

Mémoire de fin d'études Urbanisme transitoire : Anatomie d'un concept - Paradoxes d'une notion plurielle

Auteur : Bosson, Antoine

Promoteur(s) : Barcelloni Corte, Martina

Faculté : Faculté d'Architecture

Diplôme : Master en architecture, à finalité spécialisée en art de bâtir et urbanisme

Année académique : 2025-2026

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/25653>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

Urbanisme transitoire : Anatomie d'un concept
Paradoxes d'une notion plurielle

Antoine Bosson

Université de Liège, Faculté d'Architecture

Urbanisme transitoire : Anatomie d'un concept

Paradoxes d'une notion plurielle

Travail de fin d'études présenté par Antoine Bosson en vue de l'obtention du
grade de master en Architecture

Sous la direction de Martina Barcelloni Corte
Année académique 2025-2026

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier ma promotrice, Madame Martina Barcelloni Corte, pour son accompagnement, ses conseils et sa disponibilité tout au long de l'élaboration de ce travail. Ses remarques constructives m'ont permis de faire évoluer ma réflexion et de structurer au fur et à mesure ce mémoire.

Je souhaite également remercier ma famille pour son soutien constant, sa patience et ses encouragements durant cette période. Leur présence m'a accompagné tout au long de ce parcours et a contribué à l'aboutissement de ce travail.

Mes remerciements vont aussi à ma belle-famille, qui a pris le temps d'écouter mes présentations et de m'apporter un regard extérieur sur mon travail. Je remercie aussi particulièrement Johan et Christel, pour leur relecture attentive et leur aide précieuse dans les dernières étapes de ce mémoire.

Enfin, je remercie toutes les personnes qui ont contribué à ce travail par leurs conseils et leurs échanges.

Note sur l'IA

Dans le cadre de ce mémoire, différents outils d'intelligence artificielle ont été utilisés comme appui ponctuel au travail de recherche, de rédaction et de compréhension des sources. Ces outils sont Anara, ChatGPT et DeepL. Anara a été mobilisé afin de faciliter l'organisation du travail documentaire, le repérage de certains passages dans les sources et la construction d'une réflexion cohérente. ChatGPT a été utilisé de manière limitée pour aider à reformuler certaines phrases, clarifier certains passages ou améliorer la fluidité du texte. Les outils de traduction, en particulier DeepL, ont été employés comme soutien à la lecture de documents rédigés en anglais. Les traductions proposées n'ont pas été reprises telles quelles, mais ont été relues et adaptées au sens des textes originaux et au vocabulaire du sujet. L'ensemble de ces outils a été exploité comme une aide et non comme un remplacement du travail d'analyse et d'écriture. Les contenus proposés ont été vérifiés, corrigés et intégrés de manière critique.

Abstract

L'urbanisme transitoire s'est progressivement imposé dans les discours et les pratiques urbanistiques. Défini comme l'occupation temporaire d'espaces vacants dans l'attente d'un projet pérenne, ce concept recouvre en réalité une grande diversité de pratiques, mobilisant différents acteurs et objectifs. Ce travail cherche à comprendre ce que recouvre réellement l'urbanisme transitoire, comment il est mobilisé concrètement par les acteurs qui le pratiquent, et comment il évolue. À partir d'un cadre théorique croisant sémantique, types de gouvernance et tensions, et d'une analyse comparative de deux études de cas, ce mémoire met en avant que derrière une même étiquette se cachent des logiques d'action, des rapports de pouvoir et des effets profondément différents. L'urbanisme transitoire apparaît ainsi comme un espace de négociation, traversé par des tensions entre appropriation citoyenne et instrumentalisation, entre expérimentation et projet défini, entre gestion de l'attente et préfiguration durable.

Table des matières

L'urbanisme transitoire, une notion ambiguë ?.....	3
Méthodologie.....	4
1. Urbanisme transitoire : un concept en tension.....	6
1.1 Origine et sémantique.....	6
1.1.1 Une origine politique.....	6
1.1.2 Un champ lexical complexe.....	8
1.1.3 Une notion qui fait débat.....	9
1.1.4 Arborescence.....	10
1.2 Modèles de gouvernance.....	12
1.2.1 Le modèle "Bottom-up".....	12
1.2.2 Le modèle "Top-down".....	13
1.2.3 Acteurs intermédiaires.....	14
1.3 Une notion traversée par des lectures divergentes.....	14
1.3.1 Tension politique : appropriation et instrumentalisation.....	14
1.3.2 Tension méthodologique : processus et projet.....	16
1.3.3 Modèle de Ternon.....	17
1.4 Trajectoires de projet.....	20
1.4.1 Continuité.....	20
1.4.2 Rupture.....	20
1.4.3 Instrumentalisation.....	21
1.5 Ligne du temps synthétique.....	22
2. Visages du transitoire : analyse comparative de deux études de cas.....	23
2.1 Projet "La Serre" à Ixelles.....	24
2.1.1 Genèse et occupation transitoire.....	24
2.1.2 Transition et projet pérenne.....	28
2.1.3 Analyse de "La Serre" au regard du cadre théorique.....	33
2.2 Projet "Prenez du Bois Emile!" à Aubervilliers.....	35
2.2.1 Genèse et occupation transitoire.....	35
2.2.2 Transition et projet pérenne.....	41
2.2.3 Analyse de "Prenez du Bois Emile!" au regard du cadre théorique.....	47
2.3 Synthèse comparative.....	48
2.3.1 Gouvernance et rôle des intermédiaires.....	48
2.3.2 Fonctions et objectifs attribués au transitoire.....	49
2.3.3 Trajectoires et projets pérennes.....	50
2.3.4 Convergences, divergences et enseignements.....	51
3. L'urbanisme transitoire : un terme unique pour des réalités hétérogènes.....	53
Bibliographie.....	56
Annexes.....	60
Liste des figures.....	62

L'urbanisme transitoire, une notion ambiguë ?

Depuis une dizaine d'années, l'urbanisme transitoire s'est progressivement imposé comme une réponse aux défis contemporains de l'aménagement du territoire. Ce phénomène, qui consiste à occuper des espaces vacants pour une durée limitée avant une transformation définitive, s'est développé dans un contexte marqué par la vacance urbaine, les temporalités allongées des projets de renouvellement urbain et l'incertitude économique (Andres, 2013 ; Baillargeon & Diaz, 2020) . Si ces initiatives proviennent à la base de pratiques informelles, militantes ou issues de la marge, elles sont désormais largement intégrées aux stratégies des collectivités et des aménageurs (Baillargeon & Diaz, 2020). En Belgique et en France, cet engouement institutionnel est illustré par des publications de référence, comme celle de l'ANRU, qui présente ces occupations comme un outil structurant capable de stimuler l'attractivité des quartiers et d'expérimenter de nouveaux usages avant une construction définitive (ANRU, 2021). Cette dynamique s'observe également dans d'autres contextes internationaux où la planification urbaine s'adapte pour intégrer des dispositifs plus flexibles, marquant une volonté d'agir sur la ville avec une temporalité différente de celle du projet immobilier classique (Bishop & Williams, 2012).

Cependant, cette reconnaissance institutionnelle s'accompagne d'une réelle confusion sémantique. Le terme "urbanisme transitoire" est aujourd'hui employé pour désigner une très grande diversité de pratiques, allant d'occupations citoyennes spontanées aux projets de régénération entièrement planifiés (Pradel, 2019). En parallèle, les termes temporaire, éphémère, transitoire, ... sont souvent confondus, rendant difficile la compréhension de ce dont on parle réellement (Nédélec, 2017). L'usage spécifique du mot "transitoire" dans le milieu francophone, tout particulièrement, s'est construit à travers des discours académiques et politiques qui s'éloignent des concepts anglo-saxons d'origine. Cette multiplicité de définitions brouille l'analyse de ces différentes pratiques (Baillargeon & Diaz, 2020 ; Darchen & Simon, 2022).

Au-delà de la confusion sémantique, ce mémoire propose d'analyser les mécanismes derrière l'usage du terme "urbanisme transitoire" plutôt que de chercher à en figer une définition unique. Il existe en effet un décalage entre la diversité de pratiques observées sur le terrain et la manière dont les institutions s'approprient ce concept dans leurs stratégies. L'objectif est donc de mettre en avant ces incohérences et d'interroger la façon dont les acteurs publics et privés instrumentalisent cette notion pour dynamiser

l'attractivité territoriale, tout en identifiant les points de convergence et de rupture avec d'autres pratiques voisines afin de comprendre comment le concept se construit et évolue.

Afin de comprendre les différentes facettes de l'urbanisme transitoire il est nécessaire d'établir un cadre conceptuel. Ce cadre permet de mettre en évidence les ambiguïtés du terme. Ensuite, il est essentiel de tester ce cadre sur le terrain. C'est pourquoi il sera appliqué à deux études de cas. Confronter la théorie aux pratiques réelles permet de mettre en lumière les différences entre la vision académique et les usages effectifs du concept.

Méthodologie

Ce mémoire ne cherche pas à figer une définition de l'urbanisme transitoire, mais vise à comprendre comment ce concept est construit, interprété et mobilisé par une diversité d'acteurs. Cette approche qualitative est centrée sur l'analyse des discours, des pratiques et des logiques sous-jacentes, en conjuguant théorie et étude de terrain. Cette démarche considère que l'urbanisme transitoire n'est pas un concept fixe, mais une réalité construite par les interactions et les représentations des acteurs qui le mobilisent.

La recherche débute par la construction d'un cadre théorique qui développe le concept d'urbanisme transitoire selon quatre axes analytiques : sa sémantique, ses modèles de gouvernance, les tensions idéologiques qui l'entourent, et les trajectoires de développement vers le pérenne. Ce corpus théorique, constitué à partir de sources académiques et institutionnelles, ne sert pas seulement à définir le sujet, mais à forger une grille de lecture critique permettant d'interroger la réalité des projets au-delà des discours promotionnels.

Une fois ce socle théorique établi, le travail observe et analyse deux cas concrets : « La Serre » à Ixelles et « Prenez du bois Émilie! » à Aubervilliers. Ces sites ont été retenus pour la diversité de leurs modèles de gouvernance et de leurs contextes de renouvellement urbain. Cette analyse repose sur un croisement de données : entretiens semi-directifs et asynchrones avec les acteurs concernés (collectifs, propriétaires, usagers...), observations de terrain et examen de documents techniques.

Cette interprétation s'est accompagnée d'une vigilance quant au rôle du chercheur. Conscient que sa propre perspective peut orienter l'analyse, un effort de distanciation critique a été maintenu, afin de ne pas reprendre sans recul les discours officiels des

promoteurs de projets. La collecte de ces informations a été menée dans le respect des principes éthiques de la recherche : chaque participant a été informé des objectifs du travail et a donné son accord pour l'entretien. Pour garantir la confidentialité, tous les noms et éléments identifiants ont été anonymisés. Enfin, il est important de préciser la portée de ce travail. En se concentrant sur un nombre restreint de cas, la recherche ne vise pas à établir des vérités générales. Son ambition est plutôt d'offrir une analyse approfondie et nuancée de contextes spécifiques, afin de nourrir la réflexion et d'ouvrir des pistes pour de futures recherches.

1. Urbanisme transitoire : un concept en tension

L'urbanisme transitoire est devenu un concept pivot, cristallisant les tensions entre la volonté des acteurs publics de gérer la vacance urbaine et les aspirations à une réappropriation collective de l'espace. Si certains auteurs soulignent que les usages temporaires sont principalement mobilisés par les institutions au service du marketing territorial (Colomb, 2012), d'autres les rattachent à une revendication politique héritée du "droit à la ville" (Bianchi, s.d.), où l'occupation d'espaces abandonnés constitue un acte d'émancipation (Baillargeon & Diaz, 2020). Cette dualité crée un risque d'instrumentalisation, le cadre institutionnel absorbe et neutralise la portée contestataire des initiatives originelles (Tournaire, 2022). Elle se manifeste également dans une "floraison lexicale" (Nédélec, 2017), qui complique la stabilisation du concept d'urbanisme transitoire (Hasenknopf, 2023).

Pour décortiquer ces contradictions, le chapitre s'articulera autour de quatre axes. Le premier explore les origines du terme et clarifie le champ sémantique qui l'entoure. Le deuxième examine comment les différents modèles de gouvernance matérialisent les tensions. Le troisième met en perspective les enjeux idéologiques du concept, et le quatrième révèle les trajectoires possibles des projets transitoires.

1.1 Origine et sémantique

1.1.1 Une origine politique

L'émergence des pratiques d'aménagement temporaire prend place dans la crise de la ville post-industrielle qui s'amorce dès les années 1970, marquant le début d'une désindustrialisation en Europe et en Amérique du Nord (Bianchi, s.d.). Cette mutation structurelle fragilise durablement les sociétés urbaines et laisse derrière elle un paysage morcelé, caractérisé par des friches industrielles et des délaissés urbains (Bianchi, s.d.). Ces espaces vacants se définissent comme des entités, bâties ou non, ayant perdu leur usage initial pour devenir des surfaces inoccupées ou sous-utilisées (Arab & Miot, 2020). En plus des zones industrielles, le phénomène de vacance touche désormais une diversité de lieux, englobant aussi bien des tissus résidentiels, commerciaux que tertiaires (Arab & Miot, 2020). Si ces vides sont d'abord perçus par les autorités publiques comme des traces de dysfonctionnements, ils constituent aussi, pour des acteurs alternatifs, des espaces de création et des laboratoires pour tester de nouvelles formes urbaines (Arab & Miot, 2020).

Au-delà de ces constats, l'émergence de ces pratiques prend place dans une remise en question du modèle moderniste, jugé comme déconnecté des besoins sociaux réels des habitants (Bianchi, s.d.). C'est dans ce contexte de contestation que Henri Lefebvre formalise le concept de "droit à la ville", pour revendiquer une participation active des citoyens à la production de l'espace urbain (Bianchi, s.d.). Ce droit repose sur l'appropriation collective des lieux et non sur la propriété, transformant ainsi chaque occupation en un geste politique contre la marchandisation de la ville (Iverson, 2013). Dès les années 1970, ces idées se matérialisent au travers de mouvements, comme les squats ou les ZAD ¹, où l'acte d'occuper des lieux à l'abandon devient une forme de résistance et d'émancipation (Baillargeon & Diaz, 2020). Bien que ces revendications historiques aient évolué, elles constituent encore aujourd'hui la base sur laquelle s'appuient certains discours entourant l'urbanisme transitoire.

Au début des années 2010, les occupations temporaires, jusqu'alors souvent perçues comme des actes de résistance, sont progressivement intégrées par les acteurs publics (Andres, 2013). Cette institutionnalisation s'appuie sur des cadres juridiques plus souples, tels que les conventions d'occupation précaire ou le "permis de faire" ² (Bouchain, 2019). À Berlin, après la chute du mur, les occupations spontanées de friches ont d'abord servi de laboratoires culturels et de résistance, avant d'être intégrées dans les stratégies de revitalisation urbaine du Sénat (Colomb, 2012), illustrant le même processus de récupération qui sera ensuite déployé dans le contexte francophone avec l'émergence de l'urbanisme transitoire. C'est dans un contexte francophone, qu'émerge le terme "urbanisme transitoire", pour qualifier une démarche désormais planifiée et autorisée, qui se distingue de l'usage temporaire par sa finalité (Pradel, 2019). L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) le définit ainsi comme une initiative visant à "*réactiver temporairement des sites en attente ... afin de tester des usages ... et préfigurer les transformations urbaines*" (ANRU, 2021). Le concept a donc évolué, d'une occupation spontanée, parfois illégale et issue de luttes pour le droit à la ville, cela se transforme en une pratique "*autorisée, planifiée et perçue comme une étape de préfiguration*" (Baillargeon & Diaz, 2020), marquant un tournant dans la manière de gérer les espaces urbains vacants.

¹ ZAD (Zone à Défendre) : Acronyme désignant l'occupation militante d'un territoire pour s'opposer à un projet d'aménagement (Pruvost, 2017)

² Permis de faire : Dispositif législatif français qui permet de déroger à certaines règles de construction pour un projet, à condition de démontrer par l'expérimentation que des résultats équivalents aux objectifs réglementaires sont atteints. Il vise à encourager l'innovation architecturale et technique. (Clairance-Urba., 2017)

1.1.2 Un champ lexical complexe

L'intérêt pour les interventions qui animent friches et délaissés urbains a généré une multiplicité de termes pour les désigner, créant un paysage conceptuel aussi riche que confus. Ce phénomène, que l'on peut qualifier d' "*inflation lexicale*", a été analysé par la géographe Pascale Nédélec. Elle constate la "*prolifération de nouveaux mots*" apparus depuis les années 2000 pour décrire ces initiatives, recensant une quinzaine de néologismes (Nédélec, 2017). Ce champ sémantique foisonnant, inclut ainsi les notions d'urbanisme "*temporaire*", "*transitoire*", "*éphémère*", "*tactique*", mais aussi "*pop-up urbanism*", "*DIY urbanism*" ou encore "*guerrilla gardening*". La profusion de ces appellations peut conduire à une certaine ambiguïté (Nédélec, 2017 ; Pradel, 2019).

En opposition aux logiques descendantes, une première catégorie de termes renvoie au mode opératoire "Bottom-up", mettant en avant la capacité des habitants à se réapproprier l'espace urbain de manière autonome. L' "*urbanisme tactique*" en est une notion centrale, il désigne des interventions légères, souvent informelles et à petite échelle, visant à tester des usages avant de potentiels changements plus pérennes (Lydon & Garcia, 2015). Loin d'être une simple occupation, cette approche agit comme un catalyseur pour influencer les autorités publiques, ce qui permet de contourner les lourdeurs des procédures de planification traditionnelles (Nédélec, 2017). Ensuite, il y a le "*DIY urbanism*", qui déplace le focus sur l'autonomie des acteurs. Cette démarche valorise l'initiative individuelle ou celle de petits groupes qui opèrent délibérément en dehors des cadres professionnels de la fabrique urbaine (Iverson, 2013). Au travers de cela, le citoyen ne se contente plus de subir l'espace, mais devient producteur de son environnement immédiat (Iverson, 2013).

Une seconde catégorie regroupe les logiques articulées autour de la temporalité. L'urbanisme "*temporaire*" en est un élément central. Cette notion générique, qui désigne l'activation d'un site pour une période limitée, sans qu'une finalité précise ne soit imposée, constitue un véritable "*champ des possibles*", où se croisent toutes sortes d'occupations et d'usages expérimentaux (Pradel, 2019). Dans le contexte anglophone, il est généralement présenté comme une réponse opportuniste et flexible à la vacance foncière, visant principalement une gestion adaptative du terrain (Bishop & Williams, 2012 ; Colomb, 2012). De ce terme découle l'urbanisme « éphémère », qui se caractérise par une logique événementielle, souvent liée à des objectifs de visibilité ou de marketing. Les interventions sont festives, ponctuelles et réversibles ; leur but n'est pas de transformer durablement l'espace (Pradel, 2019). L'urbanisme « transitoire », quant à lui,

introduit implicitement une intention de préfiguration. Les occupations sont planifiées afin de tester des usages, d'alimenter la programmation future et d'influencer le projet pérenne qui suivra, tout en conservant une durée limitée (Baillargeon & Diaz, 2020 ; Pradel, 2019). Ce terme a émergé surtout dans un contexte francophone, où il a été institutionnalisé par les politiques d'aménagement pour encadrer des occupations planifiées visant la préfiguration d'un projet pérenne, contrastant avec la logique plus opportuniste du "*temporary urbanism*" anglophone. Ainsi, l'urbanisme éphémère et l'urbanisme transitoire constituent des formes spécifiques d'urbanisme temporaire. Enfin, Benjamin Pradel distingue l'urbanisme « transitoire » de l'urbanisme « de la transition » : ce dernier désigne le stade où l'intervention dépasse la simple intention pour produire un effet mesurable et durable sur le projet final, intégrant les besoins révélés par les usagers temporaires et contribuant réellement à la configuration du territoire (Pradel, 2019).

1.1.3 Une notion qui fait débat

Pour les acteurs de l'aménagement, l'urbanisme transitoire s'impose avant tout comme un outil de gouvernance et de projet. Dans cette vision opérationnelle, portée notamment par l'ANRU (2021) et Baillargeon & Diaz (2020), il est défini comme une étape planifiée et autorisée visant à préfigurer des usages durables avant la réalisation d'un aménagement pérenne. Cette approche institutionnelle s'accompagne d'une rigueur temporelle normée : l'ANRU distingue ainsi l'urbanisme éphémère (moins d'un an), l'urbanisme temporaire (1 à 2 ans) et l'urbanisme transitoire (2 à 5 ans), chacun répondant à des objectifs spécifiques. Anna Ternon (2020) enrichit cette perspective en soulignant que, loin d'être un simple bricolage, le transitoire agit comme un levier de "*densification qualitative*", créant une interface nécessaire entre les contraintes du marché immobilier et les aspirations vers des alternatives socio-écologiques.

Cette vision institutionnelle se heurte toutefois à une critique profonde, qui questionne la finalité même du concept. Benjamin Pradel (2019) introduit une distinction sémantique et majeure entre l'urbanisme "*transitoire*" et l'urbanisme "*de la transition*". Selon lui, le premier est une étape intermédiaire, sans réelle influence sur le projet final ³. À l'inverse, l'urbanisme de la transition se définit par une ambition réelle, capable d'impacter le projet pérenne en intégrant les besoins révélés par l'occupation. Julia Tournaire (2022) prolonge cette analyse en décrivant le transitoire comme une "*promesse consensuelle*". Pour elle,

³ Pour Pradel (2019) même lorsqu'un projet transitoire n'influence pas directement le projet urbain final, il laisse toujours des traces immatérielles durables : des traces mémorielles (le vécu collectif des habitants), organisationnelles (la mise en réseau d'acteurs qui n'auraient pas travaillé ensemble autrement) et économiques (le soutien apporté à des porteurs de projets ayant bénéficié d'un accès à prix réduit à l'espace).

ce discours neutralise le conflit en intégrant les codes de la contestation (spontanéité, participation) dans un cadre légal et planifié. En faisant cela, il rend la lutte pour le droit à la ville plus difficile et renforce, paradoxalement, les structures de l'urbanisme classiques qu'il prétendait contester.

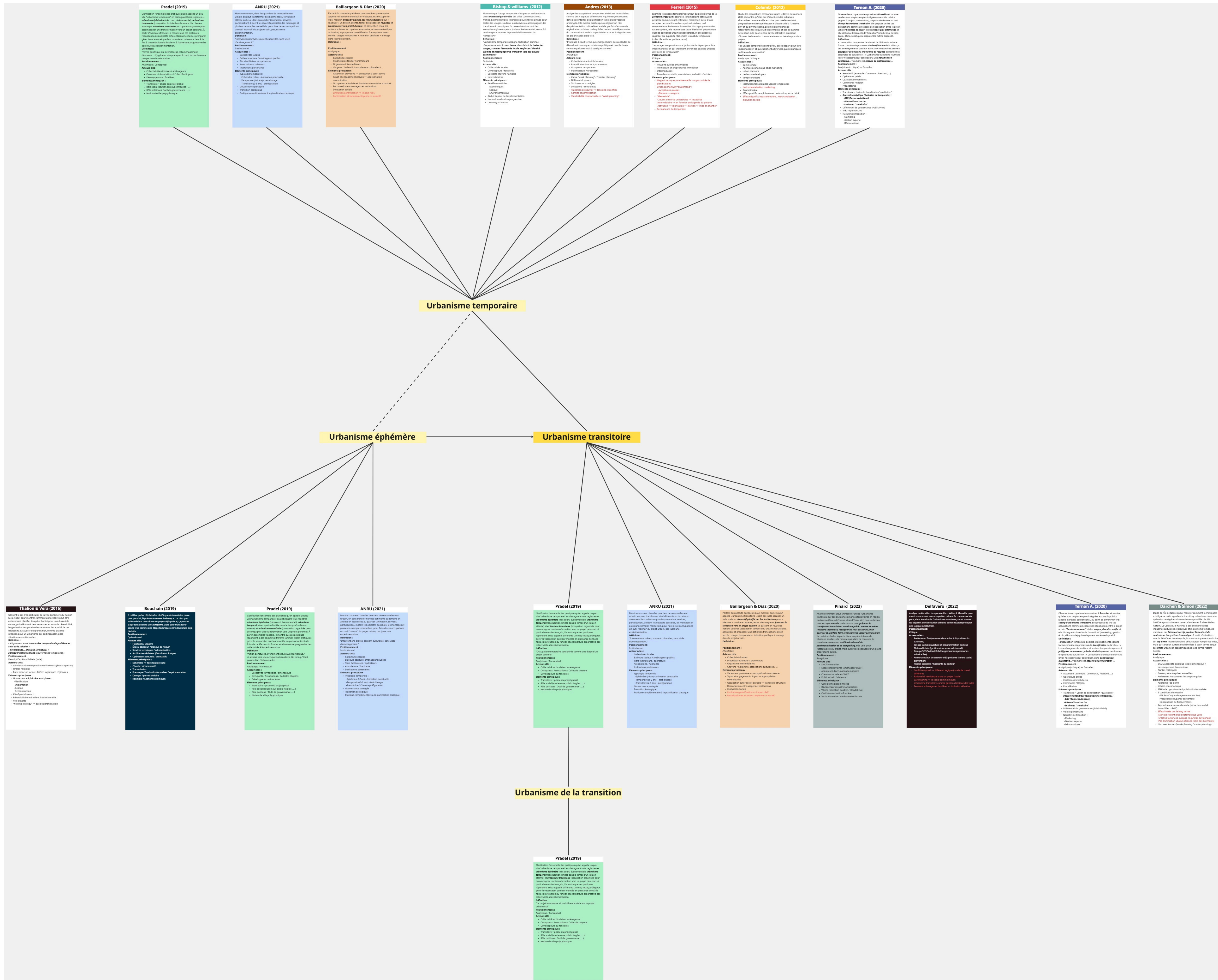
Cette critique théorique se retrouve dans les pratiques de terrain, où certains acteurs refusent de se laisser enfermer dans cette nomenclature institutionnelle. Patrick Bouchain (2019) privilégie par exemple les termes "*imprévu*" ou "*éphémère*", libérant l'action immédiate de la contrainte de la planification. Cette résistance met en avant un flou des origines du transitoire. Comme le montre l'exemple du Bâtiment 7 à Montréal ⁴(Baillargeon & Diaz, 2020), l'étiquette "*transitoire*" peut parfois effacer une origine militante et conflictuelle. Le risque est alors de cacher la radicalité de l'occupation au profit d'une version plus consensuelle.

En résumé, le terme urbanisme transitoire porte deux sens opposés : d'une part, un dispositif planifié et encadré qui sert d'outil de valorisation foncière ; d'autre part, un processus ouvert et imprévisible, co-construit par les usagers et susceptible de transformer durablement le tissu urbain. Cette double lecture révèle la tension entre institutionnalisation et autonomie qui caractérise la pratique, et place le concept au cœur du débat sémantique autour des formes temporaires d'intervention urbaine.

1.1.4 Arborescence

Les sections précédentes ont mis en évidence la richesse mais aussi la confusion du vocabulaire entourant l'urbanisme transitoire. Afin de rendre plus lisible la pluralité des auteurs mobilisés et la manière dont ils se positionnent par rapport aux différentes notions abordées, une arborescence conceptuelle a été construite. Elle propose une représentation schématique des termes, urbanisme temporaire, éphémère, transitoire et de la transition. En les mettant en relation avec les auteurs qui les convoquent. Les fiches colorées désignent des auteurs francophones, tandis que les fiches sur fond blanc renvoient à des auteurs anglophones, reflétant ainsi la fracture linguistique qui traverse le champ et que les sections précédentes ont contribué à mettre en lumière. Cette représentation ne prétend pas à l'exhaustivité, mais offre un point d'entrée visuel dans un champ lexical particulièrement dense, permettant de visualiser les filiations et les distinctions entre les notions à l'œuvre dans cet état de l'art.

⁴ Le projet du Bâtiment 7 à Montréal illustre une trajectoire de lutte pour l'appropriation citoyenne. Né d'une décennie de mobilisation du collectif "7 à nous", ce site a évolué d'une occupation militante vers une structure pérenne autogérée et intégrée au cadre institutionnel, accueillant aujourd'hui des entreprises collectives (Baillargeon & Diaz, 2020).



1.2 Modèles de gouvernance

1.2.1 Le modèle “Bottom-up”

La dynamique originelle du modèle “*bottom-up*” repose sur des initiatives citoyennes autonomes, souvent informelles, qui interviennent en marge des cadres institutionnels et légaux. Elle se matérialise par la figure du “pionnier urbain” , selon Claire Colomb, ces acteurs sont considérés comme des “*éclaireurs*” qui s'emparent des territoires abandonnés et y testent des nouveaux usages sans l'approbation des autorités (Colomb, 2012). Dans ce contexte, les actions des usagers sont considérées comme des “tactiques” qui exploitent les interstices d'un système mis en place par d'autres acteurs (Andres, 2013). Les occupations temporaires deviennent ainsi une forme de ruse, permettant une réappropriation momentanée d'un territoire sans en posséder le contrôle formel.

Cependant, bien que ces initiatives spontanées soient essentielles pour révéler les besoins urbains, elles atteignent rapidement leurs limites en matière de pérennité (Andres, 2013). Pour dépasser cette précarité liée aux actions tactiques, les collectifs tendent à évoluer vers ce que Lauren Andres appelle des “*stratégies*” qui formalisent leur action par un cadre structuré capable de garantir la continuité du projet (Andres, 2013). Cette transition nécessite la création d'une entité juridique (association, coopérative, ...), première étape pour passer d'une simple résistance à un projet de développement (Andres, 2013). L'usage d'outils institutionnels, comme des conventions d'occupation, encadre alors ce rapport entre le propriétaire et l'occupant, permettant de passer d'une tolérance informelle à un cadre juridique sécurisé (Darchen & Simon, 2022). Le Bâtiment 7 à Montréal illustre ce basculement, né d'une occupation militante, le collectif a progressivement formalisé sa structure pour gérer le site sur le long terme, transformant une tactique d'urgence en une stratégie de gestion (Baillargeon & Diaz, 2020). Cette structuration est nécessaire pour mener des négociations avec les autorités locales ou les propriétaires afin d'obtenir les ressources pour développer les projets (Darchen & Simon, 2022).

Cependant, la question reste de savoir à quel moment, une initiative “*bottom-up*” initialement informelle, voire illégale, bascule pour être qualifiée d'urbanisme transitoire. Le principal critère de ce basculement pourrait résider dans l'obtention d'un cadre légal, en effet ces pratiques ne s'attachent à la notion d'“urbanisme”, que lorsque des acteurs institutionnels entrent en jeu (Bianchi, s.d.). Au-delà de ce statut légal et de l'apparition d'acteur publics, la qualification dépend également de la finalité du projet. Pour

Baillargeon et Diaz, le cas du Bâtiment 7 à Montréal devient un projet d'urbanisme transitoire, car la lutte du collectif aboutit à un accord formel pour une occupation autorisée et durable, où l'initiative citoyenne elle-même constitue la finalité pérenne du site (Baillargeon & Diaz, 2020). Ainsi, la combinaison d'un cadre légal et d'une finalité durable constitue le repère déterminant pour qualifier une démarche bottom-up d'urbanisme transitoire.

1.2.2 Le modèle “Top-down”

Aujourd'hui, le modèle “*top-down*” représente la forme la plus courante de gouvernance de l'urbanisme transitoire, marquant son utilisation en tant qu'outil de gestion par les acteurs publics et grands propriétaires. Contrairement aux dynamiques spontanées, cette approche se définit par une démarche où l'occupation transitoire devient un levier opérationnel intégré aux stratégies de développement (Darchen & Simon, 2022). La maîtrise d'ouvrage est ici directement assurée par les pouvoirs publics, les aménageurs ou les propriétaires, qui y voient un moyen de maîtriser les temporalités et les usages des sites en phase de transition. Selon l'ANRU et son guide méthodologique, les objectifs de ce type de projet sont : gérer l'attente avant un chantier, préfigurer la programmation future, améliorer l'image d'un quartier ou encore encadrer formellement la participation citoyenne (ANRU, 2021). Cette approche est mobilisée à des fins de développement économique et urbain, comme l'illustre le cas du quartier de la Création à Nantes ⁵ : la structure d'aménagement y combine ses missions d'urbanisme et de développement économique pour soutenir les secteurs créatifs, en intégrant des occupations temporaires au sein d'un cadre planifié (Darchen & Simon, 2022).

Ce modèle suit l'institutionnalisation des occupations temporaires initiée dans les années 2000, comme à Berlin, où le comblement du vide est devenu une stratégie de gestion à moindre coût (Colomb, 2012). L'urbanisme transitoire hérite de cet objectif de maintenance, mais le place dans le calendrier opérationnel des projets urbains. La vacance n'est plus seulement une période de latence à gérer pour éviter les dégradations ou le squat, elle est devenue un moment tactique du projet global, permettant de tester la programmation future, ainsi que de sécuriser les espaces jusqu'au démarrage du chantier.

⁵ Projet de réaménagement sur l'île de Nantes. Création d'un nouveau quartier, le quartier création (universités, espaces réhabilités et incubateurs d'industries créatives) sous la conduite de SAMOA (SPL). Utilisant l'urbanisme transitoire pour héberger des startups à coût réduit.

1.2.3 Acteurs intermédiaires

L'émergence de l'urbanisme temporaire et transitoire a favorisé l'apparition d'une nouvelle catégorie d'acteurs, les opérateurs intermédiaires ou "*tiers-facilitateurs*". Ces structures se positionnent comme médiateur entre les propriétaires (publics ou privés) et les occupants. Des organisations comme Plateau Urbain et Yes We Camp en France, Entremise à Montréal ou encore la FÉBUL et Communa à Bruxelles, incarnent ces nouvelles professions (ANRU, 2021 ; Baillargeon & Diaz, 2020). Leur rôle est multiple, ces acteurs identifient et sécurisent les espaces vacants, négocient des conventions avec les autorités compétentes, sélectionnent les porteurs de projets et assurent la gestion quotidienne des lieux (ANRU, 2021). Ils facilitent le dialogue entre le monde de l'immobilier institutionnel et celui des initiatives alternatives, permettant la création de projets qui n'auraient autrement, pas vu le jour.

Le rôle de ces intermédiaires au sein de la gouvernance est marqué par une ambivalence structurelle. S'ils offrent un cadre opérationnel permettant aux usagers de s'organiser et de structurer leurs activités, leur médiation peut également agir comme un filtre de régulation. Ces professionnels sont avant tout les garants contractuels des attentes du propriétaire (Pinard, 2023).

1.3 Une notion traversée par des lectures divergentes

L'urbanisme transitoire n'est pas un concept neutre, il met en avant des tensions idéologiques quant à sa manière d'agir sur la ville. Tout d'abord, la finalité de l'action et les objectifs poursuivis par les occupations temporaires font l'objet de divergences. Certains les considèrent comme un outil de contrôle au profit des propriétaires et des décideurs politiques, tandis que d'autres les perçoivent comme un levier d'émancipation pour les habitants. Ensuite, les modalités d'intervention suscitent également des débats. Selon qu'on privilégie une démarche imposée d'en haut ou une approche participative, la conception et la mise en œuvre des projets varient sensiblement. Dans le chapitre qui suit, nous examinerons d'abord les enjeux liés aux objectifs des projets, puis nous analyserons les différents processus de réalisation. Enfin, nous clôturerons avec Ternon, qui nous propose un modèle analytique de ces tensions.

1.3.1 Tension politique : appropriation et instrumentalisation

La première logique, celle de l'appropriation citoyenne, conçoit les occupations transitoires de sites vacants comme une manière de se réapproprier l'espace pour les

habitants. Cette approche fait écho aux pratiques de l'urbanisme "tactique" ou "DIY" (Baillargeon & Diaz, 2020). Ces pratiques émergent lorsque des citoyens identifient des besoins non satisfaits par les politiques publiques et décident de prendre en main l'aménagement de leur environnement, sans attendre l'intervention des autorités locales (Nédélec, 2017). Pour ces collectifs, le site occupé devient un laboratoire destiné à démontrer qu'une alternative est possible. Contrairement aux approches plus institutionnelles, qui acceptent la temporalité comme une phase de projet, ces occupants cherchent souvent à pérenniser leur installation. Ils perçoivent le caractère "*transitoire*" de leur présence non pas comme une étape, mais comme une précarité subie, une solution "*faute de mieux*" face à la difficulté d'accéder à l'espace urbain (Bianchi, s.d.).

Dans la même lignée, les pouvoirs publics peuvent concevoir l'urbanisme transitoire comme un outil de participation citoyenne et de dialogue. L'occupation transitoire devient une phase de planification à part entière d'un projet (Baillargeon & Diaz, 2020). Pour ces institutions, ces occupations sont une méthode pour gérer la longueur des projets de renouvellement urbain et pour enrichir la programmation avant le chantier final (ANRU, 2021). Les espaces vacants sont considérés comme des "*laboratoires d'expérimentation*" où l'on teste des usages, co-construit la vision du projet avec les habitants et préfigure les aménagements de la phase définitive (ANRU, 2021). Cette démarche, véritable outil de communication, vise à assurer que le projet pérenne réponde aux besoins du territoire. Le tout en favorisant son acceptabilité auprès des habitants (Arab & Miot, 2020).

La seconde logique est celle de l'instrumentalisation. Elle voit l'urbanisme transitoire comme un outil au service d'intérêts économiques, immobiliers et marketing (Tournaire, 2022). Bien que présentées au travers de la participation citoyenne, "*les bénéficiaires du capitalisme urbain ont aujourd'hui compris l'intérêt des occupations transitoires dans le cadre de la valorisation du capital foncier, qu'elle soit financière ou symbolique*" (Bianchi, s.d.). Pour les propriétaires, l'occupation temporaire d'un site devient une stratégie pour transformer l'image, attirer de nouveaux publics et préparer le terrain pour une revalorisation commerciale, ce qui peut déclencher une forme de gentrification des lieux occupés (Hasenknopf, 2023 ; Colomb, 2012). Cette instrumentalisation du social et du culturel, parfois appelée "*carewashing*" (Delfavero, 2023), permet de légitimer des stratégies de développement urbain, en neutralisant de potentielles contestations (Delfavero, 2023).

Ces visions montrent que l'urbanisme transitoire fait l'objet de tensions au sujet des objectifs et finalités qui lui sont attribués. D'une part, au travers des logiques

institutionnelles, qui peuvent montrer deux versants différents ⁶ : une forme de “*préfiguration participative*”, qui cherche à intégrer les citoyens dans la conception des espaces (ANRU, 2021), et le côté “*valorisation*” et “*marketing*”, qui mise sur l’activation des sites pour augmenter leur attractivité et leur valeur foncière (Colomb, 2012 ; Delfavero, 2023). D’autre part, même si réalisé dans un cadre moins fréquent ⁷ concernant les occupations transitoires, se montre une logique d’appropriation citoyenne développée par les citoyens eux-mêmes.

1.3.2 Tension méthodologique : processus et projet

L’urbanisme transitoire est valorisé par certains acteurs au travers de l’expérimentation, où le processus prend le pas sur le projet pérenne. Sur le terrain, cela se matérialise par des initiatives qui préfèrent l’essai permanent à la planification rigide. Ces phases s’apparentent à une forme de “*programmation active*” qui confronte les hypothèses théoriques à la réalité des besoins sur place (ANRU, 2021 ; Arab & Miot, 2020). L’expérimentation peut également servir de levier pour faire évoluer les cadres législatifs. La démarche “*La Preuve par 7*”, portée par Patrick Bouchain, en est une illustration. Chaque chantier n’est pas perçu comme une fin en soi, mais bien comme un cas d’étude qui vise à générer de la jurisprudence et à tester des dérogations aux normes actuelles (Bouchain, 2019). En exploitant des zones d’ombre ou en s’appuyant sur des dispositifs comme le “*permis de faire*”, ces projets démontrent par l’exemple que la rigidité des règlements peut parfois freiner l’innovation (Bouchain, 2019). L’objectif est de passer d’une application directe des textes à une interprétation contextuelle, l’expérimentation devient une preuve technique et politique capable d’inciter les législateurs à faire évoluer les cadres (Bouchain, 2019).

Dans d’autres contextes, les occupations transitoires sont considérées comme de véritables outils stratégiques intégrés en amont des projets. Portée par les aménageurs, propriétaires fonciers et collectivités, la phase transitoire répond à des objectifs multiples et contrôlés: transformer l’image d’un site à l’abandon pour en augmenter l’attractivité et préparer sa valorisation commerciale future (Pinard, 2023), tester des usages pour enlever les risques liés à la programmation finale et gérer l’acceptabilité des projets de renouvellement urbain en occupant les temps d’attente des chantiers (ANRU, 2021). L’expérimentation n’est pas une fin en soi, mais un outil au service du projet pérenne.

⁶ Il faut noter que les deux logiques peuvent s’entrecroiser. Dans certains cas, la volonté des initiateurs d’occupation transitoire peut aussi bien révéler une intention de préfigurer l’espace avec les habitants, que de créer du storytelling autour d’un futur chantier.

⁷ Les occupations transitoires relevant d’un modèle “Bottom-up” de gouvernance.

Les projets transitoires peuvent donc s'articuler autour de ces deux logiques. La première montrant l'occupation comme un laboratoire d'expérimentation, permettant de tester les usages, de répondre à des besoins immédiats et de faire jurisprudence. La seconde, qui relève d'une logique de projet plus globale, où la phase transitoire est surtout une étape vers le projet pérenne.

1.3.3 Modèle de Ternon

Dans un contexte de transition écologique, Ternon propose une analyse qui repose sur trois récits et sur la façon dont ces récits s'articulent dans ce qu'elle désigne comme le "*champ du transitoire*" (Ternon, 2020). Le premier récit, qu'elle qualifie de "*business as usual*" (BAU), considère la transition urbaine comme une continuité du modèle de marché, l'urbanisme transitoire devenant un levier de valorisation foncière ou un instrument de marketing (Ternon, 2020). Le deuxième récit est celui de la gestion, il place la responsabilité de la transition dans les mains d'experts. Les contraintes écologiques et la densification sont traitées comme des problèmes techniques à régler. Dès lors, les occupations temporaires apparaissent comme des dispositifs de gestion des flux et des ressources (Ternon, 2020). Enfin, le troisième récit, appelé "*démocratique*", centre son analyse sur la participation citoyenne et le droit à la ville. Il voit dans l'urbanisme transitoire une opportunité de libérer des espaces et de répondre à des besoins qui ne sont pas pris en compte par les logiques marchandes ou purement techniques (Ternon, 2020).

Ces trois récits ne sont pas présentés comme figés, mais comme des forces qui s'exercent simultanément sur le terrain. Ternon représente ceci au travers du "*champ de l'urbanisme transitoire*". Ce champ est représenté par un schéma . On y retrouve deux pôles opposés, d'un côté, le "*business as usual*", où l'on parle de programmation pré-définie, de rentabilité et de maîtrise du risque. De l'autre côté, s'établit le "*alternative attractor*", qui met en avant une programmation hors marché, qui intègre une logique de processus ouvert, expérimental et participatif. Le champ transitoire constitue un lieu de négociation où ces forces contradictoires s'affrontent, se combinent et se transforment (Ternon, 2020)

Cette analyse théorique permet de repositionner les tensions identifiées précédemment. En effet, l'appropriation citoyenne et la logique d'expérimentation se retrouvent plutôt du côté "*alternative attractor*" dans le champ du transitoire. Au contraire, l'instrumentalisation institutionnelle et la logique de projet planifié sont du côté "*business as usual*". Le modèle

de ternon montre que le caractère “*transitoire*” d’un projet ne dépend pas de sa durée, mais du fait qu’il évolue au sein d’un champ où ces forces idéologiques se confrontent (Ternon, 2020)

En considérant chaque projet comme un point situé quelque part entre ces deux pôles, le modèle de Ternon devient un outil dynamique pour décrypter les discours et les rapports de force. Il offre une base solide pour évaluer les trajectoires des projets transitoires. Cette perspective prépare le terrain pour le chapitre suivant, qui étudiera différentes évolutions pour les projets d’urbanisme transitoire.

The compass of temporary occupations in a perspective of ecological transition:

- **Transition to an alternative attractor (North):**
from temporary occupation to alternative non-market programming
- **Business as usual:**
transition from temporary occupation to the profitable programming initially defined
- **Transitional urbanism field:**
it is dialogue and the balance of forces that define the north.

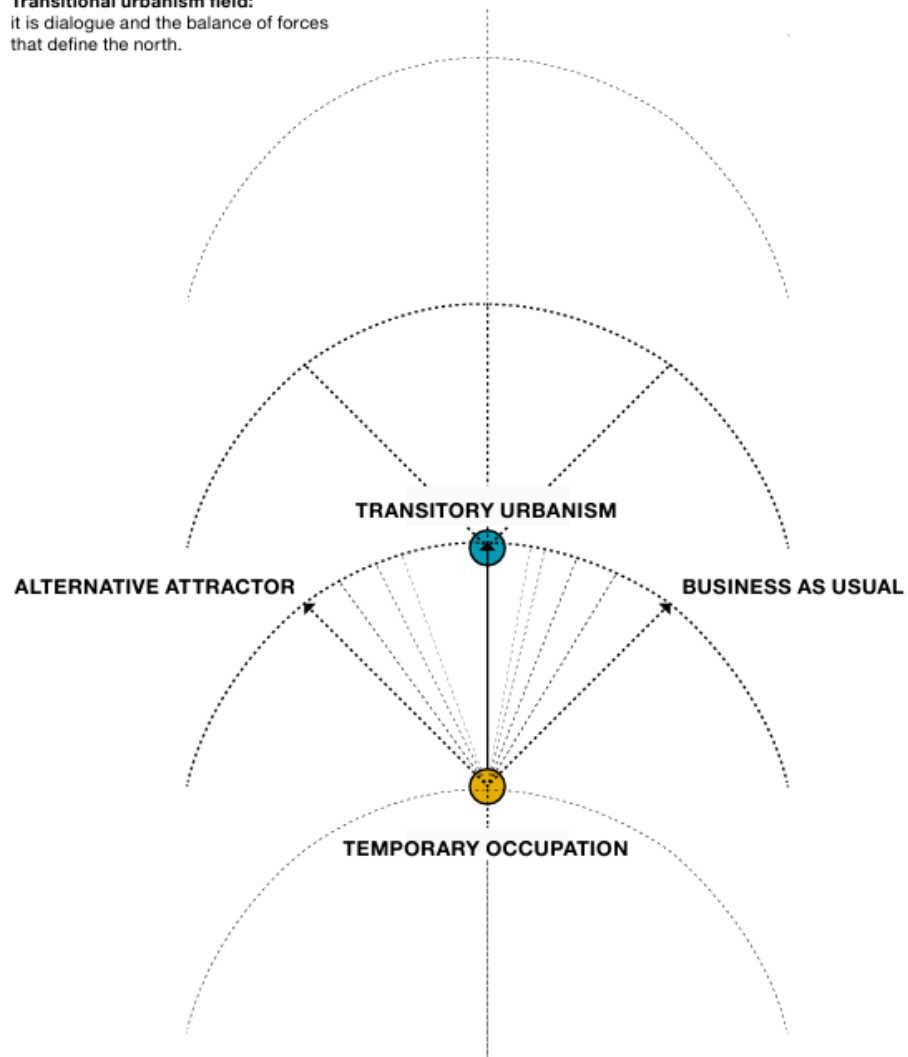


Fig. 1 : Schéma issu du travail de Ternon

1.4 Trajectoires de projet

L'occupation transitoire n'est pas un état figé, elle est plutôt un vecteur, un mouvement dynamique contraint par sa durée limitée (Ternon, 2020 ; Baillargeon & Diaz, 2020). La manière dont se résolvent les tensions idéologiques et opérationnelles, précédemment analysées, détermine son évolution. La question est donc de savoir vers quoi tend un projet transitoire et ce que cette évolution révèle de son caractère ainsi que de ses rapports de forces internes. Ce chapitre explore trois trajectoires possibles : la continuité, la rupture et l'instrumentalisation.

1.4.1 Continuité

La continuité représente la trajectoire par laquelle une occupation transitoire parvient à pérenniser sa présence et ses activités. Ce processus implique la sécurisation du foncier (au travers d'un bail emphytéotique ou d'un rachat), la stabilisation de son modèle économique et la formalisation de sa gouvernance (création d'une coopérative, structuration en association, ...) (ANRU, 2021). Cette trajectoire incarne la finalité de l'urbanisme *“transitoire”* tel que défini par Baillargeon et Diaz. L'occupation transitoire n'est pas une fin en soi, mais une étape servant à *“alimenter et à préfigurer des usages durables”* (Baillargeon & Diaz, 2020). Dans ce cas de figure, le processus d'expérimentation réussit à s'inscrire dans le temps long. Il est important de noter que certains auteurs comme l'ANRU, séparent cette trajectoire en plusieurs *“catégories”*. Dans leur carnet de l'innovation, l'ANRU met en avant plusieurs possibilités. Tout d'abord, le cas de figure où le projet transitoire prend fin mais influence le PRU ⁸ : *“un certain nombre d'activités ou usages ou aménagements sont pérennisés en partie dans la programmation urbaine”* (ANRU, 2021). Ensuite, les projets transitoires qui se pérennisent sans se clôturer : *“le caractère transitoire de l'occupation est supprimé ou largement décalé dans le temps, du fait du succès du projet. L'occupation (ou la majorité de ses activités) ou les aménagements préfigurés sont pérennisés sur le même site, parfois une extension peut être envisagée”* (ANRU, 2021). Enfin, l'ANRU évoque aussi la possibilité où le projet transitoire est déplacé ou répliqué sur un autre lieu (ANRU, 2021).

1.4.2 Rupture

La rupture est la trajectoire qui se définit par la fin programmée de l'expérimentation, qui laisse place au projet urbain initial, sans que ce dernier n'ait été significativement modifié

⁸ PRU = Projet de Renouvellement Urbain

par la phase transitoire. Cette trajectoire représente le “*meanwhile use*”⁹, critiqué par Ferreri (Ferreri, 2015). Selon son analyse, l’occupation temporaire n’est qu’une parenthèse, une interruption acceptable et contrôlée avant un projet définitif (Ferreri, 2015). L’objectif principal est la “*gestion de l’attente*” sur le temps long du renouvellement urbain, comme avancé dans le guide de l’ANRU (ANRU, 2021). L’occupation sert à éviter que le site devienne une friche, à maintenir une image positive et à préparer le terrain pour le développement futur, mais sans remettre en cause sa programmation (ANRU, 2021). Dans ce cas, le projet passe devant le processus. L’occupation n’a pas réussi à “*faire transiter l’espace*” (Pradel, 2019), elle n’a été qu’une étape intermédiaire avant un retour au plan initial.

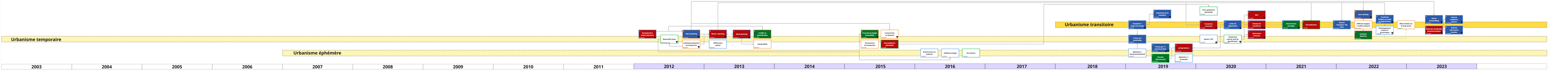
1.4.3 Instrumentalisation

L’instrumentalisation est la trajectoire paradoxale par laquelle l’attractivité et l’authenticité d’une occupation temporaire sont captées par le marché immobilier, menant à la gentrification et à l’éviction des acteurs originels. Par exemple, une initiative alternative et innovante rend un quartier ou un site désirable, attire l’attention des médias, visiteurs et investisseurs. Ensuite, cette nouvelle attractivité entraîne une hausse de la valeur foncière, rendant les lieux inabordables pour les “*pionniers*” qui en sont à l’origine (Colomb, 2012; Hasenknopf, 2023). C’est l’analyse développée par Colomb à propos de Berlin (Colomb, 2012). Elle montre comment les occupants temporaires, qualifiés d’“*urban pioneers*” agissent involontairement comme des éclaireurs, préparant le terrain pour le redéveloppement commercial (Colomb, 2012). Dans cette trajectoire, les occupants, en cherchant à valoriser programmatiquement un site, génèrent involontairement de la valeur économique qui profite aux investisseurs et conduit à leur propre éviction (Andres, 2013).

⁹ Usage en attendant

1.5 Ligne du temps synthétique

Au terme de ce premier chapitre, il apparaît que l'urbanisme transitoire est une notion dont le sens s'est construit progressivement, au fil d'allers-retours entre pratiques de terrain et formalisations théoriques. Pour restituer cette dimension temporelle, une ligne du temps a été élaborée. Elle retrace les moments clés de l'émergence et de l'évolution du concept, depuis les premières occupations temporaires informelles jusqu'à son institutionnalisation dans les politiques d'aménagement. Sa lecture s'appuie sur une double logique. Les couleurs de remplissage distinguent le sujet traité par chaque auteur : motivations liées au terme, gouvernance des projets ou les enjeux sociaux sous-jacents. Tandis que la couleur des bordures indique la posture adoptée vis-à-vis de ce sujet, selon qu'il est appréhendé comme un terme ou concept, comme un outil, si l'auteur le critique. Les trois niveaux horizontaux séparent quant à eux l'urbanisme temporaire, l'urbanisme éphémère et l'urbanisme transitoire, permettant de suivre en parallèle l'évolution de ces notions voisines. En situant ainsi chronologiquement les auteurs et les événements, cet outil permet de mieux saisir comment l'urbanisme transitoire s'est progressivement construit comme catégorie d'action et de discours.



Henttilä, H.-L. (2003)

Chaudoin P. (2007)

Pradel B. (2007)

Terme / Concept

Outil

Critique

Gouvernance : ▲ bottom up
▼ top down

Motivations

Gouvernance

Enjeux sociaux

Influence sur le projet

Influence sur le régime

1. Intégration / mode de projet
2. Cadre réglementaire
3. Valeur / Outil de gestion

1. Gouvernance bottom-up
2. Gouvernance top-down
3. Gouvernance hybride

1. Gouvernance bottom-up
2. Gouvernance top-down
3. Gouvernance hybride

1. Influence sur le projet
2. Influence sur le régime
3. Influence sur le projet et le régime

2. Visages du transitoire : analyse comparative de deux études de cas

Le chapitre précédent a mis en lumière l'ambiguïté du concept de l'urbanisme transitoire. Assez loin d'être une notion figée, il s'agit plutôt d'un champ en tension, traversé par des débats sémantiques, des modèles de gouvernance variés et des finalités parfois contradictoires. Cette complexité théorique doit être confrontée avec le terrain, dans le but de comprendre comment ce concept est interprété, mobilisé et vécu par les acteurs qui le façonnent au quotidien. C'est l'objectif de ce chapitre, passer du décorticage théorique à l'analyse de cas concrets.

Pour explorer ces différents "visages" du transitoire, ce chapitre s'appuie sur une analyse comparative de deux études de cas : "*La Serre*" à Ixelles et "*Prenez du bois Emile*" à Aubervilliers. La sélection de ces cas a été réalisée afin de confronter des logiques et des contextes distincts, pour en faire ressortir les spécificités. Sont donc opposés, un projet basé sur l'occupation d'un bâtiment vacant avec une finalité de logement anti-spéculatif ("*La Serre*") et une démarche d'intervention sur l'espace public visant à préfigurer un projet de renouvellement urbain ("*Prenez du bois Emile*"). Cette approche comparative permet de questionner la manière dont les échelles, les objectifs et les modèles de gouvernance façonnent la nature des projets transitoires.

Ce chapitre s'articule en deux temps. D'abord, l'analyse des deux études de cas. Chacune de ces analyses suit une structure similaire. Une première partie décrit la genèse et le fonctionnement du projet transitoire (contexte, gouvernance, modèle économique, acteurs,...). Une seconde traite de la transition vers le projet pérenne, en analysant les trajectoires des différents cas. Enfin, une analyse critique confronte chaque cas au cadre théorique précédemment établi. Dans un second temps, une synthèse comparative mettra en perspective les deux cas, pour en dégager les points de convergences, de divergences et les leçons que l'on peut en tirer. L'objectif est d'affiner la compréhension de ce que recouvre, en pratique, le concept de l'urbanisme transitoire.

2.1 Projet “La Serre” à Ixelles

Lorsque l’on se promène rue Gray, dans le quartier résidentiel d’Ixelles, le chantier qui occupe aujourd’hui la moitié de la chaussée paraît annoncer de gros travaux . Pourtant, en y regardant de plus près, on découvre les traces d’une effervescence citoyenne : “*La Serre*” , un espace où, pendant plusieurs années, artistes, artisans et riverains ont transformé un ensemble d’anciens garages en un microcosme de création et de convivialité.



Fig.2 & 3 : Chantier rue Gray et Tag “La Serre”

2.1.1 Genèse et occupation transitoire

L’émergence du projet de “*La Serre*”, ne peut pas être analysée sans comprendre le cadre institutionnel qui l’a rendu possible, le Contrat de Quartier Durable Maelbeek, initié par la commune d’Ixelles (annexe 2). Ce programme de revitalisation urbaine, soutenu financièrement par la région de Bruxelles-Capitale, visait à répondre aux problématiques d’un quartier marqué par une forte densité, un bâti parfois dégradé et une division sociale croissante. Les objectifs, définis suite à un processus participatif incluant les habitants, étaient clairs : renforcer la cohésion sociale, produire du logement à caractère social et améliorer la qualité des espaces publics (annexe 2). Dans ce contexte, un ensemble d’anciens garages et ateliers situés aux 169-173 rue Gray furent identifiés comme une opportunité stratégique (annexe 3). La commune en fit l’acquisition, avec l’ambition de procéder à une démolition-reconstruction, afin d’y développer des logements et un équipement de proximité. Une opération inscrite dans la vision à long terme du contrat de quartier (annexe 4).

Cependant, la temporalité administrative et opérationnelle d’un tel projet impliquait une longue période de vacance. Pour ne pas laisser ce site se dégrader et pour l’activer en amont du projet pérenne, un projet d’urbanisme transitoire fut mobilisé. La commune

d'Ixelles délégua cette mission à l'ASBL Communa, une structure spécialisée dans la réactivation temporaire de bâtiments inoccupés et dans l'urbanisme transitoire (Communa, s.d.). Communa a ainsi endossé le rôle d'opérateur et de gestionnaire, devenant l'interface entre les propriétaires publics et les occupants potentiels.

Le modèle mis en place par Communa a permis d'installer un cadre d'occupation, de stabiliser et de sécuriser une grande variété de projets. Pour les collectifs et individus cherchant un espace, cette méthode a fortement simplifié les démarches. Un membre du collectif *"Make it sound"*¹⁰, qui a occupé un local à La Serre illustre bien cela : *"On n'avait aucun lien avec la commune ... La Serre, c'était Communa et on payait à Communa le loyer. Il y avait des factures. Enfin, c'était vraiment très clean quoi."* Le modèle économique reposait sur une redevance mensuelle assez faible, destinée à couvrir les charges de fonctionnement. Un système décrit comme avantageux par les usagers : *"Pour nous, c'était tout bénéf, car on payait une petite cotisation"*. En retour, la gouvernance se voulait participative, avec des assemblées générales et des réunions régulières, même pour les usagers qui prenaient une place modeste dans le projet global : *"Nous avons toujours été concertés et informés des décisions, même si on prenait une petite place dans le projet"*. Ne se limitant pas à un rapport entre locataire et administrateur, le fonctionnement de l'occupation reposait sur la contribution et l'implication active des membres dans la vie du lieu.

Pendant près de sept ans, ce cadre a permis de transformer les garages vétustes en un espace polyvalent. Sur le plan spatial, l'organisation fut réalisée avec les moyens à disposition. Les anciens boxs ont été reconvertis en ateliers, bureaux pour petites structures ou en simples locaux de stockage. Le hangar central a été aménagé en salle polyvalente et est devenu le cœur du projet, lieu de vie culturelle et événementielle du site, accueillant concerts, expositions et réunions. Ce lieu central comprenait également un bar, ainsi qu'une cuisine partagée, réalisés avec des matériaux et éléments de récupération. Dans le reste des bâtiments, étaient intégrés aux étages, des ateliers d'artistes, ainsi que quatre logements (Communa, s.d.). Cette superposition d'usages formait un écosystème où cohabitaient des logiques de travail, de culture, de service et même de logement.

¹⁰Make It Sound est une petite entreprise de réparation de matériel audio. Ils ont occupé "La Serre" à partir de 2018, où ils proposaient leurs services avec un système de *"pay as you want"* offrant la possibilité aux clients de les rémunérer en fonction de leurs moyens. (Make It Sound, s.d.)



Fig. 4 : Concert dans le hangar de "La Serre"

Fig. 5 : Discussion autour d'une table dans le hangar

Fig. 6 : Entrée du hangar ; au premier plan, un tableau avec les activités du jour.

Fig. 7 : Bar installé dans le hangar

Fig. 8 : Cuisine aménagée dans la partie latérale du projet

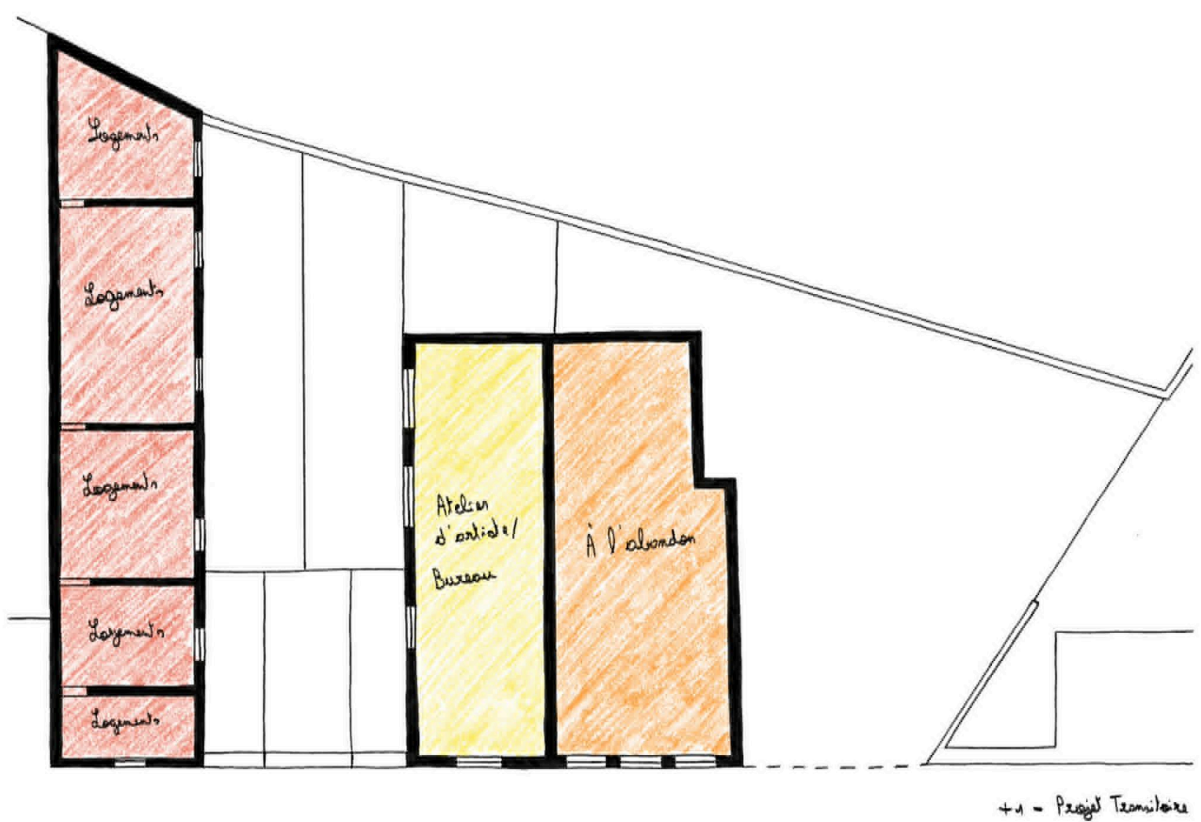
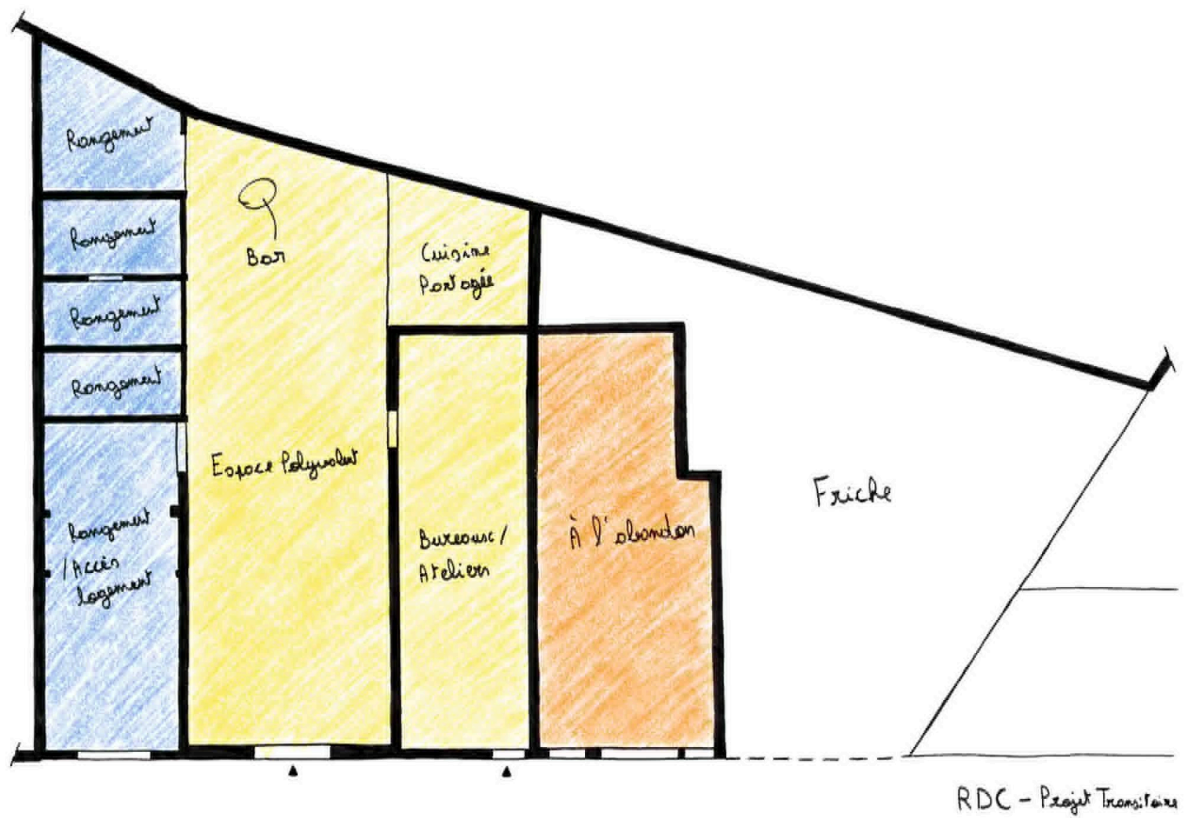


Fig. 9 & 10 : Plan du RDC et du +1 de "La Serre" - Croquis personnels réalisés avec les éléments à disposition (Photos , interviews, visite sur place)

2.1.2 Transition et projet pérenne

Après sept années d'activité collective, la phase d'occupation de *“La Serre”* se clôture pour laisser place au projet définitif, une évolution inscrite dès l'origine dans la programmation du contrat de quartier. Ce passage d'une occupation temporaire autogérée à un projet de construction pérenne incarne un point de bascule. Il révèle des tensions entre une promesse de continuité des usages et la réalité opérationnelle du projet, suscitant chez certains occupants un sentiment de rupture.

Le projet pérenne est porté par Community Land Trust Brussels (CLTB) à qui la commune d'Ixelles a cédé le terrain suite à un marché public. Il est important de noter que cette orientation était déjà une piste envisagée dès l'élaboration du contrat de quartier en 2013, qui mentionnait explicitement *“le développement d'un projet d'habitat groupé de type Community Land Trust (CLT)”* comme une voie à explorer pour le site (annexe 4).

Le modèle du CLT repose sur une dissociation juridique entre la propriété du terrain et celle du bâti. Comme l'explique un représentant du CLTB : *“Le sol reste un bien commun en propriété de la fondation, et par contre les futurs propriétaires, via un droit d'emphytéose deviennent propriétaires de la brique on va dire”*. Ce système, qu'ils appellent logement acquisitif social, permet de réduire le prix d'achat pour certains ménages¹¹, le foncier étant sorti du marché immobilier. Pour garantir l'accessibilité durable du logement, le modèle intègre une clause anti-spéculative. En cas de revente, le propriétaire est limité à un maximum de 25% de la plus value. Cette règle permet de maintenir le logement abordable pour les futurs ménages à revenus modestes (CLTB, 2024) .

Pour certains des anciens occupants, la transition a été vécue comme une rupture. Un membre du collectif *Eldoradis*¹² confirme : *“Les travaux et la fermeture du lieu font que les associations qui l'occupaient ont dû trouver d'autres solutions. Il y a du coup eu une rupture. C'est difficile d'analyser la suite car je ne sais pas comment le projet a été construit.”* Ce sentiment est renforcé par un manque de communication, les usagers ayant été informés de la fin de l'occupation peu avant le démarrage du chantier : *“ ce qu'on a appris, c'est que la serre va fermer dans 3 mois, dans 6 mois ”*. Le projet pérenne a ainsi été perçu comme une décision externe mettant un terme à l'occupation existante.

¹¹ Accessible à toute personne résidant en Belgique et ayant un revenu, qui au moment de l'achat, ne dépasse pas le revenu donnant accès au logement social.

¹² L'*Eldoradis* est une ASBL qui livrait des paniers de légumes de manière hebdomadaire sur le site de *“La Serre”*. L'ASBL a rejoint l'occupation transitoire en 2020. (L'Eldoradis ASBL, s.d.)



Fig. 11 : Tableau annonçant la fermeture de l'occupation transitoire "La Serre"

Au-delà de ce manque de clarté, c'est la perte de l'esprit du lieu qui laisse les usagers inquiets. *“La Serre”* fonctionnait sur une accessibilité presque totale, la crainte est alors de voir disparaître *“La facilité et presque gratuité d'accès à cet espace”*. Un ancien usager avance : *“Je sais qu'il y aura une salle polyvalente pour l'accueil de différents projets dans le même style qu'avant mais qu'il y aura un loyer conséquent et du coup, probablement un changement de dynamique.”*.

Face à ces tensions, le CLTB a tenté de créer un lien avec les anciens usagers de *“La Serre”*. Des ateliers de co-conception, les *“archi-labs”*, ont été organisés, réunissant des riverains, des représentants de l'asbl Communa, ainsi que des habitants d'autres projets de CLTB¹³. Ces séances de dialogue ont eu des répercussions sur la conception du bâtiment. Confronté par les participants à la problématique des inondations fréquentes dans le quartier, le projet a été adapté : *“On a intégré cette donnée dans la conception et dans les choix techniques du projet, notamment il n'y a pas de sous-sol, le nouveau bâtiment est surélevé par rapport au niveau de la rue d'environ un mètre”*. De même, pour répondre aux contraintes d'une rue étroite avec un passage de bus dans les deux sens, la façade a été mise en retrait pour créer un espace semi-public : *“la rue Gray est assez étroite, il y a les bus qui passent ... on a quand même décidé qu'il y ait un recul, comme un porche”* (annexe 5).

Cependant, l'influence de l'occupation transitoire pourrait se lire dans la conservation d'une des ailes du bâtiment existant, une décision qui constitue une dérogation au plan initial du contrat de quartier (annexe 5). Alors que l'idée était de : *“tout raser et tout reconstruire à zéro”*, le CLTB a fait le choix de la rénovation pour cette partie. Cette influence reste néanmoins à nuancer, en effet l'architecte explique : *“Je ne sais pas si ce n'est que le temporaire (qui influence la conservation d'une partie du bâtiment) ou si c'est l'évolution de la pensée du développement dans la région”*. Elle précise également que l'occupation de cette aile par du logement pendant la phase transitoire leur a servi d'argument pour faire dérogation au contrat de quartier.

¹³ Il faut noter que les usagers interrogés dans le cadre de ce travail n'ont pas assisté à ces ateliers.



Fig. 12 : A gauche, la partie couverte et ouverte au public surélevée d'un mètre. A droite, la rue Gray
 Fig. 13 : A gauche, l'aile du bâtiment conservée. A droite, les nouveaux logements aux étages et la partie réservée aux associations au rez-de-chaussée
 Fig. 14 : Chantier Gray, au RDC, l'espace communautaire et aux étages, les futurs logements
 Fig. 15 : Interstice qui va accueillir la circulation verticale ainsi qu'une coursive

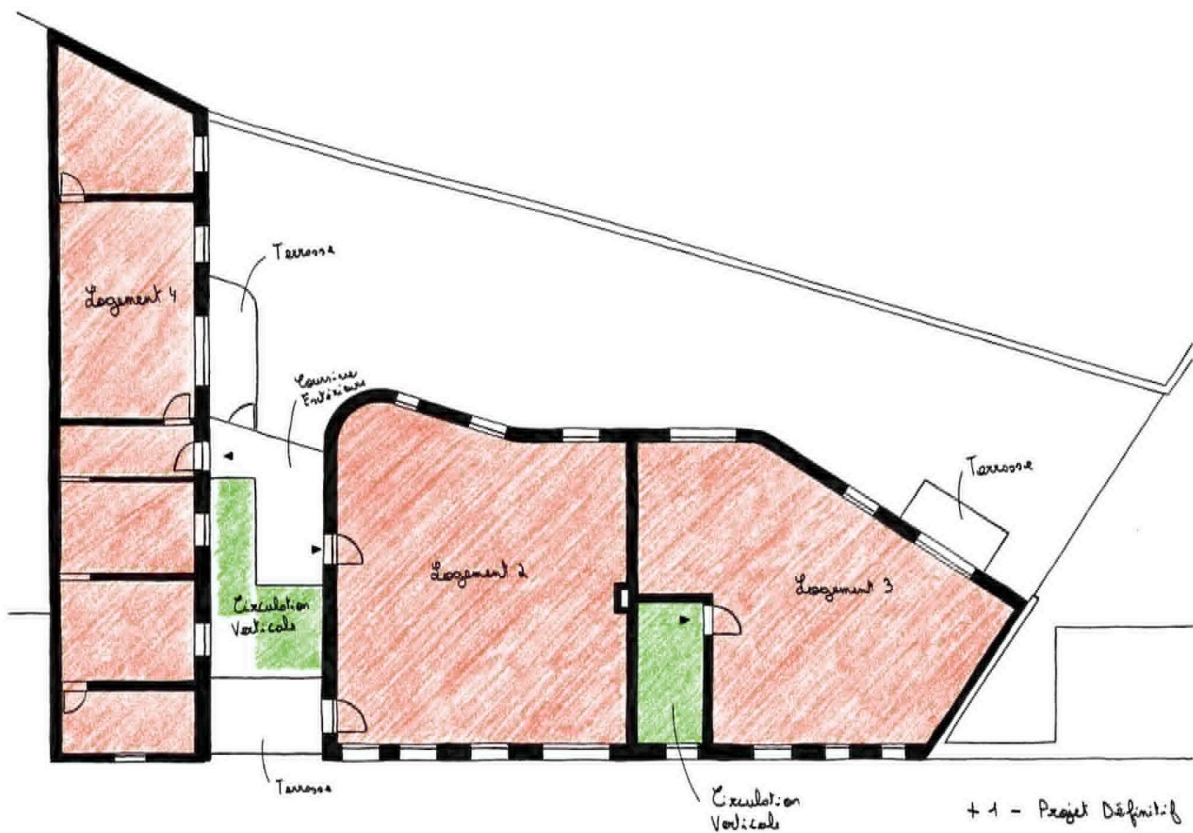


Fig. 16 & 17 : Plan du RDC et du +1 du projet définitif "Gray"

2.1.3 Analyse de “La Serre” au regard du cadre théorique

Le projet “La Serre” constitue un cas d’étude riche, qui permet d’interroger les ambiguïtés du concept d’urbanisme transitoire. Sa trajectoire révèle des tensions entre différents modèles de gouvernance et la complexité des logiques sous-jacentes au projet. La genèse et le fonctionnement de l’occupation illustrent le rôle de l’opérateur intermédiaire dans les projets d’urbanisme transitoire. Contrairement à une initiative citoyenne spontanée, le projet est initié par une démarche “*Top down*”, la commune d’Ixelles, dans le cadre du contrat de quartier durable Maelbeek, laisse l’ASBL Communa gérer la période de vacance du site. Communa agit comme un intermédiaire, dont le rôle est de structurer l’occupation temporaire et de servir de médiateur entre le propriétaire public et les occupants (ANRU, 2021 ; Baillargeon & Diaz, 2020). Ce modèle de gouvernance a créé une dynamique ambivalente. D’un côté, il a offert un cadre sécurisant et professionnel qui a permis l’émergence d’une communauté créative et solidaire. D’un autre côté, comme le souligne Pinard, l’opérateur intermédiaire reste avant tout le garant contractuel des attentes du propriétaire (Pinard, 2023). Cela s’illustre avec la fin de l’occupation, vécue comme une rupture par les usagers. Il ne s’agit pas d’un échec du projet communautaire mis en place, mais plutôt du passage à la phase suivante du plan initial défini par les propriétaires.

La trajectoire du projet “La Serre” pourrait être qualifiée de rupture. D’une certaine manière, elle correspond au “*meanwhile use*” critiqué par Ferreri, où l’occupation temporaire n’est qu’une parenthèse, une interruption acceptable et contrôlée avant un projet définitif (Ferreri, 2015). Cette rupture se manifeste à plusieurs niveaux. Tout d’abord, d’un point de vue des usages, bien qu’il y ait eu du logement pendant la phase transitoire, la mixité d’usages qui faisait l’identité du lieu (ateliers, café, événements culturels, ...) a disparu au profit d’un projet majoritairement axé sur le logement. Il faut cependant nuancer, car une partie de ce projet reste dédiée à l’accueil d’activités développées par des associations. Ensuite, pour les anciens usagers de “La Serre”, la rupture est assez claire. Cette communauté ouverte et spontanée, est remplacée par une communauté de propriétaires sélectionnés par le CLTB ainsi que par d’autres associations qui peuvent prendre place dans le nouveau projet¹⁴. En effet, comme le soulignent certains anciens usagers¹⁵, ils ont été contraints de trouver d’autres solutions car ils ne pouvaient se passer d’un espace où exercer le temps du chantier, mais aussi car les loyers étaient conséquents en comparaison à ceux de la phase transitoire. Au regard du modèle de Ternon, il ne s’agit pas réellement d’une rupture, où un projet

¹⁴ Il faut noter qu’à ce jour, aucune association n’a déjà prévu de s’installer sur le lieu.

¹⁵ Membres d’associations ayant participé au projet transitoire.

alternatif est absorbé par une logique de marché. Dans le “*champ du transitoire*”, la phase d’occupation temporaire comme le projet pérenne se situent tous deux du côté de l’“*alternative attractor*” (Ternon, 2020). En effet, les deux phases proposent une programmation hors-marché et restent, en ce sens, sur une forme de continuité. La trajectoire passe néanmoins, d’un processus ouvert, flexible et polyvalent, vers un programme de logement social formalisé et régulé.

Le cas de “La Serre” illustre l’ambiguïté qui traverse les définitions de l’urbanisme transitoire, en se situant au carrefour de plusieurs visions théoriques. D’une part, il met en évidence les limites de la notion de préfiguration, attachée à l’urbanisme transitoire par Baillargeon & Diaz. Pour ces auteurs, l’urbanisme transitoire sert à alimenter et préfigurer des usages durables (Baillargeon & Diaz, 2020). Cette notion de préfiguration est difficile à cerner dans le cadre de “La Serre”. En effet, certains usages sont similaires entre la phase transitoire et pérenne. Cependant, ils étaient programmés dès la création du contrat de quartier, ce qui laisse supposer que l’occupation temporaire n’a pas réellement préfiguré les usages du projet définitif. D’autre part, cela interroge la distinction de Benjamin Pradel, entre l’urbanisme “*transitoire*” et “*de la transition*” (Pradel, 2019). On pourrait argumenter que “La Serre” relève de “*la transition*” via la conservation d’une partie du bâtiment, une modification importante du projet initial, justifiée par l’occupation temporaire. Cependant, cet argument reste fragile et peut être contesté. L’architecte du projet pérenne nuance l’influence de la phase transitoire, liant la rénovation imprévue à une “*évolution de la pensée*” plus globale et confirmant que l’usage temporaire de cette partie a surtout servi d’argumentaire pour pouvoir déroger au plan initial. Enfin, aucun élément ne prouve un lien de causalité direct entre le projet de Communa et la reprise par le CLTB. Même si les deux entités ont déjà travaillé ensemble auparavant, la piste d’implémenter des “*logements type CLT*” était déjà évoquée dans le contrat de quartier de 2013.

Ainsi, le projet de “La Serre” incarne une ambiguïté. Il n’est ni une simple étape sans impact, ni une préfiguration complète, ni une transition aux effets clairement démontrés. C’est un projet qui agit sur plusieurs registres à la fois. Il est une parenthèse pour certains usages et usagers et il préfigure partiellement une trajectoire pour les porteurs du projet pérenne.

2.2 Projet “Prenez du Bois Emile!” à Aubervilliers

Au printemps 2015, dans le quartier Emile Dubois à Aubervilliers, le parvis de l'école Paul Langevin s'animait. Des assises colorées, un kiosque en bois et un “*Jardin des Glaces*” improvisé surgissaient au milieu de cette zone en attente de grands travaux . Aujourd'hui, ces aménagements, fruits de l'initiative transitoire “*Prenez du bois Emile!*”, sont, pour une partie d'entre eux, encore en place. Cependant, les travaux préfigurés par cette initiative n'ont, eux, toujours pas commencé.



Fig. 18 : Modules et fresque murale du “jardin des glaces”

Fig. 19 : Kiosque co-construit avec les habitants

2.2.1 Genèse et occupation transitoire

Le quartier Emile-Dubois / Maladrerie¹⁶ est identifié rapidement comme l'un des sites majeurs du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) porté par Plaine Commune¹⁷. Il s'agit d'un grand ensemble majoritairement composé de logements sociaux, déjà passé par un premier programme de rénovation, mais où persistent des difficultés structurelles sur le bâti, les espaces publics et la mixité sociale (annexe 6). Dans les documents de Plaine Commune, le NPNRU doit “*offrir à tous un cadre de vie de qualité et durable*”, “*améliorer les conditions d'habitat*”, “*lutter contre la ségrégation socio-spatiale en améliorant les équilibres sociaux et la diversité de l'habitat*” et “*désenclaver les quartiers*” (annexe 7). Le programme prévoit, pour 2030, la démolition de 388 logements, la réhabilitation de 360 logements, la création de deux groupes scolaires,

¹⁶ La Maladrerie est une cité de logements sociaux labellisée “patrimoine du XXe siècle” située à Aubervilliers. Elle forme avec la cité Émile Dubois un quartier de 40 hectares au nord-est de la ville, à la limite de Pantin et de La Courneuve (Plaine Commune , s.d.)

¹⁷ Plaine Commune est un Établissement Public Territorial (EPT) qui regroupe 8 villes et 1 commune déléguée au nord de Paris, en Seine-Saint-Denis : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse. Créé en 2016 dans le cadre de la Métropole du Grand Paris, cet EPT compte 450 000 habitants sur un territoire de 5 000 hectares. (Plaine Commune , s.d.)

de deux grands parcs, de 815 logements neufs et 40 000 m² d'espaces publics créés ou réaménagés (annexe 8).



Fig. 20 : Vue aérienne du quartier "Emile-Dubois"



Fig. 21 : Photo de la maladrerie

Avant d'arriver à cela, le projet passe par une phase de préfiguration, appelée "*protocole de préfiguration*", qui encadre plusieurs années d'études, de diagnostics et d'allers-retours entre collectivités, bailleurs et État. Comme le résume la chargée de mission en renouvellement urbain : "*Il y a une longue phase préalable de premières études urbaines pour calibrer le projet et ensuite aller le présenter à l'Agence nationale du renouvellement urbain pour contractualiser et obtenir des financements. Cette phase de protocole a été particulièrement longue sur Aubervilliers, parce que les projets étaient très ambitieux initialement, et puis dans les discussions avec l'État, il a fallu en réduire la voilure pour rentrer un peu dans des coûts financiers, puis des coûts de calendrier. Entre-temps, on a eu aussi un changement d'orientation politique au niveau de la ville...*" Ce "temps long" de conception, concentré dans les réunions et les bureaux, crée un interstice temporel où s'est mis en place un dispositif d'urbanisme transitoire, précisément pour "*accompagner la réflexion*" en travaillant déjà, avec les habitants, sur certains espaces publics.

C'est à ce moment que l'atelier Approche.s! se voit confié la mission de co-construire un plan guide des espaces publics avec les habitants, en combinant études et interventions temporaires. L'idée est "*d'alimenter la réflexion sur les aménagements des espaces publics en venant tester, préfigurer des espaces*", comme l'explique la chargée de mission. La démarche de l'atelier se déploie en plusieurs volets et activités ponctuelles. En 2015, un premier chantier ouvert est installé sur un espace public délaissé, baptisé "*Jardin des Glaces*". Pendant une semaine, habitants, jeunes de l'OMJA¹⁸ et écoliers de Joliot-Curie construisent des assises en bois, une petite scène, des modules géométriques, peignent une fresque murale, tout en fabriquant des glaces à partir de plantes récoltées dans le quartier. L'objectif est d'offrir un lieu de repos et de rencontre

¹⁸ OMJA = Organisation en Mouvement des Jeunesses d'Aubervilliers

dans un interstice du quartier et de tester des formes simples de convivialité en vue des futurs aménagements (atelierapproches, s.d.). Également en 2015, Approche.s! a organisé une journée d'atelier sur le projet urbain (balades, cartographie, goûter, ...) et a réalisé un journal télévisé sur les acteurs du quartier et les métiers de la ville¹⁹. Entre 2016 et 2017, la démarche se déplace vers d'autres points, un carrefour de cheminements piétons est réaménagé (mobilier, graphisme au sol, projections en plein air) et un pousse-pousse est construit dans le but de circuler dans le quartier. Cet objet mobile est déplacé entre le parvis de l'école, les pieds d'immeuble et les espaces verts. Il devient un outil de discussion, où sont recueillis les avis des habitants, où sont organisées des petites réunions. On y affiche des plans et des photos. Enfin, en 2018, deux besoins sont identifiés. Il existe une forte demande d'espaces pour le sport de proximité ainsi qu'une demande, spécialement pour les femmes, de rendre sécurisant certains espaces publics. Approche.s! conduit alors des ateliers pour co-programmer un parcours sportif (atelierapproches, s.d.). Sur base de cette étude-action menée en 2018, ils inaugurent en 2019 l'"Aquarium", la réhabilitation d'un lieu à destination des femmes ainsi que la co-construction de ses abords, avec la création d'une terrasse-pergola.

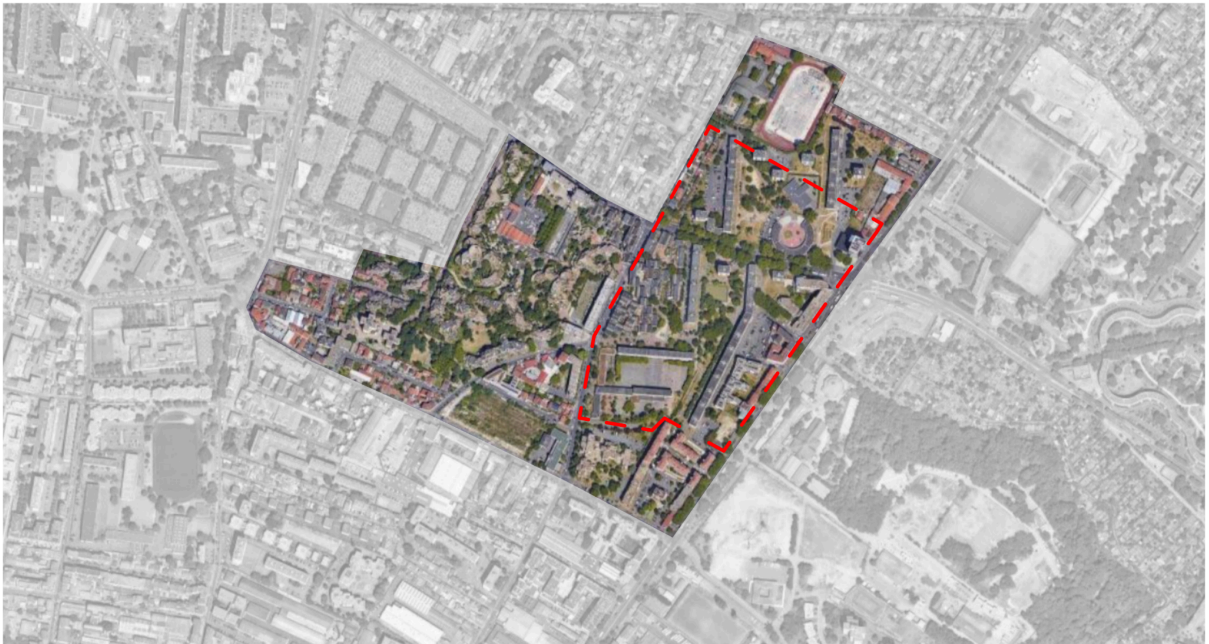


Fig. 22 : En couleur, la zone concernée par le NPNRU Emile-Dubois / Maladrerie. En pointillés rouges, la zone de travail de l'atelier Approche.s! dans le cadre du projet transitoire "Prenez du bois Emile!"

¹⁹ <https://www.youtube.com/watch?v=t0EKlwCxulY>



Fig. 23 : Distribution de glaces du "jardin des glaces"
 Fig. 24 : Fresque murale et potager du "jardin des glaces"
 Fig. 25 : Le "Pousse-Pousse"
 Fig. 26 : Atelier avec des enfants
 Fig. 27 : Création de modules de sport
 Fig. 28 : Événement sportif organisé par approches



Fig. 29 : L' "Aquarium"
Fig. 30 : Activité dans l' "Aquarium"



Fig. 31 & 32 : Terrasse-Pergola co-construite avec les habitants



Fig. 33 : Localisation des principales interventions de l'atelier Approche.s! dans le cadre du projet "Prenez du bois Emile!"

2.2.2 Transition et projet pérenne

Si *“Prenez du bois Emile!”* est aujourd’hui terminé, le quartier Emile-Dubois / Maladrerie reste, huit ans après, dans une phase de préparation. Les orientations du NPNRU sont actées mais les travaux n’ont pas encore démarré. Pour la chargée de mission, la phase transitoire a été un véritable outil de travail : *“Et ce qui est intéressant, c’est que vraiment, le travail qu’a mené Approche.s! continue à être présent dans les réflexions, et on continue de s’appuyer sur leur diagnostic. L’association a rencontré notre maîtrise d’œuvre et du coup a pu aussi transmettre un certain nombre de préconisations. Donc en fait, leur travail continue d’irriguer la phase actuelle.”*. Elle précise également comment elle perçoit l’occupation de l’atelier Approche.s! : *“Parce qu’on est dans de l’urbanisme transitoire mais de préfiguration.”*. Enfin, la démarche selon-elle, a également permis de gérer le *“temps long”* du projet de renouvellement : *“ Peut-être que j’ajouterais une notion aussi, c’est que cet urbanisme transitoire, il sert aussi un peu de gestion d’attente. C’est-à-dire qu’on sait que ce sont des projets qui vont prendre énormément de temps à atterrir et dont les premiers travaux là maintenant, on sait qu’ils ne débiteront pas avant 2028. Donc c’est extrêmement long pour les habitants d’attendre toute cette phase. Et donc d’avoir ces moments un peu ponctuels, et de diagnostic et de fabrication etc permet de se familiariser avec le projet, de comprendre la complexité et puis de patienter, entre guillemets, par rapport aux travaux.”*

Lorsque l’on compare certaines parties du plan-guide issu de la phase transitoire et les documents du NPNRU, une continuité spatiale peut être relevée. Les lieux investis par la phase transitoire²⁰ marquent des endroits précis de l’intervention projetée. Cependant, le projet de renouvellement formalise les usages développés dans une trame plus générale. Le parvis de l’école devient un *“espace structurant”* et les carrefours investis deviennent des *“plateaux piétons”* et des *“zones d’intensité”*. Là où Approche.s! développe des *“espaces de rencontres”* dans des *“interstices”*, le NPNRU va beaucoup plus loin. Tout d’abord, il s’installe à une échelle plus conséquente, au travers d’écrans urbains²¹ comme l’écrin du parc et l’écrin de Saint-Exupéry. Il les lie au quartier Emile-Dubois par une trame verte. Ensuite, le quartier est structuré en trois îlots paysagers: une *“mini-forêt urbaine”* au nord, un parc récréatif central et une *“oasis”* au sud. Cette approche plus générale n’hésite pas à démolir des bâtiments existants, là où l’occupation transitoire travaillait plutôt avec des structures légères et dans les espaces disponibles.

²⁰ Le parvis de l’école, les carrefours et les venelles.

²¹ Un *“écran urbain”* désigne dans le projet d’aménagement du quartier Émile Dubois un espace paysager structurant, organisé autour d’une *“pièce paysagère généreuse”*.

Certains éléments sont presque directement intégrés au projet pérenne. L'«*Aquarium*» et ses abords, co-construits avec les habitants comme lieu de sociabilité pour les mères de famille, est explicitement repris dans les planches du projet définitif. La chargée de mission confirme cela comme une réussite : *«c'est vraiment un lieu qui a été totalement approprié par les familles, notamment les mères de famille à la sortie de l'école, sans les mésusages qui avaient été imaginés»*. Cette appropriation a en effet permis de dissiper les réticences politiques à l'égard de certaines interventions. Le mobilier (assise, bancs, ...) et certains équipements étaient perçus comme des risques de «squat», cependant, la phase transitoire a permis de balayer ces doutes et à terme d'intégrer certains de ces éléments dans la programmation officielle.

Il est toutefois important de nuancer l'influence du projet transitoire. Si les thématiques de fond²² sont bien intégrées dans les objectifs du NPNRU, il est difficile d'identifier un lien clair entre l'intervention temporaire et le projet définitif. Hormis l'«*Aquarium*», les traces de la phase transitoire sont difficiles à cerner. Par exemple, quand la chargée de mission du NPNRU nous dit : *«Là maintenant, dans notre groupement de maîtrise d'œuvre, on a une composante du groupement qui est spécialisée sur la question de l'éclairage. Et donc ça, ça veut dire que c'est une dimension qui est complètement prise en compte maintenant dans le processus de conception des espaces publics.»*, elle insinue que la phase transitoire a influencé cette décision sur la question de l'éclairage, mais il est impossible de vérifier sur le terrain la réalité de cette influence. De plus, les planches officielles utilisent un langage technique propre aux urbanistes²³ qui gomme l'aspect expérimental et concret du transitoire, rendant le projet plus compliqué à comprendre pour les habitants. La chargée de mission le reconnaît : *« Il faudrait qu'on arrive à dire aux habitants, tel et tel aspect de la partie transitoire, voilà comment on les a intégrés dans la partie future »*.

²² Convivialité, sécurité, place des femmes, ...

²³ «Trame verte», «écrans urbains», «plateaux piétons», ...

LES ÉCRINS URBAINS

INTENSIFIER L'EXISTANT ET ÉTABLIR UN MICRO-CLIMAT



Les secteurs de projet au sein du quartier élargi, offrent l'opportunité de conforter et structurer de nouveaux écrans urbains, en cohérence avec la dynamique du renouvellement du quartier Émile Dubois tout en structurant les continuités écologiques. Trois séquences peuvent ainsi être identifiées :

1. L'écran du parc, constitué par le projet d'aménagement en cœur d'îlot porté par la SGP, qui vient structurer l'îlot autour d'un square public ;
2. L'écran Saint-Exupéry, formé par les logements développés dans le cadre de l'opération menée par Adoma, en articulation avec le quartier de la Maladrerie.

- Arbres existants
- Arbres projetés
- Pièces paysagères
- Fronts urbains projetés
- Trame verte

ATELIER SILHOUETTE URBAINE / URBAN ECO / ALTO STEP / REMIX

Livraison Plan directeur - Concession Émile Dubois - Plaine Commune Développement - 01/2026



12

LES ÉCRINS URBAINS

STRUCTURER LE QUARTIER AUTOUR DE TROIS ÎLOTS PAYSAGERS



Faisant du patrimoine arboré la qualité première du quartier, le projet porte l'ambition de structurer le quartier renouvelé autour de 3 écrans urbains. Ces 3 îlots reliés sont structurés par des pièces paysagères généreuses développant une diversité d'ambiances et jardins tout en s'inscrivant dans un vocabulaire d'aménagement commun.

Les pièces paysagères proposent trois ambiances diversifiées :

1. **La mini-forêt urbaine au nord** : offrant à terme la création d'une canopée visible depuis le lointain, elle offrira un espace de promenade et de rafraîchissement.
2. **Le parc-récréatif au centre** : il sera conçu comme un « terrain de découverte » offrant une qualité d'usage simple et proportionnée pour les enfants de tous âges en sortie d'école et pendant les temps extra-scolaires, et des espaces de détente pour les adultes.
3. **L'oasis francilienne au sud** : créée dans la continuité de la cour d'école, celle-ci s'inspire des milieux naturels humides des sous-bois d'IDF.

- Un patrimoine d'arbres existants important
- Une végétation projetée qui intensifie les ambiances végétales
- Pièces paysagères
- Fronts urbains projetés

Fig. 34 & 35 Fiches projet : Les écrans urbains

L'ARBORESCENCE URBAINE UN QUARTIER D'INTERFACE



ATELIER SILHOUETTE URBAINE / URBAN ECO / ALTO STEP / REMIX

Livraison Plan directeur - Concession Emile Dubois - Plaine Commune Développement - 01/2026



13

Le quartier se trouve à une rotule important : il occupe une position singulière d'« entre-deux » dans le tissu urbain d'Aubervilliers, situé à la jonction entre le centre-ville, le pôle d'attractivité du Fort d'Aubervilliers et les grands axes de transport vers Paris. Aussi la création de nouvelles liaisons sont des priorités pour ouvrir le quartier, mais celles-ci doivent être conçues pour préserver la tranquillité du quartier.

De l'espace métropolitain à une vie de quartier préservée

Les axes Est-Ouest sont conçus comme des axes interquartiers :

- Pour les habitants du quartier, ils relient d'une part le quartier au reste de la ville,
- Pour les habitants d'Aubervilliers ils sont des voies de passage reliant le centre-ville, et les grands axes de transport vers Paris.

Des axes conçus comme des lieux de rencontre :

La rue Danielle Casanova - RD 27 - demeurera un axe routier structurant à l'échelle de la ville. Les axes créés seront eux conçus comme des voies partagées, favorisant les déplacements doux : des espaces de convivialité rythmant les îlots et reliant les écoles aux parcs.

Dans cette logique :

- des plateaux piétons seront aménagés pour faciliter les traversés,
- des boucles de desserte seront créées en lien avec l'avenue Jean Jaurès afin de limiter au maximum le trafic sur ces voies.

- ↔ Un axe départemental majeur : voie carrossable double sens.
- Des boucles de dessertes intra-quartier : voie carrossable à sens unique à accès régulé.
- Des axes de circulation apaisés : voie partagée à sens unique
- Un axe piéton structurant
- Des plateaux piétons à créer
- Protéger le coeur d'îlot des nuisances

L'ARBORESCENCE URBAINE RELIER ET IMBRIQUER LES DIFFÉRENTES ÉCHELLES



ATELIER SILHOUETTE URBAINE / URBAN ECO / ALTO STEP / REMIX

Livraison Plan directeur - Concession Emile Dubois - Plaine Commune Développement - 01/2026



14

Un réseau de venelles végétalisées, d'une largeur généreuse, articule et relie les différentes pièces paysagères du quartier. Conçues pour les déplacements quotidiens des habitants au sein du quartier elles prendront appui sur la végétation existante, et notamment les alignements d'arbres, et sont pensées comme :

- des corridors naturels pour la faune et la flore créant une véritable continuité de la trame verte,
- des espaces de médiation et de respiration entre le quartier et l'intimité des coeurs d'îlots,
- assureront une gestion intégrée des eaux pluviales,

La traversée piétonne dans la diagonale du coeur de quartier, très utilisée, est confortée dans le cadre du projet.

Des commerces de proximité (boulangerie, café...) pourront être implantés dans le rez-de-chaussée de la construction projetée à l'angle de la rue Danielle Casanova - RD 27 - et du parc. Un kiosque « Aquarium » pourra être créé en réponse aux besoins des associations locales tout en assurant le rôle d'interface et de protection entre le parc et la rue Danielle Casanova - RD 27. Ce réseau structure les portes d'entrée du quartier en affirmant son rôle d'entrée de ville tout en assurant une transition fluide entre l'espace métropolitain animé et le quartier intimiste.

- Un réseau de parcours piétons existants à conforter
- Des cheminements projetés qui renforcent la trame piétonne
- Les parvis des écoles, des espaces publics structurants
- Des entrées interquartiers structurantes
- Des entrées de quartier piétonnes structurantes
- Une entrée de ville

Fig. 36 & 37 : Fiches projet : L'arborescence urbaine



Fig. 38 : Croquis du plan-guide réalisé par Approche.s! dans le cadre de l'occupation transitoire "Prenez du bois Emile!"

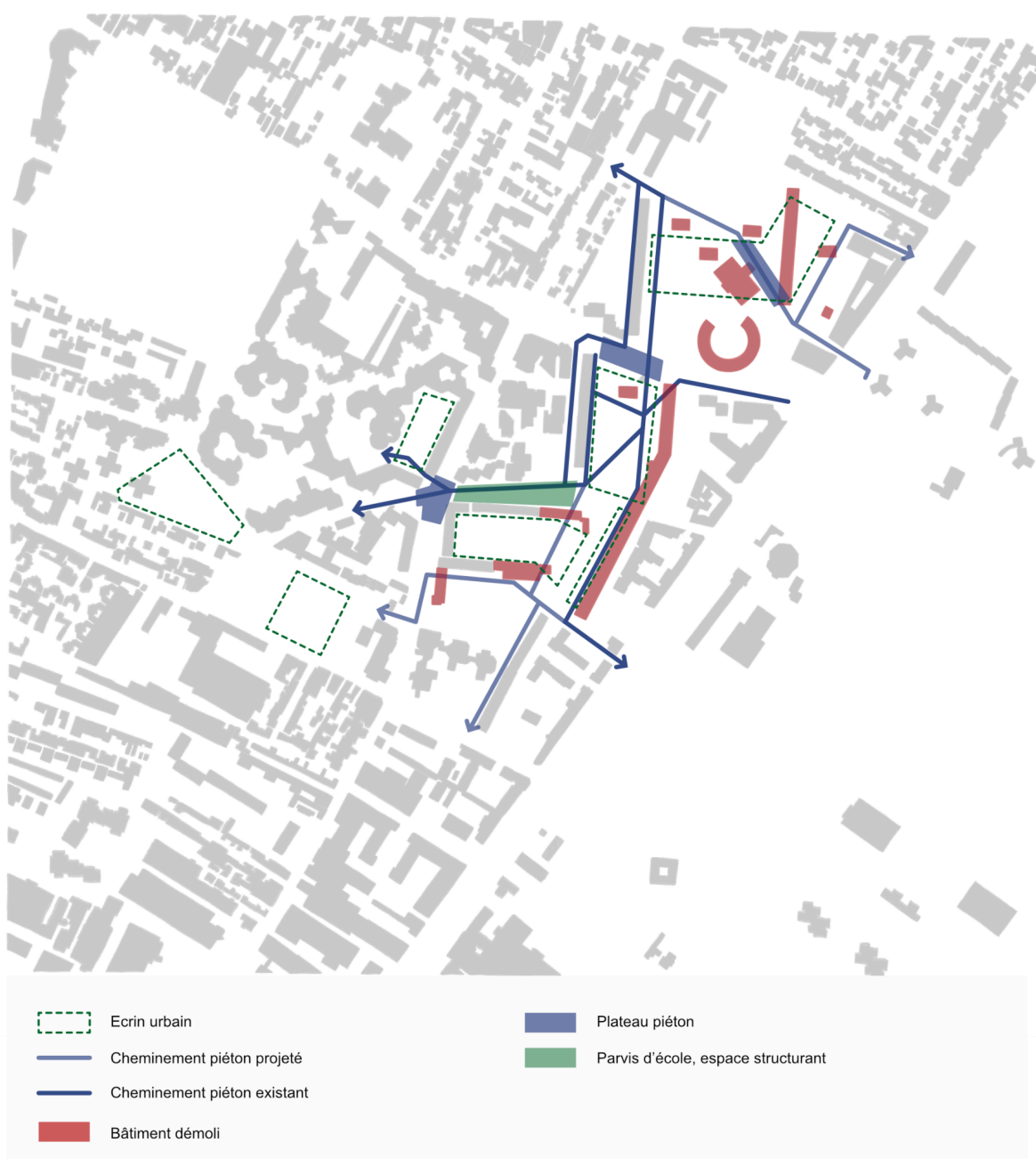


Fig. 39 : Croquis synthétique du NPNRU

2.2.3 Analyse de “Prenez du Bois Emile!” au regard du cadre théorique

Le cas d'Aubervilliers met en avant une forme d'urbanisme transitoire fortement encadrée par les institutions et qui intègre des logiques de coproduction avec les habitants. D'un point de vue de la gouvernance, il s'agit au premier abord d'un modèle top-down. En effet, la phase transitoire est pensée et financée dans les cadres du protocole de préfiguration du NPNRU, avec des objectifs prédéfinis. Approche.s! n'intervient pas comme un collectif occupant un lieu de sa propre initiative, mais comme un atelier mandaté pour produire un plan-guide des espaces publics et accompagner la réflexion en travaillant sur certains lieux avec les habitants. Dans ce cadre, l'atelier Approche.s! occupe une position d'intermédiaire. Il se situe à l'interface entre les lanceurs du projet (Plaine commune, ANRU, Ville d'Aubervillier...) et les usagers. Dans cet objectif, il traduit une “étude” de l'espace urbain en interventions concrètes. L'atelier ne gère pas le site sur la durée, mais organise un processus de médiation et de conception des espaces publics, en articulant diagnostics, discussions avec les habitants et de petites transformations matérielles. On retrouve ainsi une configuration hybride. Le projet est porté par des acteurs publics dans un modèle “Top-down”, mais est mis en œuvre par un opérateur intermédiaire qui s'appuie sur l'implication des habitants.

Au regard des trajectoires précédemment identifiées, “Prenez du bois Emile!” poursuit une dynamique de continuité plutôt que de rupture. L'occupation se différencie des dispositifs opportunistes et non planifiés par son inscription, dès le départ, comme une séquence du projet de renouvellement. Elle s'insère dans le calendrier du protocole de préfiguration et anticipe les futures transformations de l'espace. Les lieux investis lors de la phase transitoire (parvis d'école, carrefours, ...) deviennent des points d'attention du projet de NPNRU. La trajectoire n'efface donc pas le transitoire, mais l'intègre dans le récit d'évolution du quartier. Toutefois, cette continuité reste difficile à prouver. Certains éléments sont clairement “*préfigurés*” puis repris dans le projet définitif (“*Aquarium*”). Dans ce cas, le transitoire sert de test grandeur nature, dont les résultats ont été intégrés dans la programmation officielle. En revanche, pour d'autres dimensions²⁴, notamment soulevées par la chargée de mission du NPNRU, le lien entre l'expérimentation et les choix de maîtrise d'œuvre est compliqué à vérifier contenu des informations disponibles sur le projet pérenne. De manière générale, hormis quelques cas précis, l'influence du transitoire se lit plus au travers des discours entourant le projet définitif que concrètement dans les documents. Au regard du modèle de Ternon, la trajectoire du projet se situe au

²⁴ La question de l'éclairage, des assises, ...

milieu du champ du transitoire. Il ne relève pas complètement du “*business as usual*”, mais ne constitue pas non plus un “*alternative attractor*” autonome.

Sur le plan conceptuel, ce cas ressemble fortement à l’urbanisme transitoire tel que le définissent Baillargeon & Diaz. On y retrouve une occupation limitée dans le temps, autorisée et planifiée, dans un espace en attente d’un projet, avec une fonction explicite de préfiguration des usages et d’alimentation de la programmation (Baillargeon & Diaz, 2020). Le dispositif n’est pas qu’une “*gestion de l’attente*”, mais il produit des connaissances, teste des usages et influence les choix futurs. Une question pourrait être de savoir si ce cas correspond aussi à l’urbanisme “*de la transition*” au sens défini par Pradel. Pour ce dernier, l’urbanisme “*de la transition*” va au-delà de la simple intention de préfigurer, il suppose que la phase temporaire a un effet mesurable et durable sur le projet final (Pradel, 2019). Dans le cas d’Aubervilliers, comme précisé plus tôt, les éléments dont on dispose ne montrent pas directement une transformation profonde du projet final par la phase transitoire. Cependant, certains éléments précis sont directement repris ou intégrés dans le NPNRU (parvis comme espaces déterminant, kiosque, ...). Même si le projet définitif est plus radical et global que la phase transitoire, il est difficile de réfuter son influence sur le projet définitif, même si les effets directement mesurables sont peu nombreux.

Le cas de “*Prenez du Bois Emile!*” est relativement clair. Malgré certains flous concernant son influence réelle sur le NPNRU, ce projet rentre dans la lignée des projets promus par les institutions comme l’ANRU. Le transitoire est mobilisé comme un outil de gestion de l’attente d’un projet de grande ampleur, mais aussi comme un outil de préfiguration et de communication avec les habitants.

2.3 Synthèse comparative

Cette troisième partie vise à comparer les deux études de cas afin de dégager ce qu’elles ont en commun et ce qui les distingue. L’enjeu est de voir comment, dans des contextes et échelles différents, une même étiquette (“*transitoire*”) se matérialise en termes de gouvernance, de rôle et de devenir des différents sites.

2.3.1 Gouvernance et rôle des intermédiaires

Dans les deux cas, l’urbanisme transitoire ne provient pas d’une occupation spontanée, mais d’un cadre institutionnel qui le conditionne. À Ixelles, le dispositif s’inscrit dans le Contrat de Quartier Durable Maelbeek, où la commune a acquis les garages de la rue Gray et a délégué la gestion du lieu à l’ASBL Communa. À Aubervilliers, la démarche est

pensée dès l'origine comme une étape du protocole de préfiguration du NPNRU Emile-Dubois , financé et guidé par la Plaine Commune, la Ville et l'ANRU.

Dans les deux configurations, un acteur intermédiaire occupe une place centrale. Communa d'un côté et l'atelier Approche.s! de l'autre, prennent le rôle de connecteur entre les commanditaires et les usagers des projets d'occupation. La comparaison met toutefois en évidence deux manières différentes d'exercer ce rôle. À la serre, Communa agit comme le gestionnaire du lieu sur une longue durée et avec objectif de réactiver le lieu au travers d'une communauté et d'activités diverses. L'association structure l'accès à des espaces à bas coût, met en place une gouvernance interne (réunions, ...) et s'occupe des relations avec la commune. L'intermédiaire est présent dans le quotidien du lieu, mais se plie aux exigences de la commune, notamment concernant le moment et les conditions de la clôture du projet. À Aubervilliers, Approche.s! n'est pas gestionnaire d'un site mais plutôt un opérateur qui met en place un processus. Sa mission est planifiée dans le temps, il doit organiser des chantiers ouverts, produire un plan-guide et nourrir la réflexion du maître d'œuvre. L'atelier intervient par touches ponctuelles, sans occuper un lieu en continu. Il n'y a pas de communauté d'occupants à gérer, mais une succession d'actions menées sur différents points du quartier.

Ces entités représentent la figure de l'intermédiaire décrite dans la littérature, coincée entre son soutien aux initiatives locales et son devoir envers le propriétaire ou l'aménageur. Mais cette comparaison permet de distinguer au moins deux manières pour ces intermédiaires de s'occuper d'un projet transitoire. La première, comme pour Communa, au travers de la gestion et animation d'un site. La seconde, centrée sur la conception d'espaces et la médiation avec les usagers comme l'a fait Approche.s!.

2.3.2 Fonctions et objectifs attribués au transitoire

En regardant de plus près les fonctions attribuées à l'urbanisme transitoire par les différents commanditaires et intermédiaires, celui-ci est à chaque fois mobilisé dans un cadre de longue temporalité de projet. L'objectif est d'éviter la vacance ou d'occuper les lieux en attendant les travaux. La dimension de gestion de l'attente est commune aux deux cas.

Pour autant, la manière de formuler la finalité et les objectifs de la phase transitoire n'est pas la même. À Aubervilliers, la chargée de mission met en avant un urbanisme transitoire "*de préfiguration*", les chantiers ouverts sont décrits comme des tests dont les résultats sont intégrés directement ou indirectement au projet final. Il est également présenté comme un moyen de familiariser les habitants avec un projet dont les travaux

n'interviendront pas avant plusieurs années. La fonction de laboratoire est assumée, même si les effets ne sont pas toujours faciles à objectiver, exceptés certains éléments très visibles. À Ixelles, la fonction de préfiguration est moins lisible. Le contrat de quartier prévoit assez tôt la trajectoire du projet et les usages développés pendant les sept années de la phase transitoire laissent place à une programmation prédéfinie. “La Serre” permet de gérer la vacance et d’animer le quartier mais son apport pour la programmation pérenne reste indirect. Les “archi-labs” organisés par le CLTB interviennent tardivement et n’incluent pas tous les acteurs, et la conservation d’une aile du bâtiment existant semble davantage être le résultat d’une volonté des architectes que d’une réelle intention de préfiguration.

On pourrait dire que “*Prenez du Bois Emile!*” incarne une version plus conforme au modèle institutionnel de l’urbanisme transitoire. Avec une occupation courte, finalisée, pensée comme une séquence du projet, articulant expérimentation et communication. “*La Serre*” correspond davantage à une parenthèse. L’occupation développe des usages intenses et riches mais dont la finalité est avant tout de gérer le site, sans que la programmation influence réellement sur celle du projet pérenne.

2.3.3 Trajectoires et projets pérennes

À Aubervilliers, certaines continuités sont clairement identifiables. Le parvis de l’école travaillé dans le cadre de la phase transitoire est repris comme “*espace structurant*”, l’“*Aquarium*”, initialement voué à être démoli, est appelé à perdurer. La phase transitoire joue ici un rôle d’expérimentation, elle légitime des typologies d’aménagement qui entrent ensuite dans le vocabulaire du projet pérenne. Cette continuité reste cependant partielle, en effet, beaucoup d’éléments du plan-guide sont absorbés dans une vision plus large du projet de renouvellement. Il est donc difficile de retracer la liaison avec les expérimentations initiales. À Ixelles, la trajectoire est plus proche d’une rupture. L’arrêt de l’occupation entraîne la dispersion des collectifs et activités qui habitaient le lieu. Pour les usagers, la fermeture est vécue comme un coup d’arrêt, moins pour des raisons de lieu que pour le mode d’accès à l’espace et à la communauté ouverte. D’un point de vue du projet, certains signes de continuité existent, mais il relèvent plus d’ajustements ponctuels que d’une reprise directe des usages transitoires.

En résumé, “*Prenez du Bois Emile!*” laisse des traces visibles mais ciblées dans le projet définitif. “*La Serre*”, elle, laisse des traces plus discrètes et ambivalentes: la présence du CLTB, la sauvegarde partielle du bâtiment, quelques choix techniques issus des ateliers,

mais aussi un sentiment de parenthèse fermée pour celles et ceux qui avaient investi le lieu.

2.3.4 Convergences, divergences et enseignements

Malgré des trajectoires différentes, plusieurs convergences se dégagent de ces deux cas. Tout d'abord, l'urbanisme transitoire est, dans les deux cas, un outil intégré à un projet et encadré par les politiques urbaines. Pour les deux occupations, la présence d'un intermédiaire spécialisé est décisive pour gérer l'attente liée au temps long du projet. Enfin, les deux cas ne transforment le projet pérenne que de manière limitée. Quelques éléments sont repris mais les décisions principales et l'ossature du projet définitif restent largement définies en dehors de la phase transitoire.

Les divergences sont surtout liées à la nature des projets. À Aubervilliers, le transitoire agit sur des espaces publics en tension, à une échelle de quartier, avec une forte composante de médiation et de préfiguration. À Ixelles, il s'agit d'un îlot bâti, avec une forte intensité d'occupation, mais un lien plus discret avec la programmation future. Dans un cas, la trajectoire est présentée et vécue (pour les porteurs du projet) comme une continuité, même si celle-ci est partiellement démontrable. Dans l'autre cas, le passage du transitoire vers le pérenne est vécu comme une rupture par les usagers, malgré certains points de raccord entre les deux phases.

Ces constats mettent en avant un paradoxe : malgré un cadre d'intervention similaire, les deux cas produisent des réalités radicalement différentes. Ils illustrent deux expressions spécifiques de la pratique de l'urbanisme transitoire, qui, selon les contextes, les échelles et les acteurs mobilisés, peut prendre des formes très diverses. C'est à partir de ces observations que la conclusion interrogera la cohérence et les limites du concept.

3. L'urbanisme transitoire : un terme unique pour des réalités hétérogènes

L'urbanisme transitoire s'est imposé dans les discours urbains, mais derrière ce terme se cachent des réalités très diverses (occupation citoyenne, préfiguration institutionnelle, marketing urbain, ...). Cette ambiguïté pose une question centrale : que recouvre réellement ce concept ? Ce travail a cherché à y répondre en confrontant un cadre théorique à deux études de cas aux trajectoires contrastées. L'objectif n'était pas de fixer une définition unique, mais d'analyser les mécanismes, acteurs et trajectoires qui construisent ce qui est appelé, aujourd'hui, l'urbanisme transitoire.

L'analyse de la littérature a permis d'identifier différentes tensions qui traversent l'urbanisme transitoire. L'opposition entre l'appropriation citoyenne et l'instrumentalisation par les pouvoirs publics et les opérateurs immobiliers, qui voient le transitoire comme un outil de valorisation foncière et de marketing urbain. La tension autour des temporalités, entre les occupations "*meanwhile use*", opportunistes mais sans visée pérenne, et la préfiguration, qui a pour but d'influencer le projet final. Enfin, la tension méthodologique, qui oppose ceux qui valorisent le processus expérimental en lui-même à ceux qui considèrent le transitoire comme une simple étape vers un projet défini. Le modèle de Ternon, avec son "*champ du transitoire*", entre "*business as usual*" et "*alternative attractor*", offre une grille de lecture dynamique pour comprendre les trajectoires possibles des occupations transitoires. L'urbanisme transitoire apparaît ainsi comme un espace de négociation où s'affrontent différentes visions.

Les deux études de cas révèlent d'abord des convergences significatives. Dans les deux situations, l'urbanisme transitoire s'inscrit dans un cadre institutionnalisé, la commune d'Ixelles et son contrat de quartier pour "*La Serre*", Plaine Commune ou encore l'ANRU pour "*Prenez du Bois Emile!*". Ce cadre structure l'occupation comme une phase intermédiaire planifiée, qui vise, entre autres, à gérer l'attente avant la réalisation du projet pérenne. Les deux projets mobilisent des acteurs intermédiaires, chargés d'animer et structurer l'occupation temporaire. Enfin, dans les deux cas, le transitoire est mobilisé comme un outil au service du projet urbain : gestion de la vacance pour éviter la dégradation du site, gestion du calendrier pour accompagner les temporalités longues du projet et gestion de la communication.

Au-delà de ces convergences, les deux cas révèlent des divergences qui illustrent la diversité des réalités couvertes par le terme "*urbanisme transitoire*". La première tient à la

nature même des sites, “La Serre” occupe un bâtiment avec une mixité d’activités, tandis que “*Prenez du Bois Emile!*” intervient sur l’espace public à l’échelle d’un quartier. Cette différence d’échelle et de support spatial produit des appropriations différentes. La trajectoire des projets constitue la plus grosse divergence. À Ixelles, le passage du transitoire au pérenne s’apparente à une rupture, la communauté se disperse, la mixité d’usage s’estompe et pour les anciens occupants, la fermeture est vécue comme une clôture brutale. À Aubervilliers, la trajectoire est présentée comme une continuité par les porteurs du projet, certains éléments sont pérennisés et la démarche transitoire est revendiquée comme ayant nourri la réflexion du projet pérenne. Cette continuité reste néanmoins difficile à démontrer au-delà de ces quelques éléments spécifiques, le NPNRU proposant une vision plus globale de l’aménagement du quartier.

La confrontation entre le cadre théorique et les observations de terrain invite à questionner la manière dont l’urbanisme transitoire est opéré. Les deux cas révèlent que les tensions du cadre théorique se déploient selon des configurations si différentes qu’elles produisent des réalités presque incomparables. Le transitoire institutionnalisé d’Ixelles, inscrit dans une logique de gestion de l’attente, qui laisse place à un projet pérenne sans réelle continuité, partage finalement assez peu avec l’expérimentation d’Aubervilliers, qui s’inscrit dans une temporalité très longue du renouvellement urbain et qui revendique une influence sur le projet final. Ce constat interroge la pertinence d’un terme unique pour désigner des pratiques aux trajectoires, aux acteurs et aux effets si hétérogènes. Les cas étudiés suggèrent que le terme, mobilisé à la fois par les institutions, les acteurs de terrain et les chercheurs, risque de masquer la réalité de terrain plus que de la révéler. En effet, derrière l’étiquette “urbanisme transitoire”, se cachent des logiques d’action, des rapports de pouvoir et des effets profondément différents.

Ce travail comporte plusieurs limites qui doivent être expliquées. La première concerne le nombre restreint de cas étudiés. Seulement deux projets ne peuvent pas être considérés comme une représentation complète des pratiques regroupées sous le terme d’urbanisme transitoire. Ensuite, le contexte géographique constitue une seconde limite. En effet, les deux cas étudiés se concentrent sur une zone géographique limitée (Belgique et France), ce qui laisse de côté d’autres réalités qui pourraient éclairer différemment le concept. Également, il y a un manque de recul potentiel concernant les projets choisis, malgré la volonté de sélectionner des projets transitoires clôturés. En raison du temps long des projets, spécialement pour celui d’Aubervilliers, ceux-ci ne sont pas encore totalement finis (en chantier ou en cours de déploiement). Enfin, ce travail comporte des biais

potentiels, le choix de se concentrer sur des cas avec un cadre institutionnel²⁵ oriente l'analyse vers certains points d'attention plutôt que d'autres. Ces limites invitent à la prudence concernant la conclusion et ouvrent des pistes pour prolonger la réflexion.

Ces limites mettent en avant des pistes pour prolonger la recherche. Il serait pertinent d'analyser un corpus de pratiques plus élargi afin d'explorer d'autres configurations : projets portés par des collectifs autonomes, expérimentations en contexte de crise,... Un élargissement géographique permettrait d'interroger les spécificités culturelles du transitoire. Enfin, un suivi complet des projets, de la phase transitoire à la fin du projet pérenne (voire quelques années plus tard) offrirait un recul qui permettrait d'évaluer réellement les effets sur le long terme. Au-delà de l'aspect du terrain, une question théorique reste ouverte : vers où va évoluer le concept d'urbanisme transitoire? Va-t-il s'affiner et se décliner en plusieurs typologies capables de distinguer les différentes réalités qu'il recouvre ou va-t-il se consolider et simplement désigner un moment spécifique de certains projets urbains ?

²⁵ Aucun projet sélectionné ne provient d'occupation militante ou plus informelle (Bottom-up).

Bibliographie

Andres, L. (2013). Differential spaces, power hierarchy and collaborative planning: A critique of the role of temporary uses in shaping and making places. *Urban Studies*, 50(4), 759–775.

ANRU. (2021). *L'urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain*.

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

<https://www.anru.fr/nos-actions/innovation/club-anru/lurbanisme-transitoire-dans-les-quartiers-en-renouvellement-urbain>

Arab, N. & Miot, Y. (2020). De la ville inoccupée à la revalorisation des espaces urbains vacants. *La ville inoccupée: Enjeux et défis des espaces urbains vacants*. Presses des Ponts.

Atelier Approches. (2018). *Prenez du bois Emile 2015–2018*. Atelier Approches.

<https://atelierapproches.fr/tous-les-projets/prenez-du-bois-emile>

Baillargeon, T., & Diaz, J. (2020). L'urbanisme transitoire à Montréal : entre innovation et préservation. *Revue Organisations & Territoires*, 29(2), 25–39.

Bernard, N. (2018). *Les occupations précaires : Guide juridique et pratique*.

Perspective.Brussels.

Bianchi, M. (s.d.). *L'urbanisme transitoire pour le droit à la ville (ou pas)*.

<https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/335882/1/Michael%20Bianchi%20%282024%29%20-%20L%27urbanisme%20transitoire%20pour%20le%20droit%20a%CC%80%20la%20ville%20%28ou%20pas%29.pdf>

Bishop, P., & Williams, L. (2012). *The temporary city*. Routledge.

Bouchain, P. & Al. (2019). *Un urbanisme de l'inattendu*. Grand Prix de l'urbanisme.

Clairance-Urba. (2017, 27 mai). *Décret n° 2017-1044 du 10 mai 2017 : création du “ permis de faire ”*. Clairance-Urba.

<https://www.clairance-urba.fr/urbanisme-decret-n-2017-1044-du-10-mai-2017-entend-cree-r-un-permis-de-faire/>

Collectif Parenthèse. (2019). *L'Aquarium - Prenez du bois Emile*. Collectif Parenthèse.

<https://www.collectifparenthese.com/project/show/46>

Colomb, C. (2012). Pushing the urban frontier: Temporary uses of space, city marketing, and the creative city discourse in 2000s Berlin. *Journal of Urban Affairs*, 34(2), 131–152.

Communa ASBL. (s.d.). *Nous facilitons l'occupation temporaire à finalité sociale*.

Communa ASBL. <https://communa.be/>

Community Land Trust Bruxelles. (s.d.). *Des logements pour toujours abordables à Bruxelles*. CLTB. <https://cltb.be/>

Darchen, S., & Simon, G. (2022). 'Transitory urbanism' for the creative industries in a top-down regeneration process (Nantes, France). *European Planning Studies*, 30(8), 1599–1616.

Delfavero, S. (2022). L'urbanisme transitoire : carewashing ou jeu de dupes dans la fabrique de la ville? *Pensée plurielle*, (57), 113–126.

Eechaudt, C. (2019). *Une politique publique intégrant l'urbanisme temporaire? Analyse des atouts et des écueils à travers le projet de l'Allée du Kaai*.

<https://matheo.uliege.be/bitstream/2268.2/7349/4/TfeCamilleEechaudt.pdf>

L'Eldoradis ASBL. (s.d.). *L'Eldoradis*. <https://leldorf.be/>

Ferreri, M. (2015). The seductions of temporary urbanism. *Ephemera: Theory & Politics in Organization*, 15(1), 181–191.

Hasenknopf, R. (2023). *Transitory urbanism in low-income neighbourhoods: Inclusive tool or exclusive island? Dynamics of appropriation in Wild im West (Vienna) and TLM (Paris)* https://www.4cities.eu/wp-content/uploads/2023/10/MScThesis_4CITIES_HASENKNOPF_RAPHAEL.pdf

Iveson, K. (2013). Cities within the city: Do-it-yourself urbanism and the right to the city. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 941–956.

Lydon, M. & Garcia, A. (2015). *Tactical urbanism: Short-term action for long-term change*. Island Press.

Make it Sound. (s.d.). *Une nouvelle vie pour nos appareils audio*. Make it Sound. <https://makeitsound.be/>

Mehrotra, R., & Vera, L. F. (2016). Urbanism of Detachment. *IN_BO. Ricerche e progetti per il territorio, la città e l'architettura*, 7(9), 19–33. <https://in-bo.unibo.it/>

- Métropole de Lyon. (2022). *Urbanisme transitoire : un nouveau lieu d'activité et de vie au cœur du Carré de Soie*. Métropole de Lyon.
<https://www.millenaire3.com/dossiers/L-urbanisme-temporaire-un-levier-d-action-pour-fabriquer-la-ville-autrement>
- Nédélec, P. (2017). De nouveaux mots pour de nouvelles modalités de fabrique de la ville? Initiatives citoyennes d'aménagement des espaces publics. *L'Information géographique*, 81(3), 94–107.
- OMJA Emile Dubois. (2015). *Journal TV Édition Spéciale*. YouTube.
<https://www.youtube.com/watch?v=t0EKlwCxuIY>
- Permavénir. (2020). *Effet de serre*. YouTube.
https://www.youtube.com/watch?v=dv_mzue7DrY
- Pinard, J. (2023). L'urbanisme transitoire, outil de patrimonialisation et de mise en scène en amont du projet urbain? L'exemple de SNCF Immobilier et de ses emprises ferroviaires à Paris. *Territoire en mouvement*, (56).
- Plaine Commune. (s.d.). *Émile Dubois – Maladrerie*. Plaine Commune.
<https://plainecommune.fr/projets/nos-quartiers-changent/aubervilliers/emile-dubois-maladrerie>
- Pouvreau, B. (2004). *Quartier la Maladrerie*. Atlas de l'architecture et du patrimoine de Seine-Saint-Denis. <https://patrimoine.seinesaintdenis.fr/Quartier-la-Maladrerie>
- Pradel, B. (2019). *L'urbanisme temporaire, transitoire, éphémère, des définitions pour y voir plus clair*. Anthropocène2050, École Urbaine de Lyon.
<https://link.medium.com/FeZjc6Jpm2>
- Pruvost, G. (2017). Critique en acte de la vie quotidienne à la ZAD de Notre-Dame-des-Landes (2013-2014). *Politix*, 117(1), 35–62.
- Studio CityGate. (2018). *Guide pratique sur l'occupation temporaire en Région bruxelloise*. Perspective.brussels.
- Ternon, A. (2020). From temporary densification to transitory urbanism. In B. Declève, G. Grulois, R. de Lestrangé, & A. Bortolotti (Eds.), *Designing Brussels* (pp. 43–52). Oostkamp.

Tournaire, J. (2022). La promesse consensuelle du Commun et de l'Urbanisme transitoire. *Refracción*, 6, 223–244.

Ville d'Aubervilliers. (2022). *Réunion publique Émile Dubois*. Ville d'Aubervilliers.
https://www.aubervilliers.fr/IMG/pdf/2022-07-06_reunion_publicue_npnru_aubervilliers_-_emile_dubois_v4.pdf

Annexes

Annexe 1 :

Ligne du temps reprenant les concepts principaux d'une partie des différentes sources mobilisées dans l'état de l'art / arborescence reprenant une partie des sources ayant servi pour l'état de l'art.

Annexe 2 :

Extrait du Contrat de Quartier Durable Maelbeek 1 : Document synthèse (1-4)
<https://www.ixelles.be/site/352-contrat-de-quartier-durable-maelbeek>

Annexe 3 :

Extrait du Contrat de Quartier Durable Maelbeek 2 : Phase 3 (25-32)
<https://www.ixelles.be/site/352-contrat-de-quartier-durable-maelbeek>

Annexe 4 :

Extrait du Contrat de Quartier Durable Maelbeek 3 : Phase 2 (14)
<https://www.ixelles.be/site/352-contrat-de-quartier-durable-maelbeek>

Annexe 5 :

Permis d'urbanisme du Projet Gray - Fourni par l'architecte et chargée de projets immobiliers de CLTB

Annexe 6 :

Extrait du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de Plaine Commune
1 (56)
<https://plainecommune.fr/projets/nos-quartiers-changent/aubervilliers/emile-dubois-maladrerie/>

Annexe 7 :

Extrait du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de Plaine Commune
2 (49)
<https://plainecommune.fr/projets/nos-quartiers-changent/aubervilliers/emile-dubois-maladrerie/>

Annexe 8 :

Extrait de la Réunion publique NPNRU - Aubervilliers (slide 16-18)

<https://www.aubervilliers.fr/NPNRU-143-millions-pour-renover-nos-quartiers>

Liste des figures

Fig. 1 : Ternon, A. (2020). From temporary densification to transitory urbanism. In B. Declève, G. Grulois, R. de Lestrangé, & A. Bortolotti (Eds.), *Designing Brussels* (pp. 43–52). Oostkamp.

Fig. 2 : Bosson, A. (2026) - Photo personnelle

Fig. 3 : Bosson, A. (2026) - Photo personnelle

Fig 4 : Communa ASBL. (s.d.). *Nous facilitons l'occupation temporaire à finalité sociale*. Communa ASBL. <https://communa.be>

Fig 5 : Communa ASBL. (s.d.). *Nous facilitons l'occupation temporaire à finalité sociale*. Communa ASBL. <https://communa.be>

Fig 6 : Communa ASBL. (s.d.). *Nous facilitons l'occupation temporaire à finalité sociale*. Communa ASBL. <https://communa.be>

Fig 7 : Communa ASBL. (s.d.). *Nous facilitons l'occupation temporaire à finalité sociale*. Communa ASBL. <https://communa.be>

Fig 8 : Communa ASBL. (s.d.). *Nous facilitons l'occupation temporaire à finalité sociale*. Communa ASBL. <https://communa.be>

Fig. 9 : Bosson, A. (2026) - Croquis personnel

Fig. 10 : Bosson, A. (2026) - Croquis personnel

Fig. 11 : Bosson, A. (2026) - Photo personnelle

Fig. 12 : Bosson, A. (2026) - Photo personnelle

Fig. 13 : Bosson, A. (2026) - Photo personnelle

Fig. 14 : Bosson, A. (2026) - Photo personnelle

Fig. 15 : Bosson, A. (2026) - Photo personnelle

Fig. 16 : Bosson, A. (2026) - Croquis personnel

Fig. 17 : Bosson, A. (2026) - Croquis personnel

Fig. 18 : Atelier Approches. (2018). *Prenez du bois Emile 2015–2018*. Atelier Approches. <https://atelierapproches.fr/tous-les-projets/prenez-du-bois-emile>

Fig. 19 : Atelier Approches. (2018). *Prenez du bois Emile 2015–2018*. Atelier Approches. <https://atelierapproches.fr/tous-les-projets/prenez-du-bois-emile>

Fig. 20 : Ville d'Aubervilliers. (2022). *Réunion publique Émile Dubois*. Ville d'Aubervilliers. https://www.aubervilliers.fr/IMG/pdf/2022-07-06_reunion_publique_npnru_aubervilliers_-_emile_dubois_v4.pdf

Fig. 21 : Ville d'Aubervilliers. (2022). *Réunion publique Émile Dubois*. Ville d'Aubervilliers. https://www.aubervilliers.fr/IMG/pdf/2022-07-06_reunion_publique_npnru_aubervilliers_-_emile_dubois_v4.pdf

Fig. 22 : Bosson (2026) - travail personnel avec un Image satellite issue de google maps : <https://www.google.com/maps>

Fig. 23 : Atelier Approches. (2018). *Prenez du bois Emile 2015–2018*. Atelier Approches. <https://atelierapproches.fr/tous-les-projets/prenez-du-bois-emile>

Fig. 24 : Atelier Approches. (2018). *Prenez du bois Emile 2015–2018*. Atelier Approches. <https://atelierapproches.fr/tous-les-projets/prenez-du-bois-emile>

Fig. 25 : Atelier Approches. (2018). *Prenez du bois Emile 2015–2018*. Atelier Approches. <https://atelierapproches.fr/tous-les-projets/prenez-du-bois-emile>

Fig. 26 : Atelier Approches. (2018). *Prenez du bois Emile 2015–2018*. Atelier Approches. <https://atelierapproches.fr/tous-les-projets/prenez-du-bois-emile>

Fig. 27 : Atelier Approches. (2018). *Prenez du bois Emile 2015–2018*. Atelier Approches. <https://atelierapproches.fr/tous-les-projets/prenez-du-bois-emile>

Fig. 28 : Atelier Approches. (2018). *Prenez du bois Emile 2015–2018*. Atelier Approches. <https://atelierapproches.fr/tous-les-projets/prenez-du-bois-emile>

Fig. 29 : Atelier Approches. (2018). *Prenez du bois Emile 2015–2018*. Atelier Approches. <https://atelierapproches.fr/tous-les-projets/prenez-du-bois-emile>

Fig. 30 : Atelier Approches. (2018). *Prenez du bois Emile 2015–2018*. Atelier Approches. <https://atelierapproches.fr/tous-les-projets/prenez-du-bois-emile>

Fig. 31 : Collectif Parenthèse. (2019). *L'Aquarium – Prenez du bois Emile*. Collectif Parenthèse. <https://www.collectifparenthese.com/project/show/46>

Fig. 32 : Collectif Parenthèse. (2019). *L'Aquarium – Prenez du bois Emile*. Collectif Parenthèse. <https://www.collectifparenthese.com/project/show/46>

Fig. 33 : Bosson, A. (2026) - Croquis personnel

Fig. 34 : Atelier Silhouette Urbaine, Urban Eco, Alto Step & Remix, transmis par la chargée de projet NPNRU, 2026.

Fig. 35 : Atelier Silhouette Urbaine, Urban Eco, Alto Step & Remix, transmis par la chargée de projet NPNRU, 2026.

Fig. 36 : Atelier Silhouette Urbaine, Urban Eco, Alto Step & Remix, transmis par la chargée de projet NPNRU, 2026.

Fig. 37 : Atelier Silhouette Urbaine, Urban Eco, Alto Step & Remix, transmis par la chargée de projet NPNRU, 2026.

Fig. 38 : Bosson, A. (2026) - Croquis personnel basé sur le plan-guide réalisé par Approche.s! : Atelier Approches. (2018). *Prenez du bois Emile 2015–2018*. Atelier Approches. <https://atelierapproches.fr/tous-les-projets/prenez-du-bois-emile>

Fig 39 : Bosson, A. (2026) - Croquis personnel basé sur le fiches projet du NPNRU : Atelier Silhouette Urbaine, Urban Eco, Alto Step & Remix, transmis par la chargée de projet NPNRU, 2026.