

POUR UN URBANISME RELATIONNEL

**Analyse des impacts sociaux et
urbains de l'urbanisme transitoire**



POUR UN URBANISME RELATIONNEL

**Analyse des impacts sociaux et
urbains de l'urbanisme transitoire**

UNE ÉTUDE-ACTION DE L'ATELIER APPROCHE.S !

CAHIER 2 : LES GRANDS ENSEIGNEMENTS

SOMMAIRE

3

7 **PRÉFACE** par le PUCA

INTRODUCTION

- 10** L'urbanisme transitoire : construire la ville en commun ? Un besoin d'évaluer les nouveaux modes d'action urbaine

1

17 **Comment qualifier et représenter l'impact social d'un projet d'urbanisme transitoire ?**

- 18** La valeur sociale : une estimation collective et située
- 19** Une tentative de représentation : la chaîne d'impacts
- 22** Grille d'indicateurs des impacts sociaux et urbains à partir des cas d'étude

2

27 **L'urbanisme transitoire, un outil de l'action publique à l'échelle territoriale ?**

- 30** Partir des opportunités des lieux : vers une approche incrémentale de l'aménagement
- 34** Préfigurer et tester la programmation urbaine à l'échelle 1 : pour alimenter la stratégie territoriale
- 38** Favoriser l'émergence de lieux générateurs de communs : vers une fabrique de la ville interactionniste

41 **Les montages de projets d'urbanisme transitoire favorisant l'impact social**

- 42** La foncière solidaire commerciale SoCo : la valeur du bien finance l'amorçage d'activités à impact social
- 44** La foncière culturelle et citoyenne La Main 9-3.0 : vers une multi-propriété collective
- 48** La préfiguration de Bruneseau-Seine, un levier pour la pérennisation d'un commun urbain
- 52** L'urbanisme transitoire : quels coûts évités et anticipés dans le projet d'aménagement ?
- 54** Les enseignements sur l'évolution des montages

4

55 **Au-delà de l'urbanisme transitoire : Manifeste pour un urbanisme relationnel**

- 58** Urbanisme de situations
- 62** Urbanisme de rencontres
- 66** Urbanisme de besoins

5

71 **ANNEXES**

- 72** Bibliographie
- 74** Liste des entretiens
- 75** À propos

PRÉFACE

Au début des années 2010, le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), organisme incitatif de recherche et d'expérimentation, concevait un programme de recherche-action sur les initiatives locales revendiquant une pratique « alternative » de la conception et de la gestion urbaines. Intitulé « Hors champ de la production urbaine », il proposait d'observer et d'analyser des initiatives, souvent locales, conduites par des collectifs de concepteurs, ayant pour objet l'intervention sur l'espace urbain avec des formes de participation habitante accrue et des modalités d'intervention originales (occupation éphémères de délaissés urbains, usage de l'événement comme outil de programmation, brouillage de la distinction entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, etc.).

Mais quels points communs entre la co-programmation d'un projet de rénovation urbaine avec des urbanistes installés en résidence à Clermont-Ferrand, la construction d'une « ambassade » dans un bidonville dans l'Essonne, la mise en place d'un Atelier Populaire d'Urbanisme à La Villeneuve à Grenoble ou encore un projet de maîtrise d'usages par des futurs propriétaires occupants à Nantes ? Il s'est d'abord agi de saisir ce qui motivait ces acteurs à initier de tels projets et dont le seul point commun, en première lecture, était de se situer « hors-champ de la production urbaine ». Ces initiatives locales, soutenues et analysées dans le cadre de ce programme de recherche-action, se révélaient tout d'abord avoir en commun de s'appuyer sur des critiques convergentes à l'encontre de l'action publique urbanistique, à qui l'on reprochait d'être ultra-normée, descendante, excluante parfois, et produisant des espaces standardisés, voire « stérilisés » à l'image des espaces publics réduits à leur seule fonction circulaire. Il s'agissait également de mieux

comprendre ce phénomène des « collectifs » qui a vu se multiplier, depuis une vingtaine d'années, les groupes de jeunes concepteurs engagés dans des démarches collaboratives. Les motifs à l'origine de ces projets « alternatifs » se sont avérés variés : certains souhaitent augmenter la capacité d'agir des habitants, d'autres tâchent de contrer des opérations publiques dites « descendantes », en en contestant les modalités et les résultats, et tentent alors d'initier des programmations ajustées au terrain, plus coopératives et bottom-up.

Comment dépasser la critique et produire « autrement » l'espace urbain ? Les démarches analysées, véritable échantillon d'une vague urbanistique alors naissante, avaient une réponse : en redonnant des marges de souplesse, en repensant la mise en œuvre concrète des projets urbains, en créant les conditions d'une transformation progressive s'appuyant sur les ressources des lieux, valorisant les pratiques existantes et permettant des ajustements successifs. Pour des raisons autant pratiques que théoriques, le modèle urbain de ces collectifs ne pouvait tabler sur la durée. Cette contrainte de temps a fait d'eux des spécialistes de l'action et de la construction temporaires, de l'intervention interstitielle. L'enjeu était alors la démocratisation de la démarche urbanistique, non plus conçue sous la forme de la concertation traditionnelle mais comme l'exploitation du temps du projet dont on souhaitait qu'il devienne celui d'une mutation collectivement assumée. En s'appuyant sur les compétences des résidents et des usagers, souvent désenchantés vis-à-vis de l'action publique, il s'agissait de rompre la fatalité du sentiment de dépossession.

Dix ans après, quel constat pouvons-nous en faire ? Une diffusion très large de ces pratiques, tout

d'abord. Les envies de spontanéité de ces collectifs ont rencontré une demande de la maîtrise d'ouvrage, publique et privée : les promoteurs, aménageurs ou collectivités ont profilé des missions pour occuper le temps de vacance de longs projets urbains ou architecturaux ou pour en enrichir la programmation. L'urbanisme temporaire, qu'il soit transitoire ou non, s'est installé en dix ans comme une figure imposée de l'aménagement urbain, bien loin parfois des initiatives contestataires ou marginales de ses origines. Une nouvelle question se pose alors : proches ou lointains de leur esprit d'origine, et au-delà de leurs effets vertueux proclamés, que produisent « réellement » ces projets d'urbanisme transitoire ? Les études conduites sur le sujet affirment en général que ces processus éphémères participent à la création de valeurs : gain économique pour les propriétaires, dynamiseur de vie urbaine pour les collectivités, locaux à bas prix et environnement créatif pour les occupants, accompagnement d'initiatives citoyennes pour les associations partenaires. L'évaluation des projets d'urbanisme transitoire n'en est pourtant aujourd'hui qu'à ses prémices et ne permet pas encore de qualifier clairement les impacts sociaux et urbains de ces projets. Face à la pression du marché et l'engouement des professionnels de l'aménagement urbain, il a semblé important de se doter d'indicateurs d'évaluation explicites sur les impacts de ces démarches.

Dans ce contexte, l'étude de l'Atelier Approches, soutenue par le PUCA, la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, la Fondation de France et l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires apporte des éléments de réponse précieux. Elle permet de répondre aux questions suivantes : Comment évaluer les impacts sociaux de l'urbanisme transitoire sur le territoire ? Au-delà des indicateurs

quantitatifs, quels critères pour qualifier ce que l'urbanisme transitoire produit en terme de richesse sociale ? En quoi l'urbanisme transitoire peut-il constituer un outil de stratégie territoriale ?

Le présent ouvrage en est le fruit. Il livre des outils permettant de mesurer les impacts des projets d'urbanisme transitoire. Ceux-ci seront prochainement rendus encore plus opératoires au sein de la plateforme Commune Mesure, récemment créée, qui a vocation à mettre à disposition des porteurs de projets des outils pratiques de conception, de mise en œuvre et d'évaluation des « lieux hybrides ». Cet ouvrage présente également, et fort utilement nous le pensons, des exemples de montages de projets d'urbanisme transitoire, l'innovation technico-institutionnelle étant souvent la règle en la matière. Son abondante illustration et exemplification en font, c'est en tous cas son objectif, un outil précieux pour les porteurs de projets d'urbanisme transitoire qui souhaiteraient, dès le démarrage, maximiser les effets sociaux et territoriaux de leur projet d'urbanisme transitoire. Enfin, il s'achève par un texte, de nature un peu différente, intitulé « manifeste pour un urbanisme relationnel ». Celui-ci vise à prendre du recul sur la démarche vis-à-vis de l'urbanisme transitoire et de son évaluation pour tenter de théoriser la manière dont ces projets pourraient esquisser une nouvelle manière de produire la ville.

François Ménard et Bertrand Vallet

A grey, textured rock shape is positioned in the center-right of the page. It has an irregular, organic form with a mottled grey surface. The background is split: the top half is yellow and the bottom half is dark blue, separated by a wavy horizontal line. The rock shape overlaps both colors.

INTRODUCTION

L’urbanisme transitoire : faire la ville en commun ?

Un besoin d’évaluer les nouveaux modes d’action urbaine

Après une année de crises sanitaire, nous manquons certainement encore de recul pour analyser les effets de la crise à long terme sur la fabrique de la ville. Pourtant, déjà de nombreux articles et enquêtes dans le monde de la recherche urbaine se sont penchés sur ses effets immédiats : « dans la perception du logement, dans l’évolution des déplacements, dans l’évolution des sens et du toucher, dans la façon de s’alimenter¹ ». Ils ont également alerté sur l’exacerbation des inégalités dans de nombreuses situations : isolement, mal logement, accès aux soins, à l’éducation ou aux activités sportives pour les populations les plus précaires et les quartiers défavorisés. Après la sidération, est venu le temps de l’adaptation : aménagement de pistes cyclables temporaires et de rues lentes, réseaux d’entraide et de circuits-courts locaux, télé-travail et renouvellement du rapport au logement. Ce sont autant de solutions temporaires mises en place pour tester des usages et adapter les territoires à la crise actuelle, reconsidérant l’importance de la proximité et de la ville du quart d’heure. En quoi ces solutions réversibles permettent-elles d’esquisser un nouveau mode d’action urbaine, pour une ville de demain plus évolutive et accueillante ? Cette crise ne nous rappelle-t-elle pas que la fabrique de la ville doit être évaluée selon sa capacité à réduire les inégalités ?

L’urbanisme transitoire connaît en France un essor particulier depuis les années 2010. De nombreux projets autorisés et planifiés émergent un peu partout sur le territoire et plus particulièrement dans le Grand Paris². Le lieu culturel 6b à Saint-Denis, le camping de Yes We Camp à Marseille ou encore la Cartonnerie à Saint-Étienne en sont des exemples désormais connus. Le sujet occupe le haut du pavé dans la presse³, les rencontres professionnelles de l’aménagement ou de l’habitat⁴, les réflexions menées par les institutions⁵ ou encore les appels à projets innovants type « Réinventer » qui invoquent l’urbanisme transitoire comme levier d’innovation. Dans la sphère publique, nous sommes aujourd’hui passés de la question simple effet de mode ou véritable instrument de l’action publique ? » à « comment mettre en œuvre des projets d’urbanisme transitoires vertueux pour les territoires ? ». Les études récemment produites sur le sujet⁶ s’accordent ainsi sur la création de valeur de l’urbanisme transitoire : gain économique pour les propriétaires, dynamiseur de vie urbaine pour les collectivités, locaux à bas prix et environnement créatif pour les occupants, accompagnement d’initiatives citoyennes pour les associations partenaires. La question de la valorisation de ces impacts et de l’évaluation n’en est pourtant qu’à ses prémises.

1. Urbanisme transitoire, de quoi parle-t-on ?

UNE VARIÉTÉ SÉMANTIQUE

Urbanisme temporaire, transitoire, éphémère, tactique : le champ lexical est pluriel, poreux et il couvre des réalités de projets très variées. L’urbanisme temporaire désigne généralement des occupations de bâti ou aménagements provisoires, pour une durée limitée, réalisées sans vocation particulière à influencer un futur projet d’aménagement. L’urbanisme éphémère relève quant à lui du champs de l’événementiel et il se déploie sur un temps très court⁷. Cette étude s’intéresse au projet d’urbanisme « transitoire », soulignant la notion de transition vers un nouvel état. **Par une occupation du domaine public ou privé, les projets d’urbanisme transitoire accompagnent le changement d’image, d’usage ou de statut d’un site, le plus souvent par le biais d’une vie sociale intensifiée.** Ils peuvent être institutionnellement articulés à un projet d’aménagement, sans que ce ne soit systématique. L’urbanisme transitionnel fait quant à lui référence à un nouveau mode d’action publique « *en mesure d’agir de manière structurelle, continue et systémique sur les transitions*⁸ » et basé sur les « *proximités relationnelles entre des individus de compétences et d’opinions diverses.* »

En fonction du moment de sa mise en œuvre au regard du futur projet urbain et de l’intention des porteurs de projets, l’urbanisme transitoire peut s’inscrire dans une logique de « stratégie de l’attente », de réponse à des besoins de court terme, d’expérimentation urbaine ou sociale, de test d’usages, de préfiguration, de co-programmation, d’accompagnement des chantiers voire d’amélioration des ouvrages livrés.

AUX ORIGINES

La littérature académique américaine est abondante sur le sujet du mouvement de l’« urbanisme tactique », aussi appelé de manière variable : *DIY Urbanism*, *Guerilla Urbanism*, *Temporary Urbanism*, *Pop-Up Urbanism* ou encore *Insurgent Urbanism* (Talen, 2015). Elle situe les origines du mouvement au premier

événement *Park(ing) Day* conduit à San Francisco en 1995, relancé à travers le monde à partir de 2005 par l’ancien collectif *californien Rebar*⁹. Ces micro-interventions sur des places de parking invitaient les citoyens à la réappropriation de l’espace public. Les institutions se sont par la suite saisies de ce potentiel de transformation progressif et participatif de la ville, dont l’un des exemples emblématiques est *New York City Plaza Program* conduit depuis 2008, ayant donné lieu à la transformation de plus de 70 placettes dans toute la ville¹⁰.

En Allemagne dans les années 2000, et notamment à Berlin sous l’impulsion des chercheurs du studio Urban Catalyst, ce mouvement a pris le nom de *Zwischennutzungen*¹¹. Ces « ZN », d’abord citoyennes, ont ensuite été pensées avec la puissance publique (donnant lieu à Berlin à une loi au Sénat) comme des supports d’innovation sociale, de gestion de l’attente des espaces vacants et de nouveaux éléments d’attractivité des villes, assumant dorénavant la décroissance urbaine.

En France, cette montée en puissance s’explique par plusieurs facteurs concomitants. Elle prend pour toile de fond la désindustrialisation progressive depuis les années 50, libérant de nombreux espaces fonciers, tendance accentuée par la crise de 2008. Depuis une dizaine d’années, dans les contextes métropolitains où le coût de l’immobilier ne cesse d’augmenter, le coût du portage foncier s’est aussi élevé avec la complexification des opérations d’aménagement (pollution, réhabilitation de bâtis, réemploi de matériaux, multiplication de recours juridique...). Les projets contemporains mobilisent une grande chaîne d’acteurs et sources de financements augmentant leur durée moyenne de réalisation qui atteint 10, 15 voire 20 ans et laissent entre-temps des espaces bâtis ou des terrains vacants à (ré)activer. Les mutations économiques ou sociales produisent des espaces bâtis ou libres vacants qu’il devient possible de recycler et de réactiver.

1.« La fabrique de la ville questionnée par la crise sanitaire » note d’analyse n°1, juillet 2020, PUCA

2. L’IAU IDF dénombrait en 2017 62 sites d’urbanisme transitoire en Ile-de-France depuis 2012.

3. Voir les quelques articles relevés dans la bibliographie de l’étude, issus de la presse généraliste (Le Monde, Télérama) ou spécialisée (Traits urbains...).

4. A titre d’exemple, le 24 novembre 2016, la mairie de Paris et l’association Plateau urbain organisaient au Pavillon de l’Arsenal la conférence « Meet-up. Urbanisme temporaire ». L’année suivante, une table ronde du 17e Forum des Projets urbains interrogeait « L’urbanisme éphémère, véritable outil ou effet de mode » (14 novembre 2017). Le 8 novembre 2018, l’APUR prenait position pour « L’urbanisme transitoire, vecteur d’innovation urbaine » lors de la 39e Rencontre nationale des agences d’urbanisme.

5. L’urbanisme transitoire à la hauteur de nouvelles attentes, rencontre du 18 septembre 2018, Agence d’urbanisme de l’aire métropolitaine lyonnaise.
6. DIGUET Cécile, Urbanisme transitoire - Optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée, étude, les carnets pratiques de l’urbanisme, n.9, Institut d’Aménagement et d’Urbanisme d’Ile-de-France, Paris, septembre 2018 ; PAIROT Clément, ss. la dir. de MOREAU Emilie, La ville autrement, Initiatives citoyennes // Urbanisme temporaire // Innovations publiques // Plateformes numériques, APUR, Paris, juillet 2017 ; L’Union Sociale pour l’Habitat, Projets temporaires pour espaces en jachère, Cahier Repères n°57, mars 2019.

7. La publication de Cabanon Vertical donne toutes les précisions sémantiques utiles : « Les aménagements urbains transitoires, Enjeux et guide pratique pour un espace public partagé », Cabanon Vertical, 2017.
8. « *Les transitions se conçoivent, se vivent et se matérialisent selon une approche « multineuveaux », où des innovations radicales déployées dans des espaces non-institutionnels auraient la capacité, par effet d’accumulation, à transformer des régimes socioéconomiques et techniques dominants.* » Raphaël Besson. Pour des espaces transitionnels. Encore Heureux. Lieux infinis. Construire des bâtiments ou des lieux ?, 2018.
9. Ses racines remonteraient même à Paris au XVIe siècle avec l’apparition des bouquinistes le long de la Seine et plus tard au programme Play Streets de New York et Londres de la première moitié du XXe siècle. (Duvall et coll., 2016)
10. Voir l’analyse du projet in Approche.s !, Co-urbanisme, Pavillon de l’Arsenal, 2015
11. Pour plus de détails, voir les études de cas de 3 Zwischennutzer à Berlin (aéroport de Tempelhof, Prinzessingarten, YAAM) réalisées par S. Dubaux dans le cadre de sa thèse « Les utilisations intermédiaires des espaces vacants dans les villes en décroissance », 2017.

Les acteurs culturels, artistiques ou sociaux y voient des opportunités d’espaces abordables d’hébergement ou d’activités ainsi que des terrains privilégiés d’expérimentations. L’occupation artistique ou militante d’espaces vacants existe ainsi depuis longtemps : par exemple Les Frigos à Paris dans les années 80 ou la Friche de la Belle de Mai à Marseille dans les années 90. Comme leurs aînés, les nouvelles générations d’acteurs à l’origine de ces projets revendiquent souvent l’enjeu de « droit à la ville »¹². Pour autant, les occupations actuelles se distinguent des premiers squats, du fait même du caractère légal et encadré qu’elles prennent.

Les propriétaires fonciers, publics ou privés, cherchent de leur côté à « sécuriser » ces réserves foncières, éviter les squats et par là même limiter leurs dépenses de gardiennage, voire dans certains cas dégager un revenu - même bien en deçà du prix du marché - de leur bien par une occupation transitoire « encadrée ». Même si la pression foncière n’est pas si forte, l’urbanisme transitoire se développe aussi dans des contextes économiques plus précaires comme certains milieux ruraux, d’anciens territoires industriels ou encore certains quartiers populaires.

2. Pourquoi évaluer l’urbanisme transitoire sous l’angle social et du projet urbain ?

UNE VARIÉTÉ DE PROJETS ET UN RISQUE DE MARCHANDISATION

Empruntant tous peu ou prou une esthétique commune (constructions en bois éphémères, interventions graphiques), les opérations d’urbanisme transitoire s’inscrivent dans des référentiels variés, des plus commerciaux aux plus désintéressés, avec des ambitions sociales très variables. Il paraît alors nécessaire de se doter d’indicateurs pour qualifier la valeur produite par ces projets, qu’elle soit pécuniaire, sociale, urbaine, etc. La tentation est forte par ailleurs pour les propriétaires fonciers, ou les commentateurs, de réduire l’urbanisme transitoire à un seul outil de marketing territorial, de diminution des coûts, voire de levier pour favoriser l’augmentation de la valeur du foncier en améliorant l’image du quartier. Face au risque de marchandisation

ÉVALUER L’UTILITÉ COMMUNE DE L’URBANISME TRANSITOIRE

Revenir sur les origines et termes associés à l’urbanisme transitoire nous permet d’introduire une distinction utile à l’évaluation. L’urbanisme « tactique » dénote une intention première et s’apparente à une méthode ou à une « ruse » pour détourner et faire évoluer l’ordre spatial et ses usages. Cette « ruse » consiste à composer avec un espace dont on ne dispose pas à plein temps ou pour une longue durée, dans le but de progressivement obtenir un changement de vocation de ces fragments d’espace public. L’urbanisme « transitoire » se veut moins instrumental, il se fonde sur une opportunité, sur une disponibilité et non explicitement sur une intention de valorisation foncière ou immobilière. Mais cette disponibilité procède d’une mise à disposition ou d’une occupation qui, pour s’inscrire dans une durée même limitée, devra être légitimée aux yeux de la collectivité pour son utilité commune si ce n’est sociale, d’où son rattachement fréquent à l’idée de « communs ». Cette distinction permet de mieux comprendre en quoi l’urbanisme dit « transitoire » justifie d’une évaluation qui va au-delà de la description de ses réalisations opérationnelles pour en examiner les effets sociaux et ceux sur le projet urbain. Dit autrement, la démarche d’évaluation s’avère d’autant plus complexe que les intentions initiales se révèlent souvent floues, générales et peu explicitées.

de ces projets, nous pensons nécessaire de réaffirmer le rôle urbain et social de l’urbanisme transitoire et, pour cela, de formaliser un référentiel d’indicateurs communs et facilement appropriables afin de se doter d’outils permettant d’en objectiver les effets.

DE NOMBREUX CHAMPS D’ÉVALUATION QUI RESTENT ENCORE À CROISER

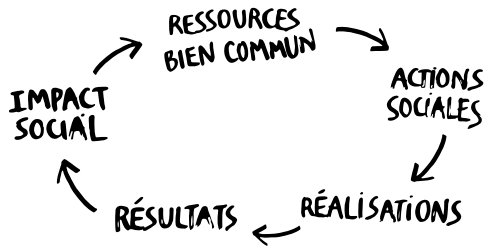
Alors que les études sur l’urbanisme transitoire se multiplient, l’évaluation des projets d’urbanisme transitoire n’en est pourtant aujourd’hui qu’à ses prémises¹³. De nombreux axes de réflexion et des recherches existantes sur d’autres objets et dans diverses disciplines restent à croiser avec celui de l’urbanisme. Le champ culturel a par exemple développé des outils sur les retombées économiques

des festivals à l’échelle des territoires. Dans le domaine des politiques publiques, les collectivités s’interrogent sur la mesure de la qualité de vie et de la santé sur leur territoire¹⁴ ou encore l’évaluation des impacts environnementaux. Le champ de l’économie sociale et solidaire, en particulier sous l’impulsion de la FONDA¹⁵, s’interroge également sur la mesure de l’impact social de l’action des entreprises et leur traduction en valeur monétaire. Nous y voyons là une piste intéressante à creuser pour la valorisation de l’urbanisme transitoire dans l’économie de l’aménagement.

L’évaluation des projets d’urbanisme transitoire peut être abordée sous plusieurs angles thématiques (environnemental, économique, etc...) Dans cet ouvrage, nous nous intéressons aux impacts sociaux et à ceux sur le projet urbain.

LA MESURE DE L’IMPACT SOCIAL, INSTRUMENT DE PILOTAGE POUR ALIMENTER LE COMMUN

Plateforme de réflexion au service du monde associatif, la Fonda¹⁶ rappelle que les activités sociales trouvent leurs ressources dans « ce que la société a de commun ou a déjà mis en commun : le territoire, la sociabilité, la solidarité et l’engagement constituent le bien commun ; l’argent public, les institutions éducatives et sociales sont « mis en commun ». La production de la valeur repose ainsi sur un circuit vertueux : la mobilisation des ressources communes permet de développer des activités sociales qui produisent à leur tour des réalisations et des résultats à impact social positif, contribuant à leur tour au développement des ressources communes et du bien commun. On comprend à travers ce raisonnement que l’action sociale n’est alors plus perçue comme un coût supplémentaire ou dans une logique de réparation mais comme une contribution au développement socio-économique, une contribution au bien commun¹⁷.



URBANISME TRANSITOIRE : UN NOUVEL INSTRUMENT DE FABRIQUE COLLABORATIVE ET ITÉRATIVE DE LA VILLE ?

Bien que les professionnels admettent aujourd’hui les limites des approches traditionnelles de la planification urbaine (standardisation des espaces produits, caractère descendant des processus, faible évolutivité, etc.), les méthodes du projet urbain ainsi que les organisations institutionnelles et professionnelles peinent à être réinventées (à l’exception notable des appels à projets urbains innovants). Cela implique de trouver les outils qui permettent de mieux connecter le social à l’urbain. Les interactions entre le cadre bâti et les pratiques sociales sont depuis longtemps l’objets d’analyses, dans la continuité des travaux de la première école sociologique de Chicago¹⁸. Les premiers sociologues de l’urbain appréhendaient en effet la ville à la fois comme un système spatial et un système d’individus et d’institutions en interdépendance. L’espace urbain est ainsi un miroir du social, dont elle est une trace matérielle et identifiable, et un acteur de sa transformation. Pour le dire rapidement, les interventions spatiales ont des effets multiples sur les pratiques sociales et ce qui fait la ville n’est pas tant ses aménagements, mais la façon dont ils sont spontanément appropriés par les citoyens et les modalités variées d’interaction sociale qu’elle suscite, pouvant aller de la coprésence à des formes d’interactions plus substantielles, des formes de conflits ou d’engagement, etc. Le principe même de l’urbanisme tactique (pris ici en tant que méthode) repose sur le test d’aménagements et de programmes dans leur contexte précis d’implantation. L’objet est d’affiner progressivement le projet final en fonction de la manière dont les premiers aménagements sont vécus et appropriés. Il peut être lu comme une tentative d’ajuster les aménagements au plus près des pratiques citadines. Pris dans cette acception, l’évaluation des actions de l’urbanisme transitoire dans le temps doit permettre de questionner en quoi il pourrait (ou pas, et à quelles conditions) pour :

14. Citons par exemple la montée des évaluations d’impact en santé (EIS) ou les études: « Nouveau regard sur la métropole parisienne à travers la qualité de vie », APUR, juillet 2015 ; « Indicateurs de bien-être, Etat des lieux, Audiar, décembre 2016 ; IBEST, « construction et représentation des Indicateurs d’un Bien-Être Soutenable et Territorialisé dans l’agglomération grenobloise », V.Fargeon, P. Le Quéau, A. Le Roy, C. Offredi, F. Ottaviani, Rapport final, janvier 2016

15. *Impact social et création de valeur : la commune mesure*, Communication au Forum international sur l’évaluation et la mesure d’impact social, Y. Blanc et A. Tabet, La Fonda, Montréal, 9 avril 2019. *Impact social et création de valeur : la commune mesure*, Communication au Forum international sur l’évaluation et la mesure d’impact social, Y. Blanc et A. Tabet, La Fonda, Montréal, 9 avril 2019.

17. Voir la recherche de Leila Kebir et Frédéric Wallet, « BlenS COMmuns et TErritoire » (BISCOTE), PUCA, 2021 site web : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/projet-biscote-biens-communs-et-territoire-a1099.html>

18. Voir, par exemple, JOSEPH I et GRAFMEYER Y, 1979, L’école de Chicago. Naissance de l’écologie urbaine, Ed. du champ urbain.

12. Théorisé en 1968 par le philosophe et sociologue Henri Lefebvre, le « droit à la ville » invite les citoyens à se réapproprier l’espace urbain et à penser la ville comme un support de pratiques sociales autonomes et accessibles à tous.

13. Voir les premiers éléments d’analyse formalisés avec l’aide de Plateau urbain par des étudiantes en master 2 Urbanisme et Aménagement à l’Université de Paris1- Panthéon Sorbonne

Mieux connecter les projets urbains au territoire :

- Répondre à court terme à une multiplicité de besoins hyper locaux ;
- Accompagner et adapter l'élaboration des programmes urbains aux différents publics, moyens et contextes par le test d'usages in situ ;
- Accompagner l'évolutivité des aménagements dans le temps avec des solutions réversibles (voire à faible coût) ;

Mieux impliquer toutes les parties prenantes dans le projet :

- Proposer des cadres de discussion avec des sujets concrets permettant une meilleure projection et implication des habitants et des partenaires ;
- Identifier des futurs porteurs de projets et investisseurs par l'activation anticipée des sites.

3. La méthode de l'étude-action

L'atelier Approche.s ! est porté par une équipe pluridisciplinaire de 5 membres (architecte, urbanistes, experte en projets culturels, designer de services). Notre intervention repose sur l'étude-action combinant étude urbaine (diagnostic sensible, co-programmation, stratégie urbaine participative) et actions collectives de terrain (chantiers ouverts aux publics, interventions artistiques, ateliers participatifs...). Nous l'adaptions aux différents contextes urbains : métropole, quartiers prioritaires et contextes ruraux. Approche.s ! mène également une réflexion élargie sur les pratiques innovantes en urbanisme donnant lieu à des publications et des formations professionnelles sur l'urbanisme transitoire, les pratiques collaboratives et le genre dans les projets urbains.

Afin de qualifier de manière claire et argumentée les apports de l'urbanisme transitoire au projet urbain d'une part, aux personnes impliquées et au territoire d'autre part, l'atelier Approche.s ! a souhaité capitaliser sur les démarches existantes et formaliser sa réflexion sur le sujet. Avec le soutien du Ministère de la Transition écologique, de la Fondation de France, de l'ANCT et du PUCA, nous portons une étude-action depuis 2018 sur l'évaluation des impacts sociaux et sur le projet urbain de l'urbanisme transitoire. Composée de 3 phases, cette étude-action a pour objectif d'aboutir en 2021 à un outil d'aide à la décision et au montage d'un projet d'urbanisme transitoire à fort impact social et urbain à destination des maîtres d'ouvrage, propriétaires fonciers et porteurs de projet :

- Phase 1 / janvier-juin 2019 : étude comparative de 12 cas d'étude et production d'une première grille d'analyse ;
- Phase 2 / juillet 2019-décembre 2020 : ateliers inter-acteurs pour approfondir des thématiques cibles, ateliers usagers sur 3 sites pour approfondir la grille d'analyse et première version du protocole d'évaluation ;
- Phase 3 / janvier-juin 2021 : actions-tests du

protocole d'évaluation sur un site pilote (démarche MOVE-Euromed à Marseille) et production de l'outil.

La phase 2 de l'étude-action, objet de cette publication, vise à tirer les grands enseignements puisés dans nos recherches croisées sur les impacts sociaux et urbains de l'urbanisme transitoire depuis 2 ans au travers de :

- l'étude comparative de 12 cas d'étude (voir cahier¹⁹) menée en 2019 ;
- des ateliers usagers menés en 2019 à L'Autre Soie à Villeurbanne et dans le quartier DMC à Mulhouse visant à faire évoluer notre grille d'indicateurs par des questionnaires avec les occupants et porteurs de projets transitoires ;
- des entretiens complémentaires auprès d'une dizaine d'acteurs clés (voir la liste en annexe) ;
- deux ateliers inter-acteurs rassemblant porteurs de projets transitoires, partenaires institutionnels, acteurs du monde associatif, chercheurs, sociologues, urbanistes... autour de 2 problématiques centrales :
 - En quoi l'urbanisme transitoire peut-il se faire l'instrument d'une stratégie territoriale au service d'une ville évolutive ? (voir partie 2)
 - Quels montages de projet urbain favorisant l'impact social, via l'urbanisme transitoire ? (voir partie 3).



Festival In Situ, Fort d'Aubervilliers. Crédits : Willy Vainqueur



Civic Centers Commons, San Francisco. Crédits : Ville de San Francisco

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



1.

**COMMENT QUALIFIER ET
REPRÉSENTER L'IMPACT SOCIAL
D'UN PROJET D'URBANISME
TRANSITOIRE ?**

Impact social

Comment qualifier et représenter l'impact social d'un projet d'urbanisme transitoire

QUELQUES DÉFINITIONS

L'ÉVALUATION est un processus visant à comprendre, mesurer ou valoriser les effets, négatifs ou positifs, générés par une organisation sur ses parties prenantes. Cette analyse observe les liens de causalité entre une action et ses effets (Conseil supérieur de l'ESS, 2011).

La **MESURE** correspond à un résultat concret, que l'on peut objectiver. L'évaluation consiste à interpréter cette mesure, à lui attribuer une valeur lui conférant une signification sociale.

Cette **ANALYSE** se base sur des critères qui sont des « instruments d'orientation ». Ils constituent la référence de l'évaluation et traduisent les valeurs auxquelles elle se réfère²⁰.

L'IMPACT est une nouvelle situation issue de l'ensemble des effets observés.

Une **EXTERNALITÉ** se produit lorsque l'activité d'une personne ou d'une organisation crée un avantage (une externalité positive) ou un désavantage à autrui (une externalité négative), en l'absence de toute contrepartie financière et sans que le bénéfice ou la perte n'aient été initialement planifiés²¹.

L'IMPACT SOCIAL est l'ensemble des conséquences (évolutions, inflexions, changements, ruptures) des activités d'une organisation tant sur ses parties prenantes externes (bénéficiaires, usagers, clients) directes ou indirectes de son territoire et internes (salariés, bénévoles, volontaires), que sur la société en général²².

En tant que partie prenante des projets d'urbanisme participatif et transitoire, nous avons souvent été confrontées à la difficulté de qualifier et valoriser l'impact social de nos projets. Comment qualifier les interactions sociales créées entre les publics, la capacité à agir ou la confiance en soi de certains bénéficiaires, l'évolution des méthodes de travail avec nos partenaires institutionnels ? Ces questions ouvrent la voie à autant d'impacts immatériels actuellement difficilement valorisables dans les bilans de projet classiques. Pourtant, **nous sommes convaincues que la valeur des projets d'urbanisme transitoire réside en grande partie dans leurs impacts sociaux et territoriaux.**

La valeur sociale : une estimation collective et située

Proches des travaux menés par la Fonda (Laboratoire d'idées du monde associatif), l'Avisé et le Labo de l'ESS, nous partageons l'idée que la valeur de l'impact social ne peut être réduite à une valeur financière. Il importe de réaffirmer que **l'impact social est une source de valeur en soi ; son évaluation ne peut être réduite à des critères financiers.** Il est toutefois possible de quantifier le coût social d'un projet (ex : rémunérations

des porteurs de projet, frais de matériels...), les coûts que l'action sociale a permis d'éviter (allocations, consultations chez le médecin...) et les coûts évités dans une opération d'aménagement (voir partie 3.4). Ces évaluations quantitatives ne permettent pas pour autant d'épuiser le sujet de l'impact social.

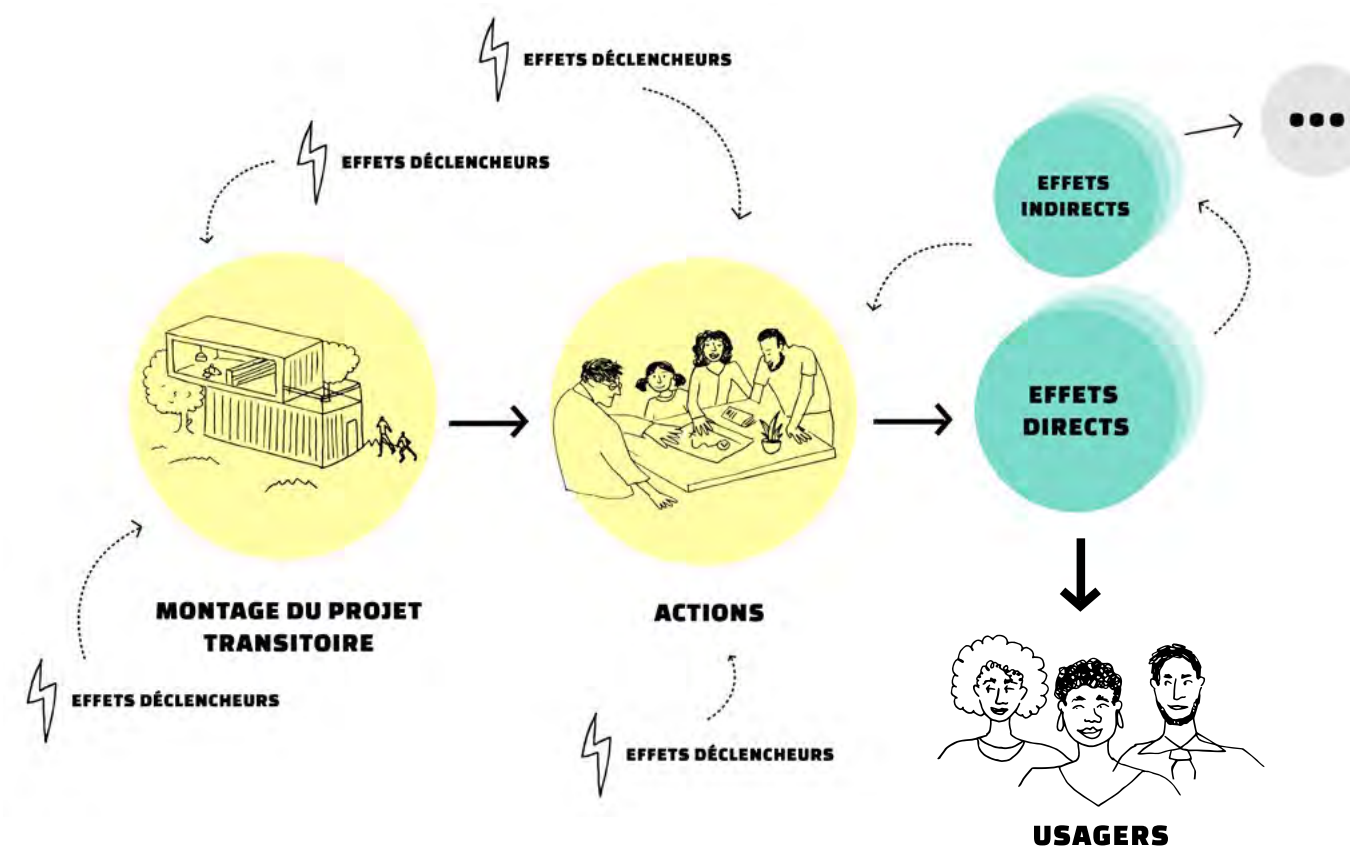
L'impact social n'est pas le résultat linéaire d'une cause à un effet mais plutôt un enchaînement de relations, prévues ou imprévues, entre des actions, des personnes et leur milieu. La **valeur de l'impact social est « située » et résulte de l'interaction avec un environnement et un écosystème social donnés.** Yannick Blanc, vice-président de La Fonda, cite en exemple²³ les bénéfices ressentis par une mère isolée accompagnant son enfant à l'aide aux devoirs. L'indicateur d'impact social n'est pas exclusivement quantifiable par l'évolution des notes de l'enfant (impact direct attendu) ou qualifiable par les liens sociaux créés entre la mère et les éducateurs mais il peut être aussi qualifié par la reprise de confiance de la mère (impact indirect imprévu).

Les travaux de la Fonda, l'Avisé et le Labo de l'ESS, proposent ainsi d'aborder de façon nouvelle la définition de la valeur de l'impact social. **L'enjeu n'est plus de quantifier mais de qualifier collectivement, avec toutes les parties prenantes, la valeur de l'impact.** Cette démarche collective permettrait d'évaluer, qualifier, partager et reconnaître les impacts directs et indirects d'un projet sur les personnes et le territoire. Cette délibération permettrait également d'être source de négociation entre les parties prenantes d'un projet (financeurs, partenaires opérationnels et institutionnels, bénéficiaires...) pour identifier les apports de chacun et faire valoir leurs différentes formes de contributions (marchandes ou non marchandes) dans un système de valeurs partagées.

ACTIONS → RÉSULTATS → IMPACTS

Modèle classique de chaîne d'impacts

Une tentative de représentation : la chaîne d'impacts



Modèle actualisé de chaîne d'impacts révélant les relations directes et indirectes, prévues et imprévues, entre des actions, des personnes et leur milieu.

20. Evaluer l'utilité sociale de son activité – Avisé – Culture et Promotion, 2007.

21. Besson R., Villes : repenser la valeur des projets d'urbanisme transitionnel, ID4D, 2020
<https://ideas4development.org/villes-repenser-la-valeur-des-projets-durbanisme-transitionnel/>

22. Rapport de synthèse sur la mesure de l'impact social, Conseil supérieur de l'ESS, 2011

23. Interview de Yannick Blanc par Approche.s ! le 21 novembre 2019

Analyser l'impact social revient à analyser le lien de causalité entre une action et les changements observés. Les chaînes d'impacts linéaires (une action générant des résultats puis des impacts) ne permettent pas de rendre compte des interactions avec l'environnement, des dynamiques rétroactives (en quoi une action est venue après coup jouer un effet de levier), ni même le processus, le contexte et tous les éléments déclencheurs qui ont permis d'obtenir des résultats non prévus, indirects ou encore des externalités induites²⁴.

Ainsi, la valeur de l'impact social ne se définit pas à priori mais de manière évolutive et multifactorielle. Une chaîne d'impacts appliquée à l'urbanisme transitoire pourrait ainsi croiser les données suivantes :

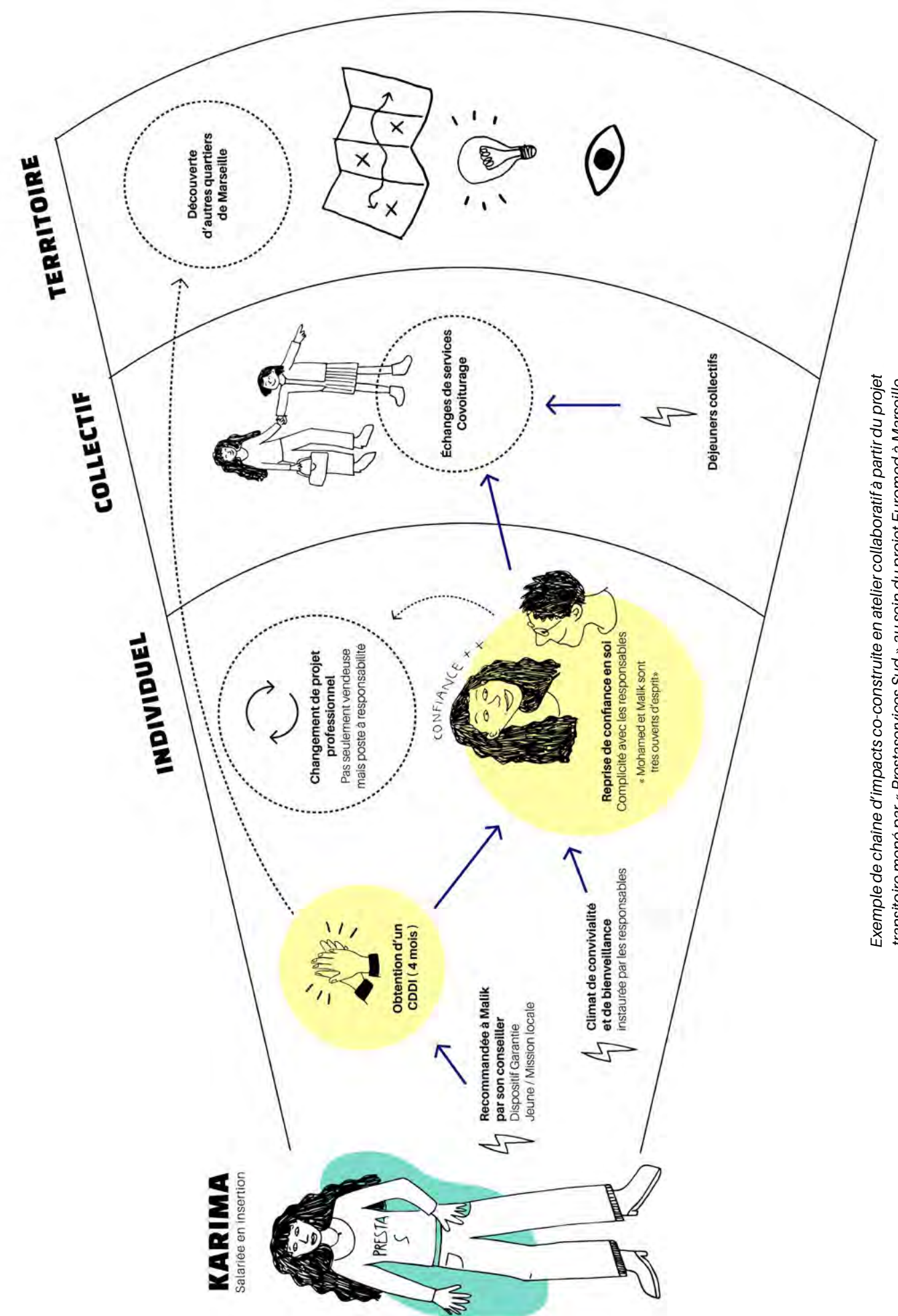
- Les différentes échelles concernées : celle de l'individu, d'un groupe social ou d'un territoire ;
- Un panel d'indicateurs (mieux-être, capacité à agir, évolution des interactions sociales...) ;
- Les différents types d'effets (directs et indirects, positifs et négatifs) ;
- Les actions ou situations à l'origine de ces effets (ateliers participatifs, repas partagé, chantier ouvert, événement festif...).

SYNTHÈSE DES CHAÎNES D'IMPACTS INDIVIDUELS

Cet exemple de chaîne d'impacts individuelle a été co-construite lors d'un atelier collaboratif en présence du porteur de projet de l'occupation transitoire « Prestaservices Sud » (entreprise d'insertion), des partenaires institutionnels, de l'aménageur et des publics bénéficiaires, dans le cadre de la démarche MOVE porté par Euromed à Marseille (voir 2.2). Elle représente le parcours d'une salariée en insertion, Karima, en mettant en valeur les impacts directs et indirects vécus aux niveaux individuel, collectif et territorial. Karima a été mise en contact avec Malik, directeur de Prestaservices Sud, par son conseiller de la Mission Locale pour obtenir un CDDI. Grâce à la bienveillance des responsables, elle a repris confiance en elle et un impact imprévu a vu le jour renforçant sa capacité à agir : faire évoluer son projet professionnel en tant que « vendeuse » vers un poste à responsabilité. L'esprit de l'équipe et les déjeuners collectifs ont également vu naître un autre impact indirect : des échanges de services et d'entraide tels que du co-voiturage avec les autres salariés. La nature des missions (nettoyage de chantiers à l'échelle de la Métropole) lui a également permis de découvrir d'autres quartiers de Marseille, élargissant de manière indirecte sa représentation du territoire qui était auparavant restreinte autour de Vitrolles, ville où elle loge.

24. Réflexions inspirées du rapport de l'Avisé avec la Fonda et le Lab de l'ESS : Une approche prospective de la mesure de l'impact social, 2017.

Élaborer collectivement cette chaîne d'impacts, avec la participation de l'ensemble des parties prenantes du projet, devient alors un outil pour révéler et partager sa valeur sociale, difficilement quantifiable, souvent immatérielle et non marchande. Cette représentation collective, construite en atelier collaboratif, permettrait de mettre en exergue les contributions de différentes natures de chaque partie prenante (actuelle ou future) d'un projet, de les partager, voire de les rééquilibrer par négociation si un impact n'apparaît pas assez soutenu au regard de sa valeur collective. Nous faisons ainsi l'hypothèse que l'estimation collective de la valeur sociale des projets, mise en oeuvre au sein d'un processus partagé entre parties prenantes peut constituer un instrument de pilotage pour une fabrique de la ville plus évolutive et adaptée aux besoins des habitant.es.



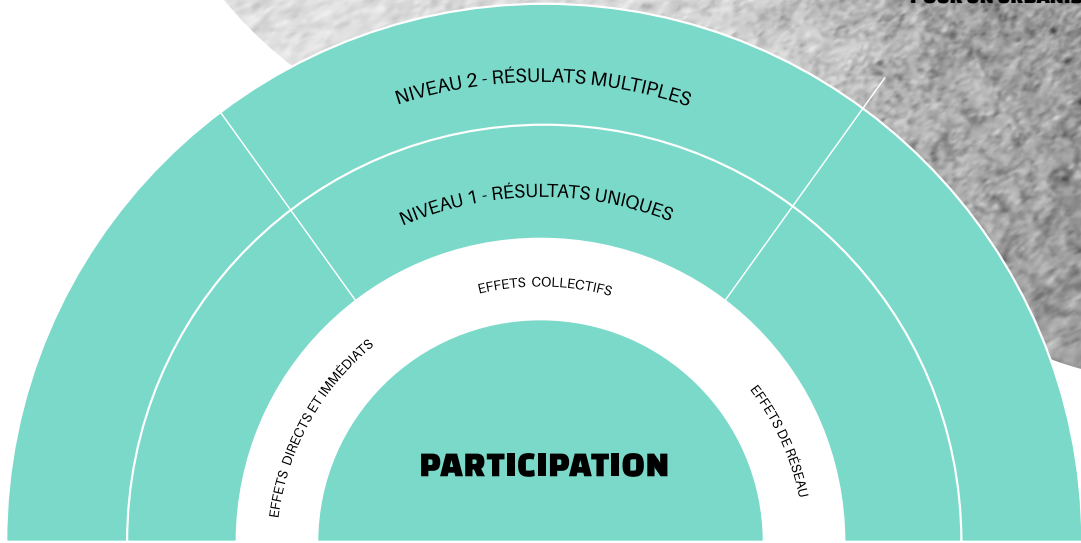
Exemple de chaîne d'impacts co-construite en atelier collaboratif à partir du projet transitoire mené par « Prestaservices Sud » au sein du projet Euromed à Marseille.

Grille d'indicateurs des impacts sociaux et urbains

La grille de 15 indicateurs que nous proposons est issue de l'analyse des impacts sociaux et de ceux sur le projet urbain relevés au sein des 12 cas d'étude²⁵. Chaque indicateur fait référence à des effets, directs ou indirects, positifs ou négatifs, exprimés soit par des porteurs de projets lors des entretiens, soit par des occupants ou bénéficiaires lors des ateliers. Cette grille²⁶ a évolué au fil de nos échanges pour représenter au mieux les effets observés et choisir les dénominations les plus claires au regard des politiques publiques et de la diversité des actions engagées dans les projets d'urbanisme transitoire.

Les 15 indicateurs sont répartis selon 4 niveaux dont les 3 premiers sont inspirés de la méthode d'évaluation menée dans le cadre de la démarche *Every One Every Day* au sein du projet Participatory City²⁷ au Royaume-Uni. Celle-ci relève 3 niveaux d'impacts pour évaluer la mobilisation des habitant.e.s :

- Les effets directs et immédiats sur les participant.e.s au projet
- Les effets collectifs sur de nombreuses personnes agissant ensemble
- Les effets de réseau générés par la participation régulière de nombreuses personnes qui se connaissent et ont confiance les unes avec les autres.



Grille de résultats et d'effets issue du projet Every One Every Day, extraite de la publication « Made to Measure - year 1 report ».

LES EFFETS OBSERVABLES SUR LES PERSONNES, AU NIVEAU INDIVIDUEL

Il peut s'agir de qualifier :

- Les **interactions sociales** créées au sein du lieu. Par interaction sociale, nous entendons la « relation interpersonnelle entre deux individus au moins par laquelle les comportements de ces individus sont soumis à une influence réciproque, chaque individu modifiant son comportement en fonction des réactions de l'autre »²⁸;

Exemple : L'Autre Soie à Villeurbanne (69) constitue un cadre favorable à la rencontre de publics divers : personnes en situation de handicap, riverains, hébergés, entrepreneurs, entreprises locales.

- Le **bien-être** des usagers, que ce soit d'un point de vue psychique, physique ou social. Cet état peut être qualifié par un mieux-être général ou au contraire la présence de stress ou de conflits ;

Exemple : L'association Aurore a constaté que les personnes accueillies en centre d'hébergement d'urgence aux Grands Voisins (75) ont en moyenne moins consulté les médecins que les hébergés de leurs autres centres.

- Les démarches d'**insertion professionnelle** menées telles que des actions de formation, d'accompagnement à l'emploi ou à la création d'activité ;

Exemple : Le collectif Ya+K à Bagnolet (93) dans le cadre du Fab Lab l'Hyper et de ses actions a accompagné la formation puis embauché 3 jeunes du quartier.

- La **capacité à agir** produite chez les bénéficiaires grâce au contexte ou à des actions proposées par le lieu (mise en place de nouveau projet ou action portée par un usager).

Exemple : Une personne embauchée en stage chez Prestaservices Sud à Marseille (13) a développé une confiance en elle et de nouvelles compétences au sein de l'équipe qui lui permettent d'envisager la création d'une entreprise.

LES EFFETS OBSERVABLES SUR LES GROUPES DE PERSONNES, AU NIVEAU COLLECTIF

Il peut s'agir de qualifier :

- Les liens de **solidarité** générés au sein du lieu en valorisant les formes d'échanges (mais aussi de don ou mutualisation) de biens, d'espaces, de compétences ou de petits services, ayant eu lieu entre les différents publics

Exemple : La foncière la Main 9.3.0 mutualise des compétences et du matériel entre les différents lieux qu'elle rassemble.

- Les **réseaux personnels ou professionnels** créés au sein du lieu entre les différents publics, autour d'un intérêt commun à définir

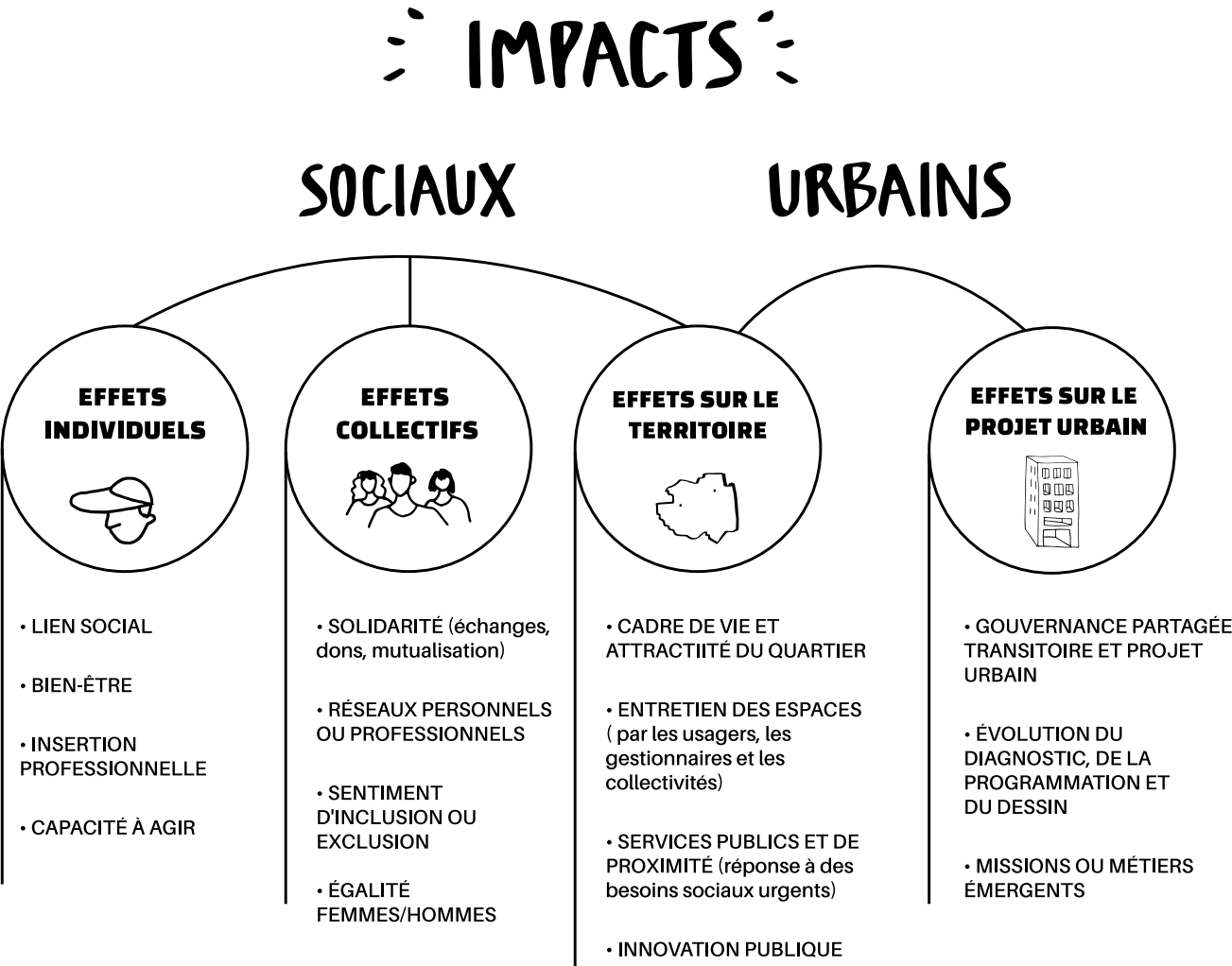
Exemple : À Dijon (21), l'action de Zutique Production dans le quartier des Grésilles a permis de fédérer un collectif d'acteurs de la ville pour l'organisation d'actions de proximité et 20 familles autour de la création de l'association Au Jardin des Voisins.

- Les phénomènes d'**inclusion ou d'exclusion** observables dans le lieu. Par inclusion sociale, nous entendons la capacité d'un usager à se sentir bienvenu pour participer aux activités du lieu, à l'aise pour aller à la rencontre d'autres groupes sociaux qu'il ne connaît pas, voire se sentir faire partie d'un groupe ou au contraire exclu.

Exemple : Les entrepreneurs installés à l'Autre Soie de 2018 à 2020 se sentaient faire partie d'un même lieu lorsqu'ils se présentaient à des interlocuteurs extérieurs.

- La **mixité de genre** au sein des équipes et entre les différents publics du lieu. De premiers comptages à différents horaires et lieux permettent de poser des premiers constats et alimenter le pilotage du projet.

Exemple : Levier pour faire évoluer les politiques sportives et de loisirs de la Ville de Paris, une étude genrée menée par Edith Maruéjols en 2011 observait que les city-stades étaient fréquentés à 100% par des garçons dans la capitale, que 67% des pratiques sportives en club des 8-18 étaient dédiés aux garçons, qu'il y avait 75% de garçons dans les pratiques sportives en général (Genre et Ville)



Grille d'indicateurs sociaux et d'effets sur le projet urbain issue de l'étude comparative de 12 projets d'urbanisme transitoire publiée par Approche.s! en 2019.

25. Approches, Etude comparative de 12 cas d'étude, Etude-action sur l'évaluation de l'impact social et urbain de l'urbanisme transitoire, 2019, site web https://issuu.com/atelierapproches/docs/approche.s_-_revue_de_projet_-_impact
26. La grille d'indicateurs est le support d'un questionnaire rempli par les porteurs de projet pour auto-évaluer leur démarche. Une première version de ce questionnaire a été testée en ligne durant l'été 2020 en lien avec la plate-forme Commune Mesure sur une quinzaine de lieux.
27. Crédits : Participatory City - site internet: <http://www.participatorycity.org/made-to-measure>
28. Marc, E. & Picard, D. (2002). Interaction. Dans : Jacqueline Barus-Michel éd., Vocabulaire de psychosociologie (pp. 189-196). Toulouse, France: ERES. <https://doi.org/10.3917/eres.barus.2002.01.0189> »

LES EFFETS SUR LES TERRITOIRES, À L'ÉCHELLE DU QUARTIER, DE LA VILLE OU DE LA RÉGION D'INFLUENCE SELON L'ENVERGURE DU LIEU

Il peut s'agir de qualifier :

- Le cadre de vie et l'attractivité du territoire en qualifiant si le lieu a participé à l'émergence d'une **nouvelle image**, d'une destination ou au contraire créé de nouveaux clivages, s'il a également engendré des effets sur son environnement : espaces extérieurs plus attractifs, accessibles, mixtes, respectés ou au contraire, plus dégradés, bruyants, uniformisés, délaissés, avec des phénomènes d'exclusivité...
Exemple : L'occupation d'un bâtiment par Motoco a enclenché un changement d'image de la friche industrielle DMC, transformée en nouveau lieu de destination au niveau local et régional.
- **L'entretien et le respect des espaces** à la fois par les services des collectivités et leur partenaires (en qualifiant les conditions d'amélioration, les difficultés de la gestion urbaine ou la surcharge de travail induite par la création du lieu) et par les riverains et usagers du quartier.
Exemple : Depuis que l'occupation et l'activation culturelle ont débuté à L'Autre Soie, la rue qui jouxte le centre d'hébergement voisin est davantage respectée par les passants et entreprises alentour qui ne jettent plus leurs encombrants et poubelles devant le bâtiment.
- Les services qui ont été développés au sein du lieu en réponse aux **besoins sociaux urgents du territoire** tels que des cours du soir, des services de proximité ou encore des espaces de convivialité.
Exemple : L'action d'Ici-Bientôt à Saint-Etienne (42) a permis la réduction de 20% de la vacance des rez-de-chaussée de la rue de la ville. De nombreux locaux ont été loués à bas coûts pour les acteurs issus des champs culturels et sociaux (Autre Soie/Villeurbanne, Motoco/Mulhouse, Coursive Boutaric/Dijon, Fort d'Aubervilliers, Grands Voisins/Paris).
- **L'innovation publique** par l'évolution des pratiques professionnelles ayant pu être générée en interaction avec le projet d'urbanisme transitoire : réadaptation ou transversalité des services, montage financier ou juridique innovant, nouvelles modalités de partenariat public ou privé, meilleure prise en compte des besoins ou ressources locales...
Exemple : L'équipe chargée de l'insertion par l'activité économique de Pôle emploi à Marseille a fait évoluer ses modalités d'accompagnement au contact des méthodes de PrestaService Sud, pour une meilleure prise en compte des qualités des bénéficiaires.

LES EFFETS SUR LE PROJET URBAIN

Il peut s'agir de qualifier :

- La **gouvernance** entre le projet d'urbanisme transitoire et le projet urbain, si elle est déconnectée, imbriquée avec un comité de pilotage partagé, ou encore partiellement connectée par exemple par la préfiguration d'un programme urbain futur au sein du lieu.
Exemple : A San Francisco, le projet Civic Center Commons a mis en place une méthode partenariale et itérative de conception urbaine, copilotée par les directions de la vie urbaine et de l'urbanisme, permettant d'ajuster les programmes d'activation et les aménagements au plus près des besoins dans le temps.
- L'évolution du **diagnostic** (meilleure connaissance de l'histoire de site, des pratiques, des perceptions...), de la **programmation** (typologie des logements, des activités en RDC, des espaces publics et émergence de porteurs de projets), du **calendrier** ou encore du **dessin** des espaces et leur qualité architecturale et urbaine (dimensionnement des voies, choix des modes de déplacement, des formes urbaines, réemploi de matériaux, conservation de bâtiments...).
Exemple : Bruit du Frigo à Dax (J'peux pas j'ai chantier) a co-programmé et co-construit des aménagements d'espaces publics de proximité pérennes, en complémentarité de chantiers structurants réalisés par l'équipe de maîtrise d'œuvre. A Sauxillanges, des habitants se sont fédérés en association pour ouvrir un magasin citoyen.
- Les **méthodes, missions ou métiers** émergents au sein des « professionnels de la ville »
Exemple : Ya+K à Bagnolet a joué un rôle informel d'AMO transitoire, Plateau urbain agit en facilitateur immobilier, Ici Bientôt (Saint-Etienne) en « développeur » de rez-de-chaussée...



2.

L'URBANISME TRANSITOIRE, UN OUTIL DE L'ACTION PUBLIQUE À L'ÉCHELLE TERRITORIALE ?

L'urbanisme tactique « peut [...] être envisagé comme le levier ou le vecteur d'une démocratie « impliquante » dans laquelle les habitants ne se penseraient pas comme sujets-soumis consommateurs de l'action publique mais des sujets-acteurs co-producteurs de l'intérêt général ».

Douay et Prévot, 2016

L'urbanisme transitoire

un outil de l'action publique
à l'échelle territoriale ?

Dans le champ des études urbaines, la question de l'urbanisme transitoire comme levier d'intervention à l'échelle territoriale est encore peu explorée en France. Différentes initiatives soulèvent pourtant ce potentiel et mettent en lumière la manière dont l'urbanisme transitoire contribue à faire évoluer les modèles de l'action publique, habituellement régis par la planification.

La planification de l'époque moderne rationalisait l'usage du sol de manière technocratique, alors que la notion de *plan-guide*²⁹ apparue dans les années 2000 ou celle actuelle de *stratégie territoriale* actuelle reposent sur un processus continu, itératif, partenarial, lié à l'évolution du contexte (Douay, 2013). Elles restent cependant descendantes et visent l'efficacité de l'action publique, au sens où il s'agit d'obtenir des résultats au regard d'enjeux particuliers pré-définis (Douay, 2013).

L'urbanisme « tactique » semble, quant à lui, esquisser un troisième modèle, dit « collaboratif ». Lié à la notion d'auto-organisation des habitants, son processus de mise en œuvre est ascendant, ouvert, propice à l'expérimentation par et pour tous (Douay, 2013 et Mould, 2014).

L'urbanisme transitoire serait ainsi un instrument pour renouveler l'action publique et inventer des modèles de coopération plus hybrides et complexes, s'appuyant sur les espaces de liberté permis par l'usage transitoire ou déjà existants dans la ville. **Quels sont ces modes de faire, outils, processus ? Comment les collectivités et aménageurs peuvent-ils s'en saisir pour favoriser l'émergence de pratiques citoyennes et spontanées ? Dans quelle mesure peut-on parler de fabrique collective du territoire ?**

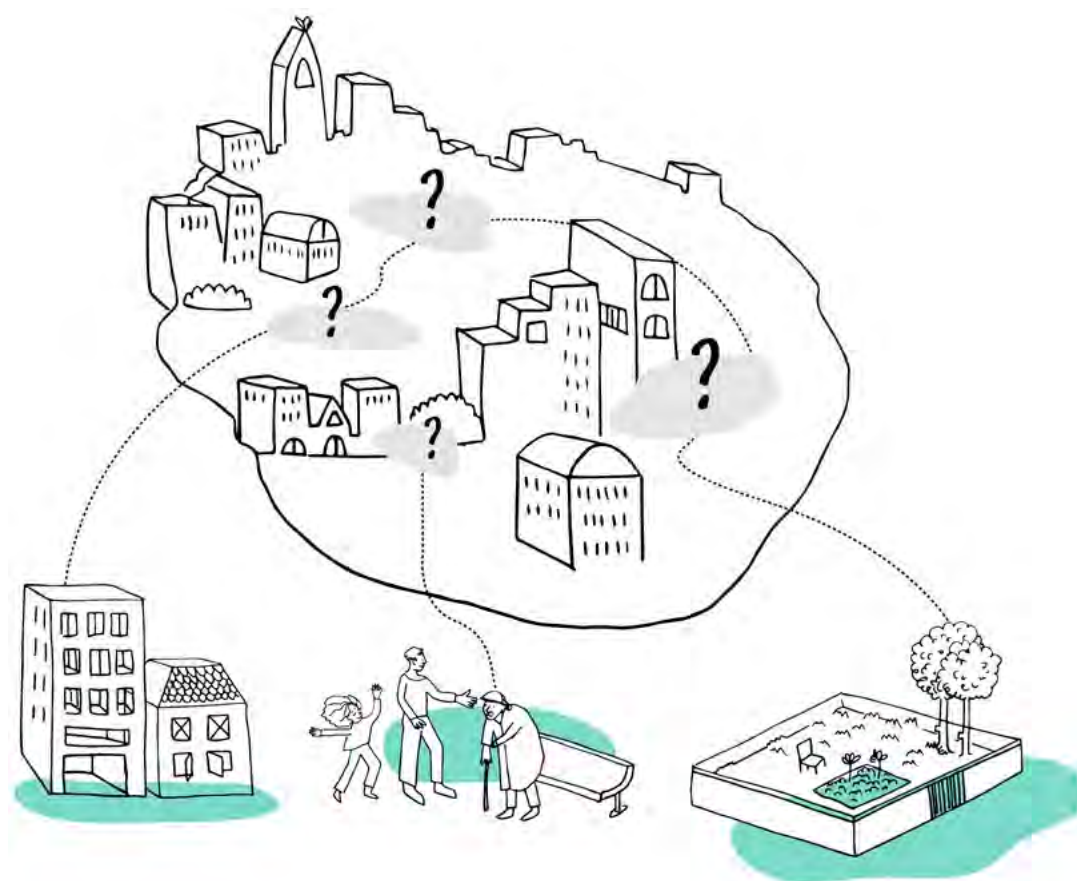
Pour apporter de premières réponses à ces questions, nous avons analysé trois nouveaux cas de démarches d'urbanisme transitoire, brossant un panel d'échelles d'action varié : métropole, intercommunalité, ville, projet urbain. Portées par des collectivités, des aménageurs ou la société civile, ces initiatives en cours

sont un bon indicateur de l'avancement des acteurs sur le sujet. Cette analyse permet d'esquisser des pistes de travail pour faire de l'urbanisme transitoire un outil de renouvellement de l'action publique à l'échelle territoriale :

- Partir des opportunités des lieux : vers une approche incrémentale de l'aménagement du territoire (ex. Agence urbaine de Lille & métropole de Lille) ;
- Préfiguration et test de la programmation urbaine à l'échelle 1 : alimenter la stratégie territoriale (ex. MOVE / Euromed) ;
- Des lieux générateurs de communs : vers une fabrique de la ville interactionniste (Ex. Laboratorios ciudadanos)

29. « Il s'agit de la mise en œuvre d'une stratégie et non de la projection au sol d'un dessin. L'écriture du projet c'est sa réalisation. » A. Chemetoff dans POPSU, Gouverner par les instruments. Première approche : les épreuves urbanistiques du plan-guide, 2007 site web : <http://www.popsu.archi.fr/sites/default/files/nodes/document/830/files/les-instruments-plan-guide.pdf>

Partir des opportunités des lieux vacants : vers une approche incrémentale de l'aménagement



LE CONTEXTE : UNE VACANCE STRUCTURELLE ET ANORMALE DE LA MÉTROPOLE LILLOISE

Avec le déclin industriel, une vacance de longue durée s'est installée sur certains secteurs de la métropole lilloise ; la surface des espaces vacants non bâtis a en effet été multipliée par 2 en 30 ans. Les outils traditionnels de l'action publique ne semblent pas réussir à dépasser les freins au recyclage urbain, notamment l'incapacité du marché immobilier à adapter certains de ces lieux inutilisés aux besoins actuels et futurs et adapter leurs offres aux moyens financiers des habitants, commerçants ou autres porteurs d'activités déjà sur place et exclus par la gentrification.

Dès les années 1990, la politique intercommunale de la Ville Renouvelée fait de ces espaces vacants « un jalon de la construction du projet métropolitain ». Face à un regain d'intérêt récent pour ce sujet, l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (ADULM) a produit, en 2019, une étude caractérisant les différentes formes et durées de la vacance en fonction des situations urbaines dans lesquelles elle se trouve.

En regard, elle a proposé une stratégie différenciée de réaménagement des espaces vacants à l'échelle de la métropole, au centre de laquelle l'urbanisme transitoire joue différents rôles : levier en appui d'une revitalisation pérenne ou d'une dédensification et création d'espaces de nature.

Avec les outils actuels de l'aménagement, « il faudrait 80 ans à la métropole lilloise pour résorber la vacance ».

LES ESPACES VACANTS COMME POINT DE DÉPART D'UNE STRATÉGIE SPATIALE S'APPUYANT SUR L'URBANISME TRANSITOIRE

En fonction des différentes situations urbaines, des pistes de solution, intégrant la dimension transitoire, ont été identifiées :

- Susciter la création de lieux de proximité répondant aux besoins quotidiens des habitants des quartiers paupérisés des centres urbains historiques de Roubaix, Tourcoing, Armentières et de Lille (création d'espaces partagés, mise en commun de services) ;



- Occuper les logements et les locaux économiques vacants dans le cœur métropolitain de Lille pour augmenter l’offre dans le contexte d’un marché immobilier tendu ;
- Consolider les axes de faubourgs par la revitalisation des commerces de proximité, l’amélioration des espaces publics et la réduction des nuisances automobiles pour maintenir une mixité des usages dans ces quartiers ;
- Investir d’anciennes infrastructures industrielles (aux abords des voies ferrées et canaux) pour valoriser ces figures métropolitaines (aménagements de quelques sites clefs, renaturation et tests de nouveaux usages sur les autres) ;
- Animer les zones d’activités économiques ou commerciales en périphérie pour mixer leurs usages et anticiper leur mutation (occupations sur terrains nus, parkings, locaux tertiaires pour des services proposés aux employés, lieux d’agrément ou événements) ;
- Augmenter l’offre de services dans la périphérie résidentielle (co-construction de tiers lieux avec les habitants).

DE PREMIERS OUTILS STRUCTURANTS ET L'INITIATION D'UNE DYNAMIQUE COLLECTIVE

Dans le cadre de l’observatoire foncier métropolitain, lieu de partage entre la Métropole Européenne de Lille (MEL) et l’ADULM, des outils sont développés, à l’image du relevé de la vacance effectué dans les zones d’activité de la métropole. Celui-ci a notamment permis d’identifier, par une enquête de terrain, toutes les formes « d’absences d’activités » : espaces en attente dont la future transformation n’est pas encore visible, phases de vacance courte avant commercialisation (3 à 5 ans), de vacance longue (5 ans et plus) ou friches sinistrées.

En parallèle, l’ADULM a organisé une série d’entretiens avec les porteurs de projets temporaires (aménageurs, collectivités, propriétaires fonciers comme l’Etablissement Public Foncier, initiatives privées, ...) pour créer une culture commune de l’urbanisme transitoire au sein de la métropole, et pour partager et capitaliser sur les différentes expériences en cours sur le territoire³⁰ métropolitain.

La cuisine partagée de l'Avant-Goût. Crédits : ADULM.

Vacance foncière

Friches et délaissés urbains

Vacance résidentielle

Nombre de logements vacants depuis plus de 3 ans par carreau

- 1 à 2
- moins de 10
- 10 et plus

Vacance économique

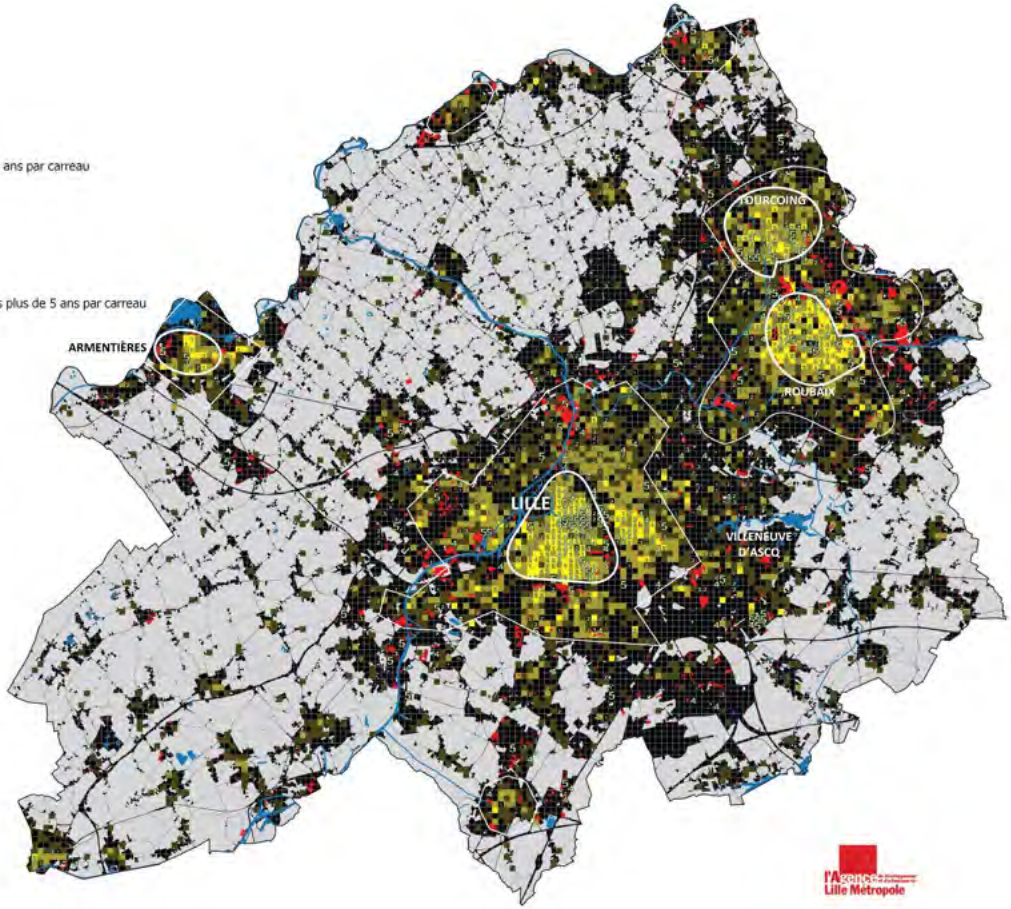
Surface des locaux économiques vacants depuis plus de 5 ans par carreau

- 1 moins de 100 m²
- 2 moins de 500 m²
- 3 moins de 1000 m²
- 4 moins de 2500 m²
- 5 2500 m² et plus

Note de lecture : les différentes échelles d'observation marquées



Source : DECOSL 2015 - MAIRIE 2016 / Traitement ADULM



Carte de synthèse - Crédits : ADULM.

L'ARTICULATION DE LA STRATÉGIE MÉTROPOLITAINE À DES EXPÉRIMENTATIONS LOCALES

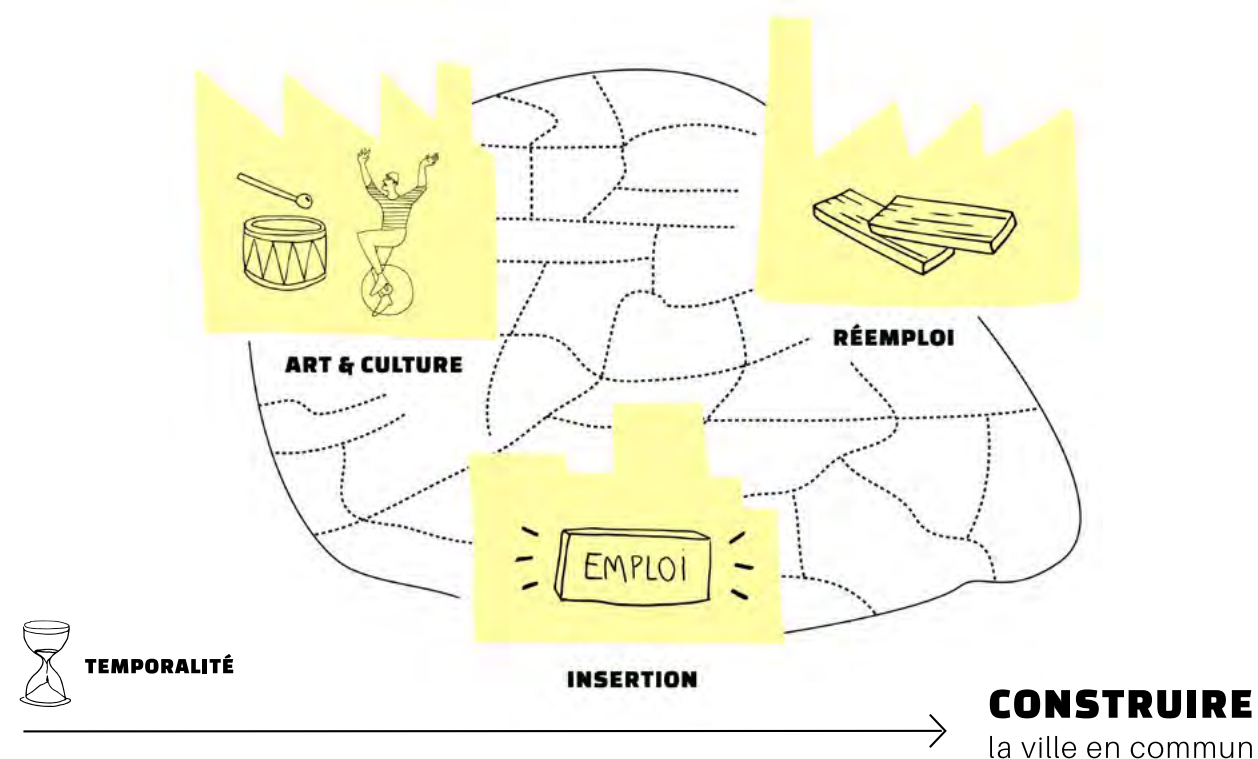
Dans le cadre de la démarche Territoire de projets, issue du SCoT de la métropole lilloise, et plus précisément sur le pôle urbain de Roubaix-Tourcoing-Wattrelos, l’ADULM a invité l’Ecole Nationale Supérieure d’Architecture et de Paysage de Lille (ENSAPL) à réfléchir sur un segment d’une voie ferrée désaffectée, reliant un chapelet de friches et espaces vides divers. La question posée était celle de la stratégie paysagère à mettre en œuvre, à partir de la mise en valeur et en connexion de ces vides (voie ferrée, friches, parcs, cimetière...). Cette réflexion a été accompagnée d’une action-test en vue de la « reprogrammation douce de ces espaces » prenant appui sur des matériaux locaux, des dynamiques végétales et biologiques présentes sur site ainsi que sur des pratiques sociales existantes. Le projet, élaboré de manière partenariale lors de cet « atelier public du paysage », a mobilisé les acteurs de l’aménagement (EPF, Ville Renouvelée...) et les communes concernées.

Les étudiants ont ainsi imaginé un projet paysager à grande échelle qui s’inscrit dans le temps long et se décline dans une première action d’aménagement transitoire et participative en vue d’un réinvestissement des espaces délaissés.

La MEL de son côté, a lancé en 2020 une démarche expérimentale afin de développer, pour une durée limitée de 18 mois, trois projets mixtes à fort impacts urbains, sociaux, environnementaux et économiques sur des sites appartenant à la collectivité. Ces expérimentations doivent permettre à la collectivité de déterminer sa stratégie et les outils à mettre en place pour gérer des projets d’urbanisme transitoire.

30. Voir l'étude « Urbanisme transitoire - Paroles d'acteurs et retours d'expériences de la métropole lilloise », publiée en janvier 2021.

Préfigurer et tester la programmation urbaine à l'échelle 1 : alimenter la stratégie territoriale



LE CONTEXTE : RECONNECTER DES FRICHES INDUSTRIELLES ET UN « NOYAU VILLAGEOIS » TRADITIONNEL AU RESTE DE LA VILLE

Dans le cadre du projet d'extension nord de l'Opération d'Intérêt National, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) à Marseille initie en 2018 la démarche d'urbanisme transitoire MOVE. Il s'agit de répondre à des enjeux de court terme: amorcer le changement d'image et d'usage d'un territoire délaissé par le déclin industriel et impulser une dynamique locale de développement social, culturel et économique dans le noyau villageois des « Crottes » aux populations modestes. A moyen terme, les projets transitoires visent à nourrir la programmation urbaine du plan-guide d'aménagement.

MOVE, DES EXPÉRIMENTATIONS URBAINES INTÉGRÉES À L'AMÉNAGEMENT

A l'automne 2019, quatre occupations transitoires s'installent pour une période d'un à 4 ans, jusqu'en 2023. Ils ont été retenus par l'EPAEM à l'issue d'un Appel à manifestation (AMI) dans le cadre de la démarche MOVE qui repose sur 4 piliers :

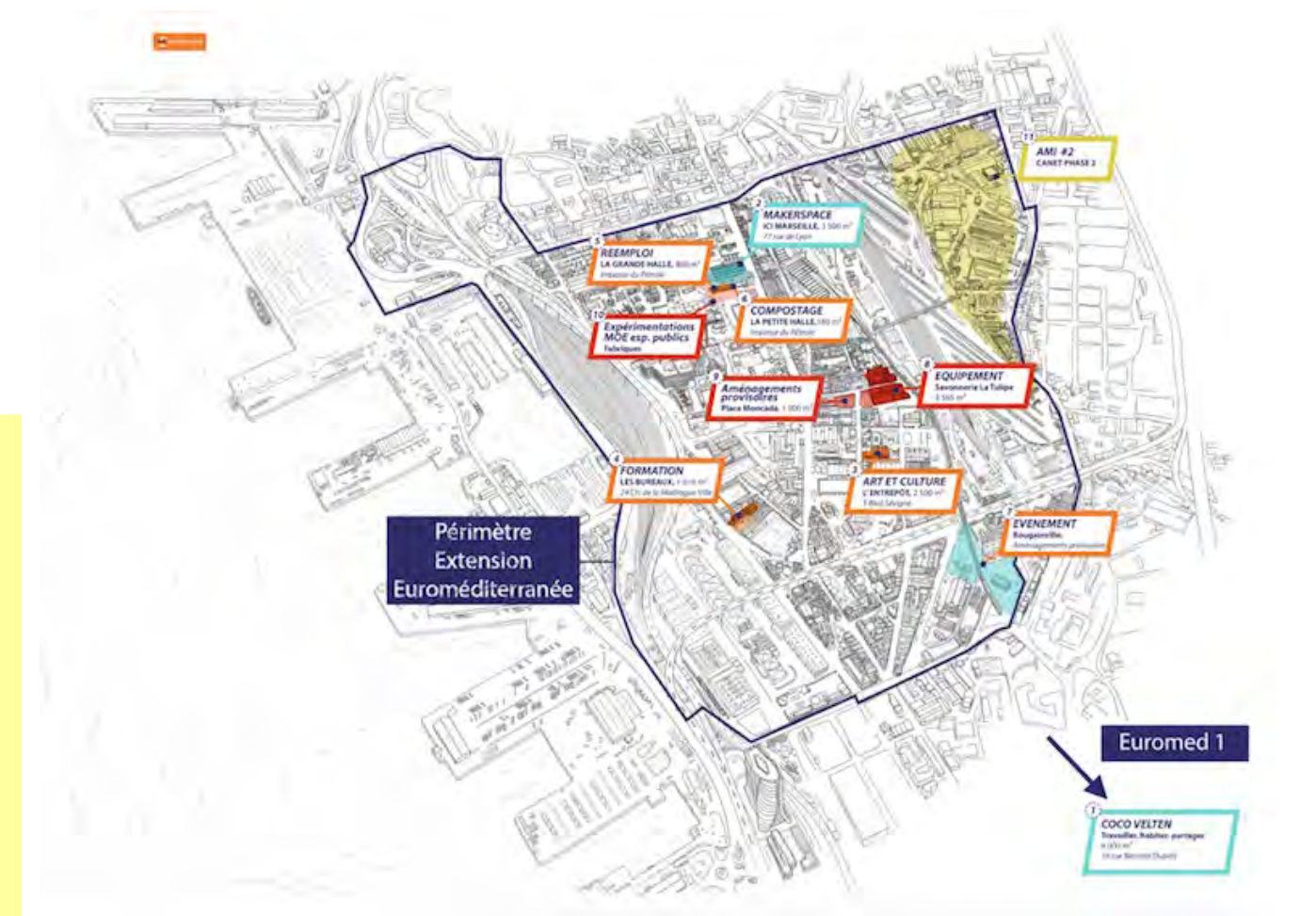
- Développement économique : attirer des entrepreneurs sur le territoire avec une logique de pérennisation ;
- Culture: développer des destinations et participer

au rayonnement culturel du territoire à l'échelle de Marseille ;

- Inclusion: créer des liens avec les quartiers voisins et répondre aux besoins des populations locales ;
- Environnement et résilience : replacer les usages au cœur du projet urbain et soutenir des initiatives de l'économie sociale et solidaire.

Les quatre projets sélectionnés s'inscrivent dans quatre axes thématiques adaptés aux sites et portés par l'aménageur : réemploi (entrepôt de 800 m2 occupé par « La Réserve des Arts »), compostage et logistique urbaine du dernier kilomètre à vélo (entrepôt de 180m2 occupé par « Les Alchimistes » et « Toutenvélo »), formation et insertion professionnelle (bureaux de 450m2 occupés par « Prestaservices Sud »), art et culture (grande halle de 2500 m2 occupée par « Les Ateliers Jeanne Barret »).

Dans le secteur de l'OIN, d'autres projets transitoires gravitent autour de MOVE. Certains sont directement initiés par l'EPAEM comme l'aménagement provisoire de 10 000 m2 d'espaces publics préfigurant le futur parc de Bougainville. D'autres, dont l'EPAEM est partenaire, sont lancés par l'Etat (occupation temporaire de 4000 m2 de bureaux, hébergement d'urgence et événementiel par le « tiers lieu » Coco Velten) ou encore par des opérateurs immobiliers privés comme Linkcity et Bouygues immobilier (occupation temporaire de 3500 m2 de halles par le makerspace « Ici Marseille »).



**DE NOUVELLES MODALITÉS DE COLLABORATION
ENTRE PORTEURS DE PROJETS & EPAEM**

L'appel à manifestation d'intérêt multi-sites MOVE, appel à projet ouvert à tous, a permis d'élargir le recrutement des équipes avec des porteurs de projet à l'échelle nationale, non identifiés au préalable par l'EPAEM. Après sélection, des modalités juridiques ont été négociées, au cas par cas, avec chaque porteur. Une convention d'occupation précaire, de un à 4 ans selon la disponibilité, est signée pour chaque site temporaire, fixant les modalités de mise à disposition du bien :

- Un an de franchise et des loyers à bas prix permis par une péréquation entre sites, selon les frais de gardiennage et de remise en état plus ou moins importants ;
- Un gradient de loyer indexé sur la valeur économique produite (ex: 0€/m2 pour du stockage et 15€/m2 pour de la vente), réévalué chaque année selon chaque bilan financier ;
- La mise aux normes ERP ou code du travail à la charge de l'occupant, au regard de son activité.

**DE NOUVELLES MÉTHODES DE TRAVAIL
ENTRE PARTENAIRES & EPAEM**

Six mois avant le lancement de l'AMI MOVE, un atelier inter-acteurs (60 participant.e.s) a été organisé pour diffuser la stratégie transitoire, fédérer une première communauté d'acteurs et recueillir leurs attentes vis-à-vis de l'aménageur : porteurs de projets transitoires locaux tels que ICI Marseille ou Yes We Camp, opérateurs immobiliers tels que Linkcity ou Eiffage, partenaires institutionnels tels que l'Etablissement Public Foncier...

Cette dynamique partenariale a été rendue possible par des ressources humaines dédiées au sein de l'EPAEM (1/2 ETP) et par une mission d'AMO spécifique portée par l'agence Le Sens de La Ville (intégrée à l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine) pour définir une stratégie d'urbanisme transitoire, comme « première pierre » de la stratégie de mise en œuvre du plan-guide. Cette stratégie intégrée entre transitoire et long terme s'est notamment traduite par la mise en place de nouvelles modalités de travail entre l'EPAEM et :

- l'EPF grâce à l'instauration d'une gouvernance partagée du foncier pré-opérationnel pour activer rapidement des sites ;
- les opérateurs immobiliers pour activer leurs sites en amont des travaux (ex : Linkcity a participé à hauteur de 600 000 € pour lancer l'occupation temporaire du fablab « ICI Marseille », dans une logique de pré-commercialisation de l'EcoQuartier des Fabriques) .

**LE TEST DE NOUVEAUX PROGRAMMES AU PLUS
PRÈS DES BESOINS ET POTENTIELS DU TERRITOIRE**

L'AMI a permis de faire émerger des propositions programmatiques émanant des besoins et ressources du territoire et s'appuyant sur un maillage fin des acteurs locaux et habitants. L'EPAEM accompagne ensuite la pérennisation de ces programmes structurants qui viennent nourrir la stratégie d'ensemble d'Euroméditerranée, à l'image de ces deux initiatives :

- L'entreprise d'insertion Prestaservices Sud, créée pour l'AMI par un habitant du quartier, occupe pour un an et demi, des bureaux vacants. Elle forme des personnes en difficulté à certains métiers du BTP (second oeuvre, nettoyage...), en réponse aux besoins d'hygiène sanitaire actuel exceptionnel et aux clauses d'insertion obligatoires des chantiers à venir. Prestaservices Sud nourrit également l'ambition d'accompagner, avec la DIRECCTE PACA, des porteurs de projets locaux en préfiguration d'un futur pôle d'Economie Sociale et Solidaire et d'Insertion sur le territoire.
- Créés aussi pour l'AMI, « les Ateliers Jeanne Barret » rassemblent des artistes et associations locales autour des champs des arts visuels, vivants et du cinéma. Installés pour 3 ans minimum dans de grandes halles, l'association vise à développer un lieu culturel pouvant se pérenniser dans le quartier. Avant le lancement du lieu, l'organisation d'ateliers hebdomadaires dans l'espace public a permis de comprendre les besoins des habitants et de définir une politique de participation. L'initiative vise également à préfigurer un « Espace de Vie Sociale », aujourd'hui manquant sur le quartier prioritaire des Crottes, par le biais d'un agrément de la CAF.



Crédits : Equipe Presta Chantier : PONT DE LA GUIRMANDE. Prise : ELAMRI Mohamed

Les ateliers Jeanne Barret. Crédits : Jeanne Barret - Association Circulaire

Favoriser l'émergence de lieux générateurs de commons : vers une fabrique de la ville interactionniste



LES « LABORATOIRES CITOYENS » : DES LIEUX COMMUNS NÉS DE LA CRISE IMMOBILIÈRE

A Madrid, la crise immobilière des années 2010, associée à un urbanisme « libéral », laisse place à de nombreuses friches en attente de projets urbains (équipements socio-éducatifs ou sportifs, centres commerciaux...) tandis que les services publics peinent à pourvoir aux besoins sociaux des populations. Face à ce contexte de crise, la capitale espagnole a vu émerger de nombreux lieux d'innovation citoyenne. Ils résultent d'un processus long et complexe d'hybridation entre initiatives citoyennes et politiques publiques soucieuses d'accompagner la participation citoyenne, notamment portée par des institutions culturelles précurseuses et un réseau d'acteurs professionnels engagés dans le champ du « droit à la ville ».

UN RENOUVELLEMENT URBAIN « PAR LE BAS »

Ces « laboratorios » sont des lieux d'innovations citoyennes, créés de manière diffuse, spontanée, temporaire, non planifiée, pour répondre à des besoins hyper-locaux à l'échelle d'un quartier. Leur gouvernance garantit l'accès à toutes et tous, elle se veut intergénérationnelle et « intermédiaire »³¹, en interaction constante entre les institutions publiques, « l'initiative privée de voisinage » (habitants, chômeurs, retraités, etc.) et celle de collectifs œuvrant dans différents domaines : action sociale, art collaboratif, agriculture urbaine, économie, urbanisme ou co-working. Les « laboratorios ciudadanos » renvoient à la notion de « commons urbains » tels que définis par l'économiste Elinor Ostrom³² avec ses trois dimensions : la préservation et l'accès aux ressources (le droit à la ville), gérée par une communauté ouverte à toutes et tous sans discrimination, de manière horizontale, avec des règles transparentes de fonctionnement choisies en autonomie.

DES OUTILS POUR METTRE EN RÉSEAU LES LIEUX ET LES CITOYENS À L'ÉCHELLE TERRITORIALE

Différents types d'outils et ressources sont mis en place à l'échelle territoriale pour développer les laboratoires citoyens :

- Des lieux de mise en réseau d'informations, de projets, d'initiatives de voisinage portées par une nouvelle génération d'institutions culturelles³³ à la gouvernance et la programmation ouvertes sur la vie des quartiers et aux savoir-faire hybrides entre artistes et habitants, tels que le Medialab-Prado, le Matadero ou encore Intermediae ;
- L'atlas de cartes Los Madriles <https://losmadriles.org> recensant les initiatives de voisinage, classées selon différentes thématiques : écologie et jardins partagés - déchets et réemploi - enfance - participation citoyenne, art et espace public... créée depuis la plateforme numérique contributive <https://civics.cc/es/#/iniciativas> ;
- Des publications destinées à outiller les citoyens pour agir sur la ville³⁴ ;
- Un guide méthodologique Civimetro³⁵ pour caractériser les innovations citoyennes et évaluer les retombées territoriales des laboratoires citoyens.

VERS UNE FABRIQUE DE LA VILLE « INTERACTIONNISTE »

Les laboratoires citoyens mobilisent des méthodes collaboratives favorisant le pouvoir d'agir de la société civile associée aux moyens d'accompagnement (juridique, financier, technique...) de la Ville à l'échelle territoriale. Ils sont également un lieu de friction, de rencontres entre acteurs hétérogènes tout en tentant de dépasser les antagonismes classiques : bottom up ou top down, privé ou public, institutions ou citoyens, aléatoire ou planifié. Le caractère profondément hybride de l'expérience madrilène ouvre alors des perspectives pour considérer les projets d'urbanisme transitoire en tant que levier d'une politique urbaine innovante, évolutive, interactionniste et facilitatrice de dynamiques ascendantes au plus près des besoins locaux. Le rôle de la puissance publique serait alors non plus de planifier la ville mais de faciliter les conditions d'émergence, de développement et de capitalisation des projets générateurs de « commons ».



Carte des initiatives de voisinage à l'échelle de Madrid issue du site collaboratif : <https://losmadriles.org/mapas/>

31. DESGOUTTE Jules, « Les commons en friches », Métropolitiques, 17 juin 2019. URL : <https://www.metropolitiques.eu/Les-communs-en-friches.html>

32. DIGUET Cécile, Les commons urbains, note rapide IAU IdF, juillet 2019.

33. BESSON Raphael, Les « Ateneus de Fabricació » barcelonais et les « Laboratorios ciudadanos » madrilènes. Une nouvelle approche de l'innovation urbaine ?, Géographie, Économie, Société 20, 2018.

3.

LES MONTAGES DE PROJETS D'URBANISME TRANSITOIRE FAVORISANT L'IMPACT SOCIAL

34. Voir les ouvrages « escuchar y transformar la ciudad » de l'agence Paisaje transversal ou « Democracias futuras » du Laboratorio d'Intelligence Collective pour la Participation Démocratique, projet issu du Medialab-Prado.

35. Site internet: <https://civimetro.org/plan-de-evaluacion/> Ce site est issu de première initiative porté par CivicWise, un réseau international de chercheurs, d'indépendants, de groupes et de petites entreprises qui partagent des outils et actions collectives dans les domaines de l'intelligence collective, de l'innovation citoyenne et de la conception ouverte. La site a ensuite été développé grâce à différentes autres initiatives qui ont permis d'aboutir à la version actuelle de cet outil.

Foncière solidaire commerciale SoCo : la valeur du bien finance l'amorçage d'activités à impact social

LA TRANSITION ALIMENTAIRE COMME MOTEUR DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Installé dans un quartier populaire de Seine-Saint-Denis, Baluchon est un groupe de 8 entreprises sociales engagées dans l'alimentation responsable, l'économie circulaire et l'insertion par l'activité économique. Plus de la moitié de ses 80 salariés est en parcours d'insertion ou de formation. A la fois traiteur, exploitant de lieux, incubateur et agence de conseil, Baluchon cherche les montages capables d'allier viabilité économique, lien social et emploi pour les territoires.

LA MISE À CONTRIBUTION DU PROMOTEUR DANS UN PROJET PILOTE DE FONCIÈRE COMMERCIALE SOLIDAIRE

En 2016, le promoteur immobilier Altarea Cogedim propose à Baluchon de répondre à l'appel à projet de la SEMAPA inspiré de « Réinventer Paris » pour occuper un local en pied d'immeuble dans le 13e arrondissement de Paris. L'entreprise sociale se demande alors comment maîtriser le foncier et assurer dans la durée le développement d'activités commerciales d'utilité sociale dans un secteur en tension comme Paris. Retenue en 2017 par la Ville, l'entreprise sociale met à contribution le promoteur et invente SoCo, la première foncière commerciale solidaire en France, dont elle est l'actionnaire principal aux côtés de la banque solidaire Crédit Coopératif et d'Altarea Cogedim.

LA VALEUR IMMOBILIÈRE « TRANSFORMÉE » EN OBLIGATIONS D'IMPACT SOCIAL POUR 15 ANS

Le montage du projet pilote Bouillon Club repose sur l'acquisition d'un local commercial de 250m² au coût du marché (soit 1,5 million €) par SoCo contre des obligations d'impact social pour 15 ans, c'est-à-dire l'obligation d'accueillir des activités à impact social (insertion professionnelle, offres culturelles et culinaires accessibles). Dans le budget d'exploitation du porteur de projet, le montant de la valeur immobilière du bien (cédé par Altarea Cogedim) est converti en un montant dédié à la production de la valeur sociale : emplois en insertion, cuisine pédagogique et actions culturelles envers les publics défavorisés et pour le lien social.

« On achète des surfaces commerciales grevées d'une servitude d'impact social. »

Louise Fourquet, Présidente de Baluchon³⁶

INCUBER LES PROJETS ÉMERGENTS PAR UN SOUTIEN EN PHASE D'AMORÇAGE

SoCo réalise un emprunt non pas pour financer l'achat du bien comme c'est habituellement l'usage mais pour financer la phase d'amorçage de l'exploitant en charge de la gestion du lieu, issu de l'économie sociale. Cette phase demande une prise de risque considérable pour les porteurs de projets qui doivent investir (aménagement, achat de matériel) sans avoir encore assuré la rentabilité de leurs activités au modèle économique mixte (subvention et vente).

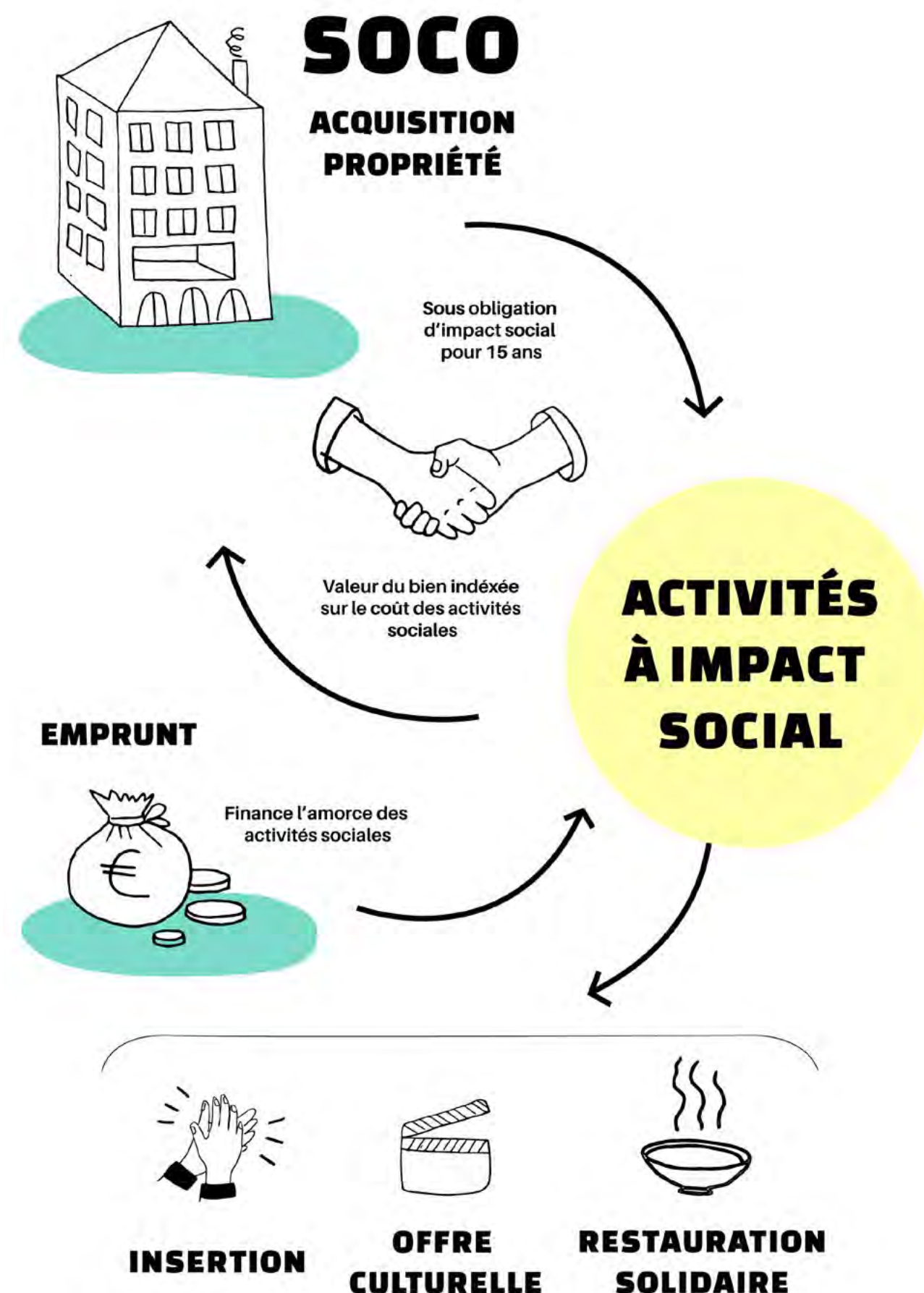
RÉDUIRE LA PRESSION FONCIÈRE

L'emprunt est garanti par la valeur du bien auprès de la banque, le Crédit Coopératif, qui accepte de décaler son remboursement de 12 ans. Le locataire paie dès la première année un loyer mais son coût évolue de manière progressive afin de diminuer son taux d'effort les premières années et faciliter la constitution d'une trésorerie.

Ce modèle est envisageable dans un secteur attractif et concurrentiel comme Paris mais adapte le montage à d'autres territoires comme la ville de Bondy en Seine-Saint-Denis.

« La valeur du bien finance la phase d'amorçage. »

Louise Fourquet, Présidente de Baluchon



36. Atelier inter-acteur conduit dans le cadre de notre étude le 31 janvier 2020.

La foncière culturelle et citoyenne La Main 9-3.0 : vers une multi-propriété collective

LA MAIN 9-3.0 : SE RASSEMBLER POUR CONSTRUIRE UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT PÉRENNE

En 2015, une étude sur quatre lieux culturels indépendants de Plaine Commune³⁷ faisait le constat du besoin de mutualisation des ressources. La plupart des lieux culturels indépendants sont dans une précarité économique (manque de trésorerie) d'une part mais aussi structurelle, du fait de propriétaires privés ou publics le plus souvent indifférents à la vocation sociale du lieu. Comment envisager un projet de développement pérenne, ne pas s'éparpiller dans la diversification des activités pour augmenter ses ressources propres et conserver une ambition de production et de diffusion artistiques ? Face à ces défis, Mains d'œuvres lance en 2017 une aventure collective de foncière culturelle et citoyenne : la Main 9-3.0. La société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) à échelle métropolitaine réunit aujourd'hui dans sa phase test 10 lieux (3 en montage) et une centaine de sociétaires pour un capital de 18 500 €.

ASSURER UNE MUTUALISATION DE COMPÉTENCES ET DE MOYENS À L'ÉCHELLE TERRITORIALE

La Main est un outil de coopération territoriale, où chaque association garde son identité et ses subventions tout en mettant en commun une part de ses ressources propres. Les emplois liés aux ressources propres (bar, restaurant, location d'espace, etc.), les fonctions support (juridique, administratif, financier), la compétence de suivi des travaux en cas de réhabilitation ainsi qu'un parc de matériel et certaines actions artistiques (au sein d'un fonds de coproduction artistique) sont mutualisés. Cela permet des économies d'échelle et libère du temps des équipes de chaque lieu pour qu'elles se concentrent sur leur cœur de métier : la production et la diffusion artistique. Cette structuration garantit la mutualisation entre lieux même si l'un d'entre eux n'en a pas momentanément la capacité structurelle (en cas de difficultés ou de travaux par exemple).

UNE GOUVERNANCE COLLECTIVE PUBLIC / PRIVÉ

La vie des lieux culturels indépendants repose en grande partie sur l'investissement citoyen (habitants du quartier, résidents ou partenaires contributeurs) sans que cela ne se reflète ni dans la propriété du lieu, ni dans sa gouvernance. Le choix de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif leur permet au même titre que n'importe quel sociétaire de prendre part aux décisions. Associations gestionnaires des lieux (Mains d'œuvres, TWIST...), collectivités locales (Ville de Nanterre, Plaine Commune, Est ensemble), usagers, bénévoles, partenaires privés et salariés sont collectivement propriétaires de la SCIC. Le système est démocratique : une personne équivaut à une voix, indépendamment de l'argent apporté.

UN PORTAGE DU FONCIER INNOVANT POUR UN ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DES ACTEURS CULTURELS

La coopérative mobilise le transitoire comme outil de pérennisation. Pour créer le lieu culturel Le Twist à Nanterre, elle a acquis du foncier public pour 1€. Son emprunt pour l'aménagement du lieu a été allongé à 30 ans, permettant de diminuer le taux d'effort. Pour accroître son autonomie, la coopérative mobilise sur chaque projet la levée de fonds citoyenne : la part sociale est à 100€ ce qui rend les 100 ou 200 000€ atteignables et favorise le plébiscite autour de chaque projet. La surface économique offerte par le nombre de lieux et les financements propres à la SCIC (vente de prestations, financements européens, etc.) permettent d'obtenir des capacités d'investissement que les lieux seuls n'auraient pas (via un fonds de solidarité) et des garanties auprès des banques pour emprunter. L'ensemble des sociétaires a ainsi vocation, à terme, à devenir co-propriétaire des lieux. Plus exactement, le foncier est loué par la SCIC mais les sociétaires sont détenteurs de parts de la SCIC propriétaire. Par cette propriété collective, la Main permet de sortir les lieux de la spéculation immobilière.



Rencontre à Mains d'œuvres. Crédits : Mains d'œuvres.

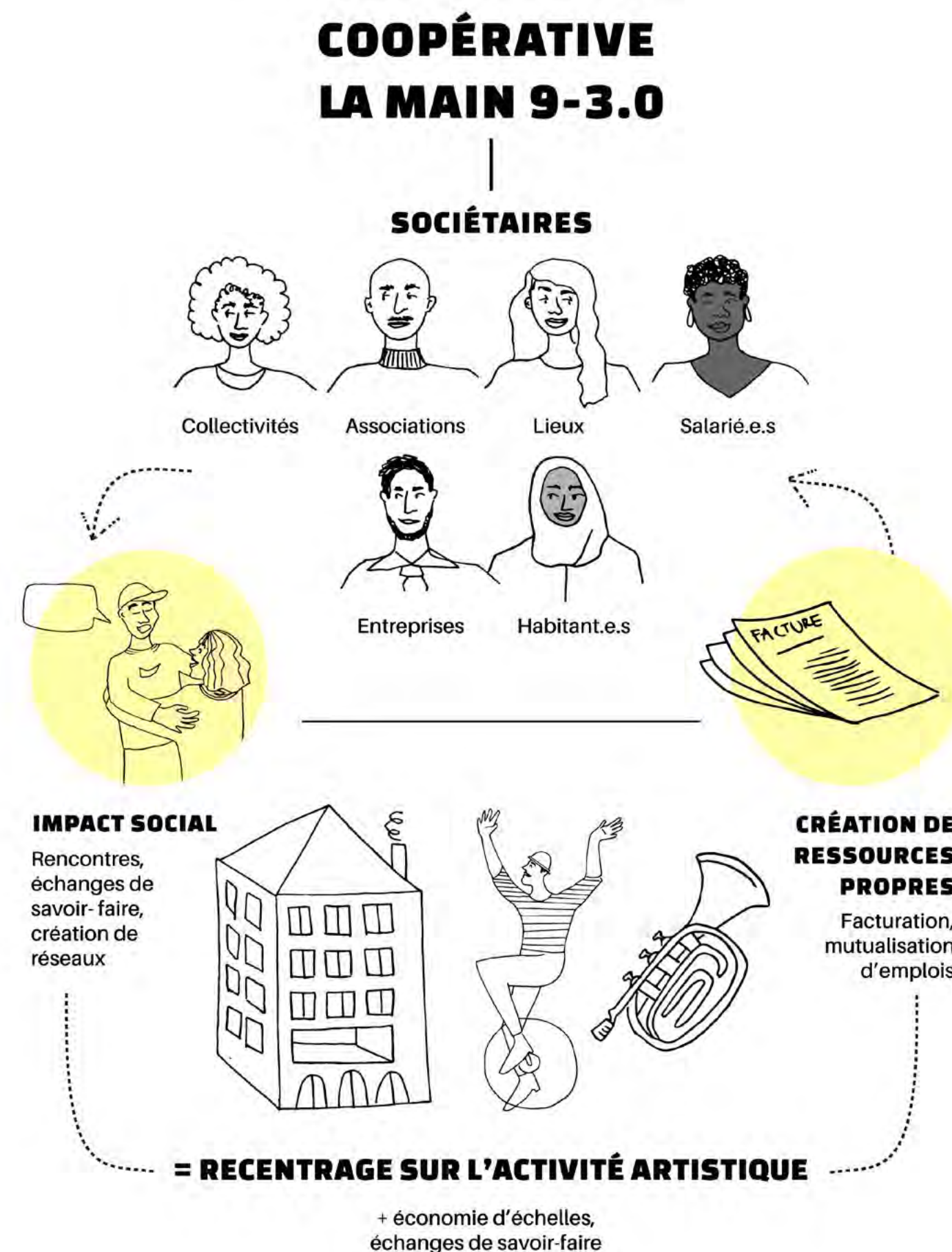


Stage artistique à l'école de musique La MOMO. Crédits : Mains d'œuvres.

³⁷Portée par l'association Opale, cette étude portait sur Mains d'œuvres à Saint-Ouen, le 6B à Saint-Denis, la Villa Mais D'Ici et Les Poussières à Aubervilliers.

«Nous, sociétaires de La Main 9-3.0, habitants, usagers, artistes, collectifs, lieux, collectivités, professionnels de la culture, avons décidé d'inventer un nouveau modèle d'association pour ensemble devenir pleinement auteurs, réalisateurs, acteurs et producteurs des lieux et projets culturels que nous aimons ou animons.»

La Main 9-3.0, Charte des sociétaires



La préfiguration de Bruneseau-Seine, un levier pour la pérennisation d'un commun urbain

En 2017, la Ville de Paris et la SEMAPA lancent sur le dernier îlot en friche de la ZAC Paris Rive Gauche la consultation « Réinventer Bruneseau » pour réaliser un quartier mixte de 100 000 m² aux abords immédiats du boulevard périphérique. Des travaux de reconfiguration de l'échangeur ont libéré de nouvelles emprises en vue de créer une rue centrale, l'allée Paris-Ivry, pour relier les 2 villes. L'ambition du projet, la création d'une continuité d'usages variés de plain-pied sous l'infrastructure routière, sa taille et sa temporalité (40 ans) nécessitent une phase de préfiguration pour accompagner le changement. Le groupement de promoteurs Les Nouveaux Constructeurs, AG Real Estate, Icade et Nexity remporte le marché en 2019, accompagné de Plateau urbain qui coordonne l'activation avec ses partenaires : L'Effet urbain, conseil en montages de projets complexes, les architectes Palabres ainsi que l'opérateur culturel pluridisciplinaire Artistik Rezo. Ils seront bientôt rejoints par le collectif Ya+K, Genre et Ville, Alter Paname, Atelier 21 et Pop Spirit. Comment faire d'un site urbain métropolitain complexe et contraint un atout pour les acteurs de l'économie culturelle et sociale ?

GARANTIR L'IMPACT SOCIAL PAR LE BIAIS D'UNE CHARTE DE PRÉFIGURATION

En signant une charte de préfiguration en amont du projet, la maîtrise d'ouvrage s'est engagée à soutenir une démarche de préfiguration de la programmation des espaces publics et des rez-de-chaussée existants ainsi que des actions d'activation culturelle et événementielle en amont et durant les travaux. Dix principes clefs fixent les ambitions sociales de cette phase transitoire, notamment autour de la création de lieux communs et partagés, du maillage avec les acteurs locaux existants et de la connexion entre Paris et Ivry, du maintien de loyers et de prix de vente abordables, d'actions écologiquement exemplaires, de solidarité et d'une attention à tous les publics.

1% DU CHIFFRE D'AFFAIRE POUR FINANCER LA PRÉFIGURATION SUR AU MOINS 5 ANS

Pour tenir cet engagement, les maîtres d'ouvrage s'engagent à consacrer 1% du chiffre d'affaires de l'opération immobilière, soit environ 7 millions d'euros, sur une période de 5 ans. La mission recouvre 3 champs d'action : la coordination de la préfiguration événementielle avant que les travaux ne commencent, l'aménagement transitoire de l'espace public et le test d'usages. Le programme se compose aujourd'hui

d'un Musée des Energies Renouvelables (Atelier 21, Genre et Ville), d'un espace libre et appropriable autour du street art (Joko), de l'activation de deux socles d'immeubles (600m²) construits par Paris Habitat autour d'une programmation ouverte définie par appel à candidatures. Une esplanade située sous l'échangeur devrait accueillir du public, composée d'une grande terrasse extérieure, d'un jardin, de modules supports d'usages (bar, sanitaires, scène, local associatif, animations, bureau pour la gestion du site) et une halle vitrée préfigurant un programme pérenne de lieu événementiel. Les usages du Carreau, futur espace libre et polyvalent prévu dans le projet pérenne, seront préfigurés dans une structure modulaire rappelant l'esthétique des serres. Durant les 5 ans de la préfiguration, un opérateur extérieur Alter Paname assurera la gestion des espaces et la terrasse-jardin sous le périphérique ; un gestionnaire de site référent sera chargé de la gestion et animation des espaces en pied d'immeuble, de la cohérence d'ensemble et des synergies avec les acteurs du quartier, de Paris et d'Ivry.

Une avance de 400 000 € a d'ores et déjà été mobilisée depuis 2019 pour les études urbaines (premier master plan des espaces publics) et la réalisation de faisabilités juridiques, techniques et financières des aménagements et 200 000 € seront débloqués au début des travaux.

ASSURER LA PÉRENNISATION DES ACTIVITÉS PAR L'ACHAT DE LA CITÉ KAGAN

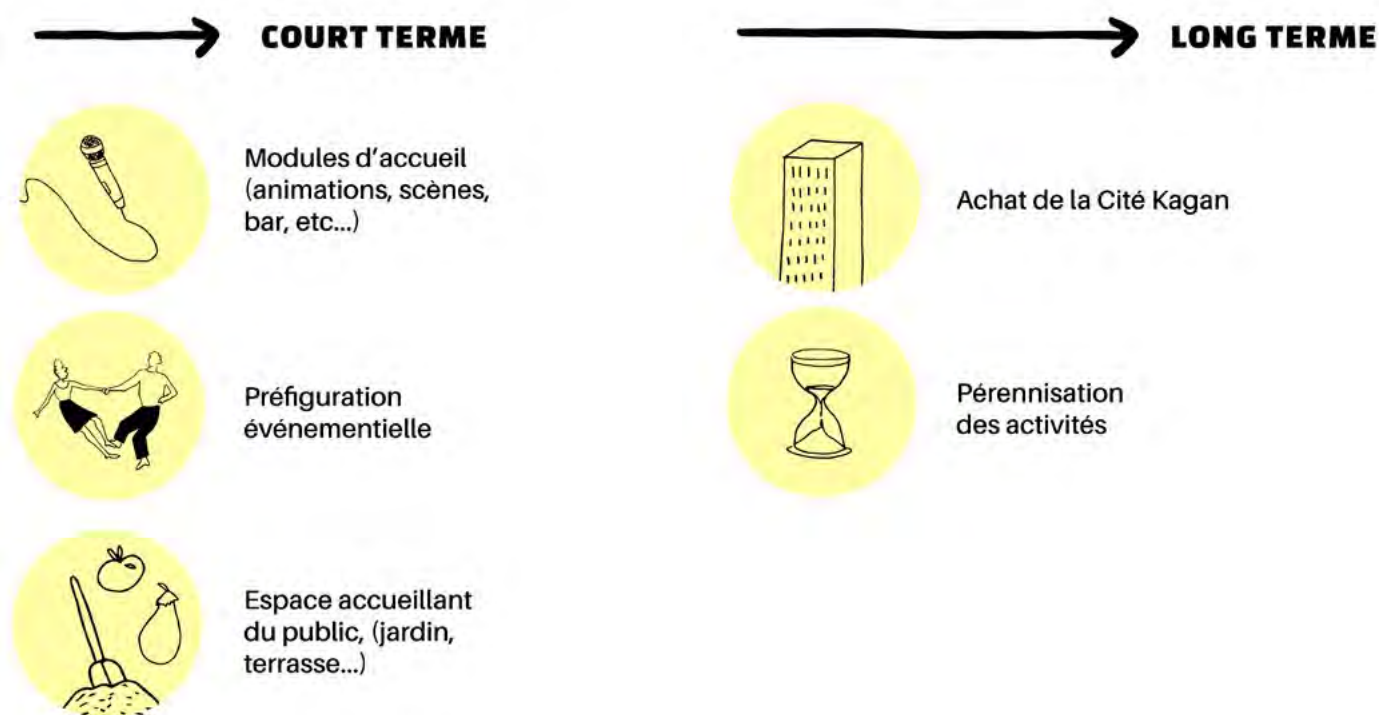
La préfiguration est pensée comme un outil de pérennisation des activités culturelles et solidaires bientôt présentes sur le site. Avec le montant dévolu à la préfiguration, l'équipe décide de racheter à la Ville de Paris la Cité administrative de Michel Kagan, bâtiment datant de 1991 et complété en 2005 par une résidence étudiante. Les 1% devront aussi permettre la rénovation de la Cité Kagan, en vue d'accueillir les activités dédiées à l'économie sociale et à la culture accueillies en première phase : bureaux, ateliers, espace recevant du public et commerces le long de l'allée Paris-Ivry.

LE CHOIX D'UNE SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF POUR CRÉER UN COMMUN URBAIN

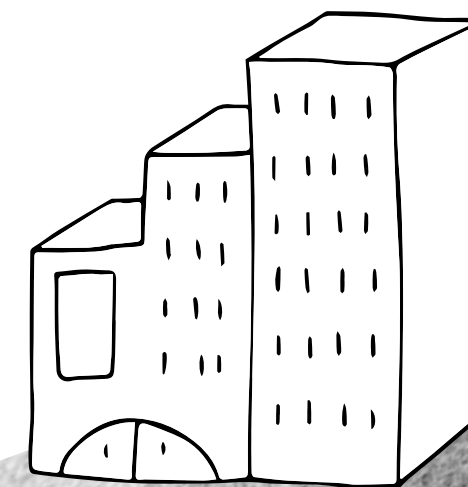
La constitution en société coopérative d'intérêt collectif garantit dans le temps le respect des principes clefs et un triple objet social : la préfiguration des espaces et de leurs usages, la programmation culturelle et artistique des lieux et la création d'un « commun urbain ». Il faut



LA FINANCE DES COMMUNS URBAINS



ici entendre le fait de préserver une ressource rare, le foncier parisien, à des activités d'intérêt collectif, gérées par une communauté de personnes selon les 10 principes clefs de la charte signée avec les maîtres d'ouvrage. Les excédents de la société sont reversés au service de son objet social. La gouvernance se constitue de 5 collèges décisionnaires (salariés, résidents, fondateurs, partenaires locaux, soutiens) qui se réunissent une fois par an pour définir les orientations stratégiques et un comité de direction qui pilote la mise en œuvre de ces orientations.

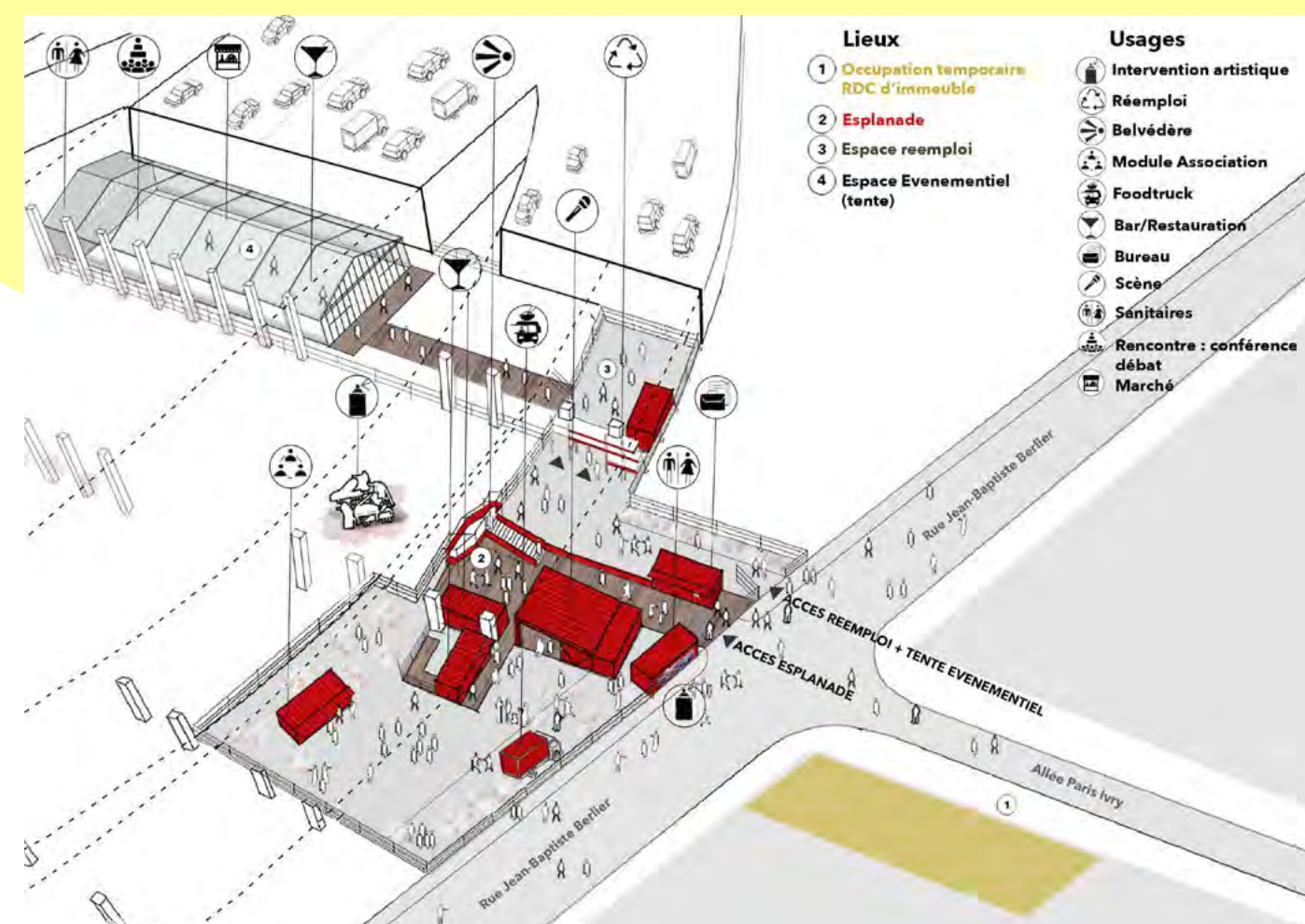


« Avec l'argent de la préfiguration, on achète le bâtiment, la SCIC devient propriétaire des murs. »

Paul Citron³⁸, Plateau urbain



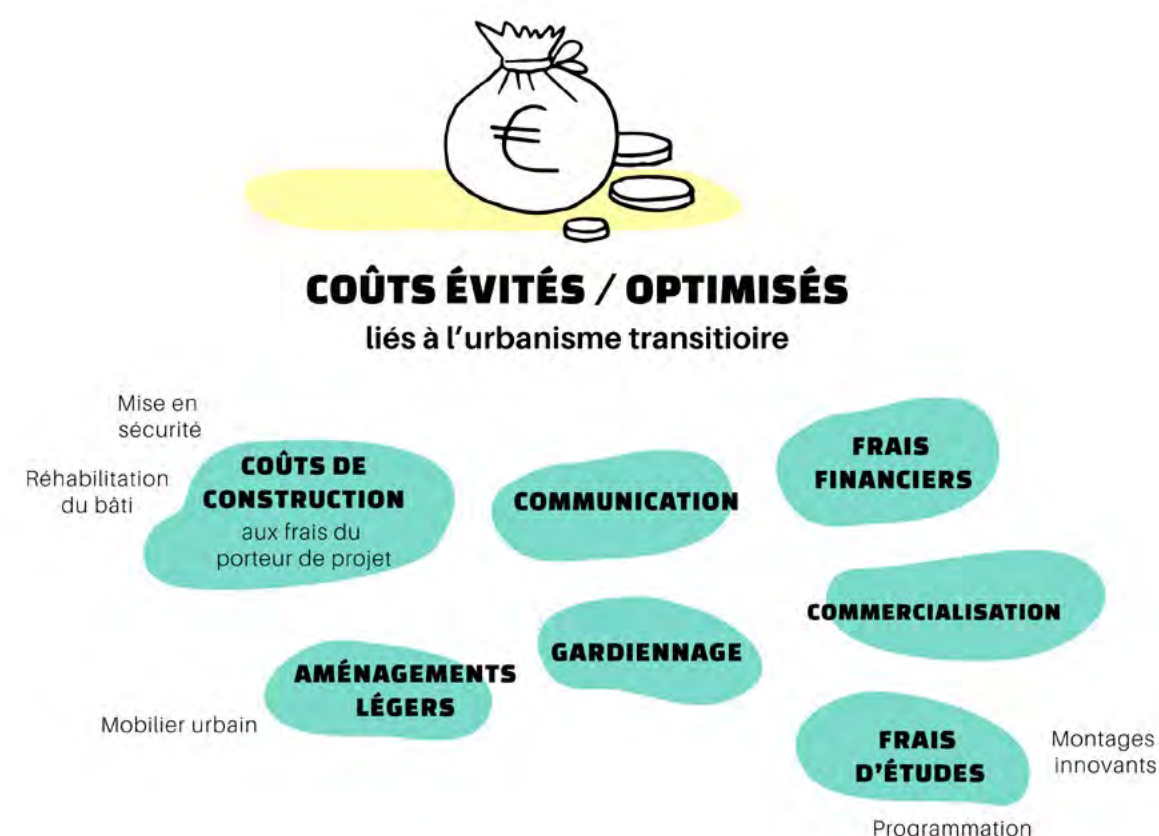
Vue actuelle du site. Crédits : Plateau urbain.



Axonométrie des aménagements de l'esplanade sous le périphérique. Crédits : Palabres Architectes.

38. Atelier inter-acteur conduit dans le cadre de notre étude le 31 janvier 2020

L'urbanisme transitoire : quels coûts évités et anticipés dans le projet d'aménagement ?



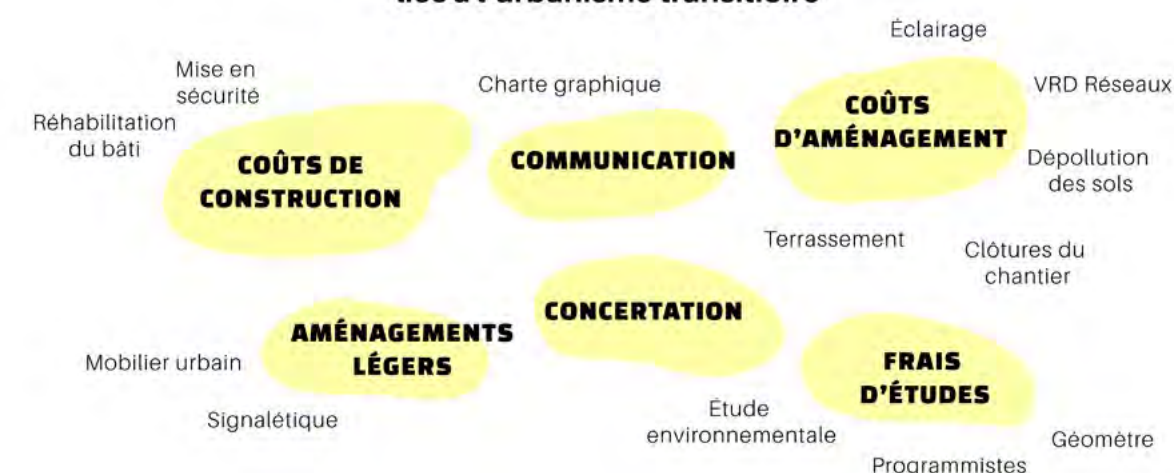
Pour les porteurs de projets transitoires et leurs partenaires, l'enjeu de développer un argumentaire pour convaincre est fréquemment relevé. Même si cette approche est réductrice, la mise en valeur des coûts évités ou optimisés par l'urbanisme transitoire est souvent une base de négociation non négligeable entre services, auprès des élus, et notamment chez de nombreux aménageurs. L'identification des coûts évités est précieuse pour négocier le montage d'un projet transitoire entre services fonciers ou patrimoine en charge de la vente des terrains (souvent frileux à l'idée d'une occupation temporaire potentiellement source de squat par exemple), et services opérationnels en charge de l'urbanisme transitoire (sensible aux enjeux de gestion du temps long et d'activation du site à court terme).

Au cours de nos entretiens et lors du second atelier inter-acteurs, nous avons rassemblé **un premier état des lieux des coûts évités ou optimisés des projets d'urbanisme transitoire au regard du bilan final d'aménagement**. Il peut s'agir de :

- Frais de gardiennage et de sécurisation (près de 1 million d'euros par an économisé pour les Grands Voisins³⁹) ;
- Frais de commercialisation pris en charge pour moitié par l'urbanisme transitoire grâce à la mise en vie des lieux permettant de donner à voir le futur quartier avant les travaux ;
- Coûts de travaux de superstructure (1,8 millions d'euros sur 3 ans par l'opérateur Allo La Lune à Ground Control pour la mise en sécurité, aux normes ERP et la réhabilitation du bâti) pris en charge par les porteurs de projet bien que cela implique une charge d'investissement élevée aux conséquences lourdes sur la programmation transitoire (nécessité de rembourser un prêt par la vente de prestations lucratives) ;
- Coûts d'aménagements légers de type mobilier urbain pérennisable ;
- Autres frais financiers évités par les dépenses non réalisées.

39. Source : <https://lesgrandsvoisins.org/les-grands-voisins/le-modele-economique/>

INVESTISSEMENTS ANTICIPÉS / ÉTALÉS DANS LE TEMPS liés à l'urbanisme transitoire



Au-delà des coûts évités ou optimisés par l'urbanisme transitoire, certains coûts peuvent également être anticipés par rapport au calendrier d'un projet d'aménagement. Du point de vue de l'aménageur, cela lui permet d'étaler dans le temps ses dépenses. Nous avons rassemblé **un premier état des lieux incomplet des coûts anticipés des projets d'urbanisme transitoire au regard du bilan d'aménagement**. Il peut s'agir de :

- Frais de communication (Ex: 75 000 € finançable par la charge foncière et affecté au projet transitoire sur le Fort d'Aubervilliers par Grand Paris Aménagement⁴¹) ;
- Coût de travaux de superstructure (plusieurs centaines de milliers d'euros pour réhabiliter la halle Charolais de Ground Control par SNCF Immobilier) ;

- Coût d'aménagement comme les frais de dépollution des sols (près de 300 000 euros finançable par la charge foncière et affecté au projet transitoire Fort d'Aubervilliers par Grand Paris Aménagement⁴²) ;

- Frais d'études : étude diagnostic du bâtiment et mission de concertation portée par le porteur du projet transitoire de l'Autre Soie.

« TERRITOIRES ZÉRO CHÔMEURS »

LA DÉMARCHE « TERRITOIRES ZÉRO CHÔMEURS »⁴⁰ expérimente le financement d'actions non rentables à impact social positif (entretien des espaces verts, logistique, conciergerie...) par la redistribution de coûts évités (conversion de prestations sociales comme le chômage en salaire pour activités utiles à la collectivité). Cette approche de valorisation des coûts évités accompagnée par une démarche de qualification des impacts sociaux de l'urbanisme transitoire ouvre des pistes pour améliorer la faisabilité et l'inclusion des projets transitoires dans les montages de projet d'aménagement.

40. Y. Blanc et A. Tabet « Impact social et création de valeur : la commune mesure » Communication au Forum international sur l'évaluation et la mesure d'impact social – Montréal, p.9, 9 avril 2019.

41. Données valables en juin 2019.

42. Données valables en juin 2019.

Les enseignements sur l'évolution des montages en urbanisme

De ces modèles, plusieurs enseignements sur les évolutions des pratiques professionnelles de l'aménagement et de l'immobilier peuvent être tirés.

LA PARTICIPATION DES OPÉRATEURS IMMOBILIERS AU FINANCEMENT DES ACTIVITÉS À IMPACT SOCIAL

Elle repose sur une péréquation interne à leur propre opération immobilière où la programmation de logements ou de bureaux permet de soutenir les activités à vocation sociale. Cette tendance a émergé avec les Appels à Projets Urbains Innovants dans une logique de densification en secteur attractif mais peine à se développer en secteur détendu. Elle a toutefois permis de **faire apparaître la valeur d'usage dans les bilans d'opération** comme l'illustre le montage de SoCo : la valeur sociale est valorisée monétairement, plus exactement son coût car sa valeur n'est pas quantifiable (cf partie 1).

La création du **fonds de dotation** en faveur de l'urbanisme transitoire par le groupe immobilier Novaxia depuis 2019 (environ à hauteur de 5000 € par projet) illustre cette nouvelle tendance. Elle peut aussi prendre la forme d'une **participation des opérateurs immobiliers** au financement du projet transitoire dans le cadre d'un projet d'aménagement (ex: 75 000 € par les opérateurs de la tranche 1 du Fort Aubervilliers ou encore 1% du CA de l'opération Bruneseau-Seine - chiffres 2019).

L'ÉVOLUTION DU RAPPORT À LA PROPRIÉTÉ

La resynchronisation de la vocation sociale et de la propriété. Longtemps, les acteurs artistiques et sociaux se sont installés dans des friches, réinventant l'usage et la vocation des lieux mais sans en être propriétaires. Si chacun reconnaît que le temporaire favorise la création d'un espace-temps de liberté et d'expérimentation, les opérateurs culturels et de l'économie sociale évoluent dans leur positionnement. Face à la pression immobilière et aux stratégies incertaines de propriétaires publics ou privés, ils cherchent à acquérir leurs locaux pour pérenniser leurs activités.

Cette évolution est rendue possible par **l'émergence des foncières solidaires** destinées à rendre accessible de manière durable et à coup réduit les locaux qu'elles acquièrent : La Main 9.3.0, SoCo, Bellevilles, Base commune, etc., inspirées des modèles plus anciens comme Etic ou Terre de liens dans le champ de l'agriculture.

Plusieurs **montages émergent en fonction du contexte** : acquisition au coût du marché dans un contexte métropolitain le permettant (Bruneseau/Plateau urbain), transfert symbolique du foncier (pour 1€) de la collectivité à l'opérateur (Le Twist à Nanterre/La Main 9.3.0), transfert de la propriété pour un montant au coût de marché en échange d'une servitude d'impact social (Bouillon Club/SoCo).

Le modèle des SCIC, société coopérative d'intérêt collectif (Bruneseau/Plateau urbain, La Main 9.3.0) introduit la **notion de propriété collective**, intéressant à plusieurs égards. Il permet une nouvelle relation partenariale et horizontale entre les sociétaires d'horizons variés, mettant notamment au même niveau la société civile et la puissance publique. Les SCIC redonnent à la **propriété le sens de l'intérêt collectif** et permettent la sortie de ces lieux du **marché immobilier** et du champ de la spéculation par une acquisition pérenne.

AU-DELÀ DE L'URBANISME TRANSITOIRE : MANIFESTE POUR UN URBANISME RELATIONNEL

DES INITIATIVES SOURCES DE RÉSILIENCE

Les territoires sont frappés de manière directe et différenciée par une crise plurielle : environnementale, sociale, économique, politique. Elle appelle la construction de nouveaux modèles qui reposent selon Magali Talandier sur trois enjeux⁴³ : le **changement du modèle économique, la prise en compte des ressources et matérialités écologiques, l’hospitalité**. Ils résonnent particulièrement dans les démarches issues de l’urbanisme transitoire qui peuvent être envisagées comme des laboratoires pour des territoires plus résilients, à même de s’adapter à un choc à court terme mais aussi de s’organiser pour développer de nouvelles trajectoires à moyen et long terme.

L’économie actuelle, basée sur la connaissance, l’information et la communication est marquée par l’essor des flux internationaux (financiers, matériels, humains), dont une partie de la population est exclue. Revenir à une échelle locale et **reconnecter « la production et la consommation » aux lieux de vie** serait un moyen pour réduire la ségrégation socio-spatiale⁴⁴. L’urbanisme transitoire expérimente de nouveaux modèles et rapprochements : lieux de travail souvent centrés sur le faire (artisanat, fab lab, architecture et design...), hybridés à des activités de loisirs, de consommation, de culture (Motoco, Hyper, Cité Kagan/Bruneseau) et parfois même à des hébergements d’urgence (Grands Voisins, l’Autre Soie).

La préservation des ressources est par essence un enjeu porté par l’occupation transitoire des fonciers vacants. Plus largement, ces démarches reposent sur des approches raisonnées : mise en lien des ressources locales, solidarité territoriale (Tempo/Est ensemble), réemploi de matériaux (Hyper/Ya+K), mutualisation de moyens, partage de la propriété foncière (la Main 9.3.0), stratégie de valorisation des « vides » notamment paysagers (métropole de Lille) ou encore création de communs urbains à la gouvernance mixte (Cité Kagan/Bruneseau).

Enfin, la thématique de l’**hospitalité** est souvent au centre des démarches transitoires : croisement des publics vulnérables comme les populations migrantes avec des entrepreneurs sociaux et culturels (Grands Voisins, l’Autre Soie), offres culturelles partant des origines des habitants (Villes des Musiques du Monde/

Fort d’Aubervilliers, Coursive Boutaric), recherche du bien-être, de la reconnaissance des publics et de l’insertion professionnelle (Prestaservices Sud/Euromed, Baluchon, Hyper/Ya+K...).

L’observation des lieux d’urbanisme transitoires au fil de notre étude-action révèle qu’ils contribuent à adapter le système urbain par touches progressives, incrémentales, se superposant ou s’hybridant à des approches plus traditionnelles. Ils participent de l’évolution des modes d’action publique en matière de développement économique, social et urbain. Notre regard d’urbanistes s’intéresse plus particulièrement aux signaux d’un renouvellement des pratiques professionnelles en urbanisme. **Un nouveau paradigme prend forme, placé sous le signe du lien social et de la reconnexion des sphères qui agissent sur la ville, notamment celles du social et de l’urbain.**

UN URBANISME DE LA RELATION

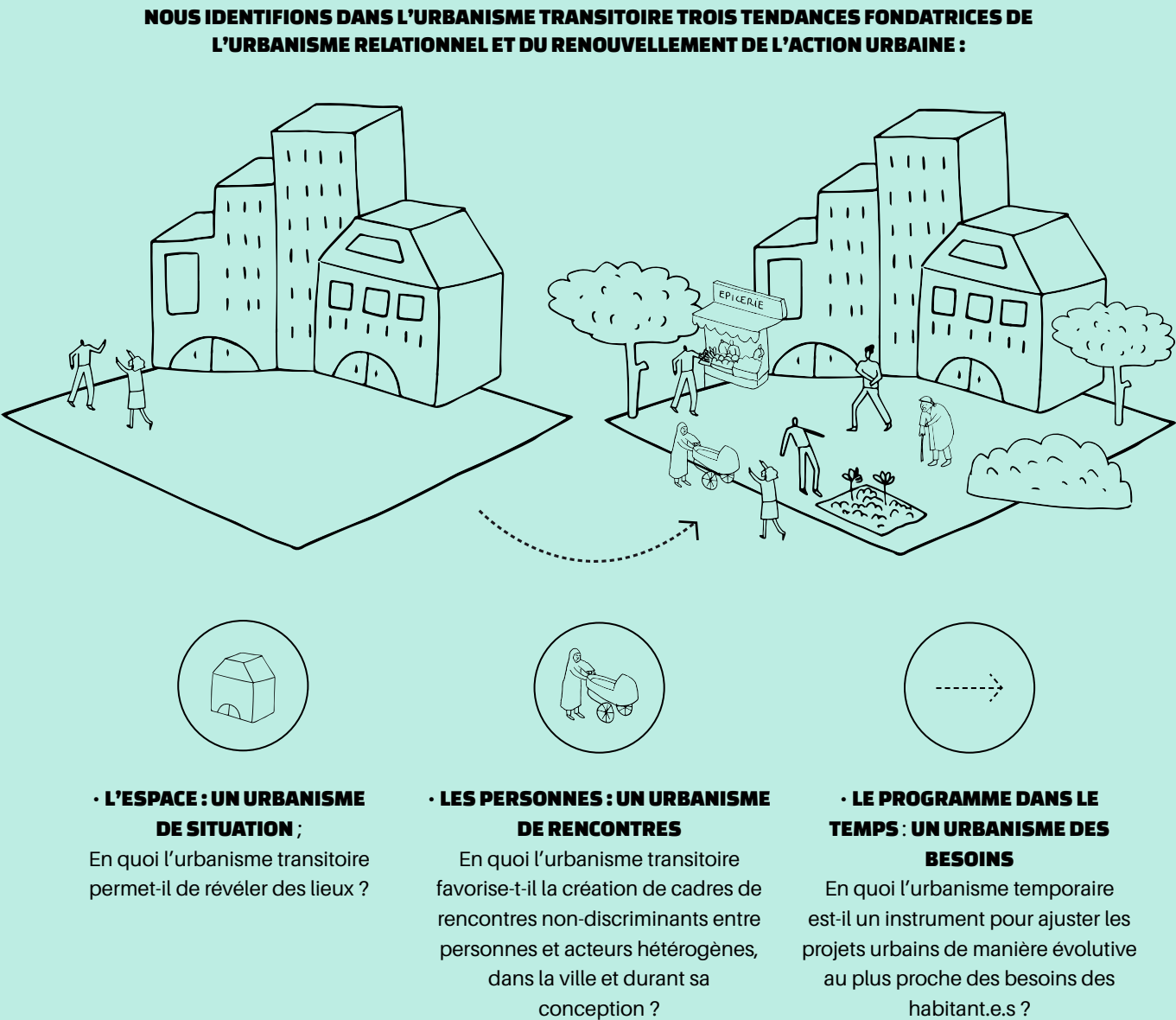
En 1998, le critique d’art et commissaire d’exposition Nicolas Bourriaud⁴⁵ publiait le recueil de textes « Esthétique relationnelle », décrivant une tendance de l’art contemporain, mettant les relations humaines et l’environnement social dans lesquels elles se tissent, au cœur du processus de création. Il y a plus de vingt ans, l’auteur estimait déjà les rapports sociaux plus « représentés que vécus », constat aujourd’hui exacerbé avec les réseaux sociaux. Bourriaud voyait dans l’art un moyen d’établir une communication entre les personnes elles-mêmes.

Ces pratiques relèvent ainsi d’« *une esthétique de l’interhumain, de la rencontre, de la proximité, de la résistance au formatage social* ». L’ouvrage fait état des pratiques artistiques, notamment issues du champ de la performance, dont **l’intérêt ne porte pas sur la production d’un objet mais sur le processus de construction d’une situation, la création d’un cadre d’échanges**. Elles interrogent et décalent nos rapports individuels et collectifs à l’autre et à l’environnement. Les pratiques d’art contextuel ou situées s’inscrivent dans ce champ et vont même plus loin en se construisant en interaction avec les autres et le contexte. « *Le projet « situé » existe et se développe avec et dans un contexte. Il s’adresse aux territoires mais est aussi disponible à ce que dit le territoire*⁴⁷ », comme le rappelle Christophe Blandin-Estournet, directeur du Théâtre de l’Agora à Ris-Orangis.

Nous pouvons lire ces démarches artistiques comme des prémisses, progressivement instillées depuis les années 70, de l’évolution des modes de fabrique de la ville. L’urbanisme transitoire, en tant que support d’une démarche participative, processuelle, établissant une relation au territoire, à ses besoins et à ses résidents, serait l’un des instruments de ces changements. Ce postulat nous permet d’envisager l’émergence d’un **urbanisme relationnel, favorisant la reconnexion des domaines disjoints de la fabrique urbaine actuelle**.

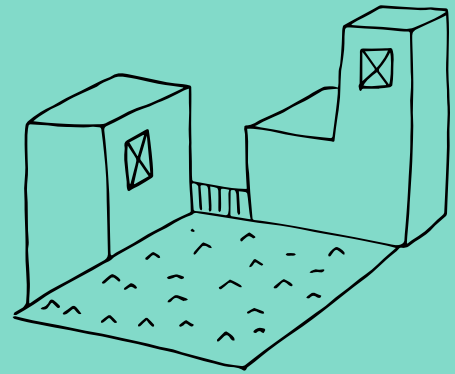
L’urbanisme transitoire et plus largement l’expérimentation urbaine offrent les outils méthodologiques pour relier les **personnes** - habitants, acteurs issus de la société civile, institutions, architectes, urbanistes - et dépasser la spécialisation des métiers

et pour articuler les **dimensions temporelles et spatiales** des projets : le temps court du quotidien au temps long du projet urbain et les échelles de l’hyper-proximité à celles des stratégies de territoire. Il favorise ainsi la reconnexion du programme au terrain et celle des différentes fonctions urbaines (travail, logement, besoins quotidiens, loisirs) dont les lieux justement dits « hybrides » ou tiers-lieux sont les plus représentatifs. La mise en relation de l’ensemble de ces dimensions plaide en faveur d’un urbanisme transitoire pensé comme un processus d’accompagnement des projets urbains, permettant de lutter contre l’homogénéisation des villes en travaillant la singularisation des aménagements et des programmes en fonction des territoires.



43. Magali Talandier. Résilience des métropoles : Le renouvellement des modèles. Plan Urbanisme Construction Architecture, 2019, Les conférences POPSU.
44. L'économie de la connaissance repose sur les nouvelles technologies et des compétences immatérielles (scientifiques, organisationnelles, communicationnelles, créatives) à haute valeur ajoutée qui excluent une partie de la population qui n'y a pas accès et creusent les inégalités.
45. Nicolas BOURRIAUD (2001), Esthétique relationnelle, Dijon, Les Presses du réel.
Nicolas Bourriaud est cofondateur du Palais de Tokyo (Paris), curateur à la Tate (Londres), ancien directeur de l'Ecole nationale Supérieure des beaux-arts de Paris, critique et essayiste. De nombreux artistes se sont inscrits dans la lignée de l'esthétique relationnelle : Marina Abramovic, Maurizio Cattelan, Liam Gillick, Douglas Gordon, Pierre Huyghe, Philippe Parreno, Rirkrit Tiravanija, Dominique Gonzalez-Foerster, Carster Höller, Tino Sehgal...
46. L'art contextuel a notamment été théorisé par Paul Ardenne, « Un Art contextuel - Création artistique en milieu urbain, en situation d'intervention, de participation, Flammarion, 2002.
47. Christophe Blandin-Estournet, directeur du théâtre de l'Agora à Ris-Orangis, interview dans l'émission Affaire en cours, France culture, 9/11/2020.

1. URBANISME DE SITUATION



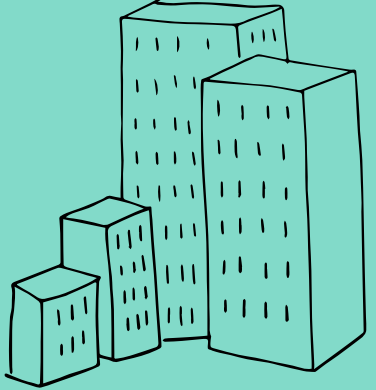
LES ESPACES PAYSAGERS EN FRICHE : PARTIR DES VIDES ET DES LIEUX DE LA VACANCE

Plusieurs démarches citoyennes ou institutionnelles s'appuient sur le potentiel paysager des friches pour en faire des zones de reconnexion à un espace commun et à la nature.

- **Les communs urbains agricoles** créés et gérés par des habitants et des associations de quartier dans la ville de Détroit aux Etats-Unis font référence en la matière. Après la fermeture des usines automobiles dès les années 50, 1600 jardins partagés et fermes urbaines ont été recensés en 2010. Ils assurent une importante production alimentaire et permettent à la population, notamment aux plus démunis, de résister (Paddeu, 2017).

- **Retourner les vides industriels en armature paysagère.** A Bâle, le label IBA, instrument de la transformation des territoires développé en Allemagne, s'appuie sur le paysage comme espace commun de transition entre les territoires de la région bâloise. Cela se traduit par exemple par la renaturation sur plusieurs décennies des nombreuses gravières implantées dans la région, transformées en espace de détente et de loisirs.

- **Élaborer et tester une stratégie métropolitaine pour résorber les vides.** Face à une vacance structurelle, la métropole lilloise et l'ADULM esquissent une stratégie différenciée et contextualisée de résorption de la vacance. Elle s'appuie sur le levier transitoire pour s'adapter aux multiples enjeux : renaturation d'anciennes infrastructures industrielles ou test de nouveaux usages, création de lieux de proximité en centre-ville, revitalisation des commerces de proximité vides le long des faubourgs... Des tests sur trois sites pilotes sont en cours.



LES QUARTIERS DÉFAVORISÉS : PARTIR DES QUARTIERS PRIORITAIRES ET CENTRES ANCIENS EN DÉCLIN

Situés en agglomération métropolitaine, en ville moyenne ou en centres-bourgs ruraux, les quartiers défavorisés sont les plus exposés à la vacance. L'urbanisme transitoire propose des leviers pertinents à plusieurs endroits.

- **Attirer de nouveaux porteurs pour réactiver les cellules commerciales vides.** Entre outils de diagnostic, présence sur site et temps forts, les démarches d'urbanisme transitoire peuvent alimenter une base de connaissance sur les propriétaires, l'état des bâtis et de la demande tout en mobilisant des porteurs. Leur accompagnement combiné à la mise à disposition gratuite ou à bas coûts des locaux sont les instruments pour tester les modèles économiques (Carton Plein et Crefad Loire à Saint-Etienne).

- **Répondre aux besoins quotidiens des habitants.** L'urbanisme transitoire invite à repenser les réponses formelles ou informelles aux défauts de services publics et de soutiens au quotidien. Du FabLab permettant de construire soi-même son mobilier aux petits services (travaux, déménagements) jusqu'à l'implantation de commerces le temps des travaux (YapluK, Bagnolet), des cuisines associatives ou la production alimentaire (Tempo, Est ensemble) : les solutions sont situées et émergent des besoins du terrain.

- **Créer des espaces communs et de respiration.** Les centres anciens au tissu urbain dense ou les grands ensembles minéraux manquent d'espaces de nature. La dédensification et la création d'espaces libres sont notamment des réponses offertes par l'urbanisme transitoire : espaces de nature, de pratiques sportives, de socialisation ou de loisirs, parcelles ou bacs jardinés avec le soutien des acteurs du temporaire (Zutique Production à Dijon).

- **Améliorer les espaces publics déjà livrés.** Impensés, manque de temps ou d'argent pour les finitions, petite échelle difficilement appréhendable face à la complexité des projets : ces espaces peuvent être ajustés et améliorés en seconde main avec la maîtrise d'usage des équipes du transitoire (YapluK aux Malassis à Bagnolet).

Les friches ont longtemps été considérées comme des «locus horribilis » des paysages ruraux et urbains, résultat de l'abandon des capitaux et vecteurs d'usages indésirables (Paddeu, 2013). Au tournant des années 2000, plusieurs villes allemandes en décroissance urbaine commencent à les considérer non plus comme des symptômes de crises urbaines mais comme des opportunités pour faire la ville autrement. L'IBA, pilotée par le Bauhaus de Dessau, remet au goût du jour l'expression de Mies Van der Rohe : *Less is more, Weniger ist mehr*. Des outils pour l'occupation transitoire émergent, tels les *Zwischennutzungen*⁴⁸ qui jouent le rôle de réserve foncière et de laboratoire social et urbain s'appuyant sur les potentiels locaux. En France, des démarches frugales d'urbanisme et la démarche du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) actuellement en cours d'élaboration, montrent la volonté de fonder de nouveaux modèles d'urbanisation préservant les ressources locales. Les territoires s'équipent pour repérer les gisements de fonciers vacants, par le biais d'observatoires et de SIG ou lors d'appels à projets ouverts aux propositions des porteurs de projets (Tempo d'Est ensemble ou Urbanisme transitoire de la Région Ile-de-France).

L'urbanisme transitoire contribue à révéler des opportunités de lieux que les études traditionnelles ne permettent pas de considérer, dans les creux ou les interstices de la ville, de manière diffuse à l'échelle du grand territoire. Dans le contexte français, nous repérons quatre situations urbaines⁴⁹ dont les enjeux présentent une opportunité à agir par l'urbanisme transitoire : les espaces paysagers en friche, les quartiers urbains défavorisés et centres-bourgs en déclin, les espaces publics engorgés en milieu métropolitain, les infrastructures en centre-ville.

48. La traduction littérale de *Zwischennutzungen* procède du rapprochement des mots « entre » et « utilisation ».

Il est difficile d'en définir un terme équivalent français.

49. Ces situations urbaines sont inspirées de l'étude portée par l'ADULM et des projets que nous avons pu observer. Il serait intéressant d'ajouter à cette typologie celle des entrepôts vacants en zone d'activité, cas qu'il resterait à étudier. Voir notamment l'initiative de Plateau urbain à Antony (92).

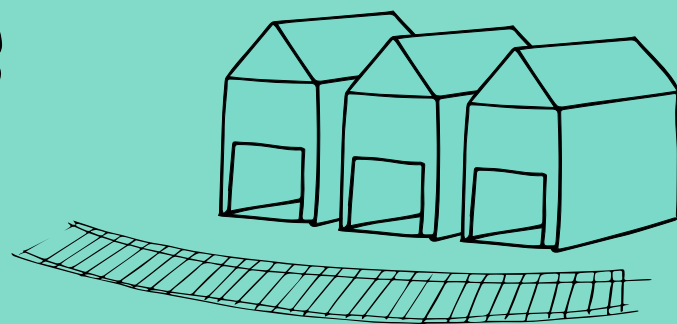


LES SECTEURS MÉTROPOLITAINS DENSES : PARTIR DES ESPACES PUBLICS ENGORGÉS

Comme la Ville de Paris et son projet symbolique de réaménagement des 7 places, de nombreuses métropoles font le choix de réduire la place de la voiture pour rendre les espaces publics aux piétons. Ils s'appuient pour cela sur le test d'usage et la création de nouveaux cadres de collaboration.

- **Créer un réseau d'espaces publics support d'usages communs.** Depuis 2008, la démarche New York Plaza Program portée par la Ville est à la fois exemplaire et précurseur. Dans le cadre de sa stratégie piétonnière, un diagnostic identifie les zones à agir : espaces piétons engorgés et dangereux à cause de la voiture. Un appel à projet destiné aux habitants et acteurs locaux permet de retenir un projet social pour animer les futures placettes. L'aménagement est ensuite co-conçu par étapes : test événementiel d'une journée, aménagements temporaires, pérennisation.

- **Tester une méthode pour essaimer.** A Barcelone, la démarche transitoire de Supermanzanas del Poblenou est pensée comme un outil de test au sein d'un projet de long terme à l'échelle territoriale. L'expérience a permis d'améliorer la stratégie déployée dans d'autres quartiers : concertation avant travaux, phase de test plus longue (jusqu'à 5 ans) pour inventer et prendre des risques (couleurs et jeux au sol, mobiliers « non certifiés »), etc.



LES MILIEUX URBAINS : EXPÉRIMENTER DANS LES INFRASTRUCTURES ABANDONNÉES

Friches hospitalières, industrielles, universitaires, les villes se composent de halles ou ensemble bâtis devenus obsolètes. Elles sont l'opportunité d'inventer sur le terrain des propositions programmatiques inédites et contextuelles que les approches et études traditionnelles n'auraient pas permises.

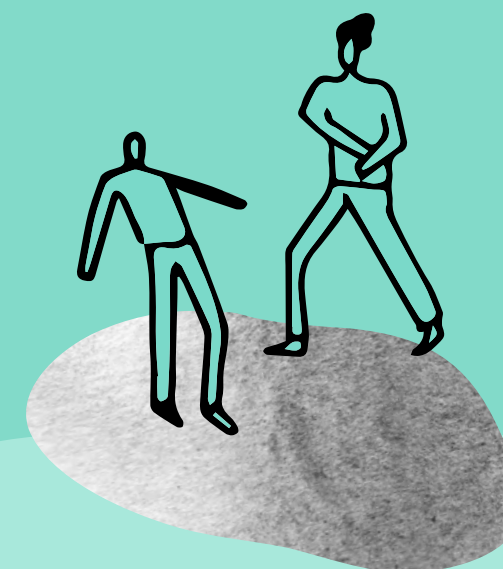
- **Créer les conditions d'une ville mixte :** le projet de l'Autre soie à Villeurbanne a pour vocation de tester les cadres et modalités d'interaction entre tous les acteurs et publics : comment adapter les activités du centre culturel oecuménique La Rayonne aux besoins et pratiques des réfugiés hébergés, des habitants voisins, des futurs habitants (parc social, habitat partagé, propriétaires), en s'appuyant sur la communauté d'entrepreneurs culturels et sociaux, comment modéliser un restaurant accessible, etc.

- **Inventer des formats :** l'occupation transitoire crée des opportunités qu'une démarche de programmation traditionnelle ne pourrait prévoir. L'implantation d'un laboratoire urbain et artistique autogéré pour en faire un projet-pilote de la transformation de la friche DMC à Mulhouse aurait été impensable sans l'installation des premiers artistes dans des conditions rudimentaires et le soutien du label exigeant de l'IBA Basel.

Entre liberté d'action, droit à l'erreur et énergie déployée sur le court terme, le transitoire peut construire des morceaux de ville de façon située et singulière.

« Comment passer des vacants aux communs, d'espaces inutiles et parfois nuisibles aux lieux de production de « biens » politiques, sociaux et agro-alimentaires ? »

Paddeu, 2017

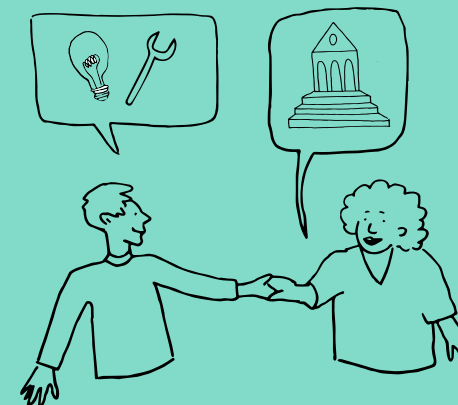


2. URBANISME DE RENCONTRES

Le constat de la fragmentation entre acteurs de la ville est d'ores et déjà acté depuis de nombreuses années. Acronymes obscures, difficulté d'expression en public, langues étrangères, rythmes de vie décalés, postures de représentation ou de concurrence ... Autant de freins à lever pour que les rares cadres de discussion (souvent des réunions de concertation classiques) entre les parties prenantes d'un projet urbain (habitant.e.s, aménageur, urbanistes, services des collectivités...) puissent aboutir à des échanges fructueux. A contrario, il nous semble que les projets transitoires offrent la possibilité de démultiplier les cadres de rencontres entre acteurs hétérogènes ayant pour effet de renouveler les modes d'organisation et l'écosystème social de la ville.

Souvent transversaux, les projets transitoires nécessitent et favorisent une collaboration entre différents services, peu habitués à travailler ensemble, en amont et en aval des temps d'aménagement (foncier, immobilier, aménagement, services gestionnaires des villes, culture, sport, développement social...). De plus, les actions mobilisent fréquemment un panel varié d'acteurs hors du champ de l'aménagement (universités, entreprises, associations...). Les dynamiques citoyennes et collectives sont souvent facilitées par la médiation d'un tiers acteur ou un renouvellement de posture de la puissance publique, devenue plus facilitatrice que donneuse d'ordre. Outre ces cadres de collaboration, les formes urbaines de l'urbanisme transitoire, adaptées à l'échelle du piéton, semblent également des leviers potentiels pour intensifier les liens de proximité et les interactions sociales. L'ensemble de ces processus collaboratifs de conception urbaine œuvre alors de fait pour une appropriation plus collective de la ville.

A ce stade, nous présentons quatre modalités d'émergence et d'organisation de la collaboration au sein des projets transitoires. Elles interrogent autant le caractère inclusif de la fabrique urbaine que la capacité des villes à générer du lien social.



UN RAPPORT RENOUVELÉ ENTRE INSTITUTIONS ET SOCIÉTÉ CIVILE

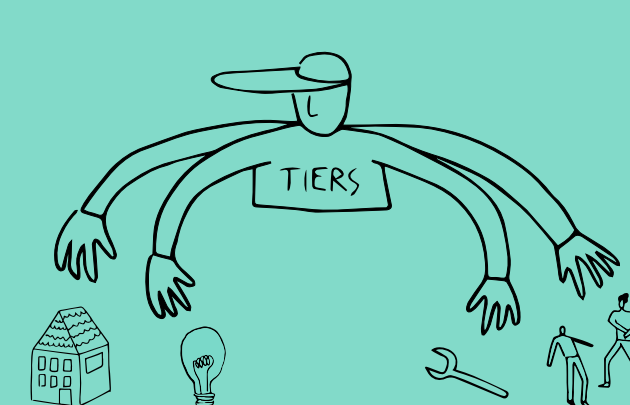
L'étude des projets d'urbanisme transitoire (voir Etude comparative⁵⁰) pose les bases d'un rapport renouvelé entre institutions et société civile, habituellement pris dans des postures opposées de « donneur et receveur d'ordre ». Animés par un enjeu partagé de préservation d'une ressource commune (biodiversité, patrimoine bâti...) souvent délaissée, les opérateurs de l'urbanisme transitoire et les collectivités sont de plus en plus enclins à changer de posture au profit de relations plus horizontales. Les pouvoirs publics endossent alors quatre rôles possibles en faveur de la constitution de « communs »⁵¹:

- **FACILITATEUR** : nouvelles modalités d'accompagnement de la société civile (ex : évolution de l'AMI tempo à Est Ensemble avec la possibilité de proposer des lieux par les acteurs) ;

- **PROTECTEUR** : réglementation et cahiers des charges favorables à l'occupation transitoire, leviers de négociation vis-à-vis des opérateurs (ex : charte en faveur du développement de l'occupation temporaire par la Ville de Paris) ;

- **INSTITUANT** : reconnaissance de l'innovation sociale par des publications et des labels (ex : Fabrique de Territoire par l'ANCT, Arc de l'Innovation de Grand Paris) ;

- **CONTRIBUTEUR** : montage d'une structure spécifique pour co-piloter le projet entre porteurs de projet transitoire et institutions (ex : création d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif permettant une participation égalitaire entre salariés, résidents, fondateurs, partenaires locaux et soutiens à Bruneseau).



L'APPARITION DU RÔLE DE TIERS: INITIATEUR, FACILITATEUR OU COORDINATEUR

Les projets d'urbanisme transitoire sont caractérisés par une action agile à même de croiser les temporalités courtes et longues de la ville, une interdisciplinarité de par la diversité de programmes et une capacité à créer du lien entre différents groupes sociaux. Face à cette complexité difficilement prise en charge par les métiers actuels de la gestion urbaine et de l'aménagement, un rôle de tiers émerge pour lequel nous identifions trois fonctions possibles :

- **L'INITIATEUR** a pour enjeu de rassembler les parties autour d'intérêts collectifs⁵² : il met en place des « permanences » dans un lieu accessible à toutes et tous pour être disponible et ouvert aux initiatives spontanées. L'initiateur utilise l'événementiel comme déclencheur de rencontres avec le tissu local et faire émerger des intérêts communs (ex : rencontres inter-acteurs organisées par l'agence NAC un an avant l'ouverture de l'Hôtel Pasteur à Rennes pour rassembler des partenaires).

- Le **FACILITATEUR** met à disposition un panel d'outils et de compétences au service des usagers et occupants pour développer le projet transitoire. Il peut s'agir de la mise en lien entre porteurs de projets et propriétaires de locaux vacants (ex : projet Ici bientôt à Saint Etienne) ou encore, du partage de savoir-faire et de soutien logistique (ex : formation de jeunes à l'utilisation d'outils numériques au fablab l'HYPER par le collectif YapluK à Bagnolet).

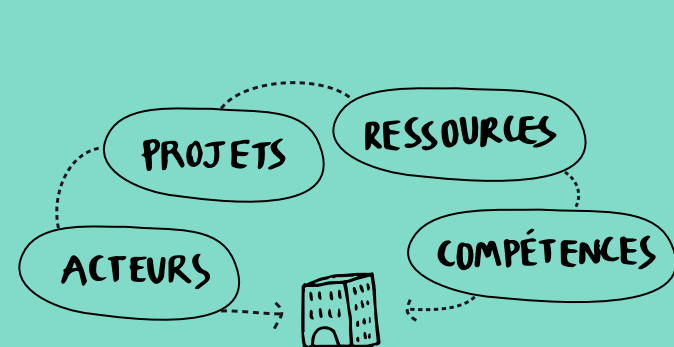
- Le **COORDINATEUR** fait le lien entre les différents outils, temporalités et acteurs d'un projet transitoire inclus dans un projet d'aménagement pérenne. Il agit en tant que conseiller en stratégie transitoire à destination des collectivités, propriétaires, aménageurs, ainsi qu'en gestion, animation et appui aux activités des occupants jusqu'au portage foncier de l'occupation transitoire. (ex : foncière « Base commune » pour la mise en vie des RDCs des villes⁵³).

50. Approches, Etude comparative de 12 cas d'étude, Etude-action sur l'évaluation de l'impact social et urbain de l'urbanisme transitoire, 2019, site web https://issuu.com/atelierapproches/docs/approche.s._-revue_de_projet_-impa

51. Ces quatre modalités de « partenariats publics/communs » sont imaginées par Valérie Peugeot, prospectiviste au Orange Labs, in DIGUET Cécile, Les communs urbains, note rapide IAU IdF, juillet 2019

52. GEINDRE, Sébastien. « Le rôle de l'acteur tiers dans la construction d'un réseau stratégique », Revue française de gestion, vol. no 154, no. 1, 2005, p. 75-91.

53. Site internet: <https://www.basecommune.com/>



L'ÉMERGENCE D'ÉCOSYSTÈMES INFORMELS D'ACTEURS AUTOUR DE LIEUX

La chaîne actuelle de production de la ville (acquisition du foncier, viabilisation, vente de terrains, commercialisation...) est linéaire et séquentielle entre différents métiers où l'usager est consulté très ponctuellement et placé en bout à la livraison des travaux. Pourtant, certains projets transitoires esquissent un nouveau mode d'organisation, plus informel, entre acteurs de la ville. Il ne s'agit plus d'aménager un centre culturel ou une bibliothèque mais de renouveler des équipements, sans programmation prédéfinie, de manière collaborative et diffuse sur le territoire, en partant de lieux et de projets d'intérêt général à l'échelle du voisinage (ex : laboratorios ciudadanos à Madrid). Ces lieux sont ensuite reliés à l'échelle métropolitaine par des réseaux informels de partage de savoirs, d'événements communs, de compétences, de ressources... De manière prospective, en s'inspirant des principes du « peer to peer » basés sur un réseau d'agents auto-organisés, égaux et interconnectés entre eux, sans organe de pilotage centralisé, le développement d'un réseau informel de projets transitoires offre une **nouvelle manière de concevoir la ville et les relations entre ses acteurs de manière « désintermédiatisée », plus organique et démocratisée.**

DES SITUATIONS URBAINES TRANSITOIRES QUI FAVORISENT LES LIENS ENTRE LES PERSONNES

1/ **L'APPROCHE SENSIBLE** : les projets transitoires sont souvent attentifs à créer une identité graphique, sensible et singulière, voire à révéler une histoire, propre à chaque lieu. (ex: recherche-action artistique « Palimpseste » sur les transformations du quartier et l'histoire de l'occupation transitoire « L'Autre soie »). Le transitoire, par son caractère expérimental et parfois temporaire, peut aussi être un levier pour sortir des cadres esthétiques habituels (ex: intégration de fresques de jeu colorées au sol non prévues dans l'aménagement pérenne grâce au projet transitoire Supermanzanas, à Barcelone).

2/ **L'APPROCHE SPATIALE À TAILLE HUMAINE** : les aménagements transitoires, de par leur dimension très locale, sont souvent pensés à l'échelle des piétons, avec une attention à la vie urbaine et aux rez-de-chaussées vivants (ex: boutiques redynamisées le long d'une rue avec Ici bientôt à Saint Etienne). Nombre d'entre eux développent des espaces intermédiaires, entre l'espace intime et la rue, créant un cadre bienveillant de rencontres, en particulier pour les personnes fragiles (ex: cours intérieures communes entre visiteurs, occupants et hébergés aux Grands Voisins à Paris).

3/ **L'APPROCHE RELATIONNELLE** : les projets transitoires visent pour la plupart la mise en vie de lieux vacants. Ils développent souvent des outils et processus inclusifs dans la conception et la gestion des lieux, notamment envers les personnes défavorisées (ex: activation et animation des espaces avec 25 anciens détenus employés en tant que médiateurs dans Civic Center commons à San Francisco). Ils sont également attentifs à accueillir une diversité d'usager.e.s (enfants, adolescents, personnes âgées, femmes et hommes...) par le biais d'usages variés. Cet enjeu, servi par le caractère expérimental du transitoire, tend également à favoriser l'émergence de créations originales multi-usages. (ex: formes hybrides non standardisées de mobilier à appropriation spontanée pour jouer, faire du sport, s'asseoir et discuter dans J'peux pas j'ai chantier à Dax).

Cette attention à la vie urbaine, portée par de nombreuses initiatives transitoires, introduit un rapport sensible entre l'espace et les liens sociaux qui s'y jouent. La prise en compte de cette approche sensible, spatiale à taille humaine et relationnelle constitue alors un potentiel levier pour renouveler la conception urbaine en faveur d'une vie urbaine intensifiée.

« Pour assurer ce maillage et l'échange entre ces acteurs hétérogènes, les Laboratoires citoyens (assimilés aux projets transitoires) assurent une fonction essentielle de « middleground » (Cohendet et al, 2011). Ils permettent la socialisation entre « l'underground » des habitants, usagers et des sphères culturelles et artistiques et « l'upperground » des administrations, firmes, laboratoires de recherche. »

R. Besson⁵⁵

54. Bauwens, M. & Sussan, R. (2005). Le peer to peer : nouvelle formation sociale, nouveau modèle civilisationnel [1]. Revue du MAUSS, no 26(2), 193-210. <https://doi.org/10.3917/rdm.026.0193>

55. BESSON Raphael, Les « Ateneus de Fabricació » barcelonais et les « Laboratorios ciudadanos » madrilènes. Une nouvelle approche de l'innovation urbaine ?, Géographie, Économie, Société 20, 2018

3. URBANISME DES BESOINS

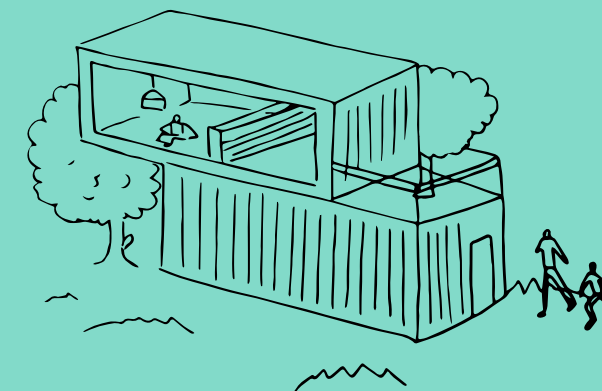
L'expertise en programmation urbaine, que ce soit en termes de logements, d'équipements, d'activités ou d'espaces publics, est souvent incluse dans les projets urbains de manière ponctuelle, comme une séquence à valider avant la conception. Techniquement, elle est « une méthode de résolution des problèmes, de définition des besoins et des contraintes » et se formalise par un programme et un cahier des charges qui calibrent les usages et les dimensionnements généraux d'un espace ; ces éléments conditionnent les principes formels. (Meunier, Buffat, 2014). La programmation se réduit malheureusement souvent à une mission brève, peu participative, calibrée pour une opération d'aménagement et contrainte par des documents de planification à grande échelle, peinant à prendre en compte la diversité, l'évolutivité des besoins et des ressources locales (porteurs de projets émergents non constitués, savoir-faire, réseaux de connaissances, gisements de matériaux...). On assiste souvent à une déconnexion entre les objectifs sociaux et politiques énoncés en phase de programmation et la réalisation opérationnelle qui doit faire face à la réalité de terrain. Dès lors, l'enjeu est double : reconnecter le programme à la réalité sociale et opérationnelle du terrain d'une part et à la conception urbaine d'autre part.

Nous pensons que l'urbanisme transitoire, en tant que processus collectif, hybride et ouvert, **constitue un outil d'accompagnement des projets urbains pour les adapter de manière évolutive, voire un levier potentiel pour répondre de manière plus ajustée aux besoins des habitants.** Il ouvre la voie à de nouveaux modes de faire la ville par une programmation en actes, capable d'agir à plusieurs niveaux :

- L'identification de besoins variés : hyperlocaux ou territoriaux, spontanés ou issus d'études de planification ;
- Différents portages : impulsion de la puissance publique, initiative de la société civile ou partenariat public-privé ;

- Et des modes de réponse adaptés : test de programmes in situ, appels à projets ouverts, espaces non programmés...

Nous présentons ici **quatre typologies de montage de projets transitoires, allant du projet impulsé par la puissance publique avec une visée de préfiguration à l'initiative non programmée et spontanée de la société civile.** Ces différents modes d'action nous renseignent sur de nouvelles formes de programmation urbaine, plus évolutives, situées et collaboratives ; autant de pistes à creuser pour faire évoluer la production urbaine au plus proche des besoins locaux.



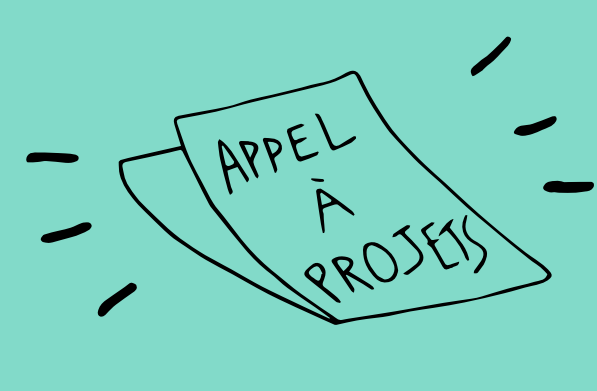
TESTER LA PROGRAMMATION EN ACTES

Particulièrement adapté à l'échelle d'un projet aux enjeux urbains et périmètres d'action définis, le test, caractéristique de l'urbanisme tactique, apporte des réponses hybrides allant au-delà d'une programmation classique (aménagements standardisés, équipements mono-fonctionnels...) et de manière plus inclusive avec les futurs occupants et usagers des lieux.

En amont des études urbaines, le test par des projets transitoires peut permettre d'adapter la programmation du projet urbain aux besoins locaux (ex : chez « Ici Bientôt » à Saint-Etienne, le test d'activités in situ au sein de boutiques vacantes, diagnostiquées faiblement attractives, a permis de faire émerger une nouvelle offre de services portée par des acteurs locaux et adaptée aux besoins locaux : boutique de robes de mariées, restaurant végétarien, épicerie ou local de bricolage).

En accompagnement des études de conception urbaine, le test peut également permettre d'affiner les futurs usages (ex : la préfiguration de « Bruneseau-Seine » a pour vocation de tester des usages par l'événementiel et la construction d'aménagements temporaires en vue d'alimenter le dessin des futurs espaces publics.)

Enfin, le test peut également alimenter la faisabilité technique et opérationnelle d'un projet urbain, notamment dans un contexte complexe avec des programmes et des espaces hybrides (ex : à « L'Autre Soie » à Villeurbanne, le test à l'échelle 1 de la programmation future - centre culturel, habitat social, activités sociales et culturelles, espace de co-working - a permis d'alimenter le programme des espaces libres (2500m2 non prévus) mais également d'enrichir les relations et le fonctionnement des futures structures sur le site.).



FAIRE ÉMERGER DE NOUVELLES SOLUTIONS : LES APPELS À PROJET

La puissance publique n'a pas toujours de cadre concret pour agir (périmètre de projet urbain, calendrier et budget dédié, porteurs de projets identifiés...). A partir de ses **orientations stratégiques d'aménagement ou des politiques publiques à l'échelle du territoire, faire appel à l'urbanisme transitoire peut permettre de faire émerger de nouvelles solutions, « hyper situées ».**

Ces dernières années, de nombreux appels à projet dédiés à l'urbanisme transitoire, souvent appelés Appels à Manifestation d'Intérêt, ont ainsi été lancés par des collectivités ou aménageurs. Des thématiques larges définissent un cadre d'action : transition écologique du territoire, effet levier sur le projet d'aménagement futur pour l'AMI de la Région Ile-de-France⁵⁶ ou encore développement économique, culture et inclusion pour l'AMI Move d'Euromed. Cet AMI a notamment permis la création d'une structure d'insertion, hébergée dans des bureaux transitoires et créée par un habitant du territoire. Des initiatives spontanées voient ainsi le jour au sein de Move, mais également des thématiques imprévues comme le réemploi et la santé. Ces AMIs ont ainsi un double intérêt : **ils favorisent non seulement l'émergence de projets transitoires non programmables par la collectivité mais aussi, le repérage de sites à investir et de porteurs de projets non identifiables en amont. Par ces appels à projet, les institutions endossent alors un rôle non plus de « donneur d'ordres » mais d'aide à l'initiative de la société civile en réponse aux politiques publiques, en facilitant les conditions :**

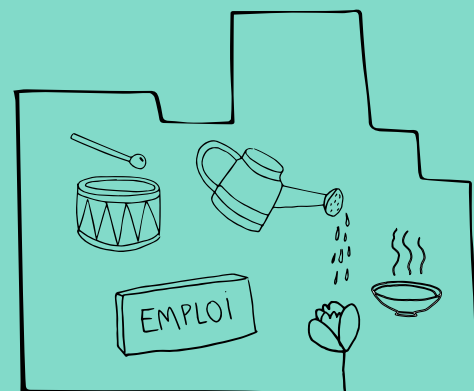
- d'émergence des projets transitoires : veille stratégique à l'échelle territoriale (observatoire et portage du foncier, études techniques et diagnostics) ;
- de développement : soutien financier, logistique et juridique ;
- de capitalisation : aide à l'évaluation, valorisation et mise en réseau.

56. Extrait du webinaire de la Région Ile-de-France dédiée aux initiatives d'urbanisme transitoire, 9 décembre 2020



SOUTENIR UNE COMMUNAUTÉ D'ACTEURS : DES MONTAGES PUBLICS/PRIVÉS POUR DES COMMUNS URBAINS

Fragilisés structurellement par le fait de ne pas maîtriser le foncier, certains opérateurs culturels ou sociaux indépendants se rassemblent pour pérenniser leur activité par la propriété. Ils sont rendus possible par les appels à projets innovants (ex. la création de la foncière SoCo dans le cadre de Réinventer Paris, Réinventer Bruneseau) ou par l'initiative spontanée (ex. la foncière culturelle de la Main 9.3.0 ou la Coursive Boutaric). Le temporaire y est le plus souvent un levier de structuration dans le contexte d'une économie précaire et expérimentale nécessitant une phase de préfiguration ou de maturation. Le soutien de la puissance publique y est nécessaire, levier en phase d'amorce (ex. mise à disposition gratuite des locaux par le bailleur les premières années de la Coursive Boutaric) mais aussi contributeur de l'acquisition pérenne des lieux (les collectivités sont sociétaires de la Main). **Ces projets collectifs inventent de nouvelles formes de coopération qui permettent la création de communs urbains.** Cette notion fait référence à trois catégories complémentaires⁵⁷. Les « **communs fonciers** » impliquent de maîtriser le foncier et les ressources qui en découlent (ex. l'équipe emmenée par Plateau Urbain sur le site de Bruneseau qui est en mesure d'acheter et gérer la Cité Kagan). Les « **communs de la connaissance** » (ou creative commons) qui constituent « des ensembles de ressources de nature littéraire et artistique ou scientifique et technique dont la production et/ou l'accès sont partagés entre individus et collectivités associés à la construction et à la gouvernance de ces domaines⁵⁸ ». C'est le principe même de la structuration en réseaux des lieux adhérents à la foncière de la Main ou des structures de la Coursive Boutaric, reposant sur la mutualisation des savoir-faire (fonctions administratives, commerciales), la maîtrise et l'échange de pratiques ou expertises. Enfin, les « **communs de gouvernance** » impliquent la co-activité et interrogent sur la capacité à gérer collectivement. L'ensemble des parties prenantes (collectivités, financeurs privés, publics et habitants, salariés, résidents, partenaires) est invité à participer à la décision selon des modèles de coopération variés. **Les sociétés coopératives d'intérêt collectif permettent ainsi d'envisager à la fois la copropriété des sociétaires, privés et publics, et leurs co-activité.**



RÉINVENTER L'INTÉRÊT GÉNÉRAL : LA NON-PROGRAMMATION

A contre-courant des projets d'aménagement planifiant une programmation urbaine pour des dizaines d'années, certains projets d'urbanisme transitoire adoptent un nouveau mode d'intervention, non programmé, permettant de repérer et tester les réponses aux besoins locaux de manière évolutive. Souvent à l'initiative de la société civile même si la puissance publique en est partenaire, la non-programmation produit des **formes d'actions uniques, situées, ouvertes aux ressources présentes et sous-jacentes du territoire**. Un exemple concret de ce mode de réponse spontané est l'Hôtel Pasteur à Rennes, où une ancienne faculté dentaire est réhabilitée progressivement en lieu non programmable par l'occupation et l'ouverture du lieu au plus grand nombre. Soutenus par la démarche de « permanence architecturale⁵⁹ » de l'association NAC en lien avec la SPLA Territoires Publics, les usages du bâtiment sont testés in situ, sans orientation prédéfinie, en perpétuelle évolution mais de manière temporaire et en fonction des besoins immédiats de la population (ex : expérimentation, par un médecin, de nouvelles formes de soin qu'il ne pourrait pas porter au sein de l'hôpital). « *La méthodologie pour permettre au non-programmé d'être révélé a été de réaliser ce que j'appelle une « étude de faisabilité en actes ».* « *On met le bâtiment à l'épreuve des usages, on ne juge pas l'objet des projets que l'on accueille.* » S. Ricard, responsable de l'Hôtel Pasteur⁶⁰. L'émergence de ces lieux hybrides non programmés, répondant au fur et à mesure aux besoins locaux et mis en réseau à l'échelle d'un territoire, ouvre alors la voie vers **un mode de développement de la ville plus collaboratif, organique, avec l'intérêt général comme moteur de l'action.**

57. Flaminia Paddeu, « Cultiver les friches urbaines comme de nouveaux communs (Detroit, États-Unis) », Géographie et cultures, 103 | 2017

58. Coriat, 2015, in Paddeu, 2017

59. Voir l'ouvrage « La permanence architecturale » co-édité par Notre Atelier Commun, Chloé Bodart, Sébastien Eymard et Hyperville URL: <http://editions.hyperville.fr/la-permanence-architecturale/>

60. Extrait de l'entretien de Sophie Ricard sur le site ouishare.net URL: <https://www.ouishare.net/article/entretien-avec-sophie-ricard-architecte-de-lhotel-pasteur-exploration-mille-lieux-1-8>

61. Cécile Diguët, « Fabrique urbaine et réappropriation citoyenne : l'urbanisme transitoire comme ruse ? », Revue Sur-Mesure [En ligne], 05 | 2020, mis en ligne le 28/05/2020, URL : revuesurmesure.fr/issues/reprendre-la-ville/fabrique-urbaine-et-reappropriation-citoyenne-lurbanisme-transitoire-comme-ruse



« Ce qu'introduit ici l'urbanisme transitoire c'est la programmation active, en acte, tentant ainsi de mieux adapter le processus de développement urbain aux besoins sociaux du terrain⁵⁶. »

C.Diguët, « Fabrique urbaine et réappropriation citoyenne : l'urbanisme transitoire comme ruse ? »,

ANNEXES

BIBLIOGRAPHIE

ETUDE / RAPPORT / GUIDE

ADULM, *Urbanisme transitoire - Paroles d'acteurs et retours d'expériences de la métropole lilloise*, Janvier 2021

Approche.s !, *Etude-action sur l'évaluation de l'impact social et urbain de l'urbanisme transitoire, Cahier 1, Etude comparative de 12 cas*, 2019, Disponible sur : https://issuu.com/atelierapproches/docs/approche.s_-_revue_de_projet_-_impa

APUR, *Nouveau regard sur la métropole parisienne à travers la qualité de vie*, juillet 2015

Audiar, *Indicateurs de bien-être, Etat des lieux*, décembre 2016

Avisé, la Fonda, le Lab de l'ESS, *Une approche prospective de la mesure de l'impact social*, 2017

Cabanon Vertical, *Les aménagements urbains transitoires, Enjeux et guide pratique pour un espace public partagé*, 2017 Disponible sur: https://issuu.com/cabanonvertical/docs/action_transitoire_cabanonvertical

CHEMETOFF, A., *Gouverner par les instruments. Première approche : les épreuves urbanistiques du plan-guide*, POPSU, 2007, Disponible sur : <http://www.popsu.archi.fr/sites/default/files/nodes/document/830/files/les-instruments-plan-guide.pdf>

Conseil Supérieur de l'Économie Sociale et Solidaire (CSESS), *Rapport de synthèse sur la mesure de l'impact social*, Décembre 2011

DIGUET, C., *Urbanisme transitoire - Optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée, les carnets pratiques de l'urbanisme, n.9*, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France, Paris, septembre 2018

DUCLOS, H., *Evaluer l'utilité sociale de son activité*, Culture et Promotion, Les cahiers de l'Avisé n°5, 2007

FARGEON, V., LE QUÉAU, P., LE ROY, A., OFFREDI, C., OTTAVIANI, F., IBEST : *construction et représentation des Indicateurs d'un Bien-Être Soutenable et Territorialisé dans l'agglomération grenobloise*, Rapport final, janvier 2016

GRENIER C., *Projets temporaires pour espaces en jachère*, Collection des cahiers USH, Cahier Repères n°57, mars 2019

KEBIR, L., WALLET, F., *Biens Communs et territoire* (BISCOTE), PUCA, 2021 Disponible sur : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/projet-biscote-biens-communs-et-territoire-a1099.html>

PAIROT, C., MOREAU E. (dir.), *La ville autrement, Initiatives citoyennes // Urbanisme temporaire // Innovations publiques // Plateformes numériques*, APUR, Paris, juillet 2017

Participatory City Foundation, *Made to measure*, rapport année 1, Disponible sur: www.participatorycity.org/made-to-measure-1

PUCA, *La fabrique de la ville questionnée par la crise sanitaire*, note d'analyse n°1, juillet 2020

ARTICLE / REVUE / WEBINAIRE / EXPOSITION

Approche.s !, Exposition *Co-urbanisme*, Pavillon de l'Arsenal, 2015

BAUWENS.M, SUSSAN.R, *Le peer to peer : nouvelle formation sociale, nouveau modèle civilisationnel*. Revue du MAUSS, no 26(2), 193-210, 2005, Disponible sur <https://doi.org/10.3917/rdm.026.0193>

BESSON, R, *Villes : repenser la valeur des projets d'urbanisme transitionnel*, ID4D, 2020, Disponible sur :

<https://ideas4development.org/villes-repenser-la-valeur-des-projets-durbanisme-transitionnel/>

BESSON, R., *Les « Ateneus de Fabricació » barcelonais et les « Laboratorios ciudadanos » madrilènes. Une nouvelle approche de l'innovation urbaine ?*, Géographie, Économie, Société, Lavoisier, 2018, 20, Disponible sur <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01731627/document>

BLANC, Y., TABET, A., *Impact social et création de valeur : la commune mesure*, Communication au Forum international sur l'évaluation et la mesure d'impact social, La Fonda, Montréal, 9 avril 2019

BUFFAT, M., MEUNIER, F., *La programmation urbaine, entre projet politique et projet urbain*, Métropolitiques, 28 mai 2014, Disponible sur : <http://www.metropolitiques.eu/La-programmationurbaine-entre.html>

DESGOUTTE, J., *Les communs en friches*, Métropolitiques, 17 juin 2019, Disponible sur : <https://www.metropolitiques.eu/Les-communs-en-friches.html>

DIGUET, C., *Fabrique urbaine et réappropriation citoyenne : l'urbanisme transitoire comme ruse ?*, Revue Sur-Mesure, 28/05/2020, Disponible sur : revuesurmesure.fr/issues/repenser-la-ville/fabrique-urbaine-et-reappropriation-citoyenne-lurbanisme-transitoire-comme-ruse

DIGUET C., *Les communs urbains*, note rapide IAU IdF, juillet 2019

DOUAY N., *La planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique*, L'Information géographique, vol. 77, no. 3, 2013, pp. 45-70.

DOUAY N. et PREVOT M, *Circulation d'un modèle urbain « alternatif » ?*, EchoGéo [En ligne], 36 | 2016, mis en ligne le 30 juin 2016, consulté le 06 janvier 2021. URL : <http://journals.openedition.org/echogeo/14617>.

GEINDRE, S., *Le rôle de l'acteur tiers dans la construction d'un réseau stratégique*, Revue française de gestion, vol. no 154, no. 1, 2005, pp. 75-91.

HYPERVILLE, *La permanence architecturale*, Hyperville, mai 2016, Disponible sur : <http://editions.hyperville.fr/la-permanence-architecturale/>,

PADDEU, F., *Cultiver les friches urbaines comme de nouveaux communs* (Detroit, États-Unis), Géographie et cultures, 103, 2017

Région Ile-de-France, Webinaire : *Soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire*, 9 décembre 2020

THESE / OUVRAGE

ARDENNE, P., *Un Art contextuel - Création artistique en milieu urbain, en situation d'intervention, de participation*, Flammarion, 2002.

BESSON, R., *Pour des espaces transitionnels*, Encore Heureux. Lieux infinis, construire des bâtiments ou des lieux ?, 2018

BOURRIAUD, N., *Esthétique relationnelle*, Dijon, Les Presses du réel, 2001

CORIAT, B., *Le retour des communs : la crise de l'idéologie propriétaire*, Paris, 2015

DUBEAUX, S., *Les utilisations intermédiaires des espaces vacants dans les villes en décroissance*, 2017

JOSEPH, I., GRAFMEYER, Y., *L'école de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Ed. du champ urbain, 1979

LEFEBVRE, H., *Le droit à la ville*, Economica, 1968 réédition 2009

MARC.E, PICARD.D, *Vocabulaire de psychosociologie, Interaction*, Toulouse, France: ERES, Jacqueline Barus-Michel éd, pp. 189-196, 2002, Disponible sur : <https://doi.org/10.3917/eres.barus.2002.01.0189>

LISTE DES ENTRETIENS

- AUREZ Vincent**, Directeur du développement durable, innovation et communication, Novaxia
- BESSION Raphaël**, Directeur, Villes Innovations
- BICHET Benoît**, DGA du département copropriétés dégradées, EPFIF
- BLANC Yannick**, Vice-président, la Fonda
- CASSI Claire**, Cheffe de projet, Direction des Opérations, EPA Euroméditerranée
- CITRON Paul**, Directeur du développement, Plateau urbain
- BOMPOINT Juliette**, Directrice, La Main
- FOURQUET Louise**, Présidente, Baluchon
- GASTINE Lionel**, Fondateur d’URBANOVA et co-fondateur du collectif Intermède
- GEMON Delphine**, Responsable du pôle Approche Environnementale de l’Aménagement, Est ensemble
- GIBERT Frédéric**, Expert Cœur de Ville, Direction du Réseau, Caisse des dépôts
- HIAULT Pierre**, Directeur de la stratégie, Plaine Commune
- SCHULZ Juliane et AUFRERE Jérémy**, Chargés d’étude, Agence de développement et d’urbanisme de Lille Métropole

À PROPOS



L’atelier Approche.s ! est porté par une équipe pluridisciplinaire de 5 membres (architecte, urbanistes, experte en projets culturels, designer de services). Notre intervention repose sur l’étude-action combinant étude urbaine (diagnostic sensible, co-programmation, stratégie urbaine participative) et actions collectives de terrain (chantiers ouverts au publics, interventions artistiques, ateliers participatifs...). Nous l’adaptons aux différents contextes urbains : métropole, quartiers prioritaires et contextes ruraux. Approche.s ! mène également une réflexion élargie sur les pratiques innovantes en urbanisme donnant lieu à des publications et des formations professionnelles sur l’urbanisme transitoire, les pratiques collaboratives et le genre dans les projets urbains.



Organismenationalderechercheetd’expérimentation sur l’urbanisme, la construction et l’architecture, le Plan Urbanisme Construction Architecture, PUCA, développe à la fois des programmes de recherche incitative, et des actions d’expérimentations. Il apporte son soutien à l’in-novation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l’aménagement des territoires, de l’habitat, de la construction et de la conception architec-turale et urbaine.

www.urbanisme-puca.gouv.fr

DIRECTION DE LA PUBLICATION

ATELIER APPROCHE.S !

atelierapproches.fr

contact@atelierapproches.fr

Kelly Ung : +33(0)6 24 47 95 25

Laure Gayet : +33(0)6 99 43 03 05

GRAPHISME & ILLUSTRATION

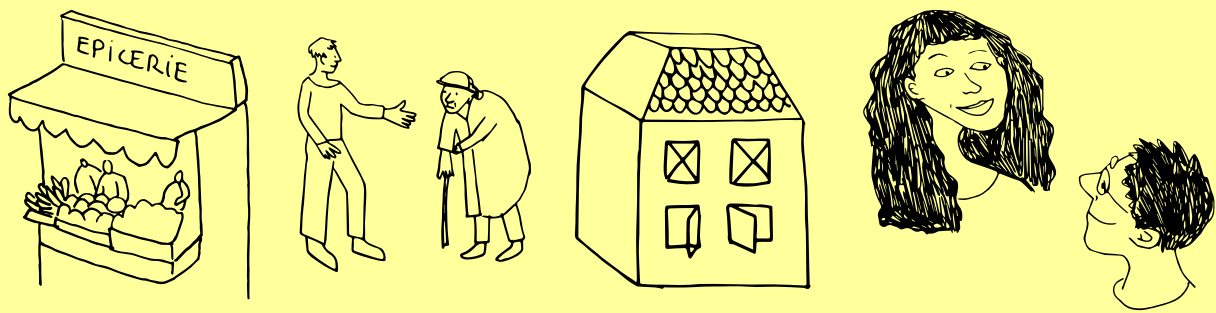
Margaux Olivré

margauxolivre.com

CONSEIL SCIENTIFIQUE & ÉDITION

PUCA et le Ministère de la transition écologique, Ministère de la cohésion
des territoires et des relations avec les collectivités territoriales

COUVERTURE : La cuisine partagée de l'Avant-Goût - Crédits photo : ADULM



L'étude-action « Pour un urbanisme relationnel » porte un regard pluriel sur la richesse sociale et les impacts urbains de l'urbanisme transitoire. Ce nouveau mode de fabrique de la ville connaît un essor important depuis les années 2010. Face à la pression du marché et l'engouement de la profession, il est maintenant important de se doter d'outils d'évaluation explicites sur les impacts de ces démarches.

Fondée sur l'étude comparative de douze projets d'urbanisme transitoire réalisée en 2019, l'ouvrage propose une grille de quinze indicateurs permettant de qualifier l'impact social - à l'échelle individuelle, collective et territoriale - et l'impact sur le projet urbain. Il apporte des éléments de réponse sur les modes d'évaluation et de représentation de la valeur produite. En quoi l'urbanisme transitoire contribue à renouveler les modes d'action publique et les stratégies à l'échelle territoriale ? Quelles sont les implications en termes d'évolution des systèmes d'acteurs, de gouvernance, de montage financiers et opérationnels ? Six cas d'étude permettent d'approfondir ces enjeux posés par l'urbanisme transitoire encore peu analysés.

