

# ENTRE MODÈLE MARCHAND ET MODÈLE CONTESTATAIRE : LE FRAGILE ÉQUILIBRE DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE DES FRICHES

**DAVID ROTTMANN ET VALÉRIE STROCK-HUTTEPAIN**

Consultants et urbanistes chez Urbanova

< david.rottmann@urba-nova.com > < valerie.strock-huttepain@ens-lyon.fr >

L'occupation temporaire des friches permet à des porteurs de projet de bénéficier d'espaces à bas coûts pour implanter des activités qui, sinon, ne trouveraient pas de place dans la ville. L'attractivité touristique de ces espaces est incontestable. Leur cadre urbain postindustriel, leur esthétique et la créativité des porteurs de projet en font des sites séduisants pour un certain type de tourisme urbain. Ces lieux, dont la richesse tient au fait qu'ils se situent à la frontière entre modèle marchand et modèle contestataire, sont toutefois fragiles et, si l'accueil de touristes contribue à leur dynamisme, il peut aussi les tuer...



© andersphoto • Shutterstock

**D**epuis une dizaine d'années, les expérimentations d'occupation temporaire de sites inoccupés se multiplient. Sortis pour quelque temps des lois du marché immobilier, ces lieux accueillent des activités évacuées des centres urbains, qui y retrouvent leur place. Ces expérimentations qui, à l'origine étaient portées par des initiatives privées, parfois dans l'illégalité (cf. les Frigos à Paris ou le 6B à Saint-Denis), sont désormais souvent envisagées par les propriétaires privés comme un moyen de trouver un usage provisoire à des biens qui changent de fonction, vont être détruits ou réhabilités. L'occupation temporaire peut être vue comme une expérience gagnante pour toutes les parties. Les propriétaires économisent des frais de gardiennage, de sécurisation, et les charges tout en prévenant le squat et la dégradation du bâti. Les porteurs de projet quant à eux trouvent des locaux à bas coûts qui leur permettent d'implanter ou de maintenir des activités qui, sinon, ne trouveraient pas d'espaces dans la ville.

**DYNAMIQUE.** Poussés par la réussite et l'impact médiatique d'initiatives démontrant la viabilité de ces projets d'occupation temporaire, les acteurs publics emboîtent le pas de cette dynamique privée. La région Île-de-France, où de nombreuses associations et entreprises portent des projets d'occupation temporaire, lance un premier appel à projets (AAP) dès 2016. Depuis, neuf sessions de cet AAP ont eu lieu et une cinquantaine de projets ont été soutenus par la région<sup>(1)</sup> ; d'une façon générale, ces projets reprennent des concepts déjà expérimentés par le privé. À Marseille, l'aménageur public Euroméditerranée<sup>(2)</sup> et le groupement d'intérêt public Marseille Rénovation urbaine se sont engagés dans une démarche comparable (ce GIE a notamment soutenu l'expérience Coco Velten portée par Yes We Camp). À Lyon, c'est la Métropole qui soutient "des démarches d'occupation temporaire et d'urbanisme transitoire sur son territoire afin de mettre à disposition des lieux vacants (bâti ou espaces publics) pour expérimenter

des usages nouveaux, ancrés dans le territoire, répondant à des besoins variés d'habitants, usagers, entreprises, équipements, etc. [...] dans du patrimoine métropolitain ou privé<sup>(3)</sup> ; elle apporte également un soutien financier à des expérimentations antérieures (les Halles du Faubourg, L'Autre Soie). À Paris, une charte de l'occupation temporaire rassemble des signataires publics et privés qui reconnaissent son caractère "d'outil au service du territoire parisien<sup>(4)</sup>". Enfin, les communes du Grand Paris ne sont pas en reste ; elles sont même des militantes de l'expansion de l'occupation temporaire et lancent elles aussi des appels à projets et des appels à manifestation d'intérêt. C'est le cas par exemple d'Est Ensemble<sup>(5)</sup> ou de Plaine Commune<sup>(6)</sup>.

Les collectivités et autres acteurs publics ou parapublics sont intéressés au premier chef par l'occupation temporaire parce qu'ils disposent souvent d'une grande réserve foncière, mais aussi et surtout parce que ce sont eux qui ont les clés des projets urbains. L'occupation temporaire leur permet de réduire la vacance urbaine intrinsèque à la temporalité de ces projets. "C'est un enjeu d'autant plus crucial qu'une ville dense comme Paris ne peut pas se permettre de geler plusieurs milliers de mètres carrés pendant des années", explique au Parisien Jean-Louis Missika, adjoint à l'urbanisme de la maire de Paris<sup>(7)</sup>. L'occupation temporaire est aussi, pour la puissance publique, un moyen de se prémunir (ou a posteriori de régulariser et ainsi de mieux encadrer) des squats illégaux<sup>(8)</sup>. C'est pourquoi les collectivités mettent les terrains et locaux en leur possession à la disposition d'associations, d'entreprises, d'artistes...

**POLITIQUES PUBLIQUES.** Si depuis longtemps déjà les collectivités territoriales accordent des conventions d'occupation temporaire<sup>(9)</sup>, elles ont aujourd'hui changé de posture et s'impliquent plus fortement dans les objectifs du projet d'occupation et dans la programmation de l'espace. Les lieux d'occupation temporaire leur permettent d'implanter des centres d'hébergement d'urgence, des équipements cultu-

.....  
(1)

<https://www.iledefrance.fr/sites/default/files/medias/2020/01/Urba%20transitoire%20-%20Lauréats.pdf>

.....  
(2)

<https://www.euromediterranee.fr/des-friches-aux-occupations-transitoires>

.....  
(3)

<https://www.grandlyon.com/delibs/pdf/Conseil/2019/09/30/DELIBERATION/2019-3819.pdf>

.....  
(4)

<https://www.paris.fr/pages/paris-signe-une-charte-pour-les-projets-d-occupation-temporaire-7094>

(5) <https://www.est-ensemble.fr/tempo>

.....  
(6)

<http://www.semplaine.fr/files/uploads/UploadLire/fichier/fichier-1478.pdf>

.....  
(7)

<http://www.leparisien.fr/paris-75/paris-rend-officiel-l-occupation-temporaire-des-sites-vides-26-08-2019-8139765.php>

(8) Thomas AGUILERA,

"Gouverner les illégalismes.

Les politiques urbaines face aux squats à Paris",

*Gouvernement et action*

*publique*, vol. 1, n° 3, 2012.

(9) Selon la Direction du patrimoine et des moyens généraux du Grand Lyon, plus de 400 biens lui appartenant sont déjà à la disposition de projets via des conventions d'occupation temporaire.

rels, des incubateurs d'entreprises, des locaux associatifs, ou encore, dans le cas de projets d'urbanisme transitoire, des espaces de débats et de concertation autour du projet urbain qui viendra prendre place sur le site<sup>(10)</sup>. La majorité de ces programmations sont soutenues par une mise à disposition gracieuse (ou à coût symbolique) des espaces, complétée, dans certains cas, par des subventions de fonctionnement. L'occupation temporaire devient ainsi un outil ou un lieu d'implémentation d'une variété de politiques publiques, au-delà des seules politiques d'urbanisme.

À Antony (Hauts-de-Seine), par exemple, les anciens locaux d'Universal Music accueillent pour une durée de six ans la Padaf : Plateforme des acteurs de demain (absolument fantastiques !). Gérée par Plateau Urbain et soutenue financièrement par la région Île-de-France, la Padaf accueille sur ce site (15 000 mètres carrés de stockage et 1 400 mètres carrés de bureaux) des entreprises du recyclage et de l'économie sociale et solidaire. Ce projet est l'un des outils de la politique publique d'économie circulaire mise en œuvre par les collectivités impliquées.

**ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE.** Le loyer payé par les occupants (associations, entreprises solidaires...) est décorrélié des prix du marché du fait de la précarité des baux. Par ailleurs, une certaine frugalité au niveau des aménagements et du fonctionnement, le bénévolat... permettent de réaliser des projets d'intérêt collectif en limitant l'investissement public. Au-delà de ces facteurs clés, le modèle économique de ces espaces passe par un équilibre entre activités déficitaires et activités rentables. C'est le cas par exemple des Grands Voisins, projet très médiatisé d'occupation de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, à Paris. Géré par un collectif réunissant Plateau Urbain, Aurore et Yes We Camp, ce projet s'appuie sur une diversité de services : l'accueil de migrants, un hébergement touristique alternatif en camping, des espaces de restauration, la mise à disposition d'espaces de travail... À Villeurbanne, l'Autre Soie, projet porté par le GIE La Ville autre-

ment, accueille des populations vulnérables, propose des espaces de coworking (payés par leurs occupants) et met en place des ateliers participatifs permettant de faire avancer la réflexion sur le futur projet urbain (ateliers financés par la collectivité).

L'occupation temporaire repose donc sur l'accueil du public pour atteindre un équilibre économique. Leur très forte médiatisation, souvent avant même leur ouverture, ainsi que l'histoire de l'occupation temporaire, liée aux squats d'artistes (et donc au monde underground et alternatif), font de ces espaces des lieux attractifs pour un large public urbain de la "classe créative"<sup>(11)</sup>. L'esthétique industrielle, la décoration issue de l'*upcycling* (surcyclage) de matériaux trouvés dans la friche attisent la curiosité. Les Halles du Faubourg à Lyon (portées par la Taverne Gutenberg, l'atelier La Mouche, Intermède et l'École urbaine de Lyon) s'appuient sur cette attractivité pour faire vivre le lieu : un bar avec une carte attractive de cocktails originaux, un restaurant avec option végane et une programmation musicale pointue permettent de maintenir l'équilibre financier d'un lieu qui propose par ailleurs un espace dédié à la recherche académique, une manufacture et une résidence d'artistes.

**CHAMP D'EXPÉRIMENTATION.** Les occupations temporaires accueillent, pour la plupart, des activités qui ne trouvent plus de place dans les centres urbains. Souvent, l'équilibre financier de ces occupations repose sur la consommation par les usagers du lieu les plus aisés ; elles sont alors critiquées pour leur rôle dans le processus de gentrification du quartier où elles sont implantées et par leur manque d'ouverture aux habitants de ce quartier.

De fait, le développement de l'occupation temporaire s'est accompagné d'une diversification de ses acteurs – des acteurs aux motivations et convictions elles aussi diverses. Surfant sur la mode des lieux alternatifs, des espaces à la vocation principalement festive et commerciale (Ground Control ou la Ressourcerie, par exemple) sont régulièrement critiqués par des acteurs plus militants, tels

(10) On distingue

*l'occupation temporaire*, intervalle entre deux temps du projet et sans impact sur le projet futur, de *l'urbanisme transitoire* qui vient nourrir le projet urbain à venir.

(11) La "classe créative" est un concept développé par Richard Florida. Cf. notamment : Richard FLORIDA, *The Rise of the Creative Class. And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, Basic Books, 2002.

certains tenants historiques issus du mouvement des squats ou du droit à la ville. Jules Desgoutte, cocoordonateur de l'association Artfactories/Autresparts, exprime d'ailleurs la nécessité de faire une distinction claire entre les lieux qui revendiquent un engagement social et politique fort, et les lieux qui empruntent l'esthétique des premiers, qu'il appelle les "simili-friches<sup>(12)</sup>".

Si le débat sur ce sujet est utile, notons qu'une labellisation risquerait d'appauvrir chacune des parties. Selon nous, la richesse du champ d'expérimentation que constitue l'occupation temporaire et son impact indéniable sur la transformation de la fabrique urbaine sont justement le fruit des tensions et frottements entre les univers du marchand et du non-marchand.

**ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE.** L'attractivité touristique de ces nouveaux espaces est incontestable. Leur cadre urbain postindustriel, l'esthétique de la récupération de matériaux ainsi que la créativité dont font preuve les porteurs de projet dans leur aménagement et leur programmation en font, de fait, des sites séduisants pour un certain type de tourisme urbain.

Dans le prolongement de politiques culturelles locales, qui ont intégré les occupations temporaires dans leurs dispositifs, on voit naître des politiques touristiques prenant appui sur ces lieux. La Tour 13 à Paris en est un exemple. Cet immeuble vacant du bailleur social I3F a servi de support à 108 artistes de street art du monde entier, avant d'être ouvert au public pendant le mois d'octobre 2013. Le soutien de la mairie du 13<sup>e</sup>, engagée pour faire de cet arrondissement un haut lieu du street art à l'échelle mondiale, a été déterminant. Les queues de plusieurs heures devant le bâtiment ont témoigné du succès de cette opération.

L'inscription de ces lieux dans des circuits touristiques peut avoir des effets bénéfiques sur leurs modèles économiques, tout comme elle permet de changer l'image de leur quartier d'implantation. Des collectivités telles que Est Ensemble ont ainsi construit une stratégie d'urbanisme transitoire à dix ans pour soute-

nir l'émergence de projets d'occupation temporaire au sein de quartiers concentrant difficultés sociales et image dégradée. La volonté de découverte des visiteurs et l'engouement pour un tourisme hors des sentiers battus agissent comme un levier utile au désenclavement symbolique de ces quartiers. Pantin est moins loin pour un touriste américain que pour un résident parisien...

L'intérêt que suscite ces lieux est à nuancer par l'équilibre fragile sur lequel ils reposent. Les débats et procès en légitimité de certains espaces occupés temporairement sont récurrents. L'inscription de ces lieux dans des circuits touristiques doit alors se faire de manière raisonnée.

Le Tacheles, symbole de la scène artistique et culturelle alternative berlinoise des années 1990, est un cas d'école des risques que le tourisme fait courir à ces projets urbains. Les 400 000 visiteurs annuels, venus du monde entier pour rencontrer cet esprit berlinois particulier, ont contribué à transformer ce lieu de contestation en lieu de loisirs. Au fur et à mesure des années et de l'intérêt touristique pour cet espace, les ateliers d'art ont fait place à des galeries, les espaces de bar et de restauration ont pris un poids prépondérant dans l'offre proposée. Fait remarquable, l'évacuation du bâtiment, le 7 septembre 2012, s'est faite sans aucune résistance : l'écosystème alternatif berlinois s'était désintéressé du lieu depuis longtemps.



Si l'intérêt culturel, artistique et urbain de ces lieux est indéniable, si leur attractivité touristique peut contribuer à leur dynamisme, ces lieux sont fragiles. Leur richesse tient au fait qu'ils se situent sur la frontière entre modèle marchand et modèle contestataire. Jouant pleinement leur rôle de laboratoires d'innovation, les sites d'occupation temporaire peuvent donc être le lieu d'expérimentation de politiques touristiques fines et équilibrées, régulant le développement autant qu'ils les encouragent, tout en valorisant mutuellement le lieu et ses visiteurs.

(12) Jules DESGOUTTE, "Les communs en friches", *Métropolitiques*, 17 juin 2019.

<https://www.metropolitiques.eu/Les-communs-en-friches.html>