

DROIT À LA VILLE :



habitons
notre
patrimoine
vacant !

RENCONTRES ORGANISÉES DANS LE CADRE
DES JOURNÉES EUROPÉENNES DU PATRIMOINE 2024

par Les 8 Pillards, le Collectif Etc, Le Moulon et Les Pas Perdus
avec le soutien de : la Ville de Marseille - service de la Transition écologique,
du Fond Citoyen Franco Allemand, de l'Institut Goethe Marseille.

Les 8 Pillards JEP 2024

More vivant !

Les 8 Pillards en association avec le Collectif Etc, le Moulon et Les Pas Perdus ont proposé, à l’occasion des Journées Européennes du Patrimoine, deux matinées d’échange et de réflexion sur le thème du droit à la ville et du patrimoine vacant.

L’aventure des 8 Pillards nous semble être un cas d’école pour éclairer les enjeux liés aux dispositifs d’occupation temporaire qui se sont multipliés ces dernières années et qui sont aujourd’hui l’apanage des gros propriétaires fonciers. En occupant un patrimoine immobilier désaffecté, les acteurs de la société civile, collectifs, associations et habitant-es, inventent de nouveaux usages et de nouvelles manières de faire ensemble qui interpellent tout autant les pouvoirs publics que les acteurs de l’architecture, de la construction et de l’urbanisme.

L’histoire du collectif des 8 Pillards, de sa fondation en 2019 pour formaliser l’occupation d’une ancienne usine désaffectée, à la constitution d’une équipe pour candidater à la reprise du site, jusqu’à son déménagement en 2026, illustre de façon emblématique les différentes temporalités d’un projet de création de lieu collectif. Mais surtout elle pose la question de la reconnaissance du rôle que les acteurs de la société civile jouent dans les processus d’aménagement urbain et leur articulation avec les pouvoirs publics.

À l’origine de cet événement, nous nous posons les questions suivantes :

- Comment favoriser une réhabilitation évolutive, frugale en ressources, adaptée aux besoins des occupants, où les usagers seraient maîtres d’ouvrage, maîtres d’œuvre et artisans ?
- Comment rendre utile l’occupation temporaire pour penser et programmer la transformation de la ville sur le temps long ?
- Comment faire reconnaître par la puissance publique la maîtrise d’usage des habitants et la place centrale

et incontournable de la société civile comme actrice à part entière du processus de production de la ville ?
- Que serait une politique foncière qui serait un levier du développement social urbain, où la ressource foncière serait considérée comme un bien commun ?

En plus des organisateur-ices et du public présent, nous avons souhaité inviter plusieurs acteurs d’outre-Rhin à raconter leurs expériences qui peuvent faire échos à notre propre situation, nous inspirer ou au contraire nous renforcer dans notre conviction qu’il faut défendre notre modèle où la puissance publique est un partenaire solidaire de la société civile.

Sacha Essayie représente le projet Fux à Hambourg, où 300 citoyens se sont réunis dans une coopérative pour racheter et réhabiliter une ancienne caserne. **Silvia Carpaneto de l’Agence Die ZusammenArbeiter présente la coalition complexe d’acteurs investis dans le projet Haus Der Statistik** au cœur de Berlin et **Oliver Kaye raconte la longue errance du projet de lieu culturel Import-Export à Munich** avant de réussir à se pérenniser. Toutes leurs présentations sont en vidéo sur notre site.

Ce document a pour but de restituer les échanges qui ont eu lieu les 21 et 22 septembre 2024 pendant les Journées Européennes du Patrimoine aux 8 Pillards. Il met en regard l’expérience des 8 Pillards, des réflexions, des expériences inspirantes et des outils mobilisables partagés au cours de ces échanges.

URBANISME TEMPORAIRE / TRANSITOIRE versus DROIT À LA VILLE

Urbanisme temporaire, transitoire (UT)

Si du point de vue de l'urbaniste, l'UT s'inscrit dans le prolongement de l'histoire des squats et des friches culturelles des années 80 en répondant à des besoins sociaux non satisfaits, ces occupations s'en distinguent fondamentalement par la légalité et la dimension non-contestataire dans laquelle elles s'inscrivent. Déjà en 2018, dans l'un de ses rapports sur l'UT, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France posait la question suivante : « L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ? ».

En se positionnant comme un nouvel outil d'aménagement, l'UT produit des effets en tension. D'un côté, il peut favoriser la diversité, en produisant des espaces bâtis et des formes d'organisation non standardisés, ainsi qu'une mixité réelle des occupants et des usages. D'un autre côté, utilisé comme outil de marketing territorial par certains propriétaires, il renforce des processus de gentrification dans une perspective de revalorisation foncière, qui peut se faire au détriment des besoins et des enjeux des territoires d'implantation des projets.

Alors que les pouvoirs publics (Etat, Collectivités, Agences) défendent des innovations sociales et organisationnelles portées par des expérimentateurs de terrain en structurant des dispositifs de soutien aux tiers-lieux, types Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) ou Appels à Projets (1), certains grands propriétaires fonciers développent eux la valeur de leurs actifs, grâce à «un levier essentiel de valorisation permettant d'intensifier l'usage de leurs sites vides et d'éviter des coûts de gardiennage,

d'entretien et de sécurité, en limitant la détérioration et l'obsolescence de leur patrimoine » (2). Il y aurait, d'un côté, la compréhension que les initiatives émergeant du territoire doivent être soutenues, notamment pour leur rôle de micro-laboratoire inscrit dans un écosystème territorial. Et d'un autre côté, une utilisation mercantile de ces dispositifs dit d'urbanisme transitoire, temporaire ou encore intercalaire.

Mais ces deux conceptions s'opposent-elles vraiment de manière si frontale ? On constate depuis un certain nombre d'années que les associations sont de plus en plus poussées à intégrer les logiques de marché. On les confond avec les entreprises de l'ESS et les enjoint d'en appliquer les logiques de gestion. L'émergence des tiers-lieux et leur mise sur le devant de la scène est emblématique de cette tendance. La structure des AMI et les types d'accompagnement offerts aux tiers-lieux révèlent clairement les attentes en termes d'innovation et d'entrepreneuriat social qui pèsent sur ces nouvelles entités.

On ne peut s'empêcher de constater que ces nouveaux types de financements sont concomitants d'une baisse significative du financement des associations. Serait-on face à une lutte entre deux modèles ? Ne faut-il pas réinvestir des formes plus radicales de revendication ? Le Droit à la Ville, tel que le présentait Henri Lefebvre dans son ouvrage paru en 1968 (3), nous offre une assise théorique utile pour défendre un modèle résolument déconnecté des logiques de marché.

Revendiquer le Droit à la Ville

Nous avons tenu à placer ces Journées Européennes du Patrimoine sous l'égide du Droit à la Ville. Cette idée, forgée par Henri Lefebvre il y a plus de 50 ans, nous semble toujours aussi actuelle et pertinente au regard de la place insuffisamment faite à la société civile dans la fabrication de nos villes. Il fondait « une critique de l'absence d'inclusion des habitants dans la production de la ville » et défendait « un droit à habiter, à l'appropriation et à la liberté ». Il ne s'agit

donc pas d'un droit opposable, mais plutôt d'une revendication des habitants et des usagers à plus de démocratie dans l'édification de leur ville. Cette revendication est donc avant tout d'ordre politique.

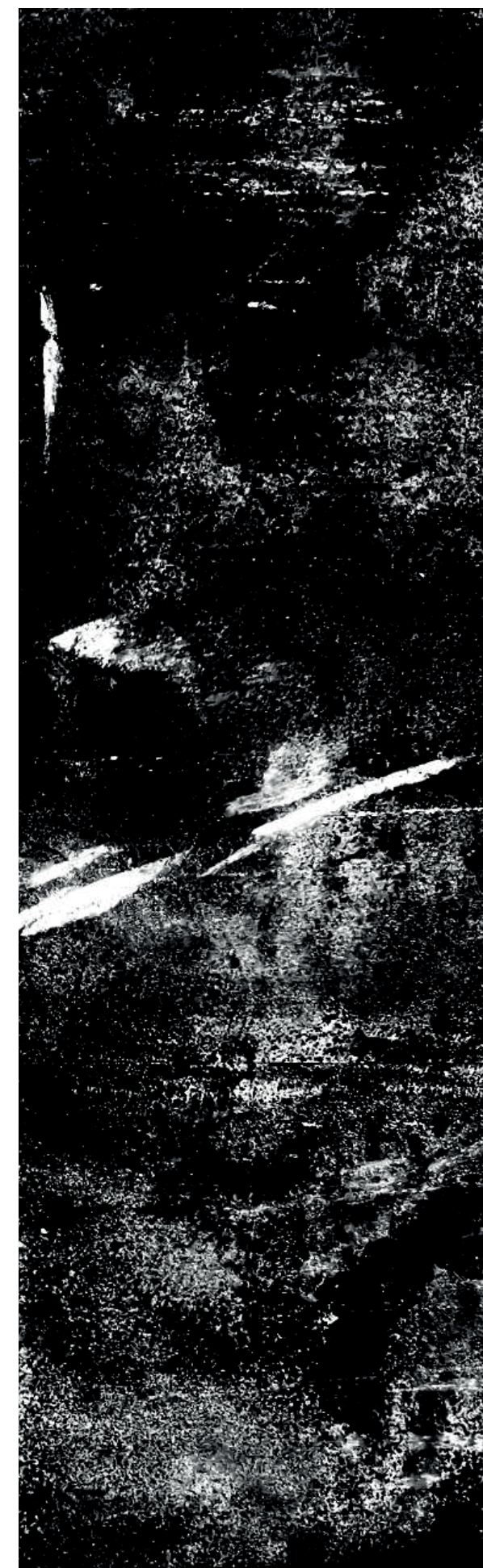
Comme Henri Lefebvre, nous pensons que les pratiques quotidiennes et les usages ordinaires des habitants sont voués à être le terreau fertile sur lequel peuvent se développer des initiatives socialement, écologiquement et économiquement vertueuses, dimensionnées et contextualisées, en rupture avec celles des professionnels de la promotion et de la construction, souvent hors sol, déconnectées des besoins des acteurs du terrain et principalement guidées par des logiques de rentabilité à court terme.

Ainsi, en nous revendiquant du droit à la ville, nous souhaitons valoriser les dynamiques sociales, les liens de proximité et l'expertise d'usage des habitants, tout en faisant reconnaître le droit des acteurs de la société civile à contribuer à faire évoluer la ville par l'expérimentation et à transformer les politiques publiques.

(1) GIP France Tiers-Lieux

(2) Fadia Karam, directrice générale d'espaces ferroviaires et directrice du développement de SNCF immobilier dans la brochure *L'urbanisme transitoire by SNCF immobilier : accueillir pour révéler*

(3) Le droit à la ville, Henri Lefebvre, Edition Points, 1968





S'INSTALLER : Habiter et Réhabiliter

Les 8 Pillards

Après une phase conséquente d'assainissement et de nettoyage du lieu, alors insalubre et impropre à l'usage, le collectif Les 8 Pillards s'est organisé, a planifié, priorisé et réparti les tâches selon les savoir-faire, les capacités et besoins de chacun de ses occupants, en vue de fabriquer un lieu capable d'accueillir différents usages et de les interconnecter. Le travail a porté tout autant sur l'espace physique que sur l'espace symbolique de notre organisation collective.

La réparation, la réutilisation et le réemploi des ressources disponibles sur place ont fondé notre démarche et contribué à développer des systèmes constructifs et de mise en œuvre singuliers.

Faire à partir de l'existant ou à partir de matériaux de réemploi n'était pas uniquement motivé par un manque de moyens financiers : il s'agissait également de porter un regard différent sur le potentiel des matériaux présents au sein de l'usine, porteurs de l'identité et de la mémoire du lieu.

Profitant de la structuration de nouvelles filières de réemploi des matériaux de construction (4), la plomberie, l'électricité, le cloisonnement des espaces et leur isolation ont été réalisés en partie à partir de matériaux issus du démontage d'un ancien concessionnaire automobile.

Cette phase d'installation a requis 30 mois de chantier, représentant 372 000€ de contributions en nature (valorisation du temps passé) et 60 000€ de subventions et fonds propres.

RÉFLEXIONS

Reconnaître ces pratiques collectives pour les encourager

L'occupation temporaire d'espaces vacants, souvent dégradés, offre une opportunité de réfléchir et proposer de nouvelles manières d'agir, de transformer et de s'approprier ces lieux désaffectés. La nature des structures investies, l'incertitude sur le temps d'occupation et les ressources matérielles et financières limitées, conduisent les occupant-es à revoir les critères sur lesquels concevoir ces projets d'aménagement et de réhabilitation.

Réparer, aménager et transformer des espaces et des bâtiments sur un temps court et avec des ressources limitées, requiert ingéniosité et créativité pour réussir à rendre ces lieux accueillants, vivants et adaptés aux usages et besoins de leurs occupant-es. Sensibles aux enjeux écologiques, ces derniers recherchent des formes de frugalité permettant de s'approprier ces espaces délaissés, d'en prendre soin et d'inventer de nouvelles manières de les habiter.

C'est sur le bâtiment lui-même comme sur la dynamique de groupe que s'expérimentent ces nouvelles manières de faire. En assurant à la fois les rôles d'usager-es, de maître d'ouvrage et de maître d'œuvre, les membres des collectifs deviennent de véritables experts du lieu et de ses usages.

L'investissement personnel mis dans la réhabilitation du lieu et le soin apporté dans l'installation des espaces de travail et de vie tissent des liens d'attachement très particuliers entre le lieu et ses occupants, qui finissent par le considérer comme leur bien commun. Cette approche expérimentale où l'on teste et apprend ensemble, s'inscrit dans une perspective d'action par le faire au cœur de la dynamique de ces collectifs, qui favorise le développement des compétences techniques de leurs membres et des relations interpersonnelles essentielles à la cohésion du groupe et à la réussite du projet.

Ces expériences démontrent leur intérêt à plusieurs niveaux. D'abord en proposant des solutions nouvelles pour traiter la vacance urbaine tout en répondant aux besoins concrets d'une catégorie d'acteurs pour lesquels les espaces au prix du marché ne sont plus compatibles avec leurs économies. Ensuite, en favorisant des expérimentations sociales et organisationnelles singulières.

Toutefois, la valeur d'usage générée par la transformation physique et symbolique des lieux et l'utilité sociale produite au cours de ces expérimentations, sont encore trop peu reconnues. Pour encourager ces pratiques et les pérenniser, il serait nécessaire que les collectifs et associations qui mènent ces expériences soient considérés comme des acteurs à part entière de la fabrique de la ville. Les productions matérielles et les plus-values sociales engendrées, notamment par la transformation des lieux et par les liens développés entre ces lieux et leur environnement, devraient être reconnues comme des contributions essentielles et significatives de la fabrique urbaine. Cette reconnaissance par les propriétaires, les institutions et les habitants eux-mêmes justifierait de construire un cadre juridique sécurisé ou la précarité ne serait plus la norme.

EXPÉRIENCES INSPIRANTES

Une volonté politique forte

Fazette Bordage, à l'époque Directrice des Affaires Culturelles de la Ville du Havre, partage son expérience de transformation du Fort de Tourneville. Ce projet engageait à la fois les habitants, les

acteurs de la société civile et les différents services municipaux. Selon elle, ce qui a permis de mener à bien le projet fut d'abord un fort appui du Maire qui a soutenu la création d'une direction transversale capable d'impliquer les différentes parties prenantes. Ensuite, les protocoles de prise de décision ont été construits collectivement. Et enfin, les formats de collaboration proposés étaient très humains et conviviaux, ce qui a permis de mobiliser des centaines de personnes dans la co-construction du projet.

---> Pour aller plus loin : <https://lehavre.fr/que-faire-au-havre/lh-culture/activites-culturelles/fort-de-tourneville>

OUTILS

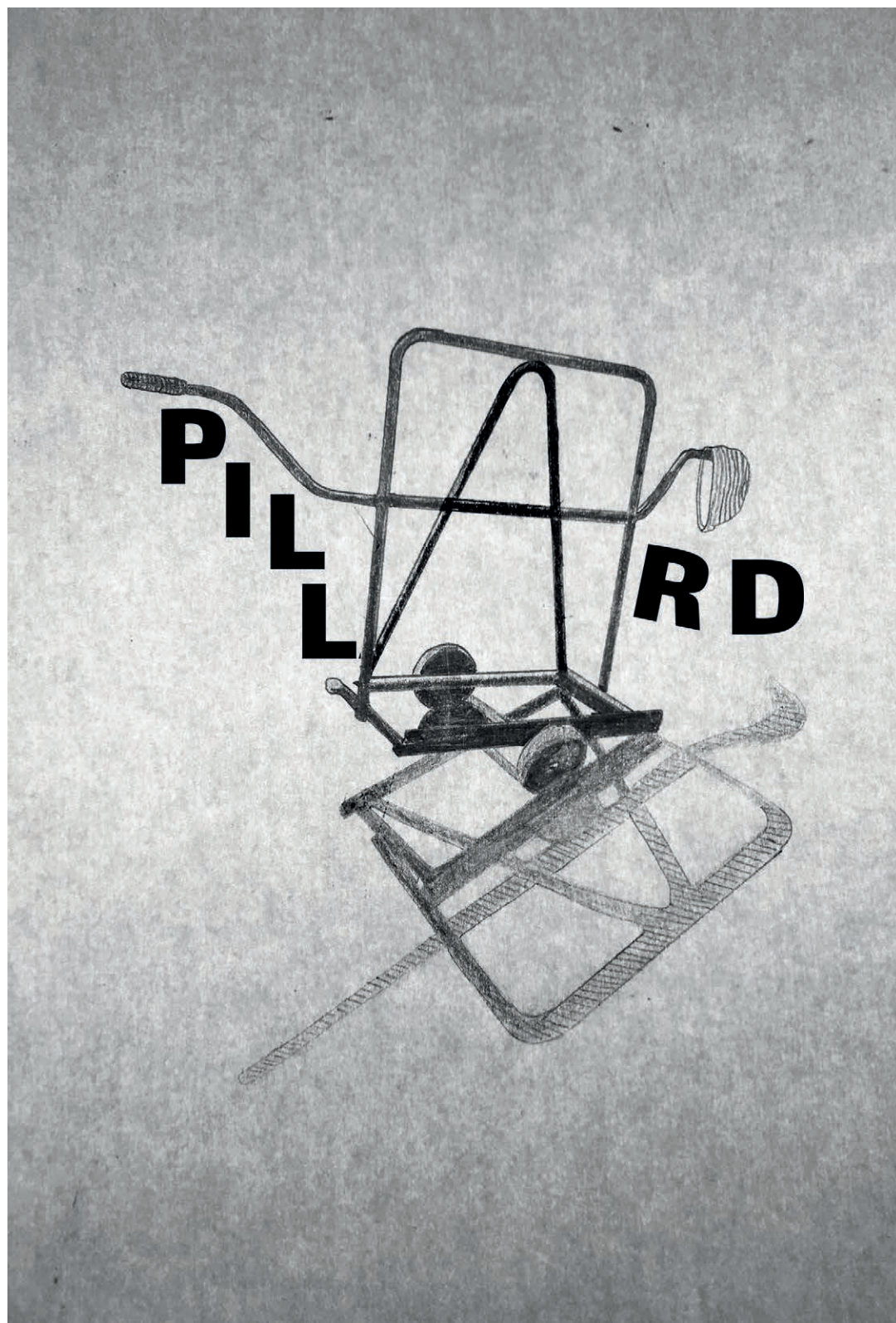
Construire une gouvernance partagée

Les dynamiques d'auto-construction et d'auto-gestion, de partage des compétences et de mutualisation des savoir-faire, procèdent d'une même logique et d'un même système de valeurs. Dans ce contexte, l'investissement de tou.te.s conduit assez naturellement à une forme de gouvernance horizontale où tous les occupants sont légitimes à participer aux prises de décisions.

Chez Les 8 Pillards, cela s'est formalisé dans la collégialité de l'association et dans le principal organe de décision qu'est « la plénière ». Si toutes les structures sont représentées dans cette Collégiale qui tient lieu de Conseil d'Administration, toutes les personnes travaillant ou s'impliquant dans les activités du lieu sont membres de la plénière qui se tient une fois par mois. Elles peuvent partager leurs points de vue, prendre part aux décisions concernant le fonctionnement quotidien du lieu et être à l'initiative de toute action ou programmation, dès lors qu'elles se donnent les moyens de sa réalisation et de fédérer d'autres membres de la communauté.

Chez Fux à Hambourg, cette approche de « faire collectivement » s'est traduite par la création d'une Scop de production qui a combiné les rôles de maître d'ouvrage et maître d'œuvre. Cela a ainsi permis de réduire les coûts des travaux en salariant une partie des occupants eux-mêmes pour réaliser le chantier de réhabilitation du bâtiment.

(4) <https://raedificare.com/>



Dessin et composition typographique - workshop alouette sans tête, 2021
© Géraldine Charmadiras, résidente des 8 Pillards.



Photomontage argentique, 2020
© Émilie Rossi, résidente des 8 Pillards.



OCCUPER : Temporaire et Précaire

Les 8 Pillards

En Juin 2019, le collectif Les 8 Pillards, pour pouvoir s’installer dans l’usine signe une COP - Convention d’Occupation Précaire (5) avec l’EPF PACA (6), propriétaire du lieu. Dans un manque total de dialogue, la formalisation du contrat se fait aux conditions du propriétaire qui s’imposent aux occupants. Le temps d’occupation est indéterminé et le propriétaire peut demander le départ des occupants avec un préavis de 6 mois. Mais, en l’absence de projet de transformation urbaine sur le quartier de Plombières / Bon Secours, le délai de cette occupation temporaire est estimé à environ 10 ans.

Le propriétaire bénéficiant d’un régime dérogatoire met à disposition le bâtiment à l’association Les 8 Pillards en échange d’une indemnité d’occupation d’1,75€ / m2. Lors de l’installation, ni le clos ni le couvert ne sont assurés et le collectif doit remettre en service tous les réseaux (électricité, plomberie) avant même de penser à installer les espaces de travail. Au vu des qualités des espaces d’ateliers, de la possibilité d’aménager des espaces communs pluri-fonctionnels et d’accueillir une grande diversité d’activités, le collectif s’engage dans une réhabilitation importante du site dans cette perspective de long terme.

RÉFLEXION *Une relation asymétrique entre propriétaires et occupant•es*

Dans un contexte de pression immobilière et de forte croissance du prix du marché, la vacance urbaine est une vraie ressource. C’est particulièrement vrai pour une catégorie d’acteurs qui a besoin d’espaces pour de la production à petite échelle, des activités artistiques, culturelles ou sociales, mais qui n’en n’a plus les moyens en contexte urbain.

Généralement consenties dans le cadre de Conventions d’Occupation Précaire (COP) ou prêts d’usage, ces occupations restent cependant cantonnées à un usage temporaire et précaire. Pourtant, on constate que ces dispositifs de mise à disposition de bâtiments ou foncier vacants deviennent un objet de l’action publique. On citera par exemple les dispositifs de soutien comme le programme « Nouveaux Lieux Nouveaux Liens » de l’Agence Nationale de la Cohésion des Territoires. Cet intérêt de la part des pouvoirs publics ne doit pourtant pas faire oublier que ce régime dérogatoire fonde une relation asymétrique qui maintient les occupants dans l’incertitude et la précarité.

L’occupation envisagée dès le départ comme éphémère entre ainsi en contradiction avec les besoins de structuration et de développement des activités professionnelles des occupants. Le contrat unissant les deux parties n’envisage ni les possibilités d’intégration des nouveaux usagers dans le futur projet du propriétaire, ni la prise en compte de la valeur matérielle et symbolique créé par les investissements et transformations réalisés pendant la remise en activité du site, ni les coûts et dégradations évités au propriétaire. Enfin, contrairement au régime des baux d’habitation ou commerciaux, en cas de vente du bâtiment, les occupants ne bénéficient d’aucune priorité pour se positionner en tant que repreneur, ni de mécanisme d’accompagnement au relogement.

Dans ce contexte de la ville néolibérale et face aux poids-lourds de l’immobilier et du BTP, quelles sont les possibilités de rééquilibrage qui s’offrent à la société civile ? Les réponses ne devraient-elles pas être co-construites avec les pouvoirs publics ? Ces derniers, dont les représentants sont conscients que la ville ne peut se faire en excluant une partie des acteurs qui agissent en prenant en compte l’intérêt collectif (enjeux écologiques, de sobriété et de lien social, expérimentation de nouveaux modèles de production de la ville dans un contexte de transition), pourraient se positionner comme partenaires de cette société civile inventive. Paradoxalement, elle le fait en fléchant des financements spécifiques pour soutenir ces expérimentations et certains investissements mais reste timide sur l’enjeux central de l’accès au foncier, qui reste dans le giron des spécialistes. Dans le cas du collectif Les 8 Pillards, la municipalité aurait pu par exemple : racheter le bâtiment, jouer le rôle de médiateur avec le propriétaire (lui-même opérateur public), arbitrer le dialogue entre les parties en imposant plus de transparence sur les délais de procédures et intervenir sur les termes mêmes du contrat d’occupation...

DES EXPÉRIENCES INSPIRANTES *Quand les institutions font alliance avec la société civile*

Dans le cas d’Import-Export à Munich, la municipalité a sécurisé le temps d’expérimentation et financé une « étude-en-acte » des nouveaux usages de la vacance. Pour cela, elle a versé une subvention de 300 000€ pour permettre aux occupants de réfléchir et d’élaborer un modèle juridique et économique viable notamment en créant une structure de type SARL à but non lucratif. Le contexte était favorable : les Verts alors au pouvoir ont souhaité inscrire ce projet dans la création d’un nouveau quartier, dans une ville où le prix des mètres carrés sont les plus chers d’Allemagne.

C’est également le cas à Berlin où le Land soutient la coopérative qui rassemble tous les acteurs du projet Haus der Statistik qui coordonne et gère de manière professionnelle les «usages pionniers» dans une partie des espaces des rez-de-chaussée.

Un écosystème soutenant

Dans le contexte suisse, Eric Honegger expose les grandes lignes d’un écosystème d’entreprises coopératives (à but non lucratif) qui soutient les occupations temporaires en négociant avec les propriétaires. L’une d’elle assume la réhabilitation initiale des sites en vue de leur occupation dans des conditions décentes. Une autre propose des processus de pérennisation quand c’est le souhait des occupants. Une troisième peut travailler sur les options de rachat des bâtiments par les occupants... Mais selon lui, cela n’est viable que si la durée de la phase d’occupation temporaire est précisée. Elle est la base sur laquelle s’évalue le montant des travaux de réhabilitation préalables et le montant des loyers, constituant la base du modèle économique.

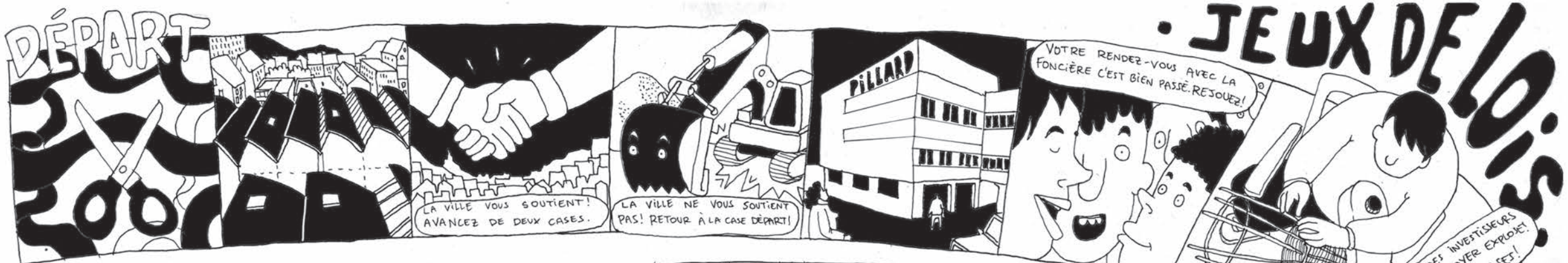
(5) Convention d’occupation précaire (COP) La convention d’occupation précaire est un contrat qui permet de déroger au régime des baux et qui autorise un propriétaire à octroyer un droit d’occupation à un preneur en contrepartie d’une compensation financière modique, tout en précisant le caractère fragile et précaire de la situation du contrat et des occupant•es. C’est la loi Pinel de 2014 puis la loi ELAN qui encadrent ces pratiques.

(6) Établissement Public Foncier PACA (EPF Paca) L’établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-d’Azur est un organisme foncier qui met en œuvre, pour le compte de l’Etat et des collectivités territoriales, des stratégies foncières publiques. Elle assure la maîtrise foncière des projets par une logique de «portage de terrains» en acquérant du foncier et en le gérant en attendant qu’il soit mis à disposition pour un projet désigné.

- ARTISAN
- ARTISTE
- ARCHITECTE
- HABITANT

DÉPART

JEUX DE 10.



LUMAS - HAMILCARO

OUTILS

Renouveler les modes de contractualisation des expérimentations

Faire un travail de fond sur les conventions d'occupation, qui aujourd'hui n'offrent aucune garantie ni protection aux occupants, pourrait être un premier pas pour donner un cadre positif et prospectif à ces occupations temporaires. C'est ce que propose l'École du Terrain avec le dispositif du Bail forain. Il s'agit d'une nouvelle forme de contrat, rattaché non plus à un lieu mais à des porteur-euses de projet, qui permettrait de capitaliser les expérimentations, usages et modalités d'activation développées au sein des lieux occupés, en le considérant comme un capital commun, collectif et social. Cette valeur d'usage pourrait ainsi « rebondir » d'un lieu à un autre, faciliter la reconnaissance et la valorisation des collectifs et prendre la forme d'aide financière et administrative.

Créer des nouvelles Zones d'expérimentation

Au cours des tables rondes, Sébastien Barles, Adjoint au Maire de Marseille délégué à la transition écologique évoque le besoin de créer des « zones d'expérimentation et d'autonomie » qui seraient inscrites dans le PLUi des villes afin de favoriser des projets innovants et plus pérennes.

Dans un rapport publié en 2016, la FING (7) mobilisait la notion de « déspecialisation des lieux » pour imaginer des espaces et zones urbaines qui ne seraient pas dédiées à une seule fonction ou catégorie administrative et qui permettraient de multiplier les usages et projets d'expérimentations. Elle évoque notamment l'exemple de la ville de Leipzig, en Allemagne, qui élabore une planification urbaine basée sur l'accompagnement des initiatives citoyennes en mettant en place des outils juridiques comme les freiräume für bürgerträume (« espaces d'aménagement libres pour les rêves des habitants »), les stadthalten (conserver la ville) ou encore, les wächterhaus (« maison gardée ») qui sont des actions concrètes pour lutter contre la dégradation

des espaces vacants et pour encourager les projets culturels et artistiques par l'intermédiaire de l'occupation temporaire.

Les Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL)

Les EPF ont pour mission le portage de fonciers bâtis ou nus pour le compte des collectivités. Pendant un temps donné, ils en sont propriétaires et gestionnaires. Ils peuvent être directement sous la tutelle de l'Etat comme en PACA, ou bien sous celle des collectivités locales qui le financent. Les EPF Locaux semblent mieux à même d'intégrer les enjeux propres aux territoires dont ils sont issus que les EPF d'Etat. Les EPFL pourraient intégrer une méthodologie spécifique dans leurs modèles de gestion des biens immobiliers qu'ils détiennent. Ainsi, au lieu des Conventions d'Occupation Précaire, on pourrait imaginer d'autres modèles de contractualisation qui sécuriseraient la durée initiale d'occupation et viserait à construire la stabilisation du projet, si celui-ci trouvait son modèle de pérennisation. Ainsi, les pouvoirs publics locaux et l'EPFL pourraient appuyer la démarche des occupants dans une dynamique d'aménagement du territoire.

(7) <https://fing.org/a-propos.html>. Fondation Internet Nouvelle Génération avec la Fabrique des Territoires Innovants. Rapport Softplace : Une exploration des écosystèmes de lieux hybrides, 2016.



Illustration - sérigraphie impression textile pour la fête d'adieu des 8 Pillards - septembre 2025 © Vincent Sojic, résident des 8 Pillards.

CREATION D'EVENEMENT
 > GROS CONCERT

D'UNE OCCUPATION TEMPORAIRE DE 6 mois
 À UNE OCCUPATION PERENNE 12 ans + Tard

VISIBILITÉ

OUVERT AU QUARTIER.
 > GRANDE POPULATION ISSUE DE L'IMMIGRATION.

UN LIEU DE RENCONTRE
 POUR TOUS (FAMILLE, TRAVAILLEUR
 CLANDESTINS, MUSICIENS, ...)

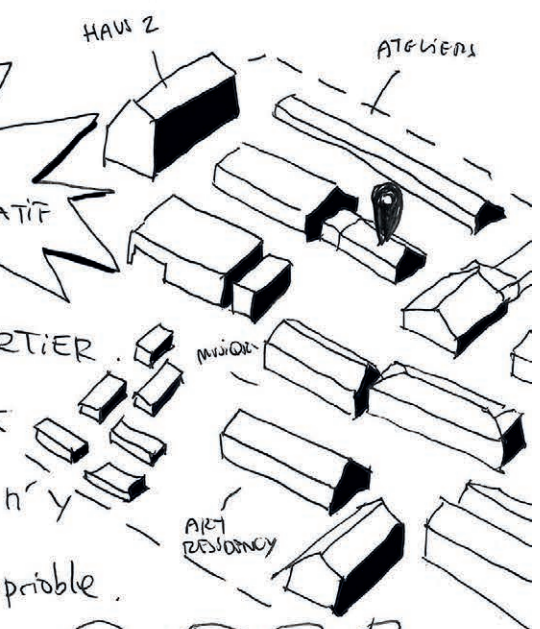
GROUPEMENTS
 DE RESIDENTS
 TRÈS DIVERS

- FONCTIONNEMENTS.
- SUBVENTIONS.
- SECTEUR D'ACTIVITÉS

ESPACE PLURIDISCIPLINAIRE

Open
 Space

ASSOS
 À BUT NON LUCRATIF



IMPORT EXPORT
 MÜNICH - ALLEMAGNE

CRÉATION D'UNE
 ASSO / STRUCTURE
LABOR

600.000€

100m²

BESOIN DE
 FINANCEMENT
 PUBLIC

60% DONNE
 LES
 POUVOIRS PUBLICS.

CONDITION
 ECONOMIQUE
 PRÉCAIRE



MUNICH une ville où il n'y
 a presque plus d'espace libre appropriable.

Capitaliste

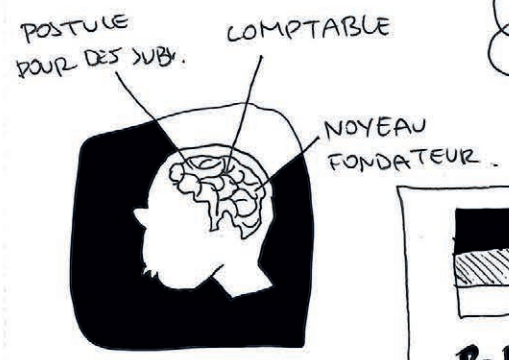
Munich
 1
 ville avec le foncier
 le plus cher

IL ON FAIT TOUT:
 BARMAN, CHENILLEUR, CONSTRUCTEUR

2014

kreativ
 abot

VILLE LANCE
 UN APPEL À
 PROJET
 [TÉLÉINTERVIEW]
 GRACE LA COMPÉTITION



RISQUE LIÉ À LA RÉDUCTION
 DE 50% LES
 BUDGETS CULTURELS
 EN 2026

1 DEMANDE DE L'AIDE À LA VILLE
 QUI REJETTE LE PROJET!!

2 LA VILLE PROPOSE
 D'INTÉGRER SON NOUVEAU
 QUARTIER CRÉATIF

kreativ
 FELD

kreativ
 PARK

kreativ
 PLATFORM

PÉRENNISER : Accompagner et Sécuriser

Les 8 Pillards

Alors que les 8 Pillards avaient réhabilité et aménagé l'ancienne usine pour y développer leurs activités professionnelles et d'actions en direction de divers publics, l'EPF a décidé de vendre le bâtiment au privé car aucune des collectivités – Ville ou Métropole – ne voulait se porter acquéreur. Cette décision, après seulement deux ans d'occupation (dont un an de crise sanitaire), a mis en évidence la grande précarité qui menaçait les occupants, sans valorisation des efforts et investissements consentis pendant l'occupation temporaire.

Pour Les 8 Pillards il est apparu manifeste que la maîtrise foncière était la condition préalable à la poursuite de l'expérimentation et à la pérennisation d'un projet sur le site. Malgré les demandes répétées des 8 Pillards, les collectivités n'ont pas souhaité faire ajourner le projet de vente de l'EPF pour prendre le temps de réfléchir avec les occupants aux différentes options envisageables.

On soulignera que l'appel à projet lancé par l'EPF n'a pas tenu compte de la situation des occupants. Après plusieurs mois d'attente de sa publication, l'annonce paraît au mois de novembre 2022 pour un dépôt des dossiers de candidature le 18 janvier 2023 (en pleine période de fêtes de fin d'année !). Le cahier des charges indique que l'acquéreur doit se positionner à la fois sur le site de l'ancienne usine Pillard mais également sur la production de 3000m2 de locaux d'activité sur le site mitoyen en friche qui longe le boulevard de Plombières. Les 8 Pillards ont eu deux mois pour constituer une équipe élargie, capable de financer l'achat ET la construction d'un nouveau bâtiment et déposer leur candidature. Malgré une équipe très solide d'investisseurs, architectes, bureau d'étude et l'intérêt de nombreux acteurs du territoire de rejoindre les 8 Pillards dans cette nouvelle étape du projet, leur candidature n'a pas été retenue. À l'issue de la phase 1 de l'appel à projets, seuls des promoteurs immobiliers et professionnels du BTP tels que Vinci, Bouygues ou le Groupe Duval, lauréat de l'appel à projet, ont été invités à présenter un projet.



Composition graphique - workshop alouette sans tête, 2021 © Pierre Lelièvre, résident des 8 Pillards.

RÉFLEXION *Co-construire avec les acteurs de la société civiles*

On comprend par ce récit que les 8 Pillards n'ont pas été considérés comme des acteurs légitimes ou crédibles pour le rachat et la réhabilitation d'un tel lieu, bien qu'ils aient démontré leur capacité à aménager l'espace, redonner de nouveaux usages au bâtiment et mobiliser des partenaires sérieux pour répondre à l'AAP.

Ces modèles de sélection qui mettent en concurrence des projets portés par la société civile et des multinationales, tendent ainsi à exclure du jeu les acteurs «les plus petits». Mais surtout, ils ne tiennent aucun compte de la légitimité acquise par les occupants temporaires, leur expertise du lieu, la pertinence de leur proposition pour le quartier, pour la ville, pour l'écosystème des acteurs locaux sociaux, culturels et de l'ESS.

Les modalités de l'occupation temporaire contraignent donc fortement le développement des projets portés par les occupant·es. Non seulement l'incertitude quant au temps d'occupation ne permet pas de se projeter sur le temps long, ni d'élaborer un modèle économique viable et elle provoque des moments de réactions et des contre-mesures énergivores et chronophages. Dans le cas des 8 Pillards, la procédure de sélection a duré presque 2 ans entre l'annonce de la publication d'un futur appel à projet et l'annonce du lauréat.

Dès lors, il s'agirait de penser de nouveaux outils juridiques et politiques pour rééquilibrer le poids et l'influence des grands opérateurs de la fabrique urbaine, afin d'éviter qu'ils ne confisquent toutes les opportunités foncières. Ces nouveaux outils de soutien, tout en sécurisant les collectifs d'occupants, ne doivent pourtant pas verrouiller un modèle unique mais tenir compte de contextes toujours singuliers. Leur cadre devrait être suffisamment souple pour accompagner ces acteurs en leur laissant le temps d'expérimenter au présent, tout en développant une vision et un modèle de pérennisation à long terme.

Diverses expériences sont d'ores et déjà à l'œuvre pour contrebalancer les procédures actuelles essentiellement basées sur les mécanismes de

marché, en mettant au centre des enjeux fonciers, la notion de bien commun. En Italie, la Charte de Bologne élaborée en 2014 par des juristes et la municipalité encadre « la collaboration entre les citoyens et l'administration pour l'entretien et la régénération des biens communs urbains ». A Grenoble, depuis 2022, à partir d'une réflexion sur les partenariats public-commun, l'administration a créé le Pacte de coopération (8) qui vise à « soutenir en cas de sollicitations, appuyer leur légitimité ou apporter des soutiens financiers, techniques et logistique, ou proposer un cadre sécurisé [aux initiatives des citoyens] pour prendre soin de la ville ».

--> pour aller plus loin : Guide du foncier Culturel

DES EXPÉRIENCES INSPIRANTES *Beni comuni*

À Naples, depuis quelques années, une action politique vise une reconquête citoyenne et une réappropriation démocratique d'« espaces libérés », anciennement délaissés et vacants. Aujourd'hui admis sous le nom de biens communs (beni comuni), il s'agit d'un ensemble de lieux reconnus juridiquement par les municipalités et autorités publiques et dont les expériences sociales et projets politiques portés sont appréhendés comme des « usages civiques et collectifs » (9). Tien'a'ment, l'Officina 99 ou encore l'Ex OPG Occupato font ainsi partie de ces centres sociaux occupés et autogérés présents dans la ville napolitaine. Les pouvoirs publics locaux reconnaissent l'importance et la valeur sociale de ces lieux et optent pour une politique non répressive dans la mesure où l'occupation des biens vacants et inutilisés n'est pas sanctionnée mais est légitimée. C'est l'occupation de l'ancien Asilo Filangieri, renommé l'« Asilo » qui a ouvert la porte à ce mouvement de libération des espaces vacants. Occupé illégalement pour dénoncer la précarité du travail dans le milieu culturel, l'ancien orphelinat est devenu un lieu de lutte pour revendiquer des espaces de travail et de production pour les travailleur·euses de l'art et de la culture.

(8) <https://www.grenoble.fr/761-les-communs.htm>

(9) Celati, Benedetta, « À Naples, l'expérimentation de nouveaux modèles administratifs pour relever le défi du municipalisme ». Mouvements, 2020/1 n° 101, 2020. p.90-97.

Le lieu, dont la mairie est toujours propriétaire et responsable des charges, a ainsi été « restitué » et ouvert au quartier et fait l'objet d'une autogestion communautaire et citoyenne. Il est géré et entretenu par le collectif occupant qui l'anime en garantissant un accès aux habitant·es et habitué·es du quartier.

OUTILS

Le partenariat public-commun (PCC)

Le PPC s'appuie sur la mobilisation des différentes parties prenantes en proposant un modèle de coopération entre puissance publique et société civile (acteurs associatifs, collectifs d'habitants, usagers...) en vue de prendre soin d'une ressource. Le PPC est un levier pour régénérer la démocratie représentative en ouvrant des espaces concrets d'initiative et de participation des citoyens en participant à l'émergence d'une démocratie plus contributive. Il représente ainsi une opportunité unique de créer une nouvelle forme partenariale entre les instances municipales et les habitants dans un esprit de coopération qui permettrait de refonder des rapports de confiance.

--> pour aller plus loin, consulter Praxis, plateforme de mise en commun des savoirs : praxis.encommun.io/def/partenariat-public-commun/

Les baux de longue durée

Le bail emphytéotique, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans, permet à un locataire, appelé emphytéote, d'occuper un bien immobilier à long terme contre un loyer modique, à condition d'en assurer l'entretien et l'amélioration. Ce dispositif favorise l'implantation de projets citoyens dans des bâtiments appartenant à des collectivités, en leur offrant une stabilité d'occupation. Cette modalité de maîtrise foncière peut s'avérer être un outil efficace pour favoriser les initiatives citoyennes ainsi que les projets sociaux, culturels et artistiques. Les collectivités locales peuvent mettre à disposition leur patrimoine vacant et déléguer ainsi certaines responsabilités à des acteurs porteurs de projets. Ce modèle permet de sécuriser le foncier, d'encourager les initiatives locales et de sortir

ces espaces des logiques spéculatives du marché immobilier. Par exemple, Le Garage Moderne à Bordeaux, La Friche Belle de Mai à Marseille.

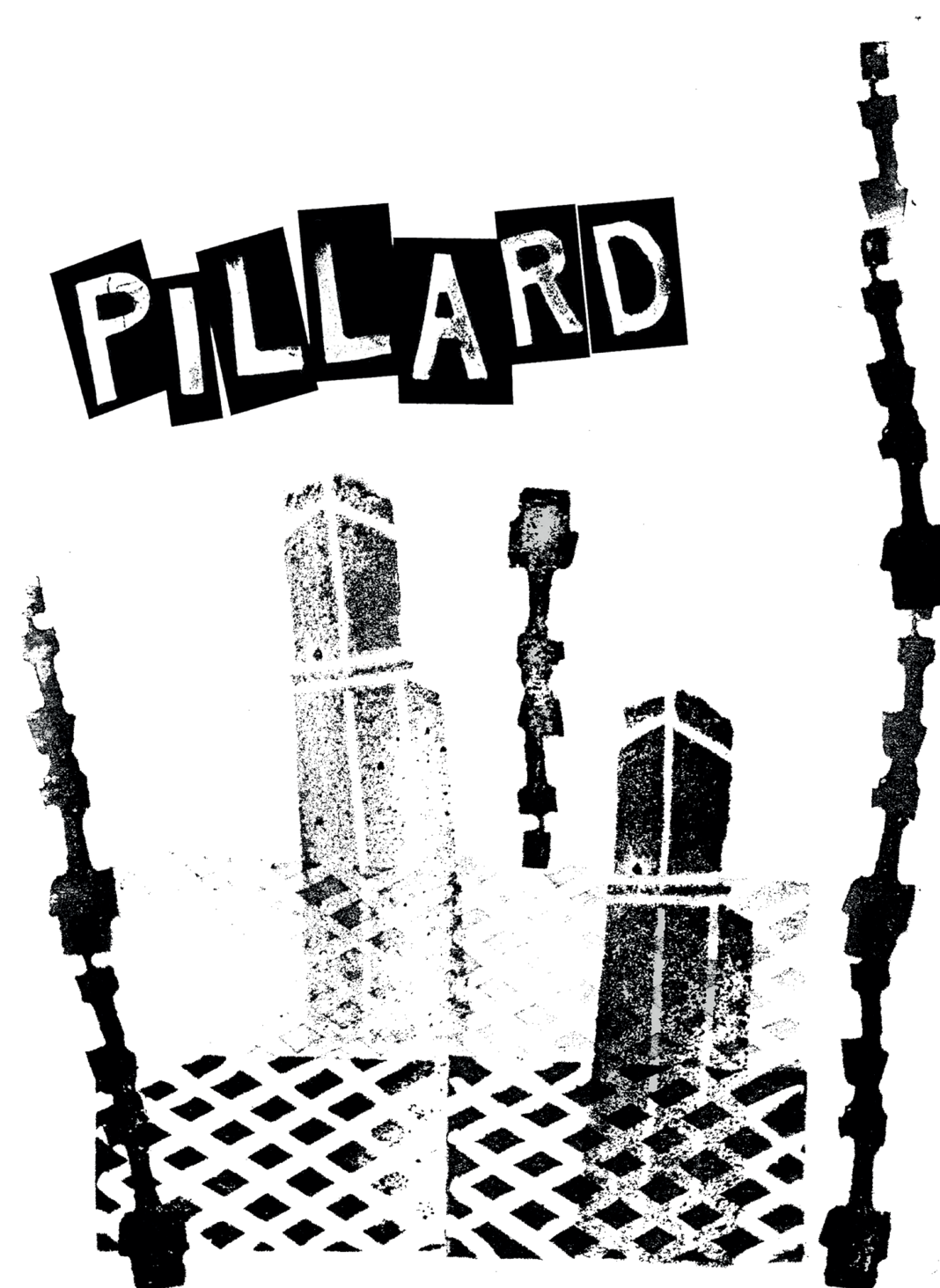
Ce qui a été fait dans le domaine de l'habitat avec le **Bail réel solidaire (BRS)** pourrait s'appliquer à nos espaces hybrides pour permettre aux usagers de se porter acquéreurs. Il a été conçu avec des foncières solidaires pour rendre la propriété plus accessible aux ménages modestes. Il repose sur la dissociation entre le foncier et le bâti : les ménages achètent uniquement le logement à un prix réduit et louent le terrain à une foncière pour un faible loyer, sur une durée de 18 à 99 ans.

Les foncières solidaires

Le mouvement des tiers-lieux a vu se développer ces nouveaux acteurs, car comme le mentionne le rapport de l'Association Nationale des Tiers-Lieux, « l'accès au foncier et à l'immobilier des tiers-lieux reste aujourd'hui l'un des principaux freins au développement et à la pérennisation des projets ». L'une des solutions consisterait à acheter le bâtiment.

Les foncières solidaires ont vocation à détenir un patrimoine et parc immobilier qu'elles gèrent, exploitent et valorisent. Mais contrairement aux entreprises classiques, davantage régies par des logiques spéculatives de production et promotion immobilière, les investissements de ces foncières solidaires répondent à un intérêt général et une demande collective et citoyenne. Lorsqu'elles acquièrent un bien c'est pour soutenir un projet éthiquement responsable. Elles peuvent : aider les acteurs à acheter collectivement leur lieu, porter le foncier sur le long terme quand les acteurs en gèrent l'occupation et les usages, accompagner le montage complexe du projet, réunir des partenaires financiers...

--> pour aller plus loin, consulter le livret *Foncières et tiers-lieux* publié par l'Association Nationale des Tiers-Lieux



Composition tampographique, 2021
© Émilie Rossi, résidente des 8 Pillards.

QUEL CONTRAT AVEC BAILLEUR?

BIM = EPF

SOCIÉTÉ PUBLIQUE DE
DROIT PRIVÉ?

COOPÉRATIVE
KOOP 5

(TIERS)

PROPRIÉTAIRE PUBLIC
VS USAGERS? GOUVERNANCE

QU'EST CE QU'UN DÉVELOPPEMENT
CRÉATIF/DES USAGERS? VS UN CENTRE VILLE CONSUMÉRISTE
DÉMOCRATIQUE

CONFIANCE ET TRANSPARENCE?

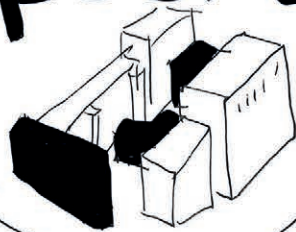
DROIT DES MARCHÉS
PUBLICS

COMITÉ DE QUARTIER, BERLIN - GERMANY -

ASSOCIATIONS
COLLECTIVE
GÉSTION DES RDC
DIFF. PROPRIÉTAIRE

QUEL SONT LES
PRIORITÉS?

KOOP 5



GÈRE LA DYNAMISATION
DE CERTAINES ZONES
DU MASTERPLAN

"ANDERS BAUEN"
CONSTRUIRE AUTREMENT

TESTER

LES USAGES À PETITE ÉCHELLE
IMAGINER LES USAGES FUTURS

ESPACE
EXTÉRIEUR

UTILISATION
PIONNIÈRE
FDC
6000m²

UNIVERSITÉ

BÉNÉVOLES

ASSO

SDF

VOISINAGE

ÉTUDIANTS

TODAY

TOMORROW

FAIRE LA VILLE ENSEMBLE

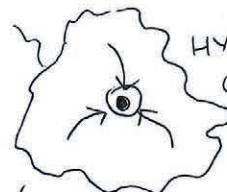
[LA PLACE "D'ALEXANDRE"]

ALEXANDERPLATZ

ALLES ANDERSPLATZ

[LA PLACE OÙ TOUT EST DIFFÉRENT]

ICI C'EST NOUS!!



HYPER
CENTRE

PROJET PILOTE
MODÈLE COOPÉRATIF

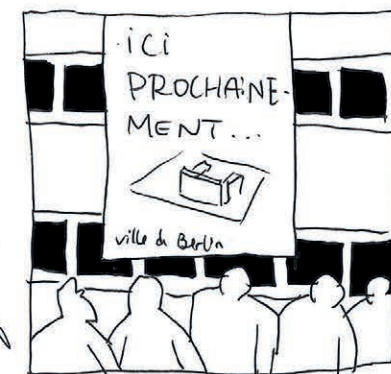
PIONNEER NUTZUNG

[UTILISATION PIONNIÈRE - 1^{er} OCCUPANT]

ALEXANDERPLATZ - CENTRE VILLE -
CONSTRUIT PDC LA RDA (BLOCK EST)
- LAISSER À L'ABANDON -

INITIATIVE D'ARTISTES ESSAYE
DE S'APPROPRIER LE BATIMENT.

ACTION POLITIQUE



INITIATIVE HDS
KOOP 5
ZUSAMMENARBEITER

LOI, ASSURANCE
DE PROTECTION
LOYER ↑

PROCESSUS D'APPRENTISSAGE



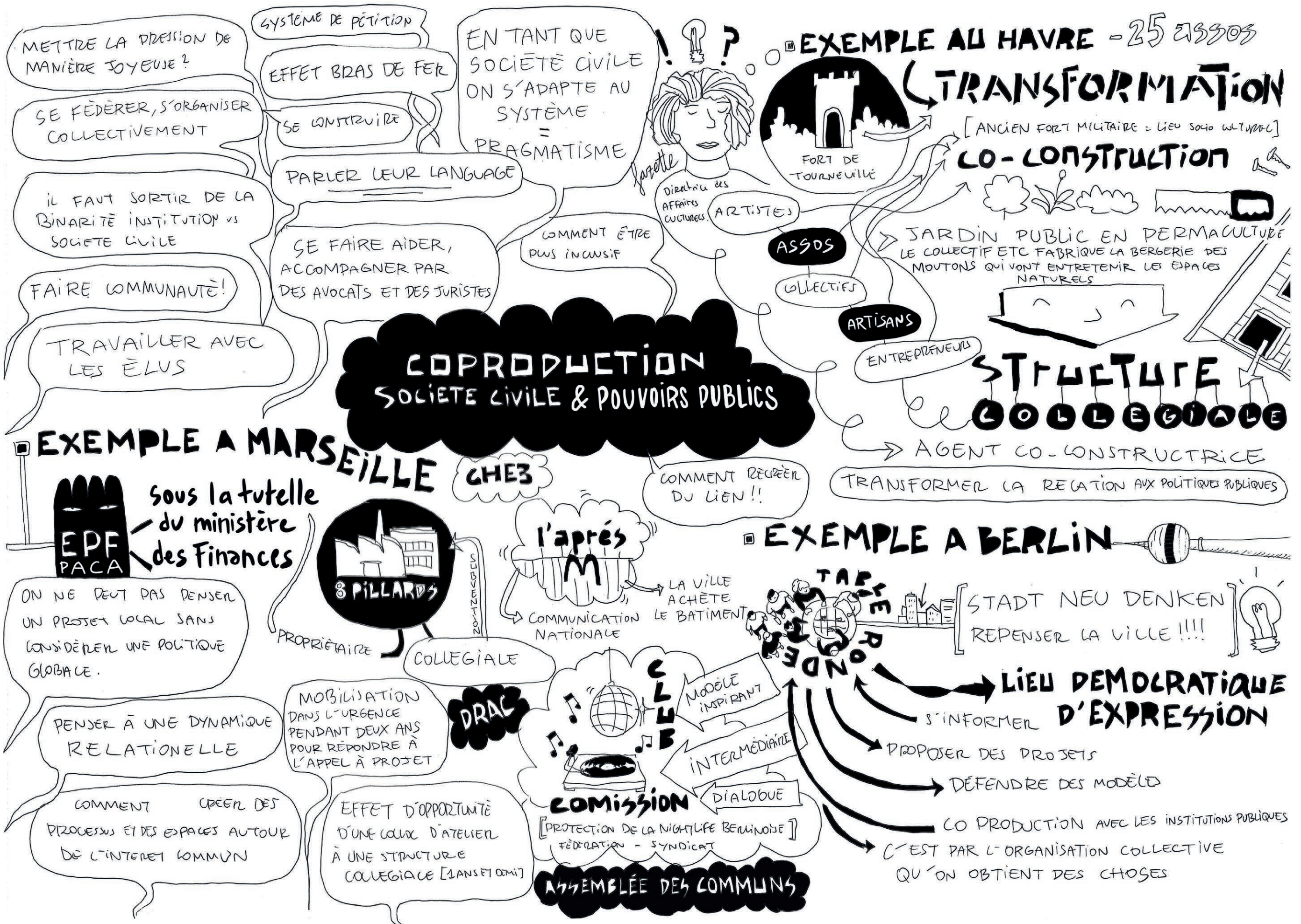
Pour une meilleure implication de la société civile !

En partant de l'expérience des 8 Pillards, nous avons perçu les tensions et intérêts divergents qui existent entre une société civile qui s'organise pour contribuer à la fabrique de la ville et les puissants acteurs du marché. Sans occulter la complexité des mécanismes de la fabrique urbaine, il nous paraît urgent de créer de nouvelles instances de co-construction entre les acteurs publics locaux et la société civile afin de produire les conditions et les outils d'une fabrique plus démocratique et citoyenne de la Ville.

À Marseille, la création du COMU - Collège des Maîtrises d'Usage (rassemblant associations et citoyens) semblait constituer une avancée démocratique. Il avait obtenu d'être partie prenante du Projet Partenarial d'Aménagement (rassemblant entre autres la Ville, la Métropole et l'Etat) ce qui constituait un premier pas vers la constitution d'un espace de co-construction entre collectivités et citoyens. Aujourd'hui, bien que l'outil existe, le dialogue est limité faute d'organisation des réunions plénières qui prévoient sa présence dans le tour de table des partenaires. Or, la confiance entre la société civile et les institutions, qui est le socle de toute coopération, ne se construira qu'à condition que les collectivités respectent leurs engagements.

De nombreuses expériences ici et ailleurs sont menées et documentées. Chacune d'elle pourrait contribuer à l'édification d'un nouveau cadre conceptuel, juridique et organisationnel de l'action publique. Encore faudrait-il qu'on leur reconnaisse l'expertise d'usage et la qualité d'acteur de la production de la ville.

Les urgences sociales et climatiques obligent la puissance publique à préserver nos biens communs, parmi lesquels la ressource foncière est centrale. Pour cela elle doit s'engager à rééquilibrer les forces en présence et replacer le bien commun au cœur des choix collectifs.



REMERCIEMENTS

pour l'accueil, l'organisation et les témoignages

tous les membres des 8 Pillards et en particulier Matthieu Berteau,
Catherine Charléty, Dorine Julien, Cécile Kohen, Guy-André Lagesse,
Julien Parsonneau, Émilie Rossi, Vincent Sojic, Julien Tribout

pour l'animation des échanges et les prises de notes

Marida Borrello, Angeline Capon, Elisa Dumay, Claire Fonticelli,
Prune Grange, Alexandra Guiomar, Dorine Julien, Cécile Kohen,
Laura Petibon, Marta Stalla

pour la prise de note graphique

Lukas Hamilcaro

pour la captation visuelle et sonore

Matthieu Berteau, Emmanuel Germond

pour les traductions français/allemand

Ben Kerste, Johannes Voge

pour leur participation

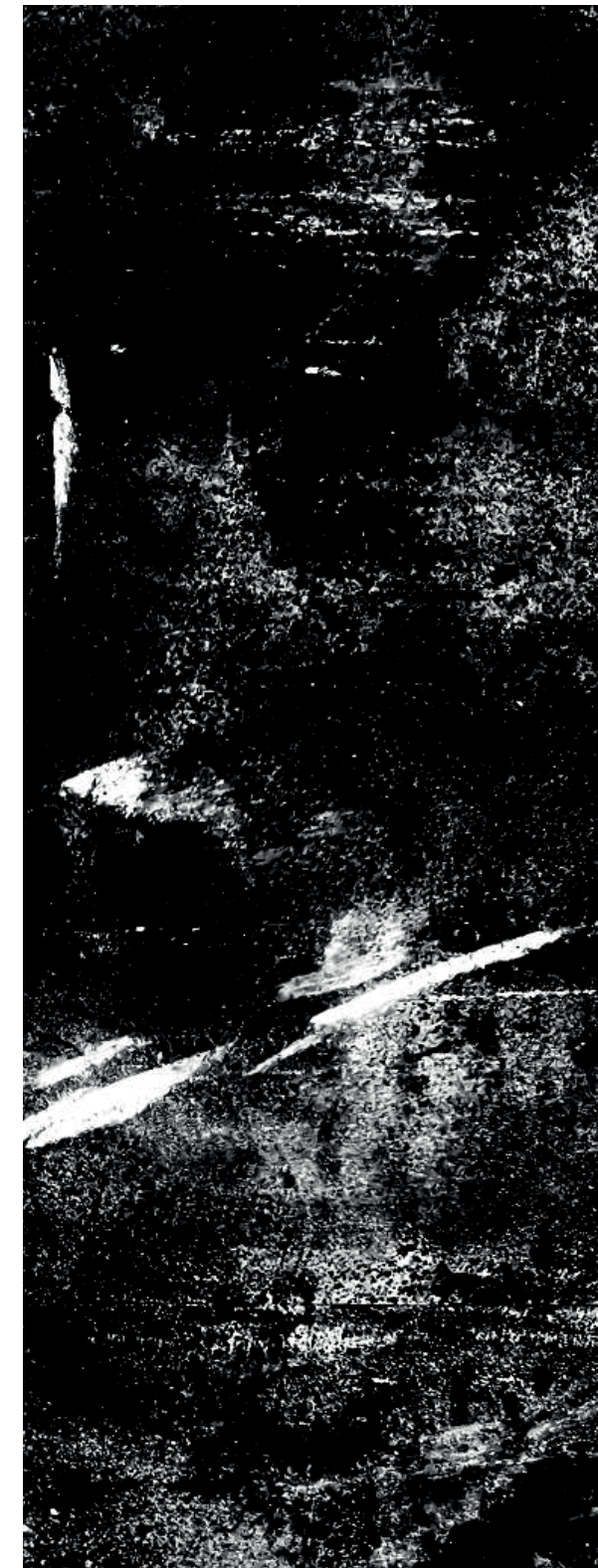
Stéphane Herpin et ses étudiants de l'ENSA Marseille

pour la rédaction de ce livret

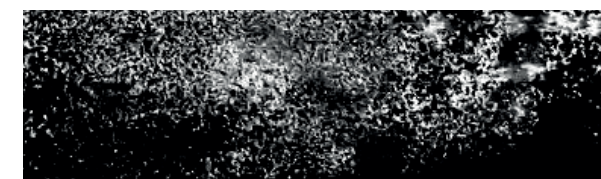
Prune Grange, Alexandra Guiomar, Cécile Kohen

pour la réalisation du livret

Alouette sans tête - Tiphaine Dubois



Réimpression - Mars 2026
par L'accolade, micro-imprimerie
des transitions artistique et associative





collectif **etc**

