



GT 1 - L'aménagement urbain en coproduction public-privé : contrats et financement

La création de valeur et la sécurisation des projets liés à l'aménagement temporaire

Compte-rendu du 24 mars 2017

Les aménagements éphémères ou temporaires viennent enrichir le modèle économique en permettant aux propriétaires fonciers d'économiser des frais de portage foncier, de valoriser des espaces vacants, d'expérimenter l'usage des espaces publics, et aux porteurs d'activités de se développer à bas coût.

La plénière matinale questionne le renouvellement du rôle de l'aménageur qui coordonne et organise les aménagements éphémères ou temporaires. Elle aborde également leurs effets sur le processus d'un projet d'aménagement liés à l'arrivée de nouveaux acteurs, économiques (starts-up, ..) ou associatifs et artistiques.

L'après-midi, le GT 1 propose d'approfondir la création de valeur et la sécurisation des projets liés à l'aménagement temporaire dans la perspective de leur mise en œuvre élargie. Les principales questions abordées porteront sur :

- Quels sont les effets sur le bilan de l'opération du choix des occupants temporaires ou des aménagements par rapport au maintien d'espaces inoccupés, voire squattés ? Quels sont les dépenses, les recettes, les coûts évités ou les frais associés aux délais ? Comment sont-ils répartis entre l'aménageur et les autres parties prenantes ?
- Dans quels contextes les aménagements temporaires et éphémères créent-ils de la valeur ? De quels points de vue (opération, émergence de nouveaux besoins de programmation, développement local, ...) ?
- Quelles sont les modalités pratiques de sécurisation juridique des différentes formes d'occupations ou aménagements temporaires ? Comment sont capés les risques d'occupations au-delà des délais prévus ? Est-ce que la contractualisation est un garde-fou efficace pour la réalisation du projet d'aménagement ?
- Comment l'éphémère et le temporaire viennent-ils s'intégrer au temps du projet d'aménagement « classique » où les aléas associés aux différentes étapes de développement sont connus ? Face au foisonnement des activités, quelle visibilité de la temporalité pour l'aménageur et la réalisation des travaux ?

- Quelles sont les actions de l'aménageur permettant des aménagements temporaires gagnant-gagnant (préparation d'une pérennisation par un relogement, un transfert d'activités, clarté sur la durée, nature/valeur des aménagements intérieurs, ...) ?

I. La table-ronde : La création de valeur et la sécurisation des projets liés à l'aménagement temporaire

Au travers de leur expérience des occupations temporaires sur les ZAC de la Plaine de l'Ourcq (Bobigny-Romainville-Bondy), Sophie CAJELOT, Chef de projet, et Astrid POULAIN, Responsable du Pôle Développement et Etudes, à Séquano Aménagement ont en particulier témoigné d'un appel à projets lancé pour sélectionner les occupants temporaires, de son nouveau positionnement d'aménageur comme développeur territorial, et des enjeux « post-aménagement temporaire » de recherche d'un modèle économique qui permettrait de pérenniser des activités économiques ayant un besoin immobilier nouveau.

Le Quartier Libre à Reims est un espace collectif et créatif éphémère, créé pour quelques mois en 2016-2017. Nicolas BOURGEOIS, responsable du service Développement Social Urbain, à Plurial Novilia (ESH), a présenté cette expérience s'est accompagnée d'une création de valeur bien identifiée en territoire détendu et de l'expérimentation d'un modèle économique répondant à un nouveau besoin d'espace de co-working à loyer faible. Cette occupation éphémère montre aussi une sortie réussie.

Un aménagement temporaire des friches durant le portage foncier a été présenté par Philippe HEROGUER, Chargé de mission, à l'EPF Nord - Pas de Calais. Il s'agit par des renaturations d'espaces plus ou moins ouverts au public, de maîtriser leur biodiversité alors qu'en territoire détendu le portage foncier peut se prolonger. Ceci permet d'éviter les coûts et les délais de la gestion des sites et constitue un levier de réduction du risque d'installation d'espèces protégées, inesthétiques ou à entretien coûteux sur les friches, au cours du portage foncier en amont du projet d'aménagement.

II. Synthèse des échanges

Du point de vue des aménageurs, la création de valeur associée aux aménagements éphémères et temporaires fait ressortir, aux travers des témoignages présentés ici, la sollicitation potentielle des bilans d'opération pour permettre l'occupation sécurisée des espaces ou des bâtiments (raccordement aux réseaux, équipements de sécurité,), en contrepartie de coûts évités de gardiennage, de risques de squats évités.

Les occupations temporaires sont soit « gratuites », voire subventionnées par les acteurs publics, soit versent **un loyer « low-cost » ajusté** aux capacités de paiement des acteurs économiques de l'éphémère (artistes, start-up, activités en démarrage), dans les cas du Welcome City Lab, par promoteur tertiaire Gecina, et de nouvelles demandes étudiées par Plurial Novilia.

Si les retombées ne sont pas financières, les gains aux niveaux de l'économie et du contenu du projet urbain peuvent être se concrétiser par :

- Une commercialisation de l'opération d'aménagement facilitée par la communication préalable sur l'occupation temporaire ou le changement d'image du quartier apporté par les aménagements transitoires (fleurissement, animation, ...);
- Une contribution à la gestion des problèmes de pollutions des sols et/ou du recyclage des matériaux, sous réserve d'atteindre une masse critique. Les pratiques de l'aménageur évoluent alors du diagnostic « déchets » au diagnostic « ré-emploi »;
- la réappropriation sociale d'espaces, dégradés ou fermés au public par les habitants;
- l'éphémère permet de tester des modèles d'occupations nouvelles et d'infléchir la programmation.

Du point de vue des occupants temporaires, le modèle économique est en cours de construction avec des acteurs au démarrage de leurs activités dans l'économie créative, numérique, sociale et solidaire, etc.... En attendant de se solvabiliser, ce modèle d'occupants « low cost » ou sans loyer s'appuie notamment sur des recettes issues de l'événementiel, des recettes d'activités payantes (bar, petite restauration, aquaponing, ...) et des partenariats ou du mécénat privé (chambre de commerce et d'industrie, promoteurs attirés par le changement d'image qui facilite la pré-commercialisation, mise à disposition de matériels ou de réseaux par des acteurs économiques souhaitant bénéficier de données-tests, de l'image de dynamisme, ...).

Le rôle des aménageurs et des propriétaires immobiliers est de contribuer, par une offre de fonciers ou de bâtiments temporairement utilisables « en l'état » (ou presque), à l'amorçage d'activités dont la maturité ne permet pas de réaliser un bilan prévisionnel à des coûts fixes importants. Ils se positionnent en complémentarité ou en articulation avec les acteurs traditionnels du développement économique local (CCI, banques, incubateurs soutenus par les EPCI ou les conseils régionaux, ...). L'urbanisme transitoire est un sujet que l'aménageur doit faire vivre (vrai métier).

La spécificité des aménageurs est de disposer de leviers sur des espaces de projet urbain situés dans la ville, comme sur l'organisation d'un parcours de l'événement / de l'implantation d'un site à l'autre au sein du même projet.

Le rôle qu'il joue ou aurait à jouer dans le développement économique a fait débat : suite à des expérimentations réussies, l'aménageur peut-il jouer un rôle, si oui comment, pour créer une économie viable permettant de pérenniser les activités ?

La programmation urbaine est questionnée sur le début du parcours immobilier des entreprises. Les occupations temporaires relèvent d'activités économiques particulières trouvant difficilement ou pas aujourd'hui de réponses sur le marché des locaux d'activités ou des terrains en raison notamment de leurs contraintes de rentabilité faible appelant des coûts fixes faibles (loyer). Les pépinières d'entreprises ou les hôtels d'entreprises ne répondraient par exemple pas aux besoins de Bellastock de stocker des matériaux de déconstruction de bâtiments issus des ressources locales (artisans, démolitions, déchetteries). L'alternative, défavorable aux circuits courts, aurait été d'implanter l'entreprise davantage en périphérie de la métropole de Paris (baisse des coûts). Les occupations temporaires permettent d'y répondre dans une forme transitoire adaptée : le démarrage d'activités va de pair avec un engagement court, dès lors que les investissements en matériel sont faibles. De plus, les expériences du canal de l'Ourcq et du Quartier Libre montrent la possibilité de pérenniser certains usages temporaires (espace de co-working, création d'une économie circulaire sur l'agriculture urbaine, ...).

Les bonnes pratiques

En termes de contractualisation ou de montage, la convention d'occupation temporaire à titre gratuit a été mobilisée (contrat de prêt à usage, anciennement « commodat » de l'article 1875 code civil). Les problématiques à répartir entre le propriétaire et l'occupant temporaire portent en particulier sur l'assurance de l'occupation des lieux, les règles relatives à la sécurité des sites et la mobilisation d'un interlocuteur « représentant » des occupants (cf. plénière). La remise des clés a été facilitée par un volet organisationnel qui vient conforter le volet juridique.

Des modalités pré-contractuelles - AMI, appels à projets, - peuvent être mobilisées afin que les occupants temporaires ou éphémères contribuent aux objectifs du projet urbain. Enfin, après la phase exploratoire, au moment de la pérennisation, la question de la structure juridique ad hoc (association, scic, ...) qui permettrait de garder une interaction souple mais pilotée peut se poser.

L'éphémère, ca s'organise ! Les aménageurs font évoluer leurs pratiques professionnelles :

- l'intégration en amont du projet urbain, au stade études et consultation, des opportunités des occupations temporaires serait facilitatrice,
- la professionnalisation des associations ou d'AMO spécialisées, permet(tra) aux aménageurs de répéter les occupations temporaires / éphémères. Une 1^{ère} expérience modeste entre ces acteurs et l'aménageur apparaît aussi comme un moyen d'engager un partenariat en confiance.
- l'aménageur devient animateur. Lorsque la collectivité est à l'initiative de ces occupations temporaires, un partenariat aménageur-collectivité est nécessaire pour bien définir le rôle et les responsabilités des uns et des autres ;
- Importance de la définition du projet en amont et la durée de l'occupation ; l'aménageur doit être transparent sur l'objectif de récupération du terrain et doit fixer les conditions matérielles d'occupation : les installations doivent être précaires ou démontables ;
- Les services Développement de certains aménageurs ou de bailleurs sociaux (Plurial Novilia à Reims ou la SAMOA à Nantes), comme les services Aménagement (Séquano aménagement) peuvent être en charge des occupations transitoires.

Les facteurs de réussite, d'une occupation temporaire gagnant-gagnant :

- Le classement en ERT et non en ERP est un point clé de la faisabilité de l'occupation temporaire. En ERP, les coûts de remise en exploitation auraient été trop élevés et auraient manqué de sens, au regard d'une démolition 3 mois après.
- La relation de confiance et de travail existantes entre le propriétaire et l'association gestionnaire des occupations. Les 2 collaborations inscrivent les partenaires dans une perspective de renouveler éventuellement des expérimentations conjointes.
- Le calendrier de l'occupation borné d'emblée : dans le cas de Quartier Libre, l'occupation a été imaginée alors que le permis de construire du futur ensemble immobilier était déposé. C'est un levier de sécurisation de la durée d'occupation. Une durée plus longue ou l'absence d'échéance précise pour le projet urbain favorisent probablement une forte appropriation des lieux et accroît le risque de difficultés à la restitution des lieux.

III. LES OPERATIONS

1. Les occupations temporaires sur la ZAC du Canal de l'Ourcq (Bobigny), Sophie CAJELOT, Chef de projet, Astrid POULAIN, Responsable du Pôle Développement et Etudes, Séquano Aménagement

Le projet urbain de la plaine de l'Ourcq a pour objectifs de :

- Améliorer le cadre de vie : Valoriser et amorcer la reconquête de secteurs à réinvestir en amont des opérations d'aménagement prévues en lien avec l'écologie urbaine
- Susciter la réappropriation d'espaces délaissés des habitants par la proposition de nouveaux usages (loisirs, art, sport, culture...)
- Développer l'émergence de nouveaux modes de faire la Ville de demain en créant des lieux d'expérimentations urbaines
- Accompagner de nouveaux supports pour le développement de l'économie sociale et solidaire

Les premières expériences d'aménagement temporaires entreprises par Séquano Aménagement ont été mises en œuvre sur la ZAC de l'horloge à Romainville avec l'association Paysan urbain et sur la ZAC du Canal de l'Ourcq à Bobigny avec, l'installation d'aménagements temporaires par BELLASTOCK dès 2015. La démarche de Séquano Aménagement est présentée dans le film.

Ces prémisses ont permis de :

- Identifier les acteurs locaux porteurs de projets
- Rassurer les acteurs sur la capacité à sécuriser juridiquement les occupations
- Trouver des leviers pour le portage politique

Les occupants des 3 friches

Les associations Bellastock (architectes spécialisés dans le réemploi des matériaux de déconstruction du bâtiment), D'Days (designers) et Requincaillerie, et Paysan Urbain sont installées depuis mars 2016 à décembre 2016 sur la friche Miko, dans la ZAC Écocité-Canal de l'Ourcq, à Bobigny. Elles ont organisé **le festival international Superstock pour les étudiants en architecture** et le parcours sportif le Corps du Canal le long des berges (ateliers et guinguette).

À Romainville, l'association Le **Paysan urbain** occupe la friche située en face du Pavillon de l'Horloge. Forte de ses bénévoles, elle y crée **une micro ferme urbaine pour la culture de jeunes pousses hors sol et un jardin pédagogique** avec un poulailler.

À Bondy, la compagnie d'arts de rue **Méliadès** développe son projet de « ville en mouvement ». Le jardin Pasteur, une friche voisine de l'école du même nom et située à l'extérieur de la ZAC des Rives de l'Ourcq, devient le théâtre d'animations thématiques autour d'une perception sensible de la ville, sa mémoire, ses sonorités, ses couleurs...

Le processus de sélection des occupants

La particularité de ces occupations temporaires réside notamment dans le mode de sélection des associations. **Un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)** lancé par Est Ensemble en partenariat avec les villes de Bobigny, Bondy et Romainville pour des occupations sportives, environnementales, culturelles ou d'économie solidaire, ouvertes au public, sur trois friches de la ZAC a conduit à sélectionner des associations en 2015. La Ville de Barcelone a procédé de la même manière afin d'obtenir des occupations qualitatives.

Ici, **l'AMI a permis** de fédérer les acteurs sur le projet de territoire. Il aboutit à créer davantage de connexions avec le projet d'aménagement, ainsi qu'entre les différentes associations lauréates. En particulier, Séquano qui avait déjà une réflexion sur le réemploi des matériaux de construction ou la préfiguration des espaces publics a approfondi à cette occasion les solutions possibles avec l'association Bellastock.

Les modalités :

La SEM réunit les conditions pour l'accueil du public et des activités les plus diverses : portage foncier dans le cadre de la ZAC, traitement de la pollution, raccordement aux réseaux, accessibilité, gardiennage. Elle établit aussi avec les utilisateurs, les modalités et contreparties de leur présence au titre de **Conventions d'Occupation Précaire (COP)**. Durée 1 an, à titre gracieux.

La création de valeur liée aux occupations temporaires

- une nouvelle image de marque propice à l'attractivité des futures opérations : 15 000 personnes sont venues sur le site à l'occasion de 8 événements culturels, dont 7 500 lors du festival Superstock. Les habitants ont redécouvert le territoire du Canal de l'Ourcq. (voir films).
- Séquano Aménagement entreprend ainsi des occupations provisoires, avec un usage d'expérimentation,
- le développement d'initiatives d'intérêt collectif, des terrains pour le monde associatif et culturel, une denrée rare en première couronne de Paris.

Les lauréats de l'AMI relèvent d'activités économiques particulières ne trouvant pas aujourd'hui de réponses sur le marché des locaux d'activités ou des terrains en raison notamment de leurs contraintes de rentabilité faible appelant des coûts fixes faibles (loyer). Elles se situent également au début de leur parcours « résidentiel » d'entreprise sociale, en attendant de solvabiliser leur modèle économique. Le démarrage de l'activité associative va de pair avec un engagement court en terme de durée d'installation dans des locaux / espaces. Les pépinières d'entreprises ou les hôtels d'entreprises ne répondent par exemple pas aux besoins de Bellastock de stocker des matériaux de déconstruction de bâtiments issus des ressources locales (artisans, démolitions, déchetteries) pour fabriquer des prototypes de mobilier urbain qui préfigureront les usages de la Plaine de l'Ourcq. L'alternative, défavorable aux circuits courts, aurait été d'implanter l'activité d'économie circulaire davantage en périphérie de la métropole de Paris (baisse des coûts).

- Suite à cette expérimentation réussie, la 2^{ème} étape est de trouver comment l'aménageur contribue à créer une économie viable pour installer des activités sociales et solidaires dans les quartiers au-delà des 6 mois ? (voir ci-dessous)
- Dans une approche qualitative, la valeur créée provient également du processus de fédération des acteurs locaux et de réappropriation effective des lieux par les habitants. Dit autrement, l'initiative crée un capital social territorial qui sera une ressource pour les projets socio-économiques à venir.

Effets sur le bilan de ZAC

L'enjeu majeur d'Est Ensemble étant d'accompagner les porteurs de projets de l'économie sociale et solidaire, les occupations se font à titre gratuit. Les dépenses sont imputées pour partie sur le budget de la collectivité locale et pour partie sur le bilan aménageur de la ZAC.

En complément, dans le cadre de la 2^{ème} tranche de l'appel à projets du Programme d'Investissement d'Avenir (P.I.A.) de l'État, Est Ensemble a bénéficié de 933 k€ de subventions pour financer les projets de la Plaine de l'Ourcq répartis de la manière suivante : 800 k€ dédiés à l'aménagement des espaces publics via Séquano Aménagement, 133 k€ pour soutenir une exploitation agricole sur le toit d'un immeuble de logement et les quatre projets d'occupations éphémères de friches ouvertes au public.

Les modalités pratiques de sécurisation juridique et de couverture des risques d'occupations au-delà des délais prévus

Le deal de départ avec les associations était une mise à disposition de terrain sous la forme d'une occupation précaire renouvelable mais sans engagement sur une durée de mise à disposition (échange sur une date de fin prévisionnelle et avec un relationnel de confiance, et de nouveaux échanges si le calendrier s'accélère). Ceci a poussé les occupants à concevoir différemment leurs installations, dans la perspective éventuelle de se déplacer d'un terrain à l'autre en fonction de l'avancement du projet de ZAC.

Des contreparties étaient prévues dans les conventions de l'AMI et les COP (atelier pédagogiques / balades urbaines / communication sur les réseaux sociaux, sur site...) et des obligations (pas de cultures en plein air pour Paysan Urbain / gardiennage / fermeture du site / piézomètre à préserver, assurance, autorisation d'accès pour sondages...)

La force de Séquano est de disposer d'un foncier au volume important qui offre aux activités sociales et solidaires la perspective d'« un parcours immobilier / foncier » sur site en passant d'un terrain à un autre au fur et à mesure de la valorisation foncière dans la ZAC.

Cette organisation a l'avantage de maintenir les liens créés et l'ancrage territorial des activités présentes.

Comment l'éphémère et le temporaire viennent-ils s'intégrer au temps du projet d'aménagement « classique » où les aléas associés aux différentes étapes de développement sont connus ?

Dès 2015, Sequano Aménagement a identifié les fonciers qui pouvaient faire l'objet de l'appel à manifestation d'intérêt sur la base de :

- sa maîtrise foncière et en fonction du calendrier de commercialisation au promoteur
- des caractéristiques intrinsèques des terrains (pollution, raccordement au réseau, démolition réalisée,...)
- de l'accroche au canal de l'Ourcq nécessaire ou pas à l'activité.

Toutes les friches occupées en 2016 sont situées au bord du Canal de l'Ourcq. Les aménagements d'espaces publics et occupations temporaires se sont donc inscrits dans le cadre plus large de l'événement 'L'été du canal' organisé par le Conseil départemental de Seine St Denis. Ces friches ont été choisies par Séquano et Est ensemble en fonction de l'état d'avancement de la ZAC.

Après l'éphémère, un nouveau positionnement de l'aménageur comme développeur territorial ?

Après l'expérimentation sous forme d'occupations éphémères, l'ambition politique locale est de soutenir ce développement dans la durée. L'aménageur entre ici dans une étape de pérennisation de cette économie sociale et solidaire. Aujourd'hui, les nouveaux défis portent sur la gouvernance et la structure souple à adopter, sur le montage qui permet de viabiliser économiquement la structure.

Sur la friche Miko, l'idée est de conserver un bâtiment dont l'usage évolue au fur et à mesure des besoins ; un lieu évolutif selon les projets de la Plaine de l'Ourcq. Une cuisine pourrait être installée. L'investissement représente 120 k€ dont 50% sont subventionnés par le conseil régional. Un modèle économique est à trouver pour faire aboutir le projet.

Des pistes ont été expérimentées en 2016 comme les recettes du festival Superstocks qui équilibrent le budget de l'association, seront reconduites en 2017 (billetterie, location d'espace). De même, le mécénat des promoteurs immobiliers susceptibles d'être impliqués dans la ZAC a été stimulé par l'aménageur en 2016. Des soutiens en nature ont été apportés par quelques entreprises locales partenaires (mise à disposition de bâtiment modulaire, ...) en 2016 que Séquano cherche à élargir en 2017. Ces partenariats renforcent l'ancrage territorial et évitent des coûts à l'occupation temporaire.

2. Quartier Libre à Reims : un espace collectif et créatif éphémère, Nicolas Bourgeois, responsable du Service Développement social urbain, Plurial Novilia

Plurial Novilia : En tant que 1^{ère} ESH de Champagne-Ardenne et 4^{ème} société sous gouvernance Action Logement, PLURIAL NOVILIA inscrit son action dans la dynamique collective forte initiée en 2015. Membre du Pôle Action Logement Immobilier, PLURIAL NOVILIA participe activement au déploiement local des politiques du groupe, dont la mission première est de faciliter le logement des salariés pour favoriser l'emploi et donc contribuer à la performance des entreprises et aux dynamiques économiques locales.

Une démarche placée sous le signe de la proximité, de l'efficacité et de l'innovation.

Plurial Novilia a créé le service Développement Social Urbain en janvier 2015. Ses missions : sur le terrain, il accompagne les agences de proximité de PLURIAL NOVILIA et les acteurs de quartiers dans l'organisation et la coordination d'initiatives créatrices de lien social. Qu'il s'agisse de soutenir la création d'activité dans les quartiers, de prévenir la délinquance, de travailler sur l'éducation, l'accès à la culture ou la sensibilisation au développement durable, le « mieux vivre ensemble » est le cœur du dispositif. Le service pilote également les contrats de ville et est le partenaire privilégié des collectivités pour les projets de développement urbain et social de proximité.

Quartier Libre constitue une expérimentation d'occupation temporaire d'un bâtiment tertiaire promis à la démolition, durant 3 mois à Reims, ville moyenne en territoire détendu. C'est une occupation temporaire avec une sortie réussie, qui a créée de la valeur.

Depuis le 31 octobre 2016 et pour 3 mois, l'ancien siège de Plurial Novilia et ses 2000 m² sont le théâtre d'une expérimentation collective, fédératrice. En effet, sur une idée de l'association Velours, une cinquantaine de structures a investi les étages, la terrasse et le parking de l'ancien siège de Plurial.

Les occupants sont diversifiés : Artistes, Porteurs de projets, Artisans, Entrepreneurs et Start-uppeurs, Acteurs du monde culture, mais aussi Sportifs ont investi les locaux pour proposer des expériences diverses, mais aussi échanger, partager, faire des affaires... et Créer ! Quartier Libre est accompagné d'un programme événementiel varié et une pépinière d'entreprises.

Le projet trouve son origine dans une 1^{ère} collaboration du bailleur social avec l'association Velours sur une exposition artistique temporaire, où l'association a exploité 3 mois un lieu contraint accueillant du public (une chapelle désacralisée).

Quartier Libre est le 2^{ème} site de Plurial occupé temporairement par Velours. Les enjeux initiaux de Plurial Novilia étaient à la fois :

- externes : imaginer une exploitation temporaire de l'ancien siège du groupe entre le déménagement et la démolition du bâtiment. « L'occasion unique de prouver que réunit dans un même lieu, la diversité et le mélange des acteurs du territoire sont sources d'innovation et de nouveaux projets ».
- internes : accompagner et améliorer le lien social au sein des équipes suite au déménagement du siège social.

L'objectif de Plurial est donc de mettre son siège social à la disposition de ceux qui souhaitent entreprendre sur le territoire rémois. Au travers de l'association Velours, c'est un réseau d'acteurs qui est mobilisé.

Les effets sur le bilan

La convention d'occupation temporaire établie entre Plurial Novilia et Velours ne comprend pas de loyers. Plurial a pris en charge le loyer, le coût des fluides et les coûts de remise en exploitation d'un ERT (établissement recevant des travailleurs). Concrètement, les coûts de remise en exploitation du bâtiment portent sur les réseaux (eau, électricité, chauffage, etc.) et la remise en sécurité du site (en conformité avec le Code du travail) qui comprend notamment les extincteurs, les plans de secours, etc.

L'un des points clés de réussite est le classement en ERT et non en ERP. En effet, les coûts d'une remise en exploitation d'un ERP auraient remis en cause l'occupation éphémère (batterie d'ascenseurs).

L'association Velours prend à sa charge l'assurance du lieu et les occupants versent une part des coûts de fonctionnement à Velours sachant que le bailleur a fortement limité les coûts de fonctionnement (batterie d'ascenseurs non remise en marche par exemple). Elle prend également en charge la gestion de l'exploitation du lieu.

En complément, face à la notoriété et à la médiatisation de Quartier Libre, des partenaires se sont proposés pour soutenir cette initiative. Comme à Darwin, Orange met à disposition le wifi. Le mécénat est aussi venu de la CCI et de plusieurs banques de la place rémoise en contrepartie d'une collecte de données sur les besoins des entreprises dans les espaces dédiés aux start-ups et sur le modèle économique à établir. Ces partenaires du projet ont tenu des permanences à l'attention des entrepreneurs sur le site, à l'image des actions de développement local en pépinière d'entreprises ou des services des boutiques de gestion.

Cette occupation éphémère a permis **d'expérimenter le modèle économique qui permettrait de pérenniser un espace de co-working** avec une diversité d'activités économiques, culturelles, sportives, de « développeurs » économiques locaux.

Le bailleur et l'occupant ont souhaité limité les coûts de fonctionnement pour rester dans une occupation « low cost ». Des sources de recettes ont été identifiées comme la création d'un bar – lieu de convivialité et d'échanges entre les activités dans leur diversité – ainsi qu'une expérience de production de légumes (hydroponique, sans lumière du jour) qui ont été vendus. Un modèle économique a été identifié sur l'événementiel aussi. A l'avenir, il est envisagé que cette production alimente une restauration en circuit-court. D'autres leviers pour trouver un modèle économique équilibré sont recherchés.

La création de valeur associée à Quartier libre est forte pour Plurial :

- Les retombées en termes de notoriété pour la structure ont été importantes. Le service Développement urbain a travaillé étroitement avec le Service Marketing et communication en présentant à la fois Quartier Libre et le futur projet immobilier. Le nombre de citations dans la presse ou de reportage est 2 fois supérieur sur ce programme par rapport aux autres programmes immobiliers.
- Quartier Libre a montré que l'innovation et le dynamisme territorial sont également portés par un bailleur social. Par ailleurs, il a été le support d'actions de sensibilisation au mode de travail collaboratif en interne.
- Plurial a pu engager la phase de commercialisation du programme d'habitation 6 mois plus tôt que le délai habituel. Quartier Libre a généré une attente sur ce marché immobilier détendu.
- La pérennisation de Quartier Libre n'était pas prévue au départ. Aujourd'hui, la réussite et la qualité du projet ont entraîné une volonté politique de prolonger l'expérience. La réhabilitation d'une friche urbaine est identifiée afin d'y transférer Quartier Libre.
- Des demandes d'espaces collaboratifs émergent dans d'autres villes, pour lesquelles le retour d'expériences de Plurial sur le modèle économique de ces occupations éphémères permettrait d'envisager un loyer au cas par cas.

Le temps de Quartier Libre et le temps du projet immobilier de Plurial

La durée de Quartier libre a été déterminée par le délai entre le déménagement du siège social et le calendrier de démolition-reconstruction du projet immobilier. Il ne l'a pas modifié.

Le permis du projet immobilier étant déposé avant l'occupation temporaire, cette dernière n'a pas eu d'impact sur les espaces offerts à la vente. Il est possible que des cellules en pied d'immeubles auraient pu trouver preneur.

3. « La biodiversité dirigée, aménagement temporaire des friches durant le portage foncier à Arques (62) et Wattrelos (59) » Guillaume Lemoine et Philippe Heroguer, Chargés de mission, EPF Nord - Pas de Calais

L'EPF Nord - Pas de Calais acquiert des friches en déshérence. Son action « classique » est de démolir, traiter les sources de pollutions concentrées et gérer ces espaces avant que le foncier disponible ne soit recyclé par des opérations d'aménagement. La durée du portage foncier peut s'allonger dans les contextes urbains peu tendus du Nord – Pas de Calais. Entre aménagement transitoire d'espaces publics « ouverts » et verdissement de friches fermées, cette expérience illustre une valorisation des terrains qui n'allait pas de soi dans un contexte peu tendu.

Les espaces déconstruits de l'EPF comme des autres propriétaires font face à un développement spontané de la biodiversité sur ces anciennes friches traitées, d'autant plus important que la durée de portage s'allonge.

Ces dynamiques spontanées sont à la source de « 3 problèmes » principaux :

1. Le **développement d'une mosaïque de végétation** sur les techno-sols laissés en place, y compris le développement d'arbustes d'un à deux mètres de haut et des espèces rudérales inesthétiques (chénopodes, vergerettes, morelles...).
2. **L'arrivée d'espèces protégées sur le site.** Après 2-3 années, les bouleaux et les saules poussant spontanément sont favorables à l'installation de passereaux (Fauvette grisette, Pouillot fitis par exemple pour les plus rares). Ces espèces protégées dans leur grande majorité empêchent tous travaux des aménageurs durant la période de nidification (c'est-à-dire du 1 mars au 31 août). Dans les milieux froids du Nord-Pas de Calais, les anciennes friches très minérales et les cailloux associés (technosols) représentent des milieux chauds et secs (habitats xérothermophiles) Elles sont donc colonisées par des espèces rares et patrimoniales en région, caractéristiques de milieux naturels aux conditions écologiques proches (coteaux calcaires, dunes).
3. Les friches urbaines déconstruites correspondent à des milieux perturbés et dynamiques qui permettent également l'arrivée d'espèces exotiques envahissantes (capacité à se disséminer). Certaines espèces exotiques peuvent présenter une gêne pour la santé des populations riveraines (cas de l'ambrosie en région lyonnaise).

Les aménagements temporaires

L'EPF a donc entrepris depuis 2015, sur les anciens sites industriels de Saint Liévin (7 ha) à et d'Arc International (7 ha) à Arques (près de Saint Omer) notamment, des verdissements temporaires. En privilégiant certaines espèces grâce à l'implantation d'un tapis végétal dense et couvrant favorable aux insectes notamment aux pollinisateurs sauvages (principe d'une biodiversité dirigée des friches), il s'agit ici de « maîtriser » les dynamiques spontanées pour éviter l'arrivée d'espèces protégées, inesthétiques ou à entretien coûteux. La mise en place d'une végétation à faible croissance permet d'éviter des coûts de gestion en complément des objectifs environnementaux en eux-mêmes.

Le site de 7 ha d'Arques, en territoire Parc naturel régional, a été semé d'une prairie fleurie avec des espèces régionales certifiée « locales » (pas de risque de contamination génétique). Sur un site voisin de 1,5 ha, l'EPF et la commune mènent une opération d'écopâturage avec des moutons rustiques (race Soay) pour limiter l'arrivée des boisements et autres espèces végétales « non désirées ».

Le site de Wattrelos, en milieu urbain, a été ensemencé avec divers mélanges de Poacées (graminées) et de Fabacées (trèfles, sainfoin, lotier, anthyllides...) d'origine agricole pour limiter les coûts d'investissement.

Dans le temps du projet urbain, ce type d'aménagement transitoire rentre dans le cycle des travaux fonciers, juste à réception de chantier, les coûts sont à la charge de l'EPF Nord Pas de Calais. Il est proche de la création d'espaces publics.

Sur le site de La Lainière, l'EPF accompagne les réflexions des aménageurs désignés par la Métropole Européenne de Lille (SEM Ville Renouvelée et Nacarat) pour développer un projet d'agriculture urbaine, voire de « nature ». Ensemble, ils partagent une démarche sur les usages temporaires des sites, et sur la prise en compte de la biodiversité en phase chantier.

Les effets économiques et financiers de ces aménagements temporaires

Au niveau du portage foncier, le bilan de l'EPF supporte les coûts de l'aménagement temporaire - 10 à 15 sites ont été ensemencés avec un cout variant de 4 000 à 10 000 € / ha – mais surtout évite des coûts de gestion du développement d'une mosaïque de végétation et de boisements qui s'élèvent de 20 000 à 30 000 € / ha sur des emprises importantes (gestion régulière, déboisement à terme). Ces travaux d'entretien à la demande des élus sont difficilement suspendus / différés car le cadre de vie des quartiers environnants sont dégradés par des espaces laissés en déshérence.

L'EPF recherche un verdissement à coût optimisé. Il évalue ses essais de biodiversité dirigée ce qui marche le mieux (multicritères) en fonction des différentes situations (nature des techno-sols en place) et coûte le moins cher.

Au niveau du bilan de l'aménageur, cet aménagement temporaire par biodiversité dirigée permet :

1. d'éviter les coûts des dossiers de dérogation,
2. d'éviter les coûts des mesures compensatoires,
3. d'accélérer la mise en œuvre des travaux, et, en lien étroit, de réduire le risque et le cout financier d'un portage foncier allongé dans les cas hors où le foncier serai
4. réduire la durée des dossiers de « permitting »

Lorsqu'il s'agit d'espèces végétales protégées, les aménageurs doivent déposer un dossier de demande de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées auprès de la DREAL pour examen auprès du CRSPN : 6 mois d'instruction, 10 k€ à 15 k€ euros pour la rédaction du dossier par un bureau d'études environnement et entre 10 à 70 k€ si des mesures compensatoires et le déplacement d'espèces sont nécessaires.

A titre d'exemple, sur le site de la Lainière (Wattrelos), la SEM Ville Renouvelée et l'EPF ont financé environ 5 000 euros de suivi et de pose de nichoirs dans d'autres bâtiments pour « espérer » le déplacement spontané d'un faucon pèlerin. S'il ne bouge pas, les travaux ne pourront se faire qu'en dehors de sa période de reproduction (février à août). Il faudra également prévoir un dossier de demande de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées et des mesures compensatoires. L'aménagement du site prendra plus de temps (entre 4- 10 ans).

En termes de création de valeur sur ces territoires détendus aux abords des friches, le pré-verdissement – qui peut être considéré comme un « fleurissement » – modifie l'image du quartier et montre que le quartier bouge. Il crée des aménités environnementales et **renouvelle la valeur d'usage des espaces**. En effet, une enquête auprès des habitants voisins de friches, réalisée par l'Université de Tours, fait ressortir une demande pour des végétations rases et colorées (par des fleurs). Les zones de cailloux et les zones de buissons sont mal perçues. De plus, comparé à un paysage d'espaces en déshérence, le verdissement apporte un cadre de vie qui pourrait être plus favorable à la mobilisation d'investisseurs.

Les effets non économiques sont nombreux : participation à l'atténuation des îlots de chaleur urbains en couvrant des espaces avant très minéraux ; limitation de l'envol des poussières ; nature en ville favorisée

(espaces relais, trame verte en pas japonais et soutien à une biodiversité choisie / dirigée en favorisant les communautés d'espèces à enjeux biologiques tels que les insectes sans qu'il s'agisse d'espèces protégées.

Les modalités de mise en œuvre permettant de préparer le futur projet d'aménagement

Quand l'EPF propose un fleurissement/verdissement, les élus demandent à ce que le cadre de vie soit amélioré sans toutefois que « l'espace soit trop beau » : les habitants qui verraient disparaître ce paysage à l'occasion de la réalisation du projet, acceptent en effet mal la disparition de l'espace « naturel » créée temporairement.

La réponse apportée par l'EPF Nord Pas de Calais est de moduler l'accès du public à ces espaces refleuris ou reverdis.

Sur le site d'Arques, une modification de la position des grillages permet une appropriation partielle de l'ancienne friche en jardin public (aire de pique-nique face à l'ascenseur à bateaux des Fontinettes –élément fort du patrimoine de la commune) et des cheminements doux permettent de faire le tour du site (petite randonnée) mais le maintien des grillages marque le caractère privatif et non accessible de l'espace.

Sur le site de l'Îlot Basly à Denain (59), il n'y a pas de clôtures mais la création d'un cheminement traversant et l'ensemencement de prairies à trèfles et lotiers équivaut ici à la création d'un parc public directement appropriable et utilisé par la population.

Sur le site de Nord-Eclair (1,5 ha à Roubaix) des haies ont été implantées en plus des prairies pour « créer » un paysage de qualité sur un espace fermé au public.