



FICHE USAGE ALTERNATIF

Urbanisme transitoire



Cette fiche fait partie du "Guide usages alternatifs sur les friches". Elle vise à donner à la collectivité ou au propriétaire d'un site des repères-clés pour envisager (ou non) sa reconversion par un usage « d'urbanisme transitoire ». Elle présente les conditions favorables à ce type de reconversion (caractéristiques intrinsèques du site, réglementations), donne un aperçu des modalités de mise en œuvre et synthétise les impacts attendus.

CONTEXTE

« 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 d'un site n'est pas encore décidé ou le temps qu'un projet se réalise (...) L'ouverture des possibles sur ces sites suscite innovations, créativité et, souvent, mixité des usages, ferment d'une ville ouverte, co-construite et répondant aux besoins de ses habitants, actifs, étudiants, ... ». (Note rapide de l'IAU, n°741)

Les friches sont depuis longtemps le théâtre d'occupations temporaires, qui relevaient à l'origine de « squats » et d'occupations sans titre. De la même façon, les projets d'« urbanisme transitoire » répondent à certains besoins sociaux non satisfaits et sont souvent le fait d'une action collective auto-gérée, mais ils s'inscrivent dans un cadre « légal ».

Aujourd'hui, des initiatives très variées se multiplient et se trouvent encouragées, voire accompagnées, par les collectivités comme en témoigne la charte signée le 26 août 2019 entre La Ville de Paris, des bailleurs et des promoteurs privés pour le développement de l'occupation temporaire.

Espaces vacants souvent perçus négativement, les friches deviennent des lieux stratégiques dans les contextes où la pression foncière est forte. Les grands centres urbains sont de plus en plus concernés (Lyon, Clermont-Ferrand, Saint-Etienne...).

La façon de produire la ville a également évolué : programmation urbaine plus complexe, urbanisme de projet associant de nombreux acteurs, nouveaux besoins et volonté de concertation. Le temps long de l'aménagement et le bilan coûts/avantages d'une occupation temporaire penche en sa faveur.

Le succès et la viabilité de ces projets dépendent fortement du contexte local et de sa structuration, dont le modèle économique peut rester précaire. L'urbanisme transitoire induit également des risques et des responsabilités que les porteurs de projets et les propriétaires de site doivent maîtriser et anticiper.



Une initiative de la **Région Auvergne-Rhône-Alpes** | **Aménagement**

POINTS CLÉS

SITUATION DU SITE

Les projets se développent principalement en zone urbaine tendue, sans que ce soit exclusif.

L'urbanisme transitoire investit aussi bien des immeubles vides, des sites bâtis que des terrains vagues. Les friches industrielles peuvent également accueillir ces démarches dans la mesure où toutes les précautions sont prises.

Ce type de projet dépend fortement du contexte préexistant et des besoins locaux, dont la prise en compte conditionne la réussite du projet.

TAILLE DU SITE

La taille du site n'est pas limitante, en dehors des coûts et de l'organisation nécessaire qu'un site complexe peut engendrer.

ACCUEIL DU PUBLIC

Les projets d'urbanisme transitoire peuvent accueillir du public (manifestation culturelle, commerciale..) ou non (espaces de travail, tiers-lieux..).

Cela va fortement conditionner le contenu du projet ainsi que les obligations à respecter :

- **Accueil du public** : Code de la construction et de l'habitation + réglementation ERP
- **Lieu de travail** (sans accueil du public) : Code du travail
- **Hébergement** : code de la construction et de l'habitat (CCH) et réglementation habitation

À noter :

Les obligations en termes d'accessibilité renforcées par la loi du 11 février 2005.

TEMPORALITE

La temporalité est un point déterminant pour cet usage :

Les projets peuvent être éphémères, d'ordre événementiel ou construits sur plusieurs années. Dans le cadre de l'inscription d'un projet transitoire dans un projet urbain de requalification, l'occupation peut durer tant qu'elle n'empêche pas un chantier.

Cette temporalité va structurer le projet : montage juridique, économique...

Une date de fin, ou les conditions de fin du projet, sont essentielles pour le propriétaire, qui doit avoir la garantie de se voir restituer son bien en bon état.

COMPATIBILITE AVEC UN BÂTI

L'urbanisme transitoire est compatible avec un bâti.

Si un bâtiment est présent sur le site, il est possible de l'utiliser. Un changement d'usage doit être déclaré.

Attention :

Celui-ci doit être aux normes, ou mis aux normes : ERP le cas échéant, réglementation sécurité et incendie, accessibilité.

COMPATIBILITE AVEC DES POLLUTIONS

Un diagnostic « sites et sols pollués » est indispensable pour qualifier les risques sanitaires et les pollutions résiduelles. Il pourra conduire à la réalisation d'une IEM (interprétation de l'état des milieux) ou d'un plan de gestion.

Un diagnostic « amiante » est **obligatoire** dans les bâtiments.

Les travaux de réhabilitation peuvent être un préalable à une occupation transitoire, en particulier si elle s'inscrit dans un projet urbain complexe.

DOCUMENTS D'URBANISME

La destination du bâtiment, si elle est modifiée, même temporairement, doit être compatible avec les documents d'urbanisme (PLU). Les travaux à réaliser doivent être déclarés ainsi que les changements de destination dans le cas d'un changement d'usage des locaux. En fonction de la nature et de l'importance des travaux réalisés, un permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable peuvent être nécessaires.

À noter :

Les installations temporaires pour une durée inférieure à 3 mois ou liées à une manifestation (culturelle, commerciale, touristique ou sportive) pour une durée inférieure à 1 an sont dispensées d'autorisation d'urbanisme. C'est aussi le cas pour les hébergements d'urgence prévus pour une durée inférieure à 1 an.

Pour des durées plus longues, un permis précaire, peut être délivré de manière plus exceptionnelle, si la construction répond à « une nécessité caractérisée, tenant notamment à des motifs d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement » et si l'installation ne « déroge pas de manière disproportionnée aux règles d'urbanisme applicables ».

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

DESCRIPTION TECHNIQUE

Les projets peuvent être très variés : projets festifs, culturels et sociaux, artistiques ; espaces de travail ; tiers-lieux, souvent en lien avec l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) ; projets d'hébergements parfois.

Une structure doit exister ou être créée pour monter et animer le projet : association ; coopératives (SCIC ou Scop) ; société (SA, SAS)

Montage du projet :

- Elaboration du projet : définition des usages, mobilisation des acteurs, montage économique et juridique, modèle de gouvernance et de gestion, obtention des autorisations, obtention des assurances - *Attention : ne pas négliger le temps nécessaire à cette phase*
- Travaux : raccordement aux réseaux, électricité, téléphones, sanitaires, mises aux normes sécuritaires et sanitaires, installations
- Définition des modalités de gestion
- Occupation et animation du lieu
- Fin du projet : remise en état du lieu

MODÈLE ÉCONOMIQUE

Le modèle économique et de gestion peut être précaire. Il s'agit d'estimer l'ensemble des dépenses et des recettes tout en gardant de la souplesse, nécessaire à ce type de projet. La solidité du modèle repose également sur les partenariats et les montages juridiques des structures.

Pour le porteur de projet

Dépenses

- Travaux d'ouverture et d'entretien dont viabilisation, mises aux normes,
- Dépenses de fonctionnement et de gestion du site
- Salaires des employés, une attention particulière est à porter au droit du travail
- Loyer et charges : le loyer peut être négocié, voire inexistant selon le mode d'occupation du terrain et les dépenses prises en charge par le propriétaire
- Assurances

Recettes

- Redevances d'occupation,
- Locations d'espaces, événements
- Subventions possibles, voire mécénat, crowdfunding

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES REQUISES

Pour le porteur du projet : Occupation du terrain

- Si le propriétaire est une personne publique :

Les biens appartenant aux personnes publiques (état, collectivités, établissements publics...) sont soumis au code général de la propriété de personnes publiques. Ils relèvent du domaine public ou du domaine privé.

⇒ Si le site relève du domaine public :

La mise à disposition de biens relevant du domaine public peut faire l'objet d'une occupation temporaire (AOT) qui peut être délivrée avec ou sans droits réels. Depuis l'**ordonnance du 19 avril 2017**, les occupations poursuivant un motif d'ordre économique sont soumises à des mesures de publicité et de mise en concurrence. Si le futur projet le justifie, le domaine public peut également être désaffecté et déclassé pour devenir privé.

⇒ Si le site relève du domaine privé :

Le propriétaire public peut recourir au droit commun en matière de mise en location (cf ci-dessous)

- Si le propriétaire est une personne privée :

En fonction du projet et de la durée d'utilisation, différents types de contrats peuvent être envisagés :

⇒ Bail commercial classique

⇒ Bail commercial dérogatoire :

Pour une durée comprise entre 0 et 3 ans maximum, **article L.145-5 du code du commerce**

⇒ Convention d'occupation précaire :

« L'occupation des lieux n'est autorisée que pour des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties » (**article L.145-5-1 du code du commerce**). Dans la jurisprudence, la précarité peut résulter de l'attente de la réalisation de travaux d'aménagement. Du fait de la précarité, le montant de la redevance peut être plus modeste qu'un loyer.

⇒ Prêt à usage :

Le prêt à usage – ou commodat – est un « contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge du preneur de le rendre après s'en être servi » (article 1875 du Code civil). Il s'agit d'une mise à disposition gratuite, mais les charges peuvent être aux frais de l'emprunteur.

COMPATIBILITE AVEC UN AUTRE USAGE

L'urbanisme transitoire est compatible avec d'autres usages ; il peut occuper seulement une partie du terrain. Une souplesse et une évolutivité des usages est inhérente à ce type de projet.

ET APRES ?

La question est importante et doit se poser dès le début du projet, qui par essence accompagne une transition. La fin du projet doit s'anticiper dans ses modalités pratiques et juridiques : fin de contrat, remise en état... afin de s'assurer de la « sortie » et du caractère transitoire.

Le contrat avec le propriétaire doit prévoir l'état du site à son échéance.

Il est intéressant de prévoir un bilan et des retours d'expériences

IMPACTS ATTENDUS

ÉCONOMIQUES

Pour le propriétaire :

- Limiter les dépenses d'entretien et de gardiennage et les dégradations potentielles, réduire les frais de portage (sécurisation, gardiennage)
- Conserver la valeur de son site sur les marchés fonciers et/ou immobiliers
- Percevoir un loyer

Pour le porteur du projet :

En fonction du modèle ; le projet peut être pourvoyeur d'emplois

SOCIÉTAUX

- Animer les territoires, faire participer les habitants
- Améliorer l'image du site et du cadre de vie alentour
- Pour le porteur de projet : agir sur son cadre de vie, échanger avec des nouveaux partenaires, accéder à un espace pour réaliser ses projets
- Pour l'aménageur : favoriser l'acceptabilité du projet à venir
- Activités solidaires, hébergements temporaires
- Activités créatives, artistiques, à un coût abordable
- Economie Sociale et Solidaire

ENVIRONNEMENTAUX

Selon le projet. Dimension souvent présente dans les projets (ex : activités pédagogiques)

ÉCOSYSTÉMIQUES

L'usage peut contribuer aux services écosystémiques :

- Culturels : bénéfiques récréatifs, culturels, esthétiques, pédagogiques



Structuration de la filière / Ressources

« L'urbanisme transitoire se construit dans l'échange et l'équilibre entre acteurs. Il s'organise autour d'un trio d'acteurs principaux : collectivités locales, propriétaires et occupants. Ce groupement est parfois accompagné par un « facilitateur », au métier émergent, favorisant le dialogue entre les participants». (Les carnets pratiques de l'IAU, l'urbanisme transitoire).

L'urbanisme transitoire se professionnalise en même temps que les projets se multiplient. Les grands propriétaires de terrains (SNCF, aménageurs, bailleurs,) se dotent d'outils pour réaliser ou accompagner ce type de projets

Les acteurs impliqués sont très variés : institutionnels, entreprises, acteurs de l'ESS, associations, collectifs... La fédération du réseau d'acteurs, la création des partenariats, la mise en place de la gouvernance est un fondamental pour la réussite du projet

Ressources :

- <https://www.institutparisregion.fr>
- <http://www.urbalyon.org>

Guide IDfriches : Quels usages alternatifs pour les friches ?

Auteur : Claire BOURGEOIS (CERF)

Contributeurs : Charlotte MARTINEZ (INDURA), Aurélie OHANNESSIAN (AXELERA),

Anne-Laure MARECHAL (Région Auvergne-Rhône-Alpes)

Mise en page : Bérengère ROURE (IDfriches)