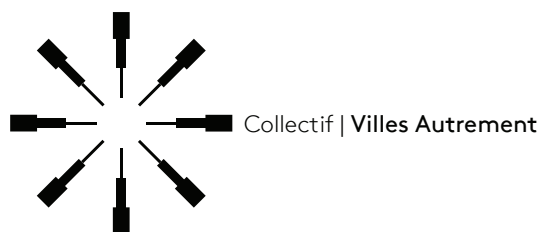


Fiches thématiques autour des occupations transitoires



01

Auteurs

Jérémy Diaz
Taïka Baillargeon
Sylvain Lefebvre

Qui sommes-nous ?

Fondé à l'Université du Québec À Montréal, le Collectif Villes Autrement est un réseau de chercheurs et de collaborateurs dédiés à l'étude de courants émergents et de tendances innovatrices en urbanisme et en aménagement du territoire. Nous travaillons avec des organisations publiques, privées et communautaires qui expérimentent de nouvelles pratiques, les aidants à structurer et à évaluer leurs projets tout en implantant une stratégie de recherche adaptée à leur besoin.

Composition du comité d'encadrement

Mallory Wilson, directrice générale d'Entremise
Sylvain Lefebvre, professeur titulaire au département de géographie à l'UQÀM
Taïka Baillargeon, professeure associée au département de géographie à l'UQÀM
Jérémy Diaz, doctorant en études urbaines à l'UQÀM-INRS
Geneviève Chicoine, agente de développement du Service aux collectivités de l'UQÀM

Éditeur

Service aux collectivités de l'UQÀM
Mai 2020

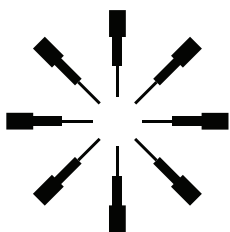
Ce projet a été réalisé avec l'appui financier du Programme d'aide financière à la recherche et à la création UQÀM – volet 2

Design graphique

Marine Cance, Jérémy Diaz et Gabriel Cance

Note

Sauf indication contraire, toutes les photographies ont été prises par les auteurs du rapport.



Collectif | Villes Autrement



entremise

UQÀM | Service aux collectivités
Université du Québec à Montréal





06 Introduction

08 Données et vacance :
pourquoi et comment inventorier
les édifices abandonnés ou
vacants ?

12 Les outils des municipalités au
service des espaces abandonnés,
vacants ou sous-utilisés

18 Vacance et gentrification :
quel(s) rôle(s) pour les
occupations temporaires ou
transitoires ?

24 Mal-logement, camps précaires
et hébergements
d'urgence : que peut l'habitat
transitoire pour les populations
défavorisées ?

30 Communs urbains et
patrimoine : des partenariats à
construire

Introduction

Mise en contexte

En 2018, le professeur Sylvain Lefebvre, la chargée de cours Taïka Baillargeon, membres du Collectif Villes Autrement, en partenariat avec l'organisme Entremise obtenaient une subvention auprès du Service aux collectivités de l'UQÀM dans le cadre du Programme d'aide financière à la recherche et à la création (PAFARC) volet 2. Rejoint par le doctorant, Jérémy Diaz, cette recherche élaborée et menée conjointement, portait sur l'évaluation d'une première expérience de co-gestion d'occupation transitoire menée par Entremise. Ainsi, de février 2018 à 2020 leur travail a consisté, d'une part, à réaliser une revue de littérature et d'autre part, à évaluer l'impact du projet Young dans son quartier d'insertion (n°02 des cahiers du Collectif Villes Autrement).

Démarche méthodologique

L'objectif était double. Il s'agissait à la fois de recenser les principaux écrits portant sur plusieurs thématiques précises autour des usages transitoires, mais aussi de synthétiser ces écrits sous la forme de fiches détaillées. L'urbanisme transitoire est une pratique urbanistique émergente dans le champ scientifique. Face au peu de données disponibles, nous avons fait le choix de ratisser plus largement en incluant, au besoin, des écrits qui incluent toute sorte de concepts, de méthodologies et de cas qui consistent à réinvestir des espaces, bâtiments ou sites vacants, en friche ou laissés à l'abandon. Pour encadrer la recension des écrits, une liste des thématiques à explorer a été élaborée conjointement entre l'équipe de recherche et le partenaire Entremise. Ces catégories ont plusieurs fois évolué. En février 2019, le nombre des thématiques s'est stabilisé autour de cinq catégories :

1. Données et vacance : pourquoi et comment inventorier les édifices abandonnés ou vacants ?
2. Les outils des municipalités au service des espaces abandonnés, vacants ou sous-utilisés
3. Vacance et gentrification : quel(s) rôle(s) pour les occupations temporaires ou transitoires ?
4. Mal-logement, camps précaires et hébergements d'urgence : que peut l'habitat transitoire pour les populations défavorisées ?
5. Communs urbains et patrimoine : des partenariats à construire

Nous avons procédé en quatre temps. Dans un premier temps, à partir d'une base de données des écrits scientifiques anglophones et francophones, nous avons dressé un portrait de la recherche actuelle existante sur chaque thématique. Notre stratégie de collecte a utilisé des plans de concept pour identifier les mots clés associés à chacun des concepts de la thématique à explorer. Dans un second temps, nous avons collecté l'ensemble de ces écrits au sein de la base de données Zotero. Dans un troisième temps, nous avons lu l'ensemble des écrits jugés pertinents. Enfin, nous avons rédigé les fiches synthèses.

1.

Données et

vacance :

Pourquoi et

comment

inventorier

les édifices

abandonnés ou

vacants ?

Le problème de la définition et des critères d'identification de la vacance

Dans le langage courant, la vacance définit si un espace est occupé ou non. Néanmoins, savoir qu'une propriété est vacante n'indique rien sur sa situation financière ou physique. Le terme «vacance» est un terme imprécis qui représente des espaces ayant diverses caractéristiques physiques et sociales ; diverses méthodologies utilisent des définitions différentes de la vacance. Il n'y a pas de définition partagée dans la communauté scientifique : les définitions sont orientées en fonction des objectifs du projet. Par exemple, les caractéristiques biophysiques d'un espace vacant peuvent déterminer si un terrain est considéré comme vacant dans le contexte d'un inventaire sur l'agriculture urbaine (Drake, Ravit & Lawson, 2015).

La vacance reste le plus souvent le résultat d'un roulement normal d'une durée plus ou moins longue entre deux changements de locataires (Hillier et al., 2003). En ce sens, l'identification de la vacance d'édifices représente un défi méthodologique majeur accentué par le fait que certains bâtiments sont partiellement vacants : une quantité variable de surface reste inoccupée (Myers et Wyatt, 2004). De plus, la vacance se différencie de l'abandon qui désigne un bâtiment dont le propriétaire a cessé de remplir ses responsabilités (paiement de taxes, entretien de son bien). Cependant, l'abandon ne signifie pas toujours que l'édifice est vacant : les locataires peuvent toujours l'occuper ou des squatters peuvent y vivre sans autorisation (Alexander et Powell 2011). Que ce soient des édifices vacants ou abandonnés, ces bâtiments sont susceptibles d'accueillir des usages transitoires, car «temporairement hors service» (de Smet, 2013).

Pourquoi inventorier les édifices abandonnés ou vacants ?

Une pertinence socioéconomique et psychologique

Les études recensées s'accordent sur le constat qu'un fort taux d'abandon et de vacance dans le parc immobilier d'une ville a plusieurs effets négatifs : une hausse des incendies, hausse de la criminalité, baisse des rentrées fiscales, baisse de la valeur des propriétés à proximité, réduction de la confiance des acheteurs sur le marché immobilier. Sans oublier des conséquences sanitaires et psychologiques sur le bien-être des personnes, familles et communautés affectées.

Une pertinence scientifique

Il existe plusieurs études à grande échelle sur la vacance d'espaces (vacant land, vacant lots) et de logements résidentiels, mais très peu d'auteurs se sont intéressés à la problématique de la vacance des bâtiments (et encore moins sur la relation avec la problématique des données) à l'exception des friches industrielles.

Un besoin croissant des municipalités

La plupart des gouvernements locaux manquent d'outils efficaces pour faire face à la croissance des édifices vacants et abandonnés. L'optimisation des retombées fiscales, les politiques économiques et l'aménagement du territoire et la planification urbaine sont à

l'origine de cette nécessité de disposer d'un meilleur niveau d'information concernant les terres, propriétés et édifices inoccupés pour les « remettre au travail ». Le récent tournant numérique des données permet d'envisager la constitution d'inventaires détaillés de sites vacants à moindre coût par de plus petites organisations.

Augmenter notre niveau d'information de la vacance à moindre coût

Les récents progrès techniques permettent de produire et d'utiliser des données fiables et abordables grâce à la chute du coût de production et de diffusion de l'information géographique. Depuis le tournant numérique et le développement des Systèmes d'Information Géographique (SIG), la création et l'agrégation d'immenses bases de données ont participé à transformer notre connaissance urbaine et la façon dont les villes sont gouvernées. De petites organisations sont en capacité technique de récolter, de structurer et d'analyser un très grand nombre de données (données massives) par divers acteurs publics, privés et communautaires (données ouvertes, données citoyennes). Nous avons identifié plusieurs initiatives qui mettent en oeuvre des réseaux d'organismes capables de rassembler des informations importantes et pertinentes sur les quartiers. Par exemple, le Partenariat national sur les indicateurs de voisinage (NNIP)¹ aux États-Unis (Pettit and Kingsley, 2011).

En 2011, la Ville de Syracuse (NY) en collaboration avec IBM a lancé le projet Smarter City visant à identifier et à prédire les propriétés résidentielles vacantes à l'aide de techniques statistiques d'analyse de données massives (Gang-Hoon Kim et al., 2014). L'élaboration d'un modèle statistique prédictif a permis de classer l'état de la vacance des quartiers de la ville en quatre catégories : en difficulté, en transition, en attente et stable. D'après Appel et al. (2014), ces informations supplémentaires auraient eu un impact sur la politique d'aménagement de la Ville de Syracuse, mais n'auraient régler en rien le problème de l'augmentation du nombre de logements vacants.

Quelques précisions :

Données massives : méthodes de collecte et de traitement d'un grand volume de données, en temps réel, et d'une grande richesse.

Données ouvertes : mode d'accès à l'information qui invite les gouvernements à rendre accessibles leurs données « brutes » existantes et à venir afin que des acteurs externes puissent les exploiter librement.

Données citoyennes : méthodes de collecte et de traitement de données produites par les citoyens et facilitées par les nouvelles technologies. Supposent une adhésion par les citoyens aux enjeux de la collecte de données. À explorer : freins, limites et statut juridique de ces données (licence libre, etc.) (Elwood, 2008; Haklay, 2013; Plantin & Valentin, 2013)

¹ www.neighborhoodindicators.org

Inventaires sur les immeubles vacants

Nous avons identifié quelques sources qui relayent diverses initiatives et méthodologies d'inventaires d'édifices et de propriétés vacants ou abandonnés.

À l'échelle d'un pays

Vacant Property Registration (États-Unis)

Après la crise des subprimes de 2007, se créent plusieurs registres de propriétés vacantes (Vacant Property Registration Ordinances) (Immergluck, Lee & Terranova, 2012). Chaque registre possède sa propre définition et critères de la vacance (Davies, 2012). « L'une des approches les plus récentes pour résoudre les problèmes posés par les propriétés vacantes et abandonnées consiste à enregistrer ces propriétés auprès du gouvernement local. Selon une estimation, plus de 240 administrations locales ont adopté une ordonnance sur l'enregistrement des propriétés vacantes au cours de la dernière décennie » (Traduction libre, Alexander et Powell 2011: 8-9).

National Non-Domestic Rating List (Royaume-Uni)

La National Land Use Database (NLUD)¹ est un document public qui enregistre les valeurs imposables d'environ 1,7 million de locaux commerciaux et institutionnels soumis à des taxes en Angleterre et au Pays de Galles. La liste enregistre également l'adresse et la description de l'activité pour chaque unité d'occupation. Actuellement, elle couvre 75% des biens figurant dans la Rating List et contient des informations détaillées sur 1,3 million de locaux correspondant aux types de locaux non domestiques les plus courants, regroupés en bureaux, magasins, usines et entrepôts. Parmi les nombreuses informations descriptives contenues dans la RSA, la description physique, l'âge, la surface et le code postal sont enregistrés pour chaque local.

À l'échelle d'une ville

NEO CANDO de l'Université de Philadelphie

Les données socio-économiques de la base de données NEO CANDO² sont variées, mais contiennent plus spécifiquement des informations utiles pour identifier la vacance des immeubles et des logements telles que les caractéristiques de la propriété, les taxes foncières (à partir de 1990), les transferts de propriété et les ventes (depuis 1975), les saisies immobilières (à partir de 2000) ou encore les ventes du shérif (à partir de 2000). L'utilisation de cette base de données a été montrée en exemple pour lutter contre les effets de la crise des saisies immobilières après 2008. Plusieurs rapports et articles scientifiques en font un modèle de démocratisation de données locales à reproduire. D'autres exemples de bases de données comme celle du Centre pour les Affaires Urbaines et Régionales de l'Université du Minnesota commencent à être utilisées pour guider des stratégies efficaces pour lutter contre la vacance de propriétés résidentielles à Minneapolis.

États-Unis

Cleveland (Wilkinson 2011; Martin et al., 2017)
Albany (Hexter, Greenwald et Petrus, 2008 :30)
Pittsburgh (Deitrick, 2009; Wilkinson, 2011; Teixeira and Wallace, 2013)
Philadelphie (Wilkinson, 2011 ; Bartelt, 2012; Crowe et Foley 2017)
New York (Al Nuaimi et al., 2015; Kim et al., 2014)
Trenton (Drake, Ravit & Lawson, 2015)
Syracuse (Gang-Hoon Kim et al 2014; Appel & al. 2014)
Minneapolis (Wascalus, Matson and Grover, 2011)
Baltimore (Janes and Davis, 2011)
Buffalo (Whiteman, 2014)

Europe

Dublin, Edimbourg et Philadelphia (Crowe and Foley, 2017)
Leeds (Myers and Wyatt, 2004)
Bruxelles (de Smet 2013)

Autres initiatives d'inventaires en données ouvertes

Syracuse

<https://www.opendatane트워크.com/dataset/data.ny.gov/nv2j-hmda>

Baltimore

<https://data.baltimorecity.gov/browse?q=vacant+building>
<https://data.baltimorecity.gov/Housing-Development/Map-of-Vacant-Building-in-Baltimore/dqzz-nefw/data>

New York

<https://www1.nyc.gov/site/planning/data-maps/open-data.page#pluto>
<http://map.vacantnewyork.com>
<https://livinglotsnyc.org/#11/40.7779/-73.9919>

Philadelphie

<https://www.opendataphilly.org/dataset/vacant-property-indicators>

¹ <https://www.gov.uk/government/collections/national-land-use-database-of-previously-developed-land-nlud-pdl>
² <http://neocando.case.edu/>

Bibliographie

- Accordino, J., Johnson, G.T. (2000). Addressing the Vacant and Abandoned Property Problem. *Journal of Urban Affairs* 22, 301–315. <https://doi.org/10.1111/0735-2166.00058>
- Al Nuaimi, E., Al Neyadi, H., Mohamed, N., & Al-Jaroodi, J. (2015). Applications of big data to smart cities. *Journal of Internet Services and Applications*, 6(1), 25.
- Alexander, F.S., Powell, L.A., (2011). Neighborhood Stabilization Strategies for Vacant and Abandoned Properties (SSRN Scholarly Paper No. ID 1955611). Social Science Research Network, Rochester, NY.
- Amanda Davis (2018). Utilizing data-driven technology tools for community-led solutions to vacant properties and urban blight | NNIP URL <https://www.neighborhoodindicators.org/library/catalog/utilizing-data-driven-technology-tools-community-led-solutions-vacant>
- Appel, S.U., Botti, D., Jamison, J., Plant, L., Shyr, J.Y., Varshney, L.R., (2014). Predictive analytics can facilitate proactive property vacancy policies for cities. *Technological Forecasting and Social Change* 89, 161–173. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2013.08.028>
- Board of Governors of the Federal Reserve System, (2011). Putting Data to Work: Data-Driven Approaches to Strengthening Neighborhoods. A publication of the Board of Governors of the Federal Reserve System.
- Bartelt, D. (2012). Vacant and Abandoned Property in Philadelphia | NNIP <https://www.neighborhoodindicators.org/library/catalog/vacant-and-abandoned-property-philadelphia>
- Crowe, P. et Foley, K. (2017). Exploring urban resilience in practice: a century of vacant sites mapping in Dublin, Edinburgh and Philadelphia. *Journal of Urban Design* 22, 208–228. <https://doi.org/10.1080/13574809.2017.1298401>
- Davis, T.A., (2012). A Comparative Analysis of State and Local Government Vacant Property Registration Statutes. *Urb. Law* 44, 399.
- Deitrick, S., (2009). The Challenges of Vacant Property: New Data and Information Available Through the Pittsburgh Neighborhood and Community Information System. *Pittsburgh Economic Quarterly* 6–7.
- Drake, L., Ravit, B. et Lawson, L. (2015). Developing a Vacant Property Inventory through Productive Partnerships: A University, NGO, and Municipal Planning Collaboration in Trenton, New Jersey. *Urban Vacant Land and Community Access* 8, 20.
- Elwood, S., (2008). Grassroots groups as stakeholders in spatial data infrastructures: challenges and opportunities for local data development and sharing. *International Journal of Geographical Information Science* 22, 71–90. <https://doi.org/10.1080/13658810701348971>
- Enterprise Community Partners, 2010. Market Data-Driven Stabilization: A Case Study of Cleveland's NEO CANDO Data System.
- Gang-Hoon Kim, Silvana Trimi, Ji-Hyong Chung, (2014). Big-data Applications in the Government Sector. *Commun. ACM* 57, 78–85. <https://doi.org/10.1145/2500873>
- Haklay, M. (2013). Neogeography and the Delusion of Democratization. *Environment and Planning A* 45, 55–69. <https://doi.org/10.1068/a45184>
- Hal Martin, Stephan D. Whitaker, Isaac Oduro, Éamon Johnson, Francisca García-Cobián Richter, April Hirsh Urban, (2017). Predictive Modeling of Surveyed Property Conditions and Vacancy, in: Proceedings of the 18th Annual International Conference on Digital Government Research - Dg.o '17. Presented at the the 18th Annual International Conference, ACM Press, Staten Island, NY, USA, pp. 358–367. <https://doi.org/10.1145/3085228.3085313>
- Hexter, K. W., Greenwald, C., & Petrus, M. H. (2008). Sustainable reuse strategies for vacant and abandoned properties.
- Hillier, A.E., Culhane, D.P., Smith, T.E., Tomlin, C.D., (2003). Predicting Housing Abandonment with the Philadelphia Neighborhood Information System. *Journal of Urban Affairs* 25, 91–106. <https://doi.org/10.1111/1467-9906.00007>
- Immergluck, D., Lee, Y.S., Terranova, P., (2012). Local Vacant Property Registration Ordinances in the U.S.: An Analysis of Growth, Regional Trends, and Some Key Characteristics (SSRN Scholarly Paper No. ID 2130775). Social Science Research Network, Rochester, NY.
- Kohler, N., Hassler, U., (2002). The building stock as a research object. *Building Research & Information* 30, 226–236. <https://doi.org/10.1080/09613210110102238>
- Martin, H., Whitaker, S. D., Oduro, I., Johnson, É., Richter, F. G. C., & Urban, A. H. (2017). Predictive Modeling of Surveyed Property Conditions and Vacancy. Dans Proceedings of the 18th Annual International Conference on Digital Government Research (pp. 358-367).
- Myers, D., Wyatt, P., (2004). Rethinking urban capacity: identifying and appraising vacant buildings. *Building Research & Information* 32, 285–292. <https://doi.org/10.1080/0961321042000221061>
- Newman, K., (2010). Go Public! *Journal of the American Planning Association* 76, 160–171. <https://doi.org/10.1080/01944360903586738>
- Pettit, Kathryn L.S., and G. Thomas Kingsley. (2011). "Framework: The New Potential for Data in Managing Neighborhood Change." Dans Putting Data to Work: Data-Driven Approaches to Strengthening Neighborhoods. Washington, DC: Federal Reserve Board of Governors. December.

Plantin, J.-C., Valentin, J., 2013. Données ouvertes et cartographie libre, Open data and open cartography. *Les Cahiers du numérique* 9, 85–107.

de Smet, A. (2013). Le rôle de l'usage temporaire dans le (re)développement urbain : exemples bruxellois. *Brussels Studies*. La revue scientifique électronique pour les recherches sur Bruxelles / Het elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The e-journal for academic research on Brussels. <https://doi.org/10.4000/brussels.1195>

Teixeira, S., Wallace, J. (2013). Data-Driven Organizing: A Community–University Partnership to Address Vacant and Abandoned Property. *Journal of Community Practice* 21, 248–262. <https://doi.org/10.1080/10705422.2013.811621>.

Wascalus, J., Matson, J., Grover, M. (2011). Assembly and Uses of a Data Sharing Network in Minneapolis, Center for Urban and Regional Affairs (En ligne). <https://www.neighborhoodindicators.org/library/catalog/assembly-and-uses-data-sharing-network-minneapolis>.

Wilkinson, L., (2011). *Vacant Property: Strategies for Redevelopment in the Contemporary City*.

Whiteman, E. D. (2014). *Managing urban vacancy: Decision strategies for vacant lot reuse in Baltimore, Maryland* (Doctoral dissertation, Tufts University).

2.

**Les outils des
municipalités au
service
des espaces
abandonnés,
vacants ou sous-
utilisés**

L'urbanisme transitoire : un mode d'occupation temporaire conventionné et légal

Les municipalités commencent à prendre la mesure et le potentiel des usages transitoires. De plus en plus de municipalités intègrent ces initiatives citoyennes dans leur stratégie de réaménagement tandis que les propriétaires et aménageurs y voient un moyen de sécuriser et de valoriser la vacance de sites urbains. S'il existe une littérature importante concernant les occupations temporaires, peu de recherches traitent des outils utilisés par la puissance publique pour encourager les usages transitoires. Notons le poids relativement important des publications francophones à ce sujet¹. Au sens strict, les occupations transitoires sont un phénomène relativement nouveau qui semble être davantage reconnu et théorisé dans une partie de la francophonie (France, Belgique, Suisse). Pour élargir notre revue de la littérature, nous avons inclus toute sorte de dispositifs européens et étatsuniens qui visent à réinvestir plus ou moins durablement des espaces sous-utilisés.

Pourquoi les municipalités recourent-elles à des occupations temporaires ?

Deux situations liées à l'évolution de la valeur foncière amènent les municipalités à faire appel aux usages temporaires : la diminution de la pression foncière et la perte de la diversité urbaine.

Plusieurs articles portent sur les effets positifs de la chute de la valeur foncière. Citons les politiques de décroissance et de rétrécissement des villes (*downsizing cities*, *shrinking cities*) (Németh et Langhorst, 2012) ou encore celles liées à la reconversion « verte » de quartiers pollués d'anciennes villes industrielles (Reckien et Martinez, 2011). La diminution de la pression foncière a favorisé l'émergence d'expérimentations sociales et environnementales palliant les défaillances des municipalités. Schwarz (2012) distingue trois types de stratégies concernant la gestion des terrains vacants : les stratégies d'entretien (« *holding strategies* ») ; les stratégies de « verdissement » (« *greening* ») et les stratégies de paysage productif (« *productive landscape* »). Ces stratégies exigent parfois une adaptation des réglementations d'urbanisme pour permettre des usages « non urbains » du sol (Paddeu, 2012 ; 2017).

D'autres articles évoquent les effets négatifs de la hausse du prix de l'immobilier : diminution de logements abordables pour les classes moyennes et perte de locaux accessibles pour certains acteurs et organismes communautaires qui composent le tissu social et culturel des quartiers. Les modes d'occupation temporaire représentent des outils tactiques pour maintenir momentanément ces acteurs sur un quartier en transition (voir la fiche 5).

Quels sont les outils existants pour réactiver des sites vacants ?

Cette section inventorie divers outils adaptables pour encourager les usages transitoires par les municipalités. Nous avons dénombré :

- des outils communicationnels (chartes),
- des outils juridiques (autorisations d'occupation provisoire),
- des outils de gouvernance (partenariats),
- des outils opérationnels (programmes),
- des outils de financement et de maîtrise foncière (subventions, taxation, *land banks*),
- et des outils de planification et de réglementation (changements du zonage).

Pour faciliter la description des outils identifiés, nous avons divisé les résultats en deux tableaux ci-dessous : le contexte américain et le contexte européen.

¹ L'interventionnisme local de l'État français explique la surreprésentation française.

Le contexte nord-américain

Entité géographique	Description de l'outil	Source(s)
États-Unis	Programmes (outils opérationnels) Dans un article datant de 2000, John Accordino et Gary Johnson décrivent les programmes de 51 villes américaines : code enforcement, punitive sanctions, incentives, property stabilization measures, demolition, acquisition and sale, rehabilitation incentives, commercial and industrial property and community revitalization strategies. Concernant ces stratégies communautaires de revitalisation, les auteurs observent que des villes comme Boston ou Cedar Rapids travaillent avec des organisations à but non lucratif pour développer des stratégies de revitalisation des zones qui incluent la saisie et la mise à disposition de propriétés vacantes et abandonnées.	Accordino et Johnson, 2000
États-Unis	Banque foncière (outil foncier) La création de banques foncières a été un outil utilisé par plusieurs villes en déclin face à une explosion du taux de vacance des logements, des commerces et des sites industriels, la fuite des capitaux, la baisse des valeurs foncières et immobilières et l'exode des habitants. La mission des banques foncières est d'acquérir des terrains et biens immobiliers vacants ou abandonnés pour leur redonner un usage productif. Elles possèdent les compétences et droits suivants : achat de terrains à bas prix ou gratuitement par le processus de saisies (« tax foreclosure ») ; exercice du droit de préemption (« right of first refusal ») pour acheter des propriétés saisies (« tax-foreclosed properties ») ; exemption de taxes ; extinction des arriérés de taxes ; location de terrains pour des usages temporaires ; négociation avec des acheteurs en vue d'usages répondant aux besoins de la population.	Béal et al., 2016
Cleveland	Changement du zonage (outils de planification et de réglementation) Dès 2007, la Ville de Cleveland a adopté des règles d'urbanisme favorisant l'agriculture urbaine en créant des « urban garden zoning districts ». Ces zones autorisent l'élevage résidentiel d'abeilles, de poules, de canards et des lapins. La Ville de Détroit a également mis en place un dispositif semblable.	Paddeu, 2015
Philadelphie	Création d'un partenariat public-privé / Autorisation d'occupation (outil de gouvernance et outil juridique) Depuis 2003, la Ville de Philadelphie a créé un partenariat public-privé appelé Philadelphia Landcare Program (PLP) pour confier la gestion de 3000 acres de terrain vacant à la Pennsylvania Horticulture Society (PHS). Cette société est financée par le gouvernement de l'État de Pennsylvanie et par la Ville elle-même. Des 3000 acres de terrain recensés comme vacants en 2011, près de 10 % ont été réhabilités depuis la création du programme. Dans les cas où la Ville est propriétaire du terrain, il est possible pour les citoyens d'adresser une demande d'utilisation temporaire directement en ligne . L'occupation est donc permise et même encouragée, tout en maintenant les droits de propriété sur ces terrains.	Lande, 2016
San Francisco	Incitatif législatif (outil juridique) En 2010, la Ville de San Francisco a publié un arrêté qui légalise l'utilisation temporaire à des fins d'utilité publique de terrains vacants de projets privés de développement qui stagnent. Avec ce décret, la Ville encadre la possibilité pour un acteur privé de donner accès à des terrains vacants pour en faire une utilisation temporaire sans les risques toujours possibles de réappropriation illégale ou de litiges juridiques.	Lande, 2016

Le contexte européen

Entité géographique	Description de l'outil	Source(s)
France	Programme interministériel (outil opérationnel) En 2019, l'État français lance le programme « Nouveaux Lieux, Nouveaux Liens » porté par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Concrètement, l'État français prévoit le déblocage de 100 millions d'euros pour le développement de tiers-lieux. Parmi les mesures : subventions d'amorçage, aide au logement, mise à disposition de locaux publics inutilisés et création d'un fonds d'investissement.	Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, 2019

France	Règles juridiques encadrant l'occupation temporaire sur le domaine public (outil juridique) En France, le domaine public ne peut pas faire l'objet d'une appropriation par des personnes privées. Néanmoins, la personne publique (par exemple une collectivité) peut délivrer une autorisation d'occupation temporaire (AOT) à condition que sa mise en œuvre soit compatible avec l'affectation du domaine public.	IAU île-de-France, 2017
Paris	Signature d'une charte (outils communicationnels) Le 26 août 2019, la Ville de Paris signe une charte qui prévoit la généralisation de l'allocation d'espaces vacants à des projets d'intérêt général.	Ville de Paris, 2019
Allemagne	Règles d'urbanisme (outils de planification et de réglementation) En Allemagne, certains acteurs publics ont mis en place des Zwischennutzungen (ZN) dans des contextes de villes en décroissance : des utilisations temporaires et/ou intermédiaires d'espaces vacants. Au début des années 2000, les pouvoirs publics inscrivent dans le code de la construction un programme de restructuration urbaine avec des outils tels que l'utilisation intermédiaire. L'article 171-A affirme que ces mesures de restructurations urbaines sont au service de tous. À cet effet, l'utilisation des espaces en friches ou libérés doit contribuer soit à l'objectif d'un développement urbain durable, en particulier en développant les services de la protection du climat et de la taxation au changement climatique, soit à l'objectif de développement urbain avec une utilisation intermédiaire compatible avec le premier objectif. Les administrations municipales se proposent, en tant que coordinatrices, de mettre en place des projets sur l'ensemble des espaces vacants via des plateformes, des sites internet ou encore des affiches. L'administration municipale est coordinatrice, c'est-à-dire qu'elle n'achète pas le foncier mais qu'elle accompagne et met en lien les potentiels porteurs de projets, les habitants, les associations, avec les propriétaires disposés à mettre à disposition leurs fonciers via des baux précaires.	Dubeaux, 2017
Barcelone	Programme / Licence d'occupation temporaire (outil opérationnel & outil juridique) En 2012, le programme Pla Buits de Barcelone, a organisé un concours pour la gestion temporaire pour une durée d'un à trois ans, de dix-neuf friches urbaines du domaine public. La Ville de Barcelone a cédé gratuitement ces espaces à des collectifs et à des associations, recensés dans le fichier municipal des entités citoyennes sans but lucratif pour qu'elles les aménagent en y implantant des activités d'intérêt public ou d'utilité sociale. Les activités proposées doivent être temporaires, se développer dans des structures provisoires et présenter un caractère éducatif, sportif, ludique, culturel ou artistique. Les organisations dont les projets sont sélectionnés obtiennent une licence d'occupation temporaire, qui permet un usage privatif et un aménagement sur fonds propres et réversibles de ces espaces.	Orduña-Giró et Jacquot, 2014
Glasgow	Subventions (outil de financement et de maîtrise foncière) Depuis 2010, la Ville accorde un budget à des communautés qui désirent animer temporairement des espaces vacants.	Glasgow City Council, 2020
Italie	Réglementation En Italie, il n'existe pas de réglementation spécifique pour l'utilisation temporaire des espaces abandonnés. En 2014, le premier règlement rédigé par la Ville de Bologne reconnaît les initiatives des citoyens pour la prise en charge et la régénération de biens communs urbains (voir la fiche 3).	Ville de Bologne, 2020
Londres	Réseaux d'organisations autour de la ville temporaire (outil de gouvernance) Depuis 2009, une série de réseaux professionnels, d'organisations à but lucratif et non lucratif et d'entreprises ont gagné en visibilité et se sont proposés comme intermédiaires et facilitateurs de projets temporaires à faible budget. Par exemple, voir les projets Vacant lot ou Meanwhile Project, une organisation créée pour promouvoir les baux temporaires pour les magasins vacants. (Il convient de mentionner le rapport No time to waste... The meanwhile use of assets for community benefit (2010) ; Space Makers Agency et le réseau Empty Shop, voir aussi le rapport de Dan Thompson Pop-up people (2012).	Ferreri, 2015

Les nouveaux métiers et expertises liés au développement de l'occupation temporaire et de ses outils

À mesure que les villes soutiennent le développement de l'occupation temporaire ou transitoire, divers collectifs et organisations ont développé une nouvelle expertise dans l'aménagement du territoire : «rapprocher un espace vacant et des besoins non satisfaits par la ville dans une logique de rationalisation économique, d'expérimentation, ou de partage et de solidarité» (Beaumont, 2018, p.25). On distingue trois types de gestionnaires qui favorisent le développement d'occupations temporaires (Beaumont, 2018) :

Les activateurs ou animateurs :

À l'origine du développement de l'occupation temporaire, ce sont des équipes pluridisciplinaires motivées par le désir de redonner vie à un lieu vacant et au quartier qui l'entoure.

Les facilitateurs ou intermédiaires: Ce sont des collectifs qui mettent en relation des propriétaires de fonciers ou immobiliers vacants avec des porteurs de projets. Composés d'architectes, d'urbanistes, d'économistes et de professionnels de l'immobilier, ils ont développé une expertise sur la maîtrise administrative et technique des occupations temporaires.

Les gestionnaires d'espaces de travail : Il s'agit d'entreprises spécialisées dans l'incubation et l'accompagnement de start-ups sur des temporalités courtes (6 mois en moyenne). L'occupation temporaire devient un moyen de rendre ces temps d'incubation moins onéreux pour les jeunes entreprises.

Notons l'émergence récente de formations universitaires et professionnelles dédiées à l'urbanisme transitoire (Cadre de ville, 2019 ; Le Moniteur, 2019).

Des pistes pour durer : une taxe «1% locaux vides» et la création d'un foncier culturel solidaire

Certains, comme Fabrice Lextra, l'auteur du rapport sur les «nouveaux territoires de l'art», militent pour l'instauration d'une taxe «1 % locaux vides» à reverser aux collectifs qui font vivre les espaces vacants.

Combien j'en ai vu, de collectifs, qui s'épuisent dans des occupations temporaires, après avoir engagé des travaux de réhabilitation parfois énormes, et déménagé trois fois, explique Juliette Bompont, directrice de Mains d'œuvres. Au bout de deux ou trois ans, ils sont épuisés. Il y a d'autres moyens que le transitoire.» Un foncier culturel solidaire, par exemple, où le droit d'usage passerait avant le droit de propriété, comme à la Belle de Mai à Marseille. Mains d'œuvres a peut-être perdu ses locaux de Saint-Ouen, mais l'équipe a aussi lancé la «Main 93.0» pour devenir copropriétaires et mutualiser les outils entre lieux alternatifs franciliens. Une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), comme on dit, qu'a notamment rejoint le futur Twist à Nanterre ainsi que le Fort de Romainville. Ou le 6B, à Saint-Denis, un lieu

de création et de diffusion pluridisciplinaire, temporaire à la base, et qui a finalement réussi à perdurer. «Le 6B a pu s'implanter sur la durée parce que c'est Saint-Denis ! Là-bas, les collectivités locales et le groupe Quartus ont travaillé intelligemment ensemble : les locaux ont été vendus à bas coût, conclut Juliette Bompont. Il n'y a pas de budget culture, d'accord, mais les politiques ont le pouvoir de discuter avec les promoteurs et les aménageurs (Beauvallet, 12 décembre 2019).

Bibliographie

- Accordino, J., Johnson, G.T. (2000). Addressing the Vacant and Abandoned Property Problem. *Journal of Urban Affairs*, 22, 301–315. <https://doi.org/10.1111/0735-2166.00058>
- Beaumont, G., (2018). Occupation temporaire et aménagement des friches urbaines. Mémoire. URL : https://issuu.com/gregoire.beaumont/docs/181003-_gr_goire_beaumont-_mfe.
- Beauvallet, E. (2019, 12 décembre). «Les friches, copies trop conformes». Presse. Libération. URL : https://next.liberation.fr/culture/2019/12/12/les-friches-copies-trop-conformes_1768885
- Béal, V., Fol, S., Rousseau, M., (2016). De quoi le « smart shrinkage » est-il le nom ? Les ambiguïtés des politiques de décroissance planifiée dans les villes américaines. *Géographie, Économie, Societe*, 18, 211–234.
- Cadre de Ville (2019). « Urbanisme transitoire : quels modèles ? » (Document de communication)
- Ferreri, M. (2015). The seductions of temporary urbanism. *Ephémère*, 15, 181–191.
- Glasgow City Council (2015). Stalled Spaces URL : <https://www.glasgow.gov.uk/stalledspaces>
- IAU île-de-France. (2019). Urbanisme transitoire : une nouvelle manière de fabriquer la ville ? Actes du séminaires ENS-IAU du 9 mars 2018 sur les questions urbaines. Rapport.
- IAU île-de-France. (2017). L'urbanisme transitoire : aménagement autrement. Rapport.
- Lande (2016). Réglementation sur les terrains publics vacants à Montréal. Rapport.
- Le Moniteur (2019). Concevoir et mettre en oeuvre un projet d'urbanisme transitoire. (Document de communication).
- Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, (2019). “Nouveaux lieux, nouveaux liens” : l'État s'engage pour les tiers-lieux dans les territoires. URL : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/nouveaux-lieux-nouveaux-liens-letat-sengage-pour-les-tiers-lieux-dans-les-territoires>
- Meanwhile Project. (2010). No time to waste... the meanwhile use of assets for community benefit (Rapport) London: Meanwhile Space CIC, Development Trusts Association
- Németh, J., Langhorst, J. (2014). Rethinking urban transformation: Temporary uses for vacant land. *Cities, Vacant land: The new urban green?*, *Cities*, 40, 143–150. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2013.04.007>
- Paddeu, F. (2012). Faire face à la crise économique à Détroit : les pratiques alternatives au service d'une résilience urbaine ? *L'In-formation géographique*, 76, 119–139.
- Paddeu, F. (2017). Les ruines de Détroit, fléaux ou opportunités de la décroissance urbaine ? Vers une éthique politique de la ruine. *Frontières*, 28(1), 1. <https://doi.org/10.7202/1038863ar>
- Patti, D., Polyak, L. (2015). From practice to policy: frameworks for temporary use. *Urban Research & Practice*, 8, 122–134. <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011422>
- Orduña-Giró, P. & Jacquot, S. (2014). La production participative d'espaces publics temporaires en temps de crise. Le projet « Pla Buits » à Barcelone. *Métropolitiques*.
- Reckien, D., Martinez-Fernandez, C., 2011. Why Do Cities Shrink? *European Planning Studies* 19, 1375–1397. <https://doi.org/10.1080/09654313.2011.593333>
- Dubeaux, S. (2017). Les utilisations intermédiaires des espaces vacants dans les villes en décroissance - Transferts et transférabilité entre l'Allemagne et la France (Thèse).
- Schwartz T. (2010). «Re-thinking the Places in Between». Dans Alan Mallach, *American Assembly (Eds.), Rebuilding America's Legacy Cities: New Directions for the Industrial Heartland*. American Assembly : Columbia University, New York.
- s.n. (2010). How Can Municipalities Confront the Vacant Property Challenge A Toolkit.
- Space Makers Agency Ning Forum. (Site internet) URL : <http://spacemakers.ning.com>
- The United States Conference of Mayors (s.d.) Vacant and abandoned properties. Survey and best practices.
- Thompson, D. (2012) 'Pop-up people: We can do so much more together'. URL : www.howtopopup.co.uk
- Ville de Bologne (2020). Regulation On Collaboration Between Citizens And The City For The Care And Regeneration Of Urban Commons.
- Ville de Paris (n.d.) Paris signe une charte pour les projets d'occupation temporaire <https://www.paris.fr/pages/paris-signe-une-charte-pour-les-projets-d-occupation-temporaire-7094>

3.

**Vacance et
gentrification :
quel(s) rôle(s)
pour les
occupations
temporaires ou
transitoires ?**

L'incontournable Ruth Glass : l'invention d'un concept

Le néologisme gentrification a été inventé par la sociologue britannique, Ruth Glass en 1964. Dans son livre, Glass décrit la transformation et le bouleversement de certains quartiers de Londres par l'arrivée de la petite bourgeoisie («middle classes – upper and lower») issue de la campagne au détriment des résidents présents («working class»). Dans l'introduction de son livre, elle écrit : «once this process of 'gentrification' starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed» (Glass, 1964, p.3).

«Je suis tombé amoureux de ce quartier» : une histoire écrite et racontée depuis le Brownstone Revival Committee

Dans son ouvrage *How to kill a city* publié en 2017, Peter Moskowitz décrit les forces systémiques à l'œuvre derrière les processus de gentrification de La Nouvelle-Orléans, à Détroit, à San Francisco et à New York. Selon Moskowitz, la première mention du terme gentrification apparaît dans le magazine *The Browstoner* aux États-Unis en 1969. Fondé par le Brownstone Revival Committee (BRC), une association créée pour promouvoir Brooklyn, l'objectif de ce magazine était de convaincre la bourgeoisie blanche de s'installer dans cet arrondissement pauvre de New York. Le storytelling raconté par le BRC visait à persuader les futurs arrivants que la gentrification était un mouvement organique composé de personnes qui voulaient améliorer les quartiers. D'après Moskowitz (2017), ces articles déplaçaient le focus des forces les plus importantes vers les décisions individuelles (2017). Ce récit cachait les intérêts financiers d'un groupe immobilier (Development Council of New York City) et de la compagnie locale de gaz (Brooklyn Union Gas). L'auteur conclut que le BRC

were instrumental in crafting the narrative of good-hearted pioneers the media still cling to today. [This] story proves that gentrification was never really about individual pioneers, but rather about a confluence of policies pushed by wealthy individuals, politicians, and the companies that stood to benefit from a gentrified neighborhood. (Moskowitz, 2017, p.32)

Cette histoire met en scène deux sortes d'explication de la gentrification : l'explication par la demande et l'explication par l'offre.

Pourquoi la gentrification arrive ? L'explication par la demande

Une première tentative explique la gentrification par les goûts d'une nouvelle classe sociale urbaine qui souhaite vivre au centre-ville ou dans un quartier relativement central. Cette explication «socio-culturelle» ou «humaniste» repose sur l'observation de la demande de logements et de services. Ils envisagent la gentrification comme

un processus graduel au cours duquel certains groupes en voie d'émancipation sociale et politique (femmes, artistes, gays, étudiants) jouent un rôle pionnier en raison de leur plus grande tolé-

rance face à la réputation de certains quartiers populaires (insécurité, drogue, écoles peu réputées, faiblesse des aménités urbaines – commerces de proximité, parcs, etc.). Ils sont par ailleurs plus susceptibles de côtoyer des groupes sociaux marginalisés du fait de leurs trajectoires sociales et de leurs valeurs. Néanmoins, en investissant le quartier, ils en changent l'image et «préparent le terrain» pour d'autres groupes sociaux moins enclins à franchir des barrières sociales (Chabrol et al., 2016, p.32).

À partir de la fin des années 1970 apparaissent les premiers « modèles par étapes » de la gentrification. Citons les modèles de Timothy Pattinson (1977), de Dennis Gale (1979) et de Philip Clay (1979). Ces modèles présentent la gentrification d'un quartier comme un processus linéaire, progressif et séquencé, dont chaque étape voit intervenir des «gentrifieurs» d'un nouveau genre qui font progresser le phénomène vers un stade de maturité.

Modèle par étapes de Clay révisité par Moskowitz (2017)

Phase	Acteurs	Description	Couverture médiatique
1	Gentrifieurs (1) ¹ (rôle des homosexuels blancs)	Des individus sans soutien d'un gouvernement ou d'une institution déménagent dans un quartier pauvre et y rénovent des maisons.	Très peu d'écho médiatique. La concentration des gentrificateurs se fait de bouche à oreille.
2	Gentrifieurs (1 et 2) et spéculateurs à petite échelle	Des individus sont attirés par le nouveau cachet culturel du quartier. Ils souhaitent en faire partie. Apparition de nouveaux restaurants. La vacance diminue et le remplacement commence.	Début d'une attention médiatique (quelques articles). Le quartier devient «the next hot new thing».
3	Gentrifieurs (2) et promoteurs	Les gentrificateurs prennent des rôles plus importants dans les quartiers (comités, organisation). Ils commencent à promouvoir le quartier. Les banques commencent à offrir plus fréquemment des prêts. La police est plus présente et s'assure du sentiment de sécurité des nouveaux arrivants. Les promoteurs commencent à rénover et à construire.	Les tensions entre l'ancien et le nouveau émergent.
4	Gentrifieurs (2 et 3) (managériales)	Les propriétés vacantes tenues par les promoteurs deviennent des condos luxueux. Le remplacement des premiers individus est généralisé ² .	
5	Millionnaires et investisseurs étrangers	Dans les quartiers aisés des métropoles, des promoteurs et investisseurs étrangers achètent des biens immobiliers de plusieurs millions de dollars. La moitié de ces appartements resterait vacants durant l'année à New York.	

Le rôle des médias

«À la suite des travaux de Sharon Zukin sur la contribution des médias à la création d'une imagerie de « pionniers urbains » en quête de cosmopolitisme et d'« authenticité », plusieurs sociologues et géographes ont souligné le rôle crucial de la presse et, plus largement, d'« intermédiaires culturels clés » (programmes télévisés de cuisine et de décoration intérieure, magazines de style de vie variés) dans le succès de ce modèle de consommation. Étudiant les représentations de la ville américaine dans trois magazines de « style de vie urbain » sur la période 1960-1990, Miriam Greenberg montre ainsi comment, à partir de la fin des années 1980, la concentration des médias entre les mains de quelques conglomérats et le développement d'une classe moyenne urbaine prospère ont conduit la presse à adopter un regard dépolitisé sur la ville, présentant celle-ci à travers les nouveaux modes de vie de la classe moyenne américaine et ses nouveaux quartiers de prédilection. La gentrification ne constitue dès lors plus une simple stratégie d'ordre résidentiel, elle apparaît **comme la proue du changement métropolitain dans les centres-villes.**» (Chabrol et al., 2016, p.34)

1 Les « gentrificateurs » – ceux qui produisent la gentrification. Trois vagues : (1) marginaux : étudiants, artistes, ménages monoparentaux (instruits mais avec des revenus relativement bas) ; (2) classes moyennes salariées ; (3). ménages aisés.

2 À mesure que progresse le processus de gentrification, les « gentrificateurs » peuvent devenir des « gentrifiés » (p. ex. des artistes ou des étudiants expulsés de leur logement).

Ces premiers « modèles par étape » ont été beaucoup critiqués, car jugés trop simples et incapables de prendre en compte les particularités locales ou les différences au sein des catégories d'acteurs identifiées (Lees, Slater et Wyly, 2010). Toutefois, l'apport de ces modèles pionniers réside dans l'identification de la diversité d'acteurs impliqués dans le processus de gentrification. Le géographe canadien David Ley explique que la mutation de la structure économique des pays occidentaux à partir des années 1970 vers une économie tournée vers les services, a donné naissance à un nouveau groupe social appelé new middle class. Jon Caulfield (1989) définit la gentrification à Toronto comme une « pratique sociale culturelle » émanant d'une résistance délibérée aux idéaux portés par la banlieue et permettant aux gentrificateurs d'élaborer des pratiques individuelles et collectives échappant à la domination des structures sociales et culturelles. En somme, ces premiers travaux insistent sur les valeurs progressistes des gentrificateurs et présentent la gentrification comme un « processus émancipateur », mais sans évoquer la question des conflits avec les populations déjà présentes.

Pourquoi la gentrification arrive ? L'explication par l'offre

Plusieurs chercheurs issus de la géographie radicale se sont opposés à ces explications socio-culturelles. Ces géographes analysent l'inscription spatiale des rapports de classe dans la ville et l'utilisation de l'espace par le capitalisme pour sa survie. Dans un article fondateur publié en 1979, Neil Smith appréhende la gentrification non pas comme le retour des gens en centre-ville, mais celui du capital vers les centres urbains.

La principale arme forgée par Neil Smith est sa théorie du rent gap (différentiel de rentabilité foncière). Sa théorie repose sur un principe de base de l'économie de marché : le capital ira là où la possibilité de faire des bénéfices est la plus élevée. La gentrification ne se produit pas par hasard : elle est prévisible. En examinant les données fiscales, Smith a identifié les secteurs « gentrifiables », là où les bâtiments étaient en mauvais état (et donc qu'ils pouvaient être achetés à bas prix) et se trouvaient à proximité d'autres zones gentrifiées (il n'était donc pas trop difficile pour les gentrificateurs d'y emménager). Le rent gap (différentiel de rentabilité foncière) est l'écart entre la valeur d'un bien immobilier dans son état actuel et sa valeur s'il était gentrifié. Plus l'écart est important dans un quartier, plus les chances de gentrification sont élevées (Moscovitz, 2017). La gentrification est un long processus dont les promoteurs immobiliers peuvent tirer profit en anticipant les changements des métropoles des décennies à l'avance. Les promoteurs immobiliers utilisent - ce que Peter Moscovitz nomme la « milk-and-revitalize strategy » (2017, p.38) - la stratégie selon laquelle les promoteurs tirent profit de l'augmentation des loyers tout en lésinant sur les réparations avant d'expulser les résidents pour réaliser de lourdes réparations et revendre leurs biens plus chers.

La nouveauté de ces modèles est de proposer une conception inédite de la diffusion spatiale de la gentrification. La gentrification devient une « nouvelle frontière urbaine » entre des espaces de désinvestissement et d'autres de réinvestissement du capital dans le paysage urbain (Chabrol, 2016). Aujourd'hui, la plupart des auteurs s'accordent pour reconnaître la complémentarité des deux

approches. Le Britannique Chris Hamnett (1997) a montré que les deux conditions étaient en fait nécessaires pour que la gentrification se produise.

Est-il possible de lutter contre les effets néfastes de la gentrification ?

En 2017 a eu lieu à Montréal les assises de la gentrification (Ville de Montréal, 2017). Plusieurs études ont été menées. Diverses pistes de solutions ont été proposées sur le logement, le commerce de détail ou l'information citoyenne.

Quelques mois plus tard, un comité de suivi de ces pistes de solutions a été créé. Un article de blog nous informe le 31 octobre 2018 que les engagements du comité de suivi se sont concentrés autour de quatre axes d'intervention pour lutter contre la gentrification à Hochelaga-Maisonneuve :

- Accélérer l'acquisition des terrains et leur décontamination à des fins d'habitation
- Obtenir une bonification des programmes de développement des logements sociaux
- Préserver le parc locatif existant par le biais des programmes de rénovation et les inspections en salubrité
- Limiter la hausse du prix des loyers par l'instauration d'un registre des loyers québécois

Ces orientations s'attaquent prioritairement à la question du logement (voir fiche 4).

Que nous dit la littérature sur le(s) rôle(s) des occupations temporaires et transitoires sur la gentrification ?

Des lieux pour qui ?

Pour la journaliste Alice Lelaleu (2017), « À mesure que les occupations temporaires et transitoires se professionnalisent et deviennent de plus en plus mainstream, les villes « s'enfoncent sans vergogne dans un processus de gentrification 'marketé' » avec l'urbanisme transitoire ». À propos des Grands Voisins à Paris ou du Voyage à Nantes, elle concède

de réelles qualités sociales, porteuses d'emploi et d'aide à la société, du moins dans l'idée », mais que ce ne sont pas nécessairement ceux qui en ont le plus besoin qui utilisent les installations, la cible étant le trentenaire, voire quadra dynamique, intello-artiste et surtout citadin dans l'âme à fort pouvoir d'achat, en mal de verdure et autres poules pondeuses. D'ailleurs, les prix des marchés de producteurs et autres brocantes tendance vide-greniers vintage ne sont pas souvent à la portée de toutes les bourses. Parce que bon, il ne faut pas non plus se leurrer quant à la motivation des proprios qui préfèrent aux squatteurs et autres SDF (pour ne pas dire migrants) les gentils fêtards en goguette (Lelaleu, 2017).

Une alternative possible à la gentrification ?

L'article de Mara Ferreri, « The seductions of temporary urba-

nism», dresse un portrait critique de la prolifération généralisée des idées et des pratiques des usages temporaires. Elle appelle à une approche critique des pratiques pour penser leur véritable capacité à produire des futurs urbains radicalement différents sans toutefois en identifier un.

Dans la même veine, Cian O’Callaghan et Philip Lawtonb constatent à partir d’une enquête détaillée des occupations temporaires à Dublin que ces occupations temporaires :

- s’inscrivent dans une approche «créative» ou «design» du développement urbain à Dublin ;
- ces occupations temporaires ont tendance à être situées uniquement dans le centre-ville de Dublin ;
- ces occupations temporaires ne possèdent pas d’ambitions politiques explicites.

En conséquence, les occupations temporaires n’offriraient pas d’alternative réelle dans les discours et dans les actions au développement urbain (néolibéral) de la ville de Dublin. Les occupations temporaires et transitoires sont utiles pour les instances publiques et les promoteurs pour doter le futur quartier d’un récit qui préfigure ce que sera son identité prochaine. On peut parler de gentrification douce.

L’apparition de la gentlefication : un compromis mou ?

Dans les cas de projets urbains, les occupations temporaires ou transitoires permettent de rentabiliser le temps incompressible du portage du projet. Ces temps incompressibles sont d’ailleurs de plus en plus allongés avec l’assentiment des pouvoirs publics pour louer des bureaux désaffectés, des usines vides ou des bâtiments délabrés à des occupants temporaires. Un concept est actuellement à la mode pour décrire cette forme dite «apaisée» de la gentrification : la gentlefication. Ce néologisme a été inventé par le promoteur immobilier Tony Goldman pour décrire la transformation du quartier manufacturier de Wynwood (Miami) en quartier artistique et culturel. En réponse à la gentrification, la gentlefication vise à faire

la promotion d’une transformation lente et inclusive d’un quartier, en respectant les habitants d’origine et en réservant une place importante aux petits entrepreneurs locaux par l’entremise de petits projets plus abordables [...] Les avis, quant au résultat final, demeurent partagés. Des réserves sont émises quant à l’aspect inclusif de Wynwood. [...] L’idée de la gentlefication n’est pas morte pour autant, car elle répond à un enjeu réel. Le rôle grandissant de l’adhésion sociale comme facteur de succès des projets d’affaires, la contribution des petits détaillants à une économie pérenne, les effets pervers de l’exclusion sociale... autant de raisons pour lesquelles le concept de gentlefication demeure à l’ordre du jour.» (Bérard, 2018, 27 avril).

Bibliographie

- Bérard, D. (2018, 27 avril). Connaissez-vous la «gentrification»? La Presse
- Caulfield, J. (1989). 'Gentrification' and desire. *Canadian Review of Sociology/Revue canadienne de sociologie* 26, 617–632. <https://doi.org/10.1111/j.1755-618X.1989.tb00437.x>
- Chabrol, M., Collet, A., Giroud, M., Launay, L., Rousseau, M., Ter Minassian, H., Lévy, J.-P., (2016). *Gentrifications*, Éditions Amsterdam : Paris.
- Clay, P.L., (1979). *Neighborhood renewal: middle-class resettlement and incumbent upgrading in American neighborhoods*. Lexington Books, Lexington, Mass.
- Clerval, A., 2011. La «gentrification» : une lutte de classes dans l'espace urbain ?, Séminaire «Marx au XXIe siècle », Université Paris-Sorbonne. [En ligne], consulté le 13 mars 2020 www.anti-k.org/2018/10/07/anne-clerval-la-gentrification-une-lutte-de-classes-dans-lespace-urbain/
- Delaleu, A. (2017, 29 août). Urbanisme transitoire, intermède avant gentrification. *Chroniques d'architecture*. URL <https://chroniques-architecture.com/urbanisme-transitoire-gentrification/>
- Ferreri, M. (2015). The seductions of temporary urbanism. *Ephemera*, 15, 181–191.
- Gale, D.E. (1979). Middle Class Resettlement in Older Urban Neighborhoods: The Evidence and the Implications. *Journal of the American Planning Association* 45, 293–304. <https://doi.org/10.1080/01944367908976968>
- Glass, R. (1964). *London: aspects of change*.(No. 3). MacGibbon & Kee.
- Hamnett, C. (1997). « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », *Strates*, 9, [En ligne], 9 consulté le 13 mars 2020. URL : <http://journals.openedition.org/strates/611>
- Lees, L., Slater, T., Wyly, E.K. (Eds.), 2010. *The gentrification reader*. Routledge, London ; New York.
- Lelaleu, . A (2017, 29 août). Urbanisme transitoire : dernier intermède avant gentrification, *Chroniques d'architecture*. (En ligne). <https://chroniques-architecture.com/urbanisme-transitoire-gentrification/>
- Lessard, G., Sénécal, G. (2017). La gentrification des quartiers centraux et l'accès au logement : un état de la question et pistes de solution, INRS (rapport), p.60.
- Ley, D. (1996). *The new middle class and the remaking of the central city*, Oxford geographical and environmental studies. Oxford University Press, Oxford ; New York.
- Moskowitz, P.E. (2017). *How to kill a city: gentrification, inequality, and the fight for the neighborhood*. Nation Books, New York, NY.
- O'Callaghan, C., Lawton, P. (2016). Temporary solutions? Vacant space policy and strategies for re-use in Dublin. *Irish Geography*, 69–87.
- Pattison, T.J. (1977). *The process of neighborhood upgrading and gentrification : an examination of two neighborhoods in the Boston metropolitan area*. Massachusetts Institute of Technology, Boston.
- Quartier Hochelaga Media Local Collaboratif, (2018) Des premiers engagements concrets pour lutter contre la gentrification dans le quartier. URL : <https://quartierhochelaga.com/2018/10/31/des-premiers-engagements-concrets-pour-lutter-contre-la-gentrification-dans-le-quartier/>
- Smith, N. (1979) *Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People*, *Journal of the American Planning Association*, 45(4) 538-548
- Ville de Montréal (2017) Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve - Assises sur la gentrification 2017 URL : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9417,142589527&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Zukin, S. (1989). *Loft living: culture and capital in urban change*. Rutgers University Press : New Brunswick, N.J.

4.

**Mal-logement,
camps précaires et
hébergements
d'urgence : que
peut l'habitat
transitoire pour les
populations
défavorisées ?**

Dans les écrits recensés, nous avons identifié trois populations en situation précaire de logement : les itinérants et les travailleurs pauvres, les immigrés ou réfugiés et les victimes de catastrophes naturelles. Pour les deux premières catégories, les projets d'occupations temporaires ou transitoires se sont multipliés depuis la crise économique de 2008 et la crise migratoire de 2015. L'hébergement temporaire représente une solution nouvelle pour répondre au besoin croissant d'hébergement d'urgence en milieu urbain. Par exemple, la Ville de Montréal a créé un centre d'hébergement temporaire au sein de l'hôpital vacant Royal Victoria. Comparativement aux autres usages des projets d'occupations temporaires, ces projets d'hébergement d'urgence restent rares, « car plus complexes à mettre en place d'un point de vue juridique, car les propriétaires sont plus réticents à l'idée de devoir déplacer des personnes plutôt que des activités » (Beaumont, 2018, p.36). De plus, la mixité fonctionnelle et sociale dans certains projets d'occupations temporaires mixant des usages culturels, économiques et d'hébergement, peut être la source de conflits d'usages parmi les occupants, et provoquer des tensions et des conflits locaux avec les résidents.

La question des itinérants et travailleurs pauvres

Dans un contexte d'envolée des prix immobiliers dans les quartiers centraux de la plupart des métropoles, le statut d'occupation et le logement sont devenus des marqueurs sociaux plus forts et participent de plus en plus à la différenciation sociale. Selon un article de 2014 du Guardian, les chiffres de l'Union européenne montrent qu'il y a 4,1 millions de sans-abri en Europe, alors qu'il y a 11 millions de maisons vides sur le continent (Neate, 2014). Aux États-Unis, un rapport de l'U.S. Census Bureau recense près de 139 millions d'unités de logement dont 17 millions seraient des logements vacants¹. Un autre rapport précisait même que 77 000 bâtiments gouvernementaux vides pourraient être réaménagés pour accueillir ces sans-abris. En Europe, la question du logement présentait trois problèmes :

un besoin non satisfait par les politiques d'offre géographique et qualitativement inadaptées ou insatisfaisantes ; un parc de logements qui restent pourtant relativement vacants dans les grandes villes ; une partie non négligeable de logements indignes. Par ailleurs, des citoyens ne disposent toujours pas de logement stable, vivent dans la rue ou dans des bidonvilles (Aguilera, 2014, p.1).

Depuis la crise économique de 2008, l'augmentation du ratio entre le nombre de logements vacants et celui du nombre d'itinérants a renforcé le phénomène des occupations illégales de bâtiments tel que le squat discret puis, dans un second temps, on observe l'organisation d'acteurs pour sortir de l'illégalité et proposer des occupations temporaires conventionnées de bâtiments vacants ou abandonnés. Le tableau ci-dessous dresse une typologie des squats.

Une initiative : Aurore et l'hébergement d'urgence

Depuis 2011, l'association Aurore poursuit des activités d'hébergement et d'accompagnement dans un ancien hôpital vacant de Paris. Créée en 1871, l'association Aurore héberge, soigne et accompagne plus de 41 300 personnes en situation de précarité ou d'exclusion vers une insertion sociale et professionnelle. Sa mission est d'« accueillir et accompagner vers l'autonomie les personnes en situations de précarité et d'exclusion via l'hébergement, les soins et l'insertion professionnelle ». En collaboration avec Plateau Urbain et Yes We Camp, deux associations spécialisées dans l'urbanisme transitoire et l'événementiel éphémère, l'association ouvre en 2015, les Grands Voisins, un « village utopique mixant hébergés d'urgence et porteurs de projets solidaires, artistiques, entrepreneuriaux et associatifs sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent de Paul dans le XIV^e arrondissement de Paris. Dans son mémoire, Alexis Diop (2018) rappelle qu'en 2015, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France confie à Aurore la gestion d'ensemble du site par une convention d'occupation. Épaulé par Plateau Urbain, l'association Aurore redéfinit son modèle économique et participe à l'aménagement de 11 400 m² dédiés à l'hébergement d'urgence. L'occupation transitoire des lieux doit cesser à l'été 2020.

¹ Le rapport commenté dans l'article du Guardian datant de 2014 est indisponible.

Typologie des squats en Europe (extrait d'Aguilera, 2014)

Contre-culturel	Visé à changer la vie des citoyens en occupant des immeubles vacants. C'est une fin en soi.
Classique	Correspond à l'occupation en vue d'obtenir ou renforcer les droits au logement. La mobilisation est structurée par des discours sur le droit des travailleurs et des pauvres. Cette forme de squat est très présente des années 1950 à 1970. Le squat est ici un outil, un moyen parmi d'autres.
Squat d'activité	Les squats d'artistes et de militants. Ils peuvent aussi fournir des services sociaux et culturels.
Squat de pauvreté	Squats où vivent des immigrés en situation irrégulière, des précaires, des usagers de drogue. Le squat est un moyen de se protéger, un refuge, en situation d'urgence ou d'extrême précarité.
Squat de privation	Des activistes de classe moyenne squattent pour loger des personnes démunies, tout en portant une critique plus ou moins radicale envers les politiques (cooptations possibles).
Squat comme stratégie de logement alternatif	Des classes moyennes contre-culturelles occupent pour créer un lieu d'activité et de logement alternatif, basé sur l'organisation horizontale.
Entrepreneurial	Des classes moyennes occupent un lieu non prévu pour le logement pour ouvrir un bar ou autre établissement (centre social) proposant différentes activités, autogéré et valorisant le rôle de la «communauté».
Squat conservateur	Occupation d'un lieu abandonné et susceptible de subir des aménagements afin de lutter contre la planification urbaine technocratique.
Squat politique	Les squatteurs cherchent à créer un contre-pouvoir d'État, une situation de confrontation en ouvrant un lieu alternatif. Les messages peuvent être plus ou moins radicaux.
Squats discret	Squats dédiés exclusivement au logement et ne relevant pas nécessairement d'une forme de protestation ouverte : ceux qui sont le fait de populations très précaires, pour des périodes courtes, ou parfois victimes de marchands de sommeil qui ouvrent des squats à des fins lucratives.

Un exemple inspirant : en France, une nouvelle implication des offices municipaux d'habitation (bailleurs sociaux)

Sollicités par les pouvoirs publics, les bailleurs sociaux explorent de nouvelles formes d'implication pour répondre aux besoins les plus urgents, en optimisant leur patrimoine et en structurant des partenariats avec les opérateurs de l'accueil d'urgence. L'idée est de mettre à disposition des bâtiments voués à être démolis ou réhabilités et dont la gestion est confiée à des partenaires expérimentés, comme Aurore ou SOS Solidarités. Ainsi, à la fin de l'année 2016, ICF Habitat met à disposition des services de l'État un bâtiment situé boulevard de l'Hôpital à Paris. Le bâtiment, qui a vocation à être démolit, comprend une cinquantaine de logements et doit être libéré par ses occupants en juillet 2017. La convention d'occupation temporaire, signée entre ICF et le groupe SOS Solidarités, ne prévoit pas de paiement de loyer, mais la refacturation au gestionnaire des travaux effectués (électricité, peinture et menuiserie) et des charges locatives. Afin d'optimiser les surfaces, la cohabitation de plusieurs familles a été organisée dans les grands logements et, en janvier 2017, le bâtiment abritait 160 personnes. Pour le bailleur, ce type de montage permet également d'éviter des dépenses de gardiennage ou de condamnation des locaux. En contrepartie, il nécessite de pouvoir mobiliser l'ensemble des équipes dans un temps très court, et de s'appuyer sur un partenaire associatif de confiance, en capacité d'assurer la sortie des

ménages aux dates prévues dans la convention. Aujourd'hui, l'habitat transitoire donne lieu à de nouveaux partenariats et souligne l'importance des acteurs intégrés dans la chaîne du logement. Au-delà de la pression liée au nombre croissant de mal-logés aux statuts variés, l'intensité et la complexité des projets de renouvellement urbain incitent au développement de ces usages temporaires, comme une manière d'optimiser les périodes intermédiaires. Pour les collectivités, les enjeux sont multiples. Il s'agit en premier lieu d'encadrer les initiatives privées et, notamment, les dérives de certaines agences de biens immobiliers vacants qui proposent des locaux peu habitables. Il s'agit également de susciter et d'accompagner des dispositifs qui reposent souvent sur des acteurs associatifs, en s'adaptant à leur mode de fonctionnement. Enfin, il est utile et nécessaire de mettre à profit cette dynamique et le retour positif de certaines expérimentations, en imaginant qu'elles puissent favoriser l'émergence de nouvelles formes d'habitat pérennes, que ce soit pour les jeunes, les pauvres, les migrants ou les travailleurs mobiles. Face à l'augmentation des besoins et de leur variété, l'habitat transitoire peut difficilement être considéré comme une solution, mais bien comme un moyen d'y parvenir.» (Extrait IAU, 2018, p.4)

La question de l'accueil des immigrés et des réfugiés

En Europe, le nombre d'immigrés est en augmentation et beaucoup d'entre eux sont installés dans des espaces ressemblant à des camps ou des abris temporaires. Cette question est devenue une préoccupation croissante pour les décideurs politiques et les universitaires (Sanyal, 2012), y compris au Canada (Wood et al., 2011). Le terme de « crise migratoire » s'est ainsi imposé dans les déclarations politiques et les médias à partir de l'été 2015. Selon Haniyeh Razavivand Fard et Asma Mehan (2018)¹, la réutilisation adaptative (adaptative reuse) des bâtiments vacants peut être une stratégie appropriée pour améliorer l'intégration des immigrants dans la société existante. Par exemple, en 2018 à Montreuil, le maire a réquisitionné des bureaux pour y loger des travailleurs migrants (Blavignat, 2018). Alors que de nombreux abris et camps temporaires seraient isolés et loin des infrastructures de transports, le grand nombre de bâtiments vacants ou de sites abandonnés pourrait fournir un abri à ces populations proches et contribuer à la revitalisation des sites en ruine avec leur participation. Ces auteurs vont plus loin en écrivant que l'occupation provisoire de ces bâtiments vacants centraux :

renforcerait le lien des réfugiés avec les quartiers et contribuerait à la création de leur identité et de leur sentiment

d'attachement au nouvel espace urbain. En outre, elle faciliterait l'acceptation des nouveaux arrivants par les habitants du quartier comme faisant partie de leur communauté locale. Elle profite également aux réfugiés en leur facilitant l'accès aux services publics sociaux, culturels et économiques. Ainsi, l'intégration des réfugiés dans le contexte urbain tout en améliorant leur statut socioculturel peut promouvoir la cohésion sociale et prévenir la marginalisation. De plus, en offrant aux réfugiés la possibilité de participer à des activités économiques et à des opportunités d'emploi par le biais d'un processus systématique de formation initiale et en les amenant à participer aux activités économiques de la communauté locale (en fonction de leurs compétences), on peut, d'une part, réduire la dépendance des réfugiés vis-à-vis des aides gouvernementales pendant un certain temps et, d'autre part, en tant que nouvelle main-d'œuvre, contribuer à la croissance économique de la communauté locale (Fard et Mehan, 2018, traduction libre).

Le tableau suivant classe trois dispositifs européens d'hébergement temporaires pour l'hébergement des immigrés.

Typologie des hébergements d'urgence d'immigrés

(Extrait et adapté de Fontaine et al., 2016)

Dispositifs	Description	Exemples et sources d'inspiration
Des villages de bungalows	Dispositif prenant la forme de « villages » autonomes, en retrait de la ville, constitués de bungalows ou de chalets indépendants, ils accueillent généralement un ménage par construction.	L'article de Ludovic Fontaine, Elise Roche et Pauline Teppe (2016) examine deux cas français de construction <i>ex nihilo</i> de « villages » pour réfugiés.
Des réadaptations de bâtiments existants	Dispositifs de réutilisation de constructions collectives existantes (casernes, foyers de travailleurs migrants)	L'article de Razavivand Fard et Mehan (2018) décrit deux cas : celui de l'aéroport vacant de Tempelhof Airport à Berlin et celui des installations olympiques vacantes de Turin pour héberger les immigrés ² .
Des réutilisations de logements vacants existants	Dispositifs dits « dans le diffus » qui privilégient des relogements dans des logements existants	À noter, le Projet Retrotek au Royaume-Uni qui transforme les maisons vacantes de manière écologique (Ceranica, Markwella et Deana, 2017) «The Retro-Tek research project investigates the potential of existing buildings in the UK contributing towards the EU 2050 CO2 target, through a sustainable retrofit programme aimed specifically at empty homes. It proposes a novel design and procurement methodology to bring empty homes back into use, integrate sustainable technologies and materials and offer them back to the market».

¹ Sur la pratique architecture de l'«Adaptive Re-use» : Damla Mısırlısoy et Kagan Günc, 2016 ; Francesca Cantell, 2005).

² Pour aller plus loin sur les pratiques architecturales en tant de crise migratoire : Suspended living in temporary space: emergencies in the Mediterranean Region: International Conference Proceedings, 9 October 2017, Politecnico di Torino, Turin, Italy.

La question de l'hébergement des victimes de catastrophes naturelles

L'incidence des catastrophes naturelles aurait considérablement augmenté au cours des dernières décennies (Adham, 2014). Le nombre de maisons endommagées ou détruites après les catastrophes est souvent important, et le relogement des sans-abri est l'une des tâches les plus importantes des programmes de reconstruction. Les travaux de reconstruction durent souvent longtemps. Plusieurs recherches recensées ont tenté de démontrer l'importance des offres d'hébergement temporaire pour fournir des espaces où les gens peuvent vivre et reprendre progressivement leur vie jusqu'à ce qu'ils aient un logement permanent. Selon Johnson (2002), le terme d'hébergement temporaire (temporary accommodation) comprend toutes les solutions utilisées après une catastrophe jusqu'à la réinstallation dans une maison permanente. .

Selon Félix et al. (2014), l'hébergement temporaire en situation post-catastrophe est un enjeu qui dépasse la simple mise à disposition de bâtiments. C'est un problème d'anticipation et de développement local. Les résultats de leur recherche préconisent d'aborder le problème de l'hébergement post-catastrophe de trois manières :

- (a) Au lieu de développer des solutions et des stratégies après que la catastrophe se soit produite, il est crucial d'être préparé et d'avoir des stratégies déjà développées au préalable ;
- (b) Au lieu de se concentrer sur des solutions importées et standard, il faut préférer les ressources locales et les conceptions orientées vers le local ;
- (c) Au lieu d'une approche technocratique, il est essentiel d'utiliser des stratégies plus sensibles et plus axées sur les personnes.

Typologie des hébergements post-catastrophe

(extrait de Félix et al., 2014)

Abri d'urgence	«a place where survivors stay for a short period of time during the height of the emergency, which can be in the house of a friend or in a public shelter;»
Hébergement temporaire	«used for an expected short stay, ideally no more than a few weeks after the disaster, this may be a tent, a public mass shelter, etc.»
Logement temporaire	«the place where the survivors can reside temporarily, usually planned for 6 months to 3 years, returning to their normal daily activities, and can take the form of a pre-fabricated house, a rented house, etc.»
Logement permanent	«return to the rebuilt house or re-settle in a new one to live permanently.»

Bibliographie

- Aguilera, T. (2014). L'(in)action publique face aux squats discrets à Paris et à Madrid. Déni d'agenda et autonomisation de la sécurisation : comment la méconnaissance du territoire bloque les politiques publiques. *Métropoles*.
- Ban, S. (2014). Shigeru Ban Humanitarian Architecture. <https://doi.org/10.4324/9781315776545-3>
- Beaumont, G. (2018). Mémoire de fin d'études - Occupation temporaire et aménagement des friches urbaines Issuu. URL https://issuu.com/gregoire.beaumont/docs/181003-_gr_goire_beaumont-_mfe
- Blavignat Y. (2018, 26 septembre). Montreuil : le maire réquisitionne des bureaux pour loger des travailleurs migrants. URL <http://www.lefigaro.fr/actualite-france/2018/09/26/01016-20180926ARTFIG00356-montreuil-le-maire-requisitionne-des-bureaux-pour-loger-des-travailleurs-migrants.php>
- Boersma, K., Kraiukhina, A., Larruina, R., Lehota, Z., Nury, E.O. (2019). A port in a storm: Spontaneous volunteering and grassroots movements in Amsterdam. A resilient approach to the (European) refugee crisis. *Social Policy & Administration*, 53, 728–742. <https://doi.org/10.1111/spol.12407>
- Cantell, S.F. (2005). The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings : Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies. Master Thesis: Virginia Polytechnic Institute and State University, USA, 40.
- Ceranic, B., Markwell, G., Dean, A. (2017). 'Too Many Empty Homes, Too Many Homeless' – A Novel Design and Procurement Framework for Transforming Empty Homes through Sustainable Solutions. *Energy Procedia* 111, 558–567. <https://doi.org/10.1016/j.egypro.2017.03.218>
- Diop, A. (2018). Des usages de l'identité alternative par les nouveaux lieux culturels du Grand Paris : stratégies de positionnement au sein d'un marché en cours de structuration, Master, Paris Dauphine, p. 158.
- Fard, H.R., Mehan, A., (2018). Adaptive reuse of abandoned buildings for refugees: lessons from european context 10.
- Félix, D., Monteiro, D., Branco, J.M., Bologna, R., Feio, A. (2015). The role of temporary accommodation buildings for post-disaster housing reconstruction. *J Hous and the Built Environ*, 30, 683–699. <https://doi.org/10.1007/s10901-014-9431-4>
- Fontaine, L., Roche, E., Teppe, P. (2016). Reloger des « indésirables » en urgence. Les territoires de l'hébergement des familles étrangères sans-domiciles à Lyon et Grenoble. *Géographie et cultures* 65–87. <https://doi.org/10.4000/gc.4463>
- Gilderbloom, J.I., Squires, G.D., Wuerstle, M. (2013). Emergency Homeless Shelters in North America: An Inventory and Guide for Future Practice. *Housing and Society*, 40, 1–37. <https://doi.org/10.1080/08882746.2013.11430607>
- Hany Abulnour, A. (2014). The post-disaster temporary dwelling: Fundamentals of provision, design and construction. *HBRC Journal*, 10, 10–24. <https://doi.org/10.1016/j.hbrcj.2013.06.001>
- IAU île-de-France. (2018). Habiter le transitoire : de la précarité à l'ancrage temporaire. (En ligne). https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1444/NR_770_web.pdf
- Intrand, C., Perrouy, P.-A. (2005). La diversité des camps d'étrangers en Europe : présentation de la carte des camps de Migreurop. *Cultures & Conflits* 71–90. <https://doi.org/10.4000/conflits.1727>
- Jansen, B.J., (2016). The protracted refugee camp and the consolidation of a 'humanitarian urbanism.' *International Journal of Urban and Regional Research*.
- Johnson, C. (2002). What's the big deal about temporary housing? Planning considerations for temporary accommodation after disasters: Example of the 1999 Turkish earthquakes. Dans 2002 TIEMS disaster management conference. Waterloo.
- Mısırlısoy, D., Günçe, K. (2016). Adaptive reuse strategies for heritage buildings: A holistic approach. *Sustainable Cities and Society* 26, 91–98. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2016.05.017>
- Neate, R., (2014, 23 février). Scandal of Europe's 11m empty homes. *The Guardian*. URL : <https://www.theguardian.com/society/2014/feb/23/europe-11m-empty-properties-enough-house-homeless-continent-twice>
- Remøy, H., Street, E. (2018). 'The dynamics of "post-crisis" spatial planning: A comparative study of office conversion policies in England and The Netherlands. *Land Use Policy*, 77, 811–820. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.12.005>
- Sanyal, R. (2012). Refugees and the City: An Urban Discussion. *Geography Compass*, 6, 633–644. <https://doi.org/10.1111/gec3.12010>
- Soederberg, S., 2019. Governing Global Displacement in Austerity Urbanism: The Case of Berlin's Refugee Housing Crisis. *Development and Change* 50, 923–947. <https://doi.org/10.1111/dech.12455>
- Vaudetti, M., Minucciani, V., Canepa, S., Sallar Onay, N. (Eds.), (2018). Suspended living in temporary space: emergencies in the Mediterranean Region: International Conference Proceedings, 9 October 2017,
- Wood, P.B., McGrath, S., Young, J. (2011). The Emotional City: Refugee Settlement and Neoliberal Urbanism in Calgary. *Int. Migration & Integration*. <https://doi.org/10.1007/s12134-011-0191-75>.

5.

Communs

urbains et

patrimoine :

des partenariats

à construire

Le retour des communs

Le mouvement des communs urbains est en vogue. Pourtant, les communs ont une longue histoire qui remonte bien avant la naissance du capitalisme et de l'État moderne. Le phénomène des communs revient en force au tournant du XXI^e siècle dans un contexte où ce que nous concevons traditionnellement comme «le public» est en recul : politiques d'austérité appliquées aux services publics, baisse du parc des logements sociaux et privatisation de l'espace public. Dans ce contexte, le mouvement des communs est devenu pour certains une alternative à la lutte entre le public et le privé.

La question de la relation entre les communs urbains et le patrio- moine reste sous-théorisée, ou du moins incomplètement théo- risée. Néanmoins, cette perspective semble prometteuse, car les communs semblent fournir un cadre et un ensemble d'outils permettant d'ouvrir la possibilité d'une participation plus inclu- sive et équitable des villes. Le commun a le potentiel de mettre en évidence la question de savoir comment les villes gouvernent ou gèrent les ressources auxquelles leurs habitants peuvent pré- tendre à des biens communs.

Une définition générale des communs

Une définition élargie des communs consisterait à dire que les communs est un terme général qui se réfère à une ressource par- tagée et gérée par un collectif d'individus (Hess & Ostrom, 2007). Pour la majeure partie des définitions provenant de la littérature internationale, trois éléments principaux sont au cœur du concept de commun : les ressources communes entendues comme objets, espaces matériels et immatériels, indépendamment de leur ap- partenance publique ou privée ; l'activité de *commoning* (les pra- tiques de mise en commun) ; et les communautés (appelées *com- moners*) impliquées dans la création et la reproduction des biens communs, dont l'existence s'inscrit dans un rapport de récipro- cité directe¹. Ces communautés peuvent définir ensemble des règles d'accès, d'usage et de gestion d'une ressource commune afin que celle-ci soit à l'abri de la logique des échanges commer- ciaux et de la surexploitation. Cette notion a gagné en popularité grâce aux travaux du prix Nobel d'économie Elinor Ostrom qui a analysé des modèles originaux de gouvernance de ressources naturelles qui n'étaient ni basés sur la propriété privée, ni sur une gestion publique centralisée (Ostrom, 1990). Autrement dit, la contribution essentielle d'Ostrom est d'avoir démontré qu'entre le «droit exclusif» attaché à la propriété privée et le «bien pu- blic» ouvert à tous, il existe une très grande diversité de situations dans lesquelles des «bundles of rights» (ensembles de droits) sont distribués entre différents partenaires associés dans le partage du bénéfice d'une ressource donnée (Orsi, 2013).

Les communs urbains : de nouveaux arrangements institutionnels dans la ville

À propos des communs, David Harvey (2012) les définit plus lar- gement comme des rapports sociaux malléables et instables liés à un environnement physique et historique. Ces quinze dernières années, le discours sur les communs s'est élargi pour inclure les

communs urbains tels que les espaces publics, les jardins com- munautaires urbains et les logements communs. D'un point de vue théorique, les communs urbains se caractérisent, à la diffé- rence des communs dits «naturels», par une «absence de rivalité, et un accroissement de la valeur (en termes tant économiques que sociaux) produite par l'intensité de l'utilisation du bien» (Festa, 2016). Elinor Ostrom elle-même a souligné avec Charlotte Hess (2008) la pluralité des communs, qui ne sauraient tous s'inscrire dans le schéma de la rivalité inhérent aux ressources en commun (common-pool resources), lorsqu'elle a analysé le caractère non rival mais multiplicateur de l'utilisation de la connaissance et du réseau. L'une des caractéristiques propres des communs urbains, affirme Harvey (2012), est qu'ils présentent les mêmes contra- dictions que les autres communs mais d'une manière « hypercon- centrée ». Cela tient à la centralité de la ville dans les dynamiques d'accumulation et de dépossession propres au néolibéralisme, mais aussi à leur densité intrinsèque qui multiplie les interactions, la production de valeur et les relations de conflit et de coalition entre les sujets.

Le commun est produit chaque jour dans la ville (Harvey, 2012). Par exemple par ceux qui s'y engagent quotidiennement à main- tenir les caractères culturels, ethniques et sociaux de leur quartier et qui se voient souvent doublement dépossédés par des dyna- miques spéculatives qui font gonfler les prix immobiliers du fait de la typicité ainsi produite et expulsent les habitants qui en ont été les artisans. Cependant, le commun n'est pas uniquement pro- duit par la coopération diffuse partant de la base, ni seulement par une impulsion solidariste et émancipatrice. C'est souvent le néolibéralisme lui-même qui produit du commun (Harvey, 2012; Dardot et Laval, 2019).

Ainsi, en Grande-Bretagne, les Business Improvement Dis- tricts structurent l'espace public comme un centre commer- cial à ciel ouvert, intègrent des exigences diffuses en matière de conditions de vie et de services, et préparent l'utilisation réifiée de l'espace à l'aide d'un système de vidéosurveil- lance et de règles imposées unilatéralement, soustraites au contrôle démocratique, et imposées au nom de la sécurité publique (Minton, 2009).» (Festa, 2016, p.12).

Les communs ne constituent pas une utopie abstraite, mais prennent bien en compte les difficultés des arrangements entre individus, surtout dans les sociétés contemporaines, où le marché des biens d'une part et la propriété publique de l'autre sont les formes dominantes et influencent donc l'ensemble des réflexions. Il est de plus en plus question de partenariats publics-communs dans la gestion collective d'une ressource. En 2019, une mission d'étude montréalaise à Barcelone appelait à la création de ce type d'arrangement institutionnel au Québec.

Les initiatives locales pourraient revendiquer d'une seule et

¹ De manière plus restrictive, Benjamin Coriat définit un commun selon trois critères cumulatifs : «la ressource elle-même objet du partage et donc du commun, la nature des droits et des obligations qui lient les participants au commun et enfin le mode de gouvernance du commun qui permet aux participants au commun de faire respecter au cours du temps le système des droits et des obligations qui le régit» (Coriat, 2015, p. 24).

même voix la création de partenariats public-communs, à l'instar des partenariats publics/coopératifs/communautaires à Barcelone. Ce nouveau cadre de régulation permettrait d'assurer aux initiatives l'accès d'usage à faible coût et à long terme des infrastructures urbaines, ce qui faciliterait grandement le développement d'un modèle d'affaires viable à long terme. Ensuite, une telle approche favoriserait des pratiques d'inclusion et la co-construction des projets entre l'ÉSS et les groupes communautaires locaux. En formalisant la collaboration entre les projets d'économie sociale et les groupes communautaires déjà présents sur un territoire, cela faciliterait l'ancrage local dans les pratiques et l'histoire du quartier. Cela constitue, à nos yeux, un élément central des communs urbains. (CITIES, 2019, p.3)

Quelles pourraient être les conditions d'émergence d'un commun urbain liées au patrimoine?

Parmi les «nouveaux» communs, Hess (2008) inclut, entre autres, les biens communs du savoir, les biens culturels, les biens communs de l'infrastructure et les biens communs de quartier. Cette dernière catégorie peut être enrichie pour articuler la question de la préservation du patrimoine avec le mouvement des communs. Un des défis pratiques aussi bien que théoriques est d'inventer, pour chaque bien commun, le bon mélange de contrôles institutionnels et communautaires et leur portée (Harvey 2012). Dans son chapitre rédigé en 2007, David Bollier affirmait que ce qui comptait le plus à propos des communs : «is to say that citizens (or user communities) are the primary stakeholders, over and above investors, and that these community interests are not for sale.» (2007, p.29). Les communs ne peuvent reposer sur le modèle de l'entreprise privée, ou être administrés exclusivement par les pouvoirs publics. À chaque fois, c'est la communauté des usagers qui doit être au coeur du modèle de gouvernance à la confluence de plusieurs individus et organisations, acteurs privés et publics. Comment les actrices et les acteurs d'un commun autour du patrimoine vont-ils trouver les moyens de faire perdurer leur association autour d'une ressource ? Comment garantir que les décisions, en général prises par consensus, vont néanmoins être appliquées ? Cela explique pourquoi les communs urbains impliquent souvent des modèles hybrides et des collaborations étroites entre collectifs citoyens, associations, entrepreneurs sociaux et institutions municipales.

Des communs du patrimoine par le bas : investir le mouvement associatif

Au Québec, malgré l'intérêt porté à ceux qui font vivre et animent le patrimoine, les associations vouées à la sauvegarde du patrimoine n'ont pas obtenu la reconnaissance qu'elles méritent (Drouin, 2011). Les recherches sur le monde associatif sont peu nombreuses en dépit de quelques analyses approfondies. La situation est différente en France. Depuis le tournant des années 2000, une série d'ouvrages et d'études ont été publiés. Parmi les études, citons la contribution d'Hervé Glevarac et Guy Saez (2002) qui tente de cerner le phénomène de l'implication des associations du patrimoine :

«Association des amis de la mine, Association pour la sauvegarde du patrimoine archéologique, Maison du patrimoine, Groupe de recherche historique, Société d'histoire... la liste est longue de ces milliers d'associations tournées vers la défense, la sauvegarde, la restauration, l'étude ou encore l'animation et la valorisation du patrimoine culturel au niveau local.» (Glevarac et Saez, 2002, p.1).

En France comme au Québec, le mouvement des communs peut être un cadre unificateur de l'action de multiples associations qui travaillent à la sauvegarde d'un objet, d'un lieu ou d'une pratique.

Du patrimoine en commun par le haut : des politiques proactives à Bologne

Si la notion de «commun» n'est pas encore beaucoup utilisée au Québec, la logique des communs est déjà présente en Italie où certaines politiques publiques permettent de proposer des solutions concrètes, notamment en matière de patrimoine. Ce mouvement des communs italiens est très fort (Ranocchiaro et Mager, 2019) parce qu'il repose notamment, sur un principe constitutionnel selon lequel les citoyens peuvent s'occuper en lieu et place des institutions des espaces publics. En 2014, Bologne est la première ville italienne à adopter un règlement des communs adopté par délibération municipale qui définit les communs et le cadre de la gestion de ces communs. Au sein du règlement, il est clairement stipulé que les citoyens actifs peuvent intervenir dans l'identification, l'intervention (par exemple la mise en œuvre de mesures techniques ou financières pour revitaliser un bâtiment ou un espace) ou la gestion : «1. The collaboration agreements having as their object the care and regeneration of buildings provide the shared management of the asset by active citizens, also constituted in association, consortium, cooperative, local or neighborhood foundation, for free and with permanent constraint of destination to shared care interventions disciplined in the agreements.» (Ville de Bologne, 2020, p.18) ¹.

1 https://www.rtes.fr/sites/default/files/IMG/pdf/bolognaregulation_1_.pdf

Bibliographie

- Coriat, B. (Ed). (2015). Le retour des communs : la crise de l'idéologie propriétaire. Les Liens qui Libèrent, p.250
- Bollier, David. (2007). The growth of the commons paradigm. Dans Charlotte Hess and Elinor Ostrom, eds., *Understanding knowledge as a commons: From theory to practice*, pp. 27–40. Cambridge, MA: MIT Press
- Boyle, J., (2003). The Second Enclosure Movement and the Construction of the Public Domain. *Law And Contemporary Problems*, 66, p. 33-74.
- CITIES. (2019). Les Communs urbains. Regards croisés sur Montréal et Barcelone. Un Ouvrage collectif. (Rapport)
- Dardot, P., et Laval, C. (2019). *Common: On Revolution in the 21st Century*. Bloomsbury Publishing.
- Drouin, M., (2011). Les associations de patrimoine et le tourisme. *Téoros. Revue de recherche en tourisme*, 30, 59–61.
- Festa, D. (2016). Les communs urbains. L'invention du commun. *Tracés. Revue de Sciences humaines*, 233–256. <https://doi.org/10.4000/traces.6636>
- Foster, S., (2017). Ostrom in the City: Design Principles for the Urban Commons. *The Nature of Cities*. URL <https://www.thenatureofcities.com/2017/08/20/ostrom-city-design-principles-urban-commons/>
- Gerber, J.-D., Hess, G., (2017). From landscape resources to landscape commons: focussing on the non-utility values of landscape. *International Journal of the Commons*, 11, 708–732. <https://doi.org/10.18352/ijc.745>
- Glevarec, H., Saez, G. (2002). Introduction. *Questions de culture* 17–50.
- Harvey, D. (2015). *Villes rebelles : du droit à la ville à la révolution urbaine*. Buchet Chastel : Paris, p. 330
- Hess, C. (2008). Mapping the New Commons. *SSRN Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.1356835>
- IAU île-de-France. (2019). Les communs urbains, une notion pour repenser l'aménagement territorial ?
- Iaione, C. (2015). Governing the Urban Commons. *Italian J. Pub. L.* 7, 170.
- Jones, G.A., Ward, P.M. (1998). Privatizing the commons: reforming the ejido and urban development in Mexico. *International Journal of Urban and Regional Research*, 22, 76–93. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.00124>
- Latrive, F. (2007). *Du bon usage de la piraterie*. Découverte, Paris.
- Orsi, F. (2013). Elinor Ostrom et les faisceaux de droits : l'ouverture d'un nouvel espace pour penser la propriété commune. *Revue de la régulation. Capitalisme, institutions, pouvoirs*. <https://doi.org/10.4000/regulation.10471>
- Ostrom, E. (2010). *Gouvernance des biens communs pour une nouvelle approche des ressources naturelles*. De Boeck, Bruxelles.
- Ostrom, E., Hess, C., 2007. Private and Common Property Rights (SSRN Scholarly Paper No. ID 1936062). Social Science Research Network, Rochester, NY.
- Ranocchiaro, S., Mager, C. (2019). Bologne et Naples au prisme des biens communs : pluralité et exemplarité de projets de gestion « commune » de l'urbain. *Développement durable et territoires. Économie, géographie, politique, droit, sociologie*, 10. <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.13238>
- Ville de Bologne (2020). *Regulation On Collaboration Between Citizens And The City For The Care And Regeneration Of Urban Commons*.

Fiches thématiques autour des occupations transitoires

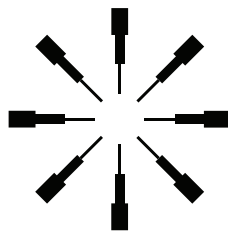
Données et vacance : pourquoi et comment inventorier les édifices abandonnés ou vacants ?

Les outils des municipalités au service des espaces abandonnés, vacants ou sous-utilisés.

Vacance et gentrification : quel(s) rôle(s) pour les occupations temporaires ou transitoires ?

Mal-logement, camps précaires et hébergements d'urgence : que peut l'habitat transitoire pour les populations défavorisées ?

Communs urbains et patrimoine : des partenariats à construire



Collectif | **Villes Autrement**

201, rue Sainte-Catherine E
(Montréal) Québec H2X 1L2

collectifvillesautrement@gmail.com