





- Soutenir les projets de requalification de friches
- Proposer des solutions collectives aux verrous majeurs de la requalification
- Favoriser l'identification des acteurs et leur montée en compétences
- Capitaliser les bonnes pratiques et favoriser les échanges d'expériences
- 1 objectif : dynamiser la transformation des friches en Auvergne-Rhône-Alpes
- 1 porteur : La Région Auvergne-Rhône-Alpes
- 3 réseaux : AXELERA, le CERF, INDURA
- Financement FEDER: 24 millions jusqu'à 2023
- Depuis 2015, environ 10 opérations requalifiées





Usages alternatifs et transitoires La démarche IDfriches



















Fiche usage alternatif: Urbanisme transitoire



www.idfriches-auvergnerhonealpes.fr



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, règlementations), donne un aperçu des modalités de mise en œuvre et synthéties les impacts attendus.

CONTEXTE

« L'urbanisme transitoire engiobe toutes les intitatives qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire, lorsque l'usage d'un site riest 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 ITAU, n°741)

Les friches sont deputis longtemps le théâtre d'occupations temporaires, qui relevalent à l'origine de « squats » et d'occupations sans titre. De la même façon, les projets d'« unbainsiere transitione » répondent à certains besoins sociaux non saitsfaits et sont souvent le fait d'une action collective auto-gérée, mais lis 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 témolgne 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 cocupation 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 antitiopre.



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















Webinaires IDfriches sur l' Urbanisme Transitoire

ma friche urbaine et le CERF organisent une série de webinaires sur l'UT:

Webinaire 1: **Urbanisme transitoire : un outil pour revitaliser les friches** 5 mai 2020, *intervenants: ma friche urbaine et la SNCF immobilier*

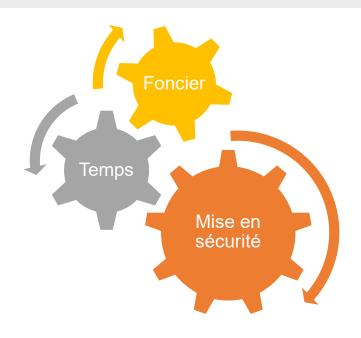
Webinaire 2: **les aspects législatifs et réglementaires des projets d'urbanisme transitoire** 16 octobre 2020, *intervenants: Métropole de Lyon, Grenoble Alpes Métropole, SERL*

Webinaire 3: **les modèles économiques des projets d'urbanisme transitoire** 13 novembre 2020, *intervenants: SERL, DCB International, ma friche urbaine*

Webinaire 4: **la gouvernance des projets d'urbanisme transitoire** date à venir, *KEEP UPDATED*



Nos intervenants



Anna SARNER Cheffe de projets



Didier CAUDARD BREILLE Président



Anne DELOS Fondatrice









Intervention de la SERL : Anna SARNER, Cheffe de projets

Les acteurs et modèles économiques















En partenariat avec :



Pour l'aménageur...

Définition et objectifs de l'urbanisme transitoire et de l'occupation temporaire









L'aménageur : Un outil et un savoir-faire pour l'occupation temporaire

Nos enjeux : Tester des nouveaux de mode de faire (souplesse) //
Préfigurer des usages // initier un parcours résidentiel d'entreprises //
redonner une visibilité à du bâti

Nos atouts:

- -disposer de foncier et de bâti
- -dans le cadre d'opération d'ensemble
- -sur le long terme
- -avec un projet
- -gestion unique

Maitrise du volet opérationnel de mise en œuvre et de la formalisation juridique

Notre capacité : Garantir les coûts et les délais pour la collectivité









Les principaux objectifs de l'occupation temporaire à la SERL

- optimiser les temporalités urbaines intermédiaires (temps de dépollution, de commercialisation ...) et « occuper le terrain ».
- mettre en œuvre une approche expérimentale de la programmation urbaine et proposer une nouvelle mixité d'usage – toujours en lien avec le projet urbain
- préfigurer de futurs usages en vue d'une commercialisation
- favoriser le développement et le foisement d'activités économiques, culturelles, sociales, environnementales ...
- limiter des frais de sécurisation
- limiter la vacance et les charges afférentes









Les expériences de la SERL passées et en cours

Le U de la tour panoramique de la Duchère – Lyon 9eme

La Halle Girondins – Lyon 7eme

Gratte Ciel Centre Ville - Villeurbanne







Le bâtiment U de la tour panoramique

Objectifs du projet de la Duchère

Développer l'activité économique Animer la vie de quartier et cultiver le vivreensemble



Année de construction : 1972

Bâtiment en copropriété avec la tour de logement classée Immeuble de Grande Hauteur sur 28 étages

Bâtiment d'environ 2000 m^2 sur deux étages sur pilotis avec accès indépendants .

Un bâtiment aux charges de copropriété très importantes

Une occupation initiale de services publics délocalisés dans le cadre du projet urbain , le bâtiment étant destiné à être démoli

Une première occupation temporaire par la Mission Lyon la Duchère en charge du projet urbain et social du secteur et la Maison de l'Emploi et de la Formation avec un réaménagement partiel des locaux

Un bâtiment devant faire l'objet d'une réhabilitation totale et définitive









Le bâtiment U de la tour panoramique Etude de faisabilité et définition du modèle économique

- Une étude d'opportunité confiée à Plateau Urbain
- Un Territoire : un marché immobilier de bureaux à prendre en considération
- La définition d'une redevance à 6, 80 € / m² /mois
- au profit de acteurs émergents (associations, acteurs culturels, start-up...) développant des activités conformes à la réglementation Code du travail, excluant toute activité pouvant représenter un risque pour la sûreté du bâtiment (notamment la sécurité incendie de celui-ci) ou la gêne du voisinage (stockage, activités chimiques, thermiques, inflammables, bruyantes, etc.)





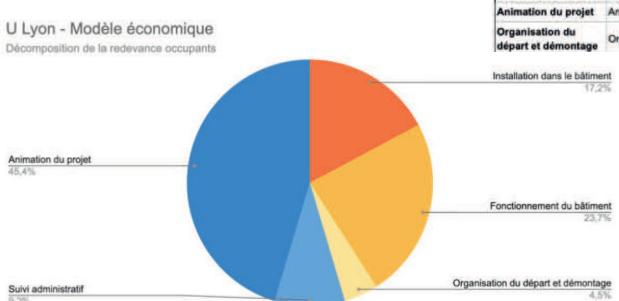




Le bâtiment U de la tour panoramique Modèle économique : Les charges

Des données d'entrées intangibles :

- Des surfaces communes
- La rémunération d'un d'ETP affecté au bâtiment pour assurer la gestion et l'animation du site
- Des petits travaux à prévoir
- Une redevance pour l'occupation à moindre cout que l'immobilier classique : 6,80€













Le bâtiment U de la tour panoramique Modèle économique : la redevance

Une convention d'occupation précaire sur une partie de l'immeuble autorisant également une sous occupation

- **Le versement d'une redevance forfaitaire** mensuelle par PU à la SERL couvrant :
- Le remboursement des travaux de remise en état du bâtiment pour permettre son occupation : 11 500 €
- Le remboursement de 7% des charges collectives supportées par le propriétaire.

- Une Sous occupation encadrée :
- Redevance de 6, 80 € / m² /mois couvrant les charges afférentes à l'occupation et l'animation du site









La Halle Girondins ZAC des Girondins

Halle située au sein d'une ancienne copropriété artisanale...











La Halle Girondins ZAC des Girondins











✓ Etude d'opportunité Plateau urbain/Intermède

Quelles conditions d'implantation temporaire d'activités :

- Vecteurs d'animation et capables de diffuser sur le quartier
- Tournées vers la production

600 m² d'espaces de travail mis à disposition : entre 8 € et 13€/m²







La Halle Girondins ZAC des Girondins





. Signature d'une convention d'occupation temporaire PU/SERL

- Animation et gestion du bâtiment
- Titre gratuit
- 20 mois reconductibles





Travaux d'aménagement de boites-ateliers modulable en fonction de la surface sollicitée par le preneur + à l'étage ateliers/bureaux traditionnels







La Halle Girondins





- ✓ Sur 4 000 m² de terrains libérés après démolition
- ✓ Lancement d'un 2nd projet d'urbanisme temporaire aux abords de la Halle et en complément de son action d'animation
- Création d'un espace public poursuivant la préfiguration des futurs usage de centralité en offrant
 - un lieu de lien, de convivialité et d'accueil d'évènements avec scène, jeux, espaces de pique niques,
 - une zone de renaturation avec vaste praire, pépinières d'arbres transplantés dans les espaces publics de la ZAC, et accueil de projets de fertilisation



Gratte Ciel Centre Ville – occupation d'espaces non bâtis



un terrain d'environ 1 ha disponible entre 2020 et 2024

Juillet 2019 : Lancement d'un appel à projet volontairement très ouverts

En décembre 2019 / Sélections des porteurs de projets



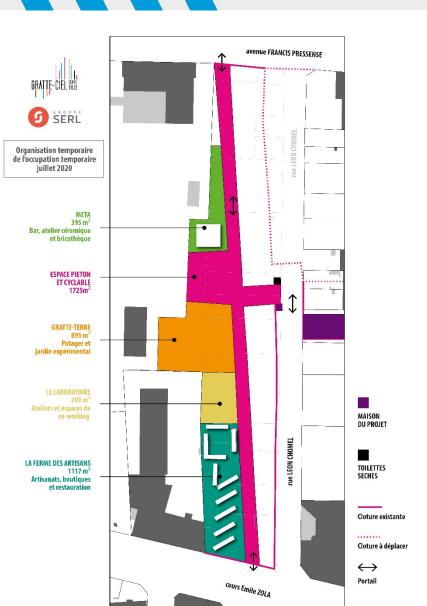








Gratte Ciel Centre Ville – occupation d'espaces non bâtis



Des projets d'occupation qui entreront en résonnance avec les enjeux du projet Gratteciel Centre-ville, notamment autour de la nature en ville et de l'innovation. Ils constitueront un laboratoire à ciel ouvert et permettront un lien avec le projet urbain à venir.

4 projets continus retenus : LA FERME DES ARTISANS (PISTYLE/ATOM/SVU) GRATTE-TERRE (SCE) GIE LVA META

Des projets ephemeres qui proposeront des initiatives, à caractère évènementiel, festives, culturelles, artistiques, citoyennes, ouvertes à tous.

Gratte Ciel Centre Ville – occupation d'espaces non bâtis

Contractualisation

La SERL à contractualisé avec les 4 porteurs de projets continus au travers de deux conventions :

-Une convention de prêt à usage pour une durée de 3 ans : Convention consentie à titre gratuit

-Une convention de financement

Le Groupe SERL dégage un budget de 700k€ pour la totalité du projet d'occupation dans le cadre du bilan de l'opération d'aménagement cofinancé par les promoteurs du projet Gratte Ciel .











Intervention de DCB international: Didier CAUDARD-BREILLE, président



















BELAIR CAMP











BEL AIR CAMP (Industrie)











BEL AIR CAMP (Industrie)



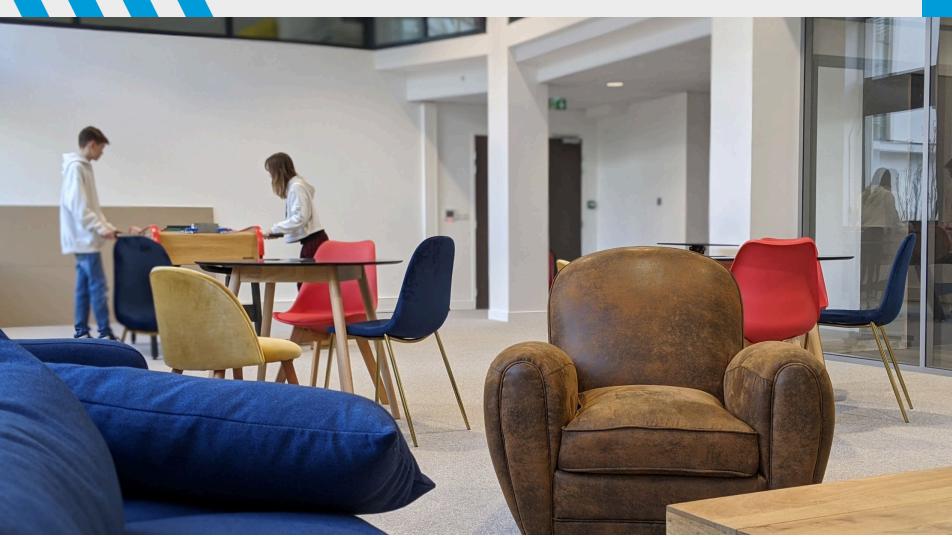








BELAIR CAMP (Business)











BELAIR CAMP (Business)











BELAIR CAMP (Business)



















































110 RUE FAYS













Intervention de Ma friche urbaine: Anne DELOS, co-fondatrice



















Pour l'AMO, facilitateur de projet...











Ma Friche Urbaine accompagne à la conception et à la mise en œuvre de projets d'urbanisme transitoire. Sa vision est de créer des oasis urbaines à partir d'espaces inoccupés, profiter de ces opportunités pour expérimenter des usages et des modes de gouvernance de la fabrique de la ville plus résiliente et évolutive.





Le foyer (Dijon, 21000)

LE SITE

- Ancien foyer situé dans un bâtiment de 2050 m2 en centre ville
- 1100 m2 inoccupé depuis 2016, autre moitié activités tertiaires

LE MAÎTRE d'OUVRAGE

- ➤ La SNCF
- Projet Pérenne en cours d'études



LES ENJEUX de l'UT

- Projet d'Intérêt Collectif au service du territoire
- Opération blanche pour la MO

TEMPORALITE

> 12 mois

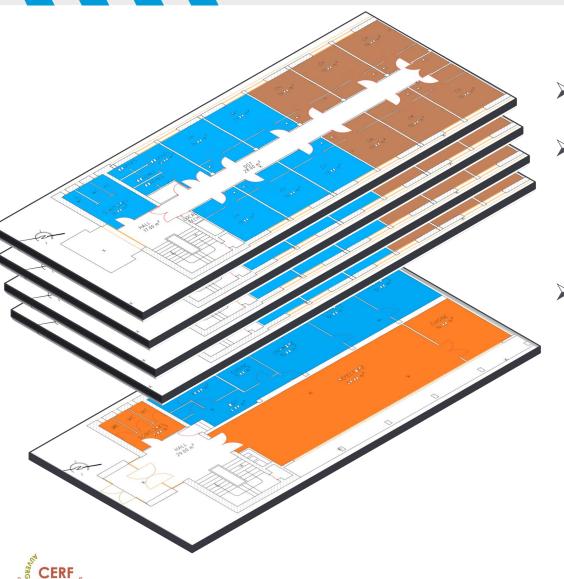








Faisabilité technique et réglementaire



- > R+4 avec sous sol
- Bâtiment entretenu, en bon état, diagnostics techniques favorables: aménagements minimes.
- Changement de classification du bâtiment lors de l'arrêt du foyer et accueil des activités tertiaires: Travaux nécessaire pour SI

Capacité d'occupation diminuée de moitié







Les challenges du modèle éco

Objectif: trouver des activités d'IC capables d'assumer le coût des charges

Coût du marché

Redevance par les occupants

Augmenter capacité d'accueil Travaux Iravaux d'installation dans

d'installation dans le hâtiment Montage du projet

Fonctionnement du bâtiment

le bâtiment

Montage du projet

Fonctionnement du bâtiment



Travaux d'installation dans le bâtiment

Montage du projet

Fonctionnement du bâtiment







2 Scénarios

Scénario 1:

 Logement d'urgence + activités d'IC (associatifs, insertion, ESS, artistiques, etc.)



 100% activités d'IC (associatifs, insertion, ESS, artistiques, etc.)



Amortissement sur 12mois par la seule activité logement



Amortissement un peu plus de 2ans





- ✓ Cohérence avec les enjeux
- ✓ Plus simple de mise en œuvre
- √ 1 acteur porteur de projet
- ✓ Mise en œuvre en janvier 2021









CERF: Claire Bourgeois – claire.bourgeois@cerfra.org

Ma Friche urbaine : Anne DELOS – anne@mafricheurbaine.fr











Anna SARNER Cheffe de projets Didier CAUDARD BREILLE Président Anne DELOS Fondatrice







Le temps des questions

































CERF: Claire Bourgeois - claire.bourgeois@cerfra.org

Ma Friche urbaine : Anne DELOS – anne@mafricheurbaine.fr

Webinaire 4: la gouvernance des projets d'urbanisme transitoire KEEP UPDATED!

En partenariat avec :

