

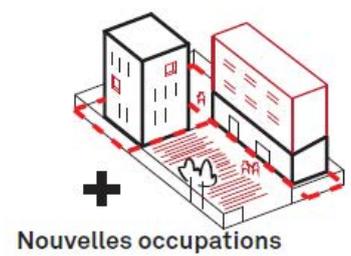
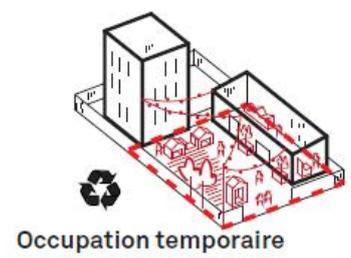
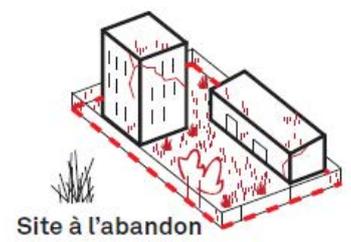
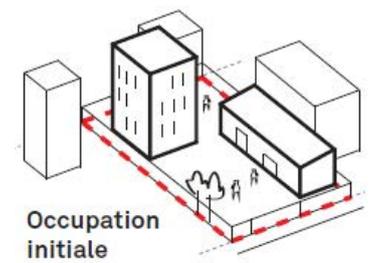


TERRITOIRE
FÉVRIER 2018

BENCHMARK

L'occupation de transition

**NAISSANCE, VIE ET DISPARITION
D'UNE ÉRICHE (SOURCE : IAURIF)**



L'ESSENTIEL SUR...

L'OCCUPATION DE TRANSITION

Lieux éphémères, espaces de préfiguration

Depuis plusieurs années, des initiatives d'urbanisme transitoire se multiplient en réponse aux coûts d'immobilisation des terrains et des immeubles vacants qui sont de plus en plus élevés. La durée des projets urbains s'est allongée (le portage de projet d'une ZAC peut nécessiter 10 à 15 ans) et cette immobilisation est devenue de plus en plus coûteuse en raison du renchérissement des prix de l'immobilier, notamment en matière de sécurisation et de gardiennage (10 000 à 15 000 euros par mois).

Des espaces en déshérence sont reconvertis de façon légale en «terrasses éphémères», en lieux d'exposition ou de concert, des hangars et des bureaux vides sont loués à des occupants temporaires, moyennant un bail dérogatoire ou une convention d'occupation temporaire, des centres de maintenance ou des nefs d'usine immenses accueillent des espaces de coworking, des incubateurs, des ateliers d'artistes, des villages d'entrepreneurs sociaux ouverts au grand public dans l'attente de leur reconversion ambitieuse qui peut nécessiter un projet échelonné sur de très nombreuses années...

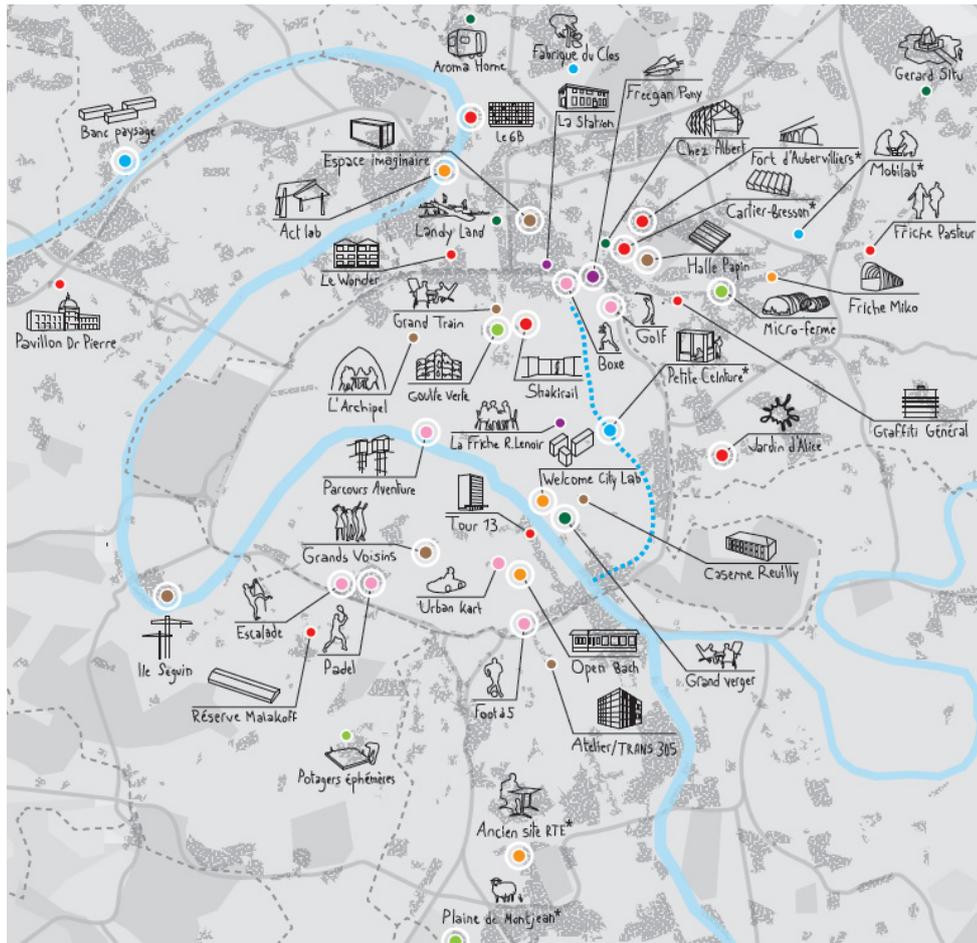
L'occupation temporaire n'est pas un phénomène récent. Elle est apparue au cours des années 1980 sur la côte Ouest des États Unis : des ateliers de création et de production de collectifs d'artistes se sont installés dans des squats. Ce mode opératoire a permis de réduire le nombre d'occupations sans titre et spontanées de sites vacants, parfois socialement nécessaires mais pas toujours propices à l'évolution des quartiers.

Depuis une dizaine d'années, les occupations transitoires de lieux inoccupés prennent toutefois une nouvelle dimension grâce notamment au découplage entre le lieu et l'activité (désormais on peut travailler partout grâce à une connexion internet), avec l'introduction d'activités marchandes, d'espaces de formation et l'ouverture au public.

Elles se sont institutionnalisées, elles sont beaucoup plus visibles dans la cité. Les premiers bilans après une dizaine d'années d'essor permettent de juger de leur effet bénéfique sur les projets urbains.

Surtout, leur gestion est devenue plus professionnelle : les lieux sont gérés par des professionnels de l'événementiel ou de l'immobilier comme Yes We Camp, Soukmachines ou Plateau urbain qui jouent le rôle d'intermédiaires entre les propriétaires et les occupants. Dans le projet Hôtel Pasteur à Rennes, la SPLA Territoires publics a été mandatée pour être l'interface entre la maîtrise d'ouvrage publique et les usagers du site.

Les occupations temporaires sont un moyen de rentabiliser l'immobilisation d'un terrain ou d'un immeuble vacant en attendant sa réhabilitation (il est très coûteux d'entrete-



INITIATIVES D'URBANISME TRANSITOIRE EN ÎLE-DE-FRANCE DEPUIS 2012 (SOURCE : IAURIF) Depuis 2012, plus de 60 sites éphémères sont apparus en Île de France. Face à ce succès, la région a décidé d'apporter son soutien et lancé un appel à projets. Le phénomène a aussi gagné Belfort, Bordeaux, Caen, Lille, Nantes, Reims, Rennes, Saint-Étienne...

nir des bureaux désaffectés et de gardienner des terrains inoccupés). Elles permettent «d'aménager le temps mort de l'aménagement d'espace en temps vivant et fertile, porteur d'activités, d'emplois et de contributions positives pour le cadre de vie riverain» (AMI Île-de-France pour favoriser les démarches d'urbanisme transitoire). Elles donnent la possibilité au propriétaire d'attendre un cycle des marchés plus favorable, d'envisager à terme une programmation plus riche ou de vendre, éventuellement, le site à un meilleur prix. Elles permettent d'expérimenter "une plus grande flexibilité des processus et outils de planification, cruciale dans un contexte de crise" (Lauren Andres). Elles remettent en question les temporalités de l'aménagement.

Les «lieux éphémères» attirent les indépendants, les petites structures qui innovent (startups), les jeunes pousses dans des sites atypiques et suscitent des rencontres ou provoquent des échanges parfois insoupçonnés.

Cette pratique peut accélérer la mutation d'un espace, révéler le potentiel d'un territoire ou le "régénérer", réactiver la vie locale, animer un quartier à l'abandon. Elle peut, à l'inverse, donner du temps pour mieux construire un projet quand l'usage du site n'est pas encore décidé ou quand la programmation reste à déterminer, de donner momentanément une réponse hors marché à des besoins locaux (espaces de travail peu coûteux), développer des projets partenariaux, réinventer les hôtels coopératifs du XIX^e siècle avec

des «phalanstères du XXI^e siècle». Certains de ces espaces deviennent des lieux de vie populaires ou des adresses professionnelles très prisées.

Il y a encore peu d'exemples d'occupation par le logement temporaire en raison de la complexité juridique potentielle pour le propriétaire. Quand cette solution existe, l'usage est très encadré, soit par une structure spécialisée dans l'hébergement d'urgence (Aurore aux Grands Voisins), soit par une gestion de baux courts avec une offre très ciblée (Camelot, spécialiste de la gestion et de la protection d'immobilier inoccupé).

Devant le succès de ces initiatives, les élus et les collectivités peuvent se retrouver confrontés au dilemme de devoir choisir entre une ambition de changement et la demande des habitants qui souhaitent un ancrage durable dans les lieux réinvestis. La destruction de la halle du Karting sur l'Île de Nantes était initialement prévue en 2020 mais l'évolution du projet global et le succès de l'accueil temporaire ont conduit à repousser l'opération en 2025. Les usagers s'attachent au lieu occupé. «L'opération dote le futur quartier d'un récit qui préfigure ce que sera sa prochaine identité» (Alice Delaleu). Ce récit doit-il s'achever ? Les collectivités publiques seront-elles en capacité de le prolonger ? Accepteront-elles de le faire ? En signant des autorisations temporaires d'occupation, les résidents acceptent de quitter les lieux à une date déterminée mais elles ont fait exister ces lieux, elles ont réussi à y créer des communautés et des synergies entre différents acteurs. Une fois que les résidents sont partis, la collectivité ou l'aménageur doit s'assurer d'un relai efficace sous peine de perdre les bénéfices de l'usage de préfiguration, pour éviter que le rôle de l'occupation temporaire ne se réduise à servir de «showroom des usages à venir» ou d'intervalle vertueux obligé avant l'opération immobilière.

L'OCCUPATION TEMPORAIRE POUR LES PROPRIÉTAIRES, LES COLLECTIVITÉS

	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Manifestations artistico-festives...	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Compensation des coûts de portage de plus en plus élevés et limitation des risques de dégradation (gestion active du patrimoine immobilier/foncier). ▶ Limitation des dépenses de sécurisation et de gardiennage (utile pour atteindre l'équilibre financier d'une opération d'aménagement programmée). ▶ Maintien des friches dans un état correct qui permet d'éviter les squats (usagers sélectionnés, conditions d'installation négociées en amont, "maintenance low-cost" (Lauren Andres). ▶ Apport d'un revenu minimum pour le propriétaire même s'il reste en dessous des prix du marché. ▶ Restitution potentiellement rapide grâce à une location de durée courte (occupations estivales, le temps d'un festival). ▶ Réduction du nombre de recours déposés par les riverains ou les associations grâce à l'appropriation. ▶ Production d'une image attractive (mise en valeur du patrimoine immobilier par la présence d'artistes, réinvestissement de l'espace public) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Risque pour les élus de ne pas pouvoir présenter un projet abouti pour laisser aux citoyens s'approprier les lieux. ▶ Difficultés de coordination et de tuilage possibles dans le cas où l'occupation temporaire rencontre un grand succès, si les associations demandent un prolongement des AOT, des prêts à usage : la réalisation du projet urbain peut être ralentie. ▶ Éventualité que l'éphémère devienne pérenne : les élus veulent parfois que l'expérience perdure et le programme est alors à écrire avec les usagers dont les besoins orientent les interventions sur le bâti.
Startups, incubateurs, ateliers d'artistes, collectifs...	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Externalisation des coûts de gestion et de fonctionnement (gardiennage assuré par les usagers). ▶ Optimisation de l'occupation des espaces vacants ou sous-utilisés, notamment grâce au coworking. ▶ Changement d'image : approche expérimentale donnant des gages d'un renouveau, "mise en visibilité" (Félix Adisson), vitrine d'un quartier en gestation. ▶ Augmentation de la valeur sociale ("forme de concertation intégrée", Benjamin Pradel, collectif Intermède). 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Opération financière blanche pour les sociétés d'aménagement : elles doivent reverser le budget gardiennage sous la forme de subventions pour la rénovation. ▶ Crainte des spécialistes de l'immobilier d'entreprise d'une tendance à reconvertir en priorité des immeubles les moins modernes voire d'une mise en concurrence avec l'offre de bureaux traditionnelle.
«Cité de chantier»	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Rénovation opérée par les résidents (chauffage, réseau électrique...). ▶ Révélation d'un bâtiment oublié grâce à l'activité innovante des résidents : il est finalement maintenu dans le projet, il n'est pas détruit moyennant sa réhabilitation. ▶ Test des usages et des programmations urbaines à venir (base de projets innovants). ▶ Appropriation du projet par les riverains, un atout pour la concertation qui devient plus constructive : les habitants sont amenés à s'exprimer sur quelque chose qui émerge, sur un morceau de ville en gestation. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Éventualité que l'éphémère devient pérenne : immobilisation du terrain ou de l'immeuble sur une période plus longue, révision ou réduction du programme initial, voire abandon. ▶ Redéfinition du programme par l'usage (réorientation vers un éco-quartier non prévu à l'origine, doublement des espaces verts, mixité des usages, part des logements dévolue à de l'habitat participatif...). ▶ Modification du PLU possible, à envisager en cas de succès durable.
Plateforme de stockage temporaire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Opération gagnante pour l'offreur de surfaces temporaires : il loue un espace qui serait resté vide, il s'épargne beaucoup de temps et de ressources pour trouver preneur. ▶ Gestion de la transition 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Immobilisation du terrain ou de l'ensemble immobilier sur une période plus longue pour répondre au besoin de rentabilité.

L'OCCUPATION TEMPORAIRE POUR LES OCCUPANTS ET LES USAGERS

	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Manifestations artistico-festives...	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Reconversion de façon légale/légitime d'espaces emblématiques qui peut servir la création. ▶ Locaux modulables à volonté et peu chers. ▶ Médiatisation des savoir-faire. ▶ Création d'un terreau associatif grâce à l'animation qui peut éventuellement animer plus tard le futur quartier. ▶ Participation des usagers au projet final (rôle de pionnier, de défricheur). 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Précarité de l'occupation quand il s'agit du seul profit du propriétaire (équilibre économique précaire, sentiment d'un jeu d'intérêt déséquilibré). ▶ Utilisation expérimentale stimulante mais des résidents laissés seuls à la manœuvre (installation de l'eau, de l'électricité...). ▶ Responsabilité juridique engagée par les occupants : les normes d'établissement recevant du public peuvent être disproportionnées par rapport au statut ou aux moyens limités dont les occupants disposent.
Startups, incubateurs, ateliers d'artistes, collectifs...	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Réponse au besoin urgent de trouver des locaux bon marché en pleine ville : pour les petites structures et les jeunes pousses aux ressources limitées, les loyers sont très inférieurs au prix du marché (exemple : 17 euros le m² aux Grands Voisins). ▶ Conditions de travail correctes pour de jeunes entrepreneurs pour mener à bien leur projet, commencer une activité (surfaces disponibles importantes, espaces modulables, environnement de travail flexible, esprit communautaire, lieu de rencontres, mutualisation des services, des moyens humains et des techniques, restauration collective...). ▶ Cadre propice à l'éclosion d'une nouvelle façon de concevoir la production de biens ou la consommation (travail en commun, rationalisation, partage d'expertises, recyclage, économie circulaire, sérendipité, coopérations inédites...). ▶ Constitution d'écosystèmes favorables aux expérimentations (exemples : restauration responsable...). 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Durée des baux parfois trop courte : la durée du projet ne suffit pas toujours aux usagers pour équilibrer les dépenses initiales d'investissement, de rénovation et d'aménagement (rebond à anticiper une fois la période d'occupation transitoire achevée). ▶ Risques financiers et juridiques : même transitoires, les installations à la charge des occupants nécessitent des investissements avant l'occupation des lieux, parfois sans rapport avec le temps qui est réellement passé ensuite sur les lieux ou avec l'investissement humain et technique. ▶ Difficulté à pérenniser les financements sur toute la période du projet, surtout si celle-ci est variable et incertaine. ▶ Contraintes : organisation de la sécurité incendie, respect des règles d'accessibilité, de désenfumage... ▶ Modalités d'utilisation : les hangars sont moins faciles à occuper rapidement que les écoles ou les bureaux vides.
«Cité de chantier»	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vitrine pour les résidents qui construisent, les artisans qui communiquent leur savoir-faire, notamment en matière de réhabilitation, d'architecture responsable (outil marketing, démonstration de «well building»). ▶ Constitution d'écosystèmes favorables aux expérimentations : auto-fabrication, construction en terre crue, animation autour du réemploi (démolitions, déchetteries), expérimentation de formes de mobilier urbain, sensibilisation des riverains et des futurs habitants à la prévention et à la réutilisation des déchets...). L'attractivité nouvelle de la zone investie peut servir dans les discussions avec les promoteurs. ▶ Participation des usagers au projet final. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Conditionnement du devenir des acteurs temporaires par le positionnement et l'ambition des acteurs décisionnaires (propriétaires, collectivités territoriales) ; les modalités de la co-construction temporaire ou une explicitation de la stratégie sont nécessaires dès le départ. ▶ Estompage possible de la dynamique créée durant le temps de veille ou d'attente prolongée (dans la plupart des cas, les acteurs temporaires à l'origine d'un processus de régénération sont voués à disparaître ou à recommencer ailleurs ; souvent, face aux logiques économiques, seule une image "alternative" du site subsiste). ▶ Contraintes : les usagers atypiques doivent assurer l'équipement et l'entretien (chauffage, réseau électrique, organisation de la sécurité incendie, respect des règles d'accessibilité, de désenfumage...).
Plateforme de stockage temporaire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Gain d'efficacité, de productivité et de flexibilité sans frais supplémentaire, voire même avec un tarif plus avantageux qu'une bourse de stockage qui ne constitue qu'un annuaire à consulter sans la mise en contact ni des conditions pré-agrées. 	

OUTILS À LA DISPOSITION DES ÉLUS

- ▶ **Le permis précaire** : devant rester exceptionnel, il peut désormais être accordé pour autoriser une construction hors emplacements réservés du Plan local d'urbanisme. À la date fixée par le permis, le bénéficiaire doit remettre le terrain en état, à ses frais et sans indemnité. Les constructions temporaires par nature et répertoriées par le Code de l'urbanisme (art. R. 421-5) ne sont, quant à elles, soumises à aucune formalité.
- ▶ Le domaine public ne peut pas faire l'objet d'une appropriation par des personnes privées. Toutefois, une collectivité peut délivrer **une autorisation d'occupation temporaire du domaine public (AOT)** à condition que sa mise en œuvre soit compatible avec l'affectation du domaine public.
L'AOT est précaire, révocable, non renouvelable et délivrée à titre personnel ou par un contrat.
- ▶ **La convention d'occupation précaire** : issue de la pratique, définie par la loi en 2014, elle ne confère à l'occupant qu'un droit de jouissance précaire. Les parties doivent apporter la preuve d'un motif légitime de précarité. C'est cette preuve qui justifie que le montant de la redevance soit beaucoup moins élevé que celui d'un loyer normal.
- ▶ **Le bail dérogatoire** ne peut excéder trois ans (renouvellement compris) et n'a pas de durée minimale. Si à l'expiration du bail, le propriétaire n'a pas envoyé un congé à l'occupant des lieux, le locataire peut poursuivre l'occupation du local dans les conditions d'un bail commercial classique (durée minimum de 9 ans).

Dans le cadre de la planification, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 qui modernise le PLU permet de définir des outils compatibles avec le concept d'urbanisme transitoire et de créer des secteurs non réglementés couverts uniquement par des **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** dont les items obligatoires sont définis par le code de l'urbanisme.

La région Île-de-France utilise les **appels à manifestation d'intérêt (AMI)**, deux fois par an, permettent d'accompagner les collectivités locales, les aménageurs et les opérateurs dans la mise en place d'initiatives d'urbanisme transitoire. Ces AMI sont financés pour moitié par la région, le reste étant à la charge du porteur de projet.

Sources :

<http://www.lemoniteur.fr/articles/l-urbanisme-transitoire-appelle-a-durer-34618344>

<http://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/edition/lurbanisme-transitoire-amenager-autrement.html>

RECONVERSION DE BÂTIMENT

L'USINE 5D BELFORT (TECH'NOM)

LABORATOIRE DE RENCONTRES ART ET ENTREPRISE

1



PROGRAMME : bâtiment désaffecté du site Alstom réinvesti, regroupant un espace de coworking, une Creative School, un espace de coaching individuel ou collectif avec des formations et un partage de connaissances entre professionnels, «l'Atelier partagé» avec des établis, des imprimantes 3D et des fraiseuses, «le Labo», un espace d'échange et de loisir où l'on peut se rencontrer et partager ses expériences, «le Showroom», l'espace culturel où sont présentées des troupes locales de théâtre, des expositions photos.

CAPACITÉ : 80 à 100 personnes

SURFACE : 700 m²

ASSOCIATION - COLLECTIF : association à but non lucratif

CRÉATION : 2010

« SECOND ESPACE DE COWORKING CRÉÉ EN FRANCE QUI ASSOCIE CULTURE, ATELIER, LABORATOIRE ET ÉCOLE À L'ESPACE DE TRAVAIL EN COMMUN »



OCCUPATION TEMPORAIRE NANTES **LE SOLILAB** LIEU MULTI-ACTIVITÉS DÉDIÉ À L'ÉCONOMIE SOCIALE

PROGRAMME : dans les établissements Larivière, bureaux réalisés à partir de modules 2D réalisés en atelier puis assemblés et superposés in situ; réutilisation de matériaux du site (charpente de halle intermédiaire) pour la structure de la cantine, ardoises de couverture en gablions, tôles (écran de cantonnement incendie), merlons de terre (bassins de phytoépuration) ; pas d'investissement dans les réseaux: toilettes sèches à séparation, chaudière bois à pellets (granulets de bois).

CAPACITÉ : 1200 m² à moduler pour des événements sur mesure (congrès, AG, réunion, séminaire, salon, concert, braderie...); 40 structures.

PORTEUR DU PROJET : SAMOA / **ACTEUR** : ICTEC

ASSOCIATION - COLLECTIF : "Les Écossolies".

CRÉATION : 2013



« RÉHABILITATION A MINIMA ET URBANISME DE LA TRANSFORMATION
AUTOUR DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE POUR UNE DURÉE DE 12 ANS »



PAVILLON DU DOCTEUR PIERRE NANTERRE

COWORKING ET ÉVÉNEMENTIEL AU CŒUR D'UNE USINE DE DENTIFRICE



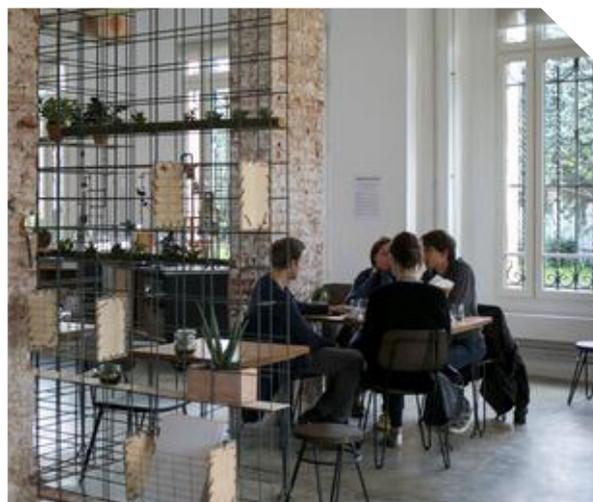
PROGRAMME : un espace festif et événementiel (expositions, ateliers d'arts plastiques, projections de films, concerts, DJ), des espaces de travail partagés dédiés aux startups (loyers 30 % inférieurs aux prix du marché), des résidences (ateliers d'artiste, espaces de création, de répétition) pour préfigurer la création d'un laboratoire de la transition alimentaire dédié à "la restauration éthique et biologique" (ferme urbaine, épicerie, FoodLabs, bureaux, camp de base pour les Food Trucks, cuisines partagées...).

PORTEURS DU PROJET : SEMNA + Caisse des dépôts / ACTEUR : société ETIC, United Kitchen / ASSOCIATION - COLLECTIF : Soukmachines

SURFACE : 2000 m² + jardin

CRÉATION : 2015 (ouverture de l'incubateur : 2017)

« PRÉPARATION D'UN INCUBATEUR CULINAIRE DANS UNE USINE DÉSAFFECTÉE DANS LE CADRE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DE 10 MOIS »



OCCUPATION TEMPORAIRE SAINT-DENIS (NÉAUCITÉ) **LE 6B** ESPACE D'EXPÉRIMENTATION ET TRIBUNE DE RÉFLEXION

PROGRAMME : dans la ZAC Alstom Confluence, lieu de travail, de culture et d'échanges autogéré qui met à disposition des professionnels des métiers de la création des ateliers privatifs à des prix accessibles et des espaces mutualisés de création et de diffusion où se regroupent artisans, musiciens, cinéastes, comédiens, danseurs, graphistes, sculpteurs, peintres, architectes et travailleurs sociaux, connu pour son festival d'été «La Fabrique des rêves» qui attire beaucoup de Parisiens dans une zone industrielle située de l'autre côté du périphérique.

ASSOCIATION - COLLECTIF : association à but non lucratif

SURFACE : 7000 m², 170 ateliers privatifs et espaces mutualisés

CAPACITÉ : 80 à 100 personnes

CRÉATION : 2010



« COWORKING, RÉSIDENCE D'ARTISTE ET LIEU DE CONCERT ET D'EXPOSITION
POUR OCCUPER UN BÂTIMENT INDUSTRIEL DÉSFFECTÉ »



GESTATION D'UN PROGRAMME ORIENTÉ VERS L'ÉCONOMIE CRÉATIVE ET SOLIDAIRE

DARWIN ÉCOSYSTÈME BORDEAUX (ZAC BASTIDE NIEL)

PÔLE D'ACTIVITÉS PRÉPARÉ PAR UNE SOCIÉTÉ PRIVÉE

5



PROGRAMME : regroupement dans les bâtiments Nord de la caserne Niel d'entreprises (pépinières, espaces de coworking, cluster éco-créatif), de commerces (épicerie bio/boulangerie/restaurant, recyclerie), de services (crèche, conciergerie, éco-lodge, centre de méditation), d'espaces d'expression libre (street art) et de détente (skate-park indoor XXL, terrain de bike-polo).

SURFACE : 8 000 m² dont 5 700 m² de bureaux.

COÛT : 13 M d'euros.

PORTEUR DU PROJET : Communauté urbaine de Bordeaux (CUB).

ACTEURS : SAS Darwin-Bastide + SARL Évolution

CRÉATION : 2010 - contrat de prêt à usage jusqu'au début de 2018

« ALTERNATIVE URBAINE TOURNÉE VERS L'ÉCONOMIE VERTE ET TERRAIN DE JEU GRANDEUR NATURE DE L'INNOVATION »



► En 2014, la SARL Évolution a obtenu le marché de rénovation des Magasins Généraux Sud : l'expérience DARWIN se consolide et ancre son modèle hybride sur un hectare supplémentaire.

► Coût de la préfiguration du programme tertiaire : 13 M d'euros (24% fonds propres + 70% emprunts + 6% subventions) dont 1,3 M d'acquisition des terrains et des bâtiments.

► 40 associations sur le site (Emmaüs, L'Étincelle...).

► L'un des lieux les plus demandés à l'office de tourisme de Bordeaux.



ACCUEIL TEMPORAIRE POUVANT SE PROLONGER NANTES (ÎLE DE NANTES) **HANGAR DU KARTING** ANCIEN KARTING MIS EN BOÎTES

PROGRAMME : modules en bois glissés sous une halle vouée - initialement - à la démolition occupés par des bureaux à loyers planchers dans le cadre d'une convention d'occupation précaire de 23 mois avec préavis de 3 mois pour chaque partie (150 €/m²/an, charges comprises hors internet), sans dépôt de garantie, avec possibilité de colocation, parking, et WIFI visiteurs gratuits. 40 entreprises (industries culturelles et créatives), 150 emplois.

SURFACE : entrepôt de 1 200 m² répartis en 12 surfaces modulables allant de 12 m² à 96 m², deux salles de réunion et une mezzanine partagée.

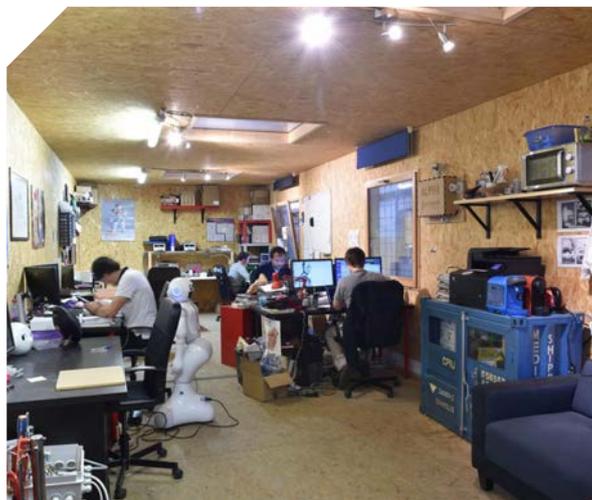
PORTEUR DU PROJET - PROPRIÉTAIRE GESTIONNAIRE : SAMOA avec D.S.P.

CADRE JURIDIQUE : baux de courte durée.

CRÉATION : 2011 - reconduction (opération repoussée à 2025)



« PÔLE COMPOSITE D'INDUSTRIES CULTURELLES ET CRÉATIVES :
UNE CINQUANTAINE D'ENTREPRISES, UNE CENTAINE D'EMPLOIS »



HALLE PAPIN PANTIN**HAUT-LIEU DE VIE CULTURELLE LOCALE**

PROGRAMME : Une usine de fabrication de pneus et d'outillage mécanique désaffectée doit accueillir en 2018 la «Cité de l'Éco-habiter» où seront associés une pépinière et un hôtel d'activités pour les startups et les petites entreprises de l'écoconstruction. Suite à un appel à résidents temporaires, une partie du bâtiment a été aménagée en espace de travail, création et répétition partagé pour 20 structures d'artistes, architectes et plasticiens ; elle accueille également des workshops, des concerts, des événements festifs, des projections en plein air, "Les Bouffes Mondaines"...

ASSOCIATION - COLLECTIF : Soukmachines

SURFACE : 2500 m² + espace extérieur de 1500 m².

DATE DE CRÉATION : 2016

« 20 STRUCTURES PRÉPARENT LA CRÉATION D'UN PÔLE D'EXCELLENCE DÉDIÉ À L'ÉCONOMIE VERTE ET À L'ÉCOCONSTRUCTION DANS UNE ANCIENNE USINE »



LES USAGES S'ADAPTENT À L'ARCHITECTURE MAIS DÉFINISSENT LE PROGRAMME

PROGRAMME : Transformation de la faculté dentaire en hôtel à projets à vocation permanente préparée par des occupations courtes encadrées par une charte co-construite qui fixe les conditions de gouvernance et de gestion collective. Hormis des travaux de remise aux normes relatifs aux ERP (clos, couvert, sécurité) et les travaux afférents à l'école, les aménagements et l'entretien reviennent aux usagers et porteurs de projet. La SPLA Territoires publics assure l'accueil-conciergerie.

ACTEURS : SPLA Territoires publics + Patrick Bouchain

FINANCEMENT : programme d'investissements d'avenir (PIA) «Ville de demain» à hauteur de 927 000 euros.

COÛT DE FONCTIONNEMENT ANNUEL : 70 000 euros.

CRÉATION : 2013-2017



« AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN REVIENNENT AUX USAGERS ET PORTEURS DE PROJET HÉBERGÉS POUR 3 À 6 MOIS, LE TEMPS DE TESTER LEURS ACTIVITÉS »



PRÉFIGURATION D'UN LIEU ET DE PRATIQUES

HALLE COLOMBELLES CAEN

«CITÉ DE CHANTIER» + «WELL BUILDING»



PROGRAMME : cité éphémère située au centre du plateau de Colombelles, une friche de 3 hectares, base de vie de chantier et lieu de préfiguration du projet «Grande Halle», proposant des espaces de travail, de réunion et de restauration, installée dans la nef désaffectée (1 100 m²) de l'usine Société métallurgique de Normandie (SMN) avec des matériaux recyclés et recyclables et un assemblage provisoire de containers qui préfigure le bâtiment final en modèle réduit.

PORTEUR DU PROJET : Communauté urbaine de Caen-la-mer

ACTEURS : SEM Normandie Aménagement / ASSOCIATION - COLLECTIF : Le WIP + collectif d'architectes etc, (Construire et Encore Heureux)

COÛT : 150 000 euros (hors temps passé) (Grande Halle : 7 M d'euros)

CRÉATION : 2016 (ouverture de la Grande Halle attendue en 2019)

« ORGANISATION D'UN FUTUR ESPACE DE TRAVAIL ET DE LOISIR DONT L'ORGANISATION EST TESTÉE À L'AVANCE IN SITU »



OCCUPATION TEMPORAIRE D'UNE FRICHE

BOBIGNY **FRICHE MIKO**

MISE EN VALEUR DE SITE

PROGRAMME : mise en valeur des lieux et de leurs ressources (l'association a réalisé la cuisine, la douche, l'eau et l'électricité), travail sur des problématiques liées aux cycles de la matière et au réemploi, partage de savoir-faire avec le grand public, initiation de projets innovants, écologiques et solidaires, proposition d'alternatives à l'acte traditionnel de construire, organisation de la matière et préfiguration de transformations territoriales.

ASSOCIATION - GROUPEMENT : Bellastock

EXEMPLES D'ATELIER : prototypages des éléments constructifs pour le festival, aménagement de containers, gestion de stock, gestion de la "matériauthèque", co-construction d'une "Supergola" dans le cadre du festival Bellastock 2016...

CRÉATION : 2015



« MOBILAB, PROJET INITIÉ PAR BELLASTOCK, STRUCTURE D'EXPÉRIMENTATION ET D'ANIMATION AUTOUR DU RÉEMPLOI »



© Bellastock

IMMEUBLES VACANTS OCCUPÉS MARSEILLE

GESTION ET PROTECTION DE LIEUX VACANTS



ÉQUIPEMENT : réaffectation transitoire d'immeubles vides (bureaux, équipement public désaffecté...) incluant la protection par occupation, le management et la maintenance des biens, proposant des chambres, des espaces communs, des places de stationnement ; la transformation des biens vacants en lieux éphémères est également possible (lieux de tournage, studio photos, temporary pop-up store...).

TERMES DE L'OCCUPATION : durée du contrat de location flexible ; interdiction de fumer ; être salarié ou garantir des revenus réguliers ; participation au bon fonctionnement de la collocation pouvant être demandée.

GESTIONNAIRE DE BIENS : Camelot Property Europe

IMMEUBLES À MARSEILLE : 44, rue Callelongue (8^e) Marseille ; 1, boulevard de Louvain (8^e) ; 33, rue Wulfran Puget (8^e).

« SOCIÉTÉ DE GESTION ET PROTECTION DE BIENS IMMOBILIERS TEMPORAIREMENT VACANTS OFFRANT UNE SOLUTION DE GESTION SUR MESURE »



3 OFFRES À MARSEILLE

- ▶ immeuble de bureaux vacant «Callelongue» : 16 chambres (entre 12 et 80 m²), 3 salles de bain et sanitaires séparés, 2 grandes cuisines-salle à manger, un parking fermé collectif (150 à 201€/mois/personne, eau et électricité compris) ;
- ▶ immeuble de bureaux vacant «Louvain» : 30 chambres d'environ 20 m², partiellement meublées avec terrasse/balcon, une cuisine et 8 salles d'eau à partager (à partir de 201€/mois + 50€ de redevance de maintenance mensuelle) ;
- ▶ «clinique privée Wulfran-Puget» : 20 chambres partiellement meublées avec salle de bain attenante, parking disponible (251€/mois (eau, et électricité compris).



SOLUTION DE FLEXIBILISATION DE L'ENTREPÔT STARTUP "STOCKBOOKING"

STOCKAGE PROFESSIONNEL TEMPORAIRE ET DE PROXIMITÉ

PRINCIPE : pour amortir les coûts fixes, répondre à la sous-occupation des entrepôts ou à des pics de saisonnalité, mise en relation de deux entreprises, l'une disposant d'espaces de stockage libres, l'autre cherchant à entreposer ses biens de façon temporaire (une semaine ou un an). La plateforme identifie en temps réel les espaces disponibles dans les entrepôts, trouve une concordance entre l'offre et la demande, dans des délais serrés, et prélève un pourcentage du tarif de location et de maintenance dans la phase de lancement.

SPONSORS : FM Logistic à Strasbourg...

EXPÉRIENCE DE PLATEFORME COMPARABLE : JLL (Jones Lang LaSalle) sous le nom de WaaS (Warehouse as a Service) en collaboration avec le propriétaire immobilier Montéa ; Delaplace.pro.

CRÉATION : 2016 (levée de fond pour le backoffice prévue en 2018).



« PLATEFORME COLLABORATIVE DÉDIÉE AU STOCKAGE TEMPORAIRE MUTUALISÉ QUI SIMPLIFIE LES PROCESSUS DANS LA GESTION ET LA CONTRACTUALISATION D'OPÉRATIONS LOGISTIQUES »

LA STARTUP RÉPOND à des besoins tels que la mise en place de réseaux de proximité, de stockage avancé, débords, retours, logistique omni-canal, pénétration de nouveaux marchés, croissance organique, plan de continuité d'activité...

LE CŒUR DE CIBLE : la grande distribution, l'industrie automobile, l'industrie cosmétique, le bâtiment, le jouet, l'agroalimentaire, les fast moving customer goods, les retailers, les e-commerçants, les sociétés de consulting en logistique, les transporteurs et les logisticiens.

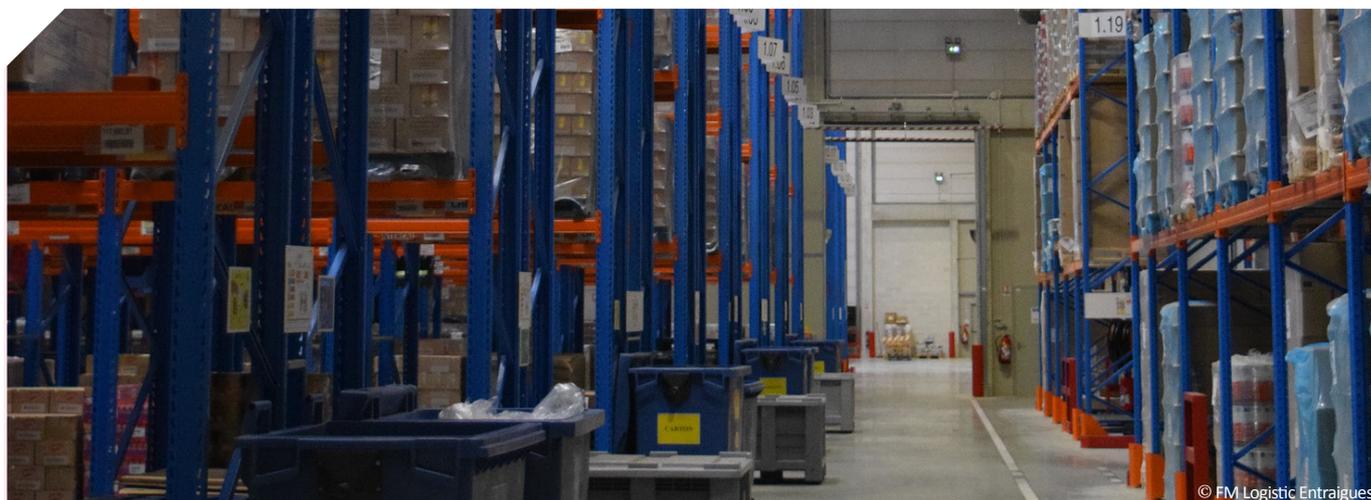
LE BUSINESS MODEL repose sur une formule d'abonnement pour le fournisseur d'espaces de stockage et sur une commission, prélevée sur les prestations logistiques réalisées.

150 000 : emplacements de palettes en rack.

30 : dossiers client traités depuis avril 2016 pour différents types de stockage précaire.

1 500 : visites du site au cours des 4 derniers mois.

10 000 À 85 000 M² : taille moyenne des plateformes fournisseur.



© FM Logistic Entraigues

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

URBANISME TEMPORAIRE, URBANISME TRANSITOIRE

Collectif (Barbara Kiraly, Oriane Dupont, Emmanuelle Lesquel)

Urbanisme transitoire. L'art d'institutionnaliser le squat

Numéro spécial du Moniteur des Travaux public et du bâtiment, décembre 2017

www.lemoniteur.fr

Laurence Denès

L'urbanisme transitoire, pierre angulaire d'une ville durable

«Dossiers» - *Aménagement, L'actualité des entreprises locales, site de la Fédération des Epl, septembre 2017*

www.servirlepublic.fr

Alice Delaleu

Urbanisme transitoire : dernier intermède avant gentrification

Chroniques d'architecture, 29 août 2017.

<https://chroniques-architecture.com/urbanisme-transitoire-gentrification/>

Collectif (Émilie Moreau dir.)

La ville autrement. Initiatives citoyennes, urbanisme temporaire, innovations publiques, plateformes numériques

Atelier parisien d'urbanisme, juillet 2017

Barabara Kiraly

L'urbanisme transitoire appelé à durer

Le Moniteur n°5929, 7 juillet 2017

Collectif

L'urbanisme transitoire : aménager autrement

Note rapide de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme - Île de France n°741, février 2017

www.lau-ldf.fr

Félix Adisson

Choisir ses occupants. Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines

Métropolitiques, 6 janvier 2017.

<http://www.metropolitiques.eu/Choisir-ses-occupants.html>

Lauren Andres

Les usages temporaires des friches urbaines, enjeux pour l'aménagement

Métropolitiques, 11 mai 2011.

"Friches et mutabilité précurse. Retour d'expériences franco-helvétique sur le rôle des acteurs transitoires dans la reconquête culturelle de territoire délaissés"

Méditerranée (Journal of Mediterranean geography), n° 114, p. 51-64, 2010.



SITES INTERNET

RÉFÉRENCES

BELFORT - L'USINE : <http://www.lusinebelfort.fr/>

NANTES - Le Solilab : <http://www.ecossolies.fr/-Le-Solilab->

NANTERRE - Le Château : <http://www.nanterre.fr/1588-le-site-du-docteur-pierre.htm>

SAINT-DENIS - LE 6B : <http://www.le6b.fr/>

BORDEAUX - DARWIN écosystème : <http://darwin.camp/>

NANTES - Le Karting : <http://www.creationduquartier.com> ; <http://cityscape.fr/fr/batiment/karting>

PANTIN - Halle Papin : <http://www.lahallepapin.com/>

RENNES - Hôtel Pasteur :

Université foraine : <http://universiteforaine.over-blog.com/>

CAEN - Halle Colombelles

Normandie Aménagement : <http://www.normandie-amenagement.com>

Construire : <http://construire-architectes.over-blog.com/>

Encore Heureux : <http://encoreheureux.org>

BOBIGNY - Friche MIKO : <http://www.bellastock.com/actualites/inauguration-de-friche-miko/>

ASSOCIATIONS, COLLECTIFS SPÉCIALISÉS, "COOPÉRATIVES D'URBANISME TEMPORAIRE"

Bellastock architecture expérimentale : <http://www.bellastock.com/>

Collectif etc. : <http://www.collectifetc.com>

IDLV (Indiens Dans La Ville) : <http://idlv.co/>

Intermède : <http://collectifintermede.e-monsite.com/>

Le WIP : <http://le-wip.com/>

Plateau urbain : <https://www.plateau-urbain.com/>

Yes We Camp : <https://yeswecamp.org/>

SOCIÉTÉS PUBLIQUES LOCALES D'AMÉNAGEMENT

SAMOA (Société d'aménagement de la Métropole Ouest Atlantique) :

<http://www.samoa-nantes.fr>

SPLA Territoires publics : <http://www.territoires-rennes.fr/>

SOCIÉTÉS COMMERCIALES

étic : <http://etic.co/lechateau>

SOCIÉTÉS PRIVÉES / STARTUPS

Camelot Europe : <https://fr.cameloteurope.com/>

Stockbooking : <http://www.stock-booking.com/>

<http://www.actu-transport-logistique.fr/supply-chain/les-debuts-du-stockage-collaboratif-180895.php>

RECONVERSION DE L'ARCHITECTURE INDUSTRIELLE

<http://www.geographie.ens.fr/La-transformation-des-anciens.html>

<https://insitu.revues.org/11745>



Louvre & Paix - La Canebière
CS 41858 - 13221 Marseille cedex 01

📞 04 88 91 92 90 🖨️ 04 88 91 92 65 ✉️ agam@agam.org

Toutes nos ressources @ portée de clic sur www.agam.org

Pour recevoir nos publications dès leur sortie, inscrivez-vous à notre newsletter