

en ligne

3^E RENCONTRE DU RECYCLAGE URBAIN

**Outils et méthodes :
Intensifier les usages avec l'urbanisme
transitoire**

Programme du webinaire

9h30 – 9h40

» Introduction

» Rappel de la démarche

9h40 – 10h10

» De quoi parle-t-on ?

» Une définition plurielle

» Des outils à dispositions des collectivités

10h10 – 10h30

» L'urbanisme transitoire, une opportunité pour le recyclage urbain ?

10h30

» Conclusions

Animateurs

Valérie PEYRAT

Urbaniste, chargée d'études
politiques territoriales, CEREMA

Charlène MOREL

Urbaniste, chargée d'études
Planification, AGAM

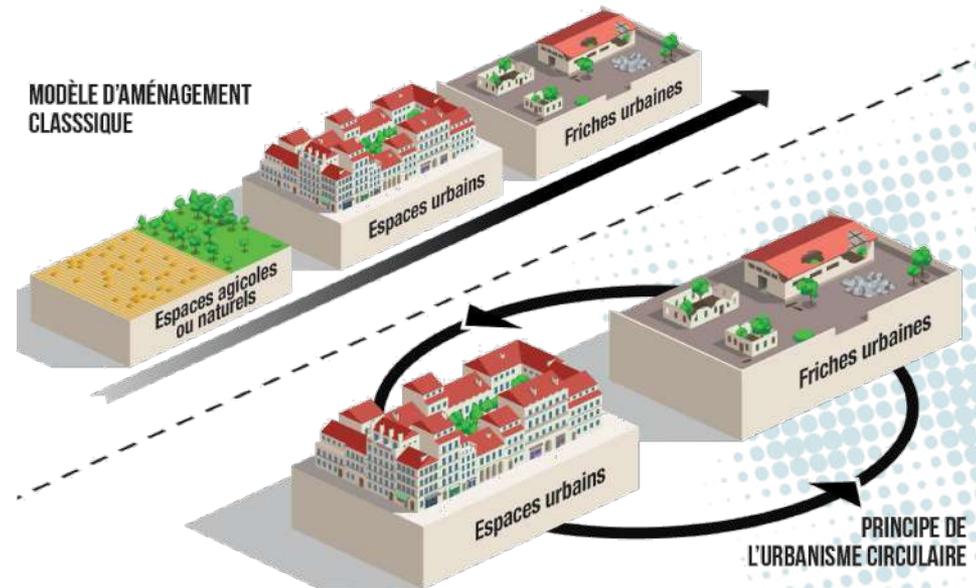
INTRODUCTION

Rappel de la démarche

Une démarche partenariale AGAM-CEREMA

Sensibiliser les techniciens et élus au recyclage urbain

- » Enjeux de sobriété foncière au niveau national et régional
- » Intérêt de promouvoir l'urbanisme circulaire



Une démarche partenariale AGAM-CEREMA

Montrer des exemples de recyclage urbain

» Réalisation d'un benchmarking (freins et leviers...) pour favoriser la répliquabilité

FONCIER D'ACTIVITES LOCAL ARTISANAL
 Recyclage / Réhabilitation Qualification / Intégration
 Démolition / Reconversion Démolition / Restauration

Make it Marseille Marseille (7)
 Un bar transformé en espace de travail et de production artisanale

La piscine d'en face Sarkis-Grenette-400-Bis (7)
 Une piscine transformée en pépinière multi-activités

Ancienne cave vin Sarkis-Grenette-400-Bis (7)
 Des logements sociaux en lieu et place d'un vinicole de centre-ville

LEVIERS MOBILISÉS
STRATÉGIE FONCIÈRE
 • Coopération de la propriété foncière par Foncier Local
 • Le "Make it Marseille" (MM) et ses usagers sont liés par un contrat de prestation de service et mise à disposition de ressources
RELIÈMENTS, SUIVI ET PLANIFICATION
 • Soutien identifié dans l'acte de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (ARPS) : seule la mutation de forme de l'édifice contracte et non la mutation d'usage
SUBVENTIONS, AIDES
 • Prêts à la fondation chère (France Active, Crédit Agricole Innovation) pour l'investissement, puis subvention de la Région par le suite
 • Possibilité de recourir au crédit-bail pour l'achat des machines de production artisanale (production à l'usage d'une période de fin de bail)
 • Accompagnement juridique par la Fondation LY (condition d'entreprise seulement les samedi-mardi)
CONCOURS D'AMÉNAGEMENT
 • Prorogé 2 ans, Vincent et Emmanuel Big ont suivi des futurs usagers / artisans pour identifier leurs besoins en termes d'équipement, d'outillage, etc.
LABORATION
 • Locaux de la Fondation LY : la MM a bénéficié d'un accompagnement durant 2 ans
RENTES LÉVIER
 • La structure du bail a été conservée, l'entretien a permis l'apurement des dettes, ouverture de nouvelles commandes, clients, accélération
 • Création d'un bail d'occupation entre les propriétaires et la MM (et non un bail commercial) : clauses de sortie souples, peu de droit de rétrocession de parts, clause de bail flexible
 • Accord de prérogative pour modifier l'entree des véhicules de livraison (par Minuscule)

CONTENANTS ET OBSTACLES RENCONTRÉS
CONTENANTS FINANCIERS
 • Nécessité de tester les moyens pour assurer l'emport, crédit bail, apport personnel)
autres CONTENANTS
 • Local non toujours aux règles des locaux commerciaux : réduction des protections pour le premier intervenant le renouvellement de son bail

EMPREISE ACTIVE	Emprise Minus
EMPREISE FONCIÈRE	Emprise Minus - 260 m ²
EMPREISE FONCIÈRE	Surface constructible - 400 m ²
EMPREISE FONCIÈRE	360 m ²
EMPREISE FONCIÈRE	MM important, crédit bail, apport personnel

Retour sur la première rencontre organisée le 19 novembre

Un intérêt partagé pour la thématique

» Plus d'un centaine de participants

Des débats animés sur les conditions de succès de ces opérations

» La connaissance et le repérage du foncier, en portant un regard éclairé sur les potentiels de recyclage

» L'implication des porteurs de projet, des élus, de la population (concertation) et la collaboration avec les différents partenaires

» Des financements pour la prise en charge des surcoûts (désamiantage, travaux de mises aux normes, gros œuvre)

Deuxième rencontre (26/11) : retours d'expériences des opérations de recyclage urbain

Reconversion, changement de destination...



Densification, intensification...



Démolition-reconstruction



Démolition-renaturation / végétalisation



PARTIE 1

L'urbanisme transitoire

De quoi parle-t-on ?

A vos claviers !

Quelle image est la plus proche de ce que vous définiriez comme l'urbanisme transitoire ?



Quelle image est la plus proche de ce que vous définiriez comme l'urbanisme transitoire ?

A. Transitoire



C. Tactique



B. Temporaire



D. Palette



Une définition multiple

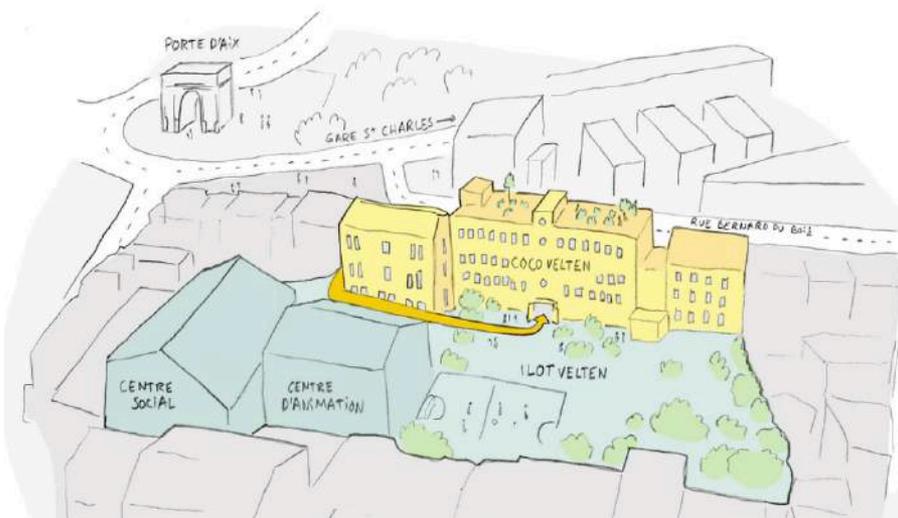
L'urbanisme transitoire c'est quoi ?



- » Urbanisme tactique
- » Urbanisme temporaire
- » Urbanisme palette
- » Urbanisme transitoire

Des projets d'urbanisme transitoire en PACA

Les projets ont fait la preuve qu'on pouvait accueillir de nouveaux usages sans transformer lourdement les bâtiments



Coco Velten (Marseille) est le projet d'occupation temporaire des locaux de l'ancienne Direction des Routes, logements activités cohabitent.



Couvent Levat (Marseille), résidence d'artistes dans l'ancien couvent et jardins partagés dans le cadre d'une occupation temporaire

Des projets d'urbanisme transitoire en PACA

Les projets ont fait la preuve qu'on pouvait accueillir de nouveaux usages sans transformer lourdement les bâtiments



FORESTA (Marseille) C'est l'histoire d'un grand terrain en pentes et collines, dans les quartiers Nord de Marseille, en bordure de plusieurs quartiers et cités. Ce terrain artificiel, né du chantier de construction du centre commercial Grand Littoral, est aujourd'hui un espace de nature.

D'autres projets d'urbanisme transitoire ?

Des projets d'urbanisme transitoire

Occupation d'immeubles vacants par Camelot Property Europe

Des résidences temporaires à destination de jeunes professionnels, d'entrepreneurs, ou encore artistes à la recherche d'un loyer abordable sans pour autant sacrifier la superficie ou la situation géographique.

3 offres à Marseille

- » Immeuble de bureaux vacants « Callelongue »
- » Immeuble de bureaux vacants « Louvain »
- » Clinique privée Wulfra-Puget



Des projets d'urbanisme transitoire

Lieu d'expérimentation urbaine à Rennes, Hôtel Pasteur



- » Une démarche expérimentale et innovante de réflexion sur la future occupation du bâtiment Pasteur dans le cadre de l'Université Foraine
- » Sous l'impulsion politique de Daniel Delaveau, maire de Rennes (2009-2014), Patrick Bouchain et l'association Notre Atelier Commun, afin de questionner la notion de non-programme et l'appropriation par l'usage de sites patrimoniaux inoccupés
- » Lieu d'expérimentation urbaine offrant là un vaste espace collaboratif délibérément ouvert aux projets artistiques et sociaux de proximité

Des projets d'urbanisme transitoire

Tiers-lieux nourricier sur le Territoire du Pays Foyen (Gironde)

En 2016, l'association Les Râteleurs a été soutenue par la Fondation de France, dans le cadre du programme « dynamiques territoriales », pour la création d'un tiers-lieu nourricier en Pays Foyen associant un réseau d'habitants et de producteurs pour répondre aux problématiques alimentaires du territoire.



Source : Pays Foyen

- » Mobiliser les acteurs du territoire : associations, collèges, collectivités territoriales...
- » Proposer à la fois des services et du matériel pour pratiquer une cuisine nourricière et durable sur le territoire.
- » Transformer les invendus des agriculteurs locaux (circuits-courts)

PARTIE 1

L'urbanisme transitoire

Les outils à disposition

Des outils à la disposition des collectivités

Le bail précaire

- » Rester exceptionnel
- » Hors ER du PLU
- » Date fixe de la fin d'occupation
- » Remise en état du terrain à la charge du bénéficiaire



Exemple du 6B à Saint-Denis

Un centre de création et de diffusion qui accueille un écosystème créatif riche de près de 200 structures et artistes résident.e.s. en proposant des bureaux/ateliers à loyer raisonnable. Occupation via un **bail précaire de 23 mois** puis un **prêt à usage**.

Des outils à la disposition des collectivités

Le contrat de prêt à usage

- » Mise à disposition d'un bien immobilier **gratuitement** au profit d'une personne tierce qui en profite librement
- » Conclusion du contrat simple
- » Fixer la durée n'est pas obligatoire



Exemple de Darwin à Bordeaux

Contrat de prêt à usage **jusqu'en 2008** qui s'est poursuivi par une convention de cession pour laquelle toute vente, location ou modification de l'affectation du bâtiment devra recevoir l'accord préalable de la CUB pendant 10 ans à compter de l'achèvement du programme.

Des outils à la disposition des collectivités

L' Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT)

- » Domaine public
- » Comptabilité avec
domaine public
(intérêt général)
- » Révocable



source TRAMAR action culturelle

Exemple de la Halle Papin à Pantin

Suite à l'appel à projets lancé par Est Ensemble, 16 collectifs ont été sélectionnés pour résider temporairement dans la halle pour une occupation temporaire de 4 ans. Est Ensemble, propriétaire des murs, engagera des travaux pour réaliser la « Cité de l'Eco-habiter », une pépinière pour les entreprises dans le domaine de l'écohabitat.

Des outils à la disposition des collectivités

La convention d'occupation précaire

- » Droit de jouissance précaire
- » Motif légitime de précarité
- » Loyer modéré



Exemple du hangar du Karting à Nantes

Convention d'occupation précaire de 23 mois débutée en 2011 et reconduite, jusqu'en 2025.

Une solution pour reloger à des prix raisonnables les entreprises créatives installées sous les halles Alstom qui entame sa transformation en école des Beaux-Arts.

Des outils à la disposition des collectivités

La bail emphytéotique

» Permet une visibilité sur la durée car signé sur des périodes de 40 à 50 ans.

» Maîtrise de l'usage limité pour la collectivité car la nature du projet peut être modifié tant que la valeur du fonds reste inchangé.



source Etic

Exemple du Château de Nanterre

Laboratoire d'innovation sociale et alimentaire.

Des espaces de bureaux et de commerces partagés, à loyers et charges modérés, dédiés aux acteurs du changement sociétal, et à haute qualité sociale et environnementale.

D'autres outils à disposition

» PLU

» Appels à projets (AAP)

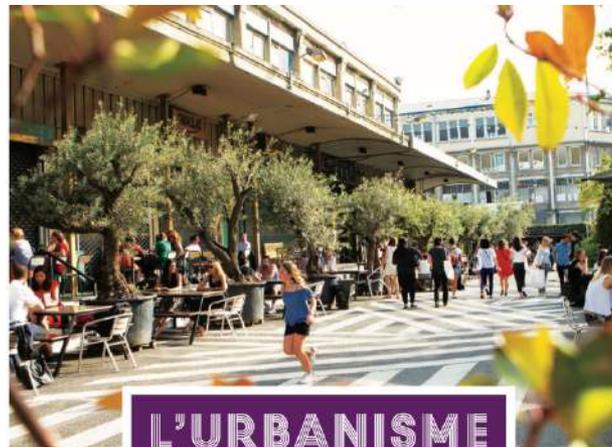
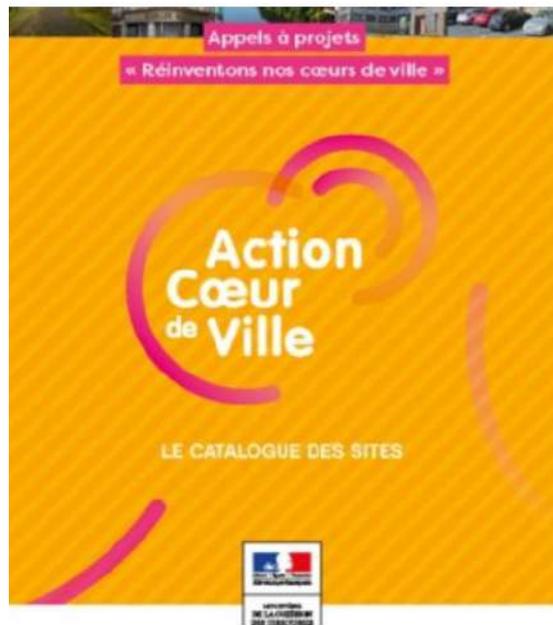
» Appels à Projets Urbains Innovants (APUI) :



D'autres outils à disposition

» Appels à projets (AAP)

- » Dans le cadre de AAP nationaux
- » Dans le cadre de projets urbains déterminés (ZAC, site...)
- » Par des propriétaires fonciers exemple de SNCF Immobilier



L'URBANISME
TRANSITOIRE

BY SNCF IMMOBILIER



D'autres outils à disposition

» Les Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI)

MOVE - Massalia Open Village Experience

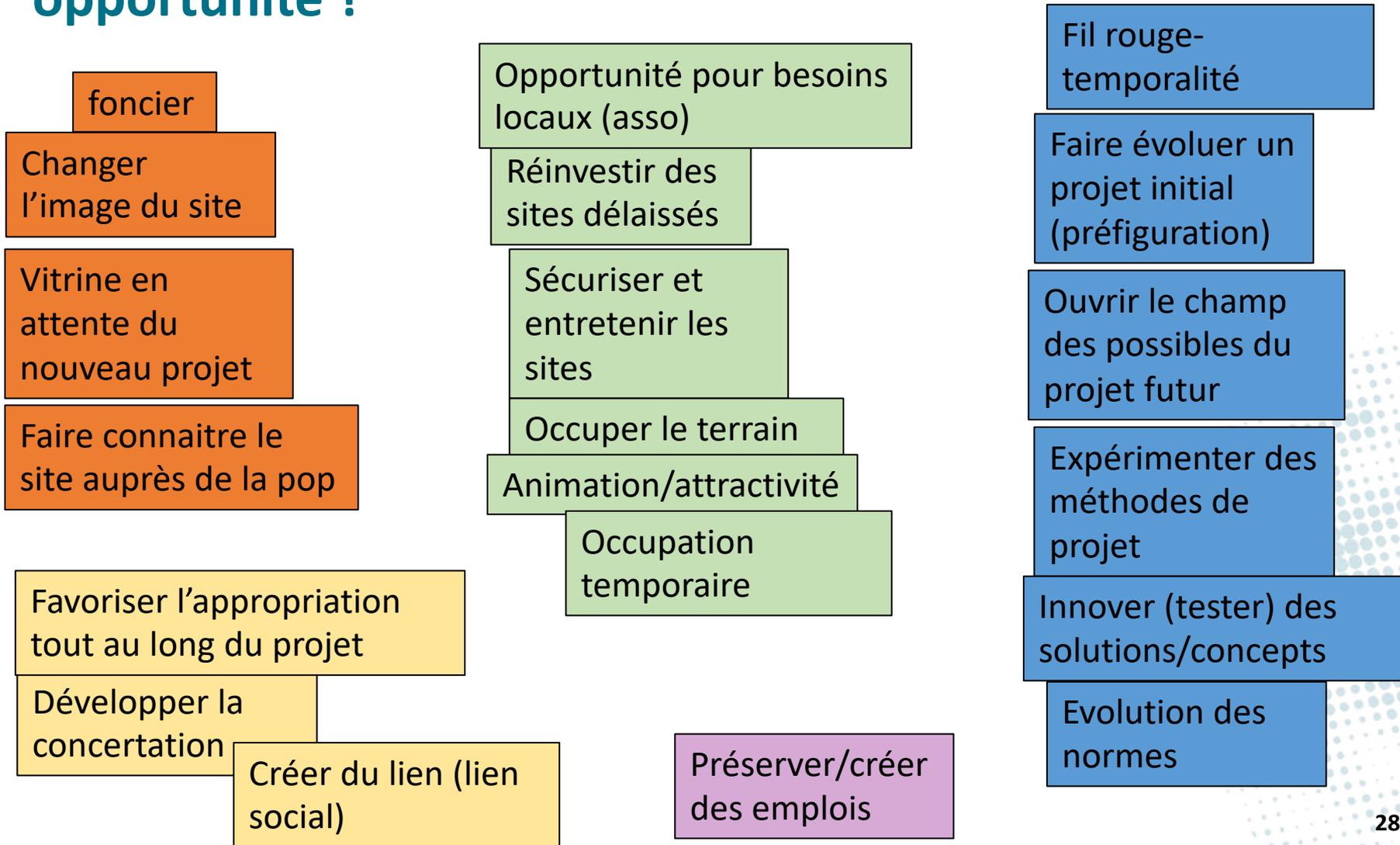


PARTIE 2

L'opportunité de l'urbanisme transitoire

Vers une généralisation du transitoire ?

Brainstorming : l'urbanisme transitoire une opportunité ?



Brainstorming : l'urbanisme transitoire une opportunité ?

Valoriser un site à travers :

- Son image
- Sa géographie
- Au près de la population
- Révéler les atouts d'un site (externalités positives)

Intensifier les usages sur le foncier déjà urbanisé :

- Réinvestir des sites délaissés/ sous-utilisés
- Occuper temporairement permet d'entretenir, sécuriser
- Animation du site/quartier là où ça fait défaut

Participation citoyenne:

- Inclusion des hab dans la fabrique de la ville
- Faire ensemble / lien social
- Maîtrise d'usage

Préserver/créer des emplois

Préfigurateur des projets :

- Requestionne la dimension temporelle des projets (autre que la durée du portage foncier)
- Innovation, tester
- Faire évoluer les normes
- Formes de contractualisation variées

L'urbanisme transitoire une opportunité pour les temps courts de l'urbanisme ?

- » Accueillir une pluralité d'usages sans avoir besoin de construire ou déconstruire,
- » Optimiser le foncier (pluralité d'usages sur un même site)
- » Incubateur de nouveaux usages

- » Création de nouvelles opportunités
 - La valorisation du site : restauration, accueil d'évènements, préservation patrimoniale...
 - Une nouvelle géographie pour le quartier et le territoire : intégration du lieu dans les itinéraires de déplacement des habitants, attirer des personnes extérieures au quartier
 - Un support pour une dynamique de projet : nouveau regard porté sur le site, son environnement (quartier) et ses potentialités

Conclusions

Vers une généralisation du transitoire dans la fabrique de la ville ?

- » Depuis 2010 ces pratiques se diffusent et entrent dans la boîte à outils des acteurs de la ville, des aménageurs, des promoteurs, des collectivités...
- » A 70%, elles sont issues d'une action collective ou d'un porteur de projet et sont autogérées
- » Encore largement d'initiative publique
- » Un levier pour revitaliser le patrimoine
- » Complémentaire de l'action publique dans la réponse aux besoins des usagers/habitants
- » Renouvellement des méthodes de co-production citoyenne de la ville

Pour aller plus loin

Liste non exhaustive

- » AGAM, Benchmark – L'occupation de transition février 2018 ,
http://doc.agam.org/doc_num.php?explnum_id=8917
- » CEREMA, Fiche outils – Les autorisations d'occupation temporaire , juillet 2020 :
<http://outil2amenagement.cerema.fr/fiche-outils-les-autorisations-d-occupation-a2083.html>
- » Institut Paris Région, Les carnets pratiques – L'urbanisme transitoire, septembre 2018 :
<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lurbanisme-transitoire.html>
- » Le Sens de la Ville, Urbanisme transitoire, l'âge de raison, mai 2018,
<https://medium.com/@lesensdelaville/urbanisme-transitoire-l%C3%A2ge-de-raison-44d1925ec2ab>
- » PUCA, L'urbanisme transitoire : évaluer les impacts sociaux et sur le projet urbain -
Approches, juillet 2019, <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/a-lire-l-urbanisme-transitoire-evaluer-les-impacts-a2077.html>
- » Cécile Digeut, Fabrique urbaine et réappropriation citoyenne : l'urbanisme transitoire
comme ruse ? mai 2020 <http://www.revuesurmesure.fr/issues/repandre-la-ville/fabrique-urbaine-et-reappropriation-citoyenne-lurbanisme-transitoire-comme-ruse>
- » Bâtiactu, Qu'est-ce que l'urbanisme transitoire et comment le penser ?, janvier 2018,
<https://www.batiactu.com/edito/qu-est-ce-que-urbanisme-transitoire-et-comment-penser-51890.php>

Pour retrouver les rencontres du recyclage

19 novembre : Plénière et lancement des rencontres

- » Vidéo de G.Berthaud (Directrice du CEREMA) et LA.Caradec (Présidente de l'AGAM)
- » Quizz introductif
- » Présentation des travaux AGAM-Cerema
- » Table ronde

26 novembre : Ateliers sur des opérations de recyclage urbain

- » Recyclage-reconversion
- » Densification-intensification
- » Démolition-reconstruction

3 décembre : Ateliers outils et méthodes

- » Intensifier les usages avec l'urbanisme transitoire
- » Le repérage du foncier, un préalable au recyclage urbain
- » Comment favoriser le recyclage urbain dans les documents d'urbanisme ?

sur www.agam.org et www.cerema.fr

en ligne

3^E RENCONTRE DU RECYCLAGE URBAIN

Renouveler les espaces urbanisés.
Quels leviers pour repenser nos territoires ?



vous remercient
de votre attention