

Choisir ses occupants

Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines

Félix Adisson

Les occupations temporaires autorisées et planifiées de friches à des fins culturelles et récréatives fleurissent dans les villes françaises. Pourquoi de grands propriétaires encouragent-ils de telles occupations de leurs sites par des collectifs ? En apportant un éclairage sur ces pratiques « bienveillantes », l'article interroge également l'économie politique de la production urbaine.

Le 24 novembre 2016 se tenait la conférence « Meet-up. Urbanisme temporaire » organisée par la mairie de Paris et l'association Plateau urbain au Pavillon de l'Arsenal, haut lieu de l'urbanisme dans la capitale¹. Leur objectif était de promouvoir la gestion de bâtiments et de terrains par des collectifs spécialisés dans l'occupation de lieux désaffectés de façon transitoire. De fait, depuis le milieu des années 2000, les occupations temporaires autorisées et planifiées se sont multipliées : le 6b à Saint-Denis, Yes We Camp à Marseille ou encore la Cartonnerie à Saint-Étienne en sont quelques exemples fameux. Elles participent du mouvement de l'« urbanisme temporaire » (ou « urbanisme interstitiel » dans le contexte anglo-saxon ; Tonkiss 2013) et s'imposent désormais comme une pratique courante à la fois dans les sorties des étudiants et jeunes actifs des métropoles françaises et dans le répertoire des formes de gestion transitoire.

Cette pratique se distingue des squats artistiques, militants, ou « discrets » *illégaux* (Aguilera 2014). En négociant les conditions d'installation en amont, les collectivités territoriales et les propriétaires n'ont pas à gérer une situation de fait. La régularité devenant une donnée d'entrée, il ne s'agit plus de « gouverner les illégalismes » (Aguilera 2012) mais de tirer parti d'occupations temporaires légales. Cet article cherche à expliquer l'émergence de cette modalité de gestion transitoire des espaces vacants, en se plaçant du point de vue des propriétaires des sites occupés. Celle-ci présente en effet un apparent paradoxe : pourquoi de grands propriétaires fonciers et immobiliers – souvent publics – acceptent-ils, voire contribuent-ils, au développement de l'occupation de terrains qu'ils souhaitent généralement transformer et vendre ?

En s'intéressant aux propriétaires, il n'est pas question de minorer le rôle des collectifs : l'occupation est en réalité une co-construction entre ces derniers, les collectivités territoriales et les propriétaires. En témoigne la proposition que l'association Plateau urbain fait à ses « membres bienfaiteurs » (entreprises du secteur immobilier, institutions publiques, etc.) de produire des diagnostics de leurs bâtiments et de réaliser des montages financiers « en vue de leur mise à disposition » et en échange d'une adhésion annuelle de 10 000 euros². Ainsi, les collectifs aident les propriétaires à négocier un ensemble d'enjeux (gestionnaires, financiers, politiques, professionnels)

¹ Cet article est tiré d'une présentation réalisée aux « Grands Voisins » le 5 novembre 2016 pour la revue *Matière* (URL : <http://matiererevue.tumblr.com>). La version initiale a bénéficié de la relecture d'Alexandre Blein, Antoine Guironnet, Ludovic Halbert et des évaluateurs de la revue *Métropolitiques*, que je remercie tous chaleureusement.

² Source : www.plateau-urbain.com/missions.

qui apparaissent lors de la transformation de leur foncier. S'ils ne forment pas un groupe professionnel homogène en termes de compétences et d'activités (*cf.* figure 2), ces collectifs partagent en effet un savoir-faire qui touche spécifiquement à la gestion transitoire de sites inoccupés³. La focalisation sur les propriétaires apporte un éclairage pour expliquer le rôle de ces collectifs dans la production du cadre bâti. Les exemples d'occupations temporaires sur lesquels s'appuie cet article se situent au cœur de la métropole parisienne. Néanmoins, la portée des résultats s'étend vraisemblablement à tous les cas recouverts par ce type de gestion transitoire.

Quand les grands propriétaires publics s'ouvrent à l'occupation temporaire

Faisons d'abord le constat que ce type d'occupation prend majoritairement place sur des emprises de *grands* propriétaires, majoritairement *publics*. Les administrations et les opérateurs publics sont à la fois les plus grands propriétaires fonciers et immobiliers et d'importantes agences immobilières, puisqu'ils acquièrent et cèdent beaucoup de propriétés. Entre réformes néo-managériales et politiques d'austérité, ces administrations et ces opérateurs réduisent leurs stocks immobiliers. Sans qu'elle soit exclusive dans le gouvernement de leurs propriétés, ils adoptent une gestion dite « active », c'est-à-dire suivant des critères financiers et des logiques budgétaires (Adisson 2015 ; Artioli 2016). Ainsi, le patrimoine immobilier et foncier n'est plus seulement perçu d'un point de vue fonctionnel, comme le support de leurs activités. Il est également envisagé comme une source de coûts (il est dispendieux d'entretenir des bureaux et de garder des terrains) et, potentiellement, de revenus (s'ils sont loués ou vendus, les biens immobiliers et fonciers peuvent apporter des recettes⁴).

Cette dynamique de cession de l'immobilier et du foncier publics se révèle être une opportunité pour les collectifs spécialisés dans la gestion transitoire : ils se positionnent dans l'interstice entre la désaffectation et la réaffectation d'un site au cours du processus de transformation (*cf.* figure 1). L'hôpital Saint-Vincent-de-Paul en constitue une bonne illustration. Propriété de l'Assistance publique des hôpitaux de Paris (APHP), cet établissement a fait l'objet d'une cession à la ville de Paris, qui planifie sa reconversion en un programme mixte dominé par le logement. De la fonction hospitalière à la fonction résidentielle, plusieurs associations assurent la gestion transitoire durant les deux ans d'élaboration du projet d'aménagement à travers une convention d'occupation précaire : Plateau urbain définit les usages et gère la présence des artistes, des entreprises et des associations, Yes We Camp anime et décore le lieu, et Aurore s'occupe de l'hébergement d'urgence. L'occupation temporaire par des collectifs spécialisés et autorisés s'inscrit donc dans le creuset des restructurations de la présence des administrations et des opérateurs publics dans la métropole parisienne.

Ce constat peut s'expliquer par des effets de disponibilité et d'opportunité du côté de l'offre : les friches industrielles situées dans les zones centrales et péri-centrales de la région parisienne ayant déjà, pour la plupart, fait l'objet de réaménagements urbains, il resterait surtout des emprises publiques⁵. Une seconde explication, du côté de la demande, est que les occupants se considéreraient légitimes à revendiquer, politiser et négocier l'occupation de ces propriétés, perçues comme des espaces publics ou des « communs ». Mais au-delà, il faut prendre en compte

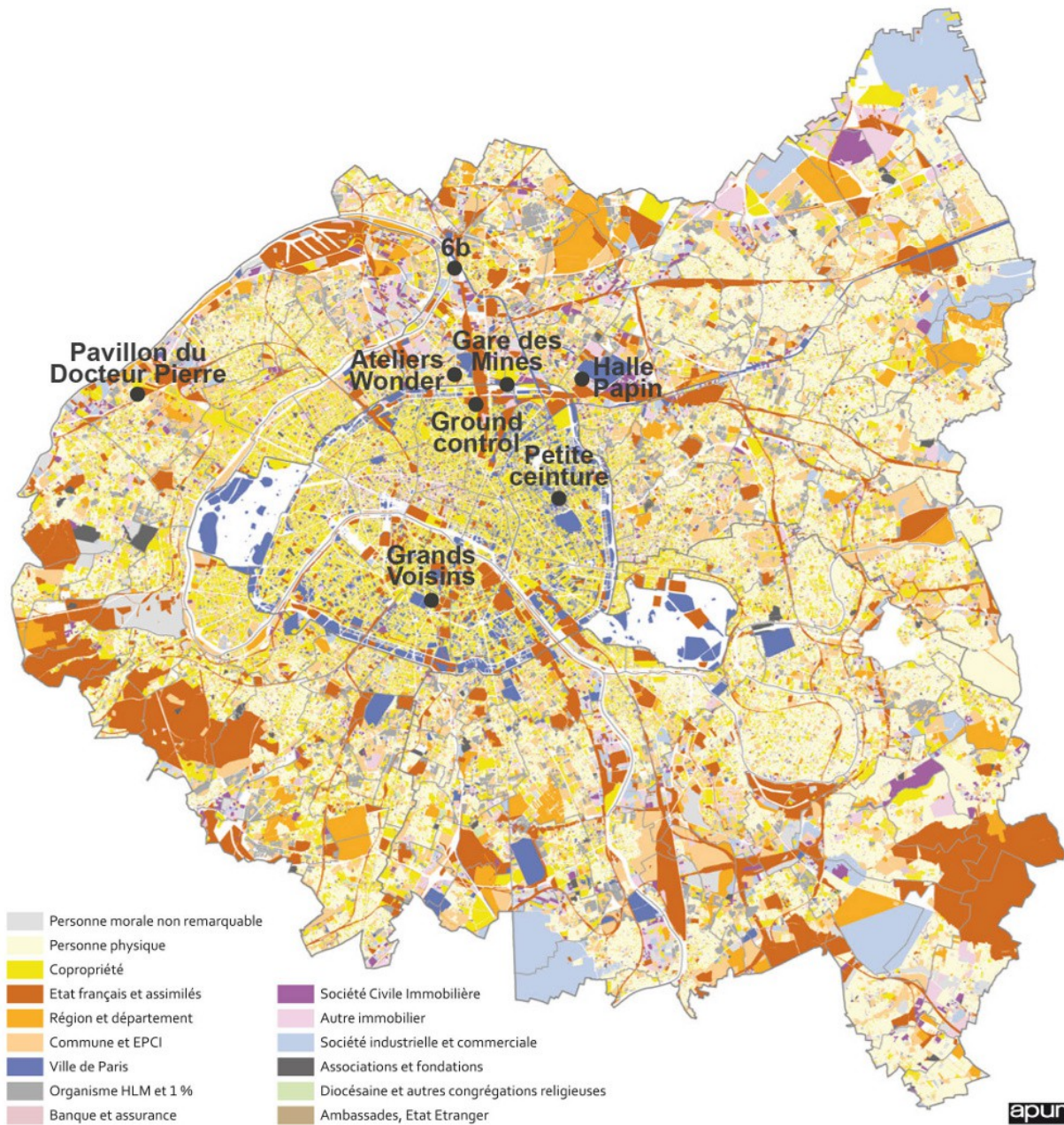
³ Les compétences sont multiples et varient d'un collectif à l'autre : aménagement et décoration des espaces, organisation et communication d'événements et d'animations, gestion des lieux, négociation avec des propriétaires et des collectivités territoriales. Les membres de ces collectifs n'ont pas été formés pour leur activité. Toutefois, ils ont pour la plupart fait des études supérieures dans le domaine de l'urbanisme, de l'immobilier, de l'architecture, des arts plastiques et décoratifs, ou du spectacle. Ils rassemblent les compétences qu'ils ont acquises individuellement pour développer l'activité spécifique et collective de l'occupation temporaire.

⁴ Ainsi, l'État français a, par exemple, vendu pour 5,13 milliards d'euros entre 2005 et 2013 (Cour des comptes 2014, p. 11).

⁵ Onze des seize grands projets d'aménagement urbain dans la commune de Paris s'opèrent sur des emprises hospitalières, ferroviaires et militaires (hors secteurs de grands projets de renouvellement urbain et projets d'infrastructures). Source : www.paris.fr/projetsurbains.

l'hypothèse que les grands propriétaires, et en particulier ceux publics, seraient en fait *favorables* aux occupations temporaires, au point de les susciter. Quatre explications de la « bienveillance » de ces propriétaires à l'égard des occupations temporaires sont identifiées ci-dessous. Elles ne sont pas incompatibles les unes avec les autres, mais elles ne doivent pas être confondues.

Figure 1. Localisation des occupations temporaires autorisées par des collectifs de gestion transitoire sur la carte de la typologie des propriétaires à Paris et dans les départements limitrophes



Source : APUR 2015.

Figure 2. Recension des principales occupations temporaires autorisées à Paris et dans les départements limitrophes

	Propriétaire	Projet de reconversion	Collectifs occupants	Compétences	Activités	Statut	Durée
Grands Voisins	Mairie de Paris	Logements, équipements publics et privés, espace vert, commerce, locaux d'activités	Plateau urbain, Yes We Camp, Aurore	Immobilier, urbanisme, architecture, événementiel, aide sociale	Ateliers d'artistes, locaux associatifs et d'entreprise, événements (restauration, festival, marchés), hébergement	Convention d'occupation précaire	2 ans
6b	Alstom puis Brémont (promoteur)	Indéterminé. Maintien possible avec changement des activités	Association 6b	Architecture, urbanisme, événementiel	Événements (restauration, animations, soirées), ateliers d'artistes, locaux associatifs et d'entreprises	Prêt à usage (depuis 2012)	Depuis 6 ans
Ground Control/ Grand Train	SNCF	Logements, équipements scolaires, espace vert	La Lune rousse, Allô Floride	Événementiel	Événements (restauration, animations, soirées), commerces	Convention d'occupation précaire	6 mois
Halle Papin	Établissement public territorial Est Ensemble ; Grand Paris	Cité de l'Écohabiter (pépinière et hôtel d'activités pour les petites entreprises de l'éco-construction)	SoukMachines	Graphisme, décoration, spectacle vivant	Événements (restauration, animations, soirées), ateliers d'artistes et d'artisans	Convention d'occupation précaire	1 an
Pavillon du Docteur Pierre	SEMNA (ville de Nanterre) (commanditaire : société ETIC)	Centre ETIC (espace de coworking dédié à l'économie sociale et solidaire)	SoukMachines	<i>idem</i>	<i>idem</i>	Convention d'occupation précaire	9 mois
Gare des Mines	SNCF	Logement, espaces verts, bureaux, commerces, équipements publics	Collectif MU	Programmation et production musicale et artistique et cinématographique, graphisme, art plastique	Restauration, soirées, concerts	Convention d'occupation précaire (programme Sites artistiques temporaires)	5 mois
La Station Désir (Petite Ceinture)	SNCF (commanditaire : SNCF Immobilier et mairerie de Paris)	Promenade verte, usages temporaires	Saprophytes, Arènes, Formes vives, A et cetera, Oikos, etc.	Paysagisme, architecture, programmation urbaine, scénographie, sociologie, design, graphisme, art plastique, etc.	Analyse du paysage et des usages de la petite ceinture, chantiers participatifs, visites, installations artistiques, soirées.		6 mois
Ateliers Wonder	Habitat 1964	Logements, hôtel, commerces, parking, petit équipement	Ateliers Wonder	Programmation artistique, art contemporain	Ateliers d'artistes, spectacles, expositions	Convention d'occupation précaire	34 mois

Valoriser le foncier à travers sa mise en visibilité

La théorie de la rente foncière suggère que l'occupation temporaire peut augmenter la valeur d'un bien, à travers la conversion de la valeur d'usage créée par le collectif occupant en une valeur d'échange au moment de la vente du bien. Les collectifs disposent, en effet, des compétences pour mettre en visibilité un lieu. Même un hangar standardisé comme la halle Papin à Pantin ou une structure hospitalière comme Saint-Vincent-de-Paul deviennent singuliers, attractifs, *valorisés*, grâce aux savoir-faire et au travail de décoration et d'animation des associations SoukMachines et Plateau urbain⁶. En créant des événements (ateliers, soirées, expositions), ces collectifs captent des populations extérieures aux quartiers concernés et qui, autrement, ne les fréquenteraient pas⁷. Ce

⁶ SoukMachines, créé en 2005, est constitué de graphistes, de décorateurs et de techniciens du spectacle. Plateau urbain est composé d'urbanistes, d'architectes et de professionnels de l'immobilier et de la communication.

⁷ Le décalage socio-économique entre riverains et usagers peut générer des controverses, comme dans le cas des prix pratiqués durant l'opération Ground Control sur le site SNCF de la Chapelle, dans le 18^e arrondissement de Paris

travail revient à la production de « *goodwill* » (Veblen 1908), c'est-à-dire à la création de perspectives positives sur un actif matériel. Au moment de la vente du bien, ce *goodwill* permet une « création de richesses matérielles à partir d'actifs immatériels » accumulés lors de l'occupation (Veblen 1908, p. 120 ; traduction de l'auteur).

Cette valorisation ne se limite pas au périmètre du site occupé, mais à des effets (supposés, au moins) sur son environnement. Dans le cas du 6b, la structure et son animation sont maintenues, alors que Brémond, propriétaire du bâtiment, vend les appartements qu'il construit sur les terrains alentours. Ce dernier met en avant « un nouvel art de vivre » dans « un patrimoine valorisé par la présence d'artistes »⁸. Cette utilisation des artistes à des fins de gentrification est, de fait, employée de façon assez systématique par les promoteurs immobiliers à New York⁹. Il renvoie à l'internalisation de la « critique artiste » par les entreprises (Boltanski et Chiapello 1999), ici pour faire des profits au moyen de la rente foncière.

Externaliser les coûts de gestion

Une deuxième explication de l'acceptation des occupations réside dans les économies de gestion et de fonctionnement que ces occupations permettent aux propriétaires. Posséder des structures vacantes est coûteux. Pour éviter qu'elles ne se dégradent, il faut les entretenir et les garder avec des personnels et des dispositifs techniques. Interrogé sur les raisons pour lesquelles il a confié une maison de retraite désaffectée à un collectif d'artistes, le président du bailleur Lerichemont répond que « sécuriser un site 24 heures sur 24 heures dans Paris coûte entre 13 000 et 15 000 euros par mois »¹⁰. La présence d'occupants dans ces espaces permet ainsi à leurs propriétaires d'externaliser tout ou partie des coûts de gestion transitoire. Elle peut aussi éviter à l'édile que des riverains lui reprochent d'insécuriser et de déprécier leur territoire. Les propriétaires publics ou privés ont alors le souci de sélectionner leurs occupants temporaires. Ils ont tendance à préférer un collectif spécialisé dans cette activité et sous contrat par rapport à d'autres catégories d'occupants jugées moins désirables. Notons que, à la différence des enjeux de valorisation financière, la limitation des coûts de gestion ne renvoie pas uniquement à une dimension économique qui consisterait à limiter la perte de valeur associée à la dégradation d'un bien. Il s'agit également d'intégrer le coût politique de la dégradation d'un patrimoine public qui peut se traduire par une sanction électorale. Dans ce cas, cette question des coûts est liée à une troisième motivation : l'image du propriétaire.

(Pontecaille 2016).

⁸ Robin D'Angelo, « Au 6b, la gentrification heureuse », *Street Press*, 27 août 2014, URL : www.streetpress.com/sujet/130284-au-6b-la-gentrification-heureuse.

⁹ Max Pearl, « Real estate, gentrification and nightlife in New York », *Resident Advisor*, 6 juin 2016, URL : www.residentadvisor.net/features/2748. Voir Zukin (1982) et Vivant et Charmes (2008) pour une discussion du rôle des artistes dans les processus de gentrification.

¹⁰ Cité par Julien Duriez, « Des occupations temporaires pour valoriser les immeubles vides », *La Croix*, 25 novembre 2016. URL : www.la-croix.com/Economie/Economie-solidaire/Des-occupations-temporaires-pour-valoriser-immeubles-vides-2016-11-25-1200805742.

Figure 3. Les occupants de la halle Papin à Pantin, gérée par le collectif SoukMachines



Source : Tiski.

Des enjeux d'image et d'attractivité

Les occupations temporaires, lorsqu'elles sont médiatisées, sont susceptibles de contribuer à valoriser les firmes dont la capitalisation n'est pas constituée uniquement d'actifs matériels, mais également de l'image positive qui leur est associée. Pour les professionnels de l'immobilier et du marketing urbain ainsi que pour les collectivités territoriales, elles sont envisagées comme un appui pour rendre leur territoire attractif auprès d'entreprises et de catégories socioprofessionnelles associées à la classe créative (Vivant 2009). Disposer d'une offre culturelle et événementielle participe, en effet, à produire une image attractive. La ville de Nantes a, par exemple, accueilli la compagnie Royal de Luxe en lui offrant une place pérenne sur l'île de Nantes. La municipalité n'en tire pas de recettes ; elle subventionne même les installations des « Machines de l'île » à travers une délégation de service public. Elle attend en retour un impact positif sur l'image et la visibilité de la ville, et un effet de levier sur le projet de renouvellement urbain de l'île de Nantes, dont les « Machines » constituent la figure de proue. Ces enjeux d'image peuvent amener les propriétaires à intervenir dans le choix des activités et de la programmation préalablement ou au cours de l'occupation temporaire. Le promoteur Brémond a ainsi demandé que les assemblées générales du Cannabis Social Club ne se tiennent plus au 6b¹¹.

Des logiques organisationnelles et professionnelles

La dernière motivation des propriétaires réside dans des logiques organisationnelles et professionnelles que Juliette Pinard (2016) a observées à la Direction de l'immobilier de la SNCF (SNCF Immobilier). Si l'occupation temporaire légale ou illégale n'est pas un sujet nouveau pour le deuxième propriétaire foncier français, sa direction immobilière a récemment mis en visibilité la gestion transitoire de ses sites. Elle a ainsi ouvert le dépôt de la Chapelle à Paris pour en faire un lieu récréatif (« Ground Control ») pendant quelques mois en 2015. Puis elle a lancé un appel à

¹¹ Robin D'Angelo, *op. cit.*

manifestation d'intérêt sur plusieurs sites à l'échelle nationale. Cet appel a été critiqué par des organisations syndicales d'artistes-auteurs, qui ont lancé une action judiciaire ainsi qu'une pétition contestant « l'appel au travail gratuit des artistes pour valoriser le patrimoine de la SNCF »¹², dénonçant donc la logique de rente foncière. Ces actions ont surpris la direction de l'immobilier dont l'objectif n'était pas tant la valorisation foncière que celle de l'image du groupe SNCF et, en son sein, de sa direction immobilière créée en 2015 et en quête de reconnaissance. En développant des pratiques « innovantes », outre le bénéfice d'image pour la maison-mère, SNCF Immobilier souhaitait démontrer au sein du groupe et parmi les autres directions immobilières, comme Poste Immo, qu'elle avait engagé « une réflexion sur la valorisation des friches » (Pinard 2016, p. 38). Autrement dit, elle cherchait à exister dans son champ organisationnel. En résumé, ce sont autant des enjeux financiers qu'organisationnels et professionnels qui expliquent que la SNCF développe la gestion transitoire de ses emprises cessibles. L'initiative de « Ground Control » a d'ailleurs reçu le soutien du président de la SNCF, qui a souhaité que des trains soient exposés dans le lieu lors de l'édition suivante (Pontecaille 2016).

Cet article a analysé les rôles économiques, politiques, organisationnels et professionnels de l'occupation temporaire autorisée dans le but d'inscrire celle-ci dans l'économie politique de la production et de la reproduction des espaces urbains. Cette pratique est devenue un mode d'occupation légitime et désirable du point de vue des grands propriétaires. Elle s'insère dans le répertoire d'action d'un nombre croissant de directions immobilières d'entreprises publiques et privées et de collectivités territoriales. Cette légitimation et ce développement de l'occupation temporaire planifiée posent cependant une question politique : quelle place est laissée aux autres formes d'occupation illégale, militante ou forcée, qui possèdent moins de ressources ? En disposant d'une clientèle spécialisée prenant en charge leurs espaces vacants en voie de reconversion et mis en concurrence lors d'appels d'offres, les grands propriétaires hiérarchisent et sélectionnent les occupants potentiels et, par conséquent, en excluent certains. Ce processus produit des « gagnants » et des « perdants ». Les premiers – les grands propriétaires et les collectifs spécialisés dans cette activité – investissent une nouvelle modalité de l'action urbaine : l'occupation temporaire qui devient un mode routinier de gestion transitoire de la vacance. Les seconds – les squatteurs – peuvent se trouver, eux, marginalisés et délégitimés dans leurs formes d'occupations plus radicales ou contraintes.

Bibliographie

- Adisson, F. 2015. *De l'aménagement du territoire au réaménagement des terrains de l'État : Politiques et projets de reconversion urbaine du domaine ferroviaire en France et en Italie*, thèse d'aménagement de l'espace et urbanisme, université Paris-Est et Politecnico di Milano.
- Atelier parisien d'urbanisme (APUR). 2015. *Catalogue des données géographiques de la métropole parisienne*, 93 p.
- Aguilera, T. 2012. « Gouverner les illégalismes. Les politiques urbaines face aux squats à Paris », *Gouvernement et Action publique*, vol. 3, n° 3, p. 101-124.
- Aguilera, T. 2014. « L'(in)action publique face aux squats discrets à Paris et à Madrid », *Métropoles* [en ligne], n° 14. Consulté le 5 janvier 2017, URL : <http://metropoles.revues.org/4860>.
- Artioli, F. 2016. « When Administrative Reforms Produce Territorial Differentiation. How Market-Oriented Policies Transform Military Brownfield Reconversion in France (1989–2012) », *Environment and Planning C: Politics and Space*, vol. 34, n° 8.
- Boltanski, L. et Chiapello, È. 1999. *Le Nouvel Esprit du capitalisme*, Paris : Gallimard, 843 p.

¹² Sources : <http://caap.asso.fr/spip.php?article363> ; <http://caap.asso.fr/spip.php?article363> ; www.change.org/p/a-tous-les-artistes-d%C3%A9noncez-le-concours-appel-%C3%A0-manifestation-d-int%C3%A9r%C3%AAt-de-la-sncf.

- Cour des comptes. 2014. *Bilan de la politique immobilière de l'État*, référé n° 71427, 20 p. Disponible en ligne à l'URL suivant : www.ccomptes.fr/content/download/80311/1994250/version/2/file/20150319-refere-71427-bilan-politique-immobiliere-etat.pdf.
- Pinard, J. 2016. *Culture et créativité au service d'un urbanisme transitoire : SNCF Immobilier, nouvel acteur de l'innovation urbaine ?*, mémoire de master, École d'urbanisme de Paris.
- Pontecaille, P. 2016. *La deuxième édition du Ground Control dans le XVIII^e : urbanisme et occupation temporaire privée à vocation festive et culturelle*, mémoire de master, École d'urbanisme de Paris.
- Tonkiss, F. 2013. « Austerity Urbanism and the Makeshift City », *City*, vol. 17, n° 3, p. 312-324.
- Veblen, T. 1908. « On the Nature of Capital: Investment, Intangible Assets, and the Pecuniary Magnate », *The Quarterly Journal of Economics*, vol. 23, n° 1, p. 104-136.
- Vivant, E. 2009. *Qu'est-ce que la ville créative ?*, Paris : Presses universitaires de France.
- Vivant, E. et Charmes É. 2008. « La gentrification et ses pionniers : le rôle des artistes off en question ». *Métropoles* [en ligne], n° 3. Consulté le 5 janvier 2017, URL : <http://metropoles.revues.org/1972>.
- Zukin, S. 1982. *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*, Baltimore : Johns Hopkins University Press.

Félix Adisson a soutenu une thèse en 2015 à l'université Paris-Est intitulé *De l'aménagement du territoire au réaménagement des terrains de l'État : Politiques et projets de reconversion urbaine du domaine ferroviaire en France et en Italie*. Il est actuellement Polimi International Fellow au Dipartimento di Architettura e Studi Urbani du Politecnico di Milano et chercheur associé au Laboratoire techniques, territoires et sociétés (LATTS – université Paris-Est, UMR CNRS 8134).

Pour citer cet article :

Félix Adisson, « Choisir ses occupants. Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines », *Métropolitiques*, 6 janvier 2017. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Choisir-ses-occupants.html>.