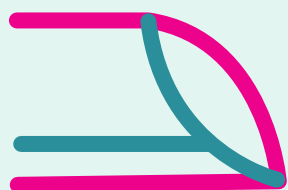
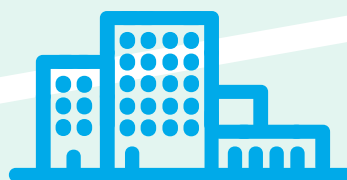


PROGRAMMES MÉTROPOLITAINS

MÉTROPOLE AMPLIFIÉE

URBANISME PROVISOIRE :
MODES D' ACTIONS
SUR LE TERRITOIRE
DE LA MÉTROPOLE BORDELAISE



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine


**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Ce carnet constitue un état des pratiques en matière d'urbanisme provisoire sur le territoire de la métropole bordelaise. Il propose des pistes de travail pour le développement des usages provisoires et donne à voir des initiatives remarquables vues ailleurs. Il comprend, un recensement spatial des initiatives provisoires développées entre 2020 et 2025 sur le territoire, afin de dresser un portrait de ce mode de faire à date.

- 1 Proposer un langage commun** p.4
- 2 Valoriser le déjà-là** p.9
- 3 Partager un mode projet singulier** p.23
- 4 S'inspirer ailleurs** p.47
- 5 Pour aller + loin** p.56



Ce carnet constitue un état des pratiques en matière d'**urbanisme provisoire sur le territoire de la métropole bordelaise**. Il propose des pistes de travail pour le développement des usages provisoires et donne à voir des initiatives remarquables vues ailleurs. Il comprend, **un recensement spatial des initiatives provisoires développées entre 2020 et 2025 sur le territoire**, afin de dresser un portrait de ce mode de faire à date.

Cette démarche a rassemblé des services de Bordeaux Métropole et des partenaires publics du territoire (collectivités, aménageurs, bailleurs, ...) lors d'**ateliers menés les 17 avril et 26 juin 2025**.

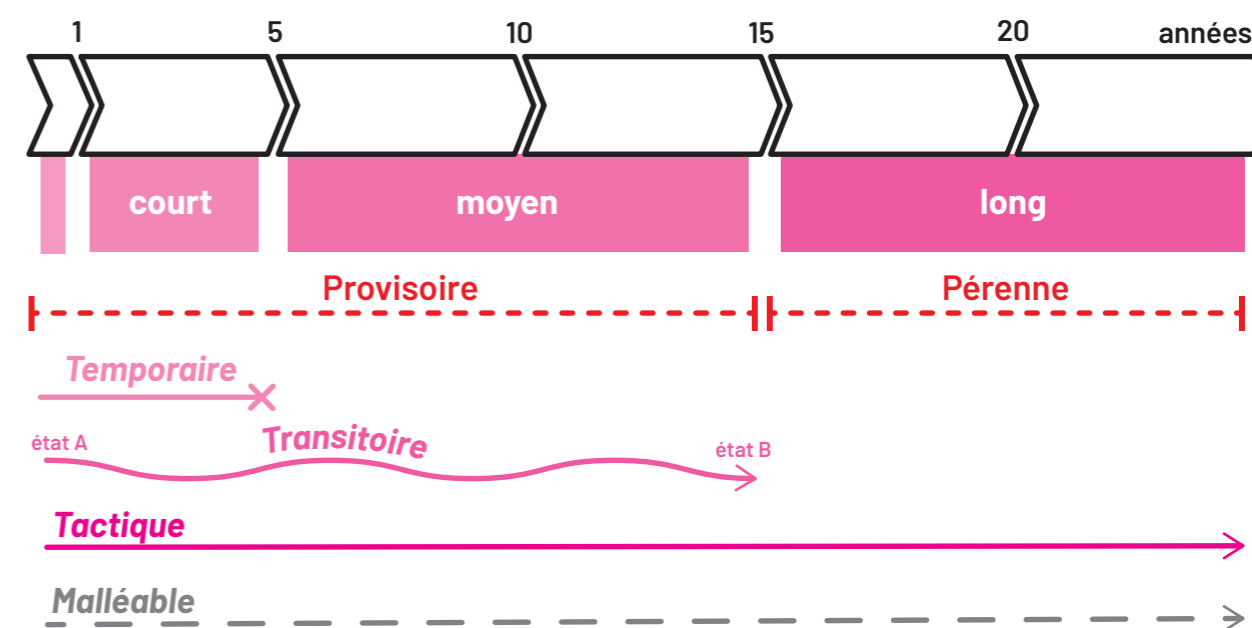
Elle vise à appuyer le **développement d'un référentiel commun autour du mode projet provisoire sur le territoire de la métropole bordelaise**. L'un des enjeux majeurs identifié est celui de la valorisation des ressources foncières, y compris dans les temps courts et moyens de la fabrique de la ville. Cet essaimage des modes de faire porte ici spécifiquement sur les **projets s'inscrivant sur des fonciers cadastrés - bâtiments et terrains nus** - avec leurs éventuels prolongements sur l'espace public.

Bien que les initiatives provisoires sur l'espace public nourrissent des objectifs parfois communs, leurs mises en œuvre opérationnelles s'appuient sur des processus bien distincts - services des collectivités, acteurs, défis techniques et réglementaires spécifiques - et ne font donc pas l'objet de la présente démarche.

Proposer un langage commun Glossaire partagé du provisoire

Le champ des démarches d'urbanisme jouant sur les temps courts à l'échelle du renouvellement urbain a donné lieu à la naissance d'un vocabulaire particulier, axé autour des temporalités mais aussi des transitions. Dans cette diversité, **le terme d'urbanisme provisoire ressort par sa nature englobante et comme antonyme à la notion d'urbanisme pérenne**, c'est-à-dire un urbanisme au mode projet plus classique et linéaire ne mobilisant pas les interstices vacants créés par les changements d'usages des sites.

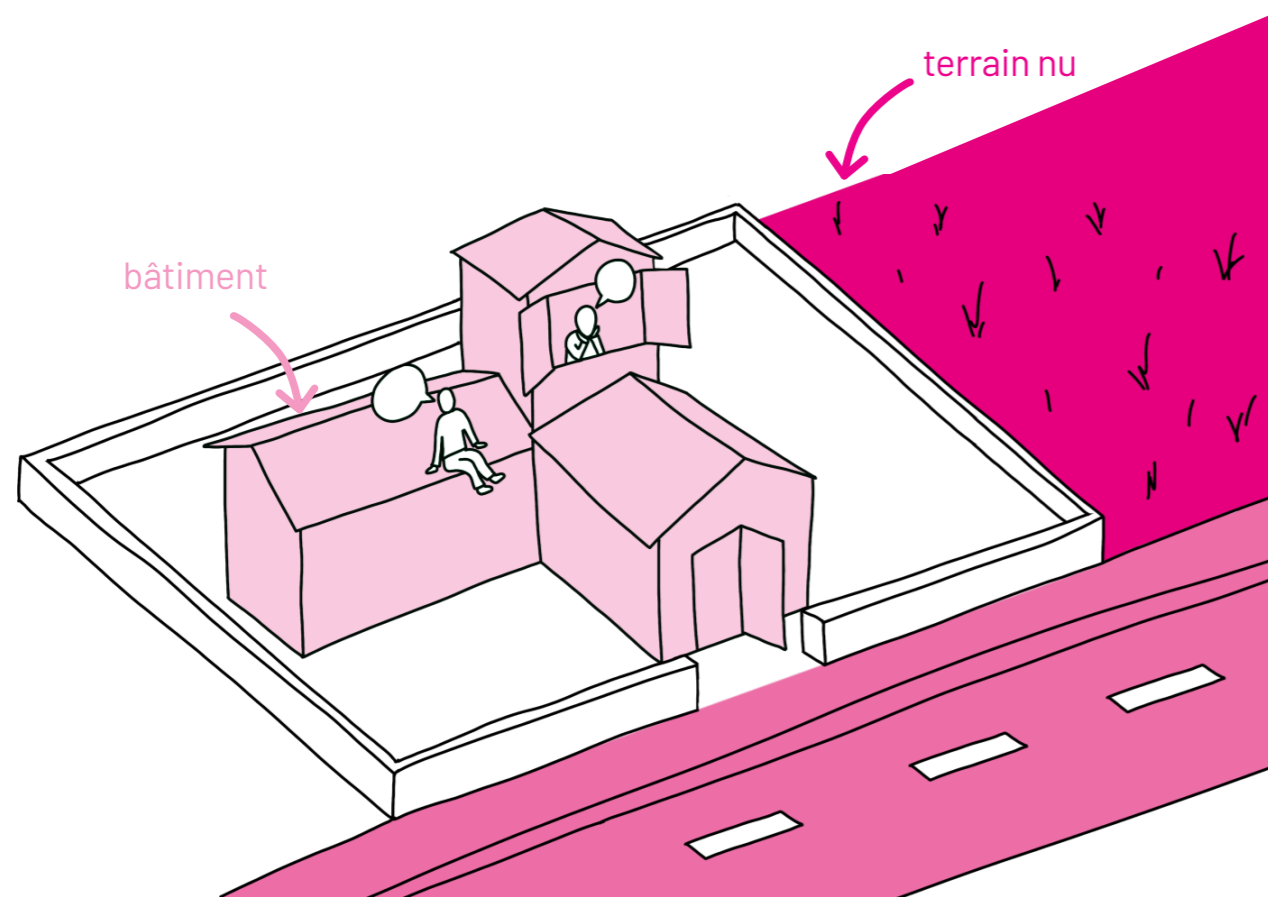
À noter que ce travail de définition n'a pas vocation à invisibiliser l'emploi des notions d'urbanisme temporaire, transitoire, ou encore tactique largement relayées et appropriées. Ces dernières viennent souvent préciser les dynamiques à l'œuvre dans les projets, de l'éphémère à la transformation plus permanente. Bien qu'enrichissantes, **le terme d'urbanisme provisoire leur est préféré dans le cadre de la démarche menée sur le territoire de Bordeaux Métropole dans un souci de création d'un langage commun entre les acteurs locaux**.



Proposer un langage commun

Glossaire partagé du provisoire

L'urbanisme provisoire peut être utilisé afin de **valoriser des bâtiments mais aussi des terrains disponibles.**



extension sur l'espace public

Pour aller + loin sur les outils provisoires de l'espace public :
<https://www.aurba.org/productions/espaces-publics-a-vivre/>

Urbanisme provisoire

Terme générique pour décrire un projet déployé en attendant une autre intervention plus durable, voire sa pérennisation après expérimentation.

Urbanisme éphémère

Usage événementiel voué à disparaître.



L'Ambassade
 rue du loup, Bordeaux
 2018
 ©Yes We Camp



LUMI
 rue des Maraichers, Bordeaux
 2023-2024
 ©En Place

Urbanisme temporaire

Aménagement ponctuel et limité dans le temps d'un espace amplifiant ses usages à des moments donnés et impliquant une disparition.

Urbanisme malléable

Approche urbanistique permettant d'intégrer la pluralité des temps et leurs usages dans la conception des espaces.

Urbanisme transitoire

État intermédiaire entre un état initial et final. Aussi forme de production urbaine alternative tirant partie du temps disponible entre l'abandon d'un site et son renouvellement.



Belle Aire
place Albert Despujols, Artigues-près-Bordeaux
2021-2024
©Mairie Artigues-près-Bordeaux

Urbanisme tactique

Mode de faire projet mettant en place des moyens agiles pour obtenir le résultat voulu et faisant référence à des actions de petite échelle testées grandeur nature au service d'une ambition plus large.



Café de la route
501 route de Toulouse, Villenave-d'Ornon
2018 - en cours

Valoriser le déjà-là

Le provisoire au service du local	p.10
Un mode projet déjà étudié	p.11
Un territoire de projets provisoires ?	p.12
Retour d'expérience Bordeaux Métropole	p.16
Retour d'expérience Ville de Bordeaux	p.18
Retour d'expérience EPA Bordeaux Euratlantique	p.20

Valoriser le déjà-là Le provisoire au service du local

L'urbanisme provisoire, loin de constituer une fin en soi, **est un moyen au service de projets de territoire afin de répondre aux défis urbains, sociaux, écologiques, économiques, présents et à venir.** Il vient notamment réduire la distance entre le temps long de la fabrique de la ville et le temps plus court du vécu, celui des besoins du quotidien. Inclure une ou plusieurs phases de projet provisoires engage à revoir la notion de pérennité à l'aune d'une mise en action rapide, au bénéfice d'une réponse efficiente aux besoins fondamentaux des populations, dans un contexte de raréfaction foncière.

Les phases provisoires peuvent être le réceptacle de projets répondant à des besoins très hétérogènes : services, habitat, agriculture, artisanat, loisirs, culture, évènementiel, alimentation, restauration, etc.

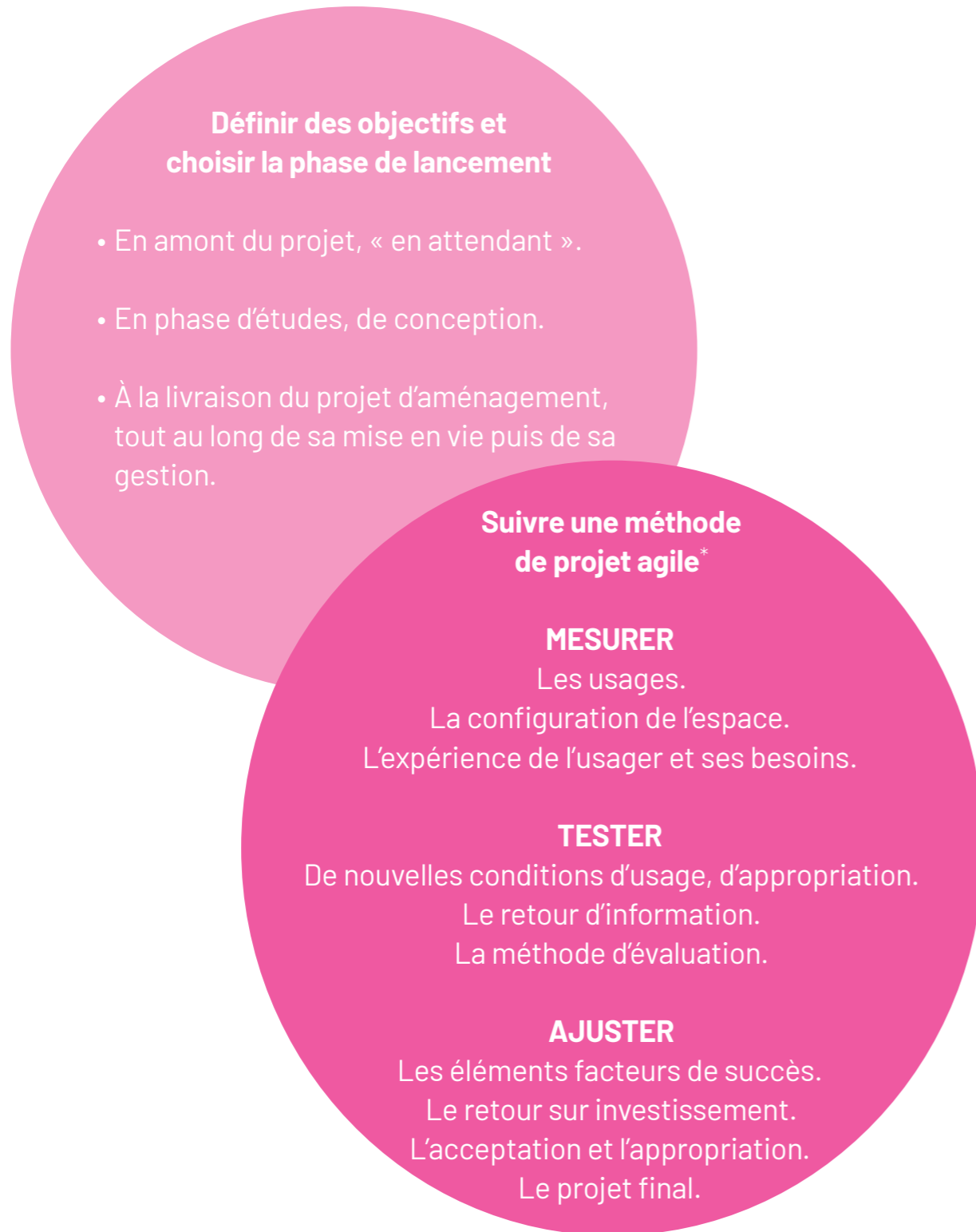
Les projets prenant place dans ces espaces et temps disponibles peuvent ainsi venir répondre aux enjeux des politiques publiques engagées, à l'image des quinze feuilles de route de Bordeaux Métropole 2020-2026* ; **les projets accueillis provisoirement viennent compléter la palette d'actions pour une « métropole plus proche, écologique, solidaire et innovante ».** Par essence un moyen transversal, l'urbanisme provisoire nécessite de décroiser les pratiques pour devenir une étape de projet passant de l'innovation à l'habitude.

« Le pertinent à chaque instant au bien fini une fois pour toute. »

La ville relationnelle par Sonia Lavadinho, Pascal Le Brun-Cordier et Yves Winkin, éditions Apogée, 2024, p.200.

*Feuilles de route. Bordeaux Métropole, 2020
<https://www.bordeaux-metropole.fr/metropole/feuilles-route>

Un mode projet déjà étudié

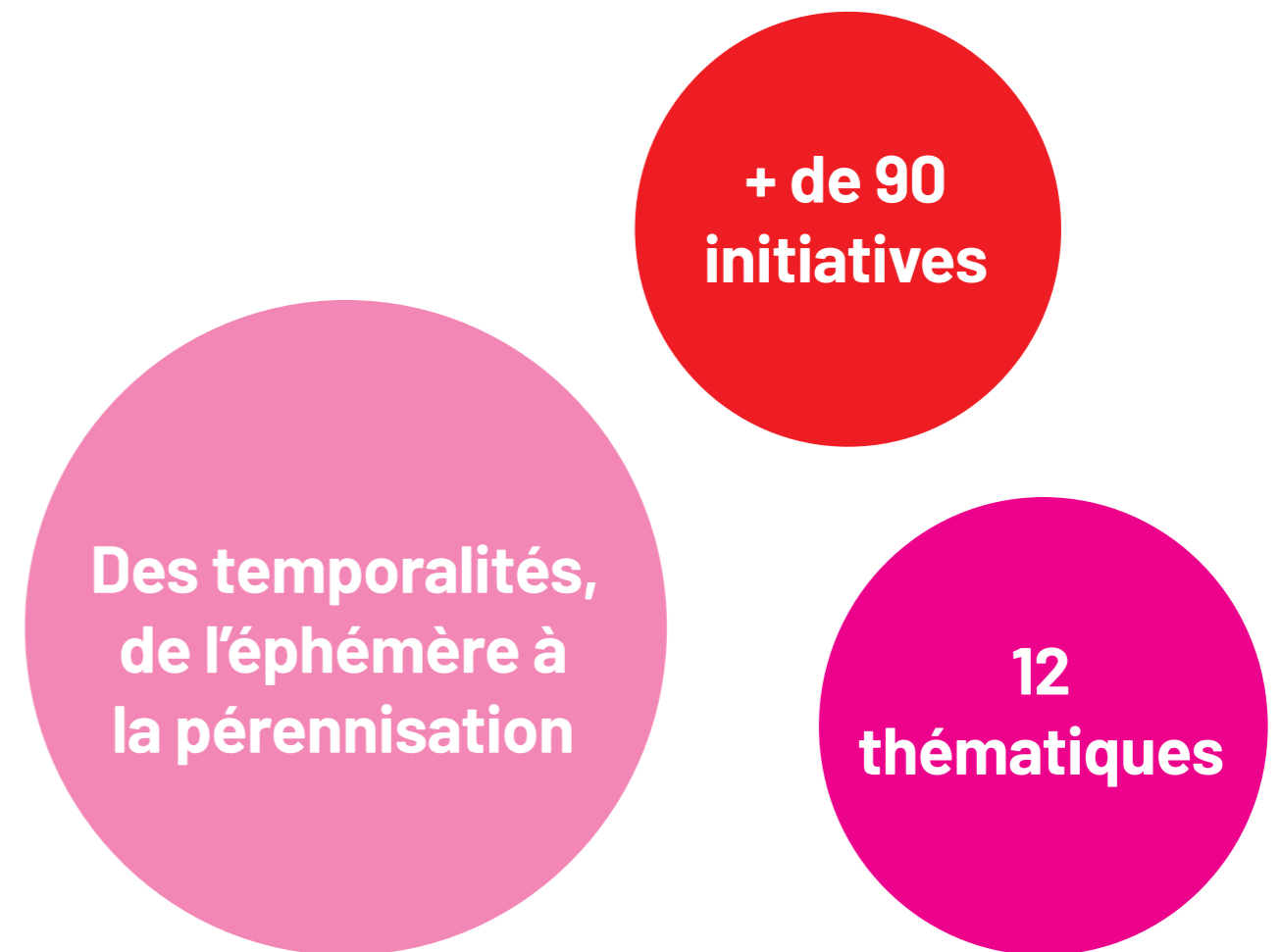


*[Regard sur l'espace public, l'urbanisme tactique, aménager par l'expérimentation, a'urba, septembre 2020.](https://www.aurba.org/productions/lurbanisme-tactique/)
<https://www.aurba.org/productions/lurbanisme-tactique/>

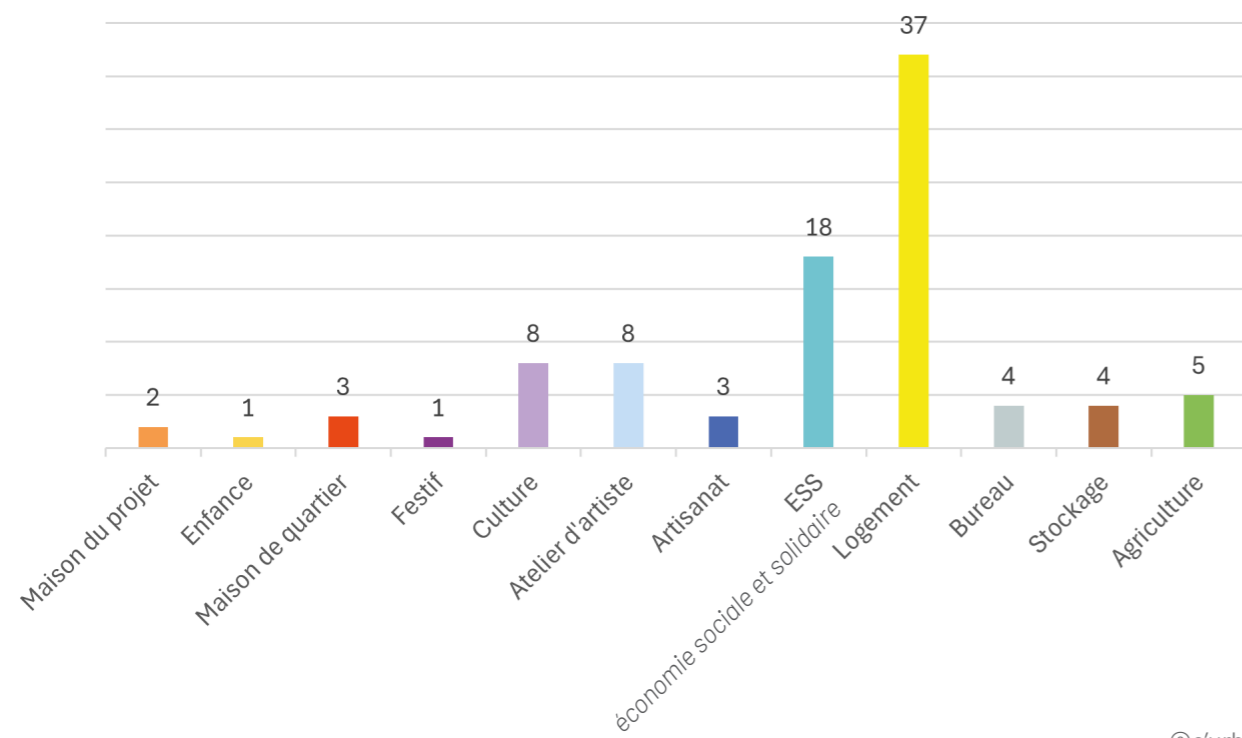
Valoriser le déjà-là Un territoire de projets provisoires ?

Un **recensement des projets d'urbanisme provisoire sur sites cadastrés sur la période 2020-2025 au sein de la métropole bordelaise** a été réalisé au premier semestre 2025 par l'a-urba en s'appuyant sur **différents outils d'enquête** : recherches bibliographiques dans la presse, productions du Forum Inventer Demain Bordeaux 2022, échanges avec les parties prenantes du territoire dont des ateliers de travail (services de Bordeaux Métropole, Aquitanis, EPA Bordeaux Euratlantique, La Fab).

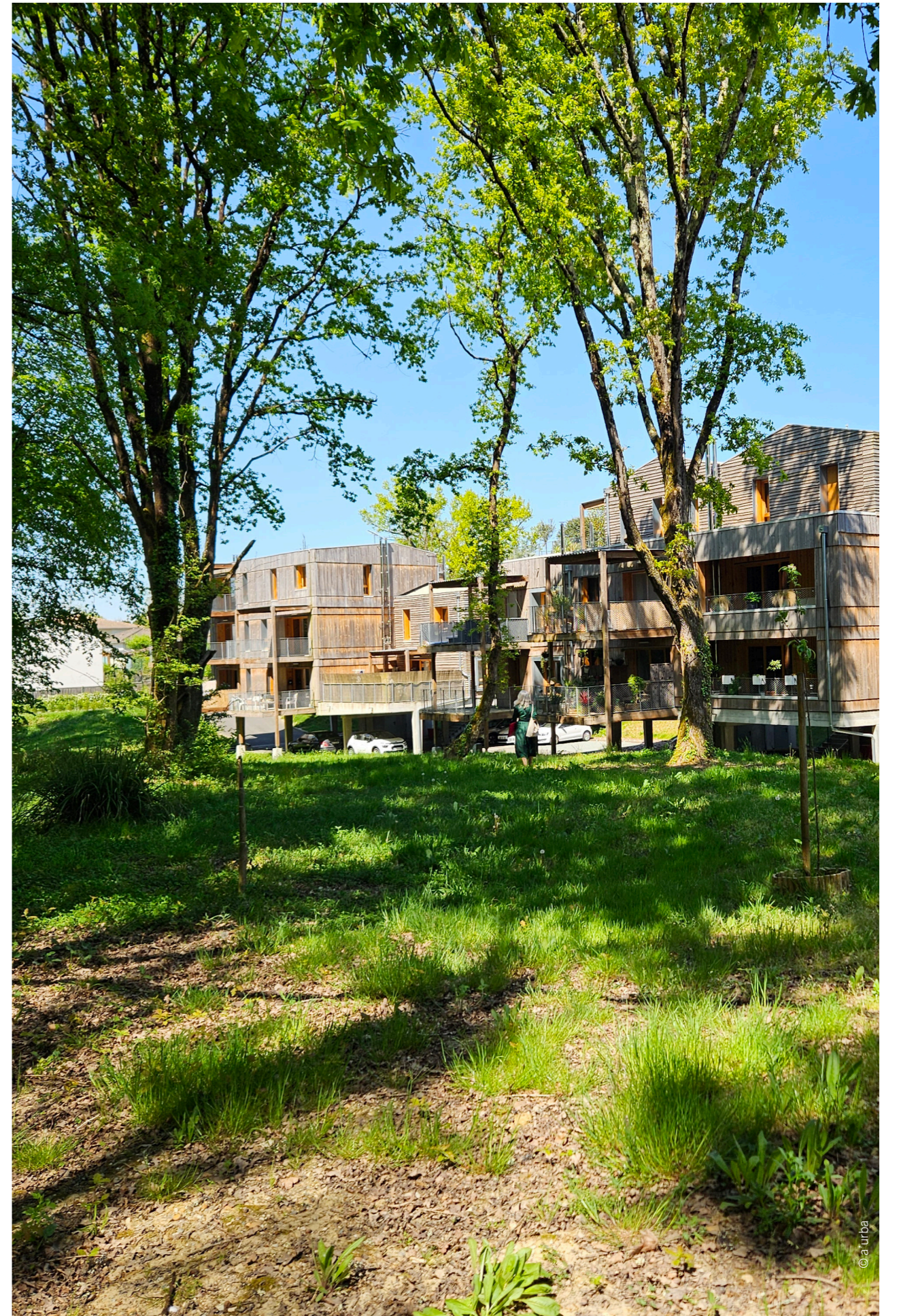
Ce travail **non exhaustif de capitalisation** entend **valoriser la grande diversité des initiatives représentées et permettre une acculturation entre pairs de la fabrique de la ville**. Il nécessitera une mise à jour en fonction de la vie des projets d'urbanisme provisoire en cours et à venir.



Nombre de projets d'urbanisme provisoire par thématique d'usage



©a'urba



Projets d'urbanisme provisoire sur sites cadastrés dans la métropole bordelaise (2020-2025)

Sites de projet (dernière mise à jour : juillet 2024)

Opérations d'intérêt (OIN & OIM)

Actualité de l'occupation

* En cours

Durée

0 à 3 ans

4 à 5 ans

Plus de 5 ans

Pérennisée

Thématique

Maison du projet

Enfance

Maison de quartier

Festif

Culture

Atelier d'artiste

Artisanat

ESS

Logement

Bureau

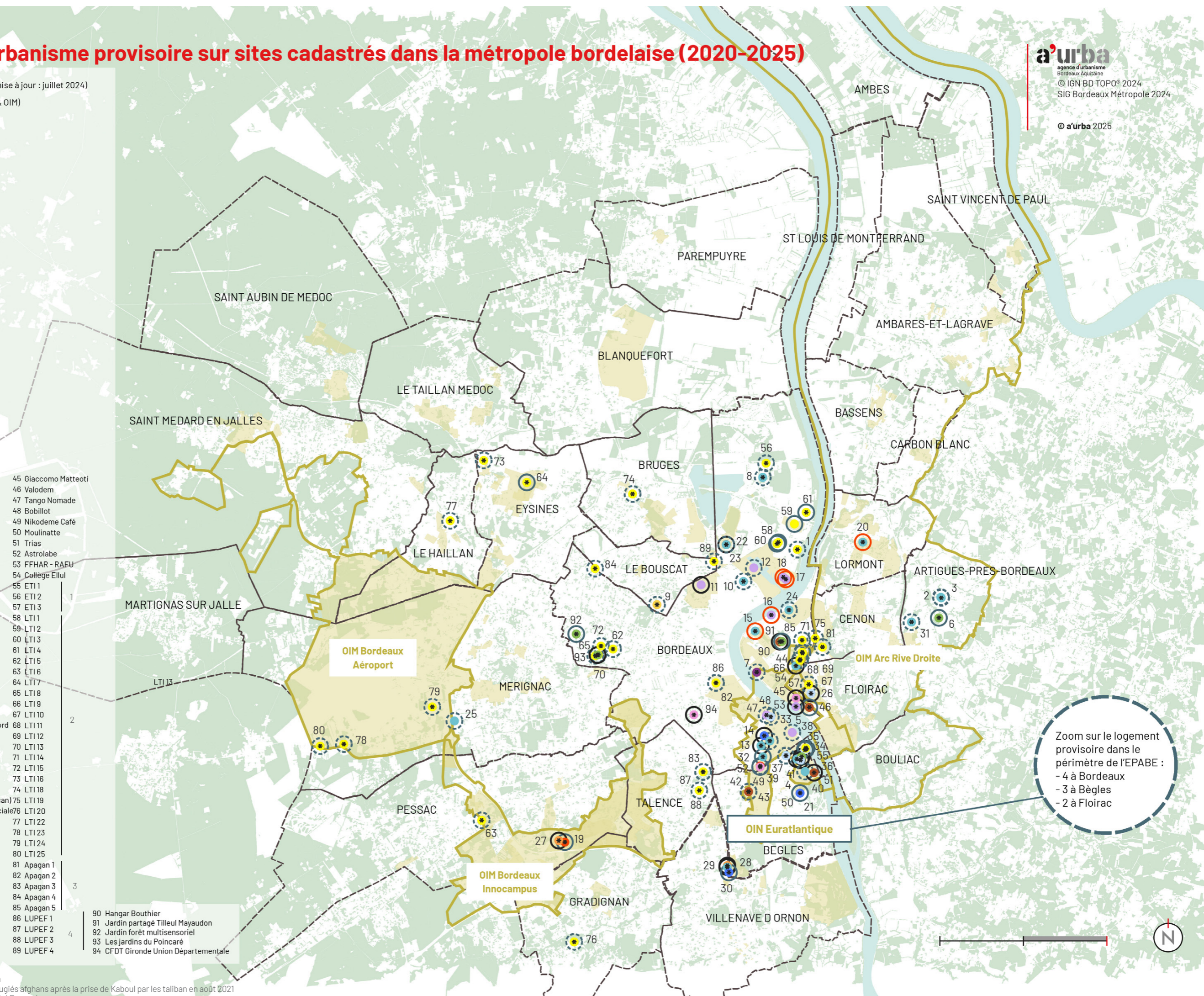
Stockage

Agriculture

Nom des occupations

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| 1 La Lumineuse | 46 Valodem |
| 2 Belle Aire | 47 Tango Nomade |
| 3 La Bonne Adresse | 48 Bobillot |
| 4 Pôle ESS de l'Estey | 49 Nikodeme Café |
| 5 LUMI | 50 Moulinatte |
| 6 Domaine de Saint-Leu | 51 Trias |
| 7 Caserne B | 52 Astrolabe |
| 8 Lac-C | 53 FFHAR - RAFU |
| 9 Le lieu inspiré | 54 Collège Ellul |
| 10 Riddle | 55 ETI 1 |
| 11 Annexe B | 56 ETI 2 |
| 12 Rado | 57 ETI 3 |
| 13 Halles Armagnac | 58 LTI 1 |
| 14 Bâtiment 33 | 59 LTI 2 |
| 15 Darwin | 60 LTI 3 |
| 16 Fabrique POLA | 61 LTI 4 |
| 17 Les Vivres de l'art | 62 LTI 5 |
| 18 Le Garage Moderne | 63 LTI 6 |
| 19 La Belle Saison | 64 LTI 7 |
| 20 Le rez-de-chaussée | 65 LTI 8 |
| 21 La Morue Noire | 66 LTI 9 |
| 22 La Case dalle | 67 LTI 10 |
| 23 Ancienne agence Bordeaux Nord | 68 LTI 11 |
| 24 Hangar TMI | 69 LTI 12 |
| 25 Séverini | 70 LTI 13 |
| 26 La Souys | 71 LTI 14 |
| 27 Maison du Projet Saige | 72 LTI 15 |
| 28 Café de la route | 73 LTI 16 |
| 29 BVO 509 | 74 LTI 18 |
| 30 BVO Midas ([Des Terres] / Cancan) | 75 LTI 19 |
| 31 La Maison de la Promotion Sociale | 76 LTI 20 |
| 32 Recup'R | 77 LTI 22 |
| 33 Jean Fourche | 78 LTI 23 |
| 34 Atelier Pauly | 79 LTI 24 |
| 35 Collectif Carbet | 80 LTI 25 |
| 36 Création Ludovic Balais | 81 Apagan 1 |
| 37 Hipopo | 82 Apagan 2 |
| 38 Hot Pression | 83 Apagan 3 |
| 39 Compagnie Entresols | 84 Apagan 4 |
| 40 Jardin de l'Ephémère | 85 Apagan 5 |
| 41 Dronisos | 86 LUPEF 1 |
| 42 Bâtiment B | 87 LUPEF 2 |
| 43 Bâtiment G | 88 LUPEF 3 |
| 44 Terrain Cacolac | 89 LUPEF 4 |

- 90 Hangar Bouthier
 91 Jardin partagé Tilleul Mayaudon
 92 Jardin forêt multisensoriel
 93 Les jardins du Poincaré
 94 CFDT Gironde Union Départementale
- 1 : Espaces Temporaires d'Insertion
 2 : Logements Temporaires d'Insertion
 3 : Opération nationale d'accueil de réfugiés afghans après la prise de Kaboul par les taliban en août 2021
 4 : Logements Urgence Parcours Emploi Formation



Zoom sur le logement provisoire dans le périmètre de l'EPABE :
 - 4 à Bordeaux
 - 3 à Bègles
 - 2 à Floirac

Valoriser le déjà-là

Retour d'expérience Bordeaux Métropole

Les **Espaces Temporaires d'Insertion (ETI)** et les **Logements Temporaires d'Insertion (LTI)** sont des dispositifs d'hébergement mis en place **pour lutter contre le mal logement** dans le cadre de la stratégie départementale de **résorption des squats**.

En partenariat avec l'Etat, Bordeaux Métropole s'engage à mettre en œuvre des **solutions d'hébergement à destination des publics vivants en squats ou bidonvilles**, en complément des dispositifs de droit commun existants.

La durée de séjour est de **6 mois renouvelables deux fois, soit 18 mois maximum**.



Pour aller + loin : [ETI et LTI à Bordeaux Métropole](https://www.bordeaux-metropole.fr/metropole/projets-en-cours/metropole-solidaire/espaces-temporaires-dinsertion-eti-logements)
<https://www.bordeaux-metropole.fr/metropole/projets-en-cours/metropole-solidaire/espaces-temporaires-dinsertion-eti-logements>



Comment sont sélectionnés les sites d'implantations provisoires ?

- Terrain viabilisé disponible pour une durée de 2 ans minimum, voire pour une durée plus optimale de 4 à 5 ans.
- Foncier inséré sur le plan urbanistique (accès aux transports, aux services administratifs, etc...).
- Format juridique de Convention d'Occupation Temporaire avec une gestion des sites déléguée à une association (Diaconat de Bordeaux).



Des retours d'expérience positifs mais des points de vigilance :

- Une mobilisation des fonciers parfois complexe : insuffisante en nombre et en durée, qui peut s'accompagner d'un manque de visibilité sur la « réserve » disponible.
- Un accompagnement social renforcé indispensable pour une gestion des sites apaisée et leur libération dans le temps impart.
- Une voie de sortie en logement pérenne au sein du parc social saturée.

Valoriser le déjà-là

Retour d'expérience Ville de Bordeaux

Opération provisoire Fieffé, quartier du Sacré-Coeur, 2025

- Ancien collège de 1 700 m² propriété communale **mis à disposition pour 2 à 3 ans à des associations** déjà occupantes ou arrivantes en **attendant la réhabilitation complète** du site.
- Bâtiment qui a déjà accueilli **des opérations tiroirs** avec initialement un projet de **transformation long terme en pôle enfance-famille**.
- Phase provisoire prévue afin de **tester et préfigurer un fonctionnement en lieu hybride** en maintenant des activités autour de l'enfance et de la famille et en l'ouvrant à d'autres usages associatifs.
- Travaux préparatoires de **mise en accessibilité Établissement Recevant du Public au rez-de-chaussée** afin d'accueillir des usagers et permettre l'ouverture de l'îlot sur le quartier.
- **Accompagnement des associations accueillies** sur le site réalisé par ATIS (Association Territoires et Innovation Sociale), visant à **encourager la coopération entre les structures** et la constitution d'un véritable collectif capable de **prendre part à la gestion et à la gouvernance du site** aux côtés de la Ville de Bordeaux.



Opération provisoire Leydet, quartier Nansouty, 2025

- Ancien bâtiment de négoce en vin de 1 300 m² cédé à la Ville dans les années 1960 qui **se distingue par ses grands volumes et sa cour intérieure spacieuse**.
- Bâtiment **très largement sous occupé**, essentiellement utilisé pour le stockage de matériel municipal. Un projet initial visant à transformer le lieu sur le **long terme en équipement hybride (culture, ESS, librairie)** mais qui cherche encore son modèle économique.
- Phase provisoire d'**activation partielle du site (maison de gardien et cour) portée par un collectif associatif** afin d'accueillir les usagers du quartier. L'ambition est de **laisser la place à l'imprévu dans la programmation**, et de favoriser **la construction d'un projet pérenne participatif** avec les habitants et l'ensemble des acteurs du quartier, en réponse aux besoins et aspirations locales.
- Travaux préparatoires de **sécurisation et de mise en accessibilité sobres** portés par la SAEML Bordeaux Métropole Aménagement et repris à terme par la SPL COPUBLIC (créée en 2024 sur le territoire).



Ces deux opérations sont coordonnées par le **service de la vie associative** de la Ville de Bordeaux dans le cadre de son dispositif **lieux hybrides** avec un lancement de ces projets provisoires prévu courant 2025.



L'urbanisme provisoire est ici mobilisé comme un véritable **levier stratégique dans la conception des équipements publics** afin :

- d'ajuster les coûts au plus juste,
- de repenser la rénovation de l'existant,
- de mieux ancrer les projets dans leur territoire et d'y associer les usagers.

Valoriser le déjà-là

Retour d'expérience EPA Euratlantique

L'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique est un aménageur public piloté par un partenariat entre l'État, la Région, la Métropole et les communes concernées. Il développe une **Opération d'Intérêt National (OIN)** c'est-à-dire qu'il **planifie les zones de projet** et édicte les règles aux opérateurs immobiliers. Sa feuille de route est axée autour de la **production de logements abordables et la mixité urbaine**, de la transition écologique et énergétique, de la conception d'une **ville créatrice de valeurs, d'inclusivité et de soutenabilité économique.**

mobilisation de l'urbanisme provisoire

L'EPA est **propriétaire de bâtiments et terrains acquis afin de constituer les réserves foncières** nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement.

Il n'a pas vocation à rester propriétaire de ces biens mais **doit les gérer avec des responsabilités « classiques » de propriétaire** (gestion courante, sécurisation, assurance, occupations).



L'urbanisme provisoire est utilisé comme un **levier de gestion** de ce **patrimoine.**

Retrouvez les projets dans le périmètre d'action de l'EPABE pages 14-15.

Des projets provisoires répondant aux enjeux du propriétaire...

- Sécuriser les biens en évitant leur dégradation et leur détérioration naturelle par manque d'entretien.
- Éviter les squats et leurs impacts sur la vie de quartier.
- Alléger les coûts de portage.
- Contribuer à la vie du quartier par son animation.
- Participer à la communication du futur projet.
- Faciliter l'appropriation ou l'implication des différents publics.

... et aux besoins du territoire.

- **Loger prioritairement** lorsque l'état des biens le permet et **favoriser la vie sociale** grâce à la présence de différents acteurs (associations, artistes, structures de l'ESS...) sur des sites en attente.
- Offrir des espaces de projet avec **une redevance d'occupation abordable** à des acteurs non-institutionnels.
- Permettre à ces acteurs **de se lancer, tester et déployer leur activité grandeur nature.** La preuve par l'exemple peut leur permettre de **se fixer sur le territoire et de nourrir la programmation** du projet avec des usages singuliers.

Un engagement mutuel des parties cadré par la Convention d'Occupation Précaire (COP) :

- Durée courte clairement énoncée en fonction des besoins de l'opération.
- Redevance relativement modique établie en fonction des travaux réalisés, de la charge foncière, de la durée d'occupation et des honoraires de gestion (celle-ci est déléguée à un prestataire dans le cadre d'un marché public).
- Forfait de charges pour supporter l'électricité, le chauffage.
- Présence d'une clause de restitution des lieux à tout moment ainsi que de la possibilité de réaliser des sondages pour les besoins de l'opération.
- Clause de communication et de contribution artistique permettant d'actionner les talents des occupants lors d'événements culturels et/ou artistiques organisés par l'EPA au profit des habitants.

Cette **gestion intercalaire du patrimoine** nécessite des **moyens humains internes** mais aussi **des prestations par marchés publics** :

- Un marché de gestion locative et technique
 - Un marché de gardiennage et ronde
 - Un marché de sécurisation des sites

Partager un mode projet singulier

Intérêts généraux du mode provisoire et conditions de réussite pré-identifiées	p.24
Travailler en mode collaboratif	p.26
Défis, outils et objectifs	p.30
Zoom sur le co-bénéfice économique	p.38
Grille d'analyse pour se lancer	p.40
Lexique de la contractualisation provisoire	p.42

Partager un mode projet

Intérêts généraux du mode provisoire

→ Gestion foncière

- Optimiser la gestion foncière en valorisant les m² vacants ou sous-utilisés dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière.
- Entretenir au quotidien par l'occupation et favoriser la réduction de la dette technique du patrimoine en stock.

→ Réponse à des besoins prioritaires

- Favoriser le lien social.
- Créer une nouvelle offre de services de proximité.
- Permettre l'accès à un foncier à coût accessible.
- Réouvrir des enclaves et permettre aux usagers de pratiquer leurs lieux de vie.

→ Projet urbain

- Programmer au plus proche des besoins par le test : droit à l'erreur.
- Se donner le temps de la réflexion tout en agissant dans des temporalités courtes.
- Préfigurer le projet urbain et travailler son acceptabilité en associant les publics à sa construction.
- Communiquer efficacement sur l'action publique.

→ Économie

- Limiter les coûts de sécurisation liés à la vacance.
- Réemployer des espaces plutôt que de les démolir.
- Partager les coûts de gestion des projets.
- Créer de l'emploi en implantant de nouveaux acteurs.

sources : traitement d'urba littérature scientifique & forum inventer demain Bordeaux novembre 2022

Conditions de réussite pré-identifiées

→ Culture de projet

- Acculturer à ce type de phase projet les propriétaires et l'ensemble des acteurs de l'aménagement.
- Saisir les opportunités de projet au bon moment : veille sur les disponibilités, mise en lien offre-demande.

→ Gouvernance

- Dédier des moyens humains au sein de la collectivité pour la coordination transversale de projet.
- Avoir un guichet unique de référents identifiés : porte d'entrée pour les porteurs de projet, partage de bonnes pratiques et animation du réseau d'acteurs thématique.
- Associer les usagers et engager leur participation dans ces projets.
- Créer une dynamique méthodologique réciproque élus-techniciens.

→ Moyens

- Intégrer dans les budgets des lignes de financement dédiées : investissement (travaux...) et fonctionnement (animation...).
- Dépasser les freins juridiques, s'adapter à chaque situation pour faire avec le cadre réglementaire et révéler le champ des possibles.

→ Poursuites et évaluation

- Gérer l'échéance courte et les perspectives des occupations : relocalisation, évolution de la forme d'occupation, pérennisation...
- Influencer un projet à plus long terme en pérennisant tout ou partie du projet provisoire.

sources : traitement d'urba littérature scientifique & forum inventer demain Bordeaux novembre 2022

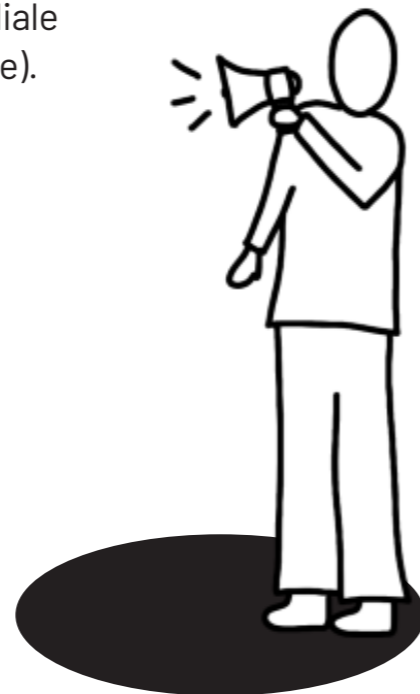
Partager un mode projet

Travailler en mode collaboratif

Au premier semestre 2025, **deux temps** ont été organisés afin de croiser les réflexions, les problématiques et les retours d'expérience des **acteurs publics de l'aménagement de la métropole bordelaise** autour de l'urbanisme provisoire.

Retour **synthétique des contributions** apportées lors de ces deux ateliers par les partenaires présents :

- services de Bordeaux Métropole,
- services de la Ville de Bordeaux,
- GPV Rive Droite,
- Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique,
- Clairtienne (Entreprise Sociale pour l'Habitat et filiale du groupe Action Logement en Nouvelle-Aquitaine).



Partager un mode projet Travailler en mode collaboratif



1^{er} atelier

État des lieux des pratiques au sein des services de Bordeaux Métropole

Les diverses interventions révèlent des envies mais une sensibilisation inégale au « faire » de l'urbanisme provisoire selon les parcours.

- J'ai déjà été sensibilisé à cette méthode projet (événements, ateliers, etc.) -

« J'en ai beaucoup entendu parler, mais je ne sais pas exactement en quoi ça consiste. Je dois avouer que j'ai plutôt l'impression qu'on utilise cette méthode comme un joker quand on ne sait pas quoi faire d'autre... »

« Oui, et j'en ai même un peu fait ! »

- J'ai déjà tenté de mettre en place ce type de projet dans le cadre de mes fonctions professionnelles. -

« Nous avons essayé dans le cadre d'un projet à Brazza, mais la tentative n'a pas vraiment abouti. »

« Je connais les concepts mais je ne saurais pas vraiment comment m'y prendre pour en mettre en place. »

- J'ai déjà réussi à mettre en place ce type de projet dans le cadre de mes fonctions professionnelles. -

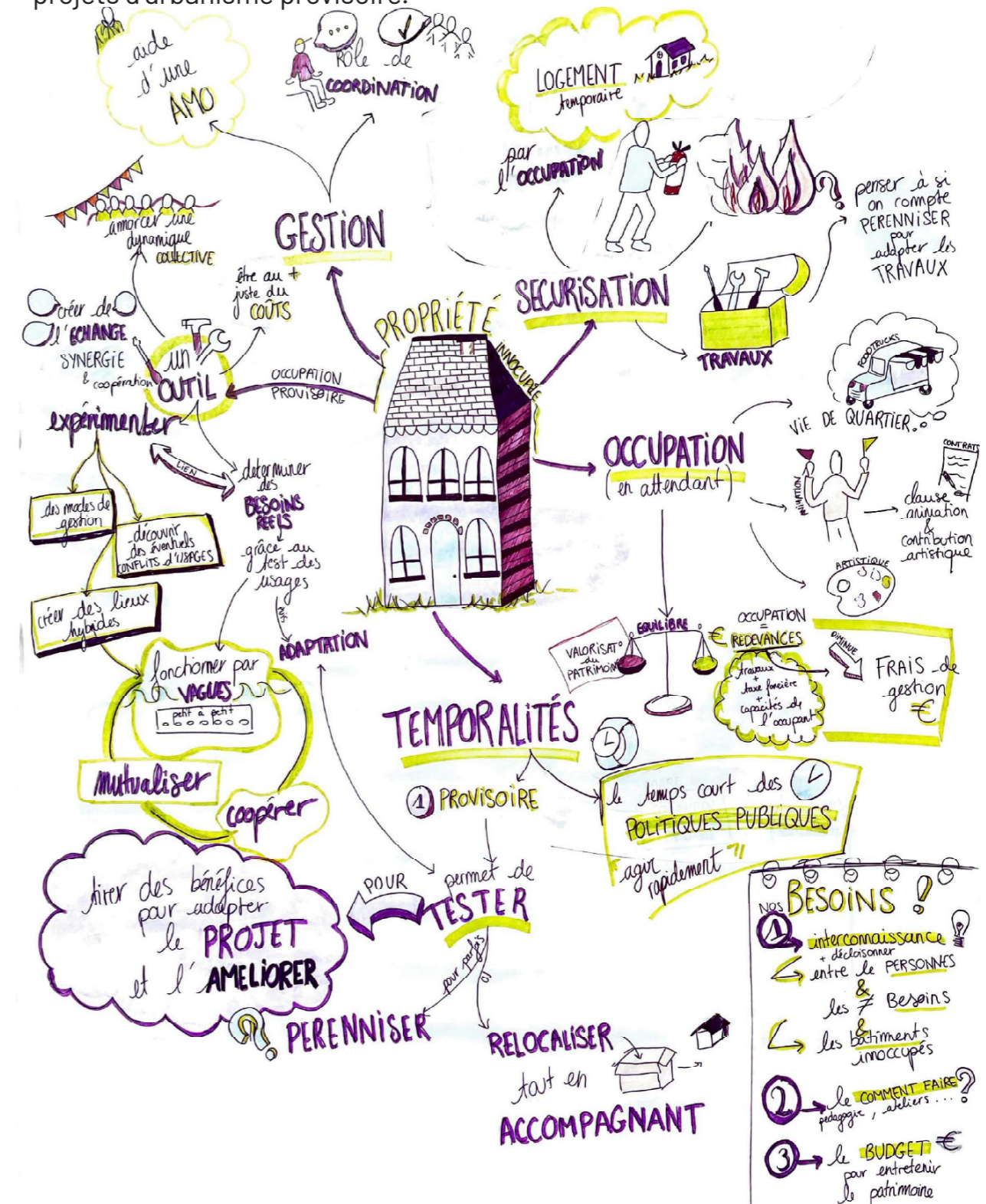
« Nous avons réussi à en mettre en place dans une ZAC à Gradignan. C'est un projet dans un bâtiment qui était voué à être démolé dans une temporalité très longue. Nous avons donc eu l'idée d'occuper ce bâtiment en attendant que le projet se fasse pour le transformer en chambres d'étudiants à louer. »

« Nous l'avons mis en œuvre dans le cadre du café de la Route. C'était un montage particulier puisque les centres sociaux de Villenave et Bègles ont chacun mis à disposition un agent pour l'animation. C'est d'ailleurs un projet qui a fini par se pérenniser. »

2^e atelier

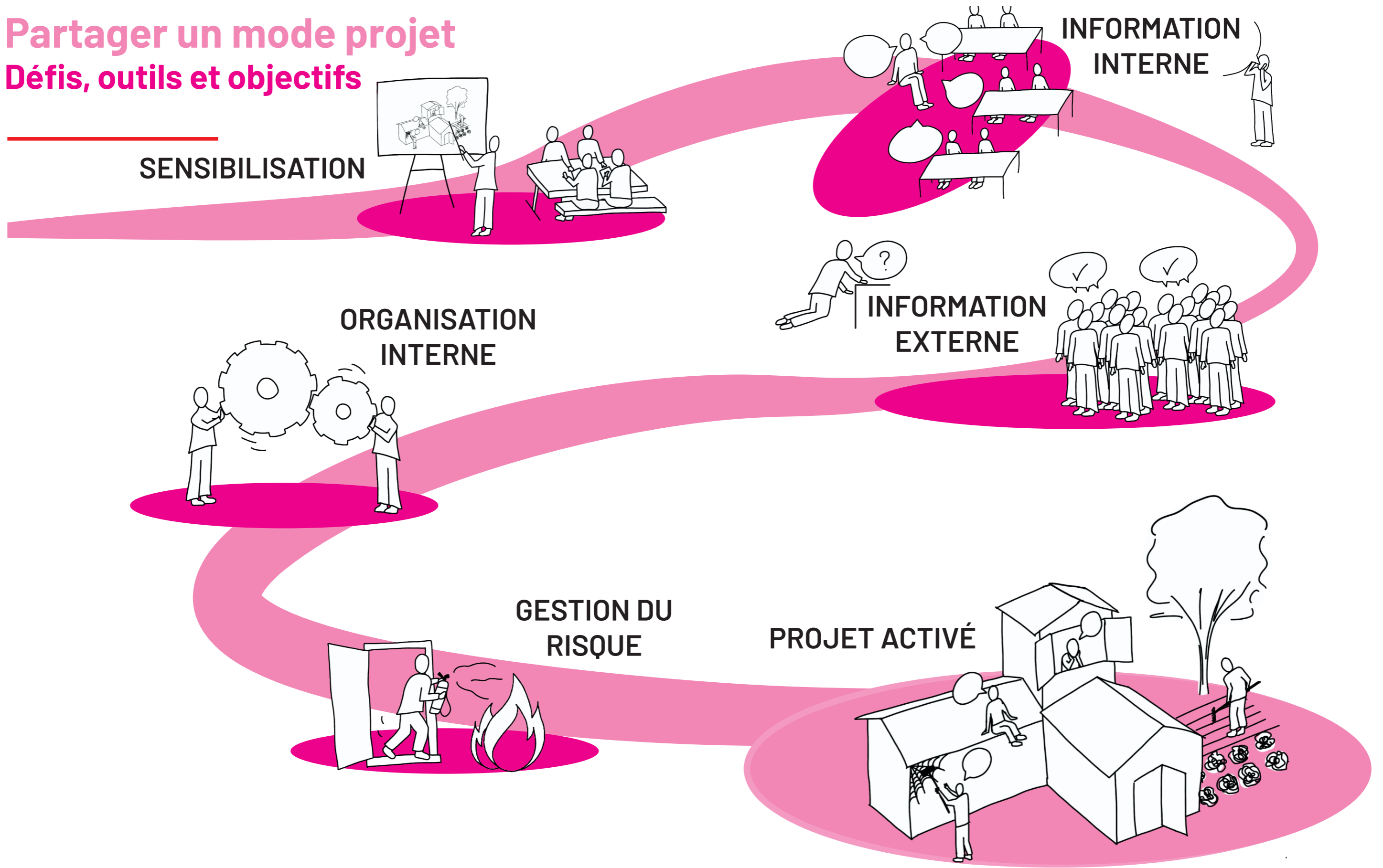
Cartographie des discussions partenariales

Ces échanges entre acteurs institutionnels ont confirmé l'intérêt pour la valorisation du patrimoine sur le temps court mais ont aussi permis de partager les difficultés de mise en œuvre. Les retours d'expérience partagés ont permis de questionner les outils nécessaires au bon fonctionnement des projets d'urbanisme provisoire.

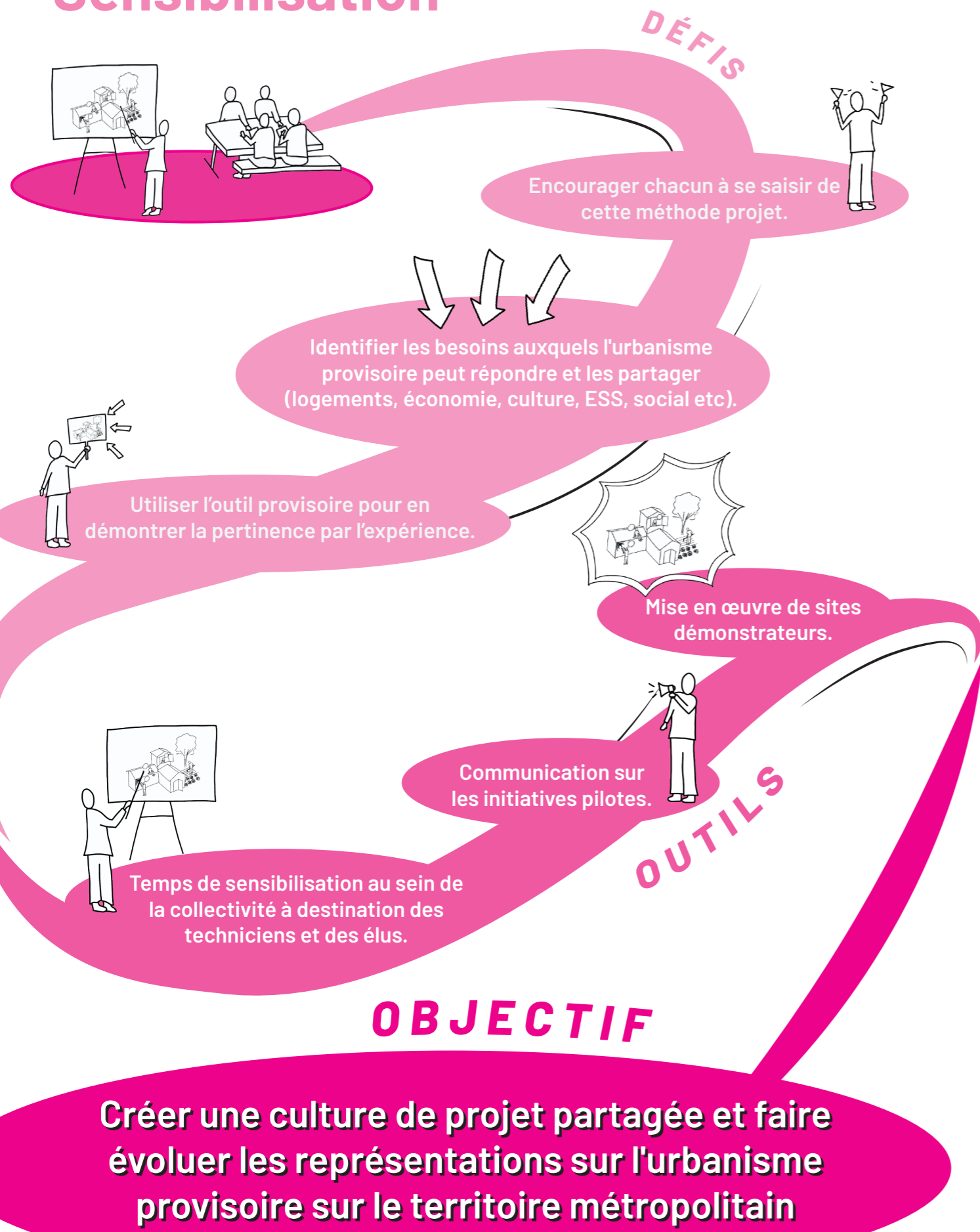


Partager un mode projet

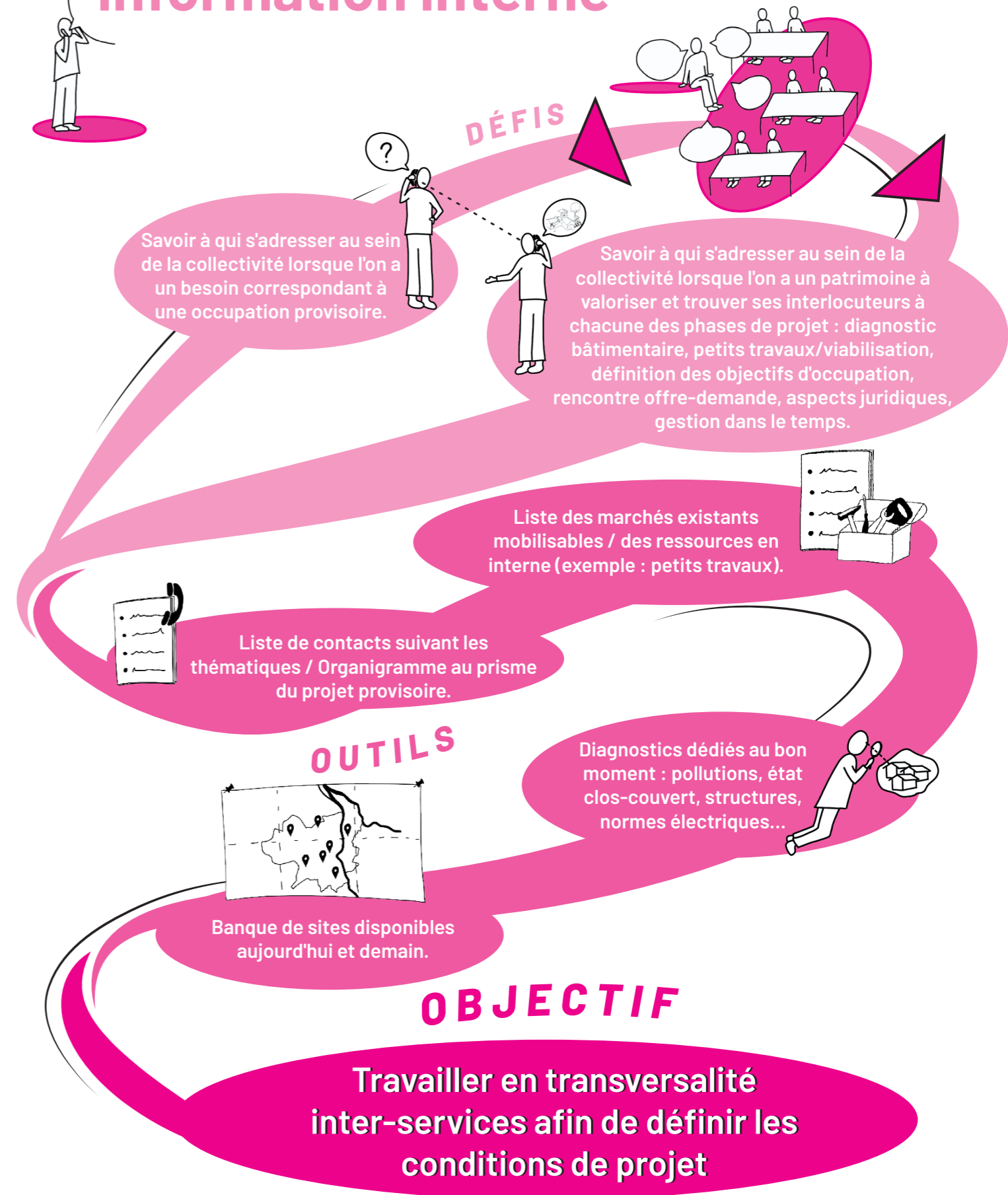
Défis, outils et objectifs



Sensibilisation



Information interne





Information externe



Trouver la compétence en externe si celle-ci n'est pas disponible en interne de la collectivité.



DÉFIS



Faire se rencontrer l'offre et la demande.

OUTILS



AMO spécialisées dont gestionnaires et/ou animateurs de sites.

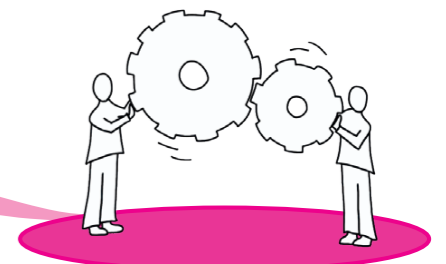


Réseau pour favoriser le lien entre gestionnaires de patrimoine et occupants potentiels.

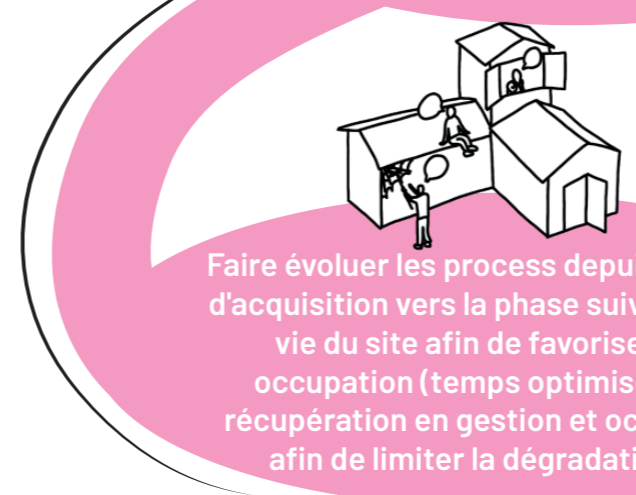
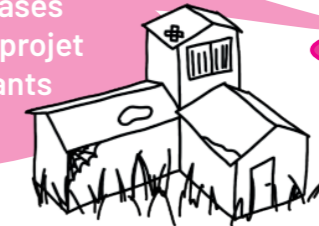
OBJECTIF

Permettre l'occupation provisoire

Organisation interne



Systematiser l'inscription de phases provisoires dans le processus de projet afin de valoriser les sites existants comme ressource.



Faire évoluer les process depuis la phase d'acquisition vers la phase suivante de la vie du site afin de favoriser son occupation (temps optimisé entre récupération en gestion et occupation afin de limiter la dégradation...).

DÉFIS



Privilégier, dès l'acquisition du patrimoine, des financements dédiés à une gestion par occupation plutôt que par démolition considérant le coût de la vacance (gardiennage) et la valorisation des recettes éventuelles au bilan d'opération.

OUTILS



Personnes ressources (juridique...) et pilotes sur l'urbanisme provisoire.



Dédier des ressources humaines pour s'intéresser au bâtiment : gestion-entretien du patrimoine afin de garantir sa pérennité; projection d'occupations potentielles; gestion occupation.

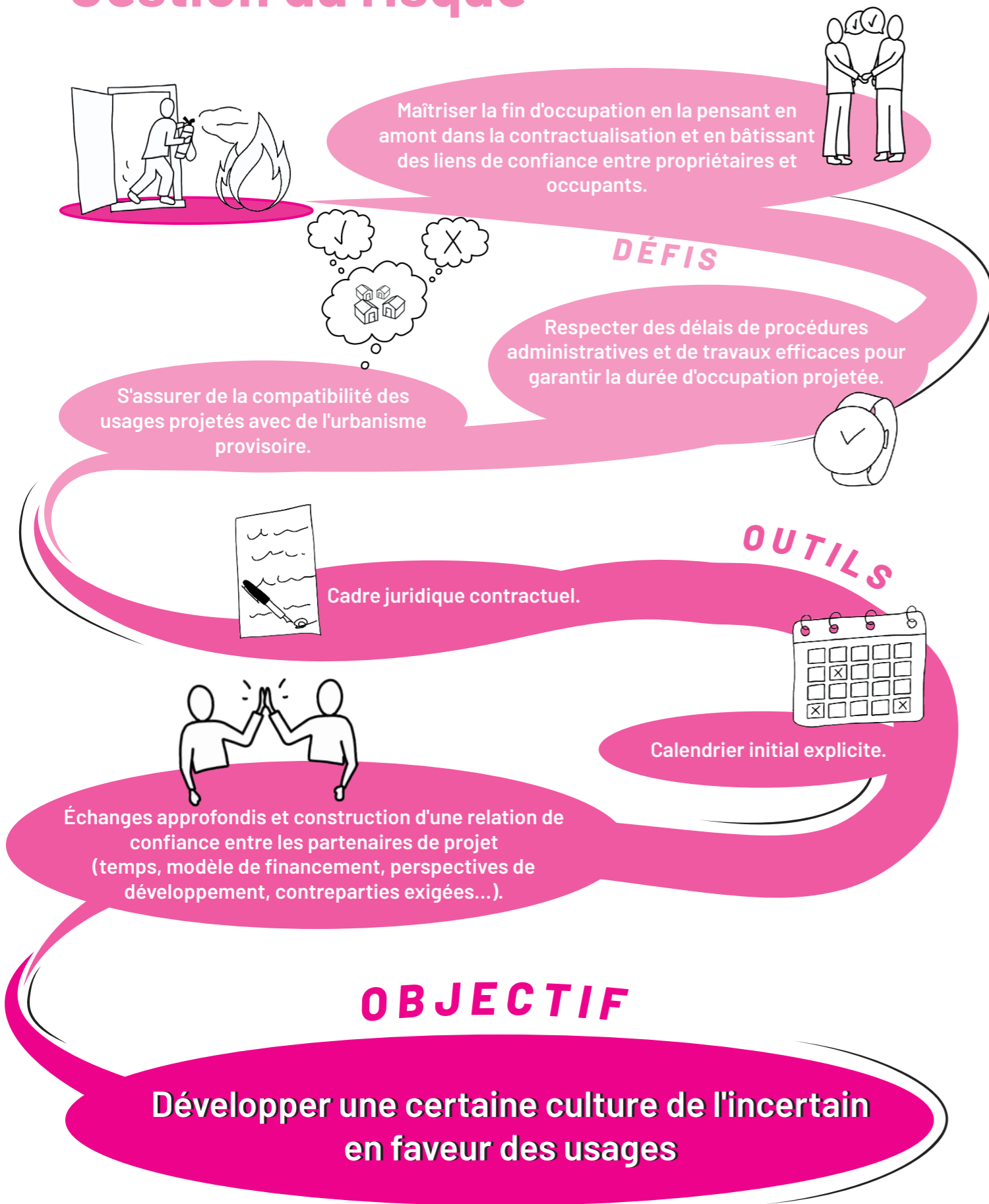


Agences immobilières à vocation sociale / foncières dédiées.

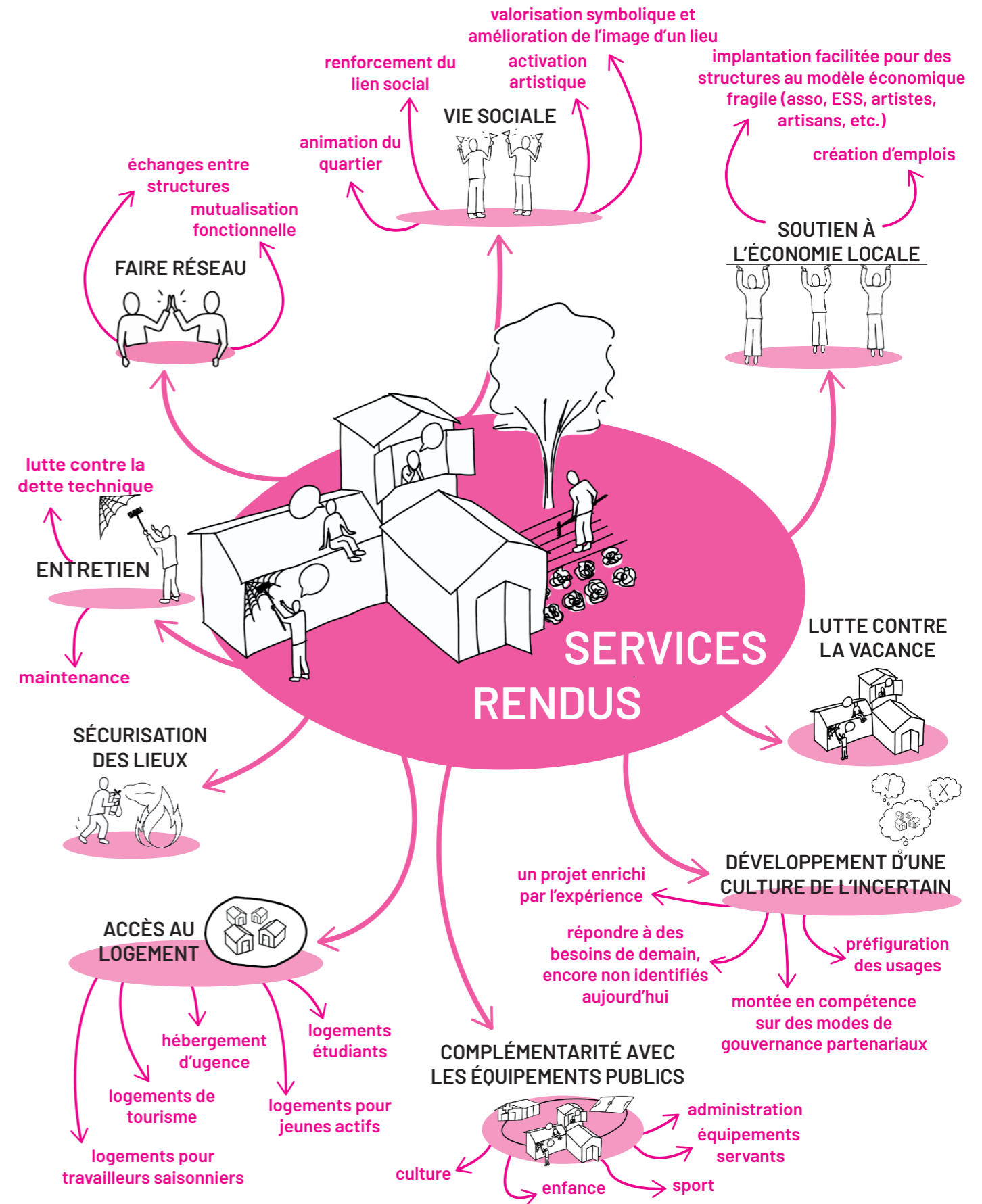
OBJECTIF

Occuper provisoirement des sites

Gestion du risque



Projet activé



Partager un mode projet

Zoom sur le co-bénéfice économique

Un site cadastré vacant, et plus particulièrement un bâtiment sans occupant, expose son propriétaire ou gestionnaire à **des coûts même si le lieu est inoccupé**. Ces mètres carrés sont aussi coûteux en termes **social** (absence d'usages, accroissement des difficultés d'accès au foncier) et **écologique** (construction de nouveaux mètres carrés au lieu de recycler ceux qui existent).



Plusieurs postes de dépense relatifs à la vacance ont été identifiés :

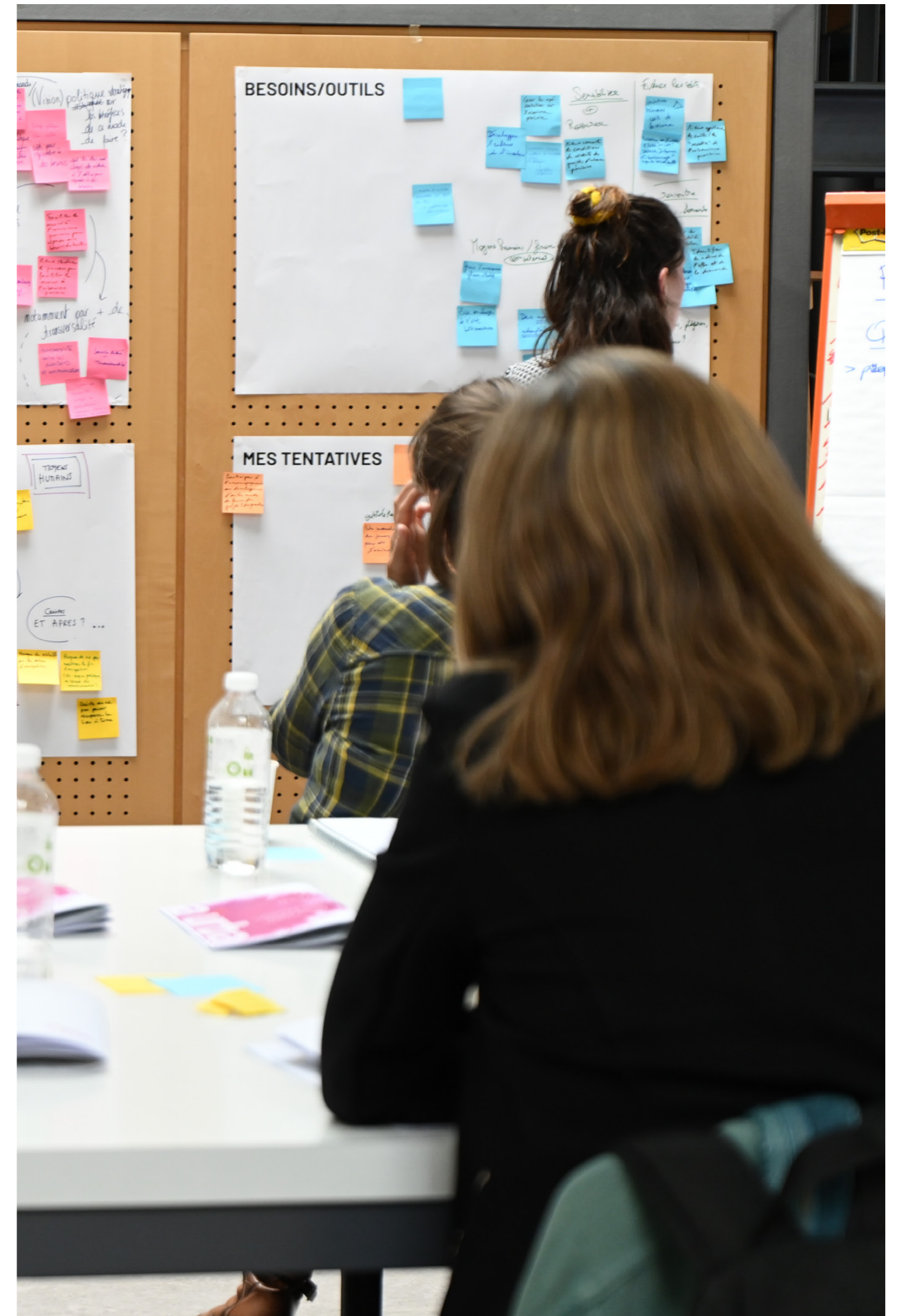
> **Les frais de sécurisation** : la protection des sites inoccupés contre les intrusions représente un poste classique de dépenses à la charge des collectivités et des aménageurs.

> L'accroissement des **coûts liés à la dette technique** : un bâtiment inoccupé **se dégrade plus rapidement**, la maintenance du quotidien ne pouvant être assurée finement (espaces non chauffés, descentes d'eau bouchées, fuites dans le clos-couvert...). Dans le temps, cela participe à l'augmentation du coût pour sa réhabilitation, voire la compromet.

> **Le coût d'entretien a minima** : le site est entretenu a minima, générant des coûts sans participer à répondre aux besoins du territoire.

L'une des voies de financement des projets d'urbanisme provisoire est **la réorientation**

d'une partie des fonds habituellement alloués au gardiennage et à l'entretien du patrimoine vers la remise en usage de ce même patrimoine.



Partager un mode projet

Lexique contractualisation provisoire

Ce lexique d'accompagnement relatif aux termes de contractualisation avec un occupant provisoire est proposé à partir du contenu du [guide foncier des tiers-lieux datant de 2024 réalisé par France Tiers-Lieux \(pages 39-40\)](#) et des [fiches outils](#) du CEREMA.

→ Convention d'Occupation Précaire

Convention mise en place temporairement sur le domaine privé en lien avec un motif de précarité. En l'absence de réglementation, les modalités de la convention (et sa durée) relèvent de la libre appréciation des parties. N'étant pas un bail, le montant versé par le preneur est une redevance et non un loyer.

Il n'y a pas d'indemnité d'éviction ou de constitution de fonds de commerce.

Elle n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties : ce critère est à apprécier finement pour ne pas risquer une requalification en bail dérogatoire ou bail commun (ex : bâtiment voué à être démoli, en attente de procédure judiciaire).

Le montant de la redevance que paye l'occupant est généralement inférieur à un loyer « de marché », pour éviter une requalification en bail commun.

→ Convention/Autorisation d'Occupation Temporaire

Même si le domaine public est réputé inaliénable et imprescriptible, la COT ou AOT permet au titulaire de cette autorisation d'occuper le domaine public ou de l'utiliser de manière privative, c'est-à-dire dans des conditions dépassant le droit d'usage qui appartient à tous. L'autorisation est délivrée par la personne morale propriétaire ou gestionnaire du domaine public, dans les conditions fixées par le code général de la propriété des personnes publiques.

Elle est personnelle, temporaire, précaire et révocable. L'activité exercée par le bénéficiaire doit être compatible avec l'affectation du domaine public.

N'étant pas un bail, le montant versé par le preneur est une redevance et non un loyer. *Exception possible à la redevance : lorsque l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public est délivrée à une « association à but non lucratif qui concourt à la satisfaction d'un intérêt général ».*

Historiquement, il était interdit d'établir un fonds de commerce sur le domaine public, de même que la conclusion de baux commerciaux était également exclue au nom des principes de la domanialité publique. Par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite loi ACTPE, le législateur est revenu sur cette interdiction de principe. Dès lors qu'une clientèle propre peut être identifiée, les opérateurs économiques ont la possibilité d'exploiter un fonds de commerce sur le domaine public (article L. 2124-32-1 CG3P), sous réserve de bénéficier d'une autorisation d'occupation régulière. L'articulation s'avère toutefois difficile entre les règles permettant de constituer un fonds de commerce sur le domaine public et les nouvelles règles de publicité et de mise en concurrence (nouvel article L. 2122-1-1 CG3P précité).

Partager un mode projet

Lexique contractualisation provisoire

→ Prêt à usage ou commodat

Prêt d'un bâtiment ou d'un terrain contre un loyer symbolique. Le preneur à bail, qui emprunte donc le bien et l'exploite, s'engage à le rendre dans le même état après s'en être servi. Sa durée n'est pas encadrée et peut être illimitée (réglementé par l'Article 1875 du code civil).

Pas de constitution de fonds de commerce.

→ Bail dérogatoire

Il s'agit d'une dérogation au bail commercial, dévoué à l'exploitation d'un fonds de commerce, d'une durée maximale de 3 ans (plusieurs baux peuvent se succéder si la durée totale n'excède pas 3 ans). Proche de la convention d'occupation temporaire, il est quant à lui réglementé (article L 145-5 du code de commerce).

Pas d'indemnité d'éviction ou de constitution de fonds de commerce. Adapté au test d'activité. N'est autorisé qu'à condition que propriétaire et locataire aient validé de façon volontaire le fait de s'écarter d'un bail commercial classique, sous peine d'être requalifié en bail commercial.

→ Bail civil ou de droit commun

Régit par le code civil (articles 1714 et suivants), il peut s'adresser aux locaux à usage professionnel (bureaux), commerciaux sans réception de clientèle ou logements.

Il existe une grande flexibilité sur la durée (9 ans maximum) ou le contenu du bail (renouvellement, montant du loyer, répartition des charges et des travaux, etc.).

Si le bail est professionnel, il doit être signé pour une période de 6 ans au minimum avec une tacite reconduction de 6 ans (voir bail professionnel).

→ Contrat de résidence temporaire

Le dispositif d'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires a été pérennisé par la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

Il s'agit d'une contractualisation plurielle : d'un côté, une convention conclue entre le propriétaire des locaux vacants et la structure agréée et chargée d'organiser l'occupation de ces locaux et, de l'autre, un contrat de résidence temporaire conclu entre la structure chargée d'organiser l'occupation des locaux et les bénéficiaires de cette résidence temporaire.

La convention avec la structure est prévue pour 3 ans maximum. Elle peut être prorogée par période d'un an dès lors que le propriétaire justifie que, à l'issue de l'occupation du bâtiment par des résidents temporaires, le changement de destination initialement envisagé pour les locaux ne peut pas avoir lieu.

S'inspirer ailleurs

Cartographie collaborative - Lille	p.48
Atlas de sites - Lyon	p.49
Stratégie patrimoniale - Grenoble	p.50
Fonds par appel à projets - Île-de-France	p.51
Programme d'activation du patrimoine - Marseille	p.52
Valorisation de terrains nus - Rennes	p.53
Foncière solidaire - France	p.54
Foncière économique de portage - Rhône-Alpes	p.55

S'inspirer ailleurs

Des outils pour agir



La cartographie collaborative des projets d'urbanisme transitoire de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole 2023

Cette cartographie est à la fois interactive - le lecteur peut cliquer sur chaque projet afin d'en connaître les détails - et collaborative - disponible en ligne, elle peut accueillir les nouveaux projets recensés au fil du temps avec une gestion logistique des remontées de terrain au sein de l'agence de développement.

Elle est à découvrir au lien suivant : <https://www.adu-lille-metropole.org/cartes-et-data/cartotheque/cartographie-collaborative-lurbanisme-transitoire-dans-la-metropole-lilloise/>



Pourquoi est-elle remarquable ?

- Elle permet de suivre les évolutions de ce mode projet sur l'ensemble du territoire.
- Elle est gérée par l'agence de développement et d'urbanisme mais est accessible à chacun dans une volonté de fédération de l'écosystème et de participation citoyenne.



L'atlas des sites d'urbanisme transitoire de la Métropole Grand Lyon 2023

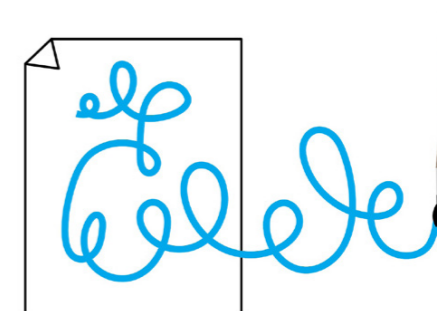
Plus qu'un simple recensement, cet atlas est aussi un manifeste affirmant le soutien de la collectivité à l'urbanisme transitoire. Il donne à voir l'écosystème d'acteurs, les projets menés et rappelle les moyens mis en œuvre tels qu'un budget dédié de 10 millions d'euros et le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage. Il participe également à la logique de capitalisation afin de permettre le développement de nouvelles initiatives.

Il est à découvrir au lien suivant : https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/urbanisme/atlas-urbanisme-transitoire.pdf



Pourquoi est-il remarquable ?

- Il affiche une volonté politique claire d'utiliser l'urbanisme transitoire comme un levier fort afin de rendre le territoire « résilient, dynamique et accueillant ».
- Il donne à voir la diversité des typologies de sites et des usages accueillis.





La stratégie d'urbanisme tactique de la Ville de Grenoble 2021

La Ville de Grenoble a adopté une stratégie favorisant le développement des projets temporaires et transitoires. Celle-ci propose des principes généraux qui doivent s'appliquer à tous les projets lancés de cette nature : bonne intégration dans la vie de quartier, expérimentation d'activités et de coopérations, et gouvernance partagée lorsque le site accueille plusieurs occupants.



Pourquoi est-elle remarquable ?

- Elle est rattachée à un élu référent et porte une ambition méthodologique claire de transversalité entre services au sein de la collectivité.
- Elle donne naissance à des phases opérationnelles dans le cadre de projets urbains du territoire afin de lutter contre la vacance et participer à l'activation par les usages.



Les appels à projets dédiés aux initiatives d'urbanisme transitoire de la Région Île-de-France depuis 2016

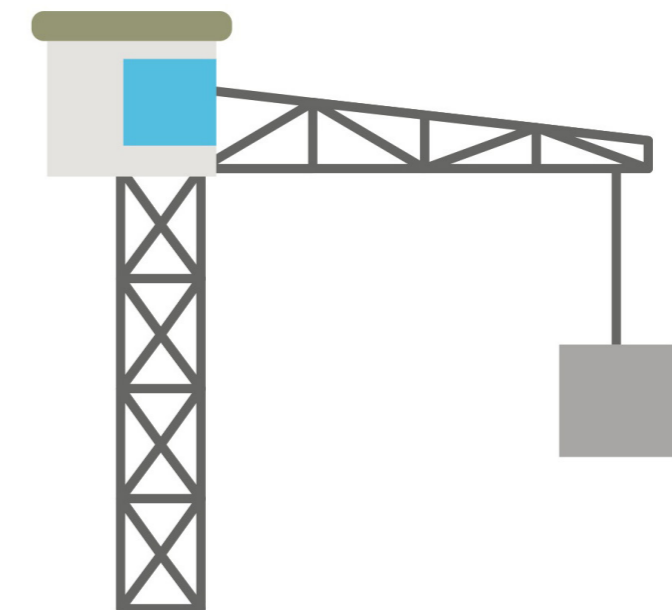
La Région Île-de-France soutient financièrement les acteurs publics - collectivités, aménageurs - et privés - bailleurs, associations... qui souhaitent porter des projets d'urbanisme transitoire afin de redonner des usages à des lieux vacants.

Ils sont à découvrir au lien suivant : <https://www.iledefrance.fr/aides-et-appels-a-projets/initiatives-durbanisme-transitoire>



Pourquoi sont-ils remarquables ?

- Ils s'engagent dans la durée : deux sessions d'appels à projet sont organisées chaque année et une aide qui peut aller jusqu'à 50% du montant des dépenses éligibles est allouée (subvention maximale 200 000 € / subvention minimale 10 000 €).
- Ils donnent un signal fort pour l'ensemble des acteurs rappelant qu'il s'agit d'un enjeu à l'échelle régionale.





**Le programme MOVE - Massalia Open Village Experience -
par l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée
à Marseille**

2018

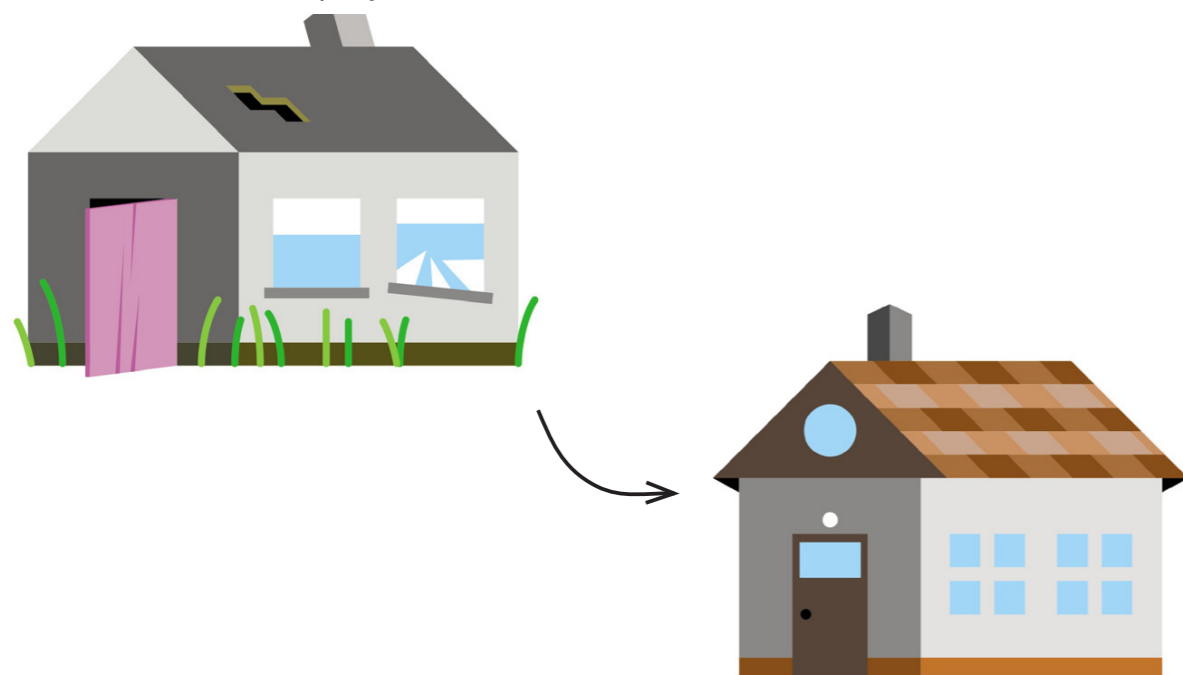
Lancé par le biais d'un premier AMI, le programme d'occupations provisoires de l'EPAEM permet l'occupation d'espaces en friche dans l'attente du projet d'aménagement afin de renforcer les usages dans des quartiers en pleine mutation. Il ambitionne d'implanter des projets aussi bien dans des espaces bâtis que sur des terrains nus, et des sections d'espaces publics, en fonction des besoins.

Il est à découvrir au lien suivant : <https://www.euromediterranee.fr/activation-innovation/urbanisme-transitoire>



Pourquoi est-il remarquable ?

- Il a permis l'émergence d'une vingtaine de projets depuis son lancement. Vivant, il se développe en fonction de la rencontre de l'offre et de la demande.
- Parmi ces derniers, une maison du projet transitoire unique : « Le Fronton ». Elle est gérée par une association, accueille un restaurant et sert d'espace de médiation partagé avec les partenaires publics et les acteurs (habitants, promoteurs, etc.) du projet urbain.



**Le programme « Sans foncier fixe » fruit de l'AMI national
« logement d'abord » porté sur le territoire rennais par la Ville afin
de développer du logement social sur des terrains nus vacants**

2023

Ce programme permet de produire du logement social mobile par le biais de préfabriqués pouvant être installés provisoirement sur des terrains disponibles dans l'attente d'attribution de logements plus pérennes. En 2023, 22 logements ont été accueillis et répartis sur 6 sites.



Pourquoi est-il remarquable ?

- Cette expérimentation est une mesure du Programme Local de l'Habitat 2023-2028 (PLH) de Rennes Métropole permettant de valoriser du foncier nu vacant au profit d'un habitat d'urgence de qualité.
- La gestion locative est assurée par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) du territoire.





La foncière responsable Bellevilles 2019

Cette foncière s'inscrit dans une démarche d'immobilier dit solidaire. Elle a pour objectif d'accompagner des projets engagés dans leur cycle de vie, du montage à la propriété immobilière. Elle a, par exemple, déjà porté la pérennisation de projets provisoires en investissant dans l'acquisition de site.

Elle est à découvrir au lien suivant : <https://bellevilles.fr>



Pourquoi est-elle remarquable ?

- Elle permet d'envisager une alternative à la promotion immobilière classique et favorise le portage de projets contraints par le coût du foncier.
- Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire national en fonction des opportunités.



La foncière économique de portage long terme associant la Banque des Territoires et l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes 2025

Lancée dans le cadre de la stratégie nationale foncière visant à favoriser le développement économique tout en respectant la sobriété foncière, cette foncière de portage long terme cherche à préserver des emprises industrielles contre le changement d'usage, à lutter contre l'obsolescence des zones d'activités économiques et à remettre en usage des sites économiques libérés.

Elle est à découvrir au lien suivant : <https://www.banquedesterritoires.fr/lepora-et-la-banque-des-territoires-annoncent-la-creation-dune-fonciere-economique-innovante-pour>



Pourquoi est-elle remarquable ?

- Elle peut porter le foncier au-delà de 50 ans, permettant la création de réserve foncière mais aussi une opportunité pour des occupations de court et moyen termes.
- Elle offre une flexibilité pour les acteurs publics dans la construction de leur projet économique de territoire.



Pour aller + loin

Des sites sont déjà activés dans la métropole bordelaise dans **une diversité de configurations urbaines** - tissu diffus, patrimoine remarquable, secteurs de projets (OIM, OIN...) - **et architecturales** - rez-de-chaussée, anciens appartements, halles, équipements désaffectés... Si toutes les tentatives n'aboutissent pas, **elles démontrent l'intérêt pour cette approche urbaine qui dépasse la seule planification** au profit de la combinaison de l'aménagement, de la gestion et de l'animation des projets urbains en réponse aux besoins associés à chaque espace.

Ces projets permettent le travail en transversalité entre les acteurs concernés et le tissage de liens nécessaires, mais peinent parfois à trouver **un cadre pour dialoguer et les bonnes ressources afin d'être agiles**. Ce **faire ensemble** repose à la fois sur une posture individuelle dans la pratique et sur une démarche collective **permettant la connaissance, la reprise ou la mise en œuvre** de processus et outils favorables à l'urbanisme provisoire.

L'urbanisme provisoire favorise un urbanisme en prise avec les enjeux d'économie circulaire faisant passer les sites disponibles **du statut de rebut en attente à ressources en action**.



«Finalement, s'il fallait en finir avec la « maîtrise » (certains parlent de « déprise d'œuvre », et d'autres de « déprojeter » ou de « déprojectifier »), quelles seraient les promesses et les voies d'un lâcher-prise dans les pratiques de l'aménagement ? rapport aux incertitudes, à l'inventivité du vivant ? [...] Pas plus qu'une langue, la pratique d'une ville n'est pas un schéma stable.»

Thoreau La Salle Y., Picard C., Aumond C., Vayssié M., «La recomposition écologique des territoires, entre maîtrise et lâcher-prise», revue *Æconomia Humana*, 2(1), 2025, p.144-148

*«Pour avancer, il nous semble nécessaire d'aller au-delà de l'idée d'acceptabilité, car elle donne l'impression d'un citoyen simplement « pour » ou « contre ». On peut lui substituer le triptyque **désirabilité, faisabilité et conditions de réalisation**, pour mieux comprendre les caractéristiques d'une politique publique climatique, actuelles ou perçues, qui déterminent son soutien par la population.»*

Francou L. et Saujot M. *Écologie et climat : à quoi les Français sont-ils prêts ? Un éclairage de l'acceptabilité des politiques publiques climatiques par l'opinion et la recherche*, IDDRI, novembre 2022



Sous la direction de

Nathalie Bouchain
Directrice de l'urbanisme,
Bordeaux Métropole

Sophie Haddak-Bayce
Directrice d'équipe,
a'urba

Equipe projet

Marie Duchêne, Flore Scheurer

Avec la collaboration de

Olivier Chaput, Margaux Darrieutort,
Manon Salmon, Christine Tachaires

Conception graphique couverture

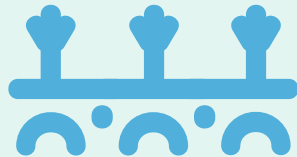
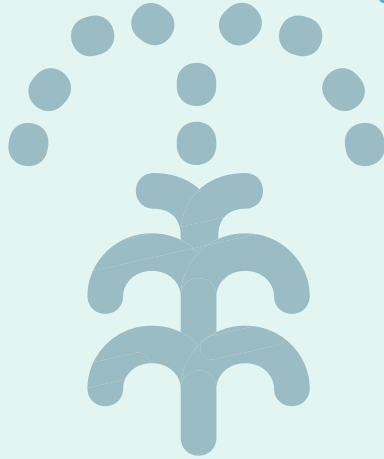
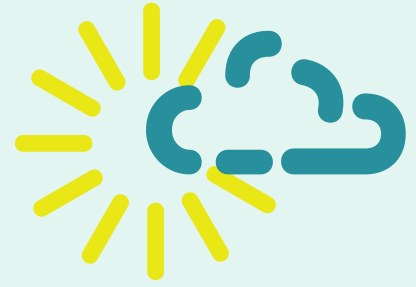
Bordeaux Métropole

Crédits photos

a'urba et Bordeaux Métropole

Bien que tous les efforts possibles aient été effectués pour entrer en contact avec les propriétaires des droits d'auteurs des illustrations et photos figurant dans cette étude, nous n'avons pas toujours réussi à les retrouver.

Si une de vos illustrations ou photos apparaît ici sans copyright, veuillez-nous en avvertir.



Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex
T. 05 56 99 84 84
bordeaux-metropole.fr

