



## Urbanisme temporaire et villes moyennes

Présentation

# Une gouvernance et une réflexion collective

Plateau Urbain est une SCIC (société coopérative d'intérêt collectif) avec une **gouvernance de type collégial et des compétences multiples.**



## Sociétaires salariés

48 salariés  
4 pôles

Compétences :  
urbanisme,  
architecture,  
gestion de projets,  
économie,  
communication,  
comptabilité

## Sociétaires experts

## Sociétaires bénéficiaires

## Soutiens financiers



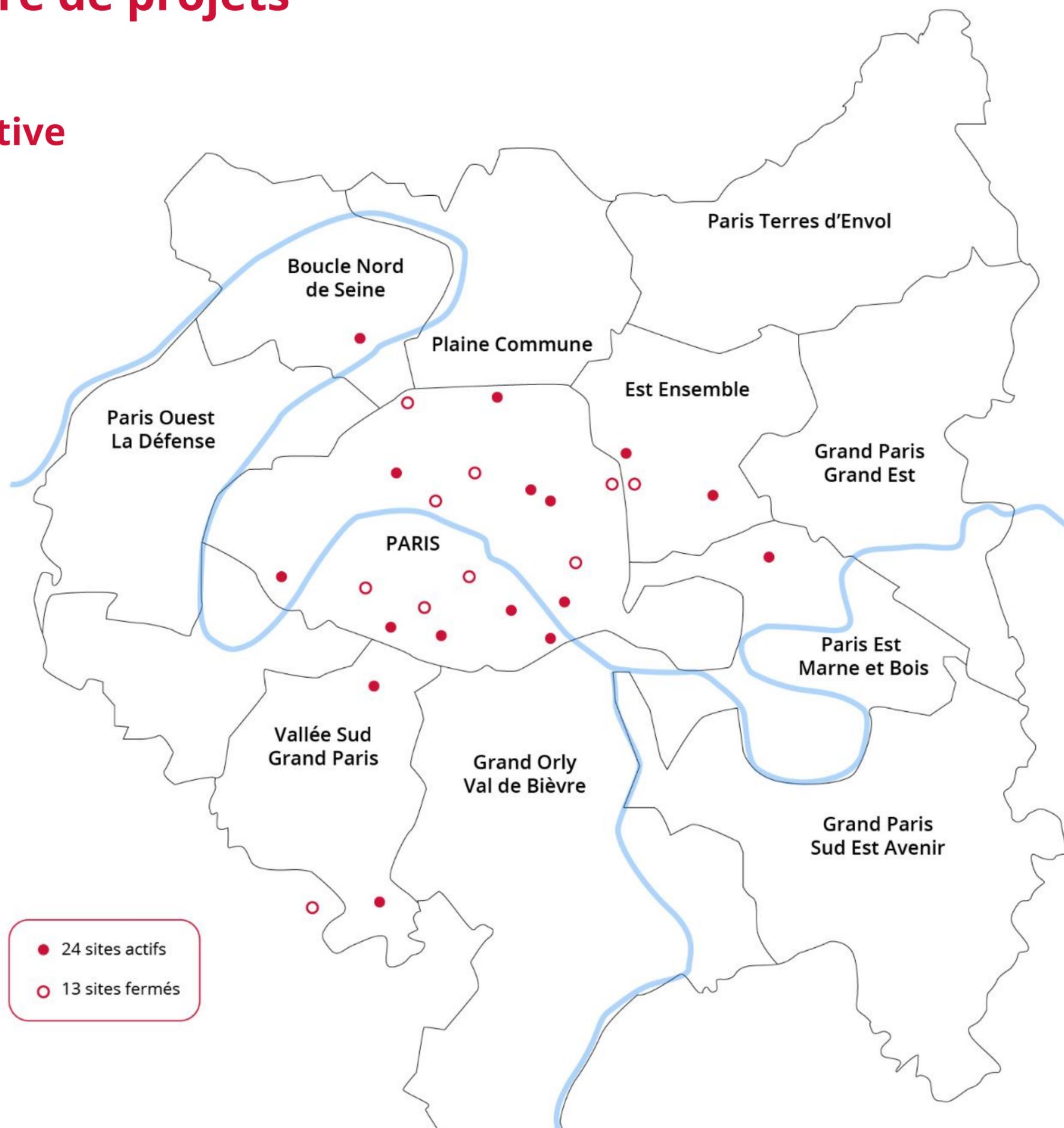
## Plateau Urbain : gestionnaire de projets

### Projets en gestion par la coopérative

#### Une grande diversité de sites en gestion :

immeubles tertiaires, équipements, bâtiments administratifs, entrepôts...

- **50 000 m<sup>2</sup>** de surface en gestion
- **600 structures** actuellement hébergées
- **30 sites transitoires** gérés/co-gérés depuis 2015
- **13 sites fermés** depuis 2013



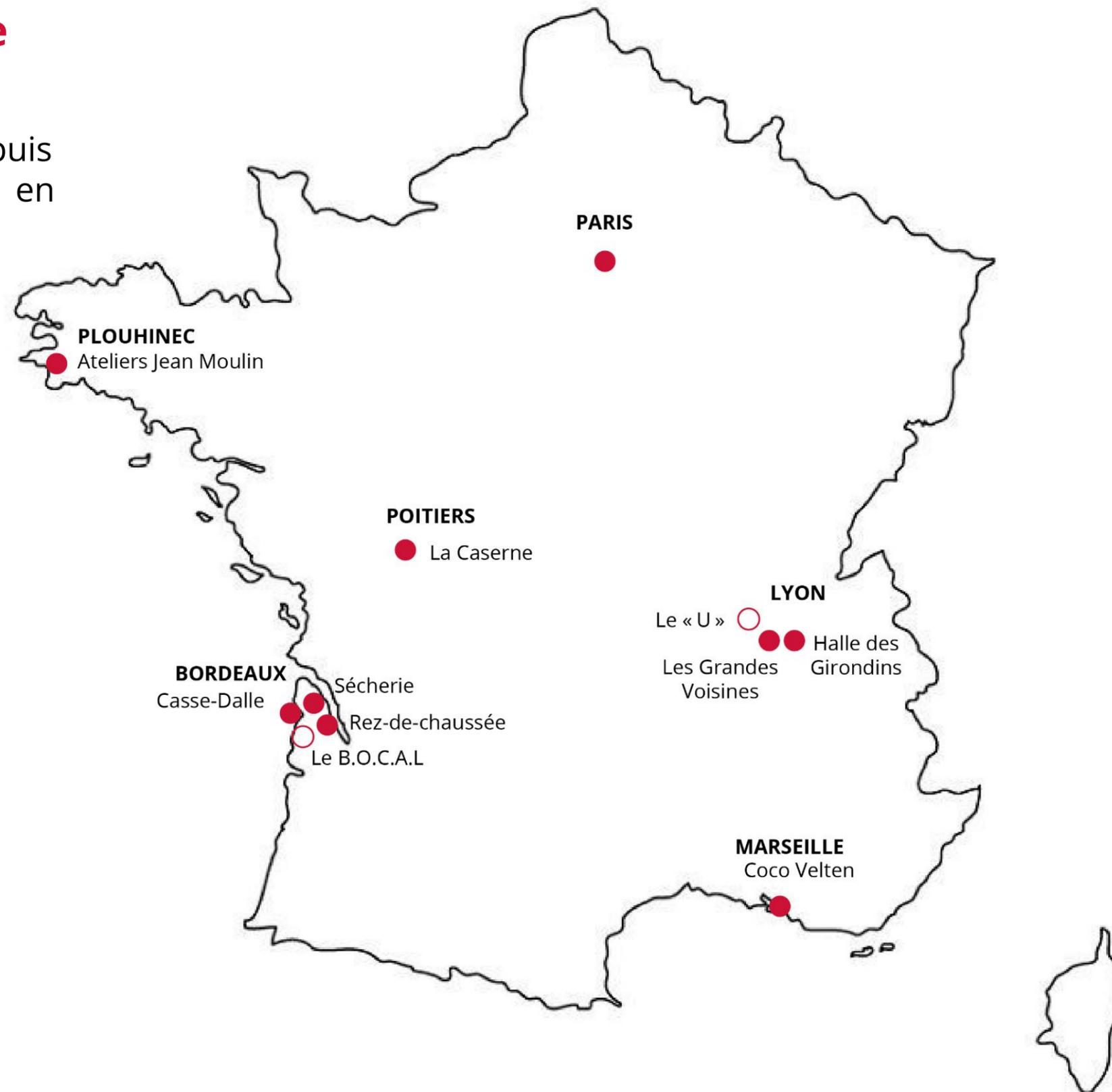
## Plateau Urbain : gestionnaire de projets

### Projets en gestion par la coopérative

+ de 30 projets d'occupation transitoire depuis 2015 en IDF, à Lyon, Marseille, Bordeaux et en Bretagne

#### Une pluralité de modalités de gestion

- **Gestion directe :**  
Paris, Lyon, Marseille
- **Appui / formation :**  
Bordeaux ( avec le sociétaire PU bailleur / Aménageur : Aquitanis)
- **Association de gestion :**  
Plouhinec, Poitiers



# Gestionnaire pour aménageurs – Références



Le U  
Lyon  
9ème

Les Grands  
Voisins  
Paris 14<sup>ème</sup>

**P&Ma**



Le RDC  
Bordeaux

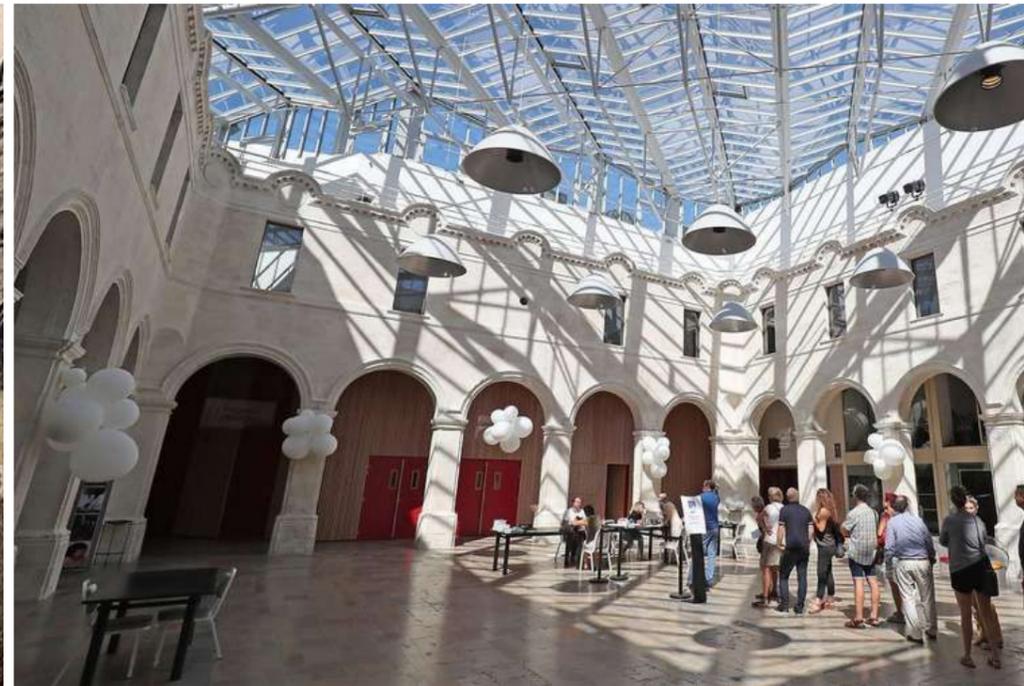


18 mois  
690 m<sup>2</sup>  
27 structures  
propriétaire : SERL

Superficie : 3,5 ha  
40 000 m<sup>2</sup>  
Occupants :  
250 structures  
600 hébergés  
propriétaire : PM&A

36 mois  
200 m<sup>2</sup>  
4 structures  
propriétaire : Aquitanis

# Une pratique ancienne...

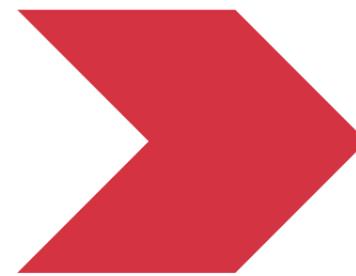
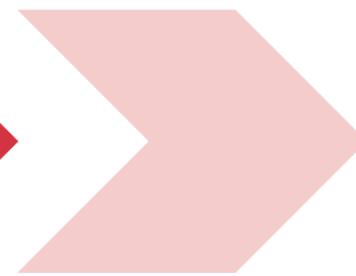
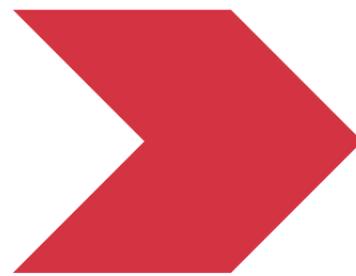
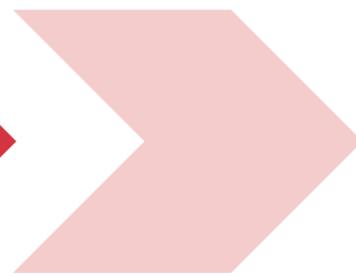
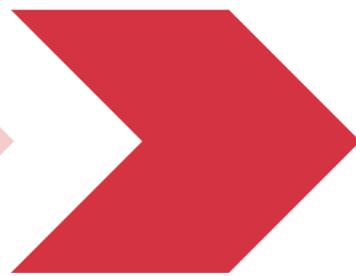
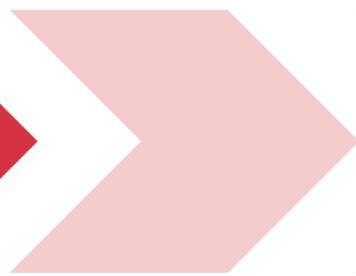
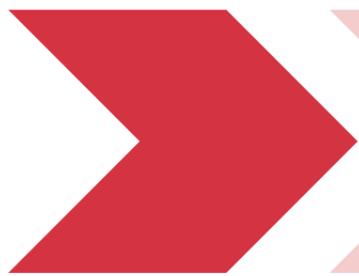


Couvent des  
carmélites

Marché au poisson /  
Criée

Salle de sport

Maison de la culture



?

Entrepôt des  
douanes

Parking

Parking

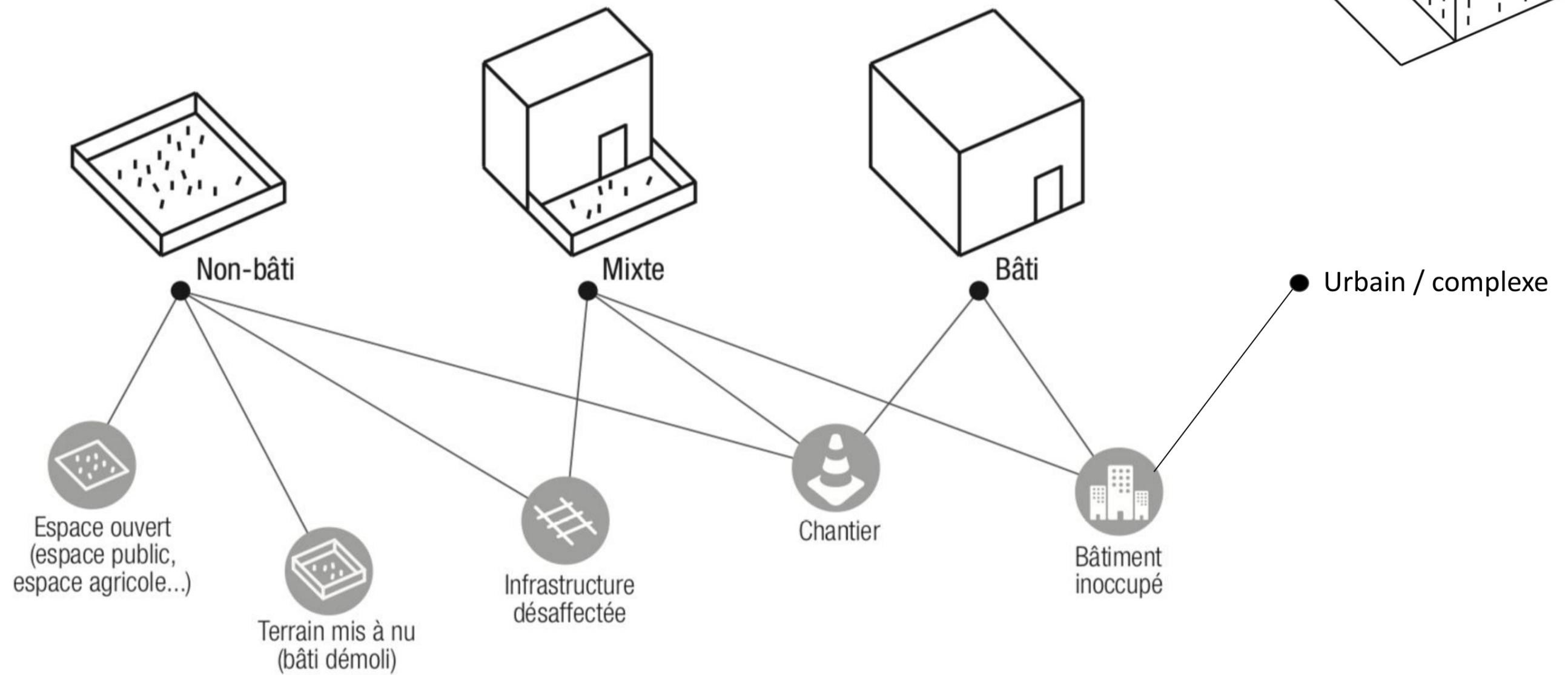




# Définitions...

- La mention « **temporaire** » peut qualifier des aménagements provisoires, ou des projets d'occupation sur un temps donné et non nécessairement prédéfinis, mais n'ayant pas vocation à influencer sur un projet urbain futur.
- Le terme « **transitoire** » sera préféré pour souligner la notion de transition. Les aménagements et projets réalisés se font sur une période de transition d'un site et en vue d'un projet urbain futur. Nous pouvons ainsi parler du caractère de préfiguration porté par les projets d'urbanisme transitoire.
- « **L'éphémère** » fait davantage référence à l'événementiel et souligne la temporalité très courte de constructions et de projets qui interviennent principalement dans l'espace public
- L'urbanisme **tactique** est défini comme une pratique qui favorise des changements spontanés dans l'espace public, de manière rapide et à faible coût

# Diversité des sites (et échelles de sites)

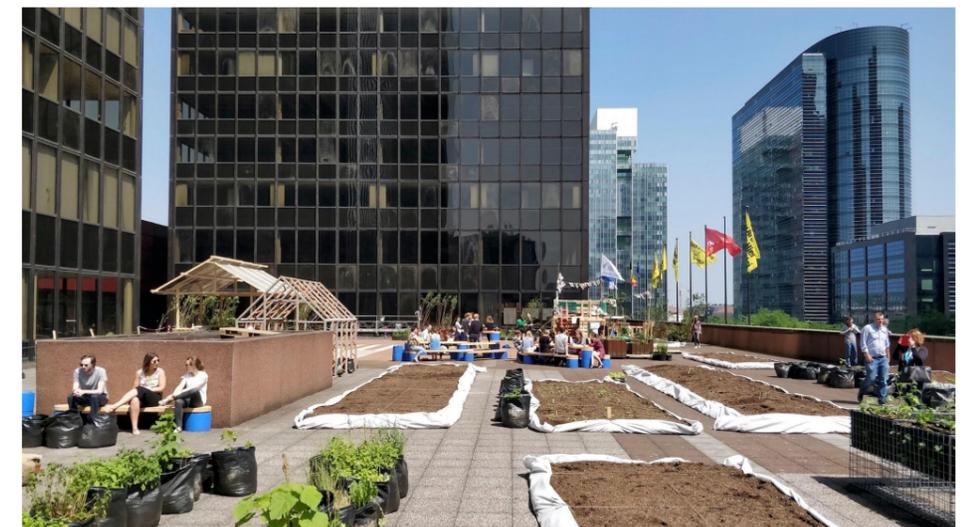
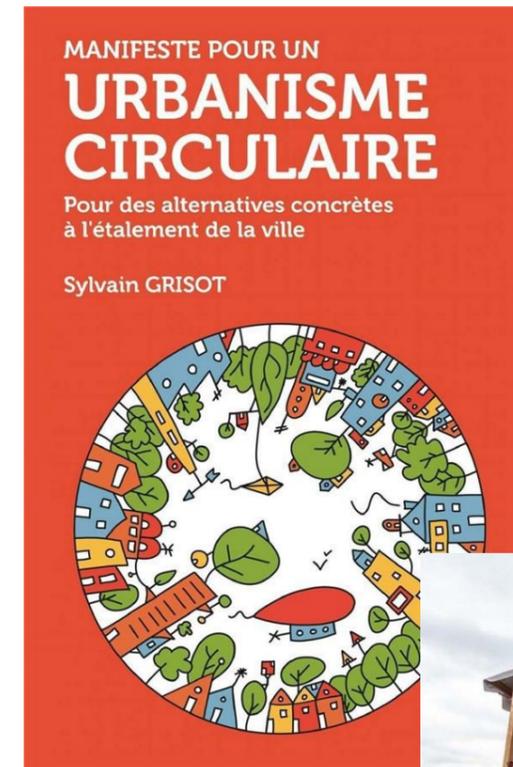


# Un terreau favorable à l'urbanisme temporaire

- Un mouvement général pour réintroduire **le temps en aménagement** : le « chrono-urbanisme » (cf Luc Gwiazdzinski) : pour optimiser, pour désaturer, pour “faire autrement”.
- Une lutte contre l'étalement qui passe par le **renouvellement** : (loi SRU, loi Grenelle, loi ALUR), ZAN, **Plan friche**, transformation des bureaux en logements, **réemploi des bâtiments**, refaire la ville sur la ville
- La montée en puissance de la notion de « **communs** » (Bologne, Gand, Nantes... ) des lieux co-financés, co-gérés par une **alliance usagers - public - privé/porteurs de projet**
- Un outil dans le carquois de différents **programmes nationaux** de reconquête de territoires en difficulté : coeur de ville, petites villes de demain, nouveaux lieux nouveaux liens...

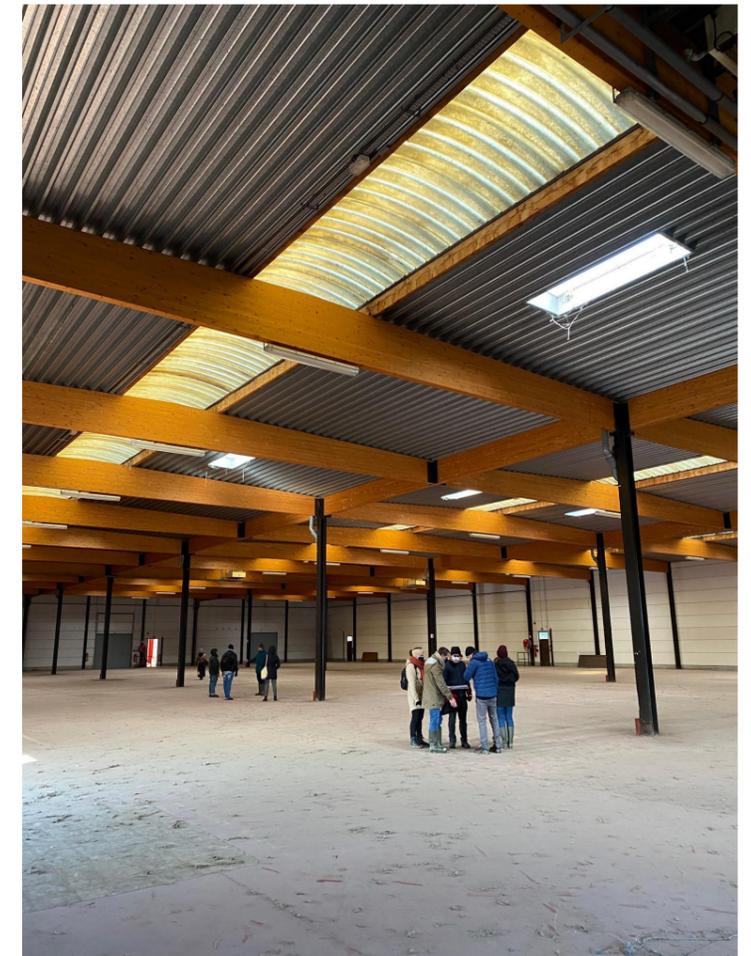
# Pour un urbanisme circulaire : le transitoire aiguillon du réemploi

- Penser avant tout la **réversibilité** des bâtiments
- **Réemployer** plutôt que construire : facture énergétique
- Mobiliser les filières du réemploi
- Faire du temps un allié pour la **dépollution**



# La lutte contre la vacance ... un objectif sur tout le territoire

- **Manque d'intérêt économique** à occuper les bâtiments (valeur marchande prévaut sur valeur d'usage)
- Un renouvellement prévisible de l'offre : **évolution des normes** de construction et des standards, des labels
- Des situations de déprise observées dans de nombreuses **villes moyennes**, petites et dans les anciennes régions industrielles ... et des construction neuves toujours moins chères
- æ
- Des **temporalités de l'aménagement** qui créent des situations de vacance intercalaire, entre deux usages



# Gérer l'incertitude en aménagement : l'expérimentation à la faveur d'un urbanisme de transition

- Un temps de l'aménagement **déconnecté du quotidien des usagers**, citoyens, habitants
- La **fin des certitudes** en aménagement : prospectivistes et programmistes sur le carreau
- Une nouveau rapport aux usagers : expertise, **participation** et confiance
- Une économie de moyens nécessaire : sobriété, tactique et fabrique des communs



## Pour un urbanisme transitoire, au service de l'intervention sur l'existant dans les opérations d'aménagement

- Envisager la vacance comme une opportunité pour mieux **tirer parti de l'existant**, dans une logique de préservation des ressources urbaines et de **préfiguration** de futurs quartiers.



*Halle des Girondins, occupation temporaire Plateau Urbain - Lyon 7ème*



Diversité des intentions des projets urbains temporaires en ville moyenne

# L'urbanisme temporaire, nouvel outil des politiques d'urbanisme

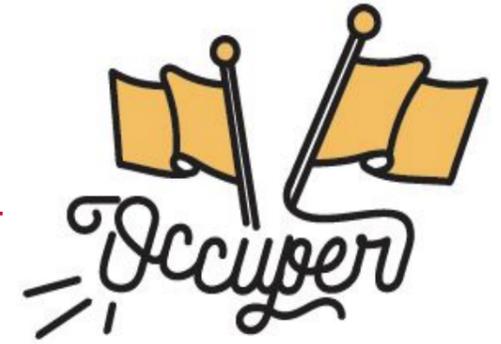


# L'urbanisme temporaire, nouvel outil des politiques d'urbanisme



**La boussole du transitoire,  
pour des occupations qui ne perdent pas le  
nord**

# Les grandes intentions du transitoire : OCCUPER



L'urbanisme transitoire permet de limiter la vacance en ville en optimisant la gestion des espaces et limitant le vide.



## Occuper les espaces bâtis pour :

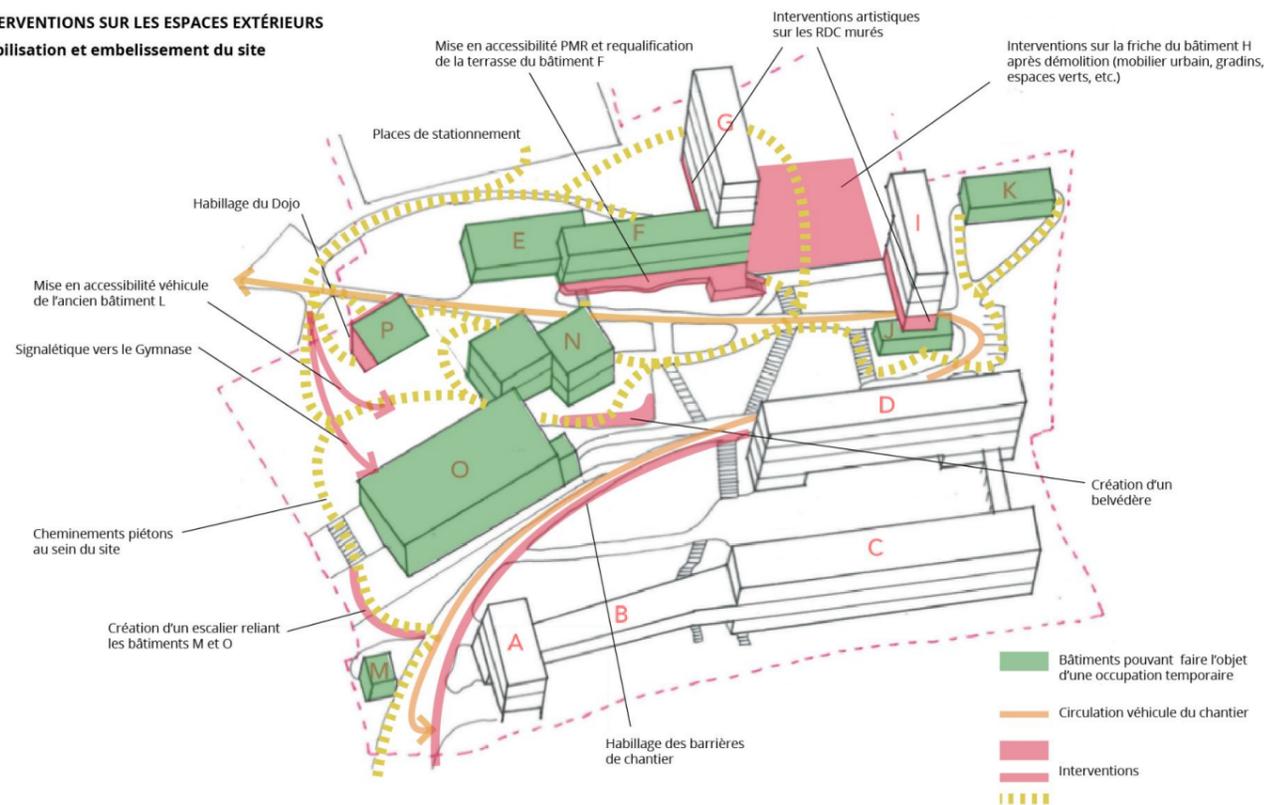
- Limiter la vacance et sécuriser les espaces
- Éviter le squat et la dégradation des lieux
- Rendre visible la propriété



## Occuper les espaces non-bâtis pour :

- Éviter l'occupation informelle et les mésusages
- Démontrer la propriété de l'espace
- Rendre visible un site et favoriser sa mise en défens

### INTERVENTIONS SUR LES ESPACES EXTÉRIEURS Viabilisation et embellissement du site



Plan d'interventions et d'activation du collège Charles Le Goffic, Plateau Urbain - mai 2021

Epinay-sur-Seine - parc de la réserve - transformation par Coloco

# Les grandes intentions du transitoire : PRÉFIGURER



L'urbanisme transitoire se pense comme l'annonce de programmes à venir



## Préfigurer les espaces bâtis pour :

- Annoncer le changement d'usages et des éléments programmatiques
- Annoncer une démolition/déconstruction
- Améliorer et affiner le projet (influence sur le programme pérenne)



## Préfigurer les espaces non bâtis pour :

- Annoncer la nouvelle composition spatiale
- Imaginer de nouvelles mobilités
- Annoncer des nouveaux usages
- Améliorer le projet



Casernes (programmation ouverte pour définir un tiers lieu pérenne – au sein d'un chantier de ZAC en cœur de ville), la SET (Tours)



Le cass Têt, Préfigurer les mobiliers de la future voie douce le long des berges de la Têt, Perpignan (66)

# La Cité de chantier (Colombelles) : préfiguration de la grande halle



- > **Dates** : 2016 - en cours
- > **localisation** : Colombelles (14)
- > **Maîtrise d'ouvrage** : Normandie Aménagement
- > **Opérateurs** : collectif etc, Association WIP
- > **Projet** : La Cité de chantier préfigure dans une dynamique de chantier ouvert ce que sera demain la Grande Halle : lieu de travail, de vie, d'expérimentation.

z



# Les grandes intentions du transitoire : ANIMER



L'urbanisme transitoire comme un outil d'animation de nos villes.



## Animer les espaces bâtis pour :

- Faire venir les futurs habitants : créer une attractivité
- Ouvrir les RDC
- Empêcher les rideaux baissés
- Permettre des interventions artistiques et événementielles
- Faire entrer la vie dans le bâti
- Maintenir de l'activité (économique, culturelle, participation citoyenne...)



## Animer les espaces non bâtis (espace public, parc et jardins, chantier...) pour :

- Faire venir les futurs habitants : créer une attractivité
- Amener la vie
- Faire voir les animaux / les plantes : la biodiversité
- Organiser des événements et attirer le regard
- Faire du chantier un événement



Lieu de sociabilité- Le Wattignies - Nantes, la Samoa / Commun'île



Gestion ovine - association Sors de Terre - Bergerie de Malassis

## La Belle du Gabut, La Rochelle

Guinguette de plein air, activités culturelles sur un site de centre ville en friche, soumis à l'aléa fort du PPRL

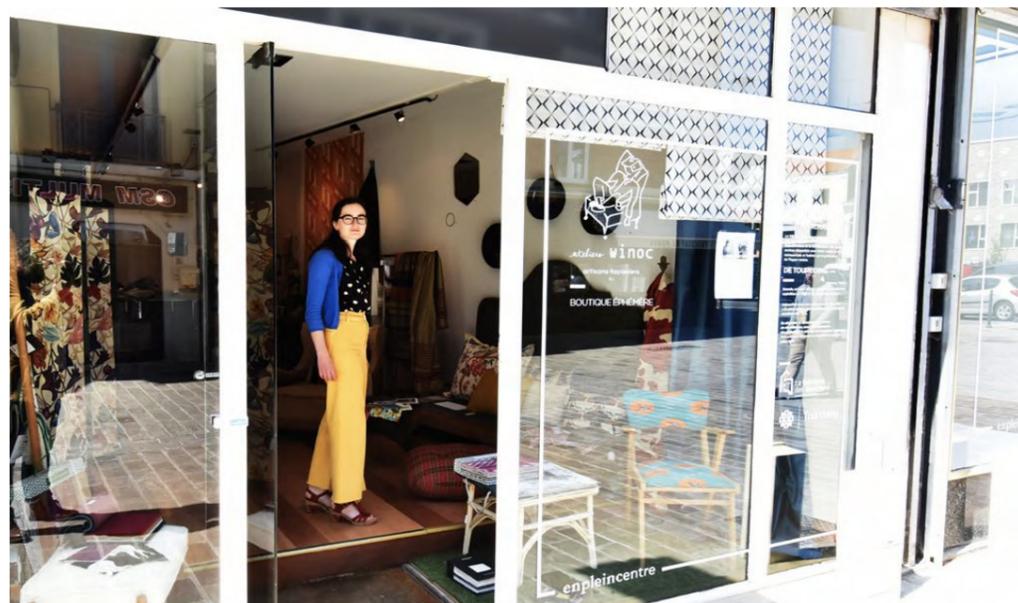


- Avril-septembre de 2016 à 2019
- Concerts, animations, guinguette, conférences et ateliers sur l'écologie
- Espaces enfants / espace dédié aux pratiques circassiennes



## En plein centre, Tourcoing

Boutiques éphémères en rdc, animation artistiques des vitrines



- Depuis 2019
- SPLA La fabrique des quartiers
- Revitalisation du centre ville de Tourcoing
- Bail dérogatoire pour des porteurs de projet commerciaux/ateliers en boutique
- Partenariat avec le Fresnoy pour des interventions artistique dans les locaux rdc vacants



# Les grandes intentions du transitoire : IMPLIQUER



L'urbanisme transitoire comme outil de participation et d'implication citoyenne

## Impliquer grâce à l'occupation des espaces bâtis pour :

- Donner accès et responsabiliser les acteurs
- Mobiliser par l'inédit
- Aller chercher de nouveaux acteurs (les habitants, des porteurs de projet, les futurs usagers...)



## Impliquer grâce à l'occupation et des actions sur les espaces non-bâtis :

- Réunir par l'inédit
- Proposer de l'événement
- Aller chercher de nouveaux acteurs (les habitants, des porteurs de projet, les futurs usagers...)
- 



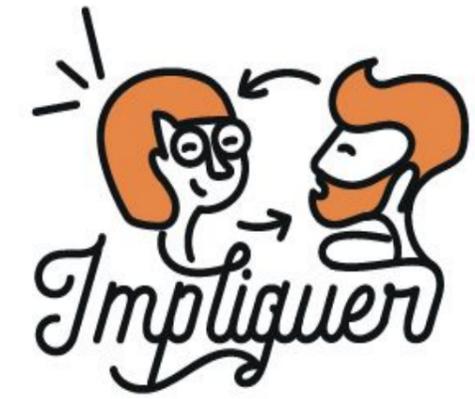
Pavillon en chantier - Maison l'Île Saint-Denis, Association ICI



Kioskito, Bruit du frigo, Bordeaux

# Place au changement, Saint-Etienne (42)

Le temps du chantier comme prétexte pour se concerter



- EPASE / Collectif ETC
- Valorisation d'un délaissé : ateliers participatifs
- 3 ans d'occupation
- Concours "Défrichez-là!"

# Les grandes intentions du transitoire : EXPÉRIMENTER



L'urbanisme transitoire comme outil de valorisation marchands/non marchands d'espaces.



## Expérimenter dans les espaces bâtis pour :

- Tester des nouveaux usages / programmes
- Se donner le droit à l'erreur
- Proposer de nouvelles méthodes et des nouveaux modèles
- Attirer des nouveaux acteurs



## Expérimenter sur les espaces non bâtis :

- Tester des nouveaux usages / programmes
- Se donner le droit à l'erreur
- Tester de nouveaux outils et de nouvelles méthodes



Halle et meulières en occupation en phase d'amorçage du quartier , Icade, Versailles

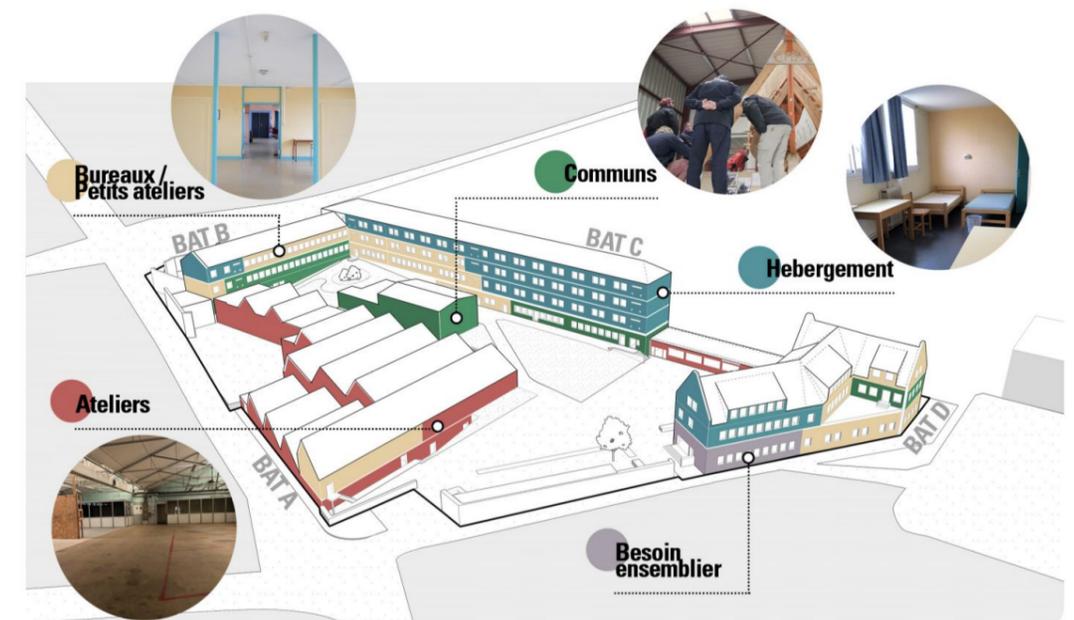


Potager expérimental, Ville d'Elbeuf (76)

# Les Ateliers Jean Moulin, Plouhinec, Finistère



- Région Bretagne / A3JM
- 6 ans
- Ancien lycée de charpente maritime -12 000 m<sup>2</sup>
- Programmation mixte et agile
- Gestion partenariale : association de gestion



# Les grandes intentions du transitoire : VALORISER



L'urbanisme transitoire comme outil de valorisation marchande et de changement d'image de secteurs



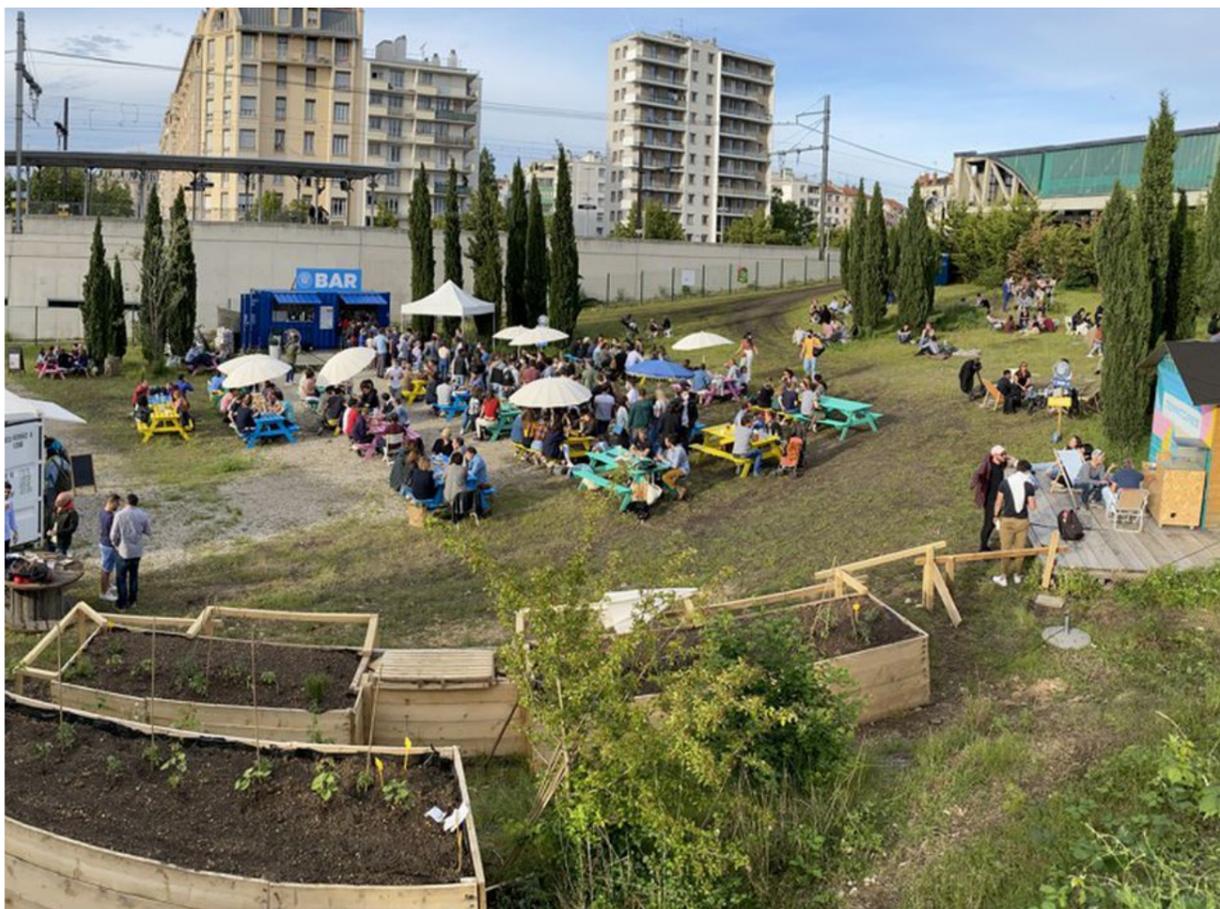
## Valoriser les espaces bâtis pour :

- Redonner une valeur marchande
- Réhabiliter / requalifier
- Rendre beau / Donner une image
- Valoriser les matériaux



## Valoriser les espaces non bâtis pour :

- Requalifier
- Rendre beau / donner une image
- Redonner une place à l'informel
- Faire voir le changement et valoriser le processus



Territoires, Jean Macé Lyon, SNCF immobilier, 3500m2, 3 ans avec GSR



Chateau du Haut Gesvre, Treillères (44), coloco

# Les grandes intentions du transitoire : ACCUEILLIR



L'urbanisme transitoire pour mettre à l'abri les plus fragiles

## Accueillir grâce à l'occupation des espaces bâtis pour :

- Faire une place aux personnes exclus dans les projets urbains
- Permettre à des acteurs économiques de se développer

## Accueillir grâce à l'occupation et des actions sur les espaces non-bâtis :

- Trouver une place temporaire aux personnes exclus du marché du logement
- Expérimenter la construction modulaire



*Les Cinq Toits, occupation temporaire mixte hébergement - activités d'une ancienne gendarmerie, Plateau urbain, Association Aurore, Paris 16ème.*



*Bastion de Bercy - Centre d'hébergement d'urgence en préfabriqué - Association Aurore, Paris 12ème*

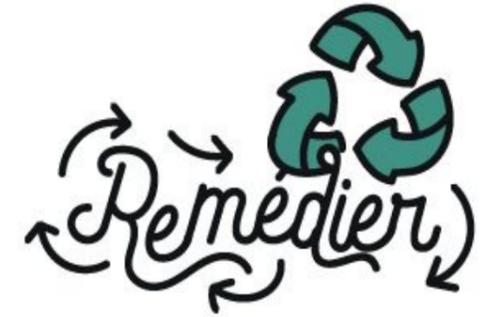
## Coco Velten, Marseille 1<sup>er</sup>

Lieu d'accueil, de travail, de rencontres, dans un ancien bâtiment public



- 3 ans - 4000 m<sup>2</sup>
- Bureaux et ateliers, hébergement d'urgence, ouverture au public (programmation culturelle, solidaire)
- Dispositif Zéro Sans Abris

# Les grandes intentions du transitoire : REMÉDIER



L'urbanisme transitoire comme outil en faveur de la transition écologique



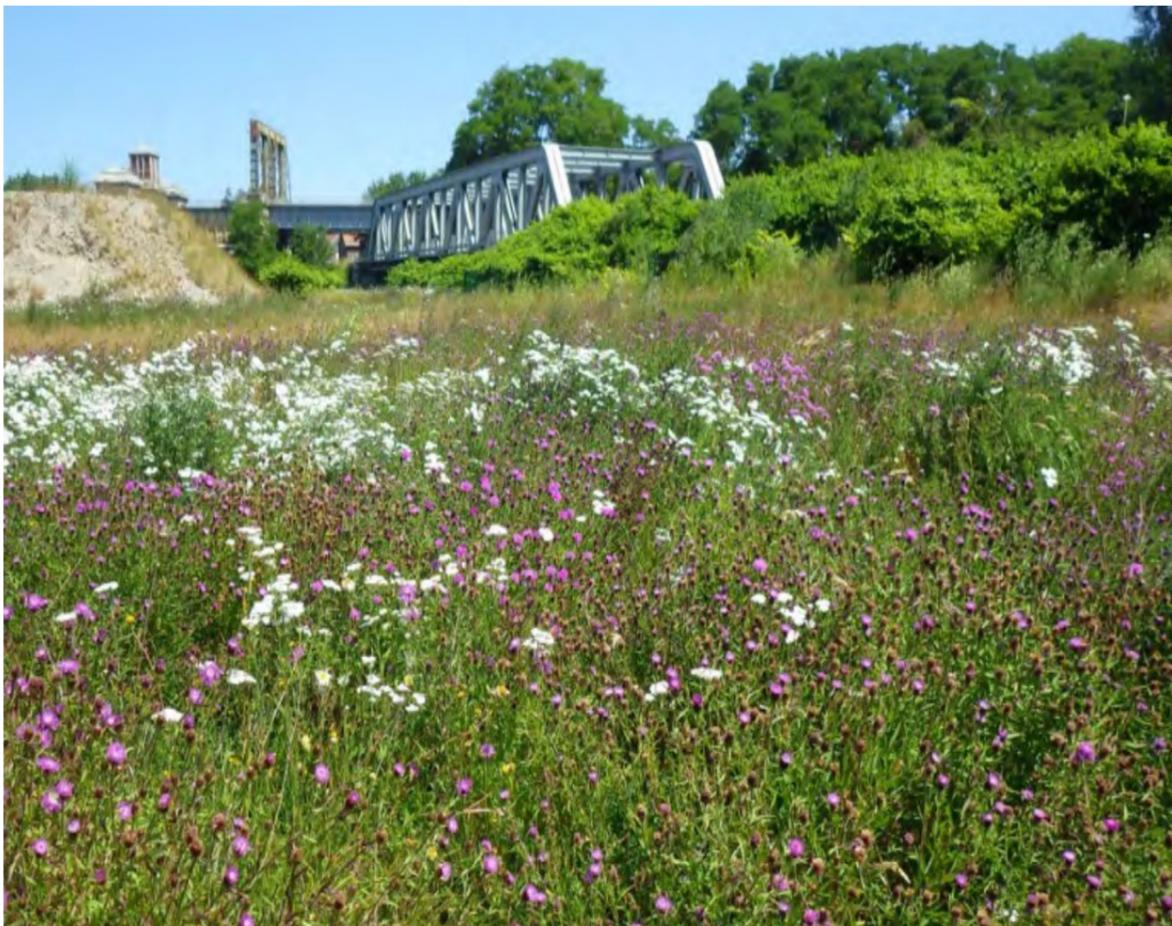
## Remédier grâce à l'occupation des espaces bâtis

- Réemploi de matériaux in situ et sensibiliser au réemploi grâce à des chantiers
- Prendre en compte les ressources de chaque site



## Remédier grâce à l'occupation et des actions sur les espaces non-bâti :

- Phytoremédiation
- Réemploi de plantes - replanter les arbres et les garder dans le projet urbain
- Opportunités de récits liés aux risques



Arques (62) cicatrization des terres en temporaire, depuis 2017 Pré-verdissement, lutte contre les invasives, agriculture, pédagogie et test première production de biomasse herbacée pour alimenter un méthaniseur / programme New-C-Land



Les Grands Voisins, collectif les Petites voisines, sauvetage des plantes avant les travaux de l'éco-quartier

# Des freins identifiés à lever pour massifier les occupations temporaire

- Des **modèles économiques non-profitables**
- Difficulté du secteur de l'aménagement et de l'immobilier classique à s'adapter aux **temporalités très rapides de l'urbanisme temporaire**
- **Manque d'outils juridiques "adaptés"**
- **Manque de clairvoyance des propriétaires** sur les temporalités réelles de la vacance
- Faible **temporalité d'amortissement** des investissements
- **Financements** difficiles à réunir
- **Méfiance des propriétaires** envers les "occupants"
- **Cultures professionnelles à forger**

# Des leviers et bonnes pratiques

- L'identification **des attentes** vis à vis du projet temporaire
- Le montage des projets d'occupation temporaire / des faisabilités **en amont** qui permettent d'articuler l'occupation et le chantier
- Des **mutualisations** de couts d'aménagement entre projet temporaire et pérenne
- Des réorientations de crédits issus des dépenses de **communication, concertation**, liées au chantier
- L'identification initiales de **lignes budgétaires** pour l'accompagnement à la transformation du site : exemple le 1% préfiguration
- **Le développement d'un droit à l'expérimentation**