

**CONCOURS INTERNE ET TROISIÈME CONCOURS
DE TECHNICIEN PRINCIPAL TERRITORIAL DE 2^e CLASSE**

SESSION 2026

ÉPREUVE D'ÉTUDE DE CAS

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

Étude de cas portant sur la spécialité au titre de laquelle le candidat concourt.

Durée : 4 heures
Coefficient : 1

SPÉCIALITÉ : AMÉNAGEMENT URBAIN ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

**Ce sujet comprend 24 pages dont 1 annexe.
Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend
le nombre de pages indiqué.**

S'il est incomplet, en avertir le surveillant

- Vous répondrez aux questions suivantes dans l'ordre qui vous convient, en indiquant impérativement leur numéro.
- Vous répondrez aux questions à l'aide des documents et de vos connaissances.
- Des réponses rédigées sont attendues et peuvent être accompagnées si besoin de tableaux, graphiques, schémas...

Technicien principal territorial de 2^e classe, vous êtes chargé de mission aménagement et renouvellement urbains à Techniville (15 000 habitants), ville-centre de la communauté de communes de Technico.

Dans le cadre de la reconversion de l'ancien site hospitalier militaire en un nouveau quartier mêlant habitat, commerces et équipements publics, la directrice générale des services vous confie l'élaboration d'une stratégie d'urbanisme transitoire et tactique. Celle-ci devra permettre de dynamiser le site durant les quatre années qui suivent la fermeture de l'hôpital et précèdent le lancement des travaux.

La démarche s'appuiera sur des dispositifs d'occupation temporaire, d'urbanisme tactique et de participation citoyenne afin d'animer le lieu, de maintenir son attractivité et d'alimenter la programmation du futur quartier.

Question 1 (5 points)

En vous appuyant sur l'annexe A, vous rédigerez une note à l'attention de la directrice générale des services sur les principaux enjeux de l'urbanisme transitoire/tactique appliqué au territoire communal, compte tenu de ses atouts et contraintes.

Question 2 (8 points)

- a) Vous proposerez une programmation transitoire pour l'occupation des bâtiments et l'appropriation des espaces publics. Vous indiquerez succinctement vos recommandations et/ou points d'alerte concernant les dépenses liées à ces mesures. (4 points)
- b) Vous proposerez un mode de participation citoyenne adapté à la démarche. (2 points)
- c) Vous exposerez les effets positifs de la démarche transitoire sur le projet d'aménagement définitif. (2 points)

Question 3 (7 points)

- a) Vous proposerez une méthode de suivi et d'évaluation des actions transitoires, précisant les instances de suivi et les différentes échéances. (4 points)
- b) Sous la forme d'un schéma ou d'un tableau, vous indiquerez les acteurs qui interviendront dans la mise en œuvre du projet. Vous préciserez leurs rôles et leurs interactions. (3 points)

Liste des documents et annexe :

- Document 1 :** « L'urbanisme transitoire, une pratique qui se pérennise » - *Note rapide de l'Institut Paris Région n°952* - septembre 2022 - 4 pages
- Document 2 :** « À Marseille, la place Sébastopol devient un laboratoire d'aménagement transitoire » - *mesinfos.fr* - 17 juin 2025 - 5 pages
- Document 3 :** « Charte pour l'occupation temporaire et transitoire » - *Ville de Paris* - Novembre 2022 - 4 pages
- Document 4 :** « L'urbanisme tactique en pratique » - *banquedesterritoires.fr* - 8 avril 2025 - 3 pages
- Document 5 :** « Tiers lieu : le Dôme - Appel à projet pour l'occupation transitoire de l'ancien centre technique municipal - Juillet 2025 - Août 2029 » (extraits) - *Ville de Houilles* - 11 mars 2025 - 4 pages
- Annexe A :** Présentation du site en reconversion - 1 page

Documents reproduits avec l'autorisation du CFC

Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.

Dans un souci environnemental, les impressions en noir et blanc sont privilégiées. Les détails non perceptibles du fait de ce choix reprographique ne sont pas nécessaires à la compréhension du sujet, et n'empêchent pas son traitement.



Village Reille - Plateau Urbain - Anthony Charoy

TERRITOIRES

Septembre 2022 • www.institutparisregion.fr

L'URBANISME TRANSITOIRE, UNE PRATIQUE QUI SE PÉRENNISE

227

PROJETS D'URBANISME TRANSITOIRE EN ÎLE-DE-FRANCE DEPUIS 2012

107

SUBVENTIONNÉS PAR LA RÉGION

CES DIX DERNIÈRES ANNÉES, L'URBANISME TRANSITOIRE, QUI REGROUPE LES INITIATIVES VISANT À RÉACTIVER LA VIE LOCALE DE FAÇON PROVISoire SUR DES TERRAINS OU DES BÂTIMENTS INOCCUPÉS, S'EST DIFFUSÉ DANS LES PRATIQUES DE LA FABRIQUE DES VILLES ET DES TERRITOIRES. MÊME SI ELLE REPRÉSENTE UNE PART ENCORE MINORITAIRE, CETTE NOUVELLE FAÇON D'IMAGINER LES TRANSFORMATIONS URBAINES S'EST RÉVÉLÉE ÊTRE UN OUTIL MAJEUR DE REDYNAMISATION LOCALE ET UNE CLÉ POUR DES PROJETS URBAINS PLUS INVENTIFS.

L'urbanisme transitoire peut avoir plusieurs objectifs : offrir, un temps, des espaces abordables pour des besoins sociaux non satisfaits ; créer des « lieux infinis », générateurs de lien social et de développement local, comme le définit l'agence d'architecture Encore Heureux ; expérimenter et préfigurer les usages possibles du projet immobilier ou urbain prévu. Si les deux premiers objectifs semblent plus souvent atteints, le troisième rencontre davantage de freins à la réalisation : outre le manque de volonté de certains aménageurs de prendre en compte des éléments découlant des occupations sur les usages et les espaces, la fragilité des porteurs de projets, déjà pointée dans nos études précédentes¹, n'est pas encore un sujet pleinement abordé et reconnu par les maîtrises d'ouvrage.

DIFFUSION D'UNE PRATIQUE PROFESSIONNELLE ET GÉOGRAPHIQUE

La culture de l'urbanisme transitoire s'est diffusée à partir de 2016 grâce aux projets les plus visibles, à de nombreuses publications, mais aussi à des événements et à des formations (Cadre de ville, le diplôme universitaire Espaces communs, SNCF Immo...). À la suite de la Région Île-de-France, qui a lancé dès 2016 un appel à manifestation d'intérêt (AMI)², l'engagement d'autres acteurs a contribué à donner de la visibilité au mouvement : l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru)³, la Ville de Paris⁴, ou encore l'établissement public d'aménagement (EPA) Paris-Saclay. L'Épaurif, en collaboration avec L'Institut Paris Region, va également publier à l'automne 2022 un guide concernant les sites universitaires. Pour Vincent Josso, cofondateur du Sens de la Ville, société coopérative et participative (Scop) qui accompagne de nombreuses maîtrises d'ouvrage privées et publiques, « il n'y a pas de retour en arrière possible »⁵ : l'urbanisme transitoire fait partie de la boîte à outils du projet urbain, une évidence pour les jeunes professionnels aujourd'hui. L'enjeu reste d'éviter la standardisation d'une pratique qui vise justement à laisser l'imprévu faire irruption.

En couverture

Un ancien couvent du 14^e arrondissement de Paris, sur un terrain boisé de 9 000 m² mis à disposition de la coopérative Plateau Urbain pour une durée initiale de 15 mois par le promoteur immobilier qui l'a racheté : le « Village Reille » accueille un centre d'hébergement d'urgence (association Aurore), une colocation solidaire (Caracol) et 55 structures associatives ou issues du monde de l'économie sociale et solidaire (ESS), notamment dans les champs culturel et social.

LE PROJET TOITS TEMPORAIRES URBAINS

Le projet Toits Temporaires Urbains (TTU) de la Banque des territoires vise à accroître l'offre d'habitat pour des acteurs avec des besoins temporaires (collectivités, associations avec des besoins d'hébergement, bailleurs avec des besoins de logements temporaires, notamment dans les projets de rénovation urbaine, entreprises avec des besoins de logements temporaires, notamment dans le cadre du chantier du Grand Paris et des Jeux olympiques et paralympiques...). Pour ce faire, TTU assurera la gestion et la rotation d'un parc de bâtiments mobiles et modulaires (BMM) qualitatifs, qui seront mis à disposition. Ces BMM sont développés à travers un partenariat d'innovation avec l'entreprise Selvea, qui s'achèvera en 2022.

Depuis 2012, 227 projets d'urbanisme transitoire se sont déployés en Île-de-France, dont 148 ont été candidats à l'AMI régional, avec 107 lauréats. Après un démarrage timide dans les années 2000, la tendance émerge à partir de 2012, avec entre 5 et 10 projets par an entre 2012 et 2016. À partir de 2016, 30 à 40 projets ont émergé chaque année, sauf en 2020, première année marquée par la crise sanitaire liée à la Covid-19, quand leur nombre est tombé à 20.

La répartition géographique des 227 projets depuis 2012 est marquée par une prédominance de Paris (30 %) et du département de Seine-Saint-Denis (33 %), avec notamment une forte présence des établissements publics territoriaux (EPT Plaine Commune et Est Ensemble), dont la profusion de projets est portée par la rareté de l'espace disponible à Paris, et le nombre important de friches et de bâtiments vacants en Seine-Saint-Denis. Il faut noter cependant une légère inflexion, qui voit remonter la grande couronne à partir de 2019 : alors qu'elle représentait 11 % des nouveaux projets entre 2012 et 2016, le chiffre monte à 22 % entre 2019 et 2022. Enfin, il faut souligner la diffusion de l'urbanisme transitoire dans d'autres villes françaises : Grenoble, Lyon, Marseille, Bordeaux, Strasbourg⁶, Amiens⁷...

USAGES DOMINANTS LIÉS À LA CULTURE ET AU DÉVELOPPEMENT LOCAL

Si l'on reprend la typologie d'activités utilisée par la Région Île-de-France pour son AMI⁸, depuis 2012, la dominante « usages culturels » concerne 29 % des projets, tandis que les usages « développement économique » comptent pour 23 %. Par exemple, le projet du Musée Sauvage, à Argenteuil, ou l'association CO42, à Clichy-la-Garenne, relèvent des premiers ; le projet Igor, à Paris, des seconds.

Le Musée Sauvage s'est installé en 2019 dans un ancien musée de la ville, et y propose des ateliers artistiques, des bureaux, un café associatif et des ateliers manuels. La programmation culturelle alterne entre événements, concerts, ateliers, projections et fêtes. L'association CO42 a, elle, investi un ancien garage et atelier du boulevard Victor-Hugo, à Clichy. Son but est d'y créer puis de diffuser et de promouvoir des projets culturels et artistiques multidisciplinaires et transversaux en France et à l'étranger. Igor est un projet porté par Plateau Urbain à la limite du secteur Chapelle Charbon, dans le 18^e arrondissement, qui occupe un immeuble de bureaux appartenant à BNP Paribas Cardiff, accueillant plus de 60 structures économiques de services, de l'artisanat, de la culture et de la solidarité, à des loyers accessibles.

Il est intéressant de noter que les usages dans les départements de grande couronne présentent des caractéristiques différentes du cœur de métropole : il y a plus d'agriculture, de biodiversité et de jardins familiaux dans les Yvelines, et davantage de projets liés à l'agriculture urbaine, à la convivialité en espaces ouverts et à la biodiversité en Seine-et-Marne, par exemple.

DES VERTUS DE LA MIXITÉ D'USAGES

De très nombreux lieux portent une mixité de fonctions, qui évoluent dans le temps et dans leur nature (activités économiques et culturelles, hébergement, convivialité...). C'est ce qu'illustre Charlotte Girerd⁹, directrice innovation de SNCF Immo : « Les destinations monofonctionnelles ne sont pas adaptées à la variété des besoins humains. » Cette mixité permet de réinventer l'idée de maison de quartier, le concept de centres d'hébergement, interrogeant la notion de service public tout autant que le soutien des acteurs publics. En dix ans, les projets d'hébergement d'urgence se sont déployés modestement et plus sereinement qu'auparavant, souvent sur le modèle des Grands Voisins, où l'accueil de personnes en difficulté sur les 3,4 ha de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, à Paris, dans le 14^e, se couplait avec d'autres usages (accueil de petites entreprises, restauration, lieux culturels...). Ces projets se sont développés avant tout à Paris : les Petites Serres, dans le 5^e ; les 5 Toits, dans le 16^e (avec Plateau Urbain, Aurore et Yes We Camp) ; le village Reille, dans le 14^e...

La mixité résulte, par ailleurs, d'un travail d'animation, de programmation et de permanence, pas d'une simple juxtaposition d'espaces programmés pour tel ou tel usage. Le succès des espaces de Yes We Camp, selon Aurore Rapin¹⁰, leur coordinatrice générale, repose sur la diversité des usages et des activités, le design des espaces et un modèle économique cohérent, mais aussi sur la permanence de personnes sur place, pivots et incarnations du lieu, qui font « résonance entre les milieux » : « Faire de la permanence, c'est bien, mais cela doit être incarné, vécu, et être vivant. C'est une étincelle d'un moteur à explosion, c'est de l'alchimie... », souligne-t-elle.

DES PORTEURS DE PROJETS EN MAJORITÉ NON LUCRATIFS

Les porteurs de projets associatifs et assimilés sont majoritaires dans le développement des projets : ils représentent autour de la moitié des projets sur la période 2012-2022. On observe depuis 2017 une montée d'acteurs professionnels de type « aménageurs » dans le portage direct des projets : de 2 % des projets entre 2012 et 2017 à 7 % des projets entre 2017 et 2022, sur les pépinières de Saclay, avec l'EPA Paris-Saclay, ou la Sorgem, à Brétigny-sur-Orge, par exemple. La part des collectivités locales passe, elle, de 8,6 % entre 2012 et 2017 à 13,8 % entre 2017 et 2022.

Par ailleurs, après le foisonnement d'acteurs nouveaux dans la première moitié des années 2010, tels Yes We Camp ou Plateau Urbain, la dynamique s'est ralentie. Les compétences ont-elles infusé dans d'autres métiers ? L'essaimage voulu par le diplôme universitaire Espaces communs¹¹ ou par le centre de ressources La Preuve par 7 commence-t-il à porter ses fruits, avec des acteurs plus locaux, ancrés sur un seul lieu à la fois ? La prise de risque financier reste aussi très importante pour les structures dédiées au transitoire, en raison de l'incertitude quant à l'état technique des sites, à la durée et

au succès de l'occupation, mais aussi en raison des investissements, souvent lourds, pour les mises aux normes de sécurité et d'accessibilité.

UN NOUVEAU MODÈLE

QUI RENOUVELLE LA FABRIQUE URBAINE

L'urbanisme transitoire a apporté plusieurs éléments clés à une fabrique urbaine qui ronronnait : selon Aurore Rapin, c'est un « urbanisme haute-couture et sur mesure, avec des produits immobiliers urbains rejetés ou non valorisés ». Pour Vincent Josso, l'urbanisme transitoire propose un « réenchâtement d'une fabrique urbaine essoufflée, un vrai courant d'air frais, reconnectant aussi davantage les urbanistes au terrain ». Pour lui, même si le lien n'est pas toujours tissé entre occupations transitoires et projet pérenne, « on travaille déjà sur des valeurs positives : il n'y a pas de gel du site pendant les études, et se déploient la possibilité et la capacité de créer des lieux singuliers et incarnés ». Par ailleurs, les liens ne sont pas « univoques et prédictifs » entre transitoire et pérenne. L'héritage de l'urbanisme transitoire est également constitué de nouveaux acteurs qui émergent, comme la foncière solidaire Base Commune. L'urbanisme transitoire tisse aussi des liens plus resserrés entre le passé, le présent et l'avenir que la plupart des projets classiques. Charlotte Girerd le souligne : « Nous avons fait du temps une matière de projets. »

L'OUVERTURE DE LA FABRIQUE URBAINE AUX NON-EXPERTS

L'urbanisme transitoire pose également ces questions : qui fait la ville ? Et qui la fait bien ? Charlotte Girerd analyse ainsi la situation pour SNCF Immo : « Il peut arriver que la réponse ne vienne pas que des experts. Finalement, les personnes qui ont redonné de la vie à certains de nos sites étaient les plus éloignées du monde de l'immobilier. Si l'on dit que l'immobilier, c'est fabriquer des lieux, qui est capable de les révéler ? Ce n'est pas seulement l'architecte ou le promoteur, ce sont aussi les occupants. » Et ces occupants ne sont pas dans une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, pilotée par un mandataire : la présence des exploitants du lieu en amont ouvre ainsi plus de possibles bien avant le projet. C'est le propre de la programmation ouverte : elle saisit mieux qu'une étude en chambre les besoins locaux.

LES PROJETS INVESTISSENT AUSSI BIEN LES TISSUS MIXTES QUE MONOFONCTIONNELS

Concernant les types de situation urbaine dans lesquels les projets s'implantent, il est intéressant d'observer que presque la moitié des projets trouvent place dans des tissus plutôt monofonctionnels : 30 % des projets s'inscrivent dans des quartiers résidentiels et 19 % dans des sites d'activités, apportant ainsi une animation locale et l'amorce d'une mixité des usages. Pour autant, plus de 22 % des projets intègrent des tissus mixtes (résidentiel/activités) et 21 % des centres urbains

(tissus mixtes de fait) ayant cependant le caractère de centralité. Les projets d'urbanisme transitoire se dirigent donc à parts presque égales entre environnements déjà riches en usages diversifiés et tissus monofonctionnels.

Sans surprise, près de 62 % des 227 projets se déploient dans des secteurs de projet urbain, et notamment de rénovation urbaine, ou du diffus en mutation. Cependant, les 32 % de projets s'implantant hors secteur de transformation urbaine démontrent à quel point les projets d'urbanisme transitoire viennent aussi répondre à des besoins sociaux insatisfaits localement et revivifier la vie locale.

En revanche, on trouve peu de zones ou de centres commerciaux concernés. Plusieurs acteurs soulignent la difficulté de faire de l'urbanisme transitoire sur des galeries ou des centres commerciaux en mutation, par exemple la galerie commerciale de Montparnasse. En effet, il existe un risque de perdre son agrément commercial si les occupations temporaires perdent le caractère commercial pendant un certain temps. À l'inverse, créer une destination commerciale dans un cadre transitoire ne permet pas de repartir avec la valeur créée sur le lieu : sans bail, il n'y a pas de possibilité de revendiquer la valeur de création d'un « pas de porte », revendu en général autour 10 % du chiffre d'affaires par les propriétaires de fonds de commerce.

DES PROPRIÉTAIRES PUBLICS TOUJOURS MAJORITAIRES

Au cours du temps, la part des propriétaires publics a oscillé entre 70 et 75 % des 227 sites concernés : État, collectivités locales, établissements publics, bailleurs sociaux et aménageurs publics. À partir de 2012, les communes s'impliquent dans davantage de projets (Aubervilliers, Bagneux, Courbevoie...) et les promoteurs ou aménageurs privés en font autant (Novaxia, Gecina, Linkcity...) : leurs parts sont donc stables. Après 2016, et avec l'AMI régional, les aménageurs publics sont de plus en plus nombreux (Grand Paris Aménagement – GPA, EpaMarne, EPA Paris-Saclay, Sorgem...), et les collectivités se diversifient (Département de la Seine-Saint-Denis, communauté d'agglomération Grand Paris Sud, EPT Plaine Commune...), de même que les promoteurs (Aventim, Quartus et SOPIC, par exemple).

DES MODÈLES ÉCONOMIQUES À CONSOLIDER

Malgré de très nombreux projets non renseignés (un tiers des 227 projets entre 2012 et 2022), nous avons tenté d'objectiver la question de leur financement. Un peu plus de la moitié (51,1 %) sont financés sur des fonds mixtes, 26,7 % sur des fonds uniquement publics et 21,7 % sur des fonds privés. Yes We Camp souligne l'importance de la diversité des ressources pour rester indépendant, tout autant que la nécessité du soutien public. Leurs occupations sont des tremplins, conçus comme des incubateurs, qui « pendant un temps vont marcher sur un régime forcé avec des subventions, puis donner naissance

à un projet plus pérenne et qui peut passer par le rachat d'un foncier ». L'enjeu persiste, depuis dix ans, sur l'inadéquation des catégories comptables « investissement » / « fonctionnement » pour l'urbanisme transitoire. En effet, les projets sont des chantiers en mouvement permanent : la présence humaine, l'entretien, les améliorations mineures mais continues, l'animation, le design social ou la gouvernance sont des dimensions majeures pour le succès des projets, mais tout cela relève du fonctionnement, qui est bien moins souvent financé que l'investissement. Enfin, le lien reste fort entre l'état des sites, les durées d'occupation, les usages et les modèles économiques. Une durée de deux à trois ans sur un site dans un état correct permettra des investissements que le porteur pourra amortir, mais un site en mauvais état sur une courte durée ne permettra de proposer que des activités bar et restauration, si tant est que la fréquentation soit bonne.

Aujourd'hui, l'urbanisme transitoire a besoin de plus de souplesse dans son cadre juridique et réglementaire¹² afin de continuer à accueillir une diversité d'acteurs, petits comme confirmés. Plusieurs pistes ont été esquissées par le cabinet de notaires Cheuvreux : adapter les délais d'instruction des permis précaires à la temporalité des projets, créer une déclaration préalable ou encore inventer une autorisation d'urbanisme transitoire. Il faut pouvoir faire plus et mieux sur une durée courte. Charlotte Girerd évoque, quant à elle, un « zonage hybride à vocation RSE¹³ et un loyer articulé à la performance sociale et environnementale des projets pour éviter la spéculation », quand Julien Vever, architecte aux côtés de Yes We Camp, souhaite créer une zone Uex (expérimentale) dans les plans locaux d'urbanisme (PLU). C'est un appel à la créativité réglementaire.

Par ailleurs, de nombreux lieux transitoires exercent de fait des missions de service public, qui pourraient être financées comme telles. Pour illustrer ces impacts sur la cohésion et le bien-vivre local, l'évaluation des effets urbains et sociaux est nécessaire. L'Atelier Approches a ainsi récemment publié un rapport¹⁴ sur le sujet, et la plateforme « Commune mesure » vise à fournir des outils qui s'affinent avec le temps pour démontrer les impacts positifs des projets.

Enfin, l'urbanisme transitoire est une pratique qui se renouvelle. De nouveaux sujets émergent sur les occupations patrimoniales et la réactivation de bâtiments historiques. Yes We Camp a ainsi été mobilisé dans le cadre du dispositif de la Banque des territoires¹⁵.

Depuis dix ans, l'urbanisme transitoire porte ainsi les valeurs d'un urbanisme frugal et inventif : réemploi, sobriété, valorisation de l'existant (qu'il s'agisse de l'architecture ou du tissu social), études en action qui limitent le risque d'erreur de programmation... C'est, en somme, un urbanisme des transitions, une forme de R&D à l'échelle 1, une ville prototype. ■

Cécile Diguët, urbaniste
directrice du département Aménagement, urbanisme et territoires

1. *L'urbanisme transitoire. Optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, L'Institut Paris Region, janvier 2018.
2. Voir le travail d'évaluation du dispositif : www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/evaluation-du-dispositif-regional-de-soutien-a-lurbanisme-transitoire.
3. Voir le guide Anru : www.anru.fr/sites/default/files/media/downloads/carnet-innovation_urbanisme-transitoire_juin2021_0.pdf.
4. « Charte de la Ville de Paris en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien » : s'il y a un engagement des bailleurs, des sociétés publiques locales (SPL) et des sociétés d'économie mixte (SEM) de la Ville, il n'y a cependant pas de financements dédiés.
5. Entretien réalisé en février 2022.
6. Une nouvelle occupation a été lancée, en janvier 2022, dans l'ancien hôpital militaire Lyautey, à Strasbourg : 2,3 ha dans le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) de Neuhof.
7. La Tisserie, un nouveau projet, a été lancée début 2022 dans une ancienne manufacture de velours.
8. Typologie que l'on retrouve dans la carte p. 3-4.
9. Entretien réalisé en février 2022.
10. Entretien réalisé en février 2022.
11. La fabrique de la ville s'opère aussi à travers l'essaimage de lieux nouveaux et s'appuie pour cela sur des profils aux compétences croisées : éducation populaire, scénographie, urbanisme, architecture, sociologie, expertise immobilière, construction-bricolage, design... C'est notamment ce que le diplôme universitaire « Espaces communs », à l'initiative de Yes We Camp et d'Ancoats, tente de transmettre : des compétences multiples et foisonnantes, qui allient penser et faire.
12. www.apur.org/fr/nos-travaux/urbanisme-transitoire-solutions-juridiques.
13. RSE : responsabilité sociétale des entreprises.
14. https://issuu.com/atelierapproches/docs/approches_guide_valuation_des_effets_sociaux_des_
15. www.reinventer-le-patrimoine.fr.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
Nicolas Bauquet
DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION
Sophie Roquelle
RÉDACTION EN CHEF
Laurène Champalle
MAQUETTE
Jean-Eudes Tilloy
INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE
Gianluca Marzilli

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE
Inès Le Meledo, Julie Sarris
FABRICATION
Sylvie Coulomb
RELATIONS PRESSE
Sandrine Kocki
33 (0) 1 77 49 75 78

L'Institut Paris Region
15, rue Falguière
75740 Paris cedex 15
33 (0) 1 77 49 77 49

ISSN 2724-928X
ISSN ressource en ligne
2725-6839



RESSOURCES

- *L'évaluation des effets sociaux des lieux hybrides*, Approches !, juin 2022.
- *Lieux in finis. Construire des bâtiments ou des lieux ?*, Éditions B42, juin 2018.
- *L'urbanisme transitoire. Optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, L'Institut Paris Region, janvier 2018.

À Marseille, la place Sébastopol devient un laboratoire d'aménagement transitoire

mesinfos.fr/13000-marseille/a-marseille-la-place-sebastopol-devient-un-laboratoire-d-amenagement-transitoire-224515.html

La place Sébastopol change de visage. Mobilier modulable, végétalisation et ateliers citoyens y dessinent un nouvel usage. Un projet transitoire mené par Les Marsiens, pour tester avant de figer. Entretien avec Margot Fressard, architecte designer.

Propos recueillis par Antoine Assante, le mardi 17 juin 2025



© D.R. - Mobilier en béton d'argile, plantations et assises modulables : la place Sébastopol devient un terrain d'expérimentation urbaine.

Concevoir sans imposer, expérimenter avant d'installer. Voilà l'esprit qui anime l'**aménagement transitoire** en cours sur **la place Sébastopol**, dans le **4e arrondissement de Marseille**. Piloté par l'agence Les Marsiens et l'**Atelier co-co**, aux côtés de la Ville, ce projet « pilote » repose sur un processus itératif mêlant **concertation citoyenne**, test de mobilier, et observation des usages réels.

Au cœur de cette démarche, Margot Fressard, **architecte designer**, défend une manière plus souple et plus humaine de penser la ville. Elle revient ici sur les étapes du projet, les apprentissages de terrain, les critiques entendues... et les sourires observés.

TPBM : Pouvez-vous vous présenter ainsi que la structure ou le groupement que vous représentez ?

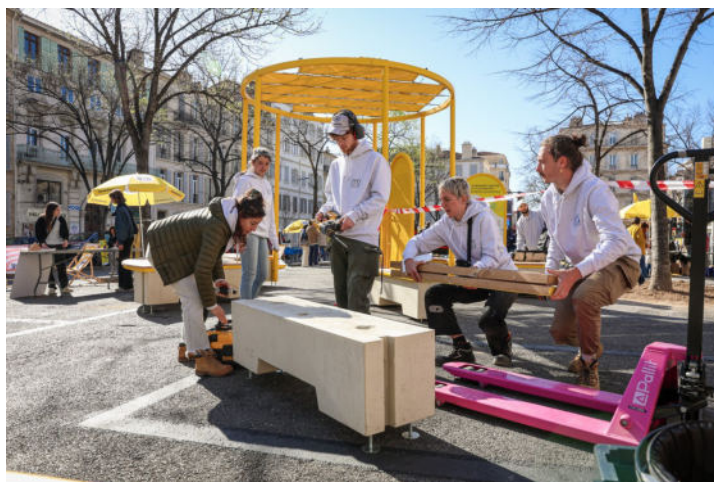
Margot Fressard : Nous concevons du **mobilier** pour les **espaces accueillant du public**, et cela peut prendre des formes très variées. Cela va de petits **objets** pensés pour des musées jusqu'au **mobilier urbain** destiné à **aménager l'espace public**. On travaille ainsi sur une large palette d'échelles, en fonction des lieux et des usages.

Nous sommes trois au sein des Marsiens. J'ai suivi une formation en **architecture**, que j'ai complétée par un CAP en **ébénisterie**. Mes deux associés, quant à eux, sont passés par les Beaux-Arts, en section design. Ce qui nous réunit, c'est cette double compétence : nous sommes à la fois **concepteurs et réalisateurs**.

Pourquoi avoir fait le choix d'un mobilier modulable pour cet aménagement transitoire ?

L'objectif, c'est de pouvoir tester. Voir ce qui fonctionne, et ce qui fonctionne moins. C'est tout le principe d'un **aménagement transitoire** : explorer différentes configurations, observer les usages, ajuster.

Pour cela, il nous fallait un mobilier entièrement modulable. Nous avons donc conçu un module avec une **base en béton d'argile bas carbone**, réalisé sur mesure. Il est adapté au passage de palettes via transpalette, ce qui permet de déplacer facilement les éléments et de reconfigurer l'espace selon les retours ou les besoins.



© Ville de Marseille - Des éléments modulables qui permettent de reconfigurer l'espace selon les retours ou les besoins.

Les tests sont effectués sur deux ans ?

Oui, l'expérimentation est prévue sur deux ans. Nous avons déjà mis en place une première configuration, puis une deuxième, actuellement en place. Ces dispositions ne sortent pas de nulle part : elles s'appuient sur le **travail de concertation** mené en amont par la **Ville de Marseille**, accompagnée d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Lors de ces ateliers, des groupes d'habitants ont imaginé des scénarios d'aménagement pour la place dans son ensemble. Nous nous sommes appuyés sur ces propositions pour concevoir les différentes configurations de l'aménagement transitoire. L'idée était de traduire certains axes forts issus de ces scénarios citoyens, et de les tester concrètement.

Nous envisageons une troisième configuration, qui synthétisera ce que les deux premières auront permis d'apprendre, en reprenant les éléments les plus pertinents et les mieux accueillis.

Quel usage en faites-vous pour l'instant ?

Pour nous, c'est extrêmement gratifiant. On a passé plusieurs semaines sur le chantier, présents quasiment tous les jours. Dès l'installation des premiers éléments, on a pu constater une appropriation spontanée par le public. C'est particulièrement frappant en fin de journée, à la **sortie des écoles** : les familles investissent les lieux, les enfants jouent, les adultes s'installent.

Il faut se rappeler qu'il y a encore peu de temps, une partie de la place était occupée par un parking.

Aujourd'hui, les retours sont très positifs, surtout de la part des familles. Beaucoup nous disent qu'un espace comme celui-ci manquait dans le quartier : un endroit agréable pour se poser, avec une dimension ludique pour les plus jeunes.

Comment s'est passée la phase de concertation ?

Ce n'est pas nous qui avons mené la concertation, mais d'après les retours que nous avons eus, la participation a été importante. Comme souvent dans ce type de projet, tout le monde n'était pas d'accord - ce qui est compréhensible.

Certains habitants exprimaient une **inquiétude face au changement** : la peur que de nouveaux usages s'installent, pas toujours perçus comme positifs. Il y a aussi eu des remarques sur la suppression de quelques places de stationnement. Même si la place était déjà en partie utilisée comme parking, c'était un usage limité : le matin, elle accueillait le marché, et ce n'est que l'après-midi qu'elle servait au stationnement.

Vous mentionnez la participation d'une école du quartier pour une fresque au sol. Pourquoi avoir intégré cette dimension dans le projet ?

Oui, et pas uniquement avec l'école. Nous avons organisé trois temps forts de participation au fil du projet.

Le premier s'est déroulé lors d'un événement porté par la mairie : nous avons invité les habitants à fabriquer eux-mêmes du **mobilier**, en vissant des assises ou en ajoutant des accessoires sur les **blocs en béton**.

Le deuxième atelier portait sur la **végétalisation** : il s'agissait de plantations ouvertes à tous.

Enfin, le troisième temps participatif était plus ciblé : nous avons travaillé avec une **classe de CM2** de l'**école Chave**, voisine de la **place Sébastopol**. Pendant toute une journée, les enfants ont réalisé une fresque au sol, en peignant directement sur l'espace public.

L'idée derrière ces ateliers, c'était vraiment de permettre aux **habitants** de s'approprier dès le départ cette métamorphose de la place. Et ça a très bien fonctionné. On a revu, dans les jours qui ont suivi, des participants revenir arroser les plantes qu'ils avaient eux-mêmes mises en terre. C'est une fierté visible, une forme de lien immédiat au lieu.



© D.R. - Les nouveaux modules installés place Sébastopol offrent désormais un espace de pause et de rencontre, là où stationnaient les voitures.

Vous évoquez des contestations autour du projet. Quelles sont-elles exactement ? Qui les porte ?

Il y a effectivement eu quelques contestations, notamment de la part de certains habitants et commerçants.

Les inquiétudes portaient principalement sur la **suppression du stationnement** : la crainte que les clients venant en voiture ne se détournent du quartier. D'autres redoutaient que le mobilier soit occupé par des personnes sans-abri, ou qu'il attire des **dégradations** - et, en effet, quelques **tags** sont déjà apparus.

Comment y répondez-vous ?

D'abord, il faut rappeler que nous ne sommes pas dans une configuration définitive. Cet aménagement est transitoire, justement pour permettre ce temps d'observation et de dialogue. Nous sommes là pour recueillir les avis, les retours d'expérience.

Et pour l'instant, ce que l'on constate, c'est que plusieurs des inquiétudes exprimées ne se vérifient pas. Il n'y a pas d'occupation indésirable du mobilier : ce sont des **familles**, des personnes âgées, des riverains qui l'utilisent. Quant aux tags, lorsqu'ils apparaissent, nous les effaçons.

Il peut toujours y avoir quelques mésusages, mais ce serait regrettable de priver une majorité d'habitants d'un espace agréable et utile, simplement parce qu'une minorité pourrait en faire un mauvais usage.

Quels enseignements tirez-vous à ce stade du projet ?

Ce que l'on retient avant tout, c'est que ce type d'expérimentation permet d'envisager le projet final avec plus de sérénité. On aura testé des **configurations**, observé des usages, recueilli des retours : tout cela contribuera à une meilleure acceptation du projet par les habitants.

À titre plus personnel, ce chantier a été très formateur. On a appris ce que cela signifie vraiment de **travailler dans l'espace public**, au contact direct des usagers, dans un environnement vivant, mouvant. Et c'est d'autant plus gratifiant que ce sont des lieux que l'on fréquente aussi dans notre quotidien.



© Ville de Marseille - Faire participer tous les publics à l'aménagement de la place pour une meilleure appropriation des changements.

Vous mentionnez également un autre projet d'aménagement transitoire autour de la gare Saint-Charles. Pouvez-vous nous en dire plus ?

C'est un projet qui fonctionne sur un principe assez similaire, mais à une échelle plus large. Il est porté cette fois par la **Métropole Aix-Marseille Provence**, et nous intervenons au sein d'un groupement un peu plus conséquent. On y retrouve la même équipe que pour Sébastopol, avec notamment les architectes de l'Atelier Co-co. À cela s'ajoutent des **paysagistes et des spécialistes de l'éclairage** du groupe Nox Populli.

L'intervention se déploiera autour de deux espaces emblématiques de la **gare Saint-Charles** : d'un côté, la **place des Marseillaises**, qui entoure le grand escalier, et à laquelle on souhaite redonner une véritable identité de place. Et de l'autre, la **place Victor Hugo**, située entre la gare et l'université.

L'esprit reste le même : tester des usages, expérimenter des dispositifs, observer les retours. La démarche est transitoire, mais sur un temps un peu plus long. Cette fois, c'est notre groupement qui prend également en charge la concertation. Nous allons d'abord entrer dans une phase de prototypage interne avant de passer à l'installation du mobilier et des aménagements.

Pensez-vous que l'urbanisme tactique est en train de devenir une norme dans les politiques publiques locales ?

On sent un véritable essor de l'**urbanisme tactique**, c'est une approche qui se développe de plus en plus dans les **politiques publiques locales**. Et ce serait une bonne chose qu'elle tende à devenir une norme, parce qu'elle permet justement de concevoir des espaces qui répondent réellement aux usages, aux attentes, aux besoins du terrain.

En testant, en ajustant, en observant avant de figer quoi que ce soit, on donne bien plus de chances à un aménagement d'être approprié — et donc de fonctionner dans la durée.

CHARTRE pour L'OCCUPATION TEMPORAIRE et TRANSITOIRE



Novembre 2022

ÉDITO

La présente charte fait suite à la démarche initiée par la Ville de Paris en 2019, avec la « Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien ». La première édition de la charte a permis la naissance de nombreux projets, ainsi que la création d'une instance inédite de partage entre ses signataires. Cette dynamique inédite a permis de faire de la Ville de Paris l'une des collectivités pilotes pour l'accueil d'initiatives d'occupation temporaire dans son patrimoine et celui de ses partenaires.

À l'heure où les effets de la crise sanitaire commencent à se ressentir sur l'occupation des locaux, notamment d'activité, l'occupation temporaire offre l'opportunité d'une activation des sites, d'une valorisation de lieux sinon laissés vacants ainsi que d'une relance économique, solidaire, sociale, culturelle et festive pour de nombreux acteurs dont l'activité a pu être très fortement ébranlée par la crise.

Plus encore, elle est un champ d'expérimentation essentiel pour la création de projets urbains qui répondent aux enjeux de transition écologique et sociale, de réappropriation locale et citoyenne des espaces, de mutation des modes classiques de fabrication de la ville.

L'urbanisme temporaire est entendu ici comme la mise en œuvre de projets d'occupation intercalaire de surfaces dont le propriétaire n'a pas usage immédiat et qui, compte tenu de leurs caractéristiques spécifiques, peuvent accueillir certaines activités pour une durée limitée, convenue au préalable et que chaque partie prenante s'engage à respecter. On parlera d'urbanisme transitoire lorsque le projet temporaire s'intègre à la préfiguration du futur pérenne du site. L'urbanisme de transition s'appuie sur le transitoire pour favoriser des projets urbains à externalités sociales et environnementales positives pour le territoire.

L'objectif est de fédérer l'ensemble des acteurs partageant notre conviction selon laquelle l'occupation temporaire est un outil indispensable à la fabrication de la ville, à l'utilité sociale des projets, à l'expérimentation, et à l'émergence d'un urbanisme de transition adapté aux usages et aux attentes des citoyen·ne·s.

Sur les sites identifiés par les propriétaires, les seize principes énoncés s'apprécient au regard de la spécificité et des contraintes de ces sites. Ils servent de base commune, de fil rouge, tout au long des projets développés dans le patrimoine des partenaires, de la phase amont à la phase aval des occupations mises en œuvre.

Ces principes visent à amplifier cette pratique sur le territoire parisien et Grand parisien, par l'action collective et engagée de ses parties prenantes pour concevoir et faire la ville autrement, à travers des projets d'urbanisme temporaire et transitoire.



Emmanuel Grégoire

*Premier adjoint
à la Maire de Paris
en charge de l'urbanisme,
de l'architecture,
du Grand Paris,
des relations avec
les arrondissements
et de la transformation
des politiques publiques*

16 PRINCIPES pour L'OCCUPATION TEMPORAIRE et TRANSITOIRE



Avant

IDENTIFIER ET ÉTUDIER

systematiquement le potentiel des sites vacants ou appelés à se libérer, par l'engagement d'études évaluant les capacités offertes par le bâti et la temporalité des projets d'aménagement ou des travaux.

ANTICIPER

le calendrier de libération des locaux afin de permettre l'élaboration des projets d'urbanisme temporaire en phase amont et d'activer les sites dans un calendrier optimisé.

INFORMER

de la disponibilité, même partielle, de ces sites en communiquant des données (surfaces, caractéristiques, contraintes, calendrier) relatives aux espaces libérés, sur la base d'un calendrier de mise à disposition du foncier ou de l'immobilier intercalaire.

MOBILISER

l'ensemble des autorités publiques, dont la Ville de Paris, la Métropole du Grand Paris et les services de la Préfecture afin de simplifier et d'accélérer au maximum les processus administratifs, demandes d'autorisation (ERP, terrasses, le cas échéant) et permettre le partage d'outils et d'expériences.

TERRITORIALISER

la démarche, dans l'optique de la ville du quart d'heure, en adaptant l'occupation temporaire aux contextes et besoins locaux, en s'appuyant sur les maires d'arrondissements et des communes de la Métropole, sur les ressources existantes et sur les acteurs qui disposent d'une connaissance fine du territoire. En amont de la mise en œuvre du projet engager, lorsque le calendrier le permet, une phase de dialogue avec les habitant·e·s pour identifier les attentes quant à la programmation temporaire, qui devra avoir des externalités positives sur le quartier.

DIFFUSER ET VALORISER

la démarche de l'occupation temporaire, avec la mise en place de critères de sélection transparents, d'appels à projets et de jurys où seront représentés les acteurs locaux. Hormis pour les projets d'hébergement d'urgence qui doivent pouvoir se mettre en place rapidement dès lors que l'espace le permet, de tels critères permettent de stabiliser et sécuriser les procédures d'attribution, en particulier pour les opérateurs de l'occupation temporaire.

Pendant

ADAPTER

la redevance d'occupation à la capacité de financement des acteurs et à leurs activités. Les besoins d'investissements initiaux, rapportés à la durée d'occupation prévue, au type d'activités et comparés à la diminution de charges du propriétaire permise par l'occupation temporaire doivent être pris en compte dans le calcul de cette redevance. Assurer la bonne information des candidat·e·s, en fonction des caractéristiques du site, des éventuelles redevances, taxes ou participations à intégrer dans leur bilan pour assurer l'équilibre financier du projet.

RÉSERVER

une partie des espaces d'activité au prix des charges afin de faciliter l'installation des structures émergentes et les plus éloignées des circuits de financement : structures de l'économie sociale et solidaire, associations de solidarité, citoyennes ou étudiantes, acteurs culturels et de la fabrication en ville, écosystème de l'innovation, start-up et innovation sociale.

PRIORISER

l'hébergement d'urgence, l'occupation temporaire à but d'habitat et l'insertion par l'activité économique et le développement d'activités culturelles lorsque le bâti et la temporalité du projet temporaire le permettent.

DIVERSIFIER

autant que possible les activités au sein d'un site et assurer la mixité d'usages et d'acteurs au sein des projets, notamment à l'égard des organismes sans but lucratif et de l'économie sociale et solidaire, des activités culturelles et créatives et de l'écosystème de l'innovation, des start-up et de l'innovation sociale. Dans cette optique, permettre un accès du site à tou·te·s, le plus librement possible. Favoriser les activités en soirée et la nuit, qu'elles soient festives, conviviales, diverses, culturelles, ludiques, citoyennes ou sportives, dans le respect de la tranquillité du voisinage. Permettre également, selon l'espace et la configuration du site, la réservation d'une surface de stockage, de reconditionnement et, éventuellement, de transformation des mobiliers, équipements et matériaux de construction.

TRANSFORMER

par l'occupation temporaire, des immeubles d'activités tertiaires laissés totalement ou partiellement vacants dans un contexte de pression foncière importante et de déficit de logements dans la Métropole du Grand Paris, afin d'y accueillir des services d'utilité sociale et d'en préfigurer les nouveaux usages.

ACTIVER

les rez-de-chaussée vacants de proximité délaissés temporairement ou sur du plus long terme par l'installation d'activités d'animation de proximité (projets associatifs, collaboratifs, développés localement) liées à l'économie sociale et solidaire ainsi qu'à l'écosystème de l'innovation.

S'INSPIRER

de l'ensemble des bonnes pratiques en termes de respect de l'environnement (réemploi, démarche zéro déchet, compostage, tri, recyclage), de gouvernance inclusive et partagée (dispositifs participatifs impliquant gestionnaires et acteurs) et de respect du voisinage. Lorsque le site comprend un espace extérieur, notamment en pleine terre, garantir le respect de la biodiversité existante.

Après

INTÉGRER

le projet d'occupation transitoire à la préfiguration du futur site, de sa programmation et de ses usages. La préfiguration pourra se voir consacrer un budget spécifique au sein du bilan de l'opération. L'intégration de l'occupation temporaire en phase d'étude doit aller de pair avec une réflexion autour de la pérennisation des initiatives après la libération des sites, dans la programmation des projets urbains pérennes.

ÉVALUER

les impacts de ces occupations et partager les outils de mesure d'impact ainsi que les enseignements de ces occupations auprès des acteurs de la programmation urbaine ou immobilière pérenne, afin d'intégrer l'occupation temporaire comme nouveau mode de préfiguration et de fabrique urbaine.

ACCOMPAGNER ET COORDONNER

tout au long des démarches et des projets. Les parties prenantes de la charte s'engagent à accompagner et coordonner les actions entreprises et à participer à une instance collégiale de suivi. L'identification d'un·e référent·e par signataire permettra à ce comité d'élaborer une stratégie globale en termes d'occupation temporaire à l'échelle métropolitaine, et de partager des retours d'expérience et appuis méthodologiques et de développer des outils adaptés. Ce comité des partenaires intégrera progressivement l'ensemble des acteurs qui manifesteront leur intérêt pour signer cette charte.

L'urbanisme tactique en pratique

Publié le 8 avril 2025, par Claire Lelong - Manche, Mayenne

Aménagement et foncier, urbanisme, Petites Villes de Demain

« Repensons nos places et nos rues » est un dispositif expérimental d'urbanisme tactique proposé par le Parc naturel régional et Géoparc Normandie-Maine. Il permet à des bourgs ruraux de tester de nouveaux usages, avant de réaménager leurs espaces publics. De quoi convaincre par l'exemple de mieux concilier place de la voiture, végétalisation et usages sociaux, dans un contexte d'adaptation au changement climatique. Illustration, avec la commune d'Ambrières-les-Vallées, en Mayenne.

© Parc Naturel Régional Normandie-Maine



À Ambrières-les-Vallées, commune de 2 623 habitants de la Mayenne, la rue Anne Leclerc mène des écoles à la place du Marché. Après la maison d'assistants maternels, elle s'élargit en place, autour d'un bel arbre. En pratique, l'espace ressemble davantage à un parking qu'à une place ! Durant l'été 2024, une partie de la circulation est passée à sens unique, les stationnements sont relocalisés pour libérer l'espace autour de l'arbre avec des jeux tracés au sol, des bancs et des jardinières plantées. Les habitants s'en saisissent : pique-niques, pause des assistantes maternelles avec leurs petits, étapes au retour du marché... « *C'est ce qu'on appelle de l'urbanisme tactique*, explique Anne-Laure Lagadic, chargée de

mission revitalisation des centres bourgs au Parc naturel régional (PNR) Normandie-Maine. *Ça paraît technique, c'est très simple : on teste de nouveaux usages pendant un certain temps, avant d'en tirer des enseignements pour réaménager ensuite de manière définitive le site. »*

Une ingénierie mise à disposition

« Au-delà de notre mission bien connue de préservation des patrimoines naturel et paysager, le Parc a un rôle d'aménagement du territoire et une capacité à expérimenter », indique Laurent Marting, le président du PNR Normandie-Maine. C'est dans ce cadre que ce Parc a initié le dispositif Repensons nos places et nos rues, dont Ambrières a inauguré la première édition. *« Nous connaissons une déprise démographique et les élus se demandent comment réaménager leurs centres bourgs pour les rendre plus attractifs, poursuit le président. Mais nos petites communes n'ont pas d'ingénierie en interne pour mener à bien ces projets. Avec ce dispositif, nous les aidons à tester des solutions, à mieux réfléchir avant de s'engager. »*

Questionner les conflits d'usage, végétaliser et faire participer

Pour en bénéficier, il faut candidater à l'appel à projets annuel : *« Nous l'ouvrons une année à notre secteur normand, l'autre année à notre partie ligérienne car nous sommes à cheval sur nos deux régions qui financent le dispositif »,* explique la chargée de mission. Dans sa lettre de motivation, la commune candidate présente le site qu'elle veut transformer, comment elle compte s'investir dans une démarche associant habitants et commerçants, sa volonté de questionner la place du végétal, de désimperméabiliser et d'avancer sur les conflits d'usage. Une fois la commune retenue par un comité de sélection, le PNR lance un appel d'offres en direction d'architectes urbanistes ou de paysagistes concepteurs.

Diagnostic et conception du projet en participatif

« Nous sélectionnons des équipes qui ont une appétence à travailler en milieu rural, souligne la chargée de mission. Le courant doit passer entre l'équipe et nos élus, pour une bonne implication et appropriation du projet. » Le diagnostic est ensuite mené en format participatif. À Ambrières-les-Vallées, cinq publics ont participé : les élus et services de la commune, et notamment les services techniques du fait de l'enjeu majeur d'entretien des espaces publics, le conseil des jeunes, les commerçants, et enfin les habitants et usagers de la place. Deux ateliers transversaux ont ensuite permis de construire les scénarios d'aménagement sous des formats intelligibles pour tous, comme des maquettes. Enfin, le prestataire a transposé ces choix dans une esquisse d'aménagement normée et chiffrée, accompagnée d'un plan de préfiguration.

Un aménagement temporaire testé

« On a ensuite testé l'aménagement entre juillet et novembre », explique la chargée de mission. Pour ce test réversible, le PNR met à disposition deux « parklets », des modules de mobilier urbain, en bois, qui s'insèrent temporairement sur les places de stationnement pour les transformer en espaces d'échanges ou d'assise. La commune fait réaliser le reste des travaux d'aménagement temporaire. « À Ambrières, elle a financé un chantier participatif pour créer des bancs et du marquage de jeux au sol, encadré par le prestataire du dispositif. Des jeunes y ont participé, en partie rémunérés par un dispositif Argent de poche. »¹ Les services techniques ont également participé, notamment en apportant la terre des « bigbag » qui ont été végétalisés.

Des projets plébiscités et partagés

« En testant, on désamorce les craintes naturelles qui font surface à tout changement, souligne le président du Parc. Et si ce n'est pas concluant, on peut amender le projet. » À Ambrières-les-Vallées comme à Carrouges, commune de l'Orne de 626 habitants, commune test du dispositif en 2022, le bilan est concluant : la circulation s'apaise, les habitants se réapproprient l'espace et les commerçants valident l'intérêt, y compris sur leur chiffre d'affaires. « La mairie d'Ambrières-les-Vallées a pérennisé l'aménagement en ajustant quelques éléments, suite au retour des usagers », indique la chargée de mission. La démarche a aussi permis de repérer la qualité d'un bâtiment en friche qui borde la place et qui devait initialement être détruit. Cette ancienne marbrerie pourrait devenir une halle couverte, au profit de l'animation de la place.

Un effet « boule de neige »

Selon la chargée de mission, « le temps long de sept à huit mois est nécessaire à la bonne coordination des acteurs et à l'appropriation du projet. Animer l'espace public durant le test est aussi un gage de réussite : les habitants et les commerçants sont les garants de la convivialité du nouvel espace créé. » Le « clap de fin » de chaque édition « Reprenons nos places et nos rues » est l'occasion pour le PNR d'inviter les élus des communes membres à découvrir la réalisation. « Ça crée un effet boule de neige, note le président. On comprend mieux l'intérêt du végétal, l'envie des habitants de se réapproprier les cœurs de bourgs. Et la nécessité de repenser en parallèle la place de la voiture, même si elle reste incontournable en milieu rural. »

¹ Le dispositif Argent de poche, présenté sur le site de la Caisse d'allocations familiales

TIERS LIEU : LE DÔME

Appel à projet pour l'occupation transitoire de l'ancien centre technique municipal - Juillet 2025 – Août 2029 (extraits)

Contexte

La Ville de Houilles est propriétaire en plein centre-ville du site de l'ancien centre technique municipal, dit le « Dôme ». Idéalement situé 8 rue Félix-Toussaint, à 10 minutes à pied de la gare de Houilles-Carrières-sur-Seine. Cet équipement d'environ 2 200 m² bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun avec le RER A et les lignes L et J, et il est desservi par les lignes du réseau Bus en Seine.

Lieu emblématique du centre-ville, identifiable et remarquable, le site comprend un espace de plain-pied avec une grande hauteur sous plafond (non chauffé), d'anciens ateliers éclairés naturellement (chauffés), une diversité de surfaces pouvant répondre à plusieurs besoins ainsi que deux quais de déchargement et des accès véhicules. Il est en grande partie inoccupé depuis le départ des services techniques dans de nouveaux locaux en mars 2018. C'est pourquoi, ces espaces ont été entièrement nettoyés et sécurisés en 2025.

Avant d'envisager une transformation définitive du site, et afin de ne pas le laisser vacant, la Ville le met à disposition à compter de juillet 2025 pour une durée de 4 ans afin que des activités puissent s'y développer.



(...)

Le projet

La Ville souhaite redonner vie à ce site avant sa transformation grâce à une occupation transitoire amorçant une dynamique innovante autour d'espaces de partage et de communs ouverts sur le quartier du centre-ville.

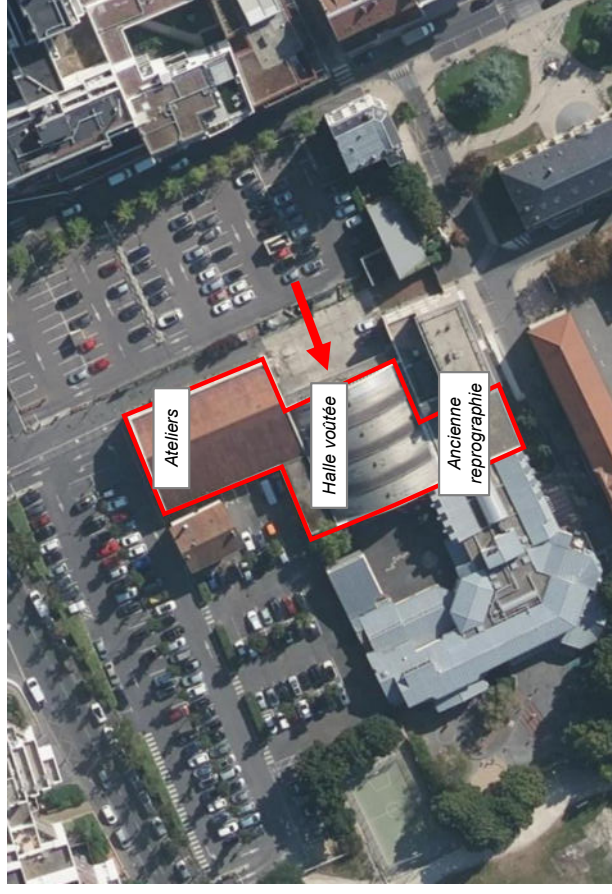
Le projet constitue le second volet du programme d'urbanisme transitoire engagé par la Municipalité. Il est issu de l'étude préalable de faisabilité menée en 2023 avec Plateau Urbain sur plusieurs bâtiments municipaux inoccupés.

Cet appel à projet s'inscrit dans la continuité de la mise à disposition temporaire de l'ancienne crèche Charles-de-Gaulle accordée au porteur de projet ovilleois « Les Colibris » pour l'animation et la gestion d'un espace tourné autour de l'alimentation solidaire au rez-de-chaussée et d'un espace de bureaux partagés au 1^{er} étage (ouverture prévue été 2025).

L'occupation transitoire du site devra favoriser une mixité d'usages autour de trois axes :

- la diffusion artistique et culturelle ;
- le réemploi et la circularité, en lien avec les enjeux du territoire traduits dans le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de l'agglomération ;
- l'artisanat et le soutien à l'activité économique et à la production locale.

L'implantation de ces usages en plein centre-ville vise à créer un lieu de partage et de lien social ouvert à tous les Ovilleois (familles, personnes isolées, actifs), intégrant des services de proximité tout



en requalifiant ce secteur du centre-ville autour de communs pouvant accueillir des activités de loisirs, culturelles et éducatives, et d'ateliers d'apprentissage et de partage de savoir-faire, notamment le samedi et en fin de journée. Cette démarche expérimentale sera l'occasion de mesurer l'impact de l'utilisation du site sur le territoire communal et la valeur produite par son changement de destination au regard des attentes des habitants exprimées à l'occasion de la concertation citoyenne « Houilles à Voix Haute » menée en 2022. Ce projet s'inscrit dans une stratégie de valorisation et de sauvegarde du patrimoine communal.

(...)

Principes de la mise à disposition

La Ville de Houilles lance un appel à candidatures pour permettre à un porteur de projet d'investir le bâtiment et d'y développer son projet.

L'enjeu est de proposer une mixité et une complémentarité d'usages, fondées sur des valeurs sociales et environnementales. Il s'agira pour le porteur de projet de faire appel à des acteurs, y compris associatifs, pour développer les activités sur le site, et de créer les conditions qui vont permettre de tisser des liens avec la vie locale et associative du territoire. Les espaces sont destinés à être « ouverts sur la ville et ses habitants ».

Mode de gestion

Un seul porteur de projet assurera de manière autonome la gestion de l'ensemble du site. Il sera chargé de coordonner la présence des différents occupants et de s'assurer des conditions de sécurité des biens et des personnes.

L'occupation est prévue à compter de juillet 2025 pour une période de 48 mois (quarante huit mois) reconductible annuellement par tacite reconduction.

Durant cette occupation, la Ville se réserve l'utilisation du Dôme pour des manifestations municipales (manifestations culturelles et sportives, événements, fêtes des écoles, etc.). Pour cela, elle définira en amont ses besoins afin de planifier la vingtaine de dates et les créneaux horaires correspondants afin de les inscrire dans le calendrier annuel d'occupation du dôme. La Ville pourra louer l'espace de représentation au gestionnaire de site.

Suivi de la démarche

À l'issue de la 1^{re} année d'exercice, le porteur de projet devra fournir à la Ville un rapport d'activité, et ce tous les ans jusqu'à la fin de l'occupation temporaire.

Répartition des charges

Travaux de mise en conformité (portés par la Ville)

- SSI
- Électricité
- CVC
- Mise en accessibilité ERP de la halle voûtée (dont issues de secours)
- Etanchéité
- Étude de structure mezzanine
- Acoustique

Travaux d'aménagement (portés par le(s) preneur(s))

- Aménagements intérieurs (cloisons)
- Sanitaires
- Maîtrise d'œuvre (plans de géomètre, bureau d'études, concepteurs, entreprises)

Redevance perçue pour la mise à disposition du bâtiment

Une redevance minimum sera perçue par la Ville. Elle pourra être progressive. Cette redevance inclura la participation aux charges (électricité, chauffage et eau). Les informations relatives à la consommation d'électricité et des fluides seront fournies ultérieurement.

La redevance proposée par le porteur de projet doit également permettre d'amortir une partie des investissements en travaux portés par la Ville (environ 250 000 euros). Son montant est proposé par le porteur de projet au regard des intentions programmatiques et des besoins de travaux complémentaires qui en découlent.

D'autres espaces peuvent faire l'objet d'une mise en accessibilité ERP en fonction des activités et usages projetés - auquel cas ces investissements devront être répercutés sur le niveau de redevance proposée. Le montant de la redevance fera l'objet d'une négociation avec le lauréat de l'appel à projets, il pourra être progressif.

ANNEXE A

Présentation du site en reconversion

Techniville (15 000 habitants) est la **ville-centre** d'une communauté de 13 communes totalisant 35 000 habitants. Située à 40 km d'une métropole de 500 000 habitants, elle bénéficie d'une desserte ferroviaire directe et d'un accès autoroutier. Elle s'inscrit dans un réseau de centres urbains structurant une **vaste région dynamique** et intégrée à l'échelle européenne.

Depuis plusieurs décennies, la ville fait face à d'importants **enjeux de renouvellement urbain** liés à l'évolution de sa structure socio-démographique et économique. Elle a connu un processus de désindustrialisation et une perte d'influence au profit des grandes métropoles. L'emploi s'est progressivement orienté vers les services, notamment à la personne, la logistique et le secteur public. Par ailleurs, le centre-ville tend à perdre en attractivité au profit des zones commerciales périphériques, tandis que l'urbanisation s'est étendue vers l'extérieur.

On observe toutefois, depuis quelques années, un **regain d'intérêt** pour les atouts de la ville : son échelle à taille humaine, la richesse de son patrimoine matériel et immatériel, ainsi qu'un cadre de vie où les services et équipements sont accessibles à proximité. Sur le plan démographique, la tendance s'est inversée et Techniville regagne des habitants. Il s'agit souvent d'actifs travaillant dans la métropole voisine et effectuant des déplacements pendulaires.

À proximité immédiate du centre-ville se trouvait un **site militaire aujourd'hui démantelé**. Le régiment qui l'occupait a quitté la ville il y a quinze ans. La reconversion de l'ancienne base militaire (18 ha) vient de s'achever. Elle a permis la création d'une zone d'activités principalement tournée vers la logistique, intégrant également une pépinière d'entreprises installée dans l'ancien bâtiment de commandement ainsi qu'un IUT implanté dans l'ex-casernement. Un parc linéaire de 5,5 ha a été aménagé à la place de l'ancienne piste d'aviation. Il s'étend en lisière du **site hospitalier (1,5 ha), qui fait l'objet de la présente étude**.

Ce site hospitalier a été libéré de toute occupation il y a cinq ans et est depuis gardienné. Les quinze bâtiments qui le composent ont été déconnectés des réseaux de viabilisation. Trois d'entre eux datent de la fin du XIXe siècle et accueillait des unités d'hospitalisation. Sept ont été construits entre les années 1950 et 1970 (blocs opératoires, urgences et bâtiments administratifs). Les cinq derniers, édifiés entre 1987 et 2003, correspondent principalement à des annexes techniques (chaufferie, buanderie), à l'exception du restaurant du personnel.

Un **projet urbain est actuellement en cours de définition** sous la direction d'un architecte-urbaniste. L'objectif est de transformer le site en un **écoquartier** à la fois fonctionnellement et socialement mixte. Il constituera une articulation entre le centre-ville et les quartiers périphériques, composés de tissu pavillonnaire, de copropriétés d'habitat collectif et d'un quartier classé en QPV situé au sud du site.

Le caractère patrimonial des trois bâtiments les plus anciens a été reconnu. Ils seront réhabilités en logements et structureront un ensemble organisé autour de l'ancienne cour d'honneur plantée d'arbres centenaires. Le restaurant du personnel, plus récent, a vocation à devenir un tiers-lieu accueillant des événements culturels et associatifs ainsi qu'un espace de co-working, adossé à une activité de restauration destinée à assurer l'équilibre économique du projet.

Le reste des bâtiments, plus complexes à réhabiliter, notamment en raison de leurs performances thermiques et de leurs contraintes structurelles en cas de changement de destination vers du logement, fait actuellement l'objet d'expertises. Ces études doivent permettre de déterminer s'ils seront transformés ou démolis afin de laisser place à de nouvelles constructions.

Le montage opérationnel et financier du projet demeure incertain dans un contexte de contraction du marché immobilier et de hausse des coûts de construction. Par ailleurs, le risque d'occupation illicite des bâtiments et des espaces extérieurs suscite des inquiétudes parmi les riverains, dans l'attente d'une décision claire de la municipalité. Celle-ci a néanmoins sécurisé la maîtrise foncière du site par l'intermédiaire de l'Établissement Public Foncier Local.