

"REINVESTIR LES BATIMENTS VIDES ET LES FRICHES" : DES INITIATIVES POUR PRATIQUER ENSEMBLE LES ESPACES LIBRES

L'objet de l'atelier et questions en débat :

*Une des propositions citoyennes invite à réinvestir les espaces libres :
bâtiments vacants dans les villages, dents creuses dans les quartiers, espaces
en friche, gares désaffectées, ...*

*Si un tiers des ÉcoQuartiers est issu de reconquêtes de friches, constituant des
opportunités foncières majeures saisies par les acteurs de l'aménagement,
l'urbanisme temporaire utilise aussi ces potentiels dans le cadre d'actions à
plus petite échelle.*

*Les occupations ponctuelles, transitoires, temporaires ou pérennes évoquent
des dynamiques différentes complémentaires qui permettent de transformer
des lieux, même modestes, en espaces des possibles. Ils peuvent ainsi
répondre à des besoins d'espaces de solidarités, de production ou de co-
conception.*

*L'atelier a interrogé la notion « d'espace libre » sous ses différentes facettes
(objectifs visés, atout et contraintes, typologies, acteurs...), puis le sens et les
motivations des initiatives :*

*Pourquoi émergent-elles ? À quels besoins et attentes répondent-elles ?
Comment s'inscrivent-elles dans le temps ? Les projets présentés analysent
les méthodes et les stratégies d'actions à différentes échelles territoriales.*

Animation Yâsimîn VAUTOR, AD4 et Anne VIAL, CEREMA

*Journée consultation citoyenne
« VILLES ET TERRITOIRES DE
DEMAIN »*

Compte rendu des carrefours

Enseignements issus de l'atelier :

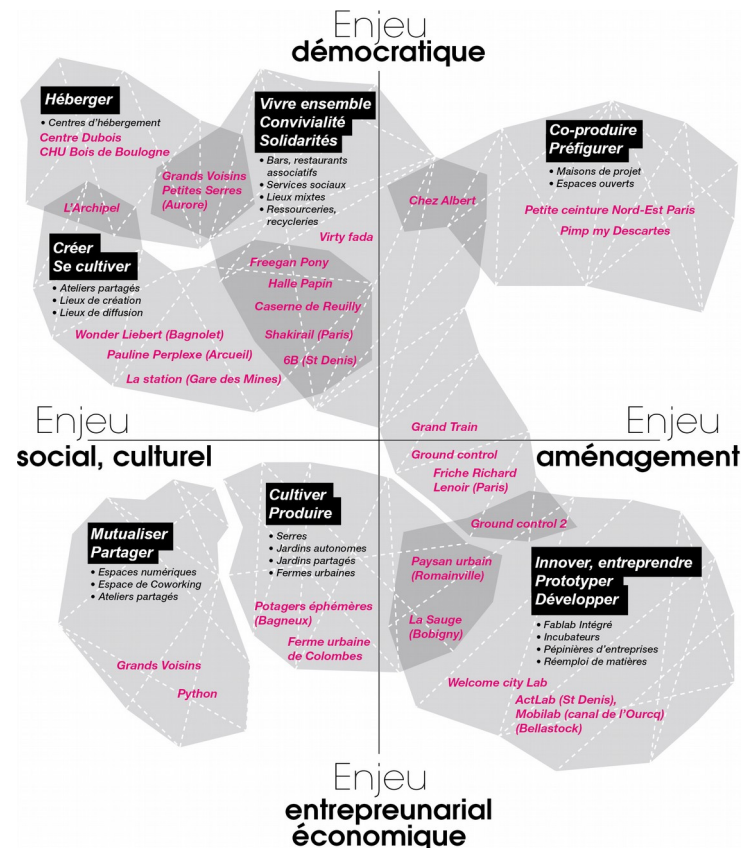
- « La valeur des villes se mesure au nombre de lieux qu'elle réserve à l'improvisation », Siegfried Kracauer (2013).
- Les lieux présentés sont bien entendus tous différents, de l'événementiel éphémère aux projet construits les plus architecturés, mais porteurs d'une même quête de sens et de recherche d'alternative à taille humaine.
- Accepter de moins construire face à un bâti déjà là et conséquent.
- Œuvrer à plusieurs dans des pratiques collectives plus organiques et agiles.
- Habiter le site pour en permettre la transformation
- Il faut partir de l'identité des lieux pour trouver des réponses projet très contextualisés et de qualité.
- Dans les villages, bourgs et centres-villes, l'investissement dans le patrimoine vacant existant de leur cœur peut contribuer à limiter la désertification de ces centralités au profit des périphéries, participant ainsi à la préservation des espaces agricoles, naturels et des grands paysages.



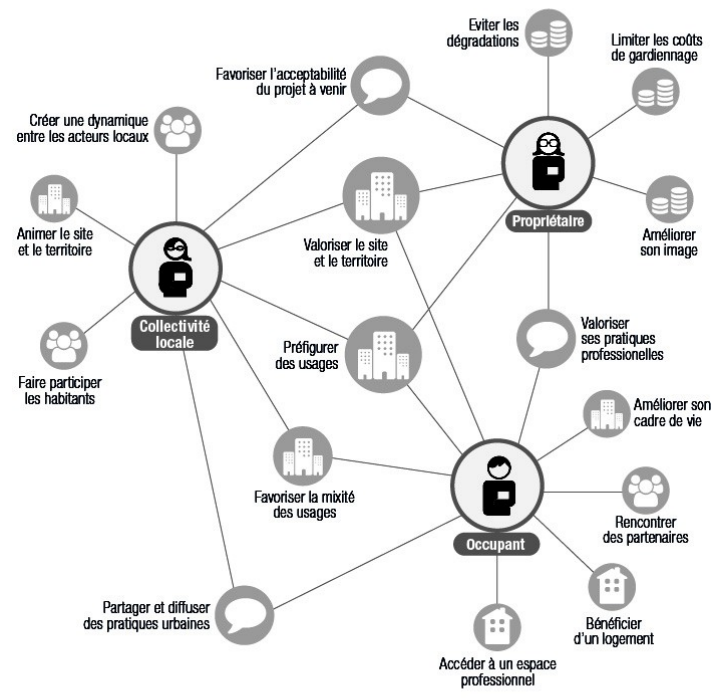
Repères :

➤ L'urbanisme transitoire ...

- Les friches à la base de projets d'urbanisme transitoire sont très diverses par leur taille, leur nature (foncier, patrimoine, programme initial, occupation bâtie et non bâtie de l'espace...) et leur contexte urbain.
- Les espaces restent libres à cause de deux phénomènes :
 - Les mutations territoriales (désertification, désindustrialisation, réduction des services publics, mutation tertiaire, déprise de marché du logement ...).
 - Les difficultés de la production urbaine en tissu existant : contraintes de site (pollution, droit de propriété) et allongement des temps d'aménagement.
- Trois grands ressorts conduisent à des démarches d'appropriation progressive : répondre à des besoins sociaux, créer des lieux associatifs et s'approprier son cadre de vie.
- Il y a trois grandes familles d'acteurs avec des intérêts à agir distincts : les collectivités locales (animer un site, mobiliser des habitants, préfigurer des usages ...); les propriétaires (préserver un lieu, limiter les coûts de gestion, améliorer l'image...), les occupants (trouver un logement, créer un espace professionnel, se rencontrer...)
- Les acteurs-occupants des espaces en transition peuvent se schématiser ainsi :
 - Les habitants, les réseaux associatifs.
 - Les nouveaux collectifs constitués de professionnels.
 - Les militants.
- Les projets d'urbanisme transitoire ont pour intérêt de :
 - Faciliter l'implication concrète des habitants.
 - Diminuer la distance entre idée citoyenne et décision publique.
 - Faire connaître et reconnaître les potentiels d'un site.



Les intérêts des acteurs de l'urbanisme transitoire



Diversité des intérêts des acteurs :



➤ Espaces libres : pour construire du « trait social »

Au regard des retours d'expériences de Batigère, les opérations menées dans les friches peuvent recouvrir une dimension sociale selon 3 approches :

- Faire face à la grande précarité : dans les métropoles en site très tendu, l'hébergement des populations précaires est très difficile. Les friches sont des lieux du possible : « on redonne vie à un espace et on contribue au vivre-ensemble et à la solidarité ». Des conditions, cependant, sont nécessaires pour y parvenir : être réactif afin de saisir les opportunités dès qu'elles se présentent et d'ouvrir au plus vite un centre d'hébergement, afin de rentabiliser le temps prévu de gestation du projet définitif (18 à 24 mois en général).
- Créer du lien social, avec par exemple, l'ouverture d'un bistrot associé au réinvestissement d'une friche hospitalière hébergeant temporairement 600 personnes. Cette initiative qui peut sembler anodine ouvre en fait le projet au quartier et contribue à briser les idées reçues associées aux populations accueillies.
- Développer l'économie sociale et solidaire : faciliter la création et le développement d'activité d'entreprise d'ESS à partir de locaux, si ce n'est bon marché, du moins accessibles. Pour un bailleur social, les rez-de-chaussées sont souvent des espaces libres difficilement utilisables en début d'opération. La création par l'ESH La Languedocienne d'un centre d'affaire de quartier a permis d'accueillir des entreprises grâce à ses loyers bas. Leurs activités constituent une présence permanente au sein du quartier.

La question du temps est stratégique dans l'urbanisme transitoire. Il faut savoir mesurer le temps disponible (5 mois c'est un minimum) et le qualifier rapidement en rassurant tous les acteurs et partenaires associés au profit des populations les plus vulnérables.

Repères :

➤ Construire des bâtiments ou des lieux ?...

Le pavillon français a présenté une exposition et un ouvrage intitulé « lieux infinis ». Menés sous la direction de l'agence d'architecture « Encore Heureux », ces travaux axés sur la construction de lieux alternatifs, peut apporter des éléments d'appréhension à la question : pourquoi ces initiatives émergent-elles ? A quels besoins répondent-elles ? Le sens de ces démarches entrent en résonance avec nos préoccupations actuelles, les grandes transitions qui nous animent. Il y aurait l'imbrication des problématiques écologiques, économiques et sociales sans pour autant savoir comment y faire face. Les lieux dans lesquels nous vivons sont traversés par cette complexité, à la fois « ici » et connectés à une dimension planétaire qui nous dépasse. Pour les co-rédacteurs de l'ouvrage et leurs contributeurs, parmi lesquels Sophie Ricard, Gilles Clément, Patrick Bouchain, il faudrait résister à la tentation de définir ces lieux. Nous pouvons tout de même tenter de cerner les principes fondateurs, énoncer les points communs :

- ils ne peuvent être définis que par une seule fonction : école, centre d'hébergement ou local associatif.
- ils ne sont pas exemplaires à tous points de vue. Ils ont pour la plupart connu de nombreux écueils.
- ils sont ouverts, possibles, non finis, où se cherchent des alternatives. Ils sont naturellement ouverts sur l'imprévu car ils se construisent jour après jour. Ils sont d'ailleurs très souvent marqués par la fragilité de leurs « porteurs de projet ».
- le lieu est le point de départ du projet. Le projet naît de la rencontre entre des personnes...et un lieu. Chaque lieu serait donc par essence unique car complexe et contextuel.

Contact : Yâsimîn VAUTOR, Direction Générale de l'Aménagement, de la Nature et du Logement.

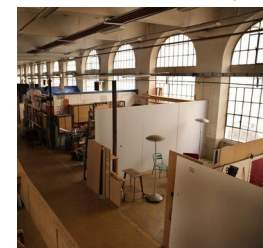
L'expérience :

➤ St Étienne une stratégie pour réinvestir les friches

- Dans un contexte de décroissance urbaine et de riche héritage industriel, la ville de St Etienne avec l'EPA décident de changer l'imaginaire de la cité à partir du design, de l'art, de l'architecture et de l'urbanisme.
- La reconquête s'appuie au fil du temps sur la réutilisation des friches dans le cadre d'un plan guide. Il permet de saisir les opportunités :
 - en y réalisant progressivement des équipements manquants au centre-ville (écoles maternelle et élémentaire en 2014, centre d'art en 2018, université-centre des savoirs prévu pour 2020...) et en travaillant sur la qualité des espaces publics.
 - en jalonnant le temps d'événements ou d'installations temporaires (biennale internationale du design, expositions temporaires, ateliers d'artistes), d'ouverture de tiers lieux comme la pré-fabrique de l'innovation ou d'actions de préfigurations dans l'espace public.
 - en expérimentant des initiatives de réanimations commerciales ou d'activation urbaine à l'image du projet de bureau éphémère « le BEAU ».
 - en pérennisant dans un marché détendu certaines initiatives, du « Fab-Labouffe » à la « fabuleuse cantine ».



École maternelle et élémentaire
Paule Et Joseph Thiollier – A.
Chemetoff & Associés - livraison
2014



Ateliers d'artistes Morse dans la
Manufacture

Contact : EPASE, établissement public de Saint-Etienne
Anne Sophie LHERMET et Jack ARTHAUD
www.epase.fr

L'initiative :

➤ Argiusta, premier ÉcoQuartier en Corse

Il s'agit du premier ÉcoQuartier labellisé en Corse, un éco-village de 80 habitants en territoire rural structuré autour des potentiels de son patrimoine culturel, naturel et bâti et de ses ressources humaines.

- Reconquête d'une friche agricole au cœur du village : un jardin solidaire sur 3000 m², 4 emplois d'insertion et un encadrant, une aide de la DIRECCTE pour le lancement, une implication associative forte et un appui technique du Lycée agricole de Sartène. Il répond à de multiples enjeux, entre lutte contre l'incendie, insertion, serre de production, vente directe locale, compostage de bio-déchets et « casse croûte villageois » chaque semaine.
- Pour accompagner le développement des activités et services, la création d'un point multiservice dans le dernier commerce du village, des espaces de coworking et une Maison du pastoralisme et de l'Aurochs sont programmés.
- Coté logement, la réhabilitation d'une bâtisse à l'entrée du village en logement (350 K€ de travaux et de 3 à 6 logements créés) est projetée.

Cette démarche de projet intégré est réalisée avec l'appui de la DDTM et du CAUE et d'autres acteurs et partenaires locaux. Cette dynamique se diffuse progressivement dans les communes de l'intercommunalité, démontrant qu'il est possible de penser l'aménagement d'un bourg à partir de ses « espaces libres ».



Contact Paul Jo CAITUCOLI, Maire d'Argiusta, Corse.

L'expérimentation :

➤ Tiers lieux : initiatives du PNR du Lubéron

- Dans les 4400 communes des parcs naturels régionaux, les friches liées à la désertification rurale sont nombreuses et beaucoup de bâtiments sont des marqueurs patrimoniaux structurants dont la perte serait dommageable.
- La démarche de développement des tiers lieux dans les bourgs permet de relier les notions de patrimoine et d'usages qui sont au cœur de la vocation des PNR. Un tiers lieux est un lieu permanent de réinvention du patrimoine bâti, conçu pour constituer un pôle d'attractivité par la réponse à des besoins locaux exprimés, perçus ou expérimentés à l'épreuve de l'usage. Ils associent parfois plusieurs activités et sont généralement ouverts au public.
- Lourmarin (PNR du Luberon) bénéficie d'une forte attractivité touristique et d'un marché immobilier tendu. L'ancienne coopérative de fruit acquis par la commune abrite aujourd'hui une coopérative numérique. Pendant un an, une réflexion fut menée pour en définir plus précisément les usages. Il rassemble depuis 2015 sur 1000 m² un Fab-Lab, un espace de co-working, un lieu citoyen, une résidence d'artiste et une salle d'exposition. Il propose des ateliers de formations et des événements pour favoriser la création d'entreprises dans les activités numériques et culturelles. Le marché des producteurs locaux s'appuie sur la fabrique.
- Le projet est cofinancé par les collectivités territoriales mais son avenir est fragile.



Contact : Philippe MOUTET, Fédération Nationale
des Parcs Naturels Régionaux.

Pour demain,

Des conseils pour entreprendre :

- ❖ Dans l'urbanisme transitoire, il faut accepter que tout ne soit pas figé dès le départ. Il s'agit de laisser une large place à l'incertitude et de l'assumer pleinement.
- ❖ Un tiers lieux ne doit pas se limiter à l'approche « coworking » mais s'appuyer sur la réponse aux besoins en lien et en proposant des ouvertures avec la vie sociale de la commune ou du quartier, proposer des espaces de rencontres, d'échanges et de création
- ❖ Pour la reconquête de locaux commerciaux vacants, des baux précaires peuvent être signés avec les propriétaires pour ouvrir le chemin du réinvestissement de ces espaces souvent stratégiques en termes d'image et de qualité du cadre de vie, notamment à l'occasion d'événements culturels. Un travail complémentaire doit être fait pour resserrer le linéaire commercial et diminuer les surfaces. Les situations de centres villes et de périphérie sont à distinguer.

*Journée consultation citoyenne
« VILLES ET TERRITOIRES DE
DEMAIN »*

Compte rendu des carrefours

Points de vigilance :

- ❖ Le provisoire peut être perçu ou vécu comme un risque d'installation définitive non souhaité par le porteur de projet, propriétaire foncier ou voisinage. Aussi, pour mener un projet d'urbanisme transitoire dans un espace libre, il est nécessaire d'inscrire le provisoire dès le départ dans les gènes du projet, pour tous les acteurs. La convention éphémère d'occupation – ou tout autre support permettant de s'accorder - marque cette dimension.
- ❖ La démarche de renouvellement urbain à partir des friches dans un contexte de décroissance est un projet de long terme qui nécessite de bien appréhender le marché et les besoins à l'échelle du bassin de vie, ainsi que des étapes intermédiaires pour tester les usages et adapter la programmation. L'éphémère et le transitoire font partis des outils mobilisables pour y parvenir.
- ❖ Au contraire, dans des contextes tendus, il s'agira d'anticiper les mutations et d'être prêts à investir le lieu rapidement, pour que l'emploi des friches ne répondent pas uniquement à la loi du marché, au profit des populations les plus vulnérables, dans un souci de droit à la ville pour tous.
- ❖ Les projets transitoires sont moins éphémères qu'il n'y paraît et s'installent dans la durée surtout quand le marché est détendu.

Pour aller plus loin,

Des documents de références

- ❖ LES PNR « Des territoires d'innovation pour les tiers lieux » Edition 2017 Fédération des PNR de France.
- ❖ L'urbanisme transitoire -Carnet pratique-IAU-2018.
- ❖ Lieux infinis : Construire des bâtiments ou des lieux ? Édition Encore Heureux – 2018.

Des territoires précurseurs

- ❖ ÉcoQuartiers : Rives de la Haute Deule à Lille, Bastide Niel à Bordeaux, Boucicault à Paris, ZAC Desjardins à Angers, ZAC de Bonne et Bouchayer-Viallet à Grenoble, Quartier Fieschi à Vernon, reconversion de la filature de Ronchamp (70), le quartier Robien à St Brieuc, le village d'Argiusta en Corse...
- ❖ En cours d'expérimentation dans les régions :
 - En Normandie, le collectif Lucien à Rouen dans une ancienne friche SNCF, au Havre le quartier Danton avec le collectif les Amarts
 - En Bourgogne Franche Comté, le projet de reconversion de l'hôpital Saint Jacques à Besançon, occupé par le collectif Hop Hop Hop, le projet de reconversion de la filature de Ronchamp
 - L'hôpital Saint-Gabriel à Autun qui accueille le projet « petit voisin » au coeur du Morvan.
- ❖ Pour les projets labellisés, rendez-vous sur la plateforme ÉcoQuartier :
<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/>

*Journée consultation citoyenne
« VILLES ET TERRITOIRES DE
DEMAIN »*

Compte rendu des carrefours

