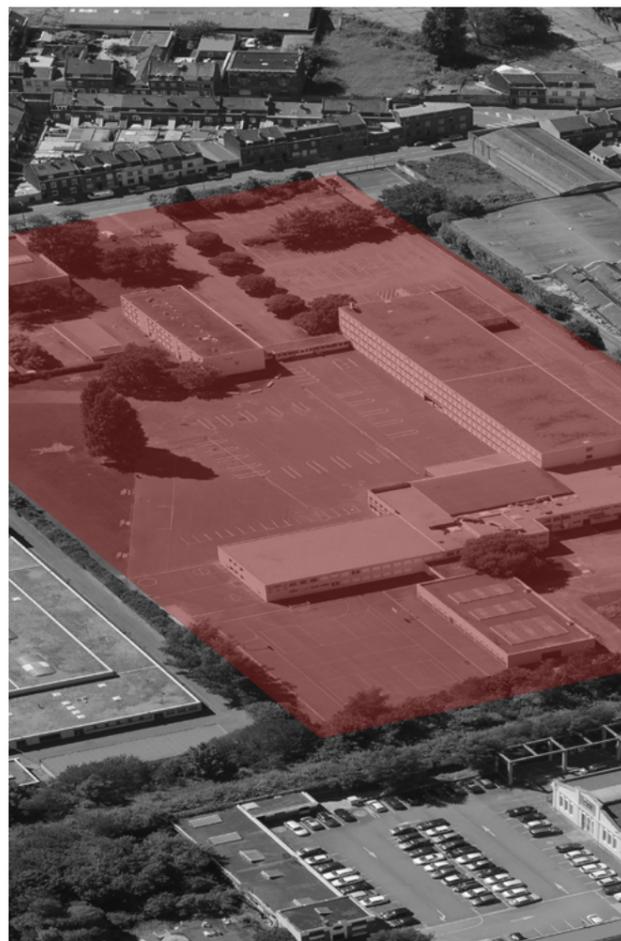
TIMELINE DES GRANDES ÉTAPES



9

VILLE DE ROUBAIX

Construite en un siècle, entre 1800 et 1900, au rythme de son fulgurant essor industriel essentiellement textile, la **ville de Roubaix** (96 000 habitants) se caractérise par un tissu urbain très dense dans lequel s’imbriquent des anciennes usines, des maisons bourgeoises et des petites maisons ouvrières. Depuis les années 1980, la ville de Roubaix connaît une crise économique, sociale et urbaine importante qui impacte au quotidien la qualité du cadre de vie (friches, délaissés urbains, vétusté de l’habitat ancien, faible couverture végétale...) et contribue à une dégradation de l’image de certains quartiers de la ville. Depuis plus de 20 ans, des opérations de renouvellement urbain sont réalisées sur la ville et contribuent à des transformations profondes de certains secteurs. Roubaix se mue en ville alternative, singulière et innovante tant sur le plan économique que celui de la culture, de l’urbanisme et de l’environnement. C’est dans ce cadre que s’inscrivent les réflexions et actions portées par la ville et ses partenaires autour des aménagements temporaires et transitoires de terrains et bâtiments vacants.



ARNAUD VERSPIEREN

CONSEILLER MUNICIPAL DE LA VILLE DE ROUBAIX,

DÉLÉGUÉ À L'IMMOBILIER ÉCONOMIQUE ET LA RECONVERSION DES FRICHES.

EN QUOI LES PRATIQUES DE L'URBANISME TRANSITOIRE MODIFIENT-ELLES LA FABRIQUE URBAINE HABITUELLE ?

L’urbanisme transitoire nous amène à revoir nos pratiques à plusieurs niveaux.

D’abord sur l’échelle de temps. En effet les temps ressentis par les habitants, les élus ou les experts de l’aménagement urbain sont parfois bien différents ! On comprend bien que les riverains de friches, bâties ou non bâties qui impactent le cadre de vie et l’ambiance urbaine trouvent le temps long ! Pour autant, nous savons combien les contraintes juridiques, administratives, financières, techniques, etc... nécessitent des délais incompressibles avant que les aménagements promis ne voient le jour ! Le plus souvent une gestion transitoire des sites permet une réponse d’attente.

Ensuite sur le bilan financier des opérations car il faut mettre en regard des investissements, souvent modestes d’une utilisation provisoire, avec les coûts liés à la sécurisation des lieux ou aux dégradations induites par l’inoccupation.

Enfin, sur nos capacités d’imagination, d’innovation, de coproduction avec les utilisateurs. Elles sont source d’expérimentations de nature à entraîner d’autres partenaires dans des projets pérennes.

C’est pourquoi nous créons une instance unique de coordination des usages transitoires sur l’ensemble de la ville afin de centraliser la gestion de projets quel que soit le propriétaire foncier. Nous envisageons également de lancer des appels à projets comme la Ville l’avait déjà fait en 2019 sur la ville nourricière.

CONVERSATION

CATHERINE
DAUTIEU



Catherine Dautieu travaille depuis une vingtaine d'années au sein des services de la ville de Roubaix et est aujourd'hui Directrice de l'Aménagement et de la coordination territoriale. A ce titre, elle a suivi la majeure partie des grandes opérations d'aménagements récentes (requalification du centre-ville, ZAC de l'Union, Grand Projet Urbain, ZAC Campus gare, la Lainière, ainsi que le PNRU puis aujourd'hui le NPNRU), et est confrontée au quotidien, dans sa pratique, à la problématique des espaces vacants.

Quelle a été la genèse de cette réflexion sur l'urbanisme transitoire à la Ville de Roubaix ?

C'est une action déjà assez ancienne, depuis plus de vingt ans.

Il faut savoir qu'à Roubaix on a peu de pression foncière et beaucoup de démolitions de petits îlots d'habitat ancien dégradé ou de petites friches qui s'avèrent ensuite être des sites peu propices pour refaire un projet (sites enclavés, dents creuses...). On s'est retrouvé avec des sites en déshérence qui nous ont poussés très tôt à réfléchir à des usages sur ces fonciers. Il s'agissait de rendre à ces fonciers une valeur d'usage. On faisait des parcelles de jardins familiaux, mais aussi quelques parkings provisoires, ou d'autres petits aménagements pas toujours très qualitatifs, mais qui avaient toujours pour but de retrouver un usage sur ces espaces délaissés. Au début, c'était censé être provisoire donc on a aménagé de façon « cheap », mais il fallait quand même que ça réponde à un besoin habitant. Depuis, la majorité des jardins familiaux prévus comme temporaires sont inscrits au PLU, dans une démarche de pérennisation affirmée.

En revanche, au début des années 2000, Roubaix a connu un léger rebond immobilier et il fallait avoir des terrains disponibles car les opérateurs cherchaient des terrains pour tout de suite. Or, on s'est rendu compte que ce qui était censé être provisoire marchait parfois tellement bien qu'on glissait vers la pérennisation : le risque était qu'en faisant des occupations transitoires, on n'arrive plus ensuite à récupérer les fonciers. On a alors mis un coup de frein sur certains terrains bien situés, par crainte, dans le cas des jardins familiaux par exemple, de ne pas pouvoir récupérer le terrain le jour où on en avait besoin.



Jardin familial roubaisien © Ville de Roubaix

Roubaix a donc redécouvert ce sujet ces dernières années ?

Le sujet a été remis en avant en 2015 par la recherche-action sur la décroissance urbaine à Roubaix¹. C'est une démarche qui a profondément questionné l'enjeu de la vacance, notamment par la quantification du stock d'espaces vacants sur Roubaix. Ça a été un déclic : on ne réalisait pas l'ampleur que ces espaces pouvaient représenter dans un quartier. On avait conscience en revanche que certains de ces fonciers ou immeubles vacants avaient un caractère dévalorisant et tiraient les quartiers vers le bas. On le vivait au quotidien par les squats, les murages, les dépôts d'ordures : ça ne renvoyait pas une image positive. Mais la recherche-action a vraiment fait le lien entre l'amélioration du cadre de vie et le traitement de ces espaces-là. Elle a permis de prendre conscience des externalités positives de l'urbanisme transitoire :

on voyait toujours la friche sous un angle négatif mais pas suffisamment sur le positif d'une occupation, même temporaire (économies de gestion pour la collectivité, impact sur le cadre de vie, sur la dynamique habitante...).

Il a fallu pour cela s'affranchir de la seule dimension pécuniaire du sujet, en parlant plutôt de projet avec des externalités positives non monnayables mais néanmoins bien réelles. La démarche a aussi mis le doigt sur le fait que l'une des difficultés pour la ville de développer les occupations temporaires, était en partie liée à un défaut d'encadrement de ce type d'occupation. Les règles n'étaient pas suffisamment précises, notamment en ce qui concerne la durée d'occupation fixée. De même, ce n'était pas suffisamment affiché comme une politique municipale, comme une stratégie d'urbanisme transitoire. Sans ces cadres et en absence de pression immobilière, on laissait faire, et l'occupation pouvait durer voire se pérenniser.

Le sujet de l'urbanisme transitoire se pose donc en des termes différents à Roubaix que sur d'autres territoires ?

Sur d'autres territoires, on parle effectivement d'urbanisme temporaire dans l'attente de l'opérationnalité des projets. On peut dire clairement : on a trois ans devant nous, on va autoriser des usages temporaires, on va créer une dynamique, et dans trois ans, comme les choses sont claires dès le début, les occupants partent et on va récupérer le foncier ou l'immeuble pour mener à terme le projet pérenne. A Roubaix, on n'a pas cette pression immobilière, donc on a tendance à prendre plus de temps. D'une gestion temporaire cadrée avec des projets qui marchent très bien en trois ans, nous on part plutôt sur de l'urbanisme transitoire sur des périodes plus longues, de cinq à dix ans voire plus. Ce qui pose la question des limites du « temporaire » sur de telles durées. En effet, quand on fait un beau projet qui fédère autour de lui, il est parfois difficile de se dire que c'était temporaire et il est tentant de vouloir le pérenniser. Mais après tout, on est en décroissance urbaine et cela peut-être une opportunité pour notre territoire : si l'on peut profiter de cette phase de décroissance dans l'urbanisation de la ville pour faire des projets différemment, c'est peut-être une bonne chose.

¹ La « recherche-action en vue de construire une stratégie d'action publique en contexte de décroissance urbaine » a été menée entre 2015 et 2019 par des enseignants-chercheurs de l'UPEM et commanditée par la Ville de Roubaix et la MEL. Le traitement des espaces vacants y avait été identifié comme l'un des principaux enjeux pour le territoire roubaisien.

Le Couvent des Clarisses fait partie de cette nouvelle génération d'occupations temporaires à Roubaix issue des réflexions du NPNRU². Pouvez-vous nous en parler ?

La ville était propriétaire du lieu (ancien Couvent des Clarisses et école Ste Claire) depuis plusieurs années et elle a engagé une réflexion pour en faire une maison de l'économie circulaire et du zéro déchet en lien avec les politiques municipales engagées depuis 2014. Plusieurs enjeux ont abouti à un projet d'occupation, non pas temporaire, mais plutôt vu comme une première phase du projet souhaité, avec un premier occupant. C'est d'abord la volonté de lancer le projet, mais également la nécessité d'entretenir ce bâtiment patrimonial et d'éviter les actes de vandalisme en expérimentant la rénovation alternative du patrimoine (lieu démonstrateur), et en recréant une dynamique autour de ce lieu avec le quartier (POC Lille design, bureaux, hébergements temporaires, repositionnement du bâtiment dans son environnement urbain, lien avec les habitants...) qui ont conduit la Ville à lancer un appel à projets en 2019. Les collectifs Zerm et Yes we camp ont été retenus pour une période de trois ans. Plusieurs arguments ont motivé ce choix : l'autonomie financière d'une part (les membres du collectif occupent le lieu aujourd'hui et réalisent eux-mêmes des travaux de remise à niveau avant de pouvoir accueillir du public) et la préfiguration du projet pérenne d'autre part.

Une des dernières réflexions en cours en lien avec le NPNRU concerne l'habitat, qui est resté jusque-là le parent pauvre des occupations transitoires, notamment parce que les logements vacants sont souvent en très mauvais état. On réfléchit actuellement avec nos partenaires (Métropole Européenne de Lille (MEL), EPF³, SPLA La fabrique des quartiers...) à identifier, parmi les acquisitions qui vont être faites dans le cadre du NPNRU, des immeubles en suffisamment bon état pour accueillir des usages temporaires. Il s'agit d'éviter de les murer, de ne pas les laisser vides, afin de ne pas renvoyer une image d'abandon. Pour le coup c'est une toute petite action, mais l'impact au quotidien sur le quartier sera immédiat.



Couvent des Clarisses, Maison POC Economie circulaire 2020 © ADULM

² Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

³ Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

C'est intéressant de constater qu'à Roubaix, l'occupation temporaire n'est pas simplement un « bouche-trou » entre deux phases pérennes, mais plutôt une façon de préfigurer des usages.

Tester des choses quand on ne sait pas précisément ce qu'on veut à la fin est une logique qu'on peut effectivement avoir. Ainsi, à la suite de l'acquisition par l'EPF d'une partie des anciens bureaux de La Redoute, la Ville a souhaité pouvoir utiliser une partie des bâtiments qui était en bon état (bâtiment Fontenoy) afin de lancer et développer un projet économique autour du e-commerce, Blanchemaille par Euratech. Après quelques années, le site fonctionne bien, va se relocaliser et se pérenniser dans un autre bâtiment du site qui sera réhabilité en 2021 par la MEL. L'occupation temporaire aura été l'occasion de tester un modèle économique avant de le développer sur le territoire.

Autre exemple, celui de l'ex collège Albert Samain. La MEL a récupéré le bâtiment, vacant mais en relativement bon état et envisageait dans un premier temps une démolition afin d'éviter une gestion complexe du site. La Ville y a vu une opportunité immobilière et a proposé à la MEL d'assurer la gestion du site, au départ avec une idée de gestion transitoire. La Ville y a développé un projet autour de l'insertion et l'éducation, « la cité entreprenante ». Il peut y avoir une ambiguïté sur l'aspect transitoire de l'usage, on ne sait pas précisément si ça a vocation à rester temporaire ou non. Il reste une place pour l'incertitude dans la programmation définitive de ce site. Le projet évolue et se transforme selon un principe d'expérimentation.

Cette logique de préfiguration est aussi très présente dans le projet NPNRU de l'Alma : l'agence uapS, urbaniste en chef du secteur, propose de planter dès maintenant des arbres, là où on sait qu'il y aura des espaces verts à terme, ce qui leur laissera le temps de prendre racine et qui permettra d'avoir déjà une qualité du lieu lors de l'aménagement définitif. Cela implique de se projeter à plus long terme et de bien cadrer la stratégie.

La ville a également lancé l'appel à projets « Ville Nourricière » en 2019, afin d'installer de l'agriculture urbaine sur une dizaine de sites vacants en attendant d'être bâtis ou non.

L'appel à projets Ville Nourricière en 2019 a été une expérience en demi-teinte. Les réponses n'ont pas été à la hauteur de nos espérances et des ambitions de la Ville en termes de ville nourricière. On a eu des réponses très intéressantes néanmoins, même si elles étaient parfois un peu éloignées des souhaits initiaux de l'appel à projet. Il faut dire que les fonciers concernés par l'appel à projets étaient parfois complexes par rapport à l'objectif d'accueillir de l'agriculture urbaine : sol de gravats, sol pollué nécessitant de faire des cultures hors-sols... La Ville a tout de même souhaité accompagner les réponses de l'appel à projets dans leur mise en œuvre car elle a reconnu l'intérêt des projets, comme par exemple le jardin thérapeutique avec l'Etablissement de santé mentale (EPSM) dans le quartier de l'Alma. Mais on apprend de cette expérience, et la Ville envisage de relancer un nouvel appel à projets en 2021.



Construction d'un kerverre par l'Asso Horizon 9 suite à l'appel à projets Ville Nourricière / 2020 © Ville de Roubaix

Existe-t-il d'autres projets temporaires sur le territoire dont la Ville n'est pas à l'initiative ?

On a l'exemple du Couvent de la Visitation avec le projet de halle gourmande. Le propriétaire Vilogia a d'abord proposé un premier projet immobilier, qui n'a pas eu de succès commercial. Il propose donc une occupation temporaire du rez-de-chaussée avec des aménagements à minima. L'idée est de tester un food court pendant un an afin de faire venir les gens et démontrer les qualités et le potentiel du lieu (bâtiment patrimonial, en bord à canal...). Il y a non seulement dans cet exemple l'idée d'éviter que le bâtiment continue de se dégrader en lui donnant un usage, mais surtout lui redonner de la visibilité et donc de la valeur : l'occupation temporaire sert là une attitude commerciale assumée. Cela permet surtout de communiquer sur le lieu dans un contexte où il n'y a pas du tout de dynamique.

Tout récemment, l'EPF a proposé à la MEL et à la ville de Roubaix des projets de gestion temporaire intégrant des enjeux écologiques, en particulier avec la plantation de baliveaux sur le site Pennel Automotive (site de 2 ha acquis pour de l'activité économique mais dont l'opérationnalité n'est pas avérée à court terme) et avec la proposition de plantations (plusieurs compositions) destinées à alimenter la biomasse sur le site GTI Sodifac (2,5 ha), intégrant un enjeu de recherche en lien avec le laboratoire Yncréa.

La MEL a également été retenue par l'ANRU, fin 2019, dans le cadre de l'appel à projets PIA ville durable et solidaire (PIA Friches) avec des projets d'occupation transitoire sur différents sites dans des quartiers en NPNRU (ferme circulaire du Trichon⁴, projet maison de l'initiative locale sur le site Wagon, plate-forme de recyclage du bâtiment, micro logistique en lien avec le projet Blanchemaille...).



Le Couvent de la Visitation avant le projet temporaire porté par son propriétaire Vilogia © Ville de Roubaix

Suite à la recherche-action et au lancement de tous ces projets temporaires récents, la Ville de Roubaix s'est-elle organisée autour de ce sujet ?

Malgré un portage politique sur ce sujet, avec une vraie compréhension des enjeux, il n'existe pas encore de stratégie d'urbanisme temporaire à proprement parler à Roubaix, ni de référent unique au sein des services. Plusieurs services sont concernés.

Cela remet en cause le fonctionnement en silos d'une collectivité et incite les services de la Ville à se réinventer en imaginant des postes plus transversaux sur de nouveaux sujets comme celui-ci.

Peut-on dire néanmoins que Roubaix est une commune en pointe sur ce sujet au sein de la métropole lilloise ?

Je pense que Roubaix a été assez en avance sur cette question au niveau des réflexions, mais qu'on a pris du retard ensuite au moment du passage à l'opérationnel.

Même pour les occupations temporaires, il semble y avoir un marché. Or, quand tout le monde se met en route en même temps sur ce sujet, certains projets partent plus vite ailleurs.

On aurait probablement aimé que des projets comme la Friche Gourmande déménagent à Roubaix après leur passage à Fives Cail⁵, mais ils sont allés sur un secteur plus facile de la métropole. Or, il n'y a sans doute pas la place pour plusieurs projets du type Friche Gourmande aujourd'hui sur la métropole. C'est comme si le manque d'attractivité de Roubaix se retrouvait y compris sur le segment de l'urbanisme temporaire.

Par ailleurs, l'un des problèmes à Roubaix c'est que beaucoup de nos sites vacants sont des sites pollués ou des bâtiments dégradés. On a finalement peu de sites en relatif bon état à proposer. Tous les projets temporaires qui ne peuvent se faire qu'avec peu d'investissements sont assez incompatibles avec ces espaces dégradés. Ça nous limite actuellement dans nos opportunités.

La Métropole Européenne de Lille a-t-elle un rôle à jouer dans l'urbanisme transitoire ?

En ce moment, sur la métropole, il y a beaucoup de monde qui s'intéresse à ce sujet avec le risque de voir les projets se positionner sur les mêmes fonciers. Il faut que nous nous coordonnions entre acteurs du territoire afin d'éviter tout risque de concurrence entre projets ou appels à projets. Il manque une stratégie globale à l'échelle métropolitaine sur ce sujet. Le risque à ne pas se coordonner serait de faire pire que mieux. Mettre les occupations transitoires en concurrence en privilégiant les mieux situées ou les plus rentables, va à l'inverse des objectifs attendus par ce type de projets.

La Ferme du Trichon ne constitue-t-il pas, au contraire, un bon exemple de projet transitoire multi-partenarial ?

La première complexité était liée au site lui-même. En effet, le site était en concession d'aménagement métropolitaine confiée à la SEM Ville renouvelée, avec une recette foncière attendue de plusieurs centaines de milliers d'euros, mais une recette complètement virtuelle puisque personne n'était intéressé par ce foncier pour y réaliser le programme de logements escompté. Sans parler ensuite de la pollution qui nous a ralentis : c'est compliqué d'envisager rapidement de l'agriculture urbaine sur un site pollué. Par ailleurs, en complément de la réflexion sur le terrain, est venu s'ajouter l'ancien site universitaire Langues Etrangères Appliquées (copropriété Etat et bailleur) qui a quitté un bâtiment industriel pour se relocaliser sur le site du Campus gare à Roubaix. La discussion inter-acteurs n'était pas simple à gérer : on pouvait parfois ne pas se comprendre ou avoir des intérêts divergents. En revanche, il y avait une très forte dynamique locale autour du projet de ferme urbaine qui a emporté l'adhésion technique et politique de la Ville et de la MEL. De plus, ce qui est intéressant pour nous c'est que le projet est porté par un collectif regroupant des associations et des micro-entreprises, et les porteurs de projet cherchent un vrai modèle économique : ils n'attendent pas tout des collectivités. Ils s'intègrent dans une dynamique de projet collective et partenariale qui est très intéressante.

Ce qui bloque encore dans l'urbanisme transitoire, c'est de savoir qui paye la facture ?

Les coûts directs et indirects des projets sont encore difficiles à évaluer et sources de difficultés dans le pilotage d'un projet d'urbanisme transitoire, notamment quand ils se reportent sur d'autres acteurs.

Même avec un investissement minimum pour un aménagement temporaire, il faut parfois mener un travail d'animation, de gestion, d'accompagnement de la dynamique engagée, sur la durée.

Aujourd'hui dans les collectivités, il est difficile d'obtenir des budgets de fonctionnement pour les différents projets. Or dans l'urbanisme transitoire, le travail de mobilisation, d'animation, de création des dynamiques est très consommateur de temps.

Ce sont probablement de nouveaux métiers. Et là, on ne sait pas faire car c'est un vrai métier, de vraies compétences. C'est là que des structures comme Plateau Urbain, ou Zerm sur le Couvent des Clarisses peuvent apporter une valeur ajoutée. C'est d'autant plus intéressant qu'elles fonctionnent souvent dans une logique d'auto-financement plutôt que sur des subventions publiques. Si le projet est complètement dépendant d'une subvention publique, cela perd sans doute une partie de son sens.

Quelles sont les perspectives pour le sujet après 2020 ?

Les élections ayant reconduit l'équipe municipale en place, il devrait y avoir une continuité dans le portage politique de l'urbanisme transitoire à Roubaix.

Les prochaines étapes seraient de définir une stratégie municipale d'urbanisme transitoire et de se structurer d'un point de vue organisationnel. C'est un sujet qui fait consensus aussi bien du côté des élus que des services. Mais ce sont aussi des nouvelles approches et de nouvelles manières de travailler.

D'un autre côté, on constate à Roubaix une évolution de l'occupation temporaire vers une possible pérennisation sur certains projets, avec l'idée que l'occupation temporaire peut-être aussi un moyen de tester des projets et de les pérenniser s'ils fonctionnent.

Pour terminer, quelle serait votre définition de l'urbanisme transitoire ?

Pour moi, l'urbanisme temporaire est marqué par un temps d'occupation prédéfini et fixé à l'avance et l'urbanisme transitoire serait plus flou en termes de temporalité. Les projets par contre peuvent être similaires. Par contre, lorsqu'on teste volontairement une occupation avec l'idée de la pérenniser ensuite si elle fonctionne, s'agit-il encore d'urbanisme transitoire ou d'expérimentation ? C'est peut-être une spécificité roubaisienne, liée à notre territoire en décroissance, qui permet d'avoir du temps long devant nous, et donc de réfléchir au-delà de la simple occupation temporaire.



Occupation transitoire du Couvent des Clarisses par le Collectif ZERM / 2019 ©Ville de Roubaix

SAISONS ZÉRO



COUVENT DES CLARISSES



2019 - 2022



Porteurs de projet :
ZERM/Yes We Camp



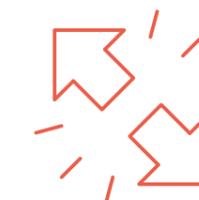
Typologie d'espace vacant investi :

Ancien monastère (inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques)



Programmation :

Buvette / lieu d'exposition / auberge / bureaux et ateliers / espaces privatisables



Lien avec un projet urbain :

Inscrit dans le projet NPRU Roubaix – Epeule. Le bâtiment doit accueillir à moyen terme la maison de l'économie circulaire et du zéro déchet.



Maîtrise d'ouvrage :
Ville de Roubaix



Typologie de l'occupation temporaire :
Consolidation

FRÉQUENTATION





10

SEM VILLE RENOUVELÉE



Ville Renouvelée est un acteur urbain dédié à la réinvention de la métropole lilloise. Conjuguant un esprit public et des process privés, la Société d'Economie Mixte (SEM) Ville Renouvelée s'implique au service des politiques publiques locales et des stratégies de développement d'entreprises. Par-delà son rôle premier d'aménageur et de constructeur, Ville Renouvelée initie les dynamiques urbaines dans toutes leurs dimensions (habitat, activités économiques, espaces publics et équipements, mobilité, environnement...) et déploie une diversité de services lui permettant d'accompagner durablement projets et partenaires.

ISABELLE MARIAGE

PRÉSIDENTE DE VILLE RENOUVELÉE, ADJOINTE AU MAIRE DE TOURCOING EN CHARGE DE L'URBANISME, DU PATRIMOINE ET DES AFFAIRES FONCIÈRES, CONSEILLÈRE MÉTROPOLITAINE

EN QUOI LES PRATIQUES DE L'URBANISME TRANSITOIRE MODIFIENT-ELLES LA FABRIQUE URBAINE HABITUELLE ?

Être acteur de l'évolution urbaine de la métropole, c'est savoir s'inscrire dans le temps long, celui de la ville, dans le respect de l'histoire du territoire et du bien-être collectif.

Nous pensons que pour créer une ville heureuse, il faut la créer pour ceux qui y vivent. Pour mettre en œuvre cette vision de la ville, nous dépassons depuis plusieurs années notre rôle d'aménageur en initiant des approches de gestion transitoire sur nos projets. Notre rôle d'ensemblier nous permet de porter et de concrétiser ces démarches aux côtés des collectivités locales, et d'accompagner les usagers actuels et futurs dans leur appropriation de l'espace de vi(II)e. Produire une ville qui vit dès la phase de travaux, c'est produire une ville évolutive dans laquelle on se sent bien, qui sait ménager des espaces de respiration et de vivre ensemble. Si la gestion transitoire nous permet de devenir garant de la chaîne de conception, et le facilitateur de nouvelles façons de vivre la ville, elle est également un facteur de l'attractivité du territoire.

CONVERSATION

YVES
LEPERS



Yves Lepers, chargé de mission expertise sociale et environnementale. Fort de son expérience sur l'Union, Yves Lepers a rejoint depuis quelques années le pôle opérationnel. Ce positionnement stratégique a permis à Ville Renouvelée de conjuguer participation des habitants, développement des partenariats et réalisations opérationnelles pour intégrer, à l'ensemble de ses opérations d'aménagement, un volet gestion transitoire.

Quel a été l'élément déclencheur de cette réflexion sur l'urbanisme transitoire à la SEM Ville Renouvelée ?

Sur ce sujet, l'expérience de la SEM s'est largement construite à partir du projet de l'Union. C'est sur ce projet qu'on s'est fait les dents, qu'on teste, avant de généraliser à l'ensemble des opérations que l'on porte.

En 2007/2008, l'Union était une friche, on parlait de la « zone de l'Union ». On est sur un territoire où se trouvent à la fois des maisons murées, des friches industrielles, des démolitions partiellement réalisées ; et on doit arriver en quinze ans à faire de ce territoire un nouvel éco-quartier. C'était la commande de la Métropole Européenne de Lille (MEL). Il a fallu procéder par étapes : la première étape avait pour objectif de changer l'image de ce territoire. Il fallait rompre avec l'image de friche et commencer à apporter autre chose par rapport à cette image-là. Pour le faire, on est revenu à la commande : les deux principaux attendus de la MEL étaient « l'éco-quartier » et « l'intervention culturelle ». C'est sur ces deux axes que Ville Renouvelée a été retenue comme concessionnaire. La première question que l'on s'est posée était la suivante : quel prétexte trouver pour faire venir les gens, et en profiter pour leur présenter le projet ? Il fallait commencer à animer ce territoire pour ne plus le voir comme un territoire en déshérence.



Le Name Festival à la Tossée / 2011 © Sébastien Jarry

Quelles sont les actions qui ont permis d'atteindre cet objectif intermédiaire de retournement d'image ?

C'est passé par un certain nombre d'actions temporaires ou éphémères, comme le Name Festival : il s'agissait d'accueillir un usage bien spécifique dans une friche industrielle, qui se transformait pour trois jours en festival de musique techno. On a réalisé cinq éditions de ce festival sur le site de la Tossée à l'Union, à partir de 2010. On était bien là dans la thématique culturelle comme pour la rénovation de l'îlot Stephenson, où l'on a travaillé avec l'école d'arts plastiques de Tourcoing. Des étudiants sont venus investir les maisons en cours de réhabilitation : ils sont intervenus en tout début de réhabilitation, sur des maisons très dégradées. Pendant un mois, ils ont occupé cet espace, en venant exposer leurs œuvres de fin d'année.

Au-delà de cette thématique culturelle, d'autres initiatives ont été menées sur l'Union, comme un appel à projets en 2012 à l'occasion de la « Fête des jardins rêvés ». En effet, dans le cadre du projet d'aménagement du parc de l'Union, on a vu l'intérêt de discuter avec les gens sur la conception de ce parc, et de préfigurer ce qu'il pourrait être dans le futur. Une dizaine de sites sur l'emprise du parc, ou au-delà, ont été sélectionnés, et on a lancé un appel à projets à destination des associations et collectifs d'habitants pour imaginer leur « jardin rêvé » et expérimenter une animation pendant un an.

On a eu une dizaine de jardins qui ont fleuri et dont, pour certains, subsistent encore des traces, d'autres se sont transformés en une version définitive avec un dessin de l'espace public qui a intégré les usages préexistants.

C'est le cas à la Plaine Images où le mobilier urbain actuellement présent (banc, tables, chaises, terrains de pétanque...), est issu d'un espace d'expérimentation réalisé pendant cette fête des jardins rêvés. Les usagers ont constaté à l'époque que ça fonctionnait, qu'il s'agissait d'une vraie valeur ajoutée, d'un usage nécessaire, donc cela a été intégré dans la partie réalisation.

C'est par toutes ces expériences qu'on a commencé, selon un objectif commun de retournement d'image.

Une fois cette première étape franchie, y a-t-il encore de la place pour le transitoire ?

Un peu plus tard, quand on commence à avoir des espaces publics aménagés, des entreprises qui arrivent sur le site, on rentre alors dans une deuxième phase, où il s'agit de rendre compatibles les différents usages et la présence des travaux.

L'urbanisme transitoire prend alors une autre coloration, que celle du changement d'image. C'est par exemple le projet MobMob : il s'agissait de concevoir un objet qui s'insère à la fois dans une phase de transition, qui réponde à un besoin pour l'aménageur (pour la sécurisation, la gestion de l'espace) et qui réponde à une fonction pour les usagers de l'Union.

On a identifié un espace vacant qui ne serait pas occupé avant quelques années, mais qui était utile pour les voisins du site Urban Harmony car il se situe sur le chemin le plus court pour aller prendre le bus. Or il n'y a pas d'éclairage le soir car on n'était pas encore prêt pour un aménagement définitif. On a demandé à un designer de venir travailler sur ce lieu. Il a proposé un système d'éclairage mobile et autonome qui racontait en même temps l'histoire du projet. Cette expérience a inspiré ensuite le projet de mobilier transitoire Mob-Mob.

A cette occasion on a travaillé avec des designers pour réinventer des objets utiles pour l'aménageur, comme les blocs béton, habituellement hideux. Dans le cadre d'une résidence du collectif Groupe A, on leur a demandé de travailler spécifiquement sur cet objet-là. C'est ce qui a été installé sur la Plaine Images, avec des blocs béton peints et percés d'ouvertures, et à l'arrière l'asphalte peint comme un terrain de jeux.

Tous vos projets temporaires s'inscrivent donc dans ces deux enjeux ?

Non, on a eu aussi des expériences qui se situaient à cheval sur l'enjeu de changement d'image et celui des usages. Souvent il s'agissait d'accueillir des initiatives habitantes. Dans le quartier du Cul de Four à Roubaix, des habitants ont exprimé l'envie de cultiver leur jardin, et se sont demandés s'ils pouvaient s'installer sur un espace inoccupé de la concession de l'Union. On y a vu notre intérêt aussi, et on a donc organisé ça sous la forme d'une convention d'occupation précaire, qui encadre cet usage transitoire. Dans ce cas, on a répondu à une demande et on a proposé une solution.

De même, lorsque la Maison du projet de l'Union se situait sur le Champ Libre (bâtiment sur le site de l'Union), le lieu a été mis à disposition des divers acteurs du territoire (artistes, association d'anciens ouvriers du Peignage de la Tossée...). On accueille l'ensemble des initiatives émergentes sur le territoire et on met à disposition nos espaces. C'est aussi le cas avec la Ville de Roubaix, pour qui un site a été mis à disposition pour accueillir une occupation temporaire dans le cadre de sa stratégie de « Ville nourricière ». Ainsi, dans l'appel à projets lancé par la Ville, certains sites leur appartiennent, mais deux d'entre eux appartiennent à Ville Renouvelée. Ces deux terrains, situés sur l'Alma et le Cul de Four, vont accueillir des projets portés par des extérieurs et pilotés par la Ville. Celui du Cul de Four avait déjà accueilli le projet de jardin transitoire en 2009 et accueillera cette fois un projet d'éco-lieu, plus large que la simple culture.

Durant quelques années, la SEM a la capacité d'accueillir ce projet encadré par une convention de partenariat où l'on décrit nos objectifs, les enjeux du projet commun et la façon de le réaliser.



Jardin transitoire dans le quartier du Cul de Four à Roubaix / 2010 © Sébastien Jarry

Est-ce que les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine sur l'Union ont eu un impact sur ce choix de recourir largement à l'urbanisme transitoire ?

Non, les réflexions sur l'urbanisme transitoire sur l'Union n'ont jamais été portées par les équipes d'urbanistes, que ce soit Reichen & Robert ou Obras. Leur travail se concentre sur le plan directeur, les grandes orientations, sur le « définitif ». C'est en interne que la SEM s'est donné les moyens d'investir cette question.

En réalité, la SEM travaille sur ce sujet depuis 2008/2009 : à l'époque personne ne parlait encore d'urbanisme transitoire, on n'en parlait même pas en ces termes, on ne faisait que « faire ».

Cette logique d'intervention ne fait pas partie de la commande que l'on passe avec l'urbaniste en chef. On s'appuie sur un savoir-faire interne de longue date : d'ailleurs les premières expérimentations que nous avons menées sur l'Union sont désormais généralisées sur l'ensemble des opérations de la SEM.

Quelles formes prend ce passage de l'expérimentation au déploiement ?

On a aujourd'hui une approche territoriale de l'urbanisme transitoire, et pas une approche par opération. Quand on fait Mob-Mob sur l'Union, on met ensuite Mob-Mob à disposition de tous les autres projets de la SEM : on va donc retrouver du mobilier mobile à la Lainière qui en a besoin cette année. Mob-Mob est donc un outil transversal à disposition de tous les projets de la SEM.

Sur la même logique, on met en place depuis quelques années une ressourcerie avec du matériel de construction, du mobilier, de la récupération... On tient à disposition l'ensemble de ces ressources pour l'ensemble des opérations de la SEM, ce qui permet de mutualiser.

Vous arrive-t-il aussi de transmettre ce savoir-faire ?

On travaille aujourd'hui sur un autre projet transitoire, à St André sur le secteur des Portes de l'Abbaye. On met à disposition d'un collectif d'habitants un ensemble de matériaux récupérés. C'est plus qu'une simple convention d'occupation précaire où on met juste le terrain à disposition, on les accompagne dans l'émergence, la définition, la réalisation et l'animation de ce projet.

Vous faites en quelque sorte là le travail de facilitateur que peuvent faire certains nouveaux acteurs comme Plateau Urbain ?

Oui d'une certaine manière. Pour revenir sur la question concernant la manière dont l'urbaniste en chef peut intégrer une stratégie d'urbanisme transitoire dans son projet : à l'arrivée de l'équipe Obras, on a fait faire une étude par Plateau Urbain sur l'utilisation de deux grands bâtiments vides de l'Union (la Chaufferie et le bâtiment TO13). Les conclusions étaient que Plateau Urbain ne pouvait pas gérer ce type d'espaces encore trop dégradés et en état de friche. Ils sont habitués à traiter des espaces en plus ou moins bon état mais intégrés dans un existant. Le projet n'était pas suffisamment avancé.

Pour la Chaufferie, on a donc travaillé avec les designers en résidence Groupe A à l'accueil d'une exposition temporaire. On n'est pas en capacité d'être, à travers ces projets, dans la recherche d'un équilibre économique à tout prix. C'est donc différent d'une logique de prestataire comme Plateau Urbain qui sont dans la valorisation de quelque chose de valorisable. Lors de cette intervention, la Chaufferie n'était pas encore un espace valorisable.

On cherche donc plutôt, par l'occupation temporaire, à répondre à des besoins. A la Lainière, on a mis à disposition un lieu de stockage pour les Restos du Cœur, suite à une demande qui nous a été faite. Ils avaient besoin d'un lieu pour stocker du mobilier récupéré un peu partout, avant de le valoriser et de le distribuer. Et on avait ça sous la main. On a donc fait une convention de partenariat entre nous. Chacun y trouve son intérêt : plutôt que de laisser pourrir ce lieu, il est occupé, ça ne coûte rien à la SEM. Autre exemple, la Condition Publique va utiliser le bâtiment du TO13 à l'Union pour du stockage : ça va leur coûter une somme dérisoire pendant un an. C'est encadré par une convention de partenariat qui définit le minimum de règles (pas beaucoup plus que la réalisation du jeu de clés et d'un peu d'éclairage) et cela leur convient.



Exposition Regards d'Artistes sur l'Urbanisme #4 / Chaufferie de l'Union / 2020 © Ville Renouvelée

Souvent quand on pense à l'urbanisme transitoire, on pense aux célèbres exemples parisiens comme les Grands Voisins. Or, j'entrevois dans ce que vous dites une autre forme d'urbanisme transitoire, peut-être moins communicant, plus discret mais tout aussi utile.

Ce qui est fondamental c'est la question du positionnement de l'urbanisme transitoire : à quoi cela sert ? A quoi sert cette phase de « gestion de la transition » ?

On ne fait pas la même chose si on s'inscrit dans une stratégie de retournement d'image ou si l'on est dans la gestion de différents usages.

C'est vraiment la stratégie qui va déterminer le type d'intervention transitoire que l'on peut faire, et à quel moment c'est pertinent de le faire. Est-ce que j'interviens en phase friche, au commencement, ou en phase d'usages ?

Certains types d'intervention sont appropriés sur un temps mais pas sur l'autre : il serait impossible de refaire aujourd'hui le Name Festival sur l'Union, ou le « festival des jardins rêvés » qui a permis de préfigurer des aménagements pérennes. Aujourd'hui on est en phase chantier, si l'on refaisait un tel festival, cela ne pourrait se faire que sur une durée très courte de quelques mois.

Il y aurait donc de multiples façons de faire de l'urbanisme transitoire ?

L'urbanisme transitoire doit être vu comme un outil au service d'un projet à plusieurs temps. Le temps de la friche, le temps des premiers travaux sans usagers où il s'agit d'assurer l'accessibilité du territoire, et le temps des usagers et de la compatibilité entre les différents usagers. Enfin, on a un temps dans lequel on rentre avec la Plaine Images, où il y a des usages mais où il reste des interstices. On ne va pas du tout utiliser Mob-Mob de la même façon à la Plaine Images ou sur une friche, ce ne sera pas le même type de mobilier.

Quels sont les outils mis en place par Ville Renouvelée pour mettre en œuvre les projets d'urbanisme transitoire ?

Il faut revenir sur le contexte qui a vu émerger ces outils. Je pilote ce type d'interventions à la SEM, mais avant ça mon intention première était la concertation : comment sur ce territoire en projet peut-on associer les forces vives du territoire ? Les outils qui ont été utilisés pour l'urbanisme transitoire sont les outils de la participation (groupes de travail). On ne peut pas penser l'urbanisme transitoire seulement à coup d'appels à projets, au risque de susciter trop d'interrogations, trop de distance avec le porteur de projet.

Par un travail collectif, on fait émerger les projets et les acteurs avec une règle du jeu claire au démarrage. Cette règle du jeu, c'est de faire un projet commun qui respecte un caractère temporaire et définir ses modalités.

On fait une convention de partenariat qui décrit ce qu'on fait ensemble puis on décline des outils juridiques (convention d'occupation précaire).

On se raccroche aussi à des outils de financement existants comme le PIC (Projet d'initiative citoyenne). Ce sont des financements Ville/Région qui permettent de soutenir des initiatives citoyennes. Ainsi, quand des usagers de la Plaine Images veulent poser des bacs et des ruches, on les accompagne autant que possible, on leur conseille de monter un dossier PIC et on les renvoie vers l'association qui va les aider à démarrer leur projet de jardin. Le deal dans cette convention de partenariat c'est de leur fournir certains outils qu'ils ne maîtrisaient pas (financement, contact avec l'Asso Jardin de Traverse). De notre côté, on a intérêt à ce que ça vive, on met à disposition le site, mais ils sont autonomes.

Dans d'autres cas, on a initié financièrement des projets, comme sur le jardin transitoire à St-André. Le budget comprenait les travaux préalables et une dotation pour la première année, réservée au lancement. Ensuite, au porteur de trouver d'autres financements.

On a donc toute une boîte à outils pour les projets d'urbanisme transitoire : des outils de formalisation, des outils de financement (interne ou externe), des outils juridiques (convention d'occupation précaire, convention de partenariat) et même des outils opérationnels (ressourcerie).

Par exemple sur Campus Gare, un artiste a réutilisé des cuves de laine et des palissades de chantier issues de la ressourcerie, pour réaliser un travail artistique de clôture. Lors des journées du patrimoine, une animation temporaire de la Plaine Images a été organisée avec la présence d'artistes. Ça fait aussi partie du panel des interventions transitoires de la SEM.

J'aurais néanmoins un bémol à apporter : il faut dire que les outils à disposition d'une SEM d'aménagement ne sont pas adaptés à l'urbanisme transitoire. Il faut inventer d'autres outils. Les conventions de partenariats n'ont rien d'évident, il faut aller les chercher dans d'autres domaines que celui de l'aménagement : ça n'existe pas dans les marchés publics.

Quel est le statut des espaces sur lesquels vous réalisez ce type d'intervention ?

Sur la Plaine Images c'est une situation particulière : l'espace central est ouvert au public, mais le terrain est privé. Mais ce qui est important en termes d'urbanisme transitoire, ce n'est pas le statut de l'espace mais l'usage créé. Que l'espace en concession soit restitué ou non à la collectivité, cet usage va perdurer s'il a rencontré un besoin.

Comment réglez-vous la question du financement des projets transitoires ? Existe-t-il une enveloppe dédiée dans les bilans d'aménagement ?

Sur certaines opérations, oui. Mais c'est souvent un budget alloué à autre chose, notamment à la participation. Mais la différence avec d'autres aménageurs, c'est qu'en plus de l'enveloppe budgétaire, on a l'ingénierie pour le faire. Il y a en tout cas une posture à avoir : si on considère que tout est financé par l'aménageur, si l'urbanisme transitoire est complètement intégré dans le bilan et le phasage du projet, il n'en restera rien à la fin. Si on considère au contraire que l'urbanisme transitoire est là pour tester des choses, de nouveaux usages, il faut un outil financier qui permette au projet de trouver sa propre économie sans dépendre à tout prix de l'aménageur. C'est le cas pour le jardin transitoire de St-André, pour lequel un budget global a été dégagé mais qui ne couvre que les travaux préalables et une aide pour l'amorçage sur la première année. L'aménageur n'a pas vocation à financer l'animation. Par contre la SEM mobilise son réseau pour faciliter la mise en œuvre des projets.

Comment tous ces projets ont-ils vécus ? Ont-ils rencontré un succès ? Se sont-ils pérennisés ?

Il y a tous les cas de figure. Il y a eu des projets qui ont fait pschitt assez vite, des ratés. Pour certains, l'usage transitoire a été complètement intégré au projet définitif (comme à la Plaine Images). Il y a aussi des cas de mutation : des projets transitoires qui sont testés à un endroit et qui se concrétisent ailleurs de façon pérenne. Et puis, il y a les expérimentations qui fonctionnent sur un site et qui se généralisent ensuite à l'échelle de plusieurs opérations (Mob-Mob, résidence d'artistes Groupe A, ressourcerie).

C'est assez paradoxal : on cherche avec l'urbanisme transitoire une façon plus souple et rapide pour intervenir sur un lieu, mais les outils à disposition semblent encore extrêmement lourds.

Le problème est dans les règles que l'on se fixe : pour le jardin à St-André, on a fixé, dès le départ, pas plus de quatre réunions du groupe de travail. S'il n'y a pas de proposition à la fin, c'est que le projet ne débouche sur rien. Il faut s'imposer ce rythme. Ce temps est ponctué de visites d'autres expériences (Jardin de traverse) et en six mois on a abouti à une proposition commune entre la SEM, le collectif et la Ville.

Il ne faut pas se borner aux outils classiques de mise en concurrence pour aborder l'urbanisme transitoire. Les appels à projets peuvent être utiles si l'occupation transitoire s'inscrit dans une stratégie et un objectif clairs, mais ils nécessitent de définir un budget, un cadre, une convention qui peuvent être lourds.

L'urbanisme transitoire peut être considéré, du point de vue de l'aménageur, comme un outil temporaire au service d'un projet urbain définitif, sans l'influencer pour autant. Au contraire, Ville Renouvelée semble laisser de la place à l'incertitude et à l'expérimentation.

Tout dépend à quel moment arrive le projet transitoire. S'il arrive en tout début de phase « friche », la préfiguration n'a pas vraiment de sens. Il s'agit de montrer qu'il se passe des choses et de donner aux gens l'envie de venir voir. Montrer que le territoire est en train de bouger.

Quels ont été les effets de ces projets ? Ont-ils atteint leurs objectifs ? Les ont-ils dépassés ?

Il y a globalement une question de lisibilité de ces projets, notamment sur des projets d'aménagement très longs : pourquoi fait-on de l'urbanisme transitoire ? Comment passe-t-on d'une étape à une autre ? Il faut faire attention aux temporalités de chaque étape.

Sur la « fête des jardins », on a cherché à attirer du monde, à animer des espaces difficiles. Un des occupants est intervenu sur le thème de la ville en transition, avec une voiture enfoncée dans le sol végétalisé. Quand on est passé dans la phase « usages » avec l'arrivée de Kipsta, on voyait une voiture toute rouillée, plantée au milieu d'un carrefour : les gens se demandaient ce que ça pouvait bien être. Il ne faut pas oublier, à chaque étape, la raison pour laquelle on a fait telle ou telle chose et jusqu'où il faut aller... ne pas aller trop loin. Sinon, on peut aboutir à un projet qui gardera une image « cheap », de « palettes », qui n'est pas adaptée au temps du quartier, retrouvant des usages.

Cette attention à la cohérence des différents temps, vous en êtes le garant au sein de Ville Renouvelée ?

L'important n'est pas la personne mais la fonction. Cette sensibilité doit exister au sein d'une équipe d'aménageurs. Elle peut être détenue par plusieurs personnes, par des urbanistes, mais elle implique d'avoir la capacité de faire un pas de côté. Il faut que les urbanistes d'un aménageur apprennent à faire des conventions d'occupation précaire ou de partenariat. L'urbanisme transitoire est un outil à disposition des chargés d'opérations, qu'ils doivent apprendre à mobiliser.

Sur quoi les acteurs locaux devraient-ils progresser en termes d'urbanisme transitoire ? Y-a-t-il des obstacles encore à lever ?

Je crois qu'il faut qu'on arrive à se mettre sur la même sensibilité avec nos donneurs d'ordre (collectivités). On ne fait pas la ville à partir de l'urbanisme transitoire, on la fait avec l'urbanisme transitoire.

Si on a comme interlocuteurs de purs urbanistes, on va nous dire que ce n'est pas le boulot d'un aménageur que d'accueillir le Name Festival, ou des artistes : un aménageur doit faire des routes et vendre des terrains.

Or si l'on a une sensibilité différente, on va considérer qu'en faisant venir des artistes, on va changer l'image du quartier, et attirer des visiteurs...

Il faut arriver à faire comprendre que toutes les interventions (participation, urbanisme transitoire) sont des composantes de l'urbanisme et pas seulement une affaire sur laquelle quelques professionnels peuvent prospérer. Le risque est que ces interventions n'aillent pas plus loin que des « one shot », si on gère simplement le « trou » entre deux occupants mais que ça n'alimente pas le projet urbain. Il faut assumer au contraire de pouvoir tester des choses, de faire des erreurs et en tirer des enseignements.

Pourquoi pas un parcours à l'université qui formerait à l'urbanisme transitoire où l'on apprendrait à en manier les outils ?



Exposition ERSEP en amont de la rénovation de l'îlot Stephenson à Tourcoing / 2010 © Sébastien Jarry

Pour finir, en quoi cette pratique émergente questionne-t-elle vos modes de faire habituels ?

Une des difficultés rencontrées par la SEM Ville Renouvelée est liée à son territoire d'intervention (le versant nord-est de la métropole lilloise notamment) marqué par un marché immobilier peu dynamique et des bâtiments récupérés en très mauvais état. Un des axes de progression pourrait être d'imaginer quelque chose sur cette phase-là : il y a peut-être, avant le retournement d'image, une phase d'anticipation de la mutation ? Est-ce que l'urbanisme transitoire peut permettre de faire muter d'une fonction à une autre ? Nous ne l'avons pas encore testé. En revanche, l'urbanisme transitoire peut certainement accompagner la « descente » d'un quartier en crise, et permet de faire muter la ville plus en douceur (en opposition avec une logique de table rase héritée du XX^{ème} siècle).

La difficulté pour nous, en tant qu'aménageur, est d'arriver relativement en aval de la mutation d'un quartier, donc il est difficile d'être en anticipation, ce serait plutôt aux collectivités ou à l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'intervenir sur cette phase-là. Par contre, elle a son rôle à jouer dans l'urbanisme transitoire car elle gère des fonciers sur des temps longs : dix ans, c'est jouable pour tester des choses, deux ans, ça l'est moins.



Name Festival © Sébastien Jarry

NAME FESTIVAL



LA TOSSÉE / SITE DE L'UNION



3 JOURS PAR AN
DE 2010 À 2014



Porteur de projet : Name
Propriétaire du terrain : SEM VR



Fête des Jardins Rêvés © Ville Renouvelée

FÊTE DES JARDINS RÊVÉS



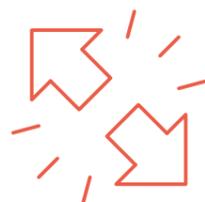
SITE DE L'UNION



Porteurs de projet :
SEM VR



Typologie d'espace vacant investi :
Bâti industriel



Lien avec un projet urbain :
Bâtiment situé sur la ZAC de l'Union,
mais l'usage n'a pas impacté la
destination finale



Typologie de l'occupation temporaire :
Nomade



Typologie d'espace vacant investi :
Friche



Programmation :
Espace vert ouvert au public



Lien avec un projet urbain :
Préfiguration du parc
de la ZAC de l'Union



Typologie de l'occupation temporaire :
Consolidation



MobMob © Ville Renouvelée

MOBMOB



SITE DE L'UNION



2018



Rôle de la SEM VR : Lancement d'un appel à projets pour des designers



Typologie d'espace vacant investi :
Espace public



Programmation :
Mobilier urbain



Lien avec un projet urbain :
Test réalisé sur la ZAC de l'Union
puis déploiement sur d'autres sites
de la SEM



Typologie de l'occupation temporaire :
Nomade

11

COOPÉRATIVE BARAKA

La Coopérative BARAKA se donne pour objet de créer du lien social, de la convivialité, du vivre-ensemble, du travail et de participer à la réinvention d'une façon d'habiter et de vivre la planète respectueuse des êtres humains, présents ou à venir, et des autres espèces. Pour réaliser cet objet, la Coopérative Baraka met en œuvre : la construction de son siège en 2011, de façon participative et dans la recherche de la plus faible empreinte écologique possible, de la conception à l'utilisation ; un restaurant et des activités de catering / traiteur ; une salle de quartier, d'exposition et de réunion pouvant être louée ; une activité de location de bureau et de surface commerciale. Son utilité sociale réside dans la création d'un écosystème où emploi, commerce, activités hors-marché et échange avec le quartier, la ville, le monde trouvent un équilibre subtil et vertueux.



CONVERSATION

PIERRE WOLF



Pierre Wolf est co-fondateur du tiers-lieu Coopérative Baraka (cooperativebaraka.fr) dont il a été gérant 6 ans. Il est le coordinateur du projet de ferme urbaine circulaire du Trichon. A titre professionnel, il est consultant en processus d'intelligence collective.

D'où provient cette idée de réaliser une ferme urbaine circulaire à Roubaix ?

Au départ, Baraka est surtout un projet politique, un projet écologique qui se renforce en fonction de la progression du changement climatique et de la destruction de la biodiversité. Ce sont des valeurs qui nous ont guidés dès le début. En 2009, le préambule des statuts de l'association Baraka disait « inventer un mode de vie, en harmonie avec les humains et la biosphère », objectif que l'on ne cesse de poursuivre depuis.

La coopérative Baraka a été créée pour mener un projet d'écologie concret. Cela a généré des opportunités qui n'étaient pas anticipées.

Jamais en 2009, je n'imaginai une seconde un projet de ferme urbaine qui irait jusqu'à la rue du Crouy, ni intégrer les locaux de l'ancienne faculté de Langues Etrangères Appliquées (LEA).

Parlez-nous du site où vous vous êtes implantés.

Il s'agit d'une friche de près de 9000 m² en plein centre de Roubaix. Au tout début, on n'avait pas du tout l'ambition d'en faire quoi que ce soit. Tout commence entre 2008 et 2012 avec le projet de Baraka¹ dont le choix de l'implantation était plus lié à son exposition au soleil pour correspondre à son ambition de bâtiment bioclimatique, qu'à la proximité du site avec le centre-ville. Au lieu de se placer sur un axe commercial, on parie sur le fait que c'est notre offre qui va attirer des gens. Baraka se retrouve face à cette friche avec au premier plan, un ancien parking qui doit devenir un jardin public et, au second plan, la friche en tant que telle.

A cette époque elle était en concession de la SEM Ville Renouvelée, dans le cadre d'une opération ANRU. L'objectif était de faire sortir de nouveaux logements suite au processus classique : démolition des anciennes usines, dépollution des sols, permettant un développement immobilier.

¹ Baraka est un restaurant coopératif qui se définit comme « un lieu d'invention et de coopération autour de la transition »



La Baraka © Pierre Wolf

Mais tout ne s'est pas passé comme prévu...

En effet, sur cette friche rien ne sort, aucun promoteur ne souhaite investir pour des raisons liées au déficit d'attractivité de la commune et à une certaine décroissance urbaine, ce qui constitue pour nous une opportunité d'expérimenter une autre façon de penser le développement urbain.

Du coup, le jardin public ne s'est pas fait pas selon le calendrier prévu car il s'avérait idiot de faire un joli jardin s'il était traversé ensuite par les camions de chantier des potentiels immeubles voisins. C'est pourquoi, dès 2015, nous avons proposé, en attendant, d'en faire une terrasse pour le restaurant de Baraka, et en même temps d'y développer un jardin partagé avec des activités non marchandes autour de la nature en ville.

Comment s'est montée cette première occupation temporaire ?

Les négociations avec la Ville de Roubaix ont abouti à une convention d'occupation temporaire nous mettant à disposition gratuitement l'ensemble du site sauf la terrasse pour laquelle est appliqué un droit de terrasse.

Le démarrage fut un peu long, puis en 2016 ont été réalisés les premiers carrés de jardins, petit à petit, jusqu'à l'aménagement actuel. Cette phase de construction a beaucoup mobilisé d'énergie. Aujourd'hui on est entre 20 et 30 personnes à partager des bacs, on se voit chaque semaine pour s'organiser sur la gestion du lieu au quotidien. Cela nous permet d'ouvrir le lieu la journée et de le fermer le soir.

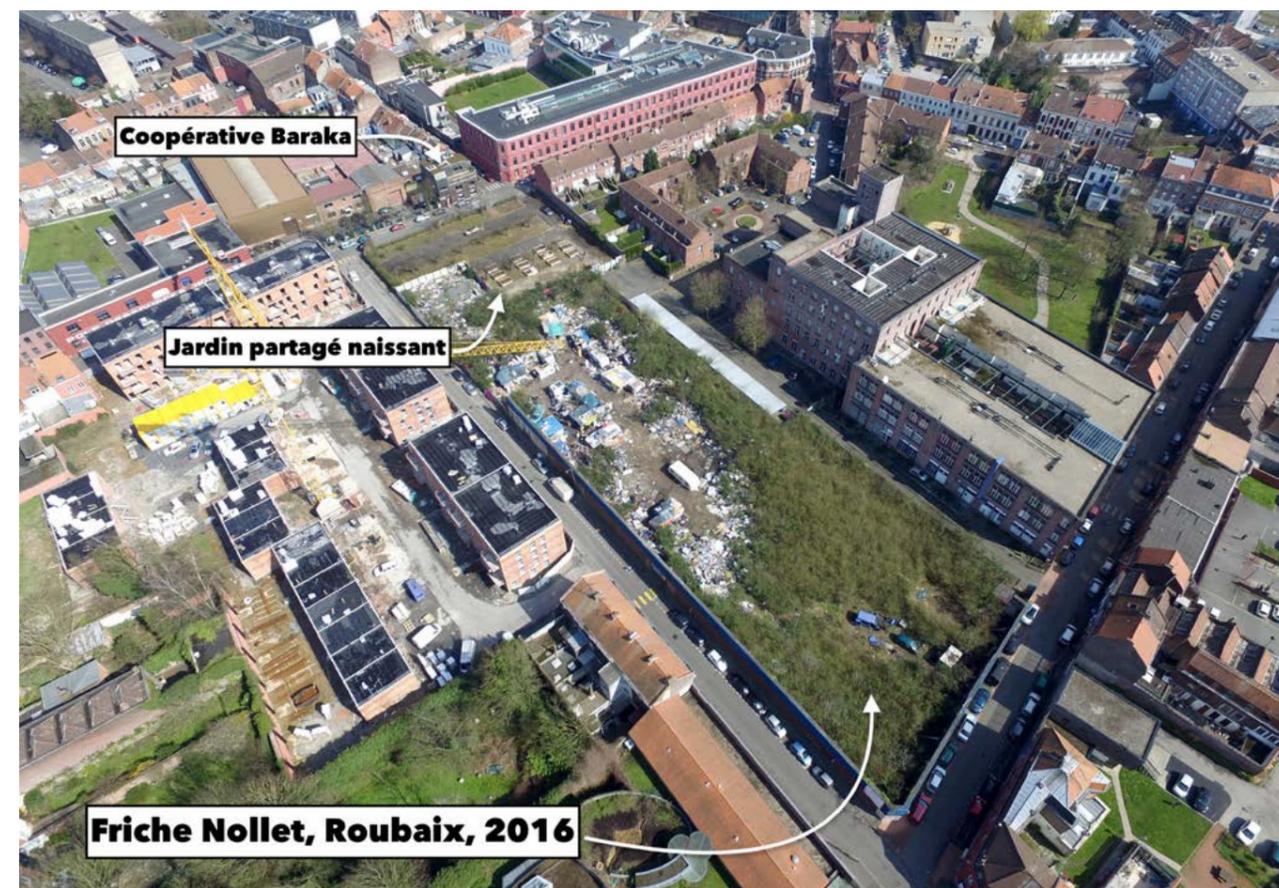
Est-ce que cela attire du monde ?

L'association des paysans urbains est active et vivante, même si la vie d'un collectif n'est jamais un long fleuve tranquille... Depuis Baraka, nous voyons défiler toute la journée des gens du quartier qui se demandent ce qu'est ce lieu ou qui viennent s'installer pour fumer une cigarette, etc. Souvent ils découvrent le lieu la première fois parce que leur enfant y joue, car ce sont parfois des familles qui n'ont pas beaucoup d'espace chez elles pour le faire. L'arrêt des passants sur le lieu est signe, pour moi, que cela fonctionne.

Comment est-on passé sur la friche Nollet de la terrasse de Baraka à l'ambition d'une ferme urbaine ?

Trois éléments ont conduit à l'ambition de faire une ferme urbaine sur cette friche : une dynamique associative qui fonctionnait bien sur l'ancien parking devenu jardin partagé, un projet immobilier qui n'a pas abouti du côté de la friche, et l'impulsion politique d'un élu roubaisien qui nous a demandé de réfléchir à l'échelle de l'îlot quand on lui a parlé de l'idée d'une ferme urbaine sur la friche.

Entre temps, le terrain a été occupé par des roms qui, en brûlant des métaux sur place pour vivre, ont généré des points de pollution concentrée. Le terrain appartenant à la SEM Ville Renouvelée (SEM VR), une dépollution était obligatoire : on est alors entré en discussion avec la Métropole Européenne de Lille (MEL) et la SEM VR, et nos interlocuteurs ont partagé avec nous le constat que l'ambition initiale n'avait pas fonctionné, et qu'on se retrouvait avec un site qui présentait un danger de santé publique, et dont la vacance posait problème.



Vue d'ensemble sur le site qui accueillera à terme la Ferme circulaire du Trichon © SEM Ville Renouvelée

Qu'est-ce qui a permis aux collectivités de prendre conscience de la nécessité de changer de méthode ?

La machine institutionnelle était prête à admettre que la manière traditionnelle de fabrication de la ville n'était plus adaptée à la situation de Roubaix. Il y a une grosse différence entre le projet de St-Sauveur, par exemple, et le nôtre : sur le premier la SPL Euralille sait qu'en faisant le Cours St-So, elle va équilibrer son bilan à la fin voire gagner de l'argent, alors que la SEM Ville Renouvelée sur cette friche Nollet ne peut compter que sur de l'argent public.

Comment fait-on avec ces endroits qui n'ont plus de valeur aux yeux du marché ? Nous avons la chance d'être à Roubaix pour notre projet de ferme urbaine : ici, on saisit toutes les difficultés du site pour en faire des forces.

Ailleurs, les contextes de pression foncière nous auraient empêchés de développer notre projet.

Vous avez donc réussi à créer une dynamique collective autour de ce projet...

Nous avons co-écrit et signé une charte de co-construction en 2018. C'était le signe qu'entre les institutions, la fabrique de la ville traditionnelle et les projets des habitants commençait à s'inventer une façon de travailler ensemble, avec l'aval des élus métropolitains et surtout communaux. Cette charte institue un « conseil de la friche » pour piloter le projet et se compose de la MEL, de la Ville de Roubaix, des bailleurs et des différents porteurs de projets.

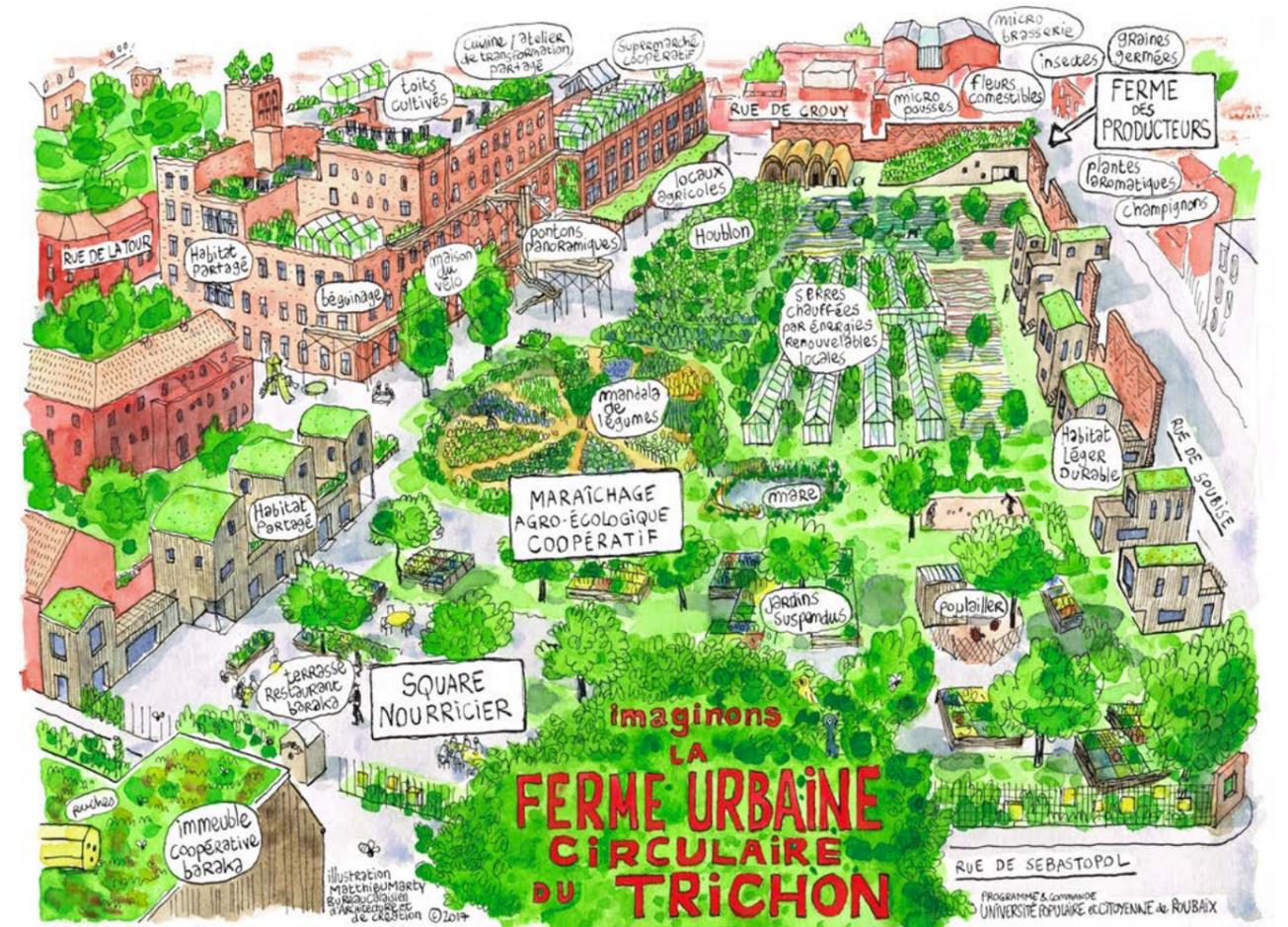
Quel a été le premier objectif de ce « conseil de la friche » ?

Il faut vraiment comprendre que le projet s'est précisé au fil de l'eau et n'a jamais été figé. Au début, quand on imaginait notre ferme urbaine, on pensait à des installations avec des containers ou sur les toits. Mais produire de façon très assistée techniquement n'a pas de sens ici : c'est beaucoup d'argent dépensé pour peu de production et un bilan carbone pas très favorable. Et quel est le sens de cultiver des fraises toute l'année dans des containers ? Ce qui nous intéresse est de reconstituer un sol vivant et fertile qui captera du carbone, permettra de la biodiversité, créera des îlots de fraîcheur en ville, etc.

On a commencé à réfléchir à la façon de dépolluer, à partir de différentes technologies, et à s'interroger sur l'usage final. Accompagnés de la MEL, nous avons répondu à des appels à projets européens ou de l'ANRU pour financer l'évaluation des coûts de la dépollution et pour faire de la recherche scientifique sur les moyens à mettre en œuvre pour reconstituer un sol pollué et en faire un sol nourricier, tout en accompagnant cette dynamique avec les habitants. Il s'agit d'en faire, pendant cette phase de recherche, un lieu dédié à l'éducation populaire, pour changer durablement l'image du quartier et favoriser ainsi l'empowerment des habitants pour qu'ils deviennent acteurs du projet.

Vous avez produit un dessin qui imagine la future ferme urbaine circulaire du Trichon de façon très ambitieuse. Sur ce dessin, vous n'investissez pas seulement la friche mais aussi des bâtiments existants. De quoi s'agit-il ?

En effet, il faut ajouter un autre bâtiment vacant au site, de près de 8000 m² de surface de plancher. Il s'agit d'une ancienne usine textile transformée dans les années 1990 en partie en logements et en partie en lieu d'enseignement supérieur. Après le départ de la faculté, nous avons proposé de suite une occupation transitoire pour que les premiers porteurs de projet puissent s'installer. Mais l'Etat, propriétaire, souhaitait le vendre au plus offrant. Ne trouvant pas preneur, le bâtiment est resté inoccupé pendant 4 ans, avant d'être acquis par un bailleur social pour un prix divisé presque par 10 par rapport au prix initial.



Le projet de la Ferme circulaire du Trichon © Université Populaire et Citoyenne Roubaix

Le nouveau propriétaire du bâtiment est-il plus sensible à votre projet d'occupation temporaire ?

Oui mais le bâtiment a été dégradé par quatre années d'inoccupation et nécessite plus d'argent pour pouvoir s'y installer désormais. Il s'agirait de conduire une étude architecturale et certaines études de faisabilité (définir la propriété, le modèle financier, la gouvernance...). Au-delà du bâtiment, on avait vraiment besoin d'une étude pour organiser le fonctionnement du site dans son ensemble, notamment le rapport des différents éléments de programme entre eux, et l'accessibilité logistique des activités productives. Le propriétaire ne souhaitant pas prendre en charge seul le coût de cette étude, on cherche de l'argent de notre côté en nous appuyant sur notre réseau et notamment sur Plateau Urbain.

Quels financements avez-vous à disposition pour mener à bien ce projet ?

Il faut dire que tout ce que nous faisons en attendant, nous le faisons sans argent public, de façon bénévole. Cela tient également à l'implication de certains techniciens. Tout repose sur cette bonne dynamique de travail : chacun prend sur son temps parce que ça fait sens. Ensemble on essaye de produire des choses qui ne soient pas des ovnis : c'est une sorte de zone à défendre (ZAD) mais légale.

En revanche, nous avons obtenu un financement pour une recherche-action (par le FIDESS²) qui nous a permis de définir le modèle économique de la ferme : deux maraîchers qui produiront mais ne récolteront pas, et des gens qui paieront un abonnement et qui, en échange, pourront venir ramasser quand ils veulent. Ce modèle permettra de limiter les coûts. De plus, chaque famille, en s'abonnant, rentrera dans la dynamique collective de la ferme.



L'ancienne faculté Langues Etrangères Appliquées © Pierre Wolf

C'est intéressant de voir qu'à partir de l'occupation temporaire d'un ancien parking, vous avez pu à peu près construire un projet global pour ce site. Dans quelle mesure cette nouvelle proposition d'initiative citoyenne a-t-elle questionné le projet urbain sur ce secteur ?

En effet, le transitoire participe de l'invention du projet futur. Une nouvelle étude a été menée récemment par l'atelier MA qui a proposé différents scénarios intégrant la Ferme du Trichon dans son environnement. Le scénario retenu remplace le bâtiment LEA au centre d'un grand parc dont la ferme ferait partie. Ce scénario a été choisi par le « conseil de la friche » avec les élus mais pas dans un lieu de décision classique (conseil municipal par exemple). Il manque encore cette dernière marche. Aujourd'hui, nous réfléchissons notamment aux différentes modifications du PLU qu'il faut envisager. Il faut que le projet rentre dans les clous institutionnels sans perdre de sa vitalité créative et les études urbaines y contribuent.

Quel sera l'impact du nouveau projet urbain sur le site que vous occupez aujourd'hui de façon temporaire ?

Ce site est toujours destiné à accueillir un jardin public. Mais notre contribution est de proposer autre chose qu'un square à la française qui corresponde mieux à l'esprit du lieu, un jardin moins « dessiné ». C'est aussi une économie par rapport à un aménagement classique avec des jeux d'enfants par exemple. D'ailleurs les enfants jouent déjà en l'état sur le bitume de l'ancien parking.

L'idée est donc de maintenir tous les usages qui sont aujourd'hui installés, quitte à les déplacer ailleurs sur le site ?

Oui exactement, mais tout cela n'est pas précisément dessiné. On commence à stabiliser les grandes fonctions du site : la grande zone de production agricole, l'habitat partagé, l'espace terrasse pour Baraka, le jardin public... L'actuel jardin partagé serait redistribué sur les autres espaces, notamment en lien avec un nouvel espace public. L'image finale se stabilise petit à petit, au-delà du premier dessin qu'on avait produit qui était de l'ordre du rêve.

Ce rêve, comment le partagez-vous avec les habitants du quartier ?

Un des enjeux est de ne pas faire un projet « d'experts », fussent-ils citoyens, et donc d'aller voir les futurs usagers pour vérifier l'adhésion au projet et, le cas échéant, le modifier.

Les grandes fonctions sont là et ne bougeront pas mais pour le reste les gens du quartier seront consultés afin de favoriser leur appropriation du lieu.

Il y a déjà eu des fêtes régulières comme « le printemps de la transition » rassemblant 400 personnes : l'enjeu est de sensibiliser le public sur certaines thématiques écologiques importantes, tout en proposant aussi des divertissements (restauration, concert, piscine de paille).

Pour l'instant, l'impact sur le grand public est limité car, pour faire de la médiation, il faut des moyens humains. Et il ne faudrait pas mobiliser trop tôt, car tant que c'est flou, ce n'est pas facilement appropriable. Quand on a d'autres préoccupations au quotidien, on accepte moins la part d'incertitude du projet. Il ne faut pas louper cette courte fenêtre pour la mobilisation habitante : ni trop tôt, ni trop tard.

Le véritable impact humain se mesurera quand le projet sera abouti : il y aura alors un chef de projet, des maraîchers et un animateur chargé d'organiser des activités d'éducation populaire.

² Fonds d'Investissement pour le Développement de L'Entrepreneuriat Social et Solidaire

Il faut donc beaucoup de temps pour convaincre tout le monde ?

Notre priorité était d'instituer les conditions d'une négociation avec la puissance publique. D'autant que cette puissance publique a de nombreux visages : commune, MEL, SEM, Etat, bailleur. Il faut d'abord parler avec tout le monde et faire en sorte qu'ils arrêtent de se refiler la patate chaude, et reconnaître qu'on a un problème complexe face à nous, multi-acteurs et multi-enjeux. C'est déjà un travail considérable d'aboutir à ce qu'on a là : le jardin et sa gouvernance (ouverte et participative, avec des niveaux sociaux différents).

Avec cet écosystème structuré, on produit aujourd'hui d'autres portes d'entrée : on raconte notamment le projet lors de conférences à l'Université Populaire et Citoyenne de Roubaix. Aujourd'hui viennent des personnes qui s'intéressent au projet, dans une démarche proactive. Avec des financements, on pourra enfin aller vers l'habitant lambda avec une véritable concertation élargie, et trouver des outils pour le faire.

On s'attend généralement à ce que l'urbanisme transitoire soit un mode d'action souple et rapide dans sa mise en œuvre. Qu'est ce qui a manqué selon vous pour que ça soit plus fluide ?

D'abord, il a été difficile à réaliser pour les acteurs qu'ils avaient une vraie opportunité, et qu'au lieu de laisser un bâtiment ou une friche se dégrader, l'occuper pouvait faire basculer le quartier. Il faut aussi des élu.es capables de jouer le jeu de la co-production, ce n'est pas une culture très répandue sous la V^{ème} République.

Enfin, il faut quand même des moyens, notamment pour pouvoir avancer sur les parties bâties. Pour accepter d'investir un peu d'argent sur ce projet, il faut que les acteurs prennent conscience qu'ils sont face à un projet créateur de valeur par les externalités positives qu'il génère.

Quels sont les points encore à résoudre ?

L'idée est de créer non seulement une ferme urbaine mais de l'accompagner de plusieurs activités économiques autour, dans une logique de ville productive.

Baraka a eu l'effet d'une espèce de parapluie à partir duquel on a pu développer des choses, dont la ferme urbaine, El Cagette ou une brasserie. D'autres porteurs de projet sont en train d'arriver. Ils s'installent là parce qu'il se sentent investis dans cet écosystème. Or, même si toute une série de projets s'accrochent à cette dynamique, le temps pour faire aboutir l'aménagement les poussera peut-être à aller ailleurs.

Ensuite, on a fédéré certains élus, certains techniciens, mais il reste encore à faire. Ce dont je suis convaincu, c'est que ce projet est un très bon exemple de la façon de faire la ville autrement. C'est cette ambition qu'on partage avec la Ville de Roubaix, je dirais : comment fait-on la ville à l'heure de l'anthropocène ? Il nous reste encore des interlocuteurs à convaincre de cela.

Quel intérêt ont selon vous les nouveaux acteurs de l'urbanisme transitoire comme Plateau Urbain ou, localement, Les Grandes Vacances ?

Il me semble qu'on touche là à la différence entre le temporaire et le transitoire. Ces nouveaux réseaux, acteurs, start-up répondent très bien à l'enjeu des usages temporaires. En revanche, ils me semblent moins appropriés pour accompagner des usages transitoires qui s'inscrivent dans des logiques de préfiguration, comme nous nous en revendiquons.

L'important pour la ferme du Trichon, c'est de faire et de démontrer par l'exemple. C'est ce passage au concret qui a conduit à faire Baraka et qui a permis d'obtenir ensuite une convention d'occupation temporaire sur le jardin. La Ville de Roubaix ne l'aurait jamais fait si on avait été un particulier ou une petite association qui débute. Ils l'ont fait parce qu'on a investi dans le quartier, que ça fonctionne, et qu'on est devenu une « institution ».

De plus, notre conviction est qu'il faut mener ce projet avec la puissance publique et pour co-construire il faut qu'en face de la technosstructure, il y ait des gens. A travers ce projet, il s'agit de créer les conditions pour faire de l'éducation populaire et permettre à des gens qui ne sont pas dans des relations de pouvoir de se constituer et de devenir, petit à petit, des interlocuteurs pour la puissance publique. C'est un travail de long terme qui ne peut se satisfaire d'une dimension uniquement temporaire.



La Ferme circulaire du Trichon © ADULM

FERME URBAINE CIRCULAIRE DU TRICHON



ROUBAIX



DEPUIS 2015



Porteurs de projet : Coopérative Baraka, Université populaire et citoyenne, Collectif des paysans urbains du Trichon.
Propriétaire : SEM Ville Renouvelée



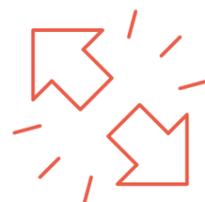
La terrasse de la Baraka © ADULM



Typologie d'espace vacant investi :
Friche et ancien bâtiment industriel



Programmation :
Jardin partagé / terrasse de restaurant



Lien avec un projet urbain :
Projet de rénovation urbaine (ANRU) n'ayant pas fonctionné



Contractualisation :
Convention d'occupation précaire

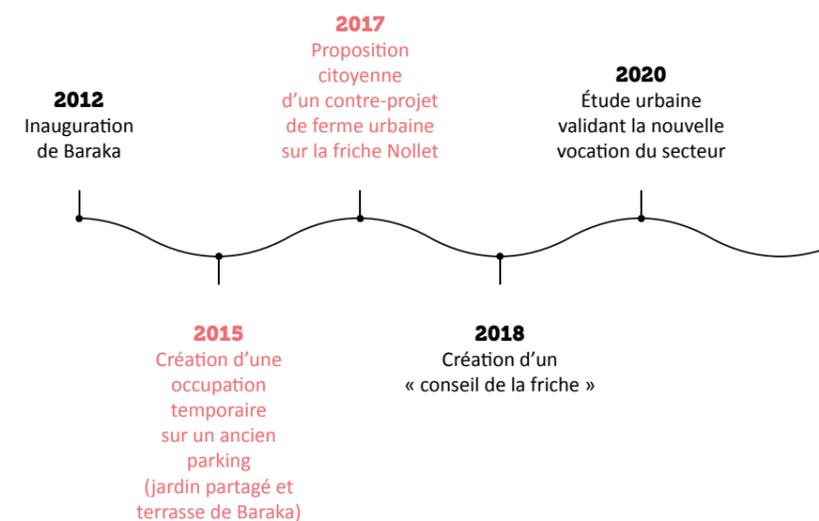


Budget et modèle économique :
Autonome / financement de recherche



Typologie de l'occupation temporaire :
Impulsion / Consolidation

TIMELINE DES GRANDES ÉTAPES

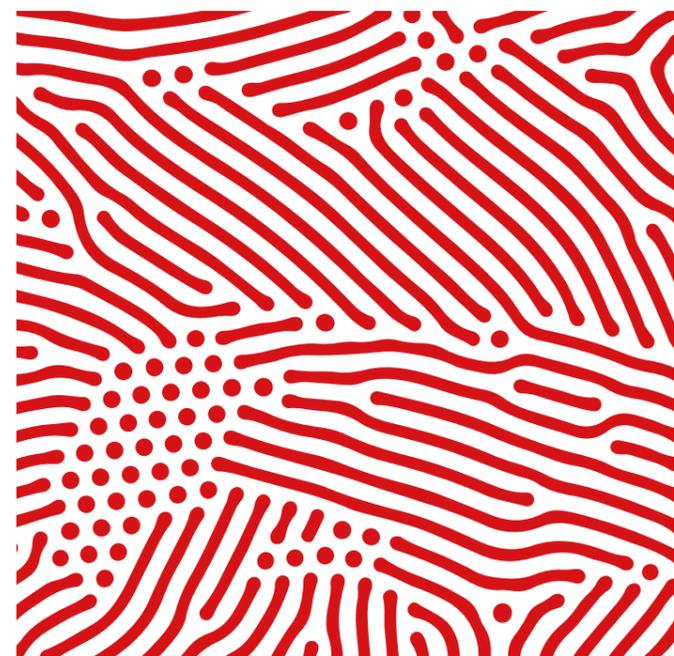
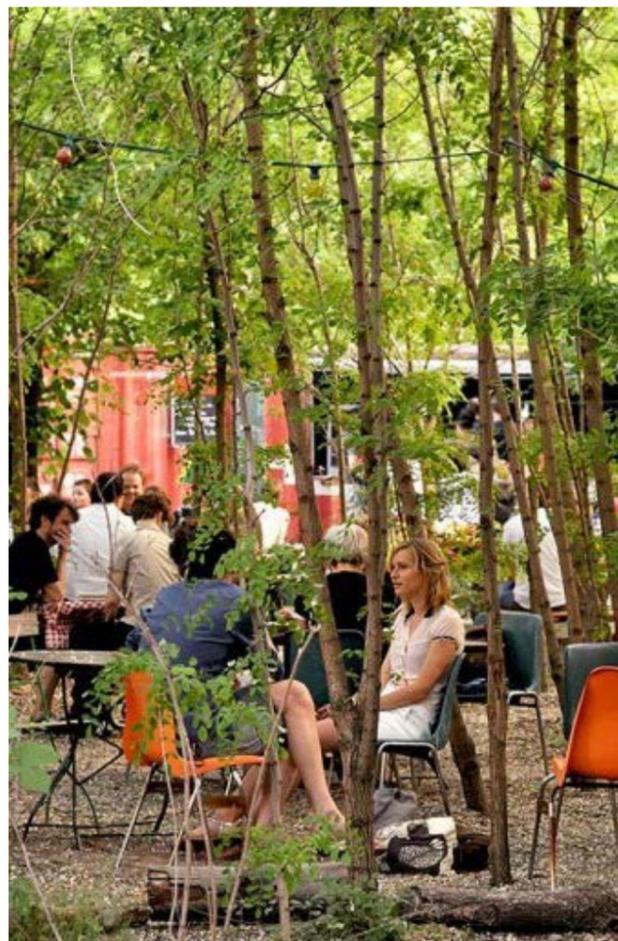




12

METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE

La **Métropole Européenne de Lille (MEL)** est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). Au service des 95 communes qui la composent, elle agit au quotidien pour plus d'un million d'habitants. La MEL est compétente dans nombreuses domaines, notamment l'économie, la politique de la ville et l'aménagement du territoire.



LIONEL DELBOS

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI, MEL.

EN QUOI LES PRATIQUES DE L'URBANISME TRANSITOIRE MODIFIENT-ELLES LA FABRIQUE URBAINE HABITUELLE ?

L'urbanisme transitoire traduit la prise de conscience d'un aménagement de la ville plus à l'écoute de son environnement, du contexte urbain qu'il est appelé à modifier. Il est aussi une réponse à une attente croissante des citoyens qui acceptent d'autant mieux un projet d'aménagement lorsque le site vit, s'anime, sans rester inerte dans l'attente des premiers « coups de pioche ».

Investir des activités transitoires est aussi une source d'innovations, car il rend possible l'expérimentation de nouvelles activités, en testant leur insertion dans la ville sur une courte période. Ces activités poursuivent parfois une vocation économique et le succès de leur implantation transitoire contribue ainsi au retour de l'économie dans la ville, et au rapprochement entre le lieu où l'on habite et celui où l'on travaille.

CONVERSATION

CLAIRE
OBRÉ



Claire Oubr , chargée de mission depuis 2017 à la MEL, a en charge le volet économique des sites en rénovation urbaine et anime au sein de la structure le groupe de travail « Occupation temporaire ».

Quel a été l'élément déclencheur d'initier une démarche en faveur de l'urbanisme transitoire au sein de la Métropole Européenne de Lille (MEL)? A quel moment et pourquoi avez-vous décidé d'initier le groupe de travail « Occupation temporaire/transitoire » au sein de votre structure ?

En charge de l'animation du volet économique sur les sites du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU), il est apparu lors de différents ateliers que les projets en eux-mêmes allaient créer des friches temporaires et donc avoir un impact fort sur l'économie des quartiers concernés. De fait, de manière concertée, il a été décidé de créer un groupe de travail dédié à cette question afin de définir comment ce sujet de l'urbanisme transitoire était traité à la MEL.

Au fil des mois, le groupe de travail a touché une grande partie des composantes de la MEL car ce sujet est en fait réfléchi et abordé au sein d'un grand nombre de services thématiques :

la culture, le tourisme, l'habitat, l'aménagement, l'agriculture, le foncier, le patrimoine, etc. Il a même fait l'objet de délibération à la direction du Patrimoine pour pouvoir travailler sur une gestion dynamique des biens de la MEL.

Quels sont les enjeux de cette mobilisation au sein de votre structure ? En quoi la question du réinvestissement des espaces vacants par l'usage représente une problématique transversale par excellence ?

La MEL est propriétaire d'un nombre important de biens qui présentent une grande diversité et sont répartis sur l'ensemble des territoires. Le champ des possibles suscité par leur valorisation n'attend pas le choix d'une vocation, et appelle une gestion dynamique du patrimoine de la MEL en s'ouvrant à la possibilité d'expérimentation.

Cette approche répond aujourd'hui aux attentes des services thématiques dont les actions peuvent se déployer sur un lieu de manière transitoire. Cette transversalité a caractérisé le groupe de travail en place depuis plus d'un an. Les services considèrent l'urbanisme transitoire comme une nouvelle perspective d'action.

Pouvez-vous nous parler de la façon dont l'initiative concernant trois projets expérimentaux d'occupation temporaire/d'urbanisme transitoire (AMO) a émergé ?

Après plusieurs tours de table entre services, le groupe a souhaité passer à l'action afin de tester grandeur nature l'urbanisme transitoire. C' st pourquoi collectivement a été proposé de passer un marché pour se faire accompagner afin de mener à bien trois projets d'urbanisme transitoire sur le territoire métropolitain. Le hasard a fait que nous avons eu connaissance d'un marché lancé par le Grand Lyon qui correspondait à ce que nous souhaitions mettre en place ici. Nous sommes donc en contact avec eux sur le sujet.

Quels sont les objectifs de cette démarche ?

Nous souhaitons que le groupement accompagne et outille la MEL dans la gestion d'opérations d'urbanisme transitoire afin que nous puissions définir ensuite si le sujet fera l'objet d'une appropriation spécifique de la MEL ou si ces questions seront externalisées.

En même temps, l'expérimentation est l'occasion de mettre à disposition des biens vacants appartenant à la MEL et de les faire vivre temporairement.

Est-il envisagé que la mise en place de cette démarche contribue à terme à la définition d'une stratégie territoriale en matière d'occupations temporaires ?

Ces expérimentations pourraient aboutir à cela mais il convient tout d'abord de tester, d'évaluer et ensuite de soumettre ce travail à nos élus qui décideront alors si cette nouvelle manière de travailler doit faire l'objet d'une stratégie territoriale. Nous pouvons soutenir ce genre de démarches en les organisant sur nos biens mais aussi en mobilisant les autres grands propriétaires de notre territoire que sont les villes, la SNCF, etc. pour agir collectivement sur le sujet.

Selon vous, les acteurs du territoire sont-ils favorables à ce mode de faire ?

En tout cas les acteurs associatifs et culturels nous attendent et sont prêts à s'investir pleinement dans des projets d'urbanisme transitoire.



Projet temporaire Grands Voisins à Paris La cuisine comme vecteur de l'insertion professionnell © Grands Voisins

AMO POUR LA MISE EN PLACE DES PROJETS EXPÉRIMENTAUX D'OCCUPATION TEMPORAIRE



MEL



2020 À 2022



Commanditaire de la démarche
et propriétaire des sites :
Métropole Européenne de Lille
Groupement d'AMO :
Plateau Urbain, Les Saprophytes,
Soletdev, Co-porteurs et partenaires
locaux



Projet temporaire SeeU à Bruxelles © SeeU



Typologie d'espace vacant investi :
Friches et bâtiments industriels,
Equipements vacants et autres



Programmation :
A définir selon les besoins du
territoire et la typologie des sites



Lien avec un projet urbain :
Variable selon les sites



Contractualisation :
Marché

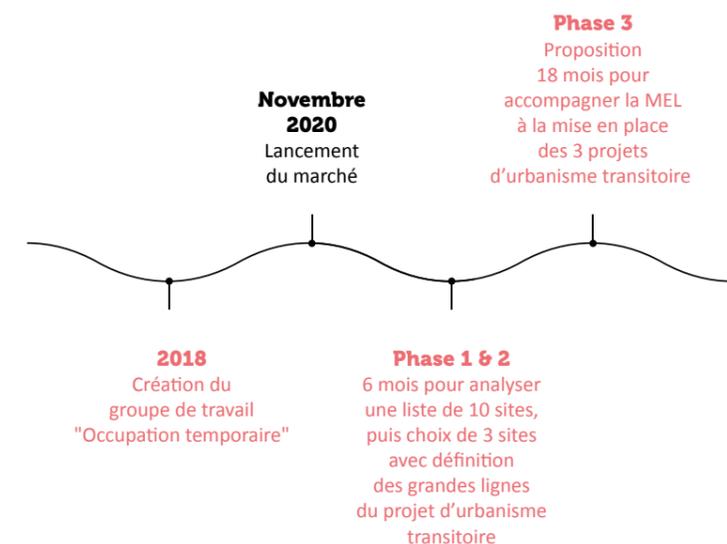


Budget et modèle économique :
200 000 euros



Typologie de l'occupation temporaire :
Variable selon les sites

TIMELINE DES GRANDES ÉTAPES



ANNEXE // PROJETS TEMPORAIRES SUR LA MÉTROPOLE LILLOISE

N°	Catégorie d'usage	Nom du projet	Quand ?	Usages	Porteur / Facilitateur du projet	Propriétaire / Concessionnaire	Lieu / Projet urbain	Lien Site internet
1A		Friche Gourmande	2018 / 2019	Food Court	Philippe Blanchot, Guillaume Souloumiac	Soreli	Lille / Fives Cail (projet tast'in Fives : Halle Gourmande)	https://www.uia-initiative.eu/fr/news/testing-future-food-court-prototyping-it-reallife-lessons-experience-uia-tastin-fives
1B		Avant-Goût	Depuis 2017	Cuisine Solidaire	Ville de Lille	Soreli	Lille / Fives Cail (projet tast'in Fives : Halle Gourmande)	http://www.lavantgout-lille.fr
1C		Bizardin	2003	Jardin partagé	Les Ajobc	Soreli	Lille / Fives Cail	http://bizardin.toile-libre.org/
1D		Tous Houblon	2016	Jardin partagé / brasserie	Des trucs avec les gens	Soreli	Lille / Fives Cail	https://toushoulon.wordpress.com
2		Volume Ouvert	2015	Atelier / Tiers lieu	Volume Ouvert		Lille, 9 rue de Pologne	http://www.volumeouvert.com/
3		Hirondelle	2019 / 2020	Bar, restauration, évènements	O Architecture		Lille, garage Ucar	https://www.facebook.com/biereshirondelle/
4A		Ferme Urbaine	2015	Jardin partagé, Ateliers pédagogiques	Ville de Lille avec la Maison Régionale de l'Environnement et des Solidarités (MRES)	SPL Euralille	Lille, Friche Saint Sauveur	https://garesaintsauveur.lille3000.eu/ferme-urbaine
4B		Cours St-So	Depuis 2018	Lieu de de détente, de jeux, de sports et de concerts en plein air	SPL Euralille	SPL Euralille	Lille, Friche Saint Sauveur	https://garesaintsauveur.lille3000.eu/le-cours-st-so
5		L'ilot 26	Depuis 2019	Jardin participatif	Les gens qui sèment	Soreli	Bois-Blanc	https://www.facebook.com/unbiopotageramarais
6		Guinguette Madeleine	Depuis 2020	Guinguette	CityO		La Madeleine, Bord de Deûle	
7		Mons Fabrica	Depuis 2016	Co-working / Projet Tiers-lieu	Association Mons Fabrica		Mons / Nouveau Mons (NPNRU)	https://fr-fr.facebook.com/MonsFabrica
8		Friche Gourmande II	2020 -	Food Court	Philippe Blanchot, Guillaume Souloumiac		Marcq-en-Barœul, 90 rue Nationale, friche Doolaeghe	https://www.lafrichegourmande.com/
9		Guinguette Marquette	Depuis 2019	Guinguette	CityO		Marquette, Bord de Deûle / Confluence Marque	
10		Maison du projet Maillerie		Espace présentation, estaminet, repair café, conciergerie de quartier, jardin partagé	Nodi / Linkcity	Nodi / Linkcity	Croix, Fiches des 3 Suisses / La Maillerie	https://lammaillerie.fr/fr/la-maison-du-projet-et-ses-activites
11		Saisons Zéro	2020	Tiers-lieu solidaire	Zerm, Yes we Camp	Ville de Roubaix	Roubaix, Couvent des Clarisses / Préfiguration Maison de l'économie circulaire	https://saisonszero.fr
12		Ferme circulaire de Trichon	Depuis 2015	Jardin partagé, Terrasse du restaurant Baraka	Coopérative Baraka	Ville de Roubaix	Roubaix	https://fr-fr.facebook.com/FermeUrbaineCirculaire/
13		En plein centre		Boutiques éphémères, Vitrines animées	Commerçants, écoles d'art	SPLA Fabrique des quartiers	Centre-ville de Tourcoing	https://www.tourcoing.fr/Archives-actus/La-Fabrique-des-quartiers

N°	Catégorie d'usage	Nom du projet	Quand ?	Usages	Porteur / Facilitateur du projet	Propriétaire / Concessionnaire	Lieu / Projet urbain	Lien Site internet
14 A		Name Festival	2010-2013	Évènement		SEM Ville Renouvelée	La Tossée, projet urbain l'Union (avant Tri-Postal, après Condition publique)	https://www.artpointm.com/festival/name-festival
14 B		Fête des jardins rêvés	2013-2014	Jardin participatif	Les Saprophytes	SEM Ville Renouvelée	ZAC de l'Union	http://www.les-saprophytes.org/project/fete-des-jardins-reves/
15		Pennel Automotive	2020	Eco-paysage temporaire	EPF avec Planteurs Volontaires	EPF	Friche Pennel Automotive	http://planteurs-volontaires.com/actualites/re-qualification-de-friches-en-forets-urbaines/
16		Friche St. Lievin	2015	Pré-verdissement	EPF	EPF	Site de l'ancienne filature St. Lievin à Wattrelos	http://www.epf-npdc.fr/op%C3%A9rations/wattrelos-ancienne-filature-saint-lievin
17		Jardin Marie Buisine du Pile fertile	2016	Co-gestion d'un espace public devenu jardin partag	Les Saprophytes	SPLA Fabrique des quartiers	Roubaix, quartier du Pile	http://www.les-saprophytes.org/project/jardin-partage-marie-buisine/
18		Cité entrepreneurante : Un été XXL à Roubaix	2020	Activités de loisirs, éducatives et pédagogiques	Ville de Roubaix	MEL	Roubaix, collège Albert Samain	
19		Couvent de la visitation	2020	Food Court	Vilogia	Vilogia	Roubaix, Boulevard de Strasbourg	
20		Banque de France	2020	Tournage		EPF	Ancienne filiale de la Banque de France, Roubaix	
21		Jardin quat'saisons	Depuis 2019	Jardin participatif	Jardin quat'saisons	Décathlon	Lompret	https://www.gralon.net/mairies-france/nord/association-le-jardin-des-quat-saisons-lompret_W59035164.htm
22		Stirrup	2017	Logement / hébergement	Stirrup			https://stirrup.fr/
23		Atelier MEL	Printemps 2020	Fabrication des masques et blouses à l'initiative de l'association Souffle du Nord	L'association Souffle du Nord	MEL	Ancien site de la MEL	
24		Tiny Houses Lil' Pouss	À venir	Logement / hébergement	Ch'tite Maison Solidaire	Ville de Lille	Avenue Duray, Lille (quartier St Maurice Pellevoisin)	http://ecoquartier-solidaire.mystrikingly.com/#le-projet
25		Friche Damaflor	À venir	Tiers-lieu	Co-Porteurs / Grandes Vacances		Anstaing / en préfiguration du projet immobilier	
26		Friche GTI Sodifac	À venir	Production et stockage biomasse		EPF	Friche GTI Sodifac, Roubaix	
27		Le jardin en chantier	2020	Jardin communautaire	Association « Le jardin en chantier »	SEM Ville Renouvelée	Quai 22 / Portes de l'Abbaye (Saint-André)	https://le-jardin-en-chantier.business.site/

- Évènementiel, loisirs, festif, sportif
- Création / diffusion artistique
- Co-working, artisanat / production, fab lab
- Commerce, marché, point de retrait, conciergerie
- Agriculture urbaine, pépinière, éco-pâturage, pré-verdissement
- Hébergement d'urgence, logement
- Usages solidaires ou d'animation sociale, formation, éducation populaire
- Mixte / Hybride

REMERCIEMENTS

Cette publication est le fruit d'un travail partenarial mené par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole en associant une dizaine de structures différentes. Nous remercions particulièrement les personnes suivantes d'avoir contribué à cet ouvrage à travers leurs témoignages :

SPLA La fabrique des quartiers – Vincent Bougamont, Vanessa Becuwe et Jérémy Floret ; Agence O Architecture – Benjamin Fréchet, Julien Hu et Victor Lasch ; SPL Euralille – Florent Sainte Fare Garnot (DG par intérim), Julie Nérin ; Les Grandes Vacances – Laurent Courouble et Charlotte Filbien ; Soreli – Fabienne Duwez (DG), Isabelle Slots, Solen Cau ; Guillaume Cardey ; Julie Bubrovsky ; Volume Ouvert – Florent Dutrieux ; L'EPF Nord-Pas de Calais – Lorraine Bailly (DG), Guillaume Lemoine, Christine Chaignet et Inès Lakrouf ; Mons Fabrica – Charlotte Filbien ; Ville de Roubaix – Arnaud Verspieren (Conseiller municipal), Catherine Dautieu ; SEM Ville renouvelée – Isabelle Mariage (Présidente), Yves Lepers ; Coopérative Baraka – Pierre Wolf ; Métropole européenne de Lille – Lionel Delbos (DGA), Claire Oubé.

BIBLIOGRAPHIE

Expérimenter avant d'aménager

Eric Gagnaire, Sophie Haddak-Bayce
in : Revue d'Urbanisme Hors-série n° 67, 2019, pp 22-23

Hypothèse collaborative (L')

Atelier Georges et Mathias Rollot (sous la direction de)
288 pages, Editions Hyperville, 2018

Urban Catalyst : The Power of Temporary Use

Philipp Oswald, Klaus Overmeyer, Philipp Misselwitz
384 pages, DOM Publishers, Berlin, 2013

Urbanisme transitoire (L') : Optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?

102 pages, IAU Ile-de-France, 2018
URL : institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lurbanisme-transitoire-1.html

Urbanisme transitoire (L')

Les carnets pratiques de l'IAU Ile-de-France n°9
84 pages, IAU Ile-de-France, 2018

Urbanisme transitoire (L') : Evaluer les impacts sociaux et sur le projet urbain

Cahier 1 revue de projets de l'étude action
192 pages, Atelier Approche.s !, Paris, 2019
URL : issuu.com/atelierapproches/docs/approche.s_-_revue_de_projet_-_impa

Urbanisme transitoire (L')

Design et Urbanisme – nouveaux modes pour analyser, concevoir et faire la ville ? Livret n°1
32 pages, ADULM, 2020

Occupation temporaire : Enjeux et guide pratique à l'usage des collectivités locale

63 pages, Urba Lyon, 2019

Fabrique urbaine et réappropriation citoyenne : l'urbanisme transitoire comme ruse ?

Cécile Diguët, Revue Sur-Mesure [En ligne], 05 | 2020,
URL : revuesurmesure.fr/issues/repandre-la-ville/fabrique-urbaine-et-reappropriation

Biodiversité : quand des prairies fleurissent sur d'anciennes friches urbaines

Guillaume Lemoine, Sesame No. 8 2020
Sciences et Société, Alimentation, Monde agricole et Environnement



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

