

Synthèse Plénière du 24 mars 2017

Introduction : aménagement éphémère, transitoire, temporaire, provisoire : de quoi parle-t-on ?

Sébastien Eymard « Encore heureux architectes » et Florence Menez (Cerema)

L'aménagement s'inscrit dans un temps long, avec de manière classique, un enchaînement séquencé des processus. Tout commence par des acquisitions foncières, puis vient le temps de la conception du projet et de l'instruction des dossiers avant d'entamer une phase travaux pour livrer le quartier ainsi réalisé. Plusieurs contraintes de nature différente tendent à transformer cette chaîne classique de l'aménagement, en rapprochant notamment les concepteurs, des usagers et des futurs gestionnaires tout en obligeant à optimiser les ressources financières, rationaliser l'usage du foncier. Temporaire, provisoire, éphémère sont autant de qualificatifs qui s'ajoutent à l'aménagement pour désigner de nouvelles pratiques et surtout répondre aux problématiques bien connues des aménageurs : éviter le squat dans des bâtiments désaffectés, contrer la lente dégradation d'un site et de son impact en termes d'images pour le quartier, trouver des sites uniques pour expérimenter, innover, tester des usages et des fonctionnalités, permettre la concertation voire la participation avec les riverains et futurs usagers, etc. Florence Menez pose ainsi la question centrale de cette matinée, l'aménagement temporaire et l'aménagement éphémère, seraient-ils représentatifs d'un nouveau segment de l'activité d'un aménageur ?

A travers de nombreux exemples, Sébastien Eymard, architecte illustre ces nouvelles formes d'aménagement tout en réinterrogeant la pratique des aménageurs et en soulevant les nombreuses questions d'ordre technique, juridique, financière et social que cela engendre. Le panorama des exemples montre l'étendu des possibles en matière d'aménagement éphémère et provisoire. Pour ce praticien, trois grands objectifs peuvent être poursuivis :

- expérimenter : pour innover, préfigurer, être « hors norme » et le plus souvent dans une configuration éphémère

- révéler : faire (re)découvrir un lieu, un espace, donner une valeur, aller vers l'autre, du temporaire vers du définitif

-préparer : mettre à l'épreuve des aménagements, des fonctionnalités, concerter, se projeter dans la suite du projet.

L'aménagement éphémère s'approche ainsi de l'aménagement « événementiel ». Le temps de quelques jours, quelques mois, il s'agit de se réapproprier ou animer un espace, le faire découvrir sous un autre jour. Cela permet également de tester des aménagements possibles, voire de concerter autrement et de réinterroger la programmation et d'aider à concevoir la programmation d'un site. L'enjeu est de (re)créer une dynamique autour d'un espace. À l'initiative de la collectivité comme celle d'autres acteurs, les retours d'expérience montrent la nécessité de travailler en collaboration pour ces projets éphémères, avec une place privilégiée pour l'aménageur. L'aménagement éphémère présente également une opportunité formidable pour concerter et faire participer, parler voire faire émerger le projet d'une nouvelle manière. A ce titre, l'aménagement éphémère illustre le concept d'urbanisme tactique qui émerge depuis quelques années.

L'aménagement transitoire ou temporaire se différencie de l'aménagement éphémère par son rapport à la durée. L'aménagement temporaire s'inscrit dans un temps plus long avec une logique de « projet dans le projet ». Ces aménagements peuvent se situer à plusieurs étapes du projet et concernent, les espaces publics mais aussi des interventions sur l'immobilier.

Au-delà des différents types d'acteurs, des modes et des processus d'intervention, la principale question de cette matinée était la suivante : en quoi l'aménagement temporaire peut-il être un nouveau segment dans la manière de faire la ville (durable), en étant un vecteur d'expérimentation ou encore d'innovation ? Dans cette perspective, quelle est la place pour l'aménageur auprès des autres parties prenantes ? Avec qui les aménageurs peuvent-ils collaborer ? Quels sont les équilibres économiques ? Enfin, comment se passe la sortie des occupations temporaires comme éphémères ? Quels sont les risques juridiques pour l'ensemble des parties prenantes liés à l'occupation mais assurer pour sécuriser la sortie ?

Plusieurs exemples se sont succédés pour appuyer la réflexion et décrypter les mécanismes et des objectifs différents. Pour les deux tables rondes, le choix a été fait d'avoir des regards différents, du propriétaire foncier aux structures « interfaces » en passant par l'aménageur ou encore l'avocat.

TB1 : Aménagement éphémère :

Jean Badaroux, SEM territoires 35

Jean Badaroux introduit la première table ronde en repositionnant l'acte d'aménager et par conséquent le métier de l'aménageur. L'aménageur doit faire face à plusieurs enjeux, celui de transformer la ville, celui de vendre ce qui existera plus tard. Un « bon aménagement » a plusieurs finalités, autour de la valorisation d'un lieu et celui de du partage, de créer les conditions du vivre-ensemble et de la société. L'aménagement est ainsi synonyme d'organiser et de permettre les usages, sans pour autant les connaître en amont. L'aménagement nécessite aussi de gérer les aléas,

quels qu'ils soient. En ce sens, l'aménagement éphémère trouve naturellement sa place en autorisant l'expérimentation, en ouvrant le droit à l'erreur. Plusieurs objectifs peuvent ainsi dépendre d'un aménagement éphémère au service d'un « aménagement tout court », celui qui sera définitif pendant un temps indéterminé. Les différents intervenants à la table ronde vont ainsi, par leurs expériences illustrer les finalités d'un aménagement éphémère et comment cette démarche peut s'inscrire dans un projet à plus long terme.

Faire vivre le projet avant le projet, animer le futur quartier, faire participer, éviter le squat sont autant de raisons qui encouragent à un aménagement éphémère, avec l'apparition de nouveaux risques pour l'aménageur au sujet du partage des responsabilités, partage des financements, partage du risque juridique et social. Jean Badaroux a ainsi mené plusieurs expériences au sein des différentes structures d'aménagement qu'il a dirigé, à Lille comme à Rennes.

Agnès Clédât-Vagne, Société d'Économie Mixte de Nanterre Aménagement (SEMNA)

La SEMNA présente son retour d'expérience liée à l'occupation éphémère d'un bâtiment remarquable (de mars à décembre 2015) avec plusieurs usages en lien avec une association d'artistes :

- une occupation permanente par des membres de l'association qui vivent sur place (d'où la nécessité d'apporter des réseaux – eau, électricité, et d'aménager à minima le site – cuisine, sanitaires)
- l'aménagement d'ateliers d'artistes
- une occupation festive et ponctuelle avec accueil du public => apporter des ressources financières pour le fonctionnement de l'association (accueil organisé en extérieur pour éviter les problématiques ERP dans le bâtiment)

Cette solution fut trouvée en lien avec une association d'artistes (bien connue des services de la ville) pour donner à voir le projet mais surtout préserver le site d'intrusions et de dégradations. En effet, le bâtiment avait été auparavant squatté et avait déjà subi des dégradations. L'aménageur a assuré une partie des travaux (désamiantage, apport des réseaux eau, électricité). L'association a réalisé la peinture et l'aménagement intérieur temporaire (cuisine, sanitaires). Aucun loyer perçu mais une subvention de 60K€ en one shot (correspond au coût de gardiennage).

Une convention d'occupation des lieux fut signée entre l'aménageur et l'association, sans pour autant garantir légalement la sortie, d'autant plus qu'il y avait une partie « hébergement » et les gens ont dû partir en pleine trêve hivernale. Toutefois la sortie s'est bien passée, en temps et en heure grâce à la relation de confiance et humaine qui s'était instaurée au fil de cette occupation éphémère.

Aude Masbounji, la Belle friche

Deux architectes de formation ont créé cette structure basée en région parisienne. Actuellement, la Belle Friche intervient uniquement en région francilienne, sur l'occupation éphémère de site. Leur

travail se situe à l'interface entre des aménageurs, des grands propriétaires fonciers ou encore des collectivités et des utilisateurs de ces locaux (artistes, commerçants, artisans, etc.). Leurs missions consistent à définir la programmation éphémère d'un site et à aider au montage opérationnel.

Plusieurs types d'intervention :

- à la demande d'utilisateurs : repérage de friches, rez-de-chaussées vacants dans des opérations nouvelles en attente d'une commercialisation définitive ;
- à la demande de maîtres d'ouvrage publics: animer un site, un espace avec une occupation commerciale et/ou festive ;
- intervention possible en cas de squat en tant que médiateur pour trouver une solution amiable.

Selon le cas, le financement est assuré par le maître d'ouvrage ou par le collectif « preneur de bail » ou encore en co-financement. Il n'y a pas de règle pré-établie mais ces questions doivent être rapidement abordées au moment du projet.

Plusieurs projets illustrent leurs interventions, dont certains n'ont pu aboutir:

- friche Richard Lenoir, espace public en plein Paris avec création d'un jardin d'été, pendant quelques mois. Le projet devrait être renouvelé chaque année en attendant le projet définitif. Mais cette première édition a interpellé les riverains sur la programmation initiale du projet.
- St Ouen, avec Nexity sur une friche Alstöm. L'idée était de créer un food core le temps de l'Euro 2016. Cependant le projet n'a pas été réalisé car Nexity n'était pas sûr de maîtriser le foncier pour juin 2016. De plus, suite aux attentats de Paris en novembre 2015, où moment où le projet était en réflexion, il était difficile pour l'opérateur et la ville d'anticiper sur les exigences de la Préfecture en termes de dispositifs de sécurité à mettre en œuvre.

Ces organismes « interfaces » se positionnent en tant que « garants moraux » de l'utilisateur temporaire et peuvent jouer un rôle de médiateur pour mener à bien les négociations et les engagements de chacun. Ils ont tout intérêt à ce que l'occupation et la sortie se passent bien pour maintenir leur réputation et donc la poursuite de leur activité.

Lucie Verchère Métropole de Lyon

Lucie Verchère est chargée de mission au « bureau des temps » à la Métropole de Lyon, direction de la prospective. Son intervention démarre avec la projection du film réalisé concernant le projet Gare Remix à St Paul. La finalité du projet est de travailler à la fabrication de prototypes offrant de nouveaux services par des équipes préalablement constituées de citoyens. La gare ST Paul à Lyon présente l'avantage d'être une gare régionale et surtout un hall vide, qui est mis à disposition des équipes-projets durant 3 jours. La vidéo réalisée sur l'événement décrit la méthode et montre, au-delà des résultats inédits, l'enthousiasme des participants et des spectateurs. Cette opération fut cofinancée par Gare&Connexion, le Grand Lyon et la région Rhône-Alpes. Surtout certains services ainsi créés ont été déployés dans d'autres gares régionales, permettant de valoriser le temps d'attente en gare et d'inciter ainsi les gens à prendre les transports en commun pour leurs

déplacements quotidiens.

Suite au succès de ce projet, d'autres expériences ont été conduites dans d'autres lieux par le Grand Lyon, comme à la maison des étudiants à Lyon 7ème ou encore dans deux collèges à Vénissieux, banlieue sensible lyonnaise.

Maître Marc Gansilsy

L'occupation éphémère comme temporaire fait toujours peur aux aménageurs et propriétaires fonciers/immobiliers. Pour autant il existe de nombreux outils juridiques pour cadrer ses occupations, définir les règles d'occupation, anticiper sur les conflits éventuels liés à la sortie. Maître Marc Gansilsy présente un cadre juridique possible avec les conventions d'occupations intercalaires (article de présentation du dispositif disponible sur le site du RNA). Au-delà de ce contrat, il présente aussi les recours possibles en cas de litige entre le propriétaire (aménageur) et les occupants. Dans une logique d'anticipation des conflits éventuels, il est toujours possible d'homologuer par un tribunal les accords d'une convention d'occupation entre les parties prenantes. Néanmoins, dans ce domaine, le cadre juridique pourrait être amené à évoluer afin de faciliter ces occupations provisoires. Enfin, la notion de « nomadisme urbain » émerge et conduira également à développer de nouveaux cadres juridiques. À travers cette expression, il s'agit de mettre l'accent sur le projet, son contenu et ses acteurs et non son ancrage à un lieu ou à des murs.

TB2 : Aménagement transitoire/temporaire

La table ronde dédiée à l'aménagement temporaire début avec la diffusion d'une vidéo. Elle présente une des opérations pionnières en ce domaine, sous maîtrise d'ouvrage de la SAMOA. Il s'agit d'une réhabilitation provisoire et à minima d'une ancienne halle industrielle, qui a abrité un temps un karting in-door avant d'être transformée en pépinière de starts-up. Cette opération, a permis non seulement de révéler un segment immobilier tertiaire inexistant jusqu'à alors au centre de Nantes (le bureau low-cost) mais a également facilité les collaborations entre jeunes entreprises autour du design et de la création numérique. Sans chercher une implantation et une adresse définitives, ces entreprises recherchent surtout des locaux très accessibles et un environnement favorable au développement de synergies. La SAMOA, aménageur de l'Île de Nantes a, par la suite, développé une direction du développement économique pour accompagner ces types de projets, la direction de l'aménagement se chargeant de produire le foncier et les locaux.

Franck Geiling, Euroméditerranée

Franck Geiling expose très succinctement l'expérience Belle de Mai à Marseille. L'histoire de ce projet illustre comment un site initialement squatté a été transformé en un fil directeur du projet majeur marseillais par la collectivité avec un ensemble de partenaires dont l'aménageur public. L'occupation temporaire a finalement duré car elle correspond à un besoin, non identifié au préalable dans le processus de programmation de l'opération. Ce site a également permis la professionnalisation des structures partenariales autour de l'occupation artistique provisoire, renouvelant l'image de la friche artistique en un projet « sérieux ».

Simon Laisley, Plateau urbain

Directeur et fondateur de Plateau Urbain, Simon Laisley s'est fait connaître par son intervention sur le projet des Grands Voisins. Ce projet se traduit par une occupation provisoire du site de l'ancien hôpital St Vincent de Paul au cœur de Paris, appartenant à l'Assistante Publique des Hôpitaux de Paris (AP-HP) ; En attendant le projet définitif et la démolition de nombreux bâtiments, des occupations temporaires ont été mis en place avec des ateliers d'artistes, un espace conférence et restauration, des hébergements d'urgence. Le rôle de Plateau Urbain est celui « d'entremetteur » et de coordinateur de l'ensemble du site, entre l'AP-HP et les utilisateurs (l'association Aurore pour l'hébergement, des collectifs d'artistes et d'artisans, etc.).

Le rôle de Plateau Urbain est d'assister les parties prenantes du projet, les propriétaires fonciers et les utilisateurs du site dans le montage opérationnel du projet (définir les conventions d'occupation, les montages financiers, la programmation du site, structurer la gouvernance du site). Il agit ainsi comme un ensemblier au service de ces projets temporaires.

Etienne Delprat, Ya+K

Ya+K accompagne la ville de Bagnolet sur son projet de rénovation urbaine. Ce grand projet urbain entamé il y a déjà plusieurs années vise à transformer fondamentalement la ville et se décompose en plusieurs projets opérationnels. Face aux différentes tensions au sein de ce quartier, la ville de Bagnolet a contacté Ya+K pour renouer le dialogue entre la ville, les porteurs de projets et les habitants du quartier. Le principe d'aménagement temporaire sous forme de « permanence urbaine » permet ainsi d'être à l'écoute des besoins et des usages des habitants et de construire avec eux. Ce collectif se positionne ainsi comme un médiateur de l'urbanisme en profitant de l'espace public et de la question de l'architecture dans l'espace public pour faire participer les habitants, les usagers d'un quartier dans une perspective de concertation voire collaboration sur un projet d'aménagement. Le financement de cette structure est le plus souvent public mais est défini selon le projet et sa capacité à financer cette forme d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Stéphan Muzika, Civitia

Civitia est un aménageur du Haut-Rhin. L'expérience conduite sur le site DLC (grande friche industrielle textile de Mulhouse) illustre la problématique générale. Ce site recouvre 100 000m² de bâtiments dont 10 000m² d'un seul tenant. Sa reconversion devra se faire de manière progressive. Sur le premier bâtiment, il a été décidé d'accueil des activités créatives avec des conditions locatives. Le site a très rapidement trouvé preneur avec un bon taux de remplissage. Cependant les demandes continuent d'affluer, nécessitant des qualités professionnelles de développeur économique. Civitia a confié à la collectivité le soin d'organiser directement la gestion des occupations temporaires, tout en accompagnant la collectivité sur la partie technique. Ceci permet également de tester certains usages et vocations futures du site, la programmation n'étant pas figée. Il n'est pas exclu d'ailleurs, que certaines activités se pérennisent le site. Si l'opération d'occupation temporaire est un succès, il reste quelques problèmes majeurs autour du montage économique et des niveaux de confort. L'hiver, il peut faire jusqu'à 10°C dans le bâtiment, car ce dernier n'est pas aux

normes actuelles en termes d'isolation thermique. L'investissement à réaliser pour le mettre aux normes est colossal voire inutile en cas de démolition du bâtiment. Par ailleurs, les occupants sont souvent dans une situation précaire et ne peuvent supporter des loyers et des charges importantes.

Nathalie Darmendrail, SNEF (Espaces ferroviaires)

La SNEF expérimente depuis de nombreuses années l'occupation temporaire sur leurs sites. De l'échelle bâtiment, ils sont passés à une échelle aménagement plus récemment avec notamment l'opération Ground Control/Grand Train. Dans leur montage, la majorité du temps, le locataire temporaire prend en charge la mise en sécurité du site et développe une activité économique (bar, restaurant, activités diverses, etc.). Leur témoignage est précieux car il permet de prendre en compte les difficultés potentielles, les risques rencontrés pour mieux les anticiper et les éviter. Nathalie Darmendrail cite notamment :

- la gestion en amont avec les riverains sur les horaires d'accueil du public
- la propriété artistique et la propriété intellectuelle, à traiter dès l'amont du projet
- une évaluation précise des coûts incluant les coûts évités afin de définir un modèle économique propre à chaque occupation
- le respect de la norme ERP pour les occupations éphémères qui se traduit pour la SNEF à une collaboration forte avec la Préfecture de Paris le plus tôt possible dans la conception du projet.

Les débats menés à l'issue des deux tables rondes furent riches portant sur des questions très diverses d'ordre juridique, économique, politique. Des cadres contractuels et économiques existent mais il reste encore un long travail de formalisation de ces cadres et de pédagogie auprès des collectivités, des propriétaires fonciers et des aménageurs. Néanmoins le secteur est en voie de professionnalisation comme en témoignent les nombreuses et récentes créations de structures de médiation, d'intermédiaire ou d'interface.