

Urbanisme temporaire

→ De quoi parle-t-on ?

Il s'agit de sites souvent vastes et vacants inoccupés ou en déshérence, en attente d'un nouvel occupant, de travaux ou de démolition pour y établir un nouveau projet) que l'on occupera de manière légale et temporaire.

L'Institut Paris Région précise que :

« L'urbanisme transitoire englobe toutes les initiatives qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire, lorsque l'usage du site n'est pas déterminé ou que le projet urbain ou immobilier tarde à se réaliser. Ces initiatives se situent entre le temps court de l'événementiel et de l'éphémère, et le temps long d'un urbanisme qui se veut durable. Le terme d'urbanisme temporaire est également utilisé, l'accent est alors uniquement mis sur une notion de temps limité. L'adjectif transitoire suggère, lui, que l'initiative s'inscrit dans une histoire connectée, pas seulement une juxtaposition d'usages sans lien avec l'avenir du territoire. Le projet d'urbanisme transitoire peut ainsi constituer un facteur de transition du lieu, de son image, de ses usages, et ainsi de son futur...participant aux grandes transitions vitales : énergétique, écologique et économique »³.

Selon Sylvain Grisot, on peut considérer que ces périodes de vacance représentent en moyenne 10% du temps de vie d'un bâtiment⁴.

³ IAU IDF. *L'urbanisme transitoire*, 2018.

⁴ Sylvain Grisot. *Manifeste pour un urbanisme circulaire*, 2021

→ Espace du camping aux Grands Voisins

Paris, Yes We Camp



Le développement de l'urbanisme temporaire ou transitoire est principalement dû à l'augmentation des prix de l'immobilier et du foncier mais aussi à l'augmentation de la durée des projets urbains, de plus en plus complexes (le foncier se raréfiant, il faut de plus souvent construire la ville sur elle-même, notamment dans les grandes métropoles). Les acteurs ont évolué pour s'adapter à de nouvelles méthodes, plus agiles et plus collaboratives.

→ Objectifs

- Éviter les squats et les dégradations.
- Limiter les frais de gardiennage.
- Permettre à de nouveaux occupants (associations, artistes, start-ups, freelances...) d'occuper le site grâce à un bail précaire à loyer abordable.
- Tester de nouveaux usages.
- Animer ou ranimer la vie locale.

Les usages sont multiples et vont de la simple location de surface de bureaux (pour des professionnels indépendants ou de jeunes entreprises) à des usages plus collaboratifs et ouverts sur la ville. Dans de nombreuses opérations d'urbanisme transitoire, une large part des activités est liée à l'art, à la culture ou aux loisirs, mais aussi à l'économie sociale et solidaire (restauration, concerts, spectacles, expositions, ateliers de création ou de réparation, agriculture urbaine, maison de quartier, ateliers d'artisans...). Certaines opérations proposent également de l'habitat, notamment pour gérer les situations d'urgence.

→ Centre d'hébergement d'urgence

Ivry-sur-Seine, Rita Architecte



→ La PADAF

Plateforme des Acteur.ice.s de Demain (Absolument Fantastiques) Plateau Urbain



Les acteurs intéressés par l'urbanisme transitoire peuvent être classés en trois groupes : les propriétaires ou promoteurs dont le bien est vacant ou en attente d'un projet, la collectivité et les futurs occupants. Pour chacun de ces acteurs, les enjeux et bénéfices de l'opération varient. Le propriétaire pourra réduire ses frais (taxes, gardiennage), tandis que le promoteur pourra tester la programmation de sa future opération. La collectivité y trouvera d'autres intérêts : éviter la friche, animer le quartier mais aussi répondre à un ou plusieurs besoins et tester de nouveaux usages dans le quartier. Par essence, les occupants de ce type de lieux évaluent difficilement leurs perspectives d'évolution et de croissance à moyen ou long terme. Ils ont donc besoin de flexibilité, et d'accéder à des surfaces auxquelles ils ne pourraient prétendre dans le cadre du marché régulier de l'immobilier. Même s'ils occupent ces surfaces grâce à des baux précaires, les occupants y trouvent un intérêt puisqu'ils ne payent généralement que le prix des charges, ainsi qu'une provision permettant au gestionnaire de faire face en cas d'imprévu (départ anticipé, réparation à effectuer...).

Paul Citron (Plateau Urbain) explique à Sylvain Grisot (dans son ouvrage *Manifeste pour un urbanisme circulaire*) que l'urbanisme transitoire se positionne sur un marché immobilier très différent, voire alternatif :

« Souvent ce sont des bâtiments relativement importants, alors que les occupants potentiels ont des besoins de petites surfaces. En divisant celles-ci, on arrive à faire coïncider une offre et une demande qui ne pourraient pas se rencontrer, ou seulement dans une équation immobilière trop compliquée pour que les commercialisateurs traditionnels arrivent à les gérer. »

→ **Cadre juridique et réglementaire**

Comme le rappelle l'Institut Paris Région, « même s'il s'agit d'activités temporaires, les installations ou constructions sont susceptibles de faire l'objet d'une autorisation au titre des règles d'urbanisme »⁴.

Lorsque le site est situé dans une ville dans laquelle un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est opposable, les travaux ou éventuelles constructions nécessaires à l'opération d'urbanisme transitoire devront être compatibles avec ce dernier ou avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), s'il en existe une applicable au site.

Lorsque le projet d'urbanisme transitoire est à l'initiative de la collectivité, cette dernière organise la plupart du temps un appel à projets.

Quel que soit le cadre réglementaire, les travaux, constructions et installations seront, conformément au Code de l'urbanisme, soumis ou non à déclaration (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable). Certains travaux de moindre importance ou de courte durée pourront être dispensés de déclaration.

→ **Temporalités**

En fonction du lieu et de son attractivité, le temps et les saisons jouent également un rôle important dans l'occupation et l'animation du projet transitoire. On parle alors de chronotopie pour désigner la capacité d'un lieu à accueillir différents usages en fonction des temporalités (le jour ou la nuit ou encore selon les saisons).

Toujours dans son *Manuel pour l'urbanisme circulaire*, Sylvain Grisot évoque quant à lui la nécessité d'intensifier les usages d'un bâtiment, citant en exemple le Mab'Lab (aujourd'hui définitivement fermé), restaurant universitaire situé dans le 6^e arrondissement de Paris qui, une fois les étudiants nourris, se transformait en espace de *coworking*.

Lorsque, dans des zones moins tendues ou plus résidentielles, le potentiel d'intensification d'un bâtiment est moins important et que l'activité peut fortement varier en fonction des jours de la semaine ou des saisons. C'est ainsi qu'un collectif d'associations, d'habitants et d'artistes s'est établi dans le Musée Sauvage d'Argenteuil, ancien musée de la ville fermé depuis plus de dix ans, qui ouvre désormais ses portes quelques jours par semaine et sur des plages horaires relativement limitées. En période estivale, l'activité s'intensifie cependant grâce à une programmation événementielle et culturelle plus importante.

⁴ IAU IDF. *L'urbanisme transitoire*, p.57. 2018

→ **Le Café Sauvage**
Collectif Musée Sauvage,
Argenteuil



→ **Le Musée Sauvage**
Collectif Musée Sauvage,
Argenteuil



→ **Mab'Lab**
Resto'U et coworking,
Paris 6e

