

Workshop N°2

L'urbanisme transitoire en grande couronne : comment faire émerger un projet sur un territoire « périphérique » au service du développement local ? Quels enjeux ? Quels leviers ou difficultés ?

Descriptif de l'atelier : *En grande couronne, qu'ils soient urbains ou plus ruraux, les territoires sont parfois sous-estimés dans leur capacité à faire émerger des projets de revitalisation de leur tissu économique, d'autant qu'ils présentent souvent des besoins forts en matière d'animation, d'accès à des services de proximité etc. Comment s'appuyer sur l'urbanisme transitoire pour activer les fonciers délaissés sur ces territoires et soutenir leur redynamisation ? L'atelier avait pour objectif d'explorer cette question en identifiant un certain nombre de freins ou de solutions à ces projets.*

- Co-animateurs :
 - Clémence Hubert, service SSPO Région IDF
 - Clara Pionnier, service Sud Région IDF
- Experts :
 - Simon Laisney, Fondateur et Président du directoire chez Plateau Urbain
 - Lise Dary, chargée de projet programme « Nouveaux lieux Nouveaux liens » à l'ANCT
- Intervenants pour le projet témoin : Sébastien Lopez, chargé d'opérations Cœur de Ville et Esra Cakir en charge des subventions à la Ville de Montereau-Fault-Yonne.
- Rapporteur : Lise Dary

1. Introduction par les experts

Le regard de l'ANCT (cf. support de présentation)

Lise Dary a introduit ce séminaire en rappelant le champ d'intervention de l'ANCT au service du développement économique local, notamment le programme « **Nouveaux lieux, Nouveaux liens** ». Lancé en 2020, ce programme vise à créer une dynamique nationale de transformation de l'activité dans les territoires. Il a pour objectif de favoriser le maillage le plus fin possible des territoires en tiers-lieux, de donner les moyens à ces derniers de diversifier leurs revenus en développant des services d'intérêt général déclinés en fonction des besoins des territoires, de faciliter la professionnalisation et l'organisation des réseaux de tiers-lieux et d'impliquer des partenaires publics et privés en proposant un cadre d'intervention et des outils mutualisés.

Le lien entre urbanisme transitoire et tiers-lieu a été explicité. Il a été rappelé que tiers-lieux et urbanisme transitoire apportent des outils au service d'un projet plus global. Ils constituent des leviers pour le développement urbain local :

- Ils apportent une réponse à l'isolement et à la perte d'attractivité des territoires en favorisant la création de lien social ;
- Ils permettent d'expérimenter en séquençant le projet global en sous-projets ;
- Ils représentent un moyen de lever le risque économique ;
- Ils permettent de faire émerger des projets portés par des associations locales ;
- Ils facilitent le développement durable du territoire : réemploi, nouveaux traitements des matériaux ;
- Ils représentent un « liant » patrimonial : création d'un esthétisme du territoire.

Le regard de Plateau Urbain

Simon Laisney a rappelé la vocation de Plateau Urbain, coopérative d'immobilier solidaire et d'urbanisme transitoire et temporaire qui propose des espaces de travail abordables et, quand c'est possible, des solutions d'hébergement d'urgence dans des tiers-lieux à vocation sociale, vivants, créatifs et solidaires, en Île-de-France et dans plusieurs métropoles (Lyon, Bordeaux, Marseille). PU mène également des activités de conseil et d'accompagnement partout en France.

A travers trois cas concrets tirés de l'expérience de la coopérative, le directeur général de Plateau Urbain a insisté d'abord sur l'enjeu du transitoire de tester un programme dont l'institution publique pourra ensuite s'emparer. Tout projet transitoire, en particulier sur les territoires les plus éloignés, doit avoir un modèle économique solide comprenant un soutien financier public (soit à travers une subvention ou par exemple en diminuant le niveau de redevance) ;

- Le 1^{er} projet transitoire présenté portait sur l'accueil de demandeurs d'asile dans un ancien entrepôt des studios Universal situé à Antony. Ce projet a permis de mobiliser 150 structures. Malgré son succès, le site a été fermé au terme d'une année, Plateau Urbain n'ayant pas réussi à faire diminuer la redevance du site. L'établissement public propriétaire de cet entrepôt n'a pas souhaité diminuer sa redevance. Par conséquent, le projet n'a pas pu se poursuivre du fait d'un modèle économique du projet trop restreint.
- Le 2^e projet portait sur "les dalles des Franciades à Massy" qui connaissaient une vague de fermetures de boutiques. Le projet a permis d'accueillir un site de La Croix rouge mais a dû fermer du fait d'un modèle économique trop fragile.
- Enfin le 3^e projet était situé dans un ancien lycée en Bretagne. Il a permis d'accueillir plusieurs associations locales, un hôtel social et des ateliers. Cette réhabilitation a été un succès du fait des aides publiques contractées qui sont venues consolider le modèle économique.

2. Cas témoin : transformation de la halle Rustic en un projet global (halle gastronomique, micro-brasserie et marché) à Montereau (cf. support de présentation)

La Ville de Montereau, territoire en déshérence, accueillait anciennement plusieurs industries (agriculture, mécanique, bonneterie...). Elle connaît ces dernières années, une grande transformation de son cœur de ville. Dans ce cadre, la municipalité ambitionne de transformer certaines friches, dont une ancienne salle polyvalente municipale en nouvelle centralité et lieu d'animation intergénérationnel.

Le projet de réhabilitation de la halle Rustic, ancien bâtiment industriel devenu salle des fêtes municipale à l'abandon, est piloté par la commune. Il est engagé en plusieurs étapes : une partie de la halle a été sommairement aménagée afin d'accueillir temporairement l'installation d'une micro-brasserie locale. L'espace réhabilité devrait s'agrandir pour laisser place à un marché couvert et une halle gourmande dont la programmation est en cours de définition.

Le projet a été subventionné à hauteur de 177 K€ par la Région pour un budget global de 415 K€ dont 50 K€ d'études.

La municipalité a octroyé un loyer aménagé de 0€ au brasseur pendant 1 an.

La gestion du site sera assurée par la SPL de la ville en collaboration avec la Maison du terroir, offrant à proximité un espace de vente pour des produits alimentaires locaux.

Le découpage du projet global de réhabilitation en « sous-projets » afin de tester les usages et le soutien financier mutualisé de la municipalité et de la Région ont constitué les facteurs de réussite du projet.

3. Séance de brainstorming

La séance collaborative avait pour objectif de faire dialoguer les participants sur des solutions et freins autour de 3 volets clés des projets d'urbanisme transitoire :

Axe 1 : Viabilité économique

Freins :

- Moins de financement public disponible
- Peu de subvention en fonctionnement (les financements publics des projets portent plutôt sur l'investissement) ce qui pose un problème pour la pérennisation des projets.
- En investissement, la durée de subvention ne correspond pas à la durée de l'amortissement du projet
- Le temps d'instruction du projet est trop long ce qui pose un problème pour le porteur de projet qui parfois ne peut pas aller au terme de son projet

Solutions

- Les financements pourraient être davantage adaptés par les institutions publiques : loyer aménagé par la collectivité par exemple (progressivité)
- Davantage d'hybridation des activités entre activités pécuniaires et gratuites
- Envisager une péréquation entre les projets et l'ensemble des porteurs de projet

Axe 2 : volet juridique

Freins :

- La mise en œuvre des obligations liées aux ERP pose des problèmes aux projets d'UT. En effet, le temps et le coût d'une création ERP sont en contradiction avec un urbanisme transitoire.
- Ces projets posent des difficultés liées à la fois à la sécurisation des sites et à la responsabilisation des élus (comment sécuriser un espace en friche ?)

Solutions :

- Le droit a évolué et propose désormais plusieurs formes juridiques qui correspondent à des projets complexes : PPP et SPL

Axe 3 : impact territorial et pérennisation

Freins : la durée trop courte des projets ne facilitant par l'ancrage local.

Solutions : Toutefois le transitoire est de plus en plus présent sur les territoires qui s'approprient ce type de projet. Il présente plusieurs atouts : image positive, lien social des habitants....

En synthèse, un projet d'urbanisme transitoire doit prendre en compte de 2 facteurs essentiels à sa pérennité :

- **La fragmentation** : le projet doit être global mais son exécution doit procéder étape par étape, « morceau par morceau » pour assurer sa pérennité et permettre des ajustements programmatiques au fil de l'eau. Il s'agit d'appliquer de nouvelles méthodes de gestion de projet en testant d'abord une idée, en faisant un retour d'expérience et en venant nourrir la poursuite du déploiement du projet à l'instar du projet d'aménagement transitoire d'une microbrasserie à Montereau
- **Le dialogue** doit s'établir étape par étape pour clarifier le « qui fait quoi ? ». Cette étape permettra de lever les freins éventuels.


Annexe : support de présentation de l'atelier 2

2 décembre 2024

2ÈME RENCONTRE FRANCILIENNE DE L'URBANISME TRANSITOIRE

WORKSHOP N° 2 - L'URBANISME TRANSITOIRE EN GRANDE COURONNE : COMMENT FAIRE ÉMERGER UN PROJET SUR UN TERRITOIRE « PÉRIPHÉRIQUE » AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL ?

QUELS ENJEUX ? QUELS LEVIERS OU DIFFICULTÉS ?

 Région
île de France

DÉROULÉ DU WORKSHOP

- Partie n° 1 : contributions d'experts au sujet et présentation d'un cas pratique (30 min)
 - Partie n° 2 : séance brainstorming centrée sur 3 volets clés de la mécanique des projets transitoires (1h)
-  **Restitution en plénière pour un partage des enseignements des workshops avec les rapporteurs.**



LES EXPERTS

- **Simon Laisney**, Fondateur et Président du directoire chez Plateau Urbain

- **Lise Dary**, chargée de projet programme « Nouveaux lieux Nouveaux liens » à l'ANCT



1. Le programme Nouveaux Lieux Nouveaux Liens



L'action de l'Etat en faveur des tiers-lieux se décline selon 4 grands types d'actions (au 22/10/24)

1. Les dispositifs de **labellisation** gérés par le programme Nouveaux Lieux, Nouveaux Liens :
 - a) Fabriques de territoire (49M€) : **382 Fabriques labellisées entre 2020 et 2023**
 - b) Manufactures de proximité (30M€) : **100 Manufactures labellisées entre 2020 et 2023**
2. Le programme **Deffinov (50M€)** : tiers-lieux de compétences ou apprenants, issus de crédits DGEFP délégués aux Régions et aux DREETS: **environ 184 tiers-Lieux labellisés Deffinov entre 2021 et 2024.**
3. Le soutien aux réseaux régionaux et nationaux de tiers-lieux: Réseaux régionaux de tiers lieux (3M€): **17 réseaux constitués depuis 2021, 15 en activité.**
 S'ajoutent le soutien au **Groupement d'Intérêt Public (GIP) France Tiers-Lieux** et le soutien à l'**Association Nationale des Tiers-lieux (ANTL)**
4. L'appui ingénierie de projets via le programme **PICT (pôle interface et contrats territoriaux)** : le **lot 23-11 (national)** est dédié à l'ingénierie en projets de tiers-lieux



Cartographie de nos actions





**L'accompagnement des collectivités en ingénierie (programme PICT)
 Lot 23-11 sur l'émergence et le développement de tiers-lieux**

3 unités d'œuvre mobilisables pour un accompagnement complet

1. **Etude d'opportunité et de faisabilité du projet de tiers-lieu** : le bureau d'étude analyse les besoins du territoire, ses contraintes ainsi que les communautés qui peuvent s'impliquer
2. **Co-construction du projet et programmation du lieu** : mise en place et animation d'outils de concertation et de partage de la gouvernance du lieu + étude programmatique architecturale
3. **Sécurisation du modèle économique du lieu** : recherche de financement, projections pluriannuelles, estimation des coûts et recettes, conseils sur les activités à exploiter

Exemple d'un projet accompagné → étude de faisabilité, programmation et modèle économique d'un tiers-lieu :
 Le centre social associatif à Saint-Bonnet-En-Champsaur (05)



Une procédure sur mesure depuis les collectivités avec l'appui et le soutien de l'Etat local et national

1. La collectivité formule un besoin d'accompagnement
2. Prise de contact avec le référent territorial ANCT ou la personne chargée des dispositifs sur mesure dans votre département
3. Sollicitation auprès du Préfet de Département
4. Pré-analyse par les services de l'Etat local
5. Sollicitation de l'ANCT (Chargée de Mission Territorial - CMT)
6. Mise à disposition d'un bureau d'étude grâce au marché d'ingénierie
7. Réunion de cadrage
8. Déroulement de la mission : le bureau d'étude se déplace régulièrement dans la collectivité et fournit ses analyses
9. Réunion de bilan



agence nationale
 de la cohésion
 des territoires

2.

**Focus sur l'enjeu
 ruralité – étude**



Cas témoin

« L'aménagement transitoire de la Halle Rustic à Montereau-Fault- Yonne »

Sébastien Lopez, chargé d'opérations Coeur de Ville et Esra Cakir en
charge des subventions à la ville de Montereau.

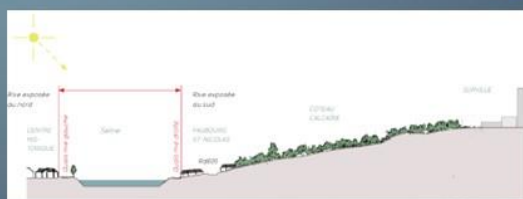


1. Contexte...

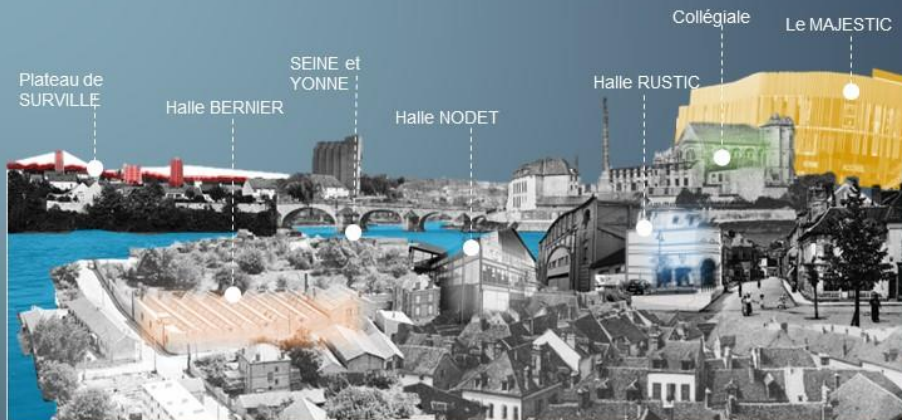


Montereau, la porte d'entrée de l'Île-de-France...

- Au confluent de la Seine et de l'Yonne,
- 23 918 habitants en 2023, ville centre de la Communauté de Communes du Pays de Montereau, regroupant 21 communes et 41 084 habitants,
- Le centre ancien, en ville basse, regroupe 10 000 habitants autour du quartier historique,
- Surville, construite au milieu des années 60, abrite aujourd'hui 11 000 habitants.



La situation de la ville et de son Cœur de Ville...



De L'USINE à la SALLE DES FÊTES ET AU PARKING...



- Les frères FORTIN fondent l'usine en 1871, un établissement de production de matériel agricole.
- Cessation d'activité en 1952.
- Les ateliers RUSTIC sont achetés par la ville en 1954.



Une culture et un patrimoine riche...

Le projet de brasserie au cœur de la Halle RUSTIC, s'inscrit dans la politique globale de mise en valeur du patrimoine Monterelais, tel que la Faïence de Montereau, Napoléon et la bataille de Montereau, l'assassinat de Jean sans Peur, les nombreux artefacts de la ville et la gastronomie locale, tel que le Brie de Montereau, le Miel de Montereau, mais surtout ici, la **bière de Montereau**.



2. Caractéristiques...



Le projet global...

- Réhabilitation de la Halle Rustic pour la création :
 - Une microbrasserie pour la fabrication de la bière de Montereau livré en septembre 2024,
 - Un marché en intérieur,
 - Une Halle gastronomique,
 - Une Halle Ludique dédiés aux loisirs,
- Rénovation des espaces environnants avec une première tranche courant 2025,
- Le Cout des travaux globaux est évalué à ce jour à : 6 000 000,00 € HT



La Brasserie...

Aménagement d'une partie de la Halle Rustic en un espace d'activités économiques pour accueillir une activité de production de bières artisanales de la marque « La Républik des Mousses ».

Cette installation va permettre de participer à la modification des habitudes des usagers de la commune mais également du territoire.

- La première bière sortie des cuves de la brasserie a été vendue en 2019,
- La gamme compte désormais 9 recettes + la bière de Montereau,
- Le brasseur a pour objectif de développer au moins deux nouvelles recettes chaque année,
- La brasserie produira les bières sur site et les stockera pour une double activité de vente directe mais également d'approvisionnement d'autres commerces telle que « la Maison du terroir ».











Quelques chiffres..

- Démarrage des études en juillet 2023 par le cabinet PARCELLE,
- Lancement d'un AO pour la réalisation des travaux du BRASSEUR en octobre 2023,
- Démarrage des travaux en janvier 2024,
- Livraison du site au Brasseur et emménagement de ce dernier en juillet 2024,
- Première production courant septembre 2024
- Montant des travaux : **415 487 € HT**,
- Montant des études : **51 270 € HT**,
- Projet subventionné à hauteur de **177 365 €** par l'urbanisme transitoire régional.

Conclusion..

	Points de Satisfaction	Freins ou limites
Modèle Economique	Loyer aménagé pour soulager la problématique financière du brasseur.	Modèle complexe vis-à-vis de la pérennité de la production vis-à-vis de potentiel problème financier du brasseur (fond de roulement, etc...) structure sensible
Cadre juridique réglementaire		Complication liée à la relation ERP et Code du travail sur un même site, idem pour les sujets incendie.
Externalités sur le territoire	Rayonnement large de la marque « Bière de Montereau » au sein des points de ventes actuels du Brasseur. Lien avec les autres marques de la ville en lien avec la SPL.	
Lien au futur projet	Vitrine du savoir faire, au cœur d'un futur projet global. Première brique du projet, un élément palpable pour les Montereais.	Travaux compliqués de confortement d'une structure centenaire.



2ème partie

Séance brainstorming collaborative

2^{ème} partie (1h) : SEANCE DE BRAINSTORMING **Intelligence collective sur « solutions - freins » aux projets UT**

- Règle du jeu :
 - Un post-it : une idée
 - Choisir la couleur « frein » ou « solution »
 - Ecrivez distinctement
 - Si possible commenter l'idée

2^{ème} partie : SEANCE DE BRAINSTORMING **3 axes « solutions - freins » aux projets d'UT**

- **Axe 1- Viabilité économique** : quel modèle économique pertinent ? Comment atteindre l'équilibre financier pour les parties prenantes ? Comment trouver d'autres financements ?
- **Axe 2- Cadre juridique** : quel type de contrat (AOT, COP, bail dérogatoire...) ? Quelle durée d'occupation ? Quelle réglementation pour l'accès au site et ses usages ? ...
- **Axe 3- Lien au territoire** : quel impact des projets dans la durée sur le site (programmation, préfiguration d'usage) et sur le territoire (socio-économique, environnemental, sociétal, politique etc.),...