

POLYMERE

ASSOCIATION POLYMERE
GUIDE METHODOLOGIQUE BEEHOME

Une méthode de reconversion des micro-friches



FDVA
FONDS POUR LE
DÉVELOPPEMENT
DE LA VIE
ASSOCIATIVE



beehome

GUIDE BEEHOME

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENT

À nos participants 3

RENOUVELLEMENT URBAIN

Les nouvelles friches 5

Les nouveaux enjeux 6

FRICHES ET MICROFRICHES

Exploration 7

Pourquoi réhabiliter 9

MÉTHODOLOGIE

Méthodologie en dix questions 11

SE MOBILISER

Porter son projet 13

Trouver les bons outils 15

EXPLORATION LOCALE

L'exemple de la MEL 17

Dix questions avec Elisio Vasconcelos 19

ASSURER LA TRANSITION

Construire son tiers-lieu 21

INVESTIR SON ESPACE

Écosystème de projet 23

Comprendre son positionnement 25

Timeline 29

CONSTRUIRE SON MODÈLE

Règle d'urbanisme et outils contractuels 32

Structures juridiques 34

Quels services pour quels espaces 35

SERVICES AU PUBLIC

Les nouveaux communs 38

Retour d'expérience : CocoVelten 39

ANNEXE

Convention d'occupation type 40

POLYMERE

REMERCIEMENTS



Beehome

L'équipe de Polymère tient à remercier les participants des différents groupes de travail qui ont animé la construction de ce guide méthodologique.

Nous avons bonifié ces travaux à partir d'une vision partagée lors de la journée d'étude Beehome de septembre 2022, où l'équipe de Polymère a eu l'occasion de donner la parole à des acteurs de l'aménagement publics et privés. Lors de ce temps d'échange, nous avons eu l'occasion de soulever l'intérêt profond de mobiliser des espaces à la marge de l'aménagement "classique" à partir d'expérience citoyennes.

Cette vision a été enrichie par les retours d'expériences et les échanges tenus avec nos partenaires lors des groupes de travail Beehome. Nous tenions donc à remercier les participants qui ont animé avec nous l'année 2023, pour la pertinence des échanges et la disponibilité des intervenants.

En particulier, nous tenions à remercier Léo Bonin, pour sa présence renouvelée et ses éclairages d'entrepreneur de l'économie sociale et solidaire.

Merci à Elisio Vasconcelos pour son expertise de directeur d'un programme métropolitain et les vues apportées depuis la lunette d'acteur public.

Merci à CocoVelten et Thomas Denhier, pour un retour d'expérience riche en enseignement sur une pérennisation haute en rebondissement dans une ville elle-même en plein renouvellement urbain.

Merci également au FDVA de nous avoir fait confiance, ce qui rend possible ce type de travaux sur la durée. Une confiance renouvelée pour l'année 2024 qui permettra au réseau Beehome d'aller encore plus loin vers un déploiement national.

RENOUVELLEMENT URBAIN

LES NOUVELLES FRICHES

♦
Beehome

LES TEMPS DE L'AMÉNAGEMENT

Penser globalement mais agir localement, désenclaver les quartiers sans étaler la ville, développer durablement des villes et stopper l'artificialisation des sols ... sans s'arrêter de construire !

Autant d'injonctions contradictoires sur les villes et leur aménagement, qui n'épargnent pas les campagnes : pour l'année 2022, 20 000 hectares de terrains ont été vendus pour être artificialisés, alors que les démarrages des travaux sont fortement ralentis par une hausse des coûts de construction en énergie et matériaux¹.

Un phénomène similaire s'observe en ville. Les budgets de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) sont en constante augmentation : un programme 2014-2024 initialement prévu à 5 milliards d'euros, doublé à 10,3 milliards puis 12 milliards en 2021.

Avec l'impact des nombreuses crises des dernières années et par la fin de l'abondance des matières premières et de l'énergie, les retards s'accumulent et avec eux les espaces inutilisés, sans activités et qui se dégradent.

« Si les pratiques d'urbanisme transitoire ne sont pas nouvelles dans les PRU, elles sont de plus en plus utilisées comme véritable outil au service de la construction de la ville de demain car elles apportent une certaine souplesse et une méthode innovante pour expérimenter différents modèles selon le contexte territorial, avec les acteurs et usagers du territoire, et faciliter l'évolution de la ville dans la durée. »

Les carnets de l'innovation - L'urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain - ANRU p. 9

Dans le cadre des programmes de rénovation urbaine de l'ANRU, l'objectif des acteurs de l'aménagement est dès lors de trouver sur les temps "creux" des Projets de Renouvellement Urbain (PRU) de nouvelles manières de faire, autrement, mieux avec moins.

Traditionnellement, les PRU se déploient sur un temps long (dix à quinze ans), ce qui laisse déjà des "trous dans la raquette", de larges temps de vide. Certains espaces à construire ou en construction peuvent voir s'écouler une décennie avant d'arriver à échéance. Sur ces temps "creux", l'ANRU pousse à expérimenter, à innover avec des projets de court terme.

¹ *Le prix des terres 2022 L'essentiel des marchés fonciers ruraux, SAFER, Muriel Gozal (Dir)*

RENOUVELLEMENT URBAIN LES NOUVEAUX ENJEUX

Beehome

En 2021, le rapport d'information sur la revalorisation des friches industrielles, commerciales et administratives évoquait le chiffre de 2 400 friches industrielles, et jusqu'à 4 000 à 10 000 friches toutes natures confondues.

Le 1er décembre 2022, le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires avançait en séance publique au Sénat le chiffre de 7 200 sites de friche d'activités, pour une surface de plus de 100 000 hectares.

Ces chiffres ont été précisés depuis et revu à la hausse avec plus de 8 300 sites de friche recensés par les données publiques consolidées.

Les programmes de rénovation actuels génèrent eux aussi des espaces délaissés, dans les temps creux de l'aménagement. Si l'on prend en compte le stock déjà conséquent sur le territoire, la gestion temporaire de ces friches devient un enjeu majeur de l'aménagement.

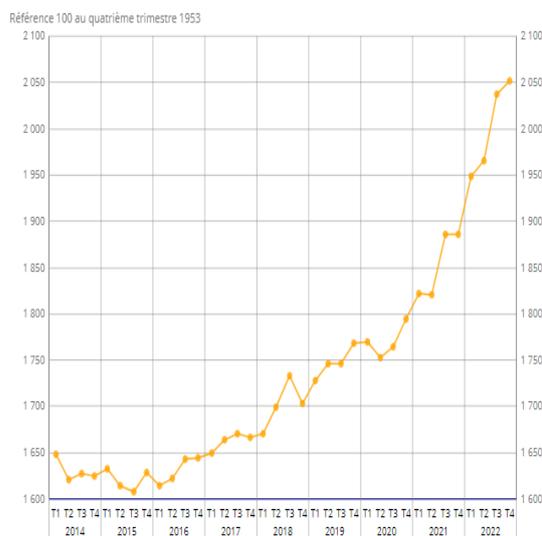
À la suite de la loi Zéro artificialisation nette (ZAN), ce foncier délaissé est rendu attractif en ce qu'il permet de faire de "l'artificialisation négative" : un espace délaissé fortement bétonné peut être transformé lors d'une occupation temporaire en espace végétalisé.

Ces nouvelles incitations, associés aux travaux d'organismes comme le CEREMA¹ et l'ADEME², facilitent la réappropriation des sites de grande taille comme ceux des friches industrielles.

Sur des friches de taille modeste ou enclavée dans le tissu urbain diffus, la question reste cependant complexe. Il faut sur ces espaces des solutions quasiment au cas par cas, qui nécessite souvent une réponse hors marché.

Ce type de réponse, c'est l'apport de l'économie sociale et solidaire. "La ville à besoin de vous", comme on peut voir sur l'annuaire des innovateurs de l'ANRU. Sur ces espaces, on remobilise le collectif pour réapproprier une partie du foncier. C'est la ville en mouvement, pour l'usage collectif, le temps d'un projet construit avec les habitants.

Innover par l'ESS, c'est l'occasion de reconstruire une forme de gestion collective de l'espace, c'est à dire de recréer des communs autour des friches.v



Graphique : Indice du coût de la construction en France
Source : Insee



Crédit Photo : Annuaire ANRU+ Les innovateurs, édition 2021
Source : ANRU

1 Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

2 Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

FRICHE ET MICROFRICHE EXPLORATION

Une tentative de définition



"La Ressource" à Roubaix, une expérimentation de réhabilitation dont l'association Polymère a réalisé le montage de projet. Issue d'un terrain laissé en friche au croisement de deux rues.



CocoVelten, Marseille, une occupation temporaire sur un ancien bâtiment administratif de 4 000 m². La réhabilitation a donné lieu à 80 places d'hébergement de long terme pour des personnes sans domicile et plus encore.



Résidence Maldives, commune de Goyave (île de Basse-Terre, Guadeloupe). Bâtiment expérimental d'habitation collective réalisé sur un terrain en "dent creuse", un espace non construit entre les habitations.



Récolte Urbaine à Montreuil. Expérimentation de ferme urbaine pour sensibiliser aux enjeux environnementaux et alimentaires tout au long de l'année, piloté par Est Ensemble.

De gauche à droite et de haut en bas : La Ressource

Coco Velten

Résidence Maldives

Récolte Urbaine

Crédit photo : La Voix du Nord Crédit photo : La Terrasse en Ville Crédit photo : France Ville Durable Crédit photo : Récolte Urbaine

LES FRICHES DANS L'URBANISME

Dans la Loi Climat et Résilience, on retrouve à l'article L111-26 de la Loi Climat et résilience la définition d'une friche comme "**tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables**".

Conçue dans l'optique de l'objectif 2050 Zero Artificialisation Nette (ZAN), cette définition permet de comprendre qu'il s'agit d'abord d'un immobilier au sens large (bâti ou non bâti) aux possibilités d'usage limitées.

Le CEREMA ajoute à la définition des friches la notion de "terrains qui connaissent une rupture d'activité dans un environnement urbain constitué". Cette définition permet de saisir la dimension temporelle d'une dégradation lors d'une rupture d'activité, qui nécessitera un réaménagement.

Les friches sont des terrains qui ont perdu leur fonction, leur vocation, qu'elle soit initiale ou non : friche urbaine, friche industrielle, friche commerciale, friche agricole. Laissées momentanément à l'abandon, ces surfaces peuvent fournir l'opportunité de repenser l'aménagement du territoire, tant dans les espaces ruraux qu'urbains.

La situation n'a pas de caractère irréversible : la friche peut être réaffectée à une activité comparable ou à une autre activité (anciennes usines réhabilitées en ensembles résidentiels, de bureaux, terrils en espaces de loisir, etc.). Il s'agit donc souvent d'un temps d'attente, d'une situation transitoire entre un usage et un autre, avant la reconversion.

Patrice Duny (dir.), *Les friches : entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain*, Aucame Caen Normandie, « Observatoire foncier », juin 2016

UN ESPACE DES POSSIBLES À CONQUÉRIR

Le terrain qui devait faire l'objet d'une exploitation se dégrade peu à peu, au détriment des habitants dont l'image de l'endroit se dégrade en même temps qu'apparaissent des problématiques d'usages parallèles de cet espace délaissé.

Les micro-friches, comme espace d'opportunité, peuvent devenir le lieu d'une transition. En France, on cherche à freiner l'artificialisation des sols : selon le ministère de la transition écologique, entre 20 000 et 30 000 hectares sont artificialisés chaque année, soit un département tous les dix ans.

Pour lutter contre l'artificialisation, les collectivités locales usent de la réhabilitation des friches comme d'une "artificialisation négative", où les terrains peuvent être végétalisés pour remettre la nature au cœur de nos lieux d'habitation.

Sur un coin de rue, au milieu d'un terrain à l'abandon, au détour d'un supermarché sans repeneur, les micro-friches sont des lieux de transition sociétale, où l'on recrée du collectif. Des lieux où on donne aux habitants du "pouvoir d'agir" en lien direct avec leur quotidien, permettre de former des publics à la permaculture, ou encore partager des temps de rencontre entre bailleurs et locataires.

Sur les micro-friches, on s'essaye à redécouvrir l'agriculture sur des coins potagers à disposition des habitants, qui servent à nourrir le quartier des productions locales. En rapprochant la production du consommateur, les riverains découvrent un circuit court de distribution à l'échelle de leur quartier.

Les exemples évoqués ici (friche en dent creuse reconvertie en espace collaboratif, carré potager et formation à la permaculture, constitution d'hébergement sur un ancien espace administratif) sont tirés de situations bien réelles, rencontrées à travers le territoire.

Photo à droite

Le Talus, par Heko Farm. Un espace en friche de 2 000 m² réhabilité par Heko Farm devenu une véritable ferme urbaine.

*Crédit photo :
Rapport de diagnostic
Le Talus*



FRICHE ET MICROFRICHE POURQUOI REHABILITER

L'intérêt des projets sur des microfriches

LES MICROFRICHES

Une ressource à mobiliser

Sur cet immobilier bâti ou non bâti, qui connaît une rupture d'activité ou dont l'activité n'a jamais démarré, émergent des problématiques d'usage : un terrain non construit laissé à l'abandon, un commerce ferme et ne trouve pas de repreneur, une décharge publique se forme.

Comment, dans ces conditions, assurer une gestion urbaine de proximité lorsque se cumulent baisses des recettes liées au non usage et augmentation des coûts, notamment autour de la sécurité des sites (pollutions, squat, ...).

Ces espaces sont pourtant autant des contraintes que des opportunités : les projets de réhabilitation offrent la possibilité d'occuper temporairement le terrain et d'y réaliser des travaux d'aménagement. Cet urbanisme transitoire occupe efficacement les temps, souvent très longs, de mise en chantier des projets d'aménagement traditionnels.

Les microfriches sont des opportunités pour un ensemble d'acteurs dans les villes notamment pour construire avec les citoyens, dans le contexte d'une nécessaire transformation des sociétés vers une transition écologique et sociale. On peut repérer trois types d'acteurs :



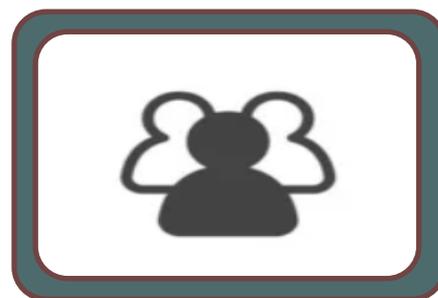
Propriétaires foncier

Les propriétaires du foncier assistent à une dégradation progressive de la valeur économique et de la représentation que s'en font les habitants. Qui voudrait ainsi investir un terrain en déshérence, potentiellement lieu de squat ou de décharge d'ordures ?



Collectivités locales

Pour les collectivités, qui sont parfois également propriétaires, c'est une double peine. Aux problématiques du foncier, s'ajoute une dégradation de la qualité de vie des habitants voisins de la friche, qui peut également être un totem d'une trajectoire descendante.

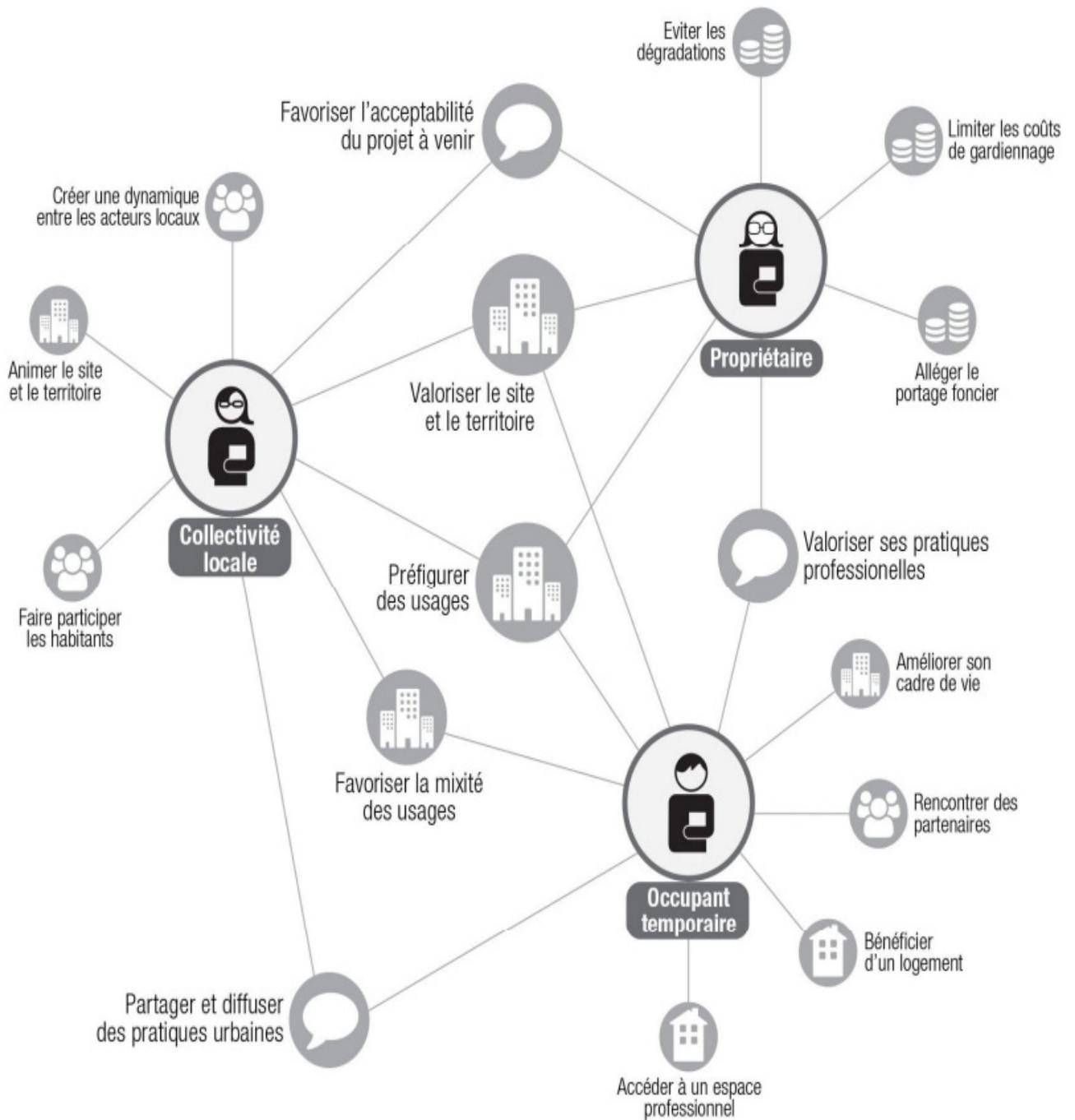


Habitants et riverains

Pour les habitants, un espace sans activité entache la vie du quartier. On y constate les squats, parfois on vient y déposer des ordures. La reprise en main de ces lieux est l'occasion de remettre du "beau" dans le quartier, et pour les porteurs de projets de construire ensemble un espace partagé.

Pour illustrer l'intérêt des acteurs, on peut se reporter à cette analyse produite par l'étude de Cécile Diguët pour l'Institut Paris Région de janvier 2018 - L'urbanisme transitoire Optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ? IAU / 2017

Les intérêts des acteurs de l'urbanisme transitoire



Diversité des intérêts des acteurs :



Financier



Humain



Matériel



Médiation



Urbain

BEEHOME

MÉTHODOLOGIE EN DIX QUESTIONS

♦
Questionnement initial

La méthode proposée dans ce guide s'appuie sur un travail de recherche réalisé par l'association Polymère autour de dix questions types sur les projets de reconversion des microfriches urbaines et rurales.

L'expérimentation sur une microfriche à Roubaix, "La Ressource", a été riche d'enseignements sur les freins à lever pour les d'opérations de gestion transitoire de microfriches.

L'objectif du guide est de mettre à disposition les éléments et outils essentiels pour préparer la transition d'une microfriche à un espace hybride à disposition des habitants.

Grâce à ce guide, une association ou un groupement quel qu'il soit sera capable de comprendre l'importance de revitaliser les espaces délaissés de sa commune, quels sont les enjeux qui se posent aux porteurs de projets, comment on passe d'un terrain sans activité (ou avec une activité de dépôt - de squat) à l'établissement d'un espace mobilisé par et pour les riverains.

Le guide méthodologique cherche à construire à la fois une méthode de conduite de projet pour les acteurs de la transition et un recueil d'informations pratiques pour celles et ceux qui souhaitent occuper temporairement une microfriche.

1. La complexité administrative des la réglementation concernant l'occupation temporaire, qui doit faire l'objet d'une étude approfondie par les acteurs de la réhabilitation.
2. Les difficultés à maintenir une animation dans la durée, avec des permanents à rémunérer et des bénévoles présents pour des actions ponctuelles qu'il faut remobiliser.
3. Une réticence de certains élus autour de "l'après projet", alors qu'une communauté d'habitant s'est constituée autour du lieu et qui adumalàfaire"ledeuil"d'un espace dont ilssesontempérés.
4. La pérennisation en cas de succès : la communauté autour du projet, les services rendus par l'activité naissante peuvent donner envie de poursuivre l'aventure.

DIX QUESTIONS AUTOUR DU PROJET

1

ENCADREMENT JURIDIQUE

Prévoir la question des responsabilités juridiques

6

INSCRIPTION SUR LA DURÉE

Préparer les permanents à accueillir des bénévoles ponctuels

2

SECURISATION DU SITE

Comment sécuriser le site ? Qui gère l'accès ?

7

PENSER LA PLACE DES ACTEURS

Quelle gouvernance ?
Quels professionnels mobilisés ?

3

GESTION DES IMPACTS DE POLLUTIONS

Interroger la dépollution du site ou l'option d'installations hors sol

8

LES NOUVEAUX MÉTIERS

Nouvelle structuration des métiers de l'occupation temporaire

4

TYPOLOGIE DES PROJETS

Être ouvert aux projets émergents chemin faisant sans figure imposée

9

CRÉATION DE MODÈLES ÉCONOMIQUES

Être soutenable sur la durée du projet, préparer la/les transition(s)

5

MOBILISATION DES RIVERAINS

Amener une communauté autour du projet

10

ENJEUX DE PERENISATION

Quel devenir pour le projet ?
Pour sa communauté ?

SE MOBILISER PORTER SON PROJET

Préparer les étapes

4 Étapes de lancement

Valider une idée

Préparer les grandes lignes de son projet
Quelles valeurs souhaite-t-on porter ?

Poser des jalons

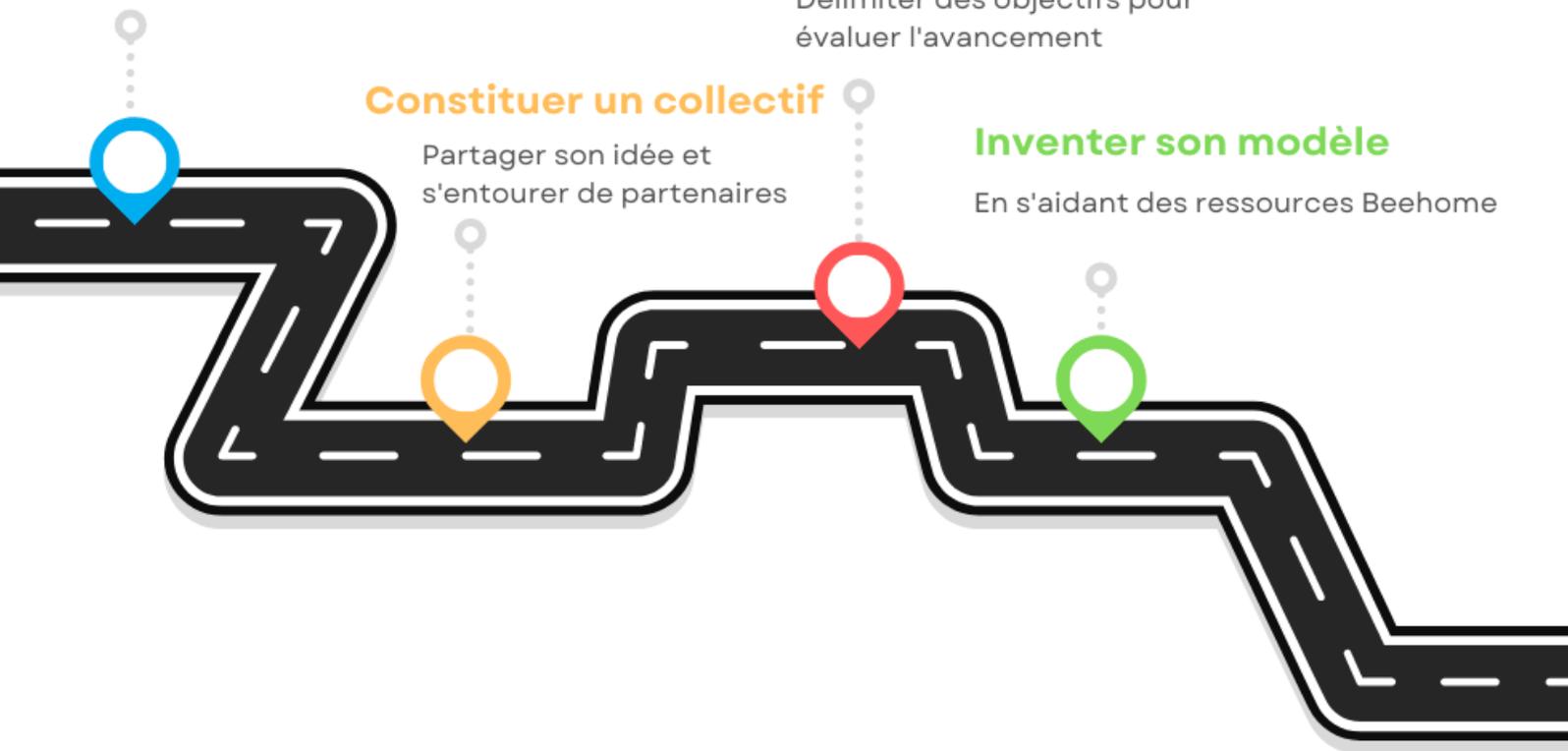
Délimiter des objectifs pour
évaluer l'avancement

Constituer un collectif

Partager son idée et
s'entourer de partenaires

Inventer son modèle

En s'aidant des ressources Beehome



S'accorder sur les bases

Que souhaite-t-on faire pour améliorer le quotidien ? Quelles sont les valeurs qui nous sont chères, que l'on souhaite partager et mettre en avant ? Comment notre action va impacter positivement la collectivité autour de nous ?

Autant de question auxquelles il faudra répondre avant d'imaginer réhabiliter une friche. La question des idées et des valeurs que l'on porte est primordiale.

Les projets de réhabilitation, souvent porté en collectif, peuvent faire remonter des différences de point de vue sur la manière de mettre en œuvre l'action.

Quelques exemples de questions ouvertes pour poser les bases :

- Quelles sont nos valeurs ?
- Quelles actions à mener ?
- Avec quel type de public ?
- Sur quel type d'espace ?
- Qui peut être là avec nous pour lancer le projet ?
- Comment s'organiser pour le faire tenir ?

Poser des jalons

Quel que soit le type de projets, une part importante du travail est de planifier correctement des étapes.

À la fois pour rendre compte du travail réalisé, de ce qui a déjà été fait, mais aussi pour donner à voir ce qu'il reste à faire. C'est une manière de séquencer le travail en plus petites parts, qui seront d'autant plus facilement réalisable.

Pour une réhabilitation de microfriche, il y a des étapes classiques à prévoir : rendre l'espace utilisable, capable d'accueillir du public, appropriable par les habitants.

Il y a ensuite des échelons pour ramener du "Beau" sur un espace. Remettre la nature au cœur de la ville, donner à voir ce qui a été laissé pour compte, offrir sur un mur à l'abandon un espace d'expression artistique.

Constituer un collectif

À partir d'un tour de France des Écolieux, Cristo Corbeau et Romane Rostoll racontent dans *Vivre en Écolieux, le monde de demain se construit aujourd'hui* (Ed. Ulmer, 2022) le récit des laboratoires du vivre-ensemble contemporain.

Il y décrivent les éléments essentiels à la création et au maintien d'un collectif :

- Trouver les bonnes personnes, autour de soi et au delà, pour s'ouvrir au delà de son cercle.
- Accepter les va-et-vient, car la vie est mouvement.
- Apprendre à se connaître en amont, car apprécier et travailler avec une personne sont deux choses différentes.
- Partir de ses besoins, pour poser des bases non négociables.
- Lâcher prise sur l'endroit parfait, puisque l'objectif est de se projeter en tenant compte des aléas.
- Estimer les coûts directs et indirects, présents et futurs. Anticiper, c'est prévoir.
- Libérer la parole, notamment sur l'engagement financier de chacun, ce qui impactera le choix du modèle.
- Être prudent.es, accepter les conseils et l'accompagnement par des professionnels.

Inventer un modèle qui nous correspond

Comme on l'a vu, la réhabilitation passe aussi par la création d'un tiers-lieu autour duquel va se réunir la communauté de projet.

S'il n'existe pas de modèle type d'un tiers-lieu, il est possible de s'inspirer de l'existant pour inventer un modèle adapté aux besoins.

On distingue traditionnellement les types de tiers-lieu par secteur d'activité : espace professionnel partagé pour du coworking, cafés citoyens à vocation sociale, tiers-lieu d'innovation type FabLab ou RepairCafé, espaces culturels sous toutes leurs formes, jardin partagé ou espace agricole mis en commun, tiers-lieu accès sur les services au public géré par des associations.



Cartofriches

Trouvez les friches près de chez vous

Adresse, commune, département, région ou parcelle



Adresse Observatoires

Adresse, commune, département, région ou parcelle

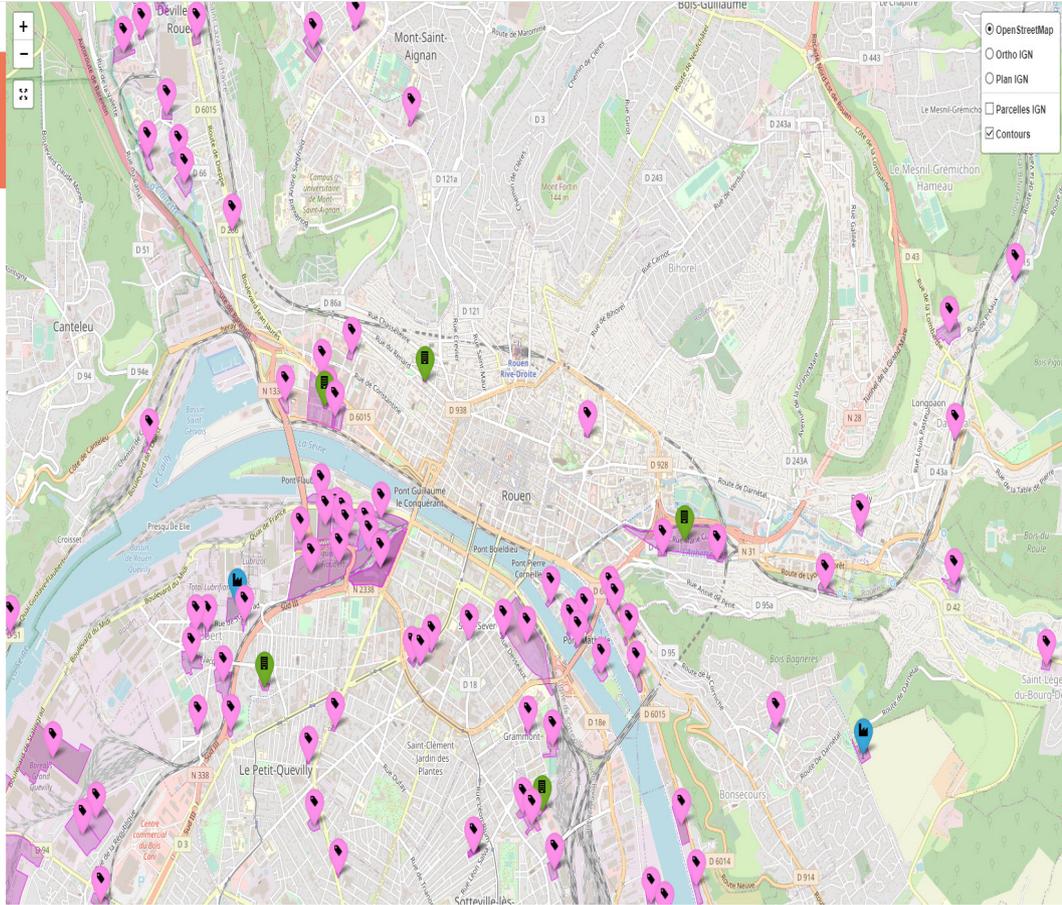
Sélectionnez un territoire

97 FRICHES

- Données nationales 2
- Données locales 88
- Appels à Projets 7
- Potentiel solaire au sol
- Retours utilisateurs

Filter

Afficher les sites non vérifiés



Cartofriche, l'outil proposé par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) pour repérer les friches disponible sur un territoire. Exemple à Rouen, juin 2023.

SE MOBILISER TROUVER LES BONS OUTILS

- ◆ Repérer les adresses
- ◆ Comprendre les besoins
- ◆ Situer sa friche
- ◆ Préparer le terrain

À partir d'une mise en commun des données nationales, des analyses de l'Agence de la Transition écologique (ADEME) et des travaux effectués par les agences d'aménagements et d'urbanismes locales, le CEREMA a pu constituer un outil regroupant les besoins d'aménagement des friches.

Cartofriche, c'est une expérimentation d'un premier inventaire national des friches rend possible une identification de premier ordre pour une partie des friches. On y retrouve des sites candidats aux appels d'offres nationaux, comme le "Fonds friches" de 2022, ainsi que des données issues des établissements publics fonciers partenaire, comme l'EPF Normandie depuis janvier 2023.

Pour l'instant, 9 observatoires locaux sont intégrés à Cartofriche :

1. L'atlas des friches d'activité de l'Agence de développement et d'urbanisme du Grand Amiénois
2. Recensement friches et dents creuses dans le département de la Marne
3. L'Observatoire des friches des Ardennes
4. L'Observatoire des friches en Lorraine
5. Les bâtiments en friches recensés dans le cadre de la révision du PLU de Fougère
6. Les lauréats des appels à projet "reconquête des friches" en Occitanie
7. L'Observatoire des friches de l'Ain
8. Les friches recensées en 2020 sur le territoire du Grand Angoulême
9. L'établissement public foncier de Normandie

Que faire si votre territoire n'est pas encore intégré à Cartofriche ou que les données nationales ne permettent pas d'approcher le niveau local? Les bases de données nationales laissent encore sur les espaces locaux des grands vides et méritent parfois quelques mises à jours.

En 2018, le Laboratoire d'initiative foncières et territoriale innovantes (LIFTI) a produit avec l'école Centrale Lille Projet un "inventaire des inventaires"¹. Cette synthèse de recherche des inventaires de friches à partir de questionnaire en ligne a permis de quantifier l'extrême diversité des profils locaux.

Sur les territoires, il existe des redondances propres à la multiplicité des documents produits par les différents organismes, qui tentent parfois d'inventorier à leur manière, avec une absence de définition commune de ce qu'est une friche.

En ce sens, la loi Climat et Résilience de 2021 a posé les bases dans le code de l'urbanisme d'une définition unifiée marquant les deux caractéristiques principales des friches : l'absence d'usage direct sur un bien ou un droit immobilier et le besoin en travaux préalable à cet usage.

Les différents profils de territoires donnent également à voir les besoins croissants en terme de communication de la donnée publique lorsqu'il s'agit de rendre cohérentes de grandes quantités de données pour l'ensemble du territoire métropolitain.

C'est tout l'intérêt et la difficulté de l'outil du CEREMA, Cartofriche, qui cherche à englober dans un outil national sur un modèle à la fois exploratoire et participatif.

En marge des friches industrielles de plusieurs hectares, ou des sites commerciaux en déshérence de quelques dizaines de milliers de m², on trouve des coins de rue, des petits locaux commerciaux, tout un ensemble de "petits délaissés urbains".

La collectivité locale qui produit ou commande des cartographies est ainsi également à l'origine de programmes d'actions spécifiques sur son territoire. Pour explorer le foncier local, on peut alors se référer à la documentation produite par sa collectivité locale de référence et aux appels à manifestation d'intérêt ou appels à projets qui peuvent suivre.

¹ Monnier Louis et Potier Chloe - Inventaire des Inventaires de friches, Synthèse mai 2018-novembre 2018 - <https://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-33520-etat.pdf>

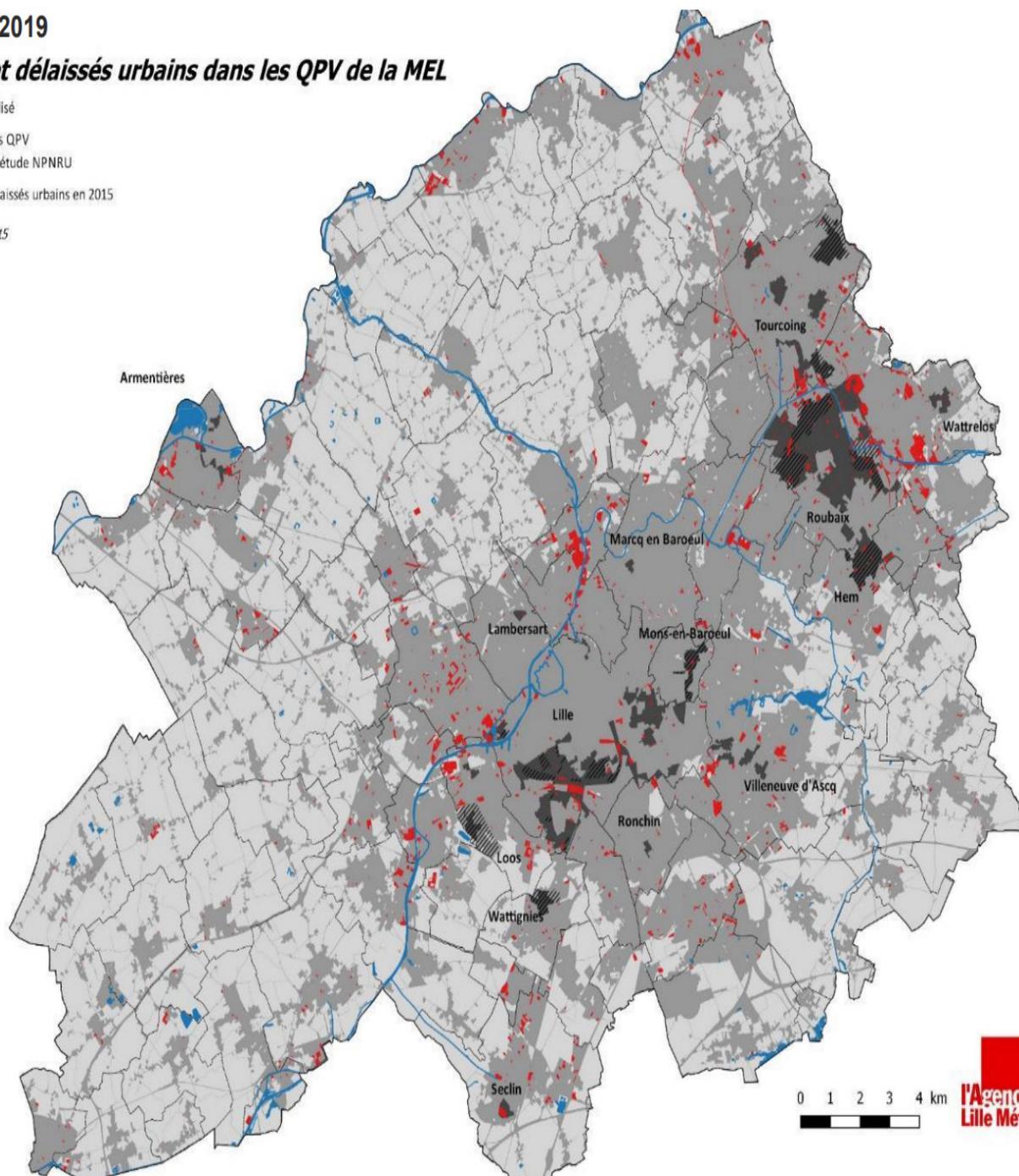
EXPLORATION LOCALE L'EXEMPLE DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

ADULM, Avril 2019

Friches et délaissés urbains dans les QPV de la MEL

- Tissu artificialisé
- Périmètre des QPV
- Périmètres d'étude NPNRU
- Friches et délaissés urbains en 2015

Source : OCCSOL 2015



Quels sont ces espaces locaux, petits par leur taille mais grands par leurs potentiels ? Exemple à Lille avec l'AMI Petits Délaissés urbains.

Sur le territoire métropolitain de Lille, la collectivité a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt dans le cadre de sa Politique de la Ville en 2021 pour une durée de 3 ans.

L'expérimentation s'est déployée sur 6 sites, financé par la MEL jusqu'à 10.000€ d'investissement et 5000 € de fonctionnement.

Alors que le territoire est morcelé d'espaces vacants et de friches urbaines, il devenait nécessaire de changer l'image des quartiers. Pour favoriser le dialogue avec les partenaires, la collectivité a opté pour une valorisation du foncier qui puisse promouvoir les initiatives expérimentales et innovantes allant dans le sens de l'intérêt général.

En particulier, deux types d'espaces ont été privilégié : les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et les Quartiers de Veille (QV) du Contrat de Ville.

Commune de Lomme - Rue Kuhlman - Site QV



Commune de Loos - Les Oliveaux - Site QV



La cartographie est une problématique des collectivités locales, qui réalisent des commandes pour rendre compte des potentiels de transformation.

L'AMI de la MEL est intervenu sur des terrains en QPV et QV où :

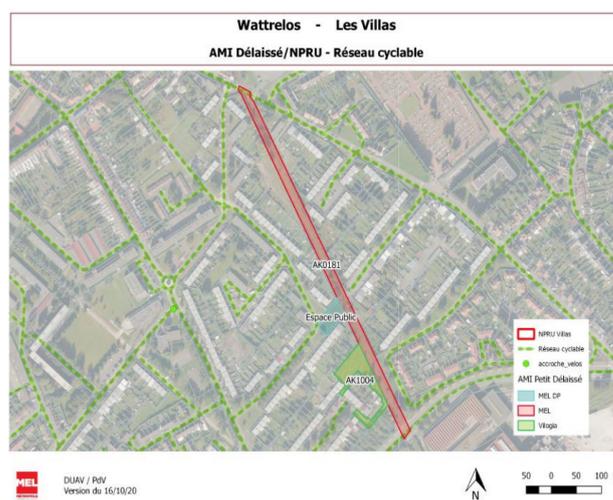
- Le site est un terrain nu, l'espace vacant est une résidence qui se vide dans le cadre du relogement ANRU;
- La dimension de la parcelle est comprise entre 100 et 20 000 m² ;
- Le temps de vacance est déterminé et est inférieur à 3 ou 4 ans dans l'attente d'un un nouvel usage ;
- L'unité foncière est clairement respecté (pas de découpage de parcelle) ;
- Le foncier est porté par une collectivité ou un organisme para public ;
- Le site peut juridiquement être occupé.

L'objectif de la MEL était de mettre en transition des sites sur des temps "hors marché", lorsque le promoteur ou l'aménageur n'est pas encore identifié.

Pour minorer les coûts de vacances et éviter les dégradations, les actions collectives sur ces espaces ont pu prendre des formes très diverses : lieux artistiques, culturels, festifs, jardins partagés, animation de chantier d'insertion ou aires de jeux.

Cette méthode redonne de la valeur à des espaces sans usages

Commune de Wattrelos - Les Villas - Site QPV



EXPLORATION LOCALE AVEC ELISIO VASCONCELOS

Elisio Vasconcelos, ancien directeur du programme Petits Délaissés Urbains



Comment préparer l'encadrement juridique des projets de microfriches ?

D'abord, identifier clairement la responsabilité de chacun. À la fois pour toutes les personnes susceptibles d'intervenir sur le site et pour celles responsables des personnes présentes. Cela signifie prévoir un encadrement assurantiel pour tout ce qui y est fait, ainsi que tout ce qui y est construit.

Avant toute réflexion, il faut avoir l'autorisation écrite de l'élu de la commune concernée et du propriétaire suite à une première présentation de la stratégie globale de gestion transitoire.

Quel type de sécurisation pour ce type de site ?

Dans l'idéal, le site ne doit pas pouvoir être « visité » de manière illicite, ni qu'il devienne un site de squat ou de dépôt sauvage. Attention, un gardiennage (par un permanent ou une société de sécurité) coûte cher. On peut à minima opter pour une clôture si nécessaire, ou s'appuyer sur un réseau de voisins vigilants.

Quelle gestion pour les impacts de pollution ?

Ces sites intègrent des risques d'impact sur la santé des personnes qui y interviennent et qui s'y rendent. On ne peut pas en faire abstraction.

En zone urbaine, et surtout pour les zones anciennement très industrialisées, la dépollution coûte extrêmement cher. Dans ces cas là, tout doit être fait "hors sol".

Par quoi passe la mobilisation pour le projet ?

Il faut faire en sorte que le projet soit co-construit avec les habitants. Non seulement pour eux mais avec eux, il faut les impliquer dans les étapes des projets de réhabilitation.

Il faut un PP (Porteur de Projet) par microfriche identifié soit par AAP (Appel à Projet, attention marché public) soit via un AMI (Appel à Manifestation d'intérêt), si le projet s'étale sur plusieurs friches alors il est à prévoir une entité coordinatrice qui a un regard sur toutes les friches.



Elisio Vasconcelos a été directeur du programme Petits Délaissés Urbains de la MEL.

Il partage avec Beehome son expérience des programmes urbains menés par les métropoles pour reconquérir les espaces laissés en friche.

Comment inscrire son projet dans la durée ?

Il y a un minimum de 3 ans, en 2 X 1 an renouvelable, mais attention aux investissements et à l'équilibre du modèle économique. Attention également aux bonnes et mauvaises habitudes des porteurs de projets, lorsque certains ne veulent plus partir.

Comment choisir un type de projet adapté à son territoire ?

On part d'abord du territoire, au risque de répondre à un besoin inexistant ou qui a disparu.

Ensuite, ce choix doit s'inscrire dans une stratégie globale pour :

1. Sur plan, choisir les sites à intégrer – on ne peut tout faire
2. Quelles actions sur ses grandes lignes : que préconise l'expression des besoins des habitants et du quartier ? (SÉCURISER, EMBELLIR, COMMERCES, SANTE...)
3. Présenter et faire valider ces thématiques par les élus et propriétaire
4. Éviter de faire de la concurrence entre micro friches
5. Si validation par élu et propriétaire, alors étude plus fine microfiche par microfiche spécifiant le budget Fonctionnement et d'investissement nécessaire

Quid du modèle économique ?

L'objectif est d'identifier un modèle économique viable dès 3 ans. On peut baser le lancement du projet sur des subventions publiques, mais ça ne peut pas être la seule forme de ressource.

Quels peuvent être les enjeux de pérennisation ?

En prenant la question à l'envers, savoir pérenniser c'est être capable de déplacer la microfriche au préalable avant le lancement du projet. De cette manière on devient capable de changer de lieux une fois les contrats d'occupations temporaires arrivés à leurs termes.

Quelle place à donner aux acteurs ?

Chaque partie a son mot à dire dans la gestion du projet. En particulier, les habitants doivent être mobilisés plus que pour donner simplement leur avis.

Quels sont les nouveaux métiers développés par les microfriches ?

Sur ces sites, on peut se réorienter vers les métiers existants : paysagiste, agriculteur, artiste, éducatif, garagiste, communication, ressourcerie, réparation...

RETOUR D'EXPÉRIENCE DES PROJETS

	Propriétaire	Quelques éléments du projet
Loos Parking sous utilisé sur le domaine public	Domaine Public	Fabrique de l'Emploi : Difficulté pour intervenir sur le domaine public en lien avec un arrêté de circulation sans ancrage au sol
Wattrelos Mousserie Voie ferrée	Domaine privé MEL	Pas de Porteur de projet Difficulté pour entretenir annuellement les espaces verts (besoins d'outils...)
Lomme Rue Khulmann entre deux maisons n° 57 et 63	Domaine privé MEL	Pas de Porteur de Projet : Difficulté pour entretenir annuellement les espaces verts
Tourcoing La Bourgogne	Vilogia	Centre Social de la Bourgogne : difficulté pour recruter un animateur
Roubaix 149 rue de France	LMH	Centre Social de l'Alma : difficulté pour recruter un animateur

ASSURER LA TRANSITION **CONSTRUIRE SON TIERS-LIEU**

♦
Construire son modèle

UNE MICROFRICHE, UN PROJET

À chaque microfriche correspond un projet spécifique, avec une communauté structurée autour d'une volonté commune.

De part leurs spécificités (taille réduite, situation juridique complexe, modèles de gouvernance à géométrie variable), chaque microfriche nécessite un projet spécifique. Autour de la figure du porteur de projet, il faut constituer une structure à même d'accueillir une communauté rassemblant les habitants et les partenaires.

Ce nouvel espace doit favoriser les échanges, la socialisation, la communication et les interactions susceptible de faire émerger une communauté. Sans pour autant dissoudre l'individu dans le collectif, cela suppose une forme de complicité entre les acteurs, de confiance réciproque.

LES TIERS-LIEUX COMME RÉPONSE

Nouveaux espaces du faire ensemble, les tiers-lieux sont les leviers de l'action sur les friches pour répondre aux besoins multiples et protéiformes des projets modernes.

La forme des tiers-lieux, utilisée des FabLab aux espaces de coworking et sur les friches, est adaptative.

Elle permet dans son fondement de construire une "**démarche collective d'intérêt général**", comme le décrit France Tiers-Lieux, le groupement d'intérêt public rassemblant l'État, l'Agence Nationale de la cohésion des territoires et l'Association Nationale des Tiers-Lieux.

Une nouvelle manière de travailler en commun, garantissant un libre accès aux usagers potentiels, facilitant les usages récurrents et des partages de connaissances produites en commun.

Les tiers-lieux sont la traduction française du terme "third place" du sociologue Ray Oldenburg. Ils correspondent au troisième type d'espace de regroupement collectif, après le domicile (first-place), le travail (second-place).

Photo du haut

L'auberge de Boffres, un tiers-lieu café et de service public porté par Village Vivant, une foncière rurale et solidaire.
Crédit Photo : Auberge de Boffres

Photo, en bas

Festival « Gare aux docs » à La Recyclerie à Paris
Crédit Photo : La Recyclerie



POURQUOI UN TIERS-LIEU ?

UN ESPACE ADAPTATIF

Répondre de manière différencié

Il n'y a pas de modèle type d'un tiers-lieu. Leur forme est par nature adaptée au site sur lesquels ils s'implantent.

Leur forme découle de l'interaction des acteurs organisant leur création et leur utilisation. Ils sont la réponse collective naissante du " faire ensemble".

DÉMONSTRATEUR DE TRANSITION

Donner corps à la transition

En lien avec son caractère innovant, le tiers-lieu est aussi utilisé pour mettre en mouvement la transition écologique et sociale.

Cafés citoyens, jardins partagés, ferme urbaine, autant d'initiative pour développer localement des filières plus écologiques.

LIEU D'INNOVATION

Devenir un laboratoire d'idée

Souvent éphémères, les tiers-lieux sont aussi des lieux où l'on essaye des nouvelles formes de travail, de gouvernance et d'action.

Le tiers-lieu est générateur d'idées nouvelles pour l'action collective, il permet l'expérimentation pour les projets de l'économie sociale et solidaire.

FAVORISANT LA RÉSILIENCE

Accompagner le territoire

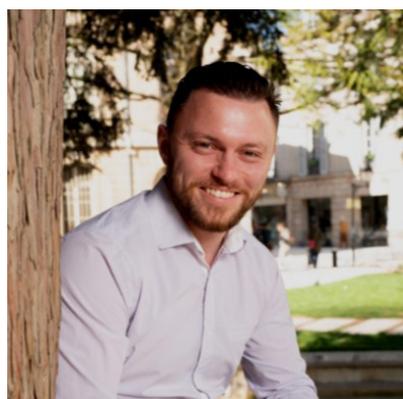
Mettre en action les citoyens autour des grands enjeux contemporains, c'est aussi une des caractéristiques partagées des tiers-lieux.

En rendant des services aux habitants, on reforge du collectif et on prépare l'avenir.



INVESTIR L'ESPACE L'ECOSYSTEME DU PROJET

Avec Léo Bonin, de l'agence 3ème Élément



“

Léo Bonin est consultant en marketing, projets collectifs et tiers-lieux.

À partir de son expérience de terrain en Bourgogne-Franche-Comté, il porteur d'initiatives hybrides et sociales engagées pour les enjeux de demain.

Le marketing de territoire est une méthode collective et un état d'esprit, qui cherche à combler les attentes des bénéficiaires sur des valeurs communes et un territoire défini.

En effet, les projets d'économie sociale et solidaire et plus spécifiquement les projets de tiers-lieux (lieux communes, friches, ressourceries...) se co-construisent collectivement à l'échelle d'un territoire avec des partenaires publics, privés, associatifs mais aussi et surtout les citoyens.

Deux piliers essentiels à la réussite du développement : le territoire et l'écosystème, c'est-à-dire l'ensemble des personnes morales et physiques qui vont contribuer à l'émergence d'un projet.

Pour mettre des gens autour de la table et aligner les visions, il faut du temps et une volonté commune de travailler ensemble sur la durée du projet.

Qu'est-ce qu'un tiers-lieu selon 3ème élément ?

C'est d'abord une dimension humaine forte, avec une dynamique collective, des valeurs comme la solidarité et une gouvernance partagée. C'est un lieu partagé et hybride, ouvert à tous.

Autour de ça, il faut un écosystème mobilisé autour d'une vision commune et surtout, des sourires !

Une proposition en quatre étapes pour planifier son tiers-lieu :

1. Validation du territoire d'intervention
 2. Définition de l'écosystème
 3. Plan d'actions structuré pour mobiliser chacune des parties prenantes
 4. Conception et qualification d'un fichier structuré « écosystème »
-

Comprendre les possibilités de chacun : que peuvent les acteurs dans les projets ?

<i>Partie prenante</i>	<i>Faire naître l'idée</i>	<i>Rassembler et fédérer</i>	<i>Mobiliser et donner les moyens de se lancer</i>	<i>Communiquer et promouvoir</i>	<i>Étudier les besoins, mener l'étude du territoire</i>	<i>Analyser et se projeter</i>	<i>Juridique et gouvernance</i>	<i>Normes et aspects légaux</i>	<i>Programmation et animation</i>	<i>Définir le modèle social et économique</i>
<i>Les porteurs de projets</i>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Les associations</i>		X	X	X	X	X			X	
<i>Les entreprises</i>			X	X	X	X				
<i>Les élus locaux (au sein du territoire)</i>	X	X	X	X		X			X	X
<i>Les élus (au delà du territoire concerné)</i>			X							X
<i>La ou les collectivités locales (techniciens)</i>			X	X	X	X	X	X		X
<i>Les institutions</i>			X	X	X		X			
<i>Les bénéficiaires</i>		X	X	X	X	X	X		X	X
<i>Les bénévoles ponctuels</i>			X	X	X				X	
<i>Les partenaires momentanés</i>				X	X	X			X	
<i>Les mécènes</i>			X	X	X	X	X	X	X	X

INVESTIR L'ESPACE

COMPRENDRE SON POSITIONNEMENT

♦
Utiliser des persona

ANALYSE DES ACTEURS

D'après la grille d'analyse proposée par Léo Bonin, comment repérer les acteurs qui constitue l'écosystème du projet ?

Pour le repérage des personnes morales et physiques qui vont contribuer à l'émergence d'un projet, on mobilise un outil qui rend compte des problématiques communes aux acteurs, **le persona**.

Le PERSONA est un outil originaire du marketing pour représenter un personnage fictif. Il permet de donner un visage aux problématiques rencontrées par les usagers ou clients. En pratique, ils sont plus largement utilisés pour modéliser des besoins, et adapter une réponse ainsi qu'un message.

Cet outil permet de rendre compte des points communs entre les différents types de profil rencontrés tout au long de la conduite de projet. L'outil prend la forme de fiche avec un nom, une photo et un ensemble d'information concernant la personne.

Il s'agit de rendre vivants les acteurs avec lesquels le projet est en interaction en ajoutant des données pertinentes : quels sont les objectifs de ce type d'acteur ? Comment interagissent-ils avec le projet ? Quels sont les freins ou les frustrations auxquels peut répondre le projet ?

Dans l'optique de créer des modèles pertinents, il faut récolter un maximum d'informations sur leurs habitudes, leurs relations et leurs attentes.

Pour un projet sur une microfriche, on peut par exemple commencer par aller à la rencontre des habitants pour, le temps d'un café, discuter du lieu et de son histoire, de sa perception et ce qu'il pourrait devenir.

Lors des interactions avec les institutions, la donnée publique est utile pour positionner son projet sur le territoire et l'inscrire dans les besoins des usagers. Les données produites par les institutions permettent également de comprendre le fonctionnement des organisations : qui finance quoi ? avec quel type de budget ? quels sont les impératifs juridiques de la collectivité (par exemple la loi ZAN présenté en introduction) ?

Nous proposons ici trois exemples de persona qui pourront servir à situer des archétypes de personnes-ressources dans le processus de création d'un projet : un porteur de projet potentiel, une administratrice d'association et un responsable de structure.



Farid L

Informations générales

Âge 49
Lieu de résidence Creteil
Poste occupé Directeur de Centre Social
Situation familiale Marié

Bio

Directeur depuis plus de cinq ans d'un centre social à Créteil, Farid est à la pointe des nouveautés en matière d'animation culturelle.

Il est notamment à l'origine d'un festival local accueilli par le centre social qui a fait le bonheur des habitants.

En attente d'un repreneur pour l'organisation du festival, il poursuit l'action du centre social.

Objectifs

Après s'être fortement investi pour créer le festival, il n'a aujourd'hui plus le temps de s'occuper de sa gestion quotidienne.

Il a réussi à motiver des bénévoles pour reprendre l'activité, mais ne peut plus les accueillir au sein du centre social qui doit renouveler son activité.

Frustrations

Farid a mis beaucoup de son temps et de son énergie à faire émerger quelque chose de beau pour les usagers du centre social, mais ses obligations l'empêchent de prolonger l'expérience.

Pourtant, il y a proximité de son bâtiment une ancienne maison détruite dont le terrain n'a pas trouvé de repreneur, et qui pourrait servir d'espace culturel aussi bien pour le centre social que pour l'ensemble de la municipalité.

Collectif

Porteur du projet Collectif de bénévoles

Soutiens locaux Centre social
Mairie de quartier

Partenaires potentiels Un collectif
Entrepreneurs innovants

Investisseurs potentiels Grand Paris Sud Est Avenir

Motivations

Trouver un lieu de réception d'un festival

Continuer à animer la vie du quartier

Faire vivre un collectif avec les habitants

Investir un espace d'une manière innovante



Laurent B

Informations générales

Âge	36
Lieu de résidence	Saint-Tiers
Poste occupé	Plombier Chauffagiste
Situation familiale	En couple non marié

Bio

Porteur de projet pour un café citoyen sur une commune rurale, il cherche à créer un lieu de vie sur sa commune.

Habitant une commune rurale de 500 habitants, il s'y est installé avec sa compagne et cherche à fonder une famille.

Bien que ne travaillant pas directement dans la gestion de projet, il souhaite redonner un lieu de vie à sa petite localité.

Objectifs

Depuis son installation à Saint-Tiers, il cherche avec sa compagne Célia à faire revivre le centre-bourg et ses alentours.

Depuis la crise sanitaire, les derniers commerces du centre du village ont fermé ou n'ont pas de repreneurs.

Laurent souhaite créer un tiers-lieux sous la forme d'un café citoyen pour animer la vie du village.

Frustrations

Laurent regrette le manque d'activité au niveau communal, en lien avec les fermetures consécutives à la crise sanitaire.

Il aurait aimé avoir un espace de rencontre, un lieu où discuter et partager avec ses voisins et les habitants de Saint-Tiers.

Il regrette de devoir faire 10 km pour rejoindre le centre de la grande ville voisine pour des sorties le week-end.

Collectif

Porteur du projet	Laurent et Célia
Soutiens locaux	Association de quartier Centre social de référence
Partenaires potentiels	Mairie du village Coopérative agricole locale
Investisseurs potentiels	Communauté de Commune Banque des territoires

Motivations

Construire un espace de vie collective pour les habitants

Revitaliser le centre bourg

Avoir accès à un lieu de vie proche de son lieu d'habitation

Constituer un réseau de voisinage



Laurene P

Informations générales

Âge	36
Lieu de résidence	Lyon
Poste occupé	Responsable associative
Situation familiale	Mariée

Bio

Habitante de la région lyonnaise depuis toujours, Laurene est très investie dans le réseau des AMAP, les Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne.

Après avoir travaillé pour l'administration de sa ville, elle a pris un poste de responsable dans l'association pour assurer la logistique de distribution de production locale et bio.

Objectifs

Grande partisane d'une viticulture responsable, Laurene souhaite renforcer les pratiques de permaculture pour limiter l'utilisation des pesticides et engrais de synthèse dans les parcelles.

Elle travaille quotidiennement à assurer des distributions aux habitants de la ville et cherche pour son association un point de chute des livraisons.

Frustrations

Laurene bataille fermement contre la concentration des parcelles viticoles, qui donne lieu à une culture intensive usant les sols.

Elle tente d'offrir un soutien aux agriculteurs qui rencontrent des difficultés. Lorsqu'ils sont obligés de vendre, une partie est réemployée pour construire de nouveaux bureaux, et l'urbanisation de la métropole déborde sur les terres agricoles.

Collectif

Porteur du projet	AMAP de Lyon
Soutiens locaux	Producteurs locaux Réseau de citoyen
Partenaires potentiels	Maison de l'écologie du 1er arrondissement
Investisseurs potentiels	AMAP'artage, Centre de ressource des AMAP

Motivations

Renforcer la production locale et bio

Lutter contre les ventes de parcelles et la bétonisation

Donner du sens à l'alimentation des citoyens

Développer un lieu de distribution autogéré

INVESTIR L'ESPACE TIMELINE

♦
Établir une chronologie

SÉQUENCES ET PROJECTIONS

Les projets de microfriches ont des temporalités propres. Ils s'étirent plus largement que le seul temps de l'occupation du lieu.

Pour bien préparer un projet sur une microfriche, il faut distinguer les différentes étapes dans une « timeline » autour de trois temporalités :

1. L'avant projet, ce qui concerne la mise en route, la réflexion initiale, les premiers moments de planification
2. Le temps du projet, avec son lancement, son déroulé et également sa clôture.
3. Le post-projet, dont nous parlerons un peu plus loin.

Dans l'avant projet, on inclut les moments de réflexion inhérents au démarrage d'un projet nécessitant une préparation logistique, la mise au clair des valeurs avec le collectif, un cadrage légal solide. C'est également l'occasion d'étendre ou de constituer ledit collectif. Ces étapes clés posent les bases de ce que l'on souhaite faire autour d'un travail en commun.

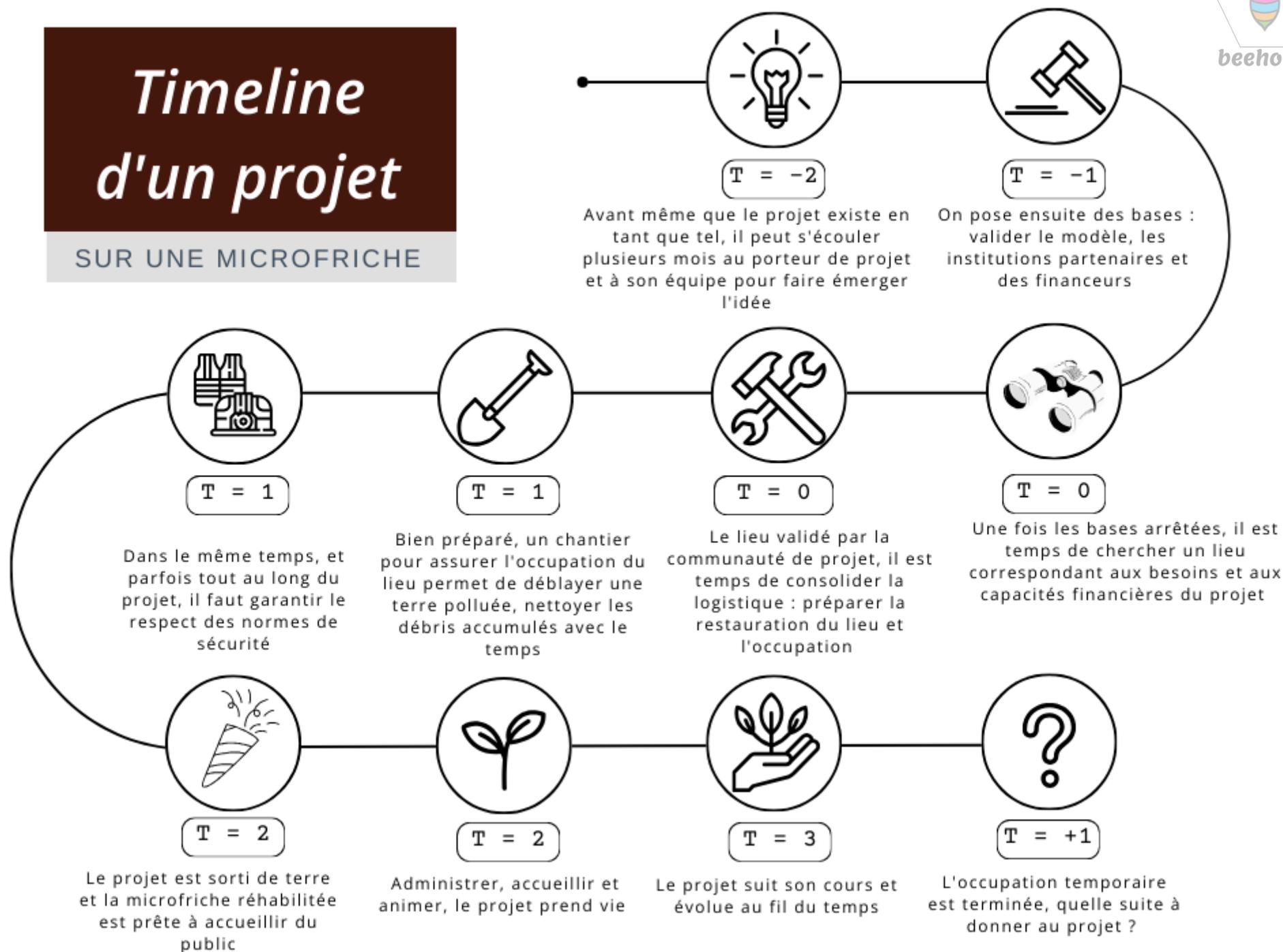
Lors du lancement du projet, bien souvent on ne se retrouve pas directement avec du « prêt à occuper », il faut bêcher, déblayer, nettoyer, ranger, organiser ... Les premiers 6 mois à 1 an peuvent être dédiés à la seule remise en état de l'espace pour accueillir les nouveaux occupants.

Ensuite, le projet suit son cours. Il vit, il évolue, il se déploie comme on l'a prévu et parfois un peu plus ! Mais que se passe-t-il après la fin d'une convention d'occupation temporaire par exemple ? A-t-on prévu le déménagement des constructions éphémères posée sur site ? Les participants au projet souhaitent peut être prolonger l'expérience, ailleurs, dans un autre contexte et pour une autre destination ? Quelle expérience à tirer ? Quels enseignements pour ceux qui nous suivent ?

Ainsi, le temps du post-projet est à la fois le moment du deuil du projet qui se termine comme le projection vers l'avenir. On offre à voir une expérience complète, du début jusqu'à la fin, pour parfois faire naître quelque chose de nouveau, ailleurs.

Timeline d'un projet

SUR UNE MICROFRICHE



CONSTRUIRE SON MODÈLE RÈGLES D'URBANISME & OUTILS CONTRACTUELS

Panorama de la réglementation

L'URBANISME TRANSITOIRE

Les temps creux de l'aménagement

Les pratiques de réappropriation du foncier par des porteurs de projets supposent de respecter un ensemble de réglementations d'urbanisme.

S'il existe bien des manières de parler de *l'organisation et l'aménagement des espaces urbains*, il existe autant de *règlements spécifiques visant à contrôler l'utilisation du sol*¹.

Précisons ici quelques éléments essentiels de l'urbanisme transitoire et ses déclinaisons réglementaires.

Comme pour le programme Petits délaissés urbains de la MEL, le projet d'urbanisme transitoire s'inscrit dans un temps "hors marché", avant l'intervention de l'aménageur ou du promoteur.

Il tente de répondre directement à un besoin de la collectivité ou des habitants, en coordonnant les acteurs de manière à équilibrer les échanges.

À leur manière, les projets d'occupation transitoire permettent d'innover selon trois principes : le droit d'expérimentation de l'administration locale², le permis d'innover³ et l'expérimentation du contrat de résidence temporaire.

Il convient de bien considérer les éléments de conformité du projet aux règles d'urbanisme et les conditions s'appliquant :

Conformité du projet	Conditions
Projet conforme aux règles d'urbanisme	<i>Droit commun</i>
Projet non conforme aux règles d'urbanisme	<i>Permis précaire</i>
Projet limité dans la durée, considéré comme étant " temporaire "	<i>Dispense de formalité, dépendant du secteur et de la durée</i>

Présentons ici deux tableaux récapitulatif des règles applicables :

- Le tableau des opérations issu du rapport Urbanisme transitoire, solutions juridique de l'Atelier Parisien d'Urbanisme
- Le tableau des outils contractuels potentiels en fonction des occupations envisagées présent dans La Revue, du groupe Chevreux Paris.

¹ définition de l'urbanisme par le Centre national de ressources textuelles et lexicales du CNRS : <https://www.cnrtl.fr/definition/urbanisme>

² décret n° 2020-412 du 8 avril 2020

³ art. 88, II, de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

TABLEAU DES OPÉRATIONS

Urbanisme transitoire, solutions juridiques. Atelier Parisien d'Urbanisme, Novembre 2
Sous la direction de Dominique ALBA et Patricia PELLOUX

Principe		Exception
Travaux sur construction existante (art. R. 421-13 c. urb.)	Absence de formalité Exemple : Réfection des peintures intérieures	Permis de construire (art. R. 421-14 à R. 421-16 c. urb.) Exemple : Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m ² .
		Déclaration préalable (art. R. 421-17 c. urb.) Exemple : Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement qui connaissent un régime spécifique selon le secteur dans lequel ils sont effectués
Construction nouvelle (art. R. 421-1 c. urb.)	Permis de construire Exemple : Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m ²	Déclaration préalable (art. R. 421-17 c. urb.) Exemple : Construction de dimension moyenne définie par le Code ou située dans un secteur protégé
		Dispense de formalité (art. R. 421-2 à R. 421-8-2 c. urb.) Exemple : Construction de très faible importance et en deçà de certains seuils définis par les textes, à l'exception de celles implantées dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement
Changement de destination		Permis de construire (art. R. 421-14 c. urb.) Si le changement s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment
		Déclaration préalable (Art. R. 421-17 c. urb.) Si le changement ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment
		Dispense de toute formalité (art. R. 421-17 c. urb.) Si le changement consiste uniquement en un changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination

TABLEAU DES OUTILS CONTRACTUELS

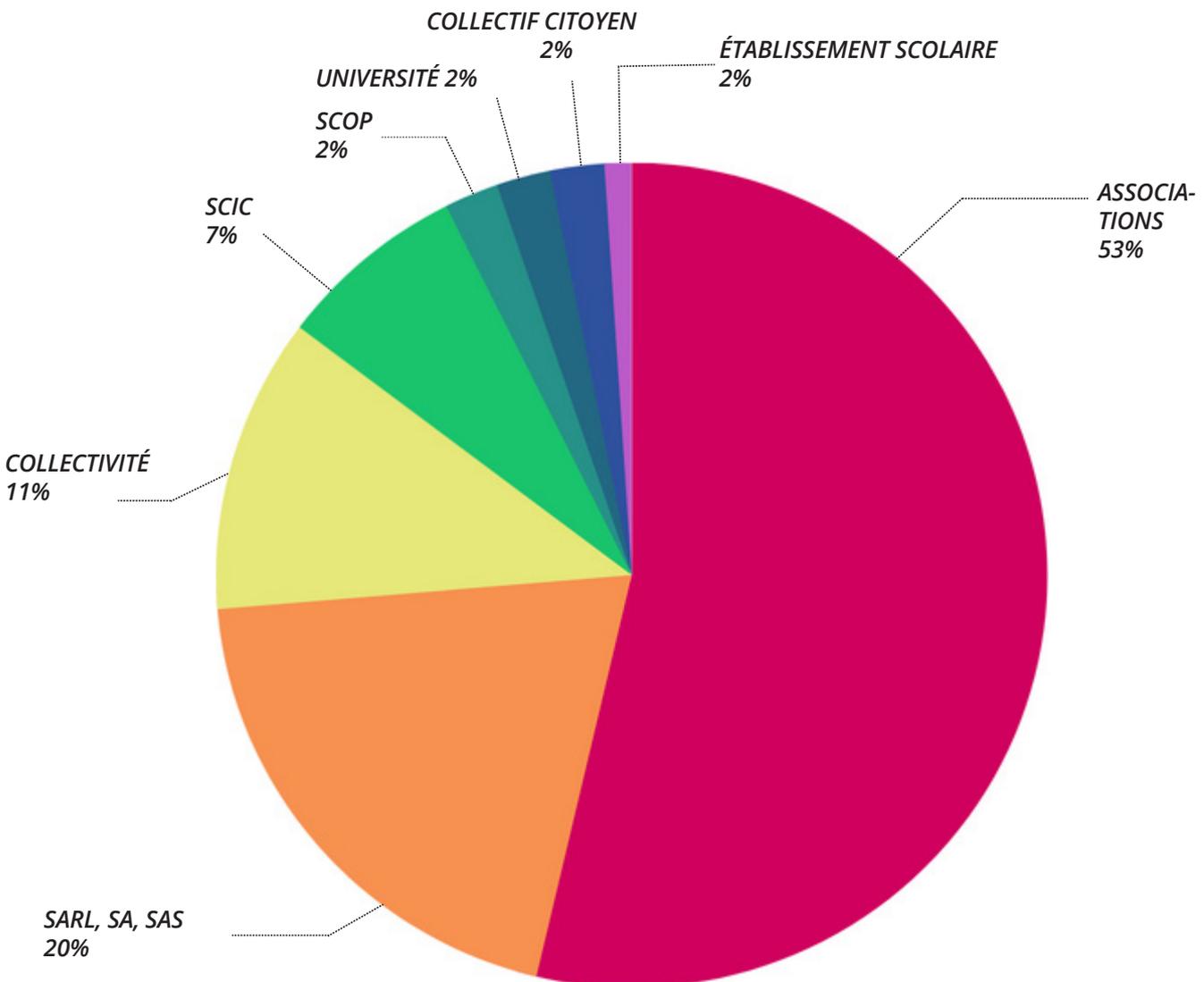
La Revue de Chevreux Paris. « *Le contrat un outil pour construire la ville de demain* » La Revue p. 40-44, mai 2019. Ophélie Bainville et Romain Decompoix

Type de contrat	Durée	Conditions	Prix/Redevance d'occupation	Avantage comparatif
<p>Convention d'occupation temporaire (COP) Art L. 145-5-1 du Code de commerce</p>	Prévue pour une durée déterminée ou indéterminée (mais en pratique de courte durée).	Tout type d'activité de courte durée Sur tout type de bien Durée d'occupation justifiée par des circonstances particulières indépendantes de la volonté des parties	Redevance modique compte tenu de la précarité	Bâtiment ou terrain devant accueillir des manifestations temporaires qui ne nécessite pas de travaux importants Responsabilité du propriétaire sur le bien et responsabilité du preneur sur l'activité
<p>Bail dérogatoire Art L. 145-5 du Code de commerce</p>	Prévu pour une durée déterminée inférieure à 3 ans)	Tout type d'activité commerciale Propriété privée ou dépendance du domaine privé	Redevance modique compte tenu de la précarité	Locaux destinés à être maintenu ou démolis dans le cadre du projet pérenne Travaux mineurs limités aux besoins de l'exploitation Risques de requalification en bail commercial de droit commun si le bailleur n'a pas manifesté son refus préalablement à l'expiration du bail
<p>Convention ou Autorisation temporaire d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels</p>	Déterminée de façon à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire à l'amortissement des investissements projetés et à une rémunération équitable	Tout type d'activité compatible avec l'affectation de la dépendance domaniale Biens relevant du domaine public artificiel ou naturel	Redevance tenant compte des avantages de toute nature procuré au titulaire (durée, investissement) sauf cas de gratuité (en particulier association à but non lucratif concourant à la satisfaction d'un intérêt général	Bâtiment ou terrains devant accueillir des manifestations temporaires Obligation de mise en œuvre d'une procédure de sélection du titulaire pouvant prendre la forme d'un appel à projet Travaux mineurs limités aux besoins de l'exploitation Responsabilité du propriétaire sur le bien et responsabilité du preneur sur l'activité
<p>Prêt à usage ou commodat Art 1875 et suivants du Code Civil</p>	Liberté contractuelle Possibilité de mettre un terme à tout moment	Tout type de bien non fongible Limité aux activités existante dans le bien Gratuité du prêt	Gratuit. La seule contrepartie est l'entretien du bien	Locaux existant nécessitant peu de travaux compte tenu de l'obligation d'exercer l'activité préexistante dans le bien
<p>Bail précaire d'habitation Art 11 loi n°89-462 du 6 juillet 1989</p>	1 à 3 ans renouvelable une fois)	Habitation Propriétaire personne physique Existence d'un événement précis justifiant que le bailleur ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiale	Loyer modique en raison de la précarité	Tout type d'activité Propriété privée ou dépendance du domaine privé
<p>Expérimentation du contrat de résidence temporaire Art 29 de la loi ELAN</p>	3 ans renouvelables par période d'un an si le changement de destination initialement envisagé pour les locaux ne peut avoir lieu (sans pouvoir dépasser le 31 décembre 2023)	Deux contrats : le premier conclu entre un propriétaire public ou privé et un organisme public, privé ou l'association agréé par l'État. Le second entre l'organisme (public ou privé) ou une association agréé et l'occupant Uniquement pour le logement, l'hébergement, l'insertion et l'accompagnement social Dispositif expérimental visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants Les locaux doivent être rendus libres de toute occupation à l'échéance de la convention ou lors de la survenance d'un événement défini par celle-ci	Redevance dont le montant maximal est fixé par décret	Locaux vacants susceptible de recevoir du logement et de l'hébergement (notamment en cas de transformation de bureaux en logement) Pas de droit de renouvellement du bail dans les conditions de droit commun
<p>Cessation d'usufruit temporaire</p>	Liberté contractuelle	Tout type d'activité Propriété privée ou dépendance du domaine privé	Prix de l'usufruit	Tout type de bien Compte tenu du transfert de responsabilité du propriétaire à l'usufruitier ainsi que des taxes applicables, cet outil semble réserver aux mises à disposition de terrains pour une durée relativement longue et nécessitant des travaux importants ou concernant des emprises de taille significative (friches industrielles)

CONSTRUIRE SON MODÈLE STRUCTURES JURIDIQUES

Typologie des structures

LES STRUCTURES PORTEUSES *Une majorité associative*



Source : Structures juridique des tiers-lieux, donnée 2023 de l'Observatoire des Tiers-Lieux.

CONSTRUIRE SON MODÈLE

QUELS SERVICES POUR QUELS ESPACES

L'organisation des activités

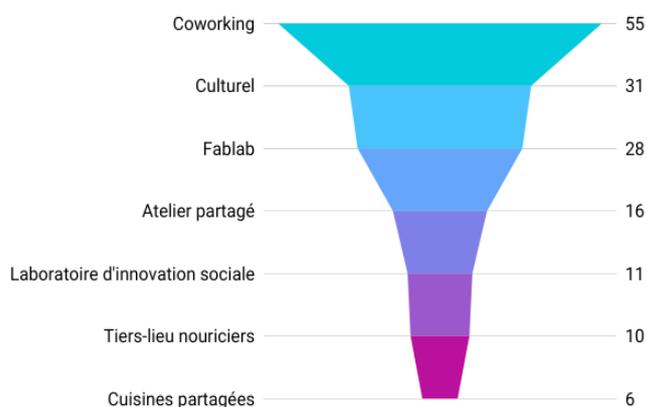
DES MODÈLES DE TRAVAIL ALTERNATIF

Construire un tiers-lieu sur sa microfriche permet de créer un espace de vie et de travail alternatif, ni tout à fait un bureau, ni tout à fait un domicile.

Ces nouvelles structures sont ancrées sur le territoire et animées par la mise en commun de pratiques, de modes de vie et de consommation d'acteurs qui se retrouvent ensemble. Elles sont l'occasion d'essayer des nouvelles manières de faire ensemble, de créer des services et d'étendre des pratiques qui n'entrent pas dans les cadres traditionnelles.

Tout comme il existe une spécificité des projets sur les microfriches, les services créés sur les tiers-lieux sont modulables en fonction du type d'espace sur lequel ils se déploient. Ils peuvent cumuler plusieurs fonctions.

D'après les données de l'Observatoire des tiers-lieux, 55% d'entre eux sont des espaces de coworking, 31% ont une vocation culturelle, 28% participent d'un Fablab ou espace de création, 16% sont partagé par des artisans en atelier collectif, 11% d'entre eux sont constitués en laboratoire d'innovation sociale, 10% sont consacré à nourrir les habitants et 6% relèvent de cuisines partagées.



Source : Typologie de tiers-lieux, donnée 2023 de l'Observatoire des Tiers-Lieux.

Fablab, Coworking, Makerspace, Living lab, les mots des tiers-lieux peuvent prêter à confusion. À quoi correspond ce nouveau vocabulaire ?

FABLAB

Laboratoire de Fabrication, espaces dédiés à l'invention et la mise à disposition d'outils de fabrication (en particulier numérique).

Ils apparaissent au tournant des années 2000 aux États-Unis et en 2009 en France comme des lieux d'hybridation entre le professionnel et le domestique dans le cadre des activités de fabrication. Sur ces espaces, comme un écho au duo amateur / expert, la figure du bricoleur et du savant se côtoient dans des communautés innovantes.

Lhoste, Évelyne Françoise, et Marc Barbier. « FabLabs. L'institutionnalisation de Tiers-Lieux du « soft hacking » », Revue d'anthropologie des connaissances, vol. 10,1, no. 1, 2016, pp. 43-69.

REPAIR CAFÉ

Espace dédié à la diffusion de connaissance concernant la maintenance et la réparation sur site d'objets avec mise à disposition des outils nécessaires.

Modèle originaire des Pays-Bas en 2009, où s'est organisé le premier Repair Café. Un modèle qui s'exporte depuis permettant le transfert des savoirs-faire et la valorisation d'une seconde vie des objets, contre une forme « obsolescence programmée ».

Goyon, Marie. « L'obsolescence déprogrammée : Fablabs, makers et repair cafés. Prendre le parti des choses pour prendre le parti des hommes », Techniques & Culture, vol. 65-66, no. 1-2, 2016, pp. 236-239.

RESSOURCERIE

Souvent sous forme de boutique, espace spécialisé destiné à la récupération et le recyclage d'objets.

La structure se double d'une activité sociale, avec une création d'emploi et un accompagnement pour des personnes en difficulté. Ce type d'espace est une traduction des nouveaux usages de « consommation responsable » et d'initiatives collectives pour le bien commun et la représentation de soi.

Bobel, Martin. « Chapitre 8. Faire de la lutte contre le gaspillage un outil de résilience face à la crise écologique : le cas du réemploi solidaire dans les ressourceries », Valérie Guillard éd., Du gaspillage à la sobriété. Avoir moins et vivre mieux ? De Boeck Supérieur, 2019, pp. 109-116.

COWORKING

Lieu hybride et partagé par des travailleurs dits nomades (indépendants ou non). Permet une organisation du travail hors du traditionnel bureau et une mise en réseau de travailleurs.

Accompagnant le développement du numérique dans les années 2000, les espaces de coworking sont intégrés à la sphère de l'économie collaborative, autour de valeurs de partage et d'une gouvernance collective. Ils peuvent être plus ou moins ouverts au public, selon les modèles de fonctionnement prévus. Selon leur degré d'ouverture, ils participent plus ou moins fortement à tisser des liens avec le territoire au delà de la structure elle-même.

Michel, Basile. « Le coworking, entre ouverture et fermeture des espaces associatifs et communautaires », Réseaux, vol. 214-215, no. 2-3, 2019, pp. 289-318.

LIVING LAB

"Laboratoire vivant", se réfère à la fois à une méthode d'échange de solution sur des projets et un lieu définit.

Le concept tire son origine des recherches dans les années 2000 de Gregory D. Abowd et son équipe. Il s'agit de rapprocher l'expérimentation au plus près de l'usager, dans un processus de cocréation entre scientifique et utilisateur. Cette méthode permet d'agir sur la prise de conscience d'appartenir à un territoire commun avec l'ensemble des participants.

Voilmy, Dimitri. « Les living labs et la conception participative : l'exemple d'ActivAgeing », Retraite et société, vol. 75, no. 3, 2016, pp. 125-136.

Travailler, construire, échanger. Panel de modèles d'activités adaptées à la typologies des microfriches.

ESPACE DE COWORKING

Le type de service le plus répandu, qui correspond au besoin pour une communauté de se rassembler autour d'un lieu pour travailler ensemble. De même, ce type de service répond aux évolutions récentes du monde du travail, avec le développement du télétravail et des activités nomades.

- » Allié le plus souvent avec des évènements et un espace restauration, suppose un raccordement aux réseaux (électrique et eau)
- » Accueille la galaxie des "freelance" (autoentrepreneurs, SARL, SAS), des petits collectifs et des associations.

JARDINS PARTAGÉS

Autre versant de l'activité sur une microfriche, la réhabilitation est l'occasion de remettre la nature au cœur du quotidien des habitants. À partir de bacs surélevés, qui éliminent la problématique de la pollution des sols, il est possible d'offrir aux participants des espaces de cultures selon leurs envies.

- » Rendu possible par des cultures "Hors sol" qui évitent les pollutions consécutives aux dégradations
- » Associe des métiers de la permaculture pour faire découvrir le jardinage sans engrais ni pesticide
- » Participe de la revégétalisation des quartiers, facilite la mobilisation des acteurs publics en demande de ce types d'actions pour leurs communes.

GARAGE SOLIDAIRE

Le pendant "automobile" des Repair Café (voir page précédente). Ce type d'espace participatif permet la réparation sur place de voiture à coûts réduits, ou de former le public à la réparation et maintenance de son véhicule.

- » Complété par des services d'achat / revente / prêt / location de machine spécialisées, la mise en commun participe à la réduction des coûts d'entretiens et de réparation.
- » Les professionnels présents sur site peuvent être également à même de former les participants à la mécanique et la réparation.

ESPACE CULTUREL

Ce type de structure est aussi diverse que les formes d'arts qu'elle met en avant. L'espace culturel épouse les contours des méthodes d'expositions : mur de graff, galerie d'exposition pour peintre et sculpteur, espace scéniques pour les concerts et évènement de l'art du spectacle.

- » Peut faire l'objet d'une intégration à une programmation culturelle locale, voir en devenir le point de ralliement dans le cadre de communes rurales n'ayant pas d'équipement structurant sur le territoire
- » Devient le point de rendez-vous des professionnels, qui peuvent également être en "résidence", c'est à dire faire de ce lieu leur espace de production artistique
- » L'animation culturelle s'additionne aux ateliers d'initiation tous publics pour une diffusion de la culture au plus grand nombre. L'occasion de mettre à l'honneur des pratiques culturelles issues du quartier de résidence et d'ouvrir à d'autres pratiques pour créer des liens

SERVICES AU PUBLIC

LES NOUVEAUX COMMUNS

La question du Commun sur les microfriches

« Si "Commune" est le nom de l'autogouvernement politique local et "communs" le nom des objets de nature très diverse pris en charge par l'activité collective des individus, "commun" est proprement le nom du principe qui anime cette activité et qui préside en même temps à la construction de cette forme d'autogouvernement. »

Commun, Essai sur la révolution au XXIème siècle, p19-20. Pierre Davot et Christian Laval. Ed La Découverte 2015

COMMUN = RESSOURCE + COMMUNAUTÉ + RÈGLE

Les travaux fondateurs de Elinor Ostrom¹ sur l'utilisation et la gestion des ressources naturelles fondent le triptyque définissant le commun.

Cette approche par les ressources est initialement conçue pour remettre à plat les visions traditionnelles de l'action collective.

À partir d'un travail empirique sur une grande diversité de cas, Ostrom analyse l'utilisation des terres, des forêts, de l'eau potable, des réserves de pêches. Sur ces biens où s'exercent une compétition non-exclusive, elle met en avant les systèmes de règles constituées par les communautés et décidée collectivement.

Cette forme d'action collective s'organise ainsi d'elle même, sans besoin nécessaire d'une intervention de l'État ou du marché pour réguler les pratiques des membres de la collectivité.

« Les communs, c'est l'idée de dire qu'autour d'une ressource commune, des communautés s'organisent pour créer à la fois une modalité de répartition de distribution de ces ressources mais également une gouvernance autour. »

Ces ressources peuvent être aussi sociale : l'emploi, le logement, l'éducation, la culture, c'est aussi ce qu'on fait ensemble en réalité. »

Timothée Duverger - L'économie sociale et solidaire, Entretien avec Jean Petaux pour la Librairie Mollat. 2023

Créer un tiers-lieu sur une microfriches, c'est rapprocher de nouvelles ressources partagés au plus près du quotidien des habitants et des usagers.

En réappropriant les espaces et les connaissances, les tiers-lieux sur les microfriches permettent de créer de nouveaux communs.

Cette vision étendue aux connaissances, aux relations et aux communautés grâce aux modèles des tiers-lieux est mise en avant par Timothée Duverger¹ comme une "riposte démocratique" face aux crises de nos institutions.

Duverger note à la fois :

- la capacité des tiers-lieux d'être des vecteurs de développement des communs, comme c'est le cas pour le mouvement des "tiers-lieux libre et open source"²
- la nécessité d'un "concernement"³ des acteurs (au sens du mot anglais "concern") : l'intérêt actif face à une situation qui agit sur nous et sur lequel nous savons avoir intérêt à agir.

Ce qui devient intéressant, à l'échelle d'une microfriche, c'est que le "concernement", la situation de fait et l'intérêt à agir sont "physiquement" visibles. Un commerce abandonné ou une maison construite à moitié sont des éléments qui suscitent visiblement l'intérêt des riverains. On s'interroge sur leur devenir, sur leur potentiel. On passe devant en s'imaginant d'autres futurs possibles.

Plus encore, en créant des espaces de rencontre et d'échange, les tiers-lieux qui s'établissent sur ces espaces délaissés constituent des lieux de création d'une gestion partagée, une nouvelle forme de communs.

¹ *Gouvernance des biens communs, pour une nouvelle approche des ressources naturelles Elinor Ostrom. Editions De Boeck, 1990, trad. française 2010*

¹ *Les tiers lieux : un chemin vers les communs? Diversité institutionnelle, agir démocratique et territoires. Timothée Duverger, Le Labo des Tiers-Lieux. 2022*

² *Réseau français de tiers-lieux créé en 2012 pour promouvoir les licences libres et l'économie du partage https://movilab.org/wiki/Tiers_Lieux_Libres_et_Open_Source*

³ Geneviève Perrin. Les communs de capacités : une analyse des Pôles Territoriaux de Coopération Economique à partir du croisement des approches d'Ostrom et de Sen. Economies et finances. Université Paris-Est, 2019 p.168

SERVICES AU PUBLIC L'EXEMPLE COCOVELTEN

Pérennisation d'un service d'hébergement d'urgence

RETOUR D'EXPÉRIENCE : COCOVELTEN

L'équipe de Beehome a bénéficié d'un retour d'expérience de l'association Yes We Camp sur le projet de CocoVelten, un centre d'accueil et de restauration de 80 places pérennisé par Marseille Habitat.

Dans le quartier de Belsunce à forte composante sociale, d'anciens locaux de la Direction des routes appartenant à l'État ont été mis à disposition pour occupation temporaire de l'association Yes We Camp, qui partagent la gestion en commun avec Plateau Urbain et le Groupe SOS. Le projet initial, sur les quelques 4 000 m², associait hébergement d'urgence, cantine solidaire et atelier partagé.

Le programme s'est vu bousculé par la crise du Covid en 2019, avec la décision prise d'installer une aide alimentaire d'urgence à destination des plus précaires. Cette décision a permis de démontrer les bonnes volontés des porteurs de projets aux habitants et l'intérêt d'une structure hybride capable d'adapter son programme d'action pour les élus locaux.

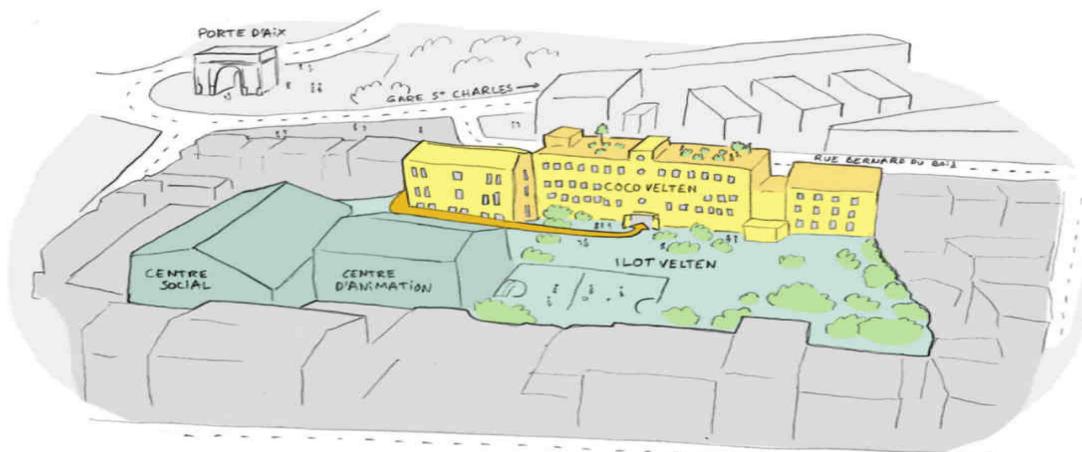
Cette démonstration *in vivo* de l'utilité sociale de CocoVelten et les efforts renouvelés des équipes ont servi ensuite de démonstrateur des méthodes de gestion des communs. Suite à la sortie de crise, l'achat du bâtiment en avril 2023 par le bailleur social Marseille Habitat a fait chuter le loyer et permis de prolonger de l'expérience.

La prolongation du projet est venue reconnaître la création d'un nouveau commun auto-organisé. Ce qui est intéressant dans cette expérience, c'est qu'il ne s'agit pas simplement d'une reconnaissance par les pouvoirs publics d'une des activités (hébergement, cantine solidaire, etc) mais la valeur conjuguée des activités de CocoVelten.

Après cinq ans d'activité, CocoVelten laisse la place à une rénovation complète du bâtiment pour de nouveaux logements sociaux. Une célébration le 16 décembre est prévue pour clôturer l'expérience.

« Nous sommes fier-es de ce que nous avons accompli ensemble ces dernières années et heureux-ses de savoir que les idées et actions développées pendant ce bail temporaire servent d'inspiration à la création du futur projet »

Communiqué des associations de CocoVelten



ANNEXE : EXEMPLE DE CONVENTION TYPE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

La commune de [X], sise [Adresse], [Code Postal] [Ville], représentée par son Maire, Monsieur/ Madame [Prénom] [Nom], dûment habilité à cet effet par une délibération du conseil municipal en date du [Date], reçue en Préfecture de [Département] le [Date],

Ci après dénommée " la commune X "

D'une part,

Et :

[Votre structure]

Ci après dénommée "l'occupant",

D'autre part,

Il est préalablement exposé :

Pour les besoins de son activité, [Nom de la structure] souhaite bénéficier d'un emplacement sur le domaine public communal, pour l'installation de [Type d'installation], [Adresse], à la commune X.

En conséquence de quoi, la commune X accorde dans les conditions suivantes, une convention d'occupation précaire et révocable des lieux à l'occupant.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable, l'emplacement défini à l'article 2.

ARTICLE 2 : DEFINITION DE L'EMPLACEMENT MIS A DISPOSITION

L'occupant est autorisé à occuper les lieux ci-après désignés, [Parcelle], [Adresse] et repérés sur le plan en annexe 1.

L'emplacement mis à disposition se compose d'une surface de [Nombre de m²].

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

L'occupant ne peut affecter les lieux à une destination autre que son activité de [Type d'activité].

La commune X peut effectuer ou faire effectuer tout contrôle, afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Lors de la mise à disposition et à la sortie des lieux, un état des lieux contradictoire est dressé par la commune X.

A l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, l'occupant doit évacuer les lieux occupés, retirer ses installations et remettre les lieux en l'état, à ses frais.

A défaut, la commune X utilise toutes voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des installations de l'occupant.

En cas de défaillance de la part de l'occupant et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, la commune X se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

ARTICLE 5 : CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

La présente convention est conclue intuitu personae. L'occupant précaire ne peut céder les droits en résultant à qui que ce soit, ni laisser la disposition des lieux à des personnes étrangères à la présente convention.

ARTICLE 6 : RESPONSABILITE – ASSURANCE

L'occupant s'engage à souscrire une assurance « dommage aux biens » et une assurance « responsabilité civile ». Il doit payer les primes et cotisations de ces assurances de manière à ce que la commune ne puisse en aucun cas être inquiétée.

A l'occasion du paiement de la redevance, l'occupant doit produire une attestation d'assurance.

L'occupant demeure entièrement et seul responsable des dommages matériels directs qui pourraient résulter de l'installation, l'exploitation et l'enlèvement de ses équipements.

L'occupant a l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou de celui des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

L'occupant et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre la commune X et ses assureurs en cas de dommage survenant aux biens de l'occupant, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes. L'assurance de dommage aux biens de l'occupant comportera cette clause de renonciation à recours.

ARTICLE 7 : DUREE DE LA CONVENTION

Sous réserve des dispositions de l'article « dénonciation, résiliation et suspension temporaire », la présente convention prend effet, à compter de sa signature, après réception en Préfecture de toutes les pièces nécessaires au contrôle de légalité.

L'emplacement désigné à l'article 2 est mis à disposition de l'occupant à cette même date.

Cette convention est consentie pour une durée de 1 an, du 1er janvier au 31 décembre. Elle est renouvelable expressément, par la commune X, par période de 1 an, avant le 1er novembre de chaque année, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pour les conventions conclues en cours d'année, elles entrent en vigueur à compter de leur signature, après réception en Préfecture de toutes les pièces nécessaires au contrôle de légalité, et jusqu'au 31 décembre. Elles sont ensuite renouvelées conformément au paragraphe ci-dessus.

ARTICLE 8 : REDEVANCE

a) Montant de la redevance :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du [Date] l'occupant précaire paie en règlement du droit d'occupation qui lui est consenti, une redevance annuelle, toutes charges incluses, d'un montant de [X€ /m²] (montant en toutes lettres) nets payable auprès du Trésorier Principal de [Commune], dès présentation du titre de recette émis à cet effet par la commune X.

La redevance annuelle est calculée au prorata temporis à compter de la date de prise d'effet de la convention.

Conformément au c) de l'article 10, la suspension de plus d'un mois ou la résiliation à l'initiative de la commune donne lieu au remboursement de la redevance au prorata temporis. La résiliation à l'initiative du commerçant ne donne lieu à aucun remboursement.

b) Indexation de la redevance :

Cette redevance varie dans les mêmes proportions que l'indice INSEE des prix à la consommation (service hors tabac ensemble des ménages). La formule d'indexation est la suivante :

$$\text{Redevance actualisée} = \frac{\text{Redevance d'origine} \times \text{Indice nouveau}}{\text{Indice d'origine}}$$

Redevance d'origine = [X] € / m² / an

Indice d'origine = [Indice] [À date du]

c) Paiement de la redevance :

La première année, le paiement de la redevance est effectué 30 jours après réception d'une facture ou d'un titre de recette.

Les années suivantes, la redevance est exigible d'avance au 1er janvier, après réception d'une facture ou d'un titre de recette.

ARTICLE 9 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la présente convention fait l'objet d'un avenant.

ARTICLE 10 : DENONCIATION, RESILIATION ET SUSPENSION TEMPORAIRE

a) A l'initiative de la commune X :

-> Suspension temporaire :

La présente convention est suspendue de plein droit par la commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, précisant la durée de la suspension, dans les cas suivants :

- Nécessité de procéder à des travaux.
- Manifestation exceptionnelle.

-> Résiliation :

La présente convention est résiliée de plein droit par la Commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les cas suivants :

- Non-paiement de la redevance aux échéances convenues.
- Motif d'intérêt général, conformément au régime applicable aux conventions d'occupation privative du domaine public.

- Non-respect de la présente convention.
- Dissolution ou liquidation judiciaire de la société occupante.
- Cessation par l'occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition.
- Condamnation pénale de l'occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité.
- Changement d'affectation ou utilisation différente même provisoire, sauf accord des parties.

La résiliation intervient 1 mois après réception de la lettre recommandée par l'occupant.

b) A l'initiative de l'occupant :

La présente convention peut être résiliée de plein droit sur l'initiative de l'occupant, par lettre recommandée avec accusé de réception précisant la date d'effet de la résiliation, dans les cas suivants :

- Cessation par l'occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition,
- Condamnation pénale de l'occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité,
- Refus ou retrait des autorisations réglementaires nécessaires à l'exercice de ses activités,

c) Effets de la résiliation et de la suspension temporaire :

La suspension de plus d'un mois ou la résiliation à l'initiative de la commune donne lieu au remboursement de la redevance au prorata temporis.

La suspension ou la résiliation à l'initiative de la commune n'ouvre pas droit au versement d'une indemnité ou à un quelconque dédommagement. L'occupant ne peut invoquer aucun droit au maintien dans les lieux.

La résiliation de la convention à l'initiative de l'occupant ne donne lieu à aucun remboursement.

ARTICLE 11 : ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile au lieu figurant en tête de la présente convention.
Chaque partie informe l'autre de tout changement de domicile susceptible d'intervenir.

ARTICLE 12 : REGLEMENT DES LITIGES

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui ne pourraient pas faire l'objet d'un règlement amiable, sont soumises à la juridiction compétente.

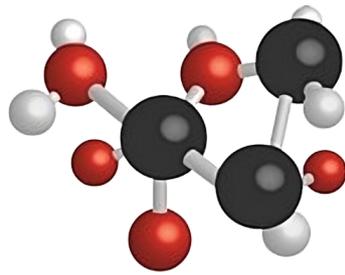
ARTICLE 13 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

Si une des parties souhaite procéder à l'enregistrement de la présente convention, les frais correspondants sont à sa charge.

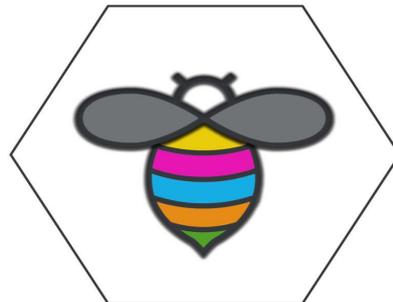
Fait à COMMUNE X
Le [Date]
en 2 exemplaires

Pour le preneur
"Lu et Approuvé"

Pour la Commune
"Lu et Approuvé"
Le Maire,
[Prénom] [Nom]



POLYMERE



beehome

2023

ASSOCIATION POLYMERE

Contact polymererbx@gmail.com

DAVID BEN TAYEB

Contact david.bentayeb@gmail.com