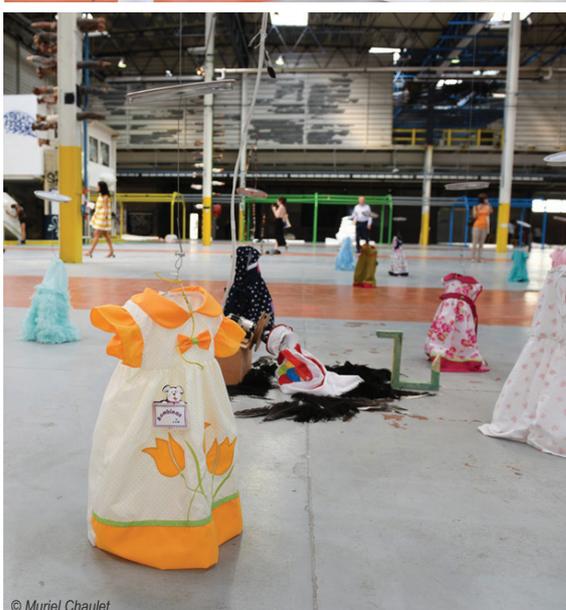




Agence d'Urbanisme de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

GRANDLYON
la métropole



OCCUPATION TEMPORAIRE

Retour sur la journée
PARTAGE DES PRATIQUES
du mardi 5 novembre 2019
à FAGOR BRANDT - Lyon 7^{ème}



LES ENJEUX DE LA MÉTROPOLE

l'occupation temporaire,
une dynamique collective au service du territoire

Cet évènement ancre l'action d'occupation temporaire sur le territoire

Forte de l'engouement des directions pour le sujet et d'un portage politique fort, la Métropole structure depuis près d'un an et demi sa démarche d'occupation temporaire. La dynamique est lancée : une gouvernance interne, un bilan des pratiques existantes et des freins à lever, un premier rassemblement de l'écosystème en 2018 lors des Entretiens Jacques Cartier, des sites prioritaires identifiés, des projets exemplaires sur le territoire et des acteurs publics, privés et associatifs proactifs. Les 120 personnes présentes pour cette journée d'échange des pratiques confirment l'importance du sujet sur la Métropole de Lyon.

Pour des projets d'occupation temporaire ambitieux et à fort impact sociétal

La Métropole souhaite développer des projets d'occupation temporaire d'envergure, multiples et diversifiés, levier d'innovation urbaine et sociale. Ces projets transitoires créent des lieux de mixité d'usages, facteurs de lien social, et sont mis au service des politiques publiques et des enjeux du territoire : culturelle, d'économie circulaire ou productive, d'insertion et d'emploi, d'agriculture urbaine, de qualité urbaine et d'espaces publics, de logement etc. Il est important que chaque projet acquiert une identité propre, issue du travail collectif avec les acteurs locaux.

Une mobilisation de l'ensemble des acteurs nécessaire pour cette ambition

Au-delà du portage par les élus et de la dynamique transversale au sein de la Métropole de Lyon, l'occupation temporaire est une aventure collective : pour mettre à disposition les fonciers et biens immobiliers, pour construire des projets innovants, pour imaginer les conditions techniques, économiques, juridiques et urbaines viables pour les projets. Il est essentiel de monter collectivement en compétence sur ces pratiques urbaines agiles, de partager les solutions envisagées et les difficultés rencontrées.

La journée d'échange des pratiques du 5 novembre 2019 a été conçue dans un objectif d'animation territoriale et d'accélération des projets d'occupation temporaire et donnera lieu à de nouvelles éditions à venir.

ENJEUX ET GUIDE PRATIQUE

synthèse de l'étude

réalisée par l'Agence d'Urbanisme en 2019

L'occupation temporaire a des **impacts positifs** reconnus sur tous les territoires qui l'ont expérimentée : Création de nouvelles synergies, valeur sociale, attractivité des quartiers, visibilité du territoire, démocratisation de la culture, acceptabilité renforcée et programmation enrichie des projets urbains, qui illustrent les deux enjeux principaux de **solidarité** et d'**innovations urbaines**.

Les projets d'occupation temporaire en France et en Europe portent des **intentions communes** : volonté d'expérimenter, tester des idées de programmes, développer de nouveaux savoir-faire.

Méthode et facteurs de réussite

Élaboration du projet : recours à un AMO

- Pour faciliter la conception et la mise en œuvre du projet
- Impliquer dès l'amont des élus et services des communes concernés
- Élaborer un cahier des charges souple et définir la programmation inclusive des projets (une concertation avec les riverains ...) qui assure l'ancrage de l'occupation temporaire et l'acceptation dans le quartier.
- Réaliser un diagnostic structure avant de lancer les travaux et éviter les modifications structurelles non nécessaires, démarche de réemploi des matériaux mobiliers, dispositifs solidaires (chantiers participatifs)

Choix des occupants : avec ou sans mise en concurrence, AMI successifs,

Élaboration du contrat : convention d'occupation temporaire qui précise toutes les modalités d'occupation temporaire jusqu'aux modalités de libération

Évaluation : elle doit être anticipée. Cela implique de définir les critères de réussite. Les effets de l'occupation temporaire peuvent être mesurés sur l'individu, le collectif et le territoire.

« L'occupation temporaire est un levier d'innovation pour la fabrique de la ville »

Défis et perspectives

Modèle économique : accompagner l'amorçage des projets

- La constitution d'un fonds de l'occupation temporaire permettant une avance sur les travaux en attendant les premières recettes
- Location de lieux, logique de péréquation, organisation d'évènement, cotisation et adhésions
- Subvention publique
- Mécénat

Volet juridique : rassurer les services instructeurs et pompiers, et réduire les incertitudes pour les porteurs de projets

- Généraliser le droit d'expérimentation pour les occupations qui contribuent à l'intérêt général
- Systématiser la démarche d'occupation temporaire : identifier les fonciers et immobiliers dès leur libération voire en amont (système de veille)

Garantir une fin de l'occupation temporaire et la libération des lieux

Préciser les conditions d'occupation et de gestion.

Lien vers l'étude Agence « Occupation temporaire »

<http://documentation.urbalyon.org/dyn/portal/index.seam?alold=75173&page=alo>



PARTAGE D'EXPÉRIENCES

trois projets nationaux

Est Ensemble – Temp'O (Charlène Lafond)

Démarche lancée initialement pour une année en 2015 avec un premier AMI qui portait sur plusieurs lieux en cours de mutation. La démarche est toujours en cours et a conduit à l'émergence de 14 projets.

Les AMI sont lancés en régie par les services d'Est Ensemble, en lien avec les communes, les aménageurs et les propriétaires. Une aide financière est apportée aux porteurs de projets, sur de l'investissement, mais aussi sur du fonctionnement, en phase de lancement (10 à 15 000 €). La réussite des projets se mesure par le changement d'image et de notoriété du territoire, ainsi que l'identification de nouveaux acteurs de l'ESS.

Un des freins repose sur les moyens humains dédiés à la mise en œuvre et conduite des projets d'occupation temporaire.

Les perspectives : création d'une politique publique en matière d'occupation temporaire.

« Nous tenons à disposer de partenariats avec les communes pour chaque projet »

« Nous voulons instiller de l'urbanisme transitoire dans nos différentes politiques publiques »

« Nous considérons l'AMI comme un moyen de faire émerger des idées et projets auxquels nous n'aurions pas pensé »

Marseille - Euroméditerranée (Claire Cassi)

Le projet d'occupation temporaire porte sur la phase 2 du projet Euromed (territoire de 170 ha, anciennement industriel) qui doit relier les quartiers nord au centre-ville de Marseille.

Un AMO a été intégré au groupement de maîtrise d'œuvre afin d'assurer la cohérence entre le projet temporaire et le projet pérenne. Le projet d'occupation temporaire a fait l'objet d'un AMI multisites (6 fonciers bâtis, 3 fonciers nus) portant sur 3 axes : le développement économique et la formation, le rayonnement culturel, l'inclusion.

En parallèle, une expérimentation a été lancée sur les espaces publics en matière de matériaux et de cortèges végétaux.

Le portage foncier est assuré par EPF. L'EPA réalise les travaux de mise en sécurité des sites et procède à des franchises de loyers d'un an pour les porteurs de projets.

« L'idée est qu'il s'agisse bien d'un tremplin vers la pérennisation ».

Jardin du Levat - Marseille (Hélène Jouve -Johanna Haegel)

Ancien couvent de 17 000 m² situé au cœur du projet urbain Quartiers Libres St Charles Belle de Mai à Marseille, le Jardin du Levat fait l'objet d'un projet d'occupation temporaire confié à une association du centre-ville. L'ensemble des acteurs (association, la commune, la Métropole et le groupement en charge du projet urbain) ont travaillé à l'élaboration du cahier des charges qui a permis l'installation d'une résidence d'artistes dans le bâtiment. L'association dispose du bâtiment de manière autonome, alors que l'occupation du jardin est travaillée avec l'ensemble des partenaires.

Un comité de gestion a été mis en place et regroupe l'ensemble des acteurs impliqués et concernés par le projet. Il a pour mission de déterminer les modalités de fonctionnement et de gestion du jardin.

Les difficultés relevées portent sur la légitimité de l'association qui a été sélectionnée sans concertation, le souhait d'appropriation par les riverains du jardin et leur méfiance quant aux possibilités d'accès à ce site, les problèmes de gestion du site liés à sa vétusté.

« Le premier objectif était de préserver le lieu, de pouvoir ouvrir l'espace vert au quartier dès que possible »

« Nous souhaitons profiter de ce lieu pour tester un nouveau programme dans le quartier. Le test devait nourrir la définition du programme définitif en trouvant un consensus avec les différentes parties prenantes ».

Ancien couvent du Levat - source site radar.st





REGARDS CROISÉS

expériences locales, experts locaux

Les projets évoqués :
le U de la Duchère, l'Autre Soie à Villeurbanne, les Halles du Faubourg à Lyon 7^{ème}

→ **Anna SARNER**, Serl
à propos du U de la Duchère

Cette occupation temporaire permet de redonner une adresse économique au bâtiment, ainsi qu'une valeur d'usage, et de préfigurer une activité future en vue d'une commercialisation.

→ **Simon LAISNEY**, Plateau Urbain
à propos du U de la Duchère

L'occupation temporaire s'apparente à une réhabilitation douce et frugale du bâtiment sur un temps court, ce qui implique une enveloppe d'investissement suffisante et susceptible d'être lissée sur la durée de l'opération.

L'occupation temporaire permet de tester l'attractivité pour des activités économiques, artistiques et associatives.

→ **Hélène LEH**, CCO
à propos de l'Autre Soie

Mon rôle est de faciliter cette occupation temporaire, dont l'objectif est d'activer le

territoire et de préfigurer le futur projet. Nous sommes en mesure de constater l'impact quotidien de l'occupation, à travers la participation aux ateliers et événements. Le public est très varié, allant des résidents du centre d'hébergement d'urgence aux habitants du quartier, ou de secteurs plus éloignés, ou encore aux salariés installés à proximité. Nous sentons ainsi un intérêt pour le projet, avec des personnes qui viennent par curiosité et reviennent pour participer à des ateliers.

→ **Guillaume SENECHAL**, Taverne Gutenberg
à propos des Halles du Faubourg

Dès que nous avons su que nous obtiendrions le lieu, nous avons mené un important travail de médiation, qui se poursuit. L'occupation temporaire demande du temps à être mise en place et établie, et prend souvent fin au moment où elle commence à pleinement porter ses fruits.

→ **Isabelle CHENEVEZ**, Intermède

Nous avons beaucoup parlé des dimensions techniques, mais nous n'avons à mon sens pas suffisamment insisté sur le dialogue à mettre en place entre les différences parties prenantes d'un projet d'occupation. Il faut qu'elles échangent sur la question de leurs intentions par rapport au site et au territoire.

L'occupation temporaire occasionne également des aléas au quotidien, et il faut prévoir les outils pour les gérer. Nous parlons de partenariats, avec des moyens limités. Ce travail n'est donc pas facile, mais il est normal que l'expérimentation urbaine comprenne une part de risque et d'innovation. Il faut trouver le juste équilibre.

→ **Manuel BATELIER**, Qualiconsult

Les principaux risques à maîtriser dans la perspective d'une occupation temporaire renvoient :

- à la pollution, notamment à l'amiante ;
- au bâti ;
- aux questions réglementaires (intégration du projet dans le PLU, le PPRNI, ou autre) ;
- aux délais et procédures.

Les acteurs de l'immobilier sont généralement conscients de tous ces éléments, mais c'est beaucoup moins vrai des porteurs de projets et associations. Il faut les accompagner en phase d'exploitation pour maîtriser ces points.

→ **Jérémy CHEVAL**, Ecole Urbaine de Lyon

L'occupation temporaire revient à poser les questions d'utilisation des espaces entre acteurs différents, sur une période courte. Elle éclaire les nouvelles pratiques et les métiers émergents, y compris vis-à-vis d'occupations plus pérennes.

→ **Simon LAISNEY**, Plateau Urbain

Nous sommes en train de définir des critères d'évaluation, et l'idée est d'analyser des occupations en cours, pérennes ou temporaires, pour fixer des objectifs en début d'occupation. Ils apporteront une crédibilité au projet et lui permettront un accès à des financements.

REMARQUE DE LA SALLE

Il est très positif que les collectivités prennent conscience de ces nouvelles formes d'appropriation du territoire. Il ne faut cependant pas qu'elles normalisent trop le processus, au risque de lui faire perdre la dimension spontanée et proactive de ces initiatives. Ces démarches ne doivent pas être inscrites dans des dispositifs trop descendants. Elles doivent être travaillées de façon plus collaborative.



Halle Debourg "Peinture Fraîche" festival international à Lyon - source site guillaumeservos.com



LES ATELIERS

les grandes tendances et les bonnes idées

La méthode

10 groupes de travail réunissant environ **80 personnes** se sont mobilisés autour de **8 sites** fictifs pour travailler à des projets d'occupation temporaire

La méthode des « **6 chapeaux** » favorisant la co-construction a été utilisée. Voici les 6 étapes à suivre scrupuleusement :

- **L'état des lieux** des caractéristiques du site et des défis indiqués à relever,
- **La vision idéale** de l'occupation temporaire que l'on souhaiterait mettre en place
- **Les freins** que l'on repère
- **Les solutions** que l'on envisage pour contourner ces freins
- **Les 3 actions** à mettre en œuvre tout de suite pour engager l'occupation temporaire
- **La préparation de la restitution**

Les aspirations partagées

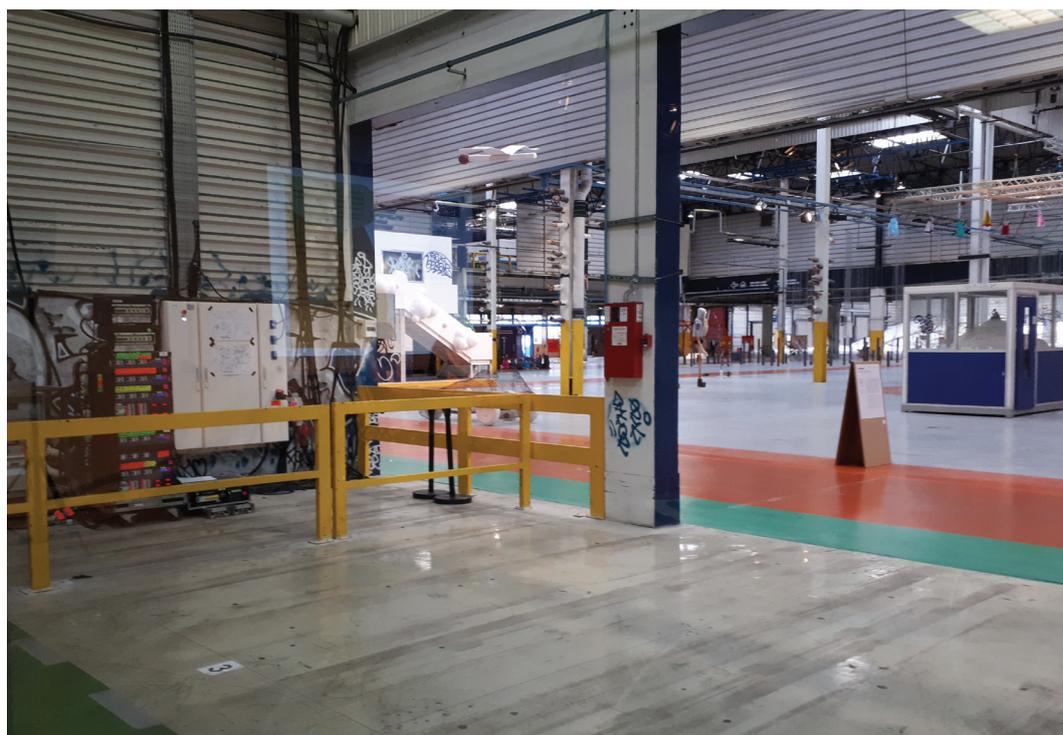
co-construction
 insertion créations chantiers capitalisation
 essaimage réemploi d'emplois participatifs recherche en financement
 apprendre à se faire confiance pour les chantiers réussir à dialoguer
 promouvoir un droit travailler avec des cultures professionnelles différentes
 à l'expérimentation et avec l'écosystème local pôle de recherche et de
 à l'erreur intégrer l'évaluation financement

Les solutions imaginées :

- Dès l'amont du projet, créer une SCI ou une association pour gérer le lieu avec toutes les parties prenantes, résidents, habitants ou usagers du quartier ...
- Envisager des chantiers participatifs ou d'insertion pour favoriser l'implication dans le projet. Le temps du chantier est déjà l'occupation temporaire du site. Ces chantiers peuvent aussi être facteur d'économies. Ils permettent de créer du lien, de monter en compétences, d'échanger des savoirs. Ex: les compagnons bâtisseurs.
- Miser sur le réemploi et la récupération de matériaux.
- Se donner collectivement le droit à l'expérimentation, au test entre porteurs de projets et propriétaires, y compris collectivités : prendre des risques partagés, allègement de certaines des contraintes réglementaires, nouvelles formes d'habitat, nouvelles formes de travail ? modèles économiques répliquables ? suivre les modes de faire des occupants, les accompagner selon leurs propositions, droit à l'initiative.
- Evaluer : étude des besoins, mesure d'impact, élaboration de critères d'évaluation, capitaliser.
- Recherche de financement: ANRU+, subventions européennes, fonds de dotation, subvention pour lutter contre la précarité des acteurs du temporaire et reconnaître leur apport dans la création de lien social, d'animation de territoire.



Fagor Brandt



120 personnes ont participé à cette journée

venant de milieux différents et porteurs de compétences variées

Participants

Métropole de Lyon - Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise / Intermède - Qualiconsult - Plateau Urbain - Le sens de la ville - École Urbaine de Lyon - Taverne Gutemberg - Ma friche urbaine / SERL - SPL Lyon Confluence - SPL Lyon Part Dieu / Banque des Territoires - CEREMA / Ville de Marseille - EPA euroméditerranée - Est Ensemble / Ville de Saint Priest - Ville de Lyon - Ville de Villeurbanne - Mission Gerland - Région Auvergne Rhône Alpes / Université de Lyon - Etudiants - HEIP Lyon / SNCF Immobilier / Bouygues Immobilier - GCC IMMOBILIER - CBRE / ALPIL - ACPIIL - FNDSA - Le Mas - ARALIS - CCO - GIE LA VILLE AUTREMENT / Friche belle de mai - Arty Farty - Oui compost - Bazar urbain / ?! Collectif Pourquoi Pas - Collectif Citoyen - Les Compagnons Bâisseurs - Le Passe Jardins - Oxamyne - Etienne Régent - Looking For Architecture - Food trucks gourmets / Museare.

Remerciements

à la **Biennale d'Art Contemporain** pour son accueil et la visite guidée de l'exposition
au **Café Cousu** pour le café du matin, les viennoiseries et le repas de midi
à tous les intervenants pour leurs éclairages et partages d'expériences
à l'**équipe organisatrice de la Métropole de Lyon** et de l'**Agence d'Urbanisme**.

Contact

urbanismetransitoire@grandlyon.com



GRANDLYON
la métropole