



Atelier professionnel Paris 1 - Plateau Urbain
L'évaluation des projets d'urbanisme temporaire
Mars 2018

Livrable 3

LE PROTOTYPE DE METHODE A L'EPREUVE DU TERRAIN

Lisa Bachir
Sonia Dinh
Marion Dreuil
Camille Krier
Elvia Théron

Sous la direction de Juliette Maulat


UNIVERSITÉ PARIS 1
PANTHÉON SORBONNE

 **PLATEAU
URBAIN**

CONTACTS



Lisa Bachir
blisa@live.fr



Sonia Dinh
dinh.sonia@gmail.com



Marion Dreuil
marion.dreuil@hotmail.fr



Camille Krier
krier.camille@gmail.com



Elvia Théron
elvia_theron@hotmail.fr

CREDITS

Toutes les photos et productions graphiques ont été prises ou réalisées par l'Atelier
PU (Lisa Bachir, Sonia Dinh, Marion Dreuil, Camille Krier & Elvia Théron)

Common Creative By l'Atelier PU, sauf mention contraire

Mise en page : Sonia Dinh

REMERCIEMENTS

Nous remercions l'ensemble des personnes qui ont contribué à la réalisation de cet atelier professionnel universitaire.

Tout d'abord, nous tenons à remercier Juliette Maulat, Maître de Conférences à l'Université Paris 1 - Panthéon-Sorbonne, pour son encadrement et son accompagnement durant l'atelier.

Nous remercions aussi Plateau Urbain, commanditaire de cet atelier professionnel, en particulier Paul Citron, directeur du développement, et Mathias Rouet, urbaniste et expert Plateau Urbain, pour l'intérêt de l'exercice, des savoirs et des savoir-faire qu'il nous a permis d'acquérir.

Enfin, nous remercions l'ensemble des personnes rencontrées et qui ont pris le temps de se rendre disponibles afin d'échanger avec nous.



INTRODUCTION

Si l'urbanisme temporaire, en tant que pratique émergente investissant des espaces inutilisés durant un laps de temps plus ou moins long, fait désormais l'objet d'un nombre croissant de publications (études de l'IAU et de l'APUR, 2017, pour n'en citer que quelques-unes), ses effets concrets restent encore assez méconnus. L'évaluation apparaît alors comme un enjeu essentiel pour l'urbanisme temporaire, d'où l'élaboration d'une méthodologie visant à étudier ses impacts, aussi bien en termes urbains, sociaux ou économiques que pour ce qui est de l'aspect environnemental ou encore de la gouvernance de ces projets impliquant des acteurs variés (urbanistes, architectes, promoteurs, collectivités, associations, entreprises, etc.).

Suite à un travail bibliographique et à des entretiens exploratoires visant à mieux cerner l'urbanisme temporaire et les enjeux qu'il soulève, nous avons établi une première version de méthode d'évaluation. Celle-ci se compose de plusieurs outils (questionnaires et trames d'entretien, grille d'observation et fiche projet), qui s'appuient sur une grille détaillant les différents critères et indicateurs pris en compte. Il s'est alors agi de mettre cette première version, nécessairement imparfaite, à l'épreuve du terrain. Passer ainsi de la théorie à la pratique permet de tester les différents outils élaborés et de voir comment ils s'adaptent à des cas concrets.

Ainsi, quatre projets d'urbanisme temporaire ont été sélectionnés pour y tester la première version de la méthode. Il s'agit de projets aux caractéristiques variées, permettant d'aborder chacun des cinq grands volets de l'évaluation. Bien que la région parisienne concentre un nombre important d'occupations temporaires, il nous a semblé indispensable d'étudier au moins un cas situé hors Île-de-France, en l'occurrence à La Rochelle. **Il est important de préciser qu'il s'agit avant tout de tester les outils élaborés et non pas de juger de la valeur des projets d'urbanisme temporaire choisis : bien plus que ses résultats, ce qui nous intéresse ici est la façon dont se déroule l'évaluation.** Toutefois, pour les différents projets étudiés, nous présenterons brièvement les points essentiels ressortis de l'application de la méthode d'évaluation. *In fine*, cette mise en pratique appelle un retour réflexif sur la méthodologie initialement élaborée, qui a vocation à être remaniée et ajustée au mieux afin d'intégrer les enseignements issus de l'expérience du terrain.

Cette synthèse présente ainsi le bilan de la phase de test de la méthode d'évaluation. Pour chacun des terrains étudiés, le retour de l'étude de cas s'organise de la façon suivante :

- > Brève présentation du projet d'urbanisme temporaire
- > Déroulement du test
- > Grands éléments de résultats de l'évaluation déclinés par thème
- > Enseignements pour la méthode d'évaluation

SOMMAIRE



LE CHOIX DES TERRAINS 6

RETOURS DE TERRAINS 10
Les Petites Serres 12
La Micro-ferme urbaine 24
Ground Control 26
La Belle du Gabut 48

RÉCAPITULATIF DES OUTILS TESTÉS 60



1

LE CHOIX DES
TERRAINS



Les Petites Serres



La Micro-ferme



Ground Control



La Belle du Gabut

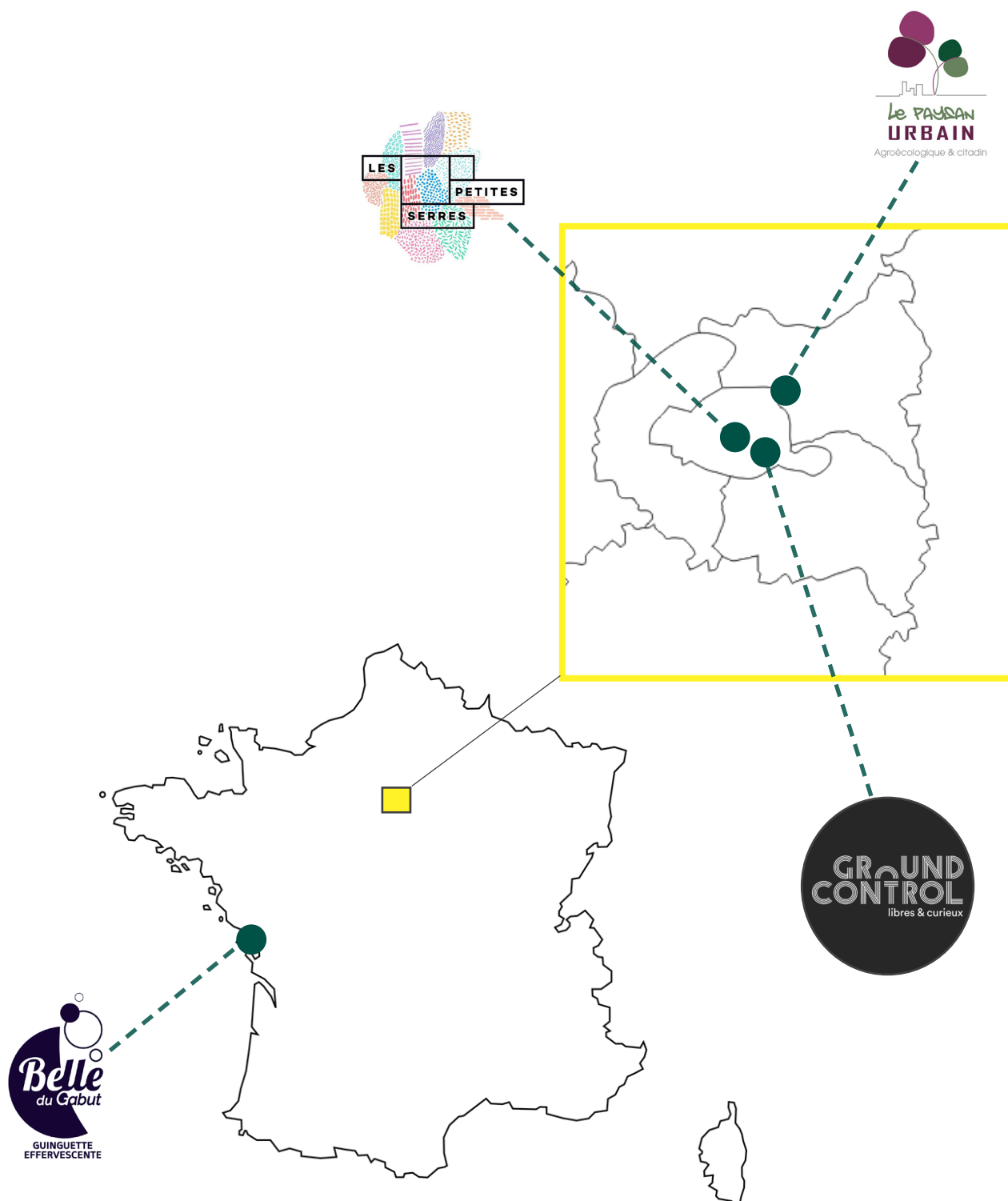
Choix des terrains

Afin de tester au mieux la pertinence de la méthode d'évaluation des projets d'urbanisme temporaire que nous avons élaborée, nous avons été attentives à la diversité des terrains sélectionnés. Leurs caractéristiques (programmation, taille, localisation, acteurs en présence, etc.) sont donc variées. L'idéal est bien sûr de tester la méthode sur un maximum de cas. Dans le temps imparti, nous avons pu étudier quatre projets d'urbanisme temporaire.

➤ TABLEAU RÉCAPITULATIF: DES TERRAINS AUX CARACTÉRISTIQUES VARIÉES

	Les Petites Serres (Paris, 5ème)	La Micro-ferme urbaine (Romainville, 93)	Ground Control (Paris, 12ème)	La Belle du Gabut (La Rochelle)
Localisation	Paris intra-muros Hyper-centre de Paris	Banlieue parisienne	Paris intra-muros	Hors Ile-de-France
Site	Site entièrement bâti	Site non-bâti	Site bâti et non-bâti	Site non-bâti, exposé au risque de submersion et d'inondation
Degré d'ouverture	Espace accueillant ponctuellement un public spécifique	Espace accueillant ponctuellement un public spécifique	Espace ouvert au public mais conditions d'accès limitées	Espace ouvert au public mais conditions d'accès limitées
Programmation	Locaux d'activité et hébergement	Agriculture urbaine et pédagogie	Evènementiel, restauration, bar	Evènements et activités culturelles, bar
Acteurs du projet	Un site géré par Plateau Urbain	Projet à l'initiative d'une collectivité Un seul occupant-gestionnaire	Un site SNCF	Projet à l'initiative d'une collectivité
Temporalités du projet	Projet en cours (<i>in itinere</i>)	Projet en cours / ayant fait l'objet d'une édition précédente (<i>in itinere</i>)	Projet ayant ouvert récemment (<i>ex ante/in itinere</i>)	1ère édition du projet terminée (<i>ex post</i>)

> LOCALISATION DE NOS QUATRE TERRAINS



A large teal triangle points from the top-left corner towards the right, creating a diagonal split in the image. The number '2' is positioned on the left side, partially overlapping the teal area.

2

RETOURS DE TERRAIN



> LES PETITES SERRES



Sous la verrière des Petites Serres, février 2018



Adresse	18 rue Larrey / 7 rue Lacépède, Paris, 5ème arr.
Contexte urbain	Tissu urbain dense, quartier central de la capitale
Nombre de m²	Environ 4 700 m²
Typologie du site	Site entièrement bâti : grands locaux sous verrières et hôtel particulier classé du XVIIIème siècle
Montage juridique	Convention d'occupation précaire jusqu'au 31 décembre 2017, reconduite par un avenant jusqu'à fin mars 2018 et en attente d'un second avenant pour poursuivre jusqu'à fin juin 2018
Occupation	Ateliers, bureaux, hébergement
Usage futur	Hôtel quatre étoiles

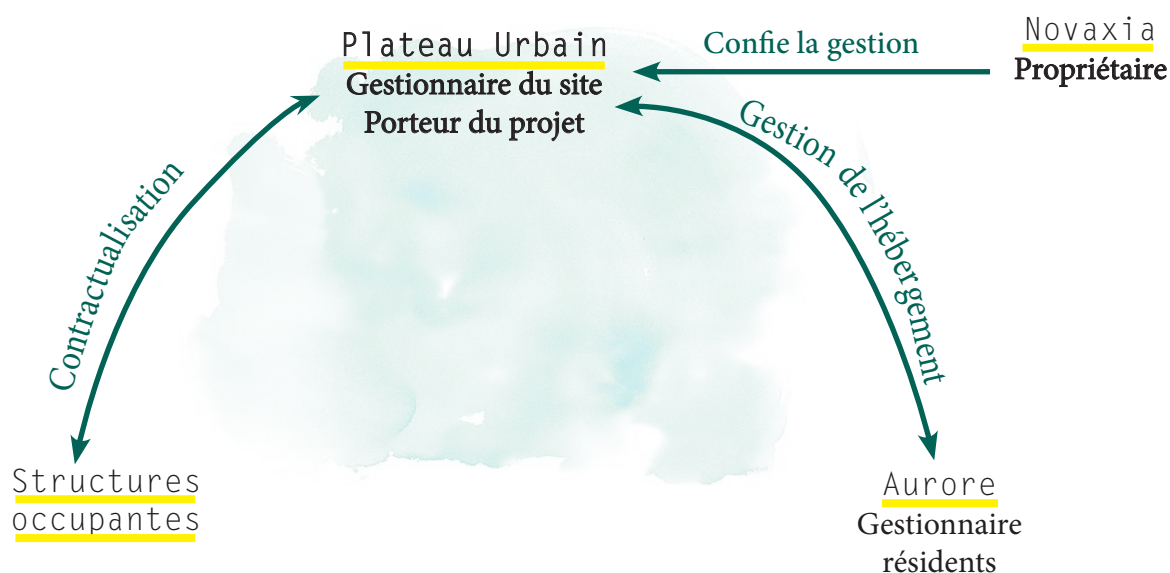
Pourquoi les Petites Serres ?

Pour tester la méthode d'évaluation, nous souhaitons tout d'abord sélectionner un site géré par Plateau Urbain, acteur majeur de l'urbanisme temporaire. Cela a assuré une facilité d'accès aux données ainsi qu'une prise de contact rapide avec les différentes parties prenantes. Ce site, situé dans un arrondissement central de la capitale, est également intéressant du fait de son orientation économique et du nombre important de structures occupantes qu'il regroupe. Cela permet notamment de tester les volets économie et gouvernance (interactions au sein du projet) de notre grille d'évaluation. Enfin, le projet des Petites Serres présente la particularité d'accueillir des résidents (hébergement proposé par l'association Aurore).

Présentation du projet

Le projet des Petites Serres, porté par la coopérative Plateau Urbain, occupe un ancien site industriel ayant appartenu à Lavillaugouet, entreprise de BTP et d'assainissement. Dans l'attente du projet immobilier futur - un hôtel de luxe - le propriétaire actuel, Novaxia, permet à Plateau Urbain (intermédiaire et gestionnaire) d'occuper temporairement le site. Ce projet est caractérisé par une tonalité tertiaire et économique et propose des locaux d'activité à une quarantaine de structures occupantes. Celles-ci ont des profils divers, du fait du choix de Plateau Urbain d'avoir une programmation ouverte : des entreprises de différents statuts et à des stades de développement variables, des artistes, des artisans mais aussi l'association Aurore s'y sont implantés en février 2017. Le projet comporte en effet une douzaine de places d'hébergement. Pour ce qui est de la temporalité, la durée initiale de l'occupation temporaire a été prolongée et la date de fin est prévue courant 2018. Le site des Petites Serres n'est pas accessible au grand public de façon permanente et est habituellement réservé aux occupants (personnes qui y travaillent et y vivent) mais il peut être ouvert ponctuellement, lors de l'organisation d'événements publics (Fête des Végétaliseurs du 5ème en juin 2017) ou privés (défilés lors de la Fashion Week, séances photos, videodressing, marché de Noël).

LES PETITES SERRES : SCHÉMA DES ACTEURS



Déroulement de la méthode

La phase de test de la version initiale de la méthode d'évaluation s'est déroulée durant les deux dernières semaines de février 2018. Le site des Petites Serres a permis d'expérimenter l'intégralité des outils élaborés, du fait de sa programmation (existence de plusieurs structures occupantes, présence d'hébergement) mais aussi de la disponibilité des différents acteurs, contactés par le biais de Plateau Urbain. Les outils les plus longs et *a priori* les plus difficiles à tester - à savoir les entretiens avec les acteurs clés - ont ainsi pu être expérimentés de manière satisfaisante car nous avons eu un accès facilité aux personnes à contacter par l'intermédiaire du gestionnaire du site et celles-ci se sont montrées disposées à nous répondre.

Grille d'observation

Au fil de nos visites sur le site, nous avons également rempli la grille d'observation générale, ce premier terrain a permis d'expérimenter l'intégralité des outils mis en place dans la méthode et sa programmation a aussi permis de tester bon nombre des critères et indicateurs prévus dans la grille d'évaluation (notamment critères économiques concernant le profil des structures occupantes ou bien aussi critères sociaux concernant l'hébergement). La fluidité des échanges avec Plateau Urbain, commanditaire de la méthode d'évaluation, a aussi facilité et accéléré le déroulement de cette étude de cas.

Questionnaire occupants

Nombre de structures interrogées : 6

Date : 21/02/2018

Durée : env. 20 min./occupant (version réduite du questionnaire)

Plateau Urbain avait préalablement lancé une évaluation des Petites Serres - sur le modèle de celle réalisée par N. Persyn sur le site des Grands Voisins - via un questionnaire déjà rempli par un certain nombre de structures au moment où nous avons mené l'évaluation. Afin d'éviter toute redondance, une version complémentaire de notre questionnaire occupants a été mise en place. Cette version raccourcie composée d'une vingtaine de questions abordait notamment les formes d'entraide entre occupants, le confort sur le site, la provenance du mobilier, matériaux et matières premières qu'ils utilisaient et comportait également quelques points complémentaires sur le profil et le modèle économique des structures. Nous n'avons donc pas testé le questionnaire occupants dans son intégralité aux Petites Serres, mais la version abrégée nous a néanmoins permis d'avoir un aperçu significatif du déroulement de ce questionnaire et nous a amenées à réajuster certaines formulations. Toutes les personnes interrogées ont accepté de participer au test et ont globalement su répondre à toutes les questions, sauf parfois des questions très précises ou qui peuvent être délicates comme le salaire moyen au sein de l'entreprise ou encore le chiffre d'affaire.

Entretien gestionnaire // Plateau Urbain

Personnes rencontrées : Alice Gendre, gestionnaire du site, Margaux Latour, responsable de l'ensemble des sites et assurant la coordination entre leur gestion, et Hippolyte Roullier, responsable études impliqué dans le projet des Petites Serres

Date : 16/02/2018

Durée : 1h30

Cet entretien, très dense, nous a permis de récolter la plupart des informations dont nous avions besoin, excepté sur certains points très précis (notamment concernant le volet environnemental de l'évaluation) ainsi que d'avoir accès aux documents nécessaires pour compléter la fiche d'identité du projet (surfaces, bilan économique).



Questionnaire public et voisinage

Date : entre le 16/02/2018 et le 21/02/2018 (matinée et après-midi)

Durée : 5 à 10 min./personne

Pour le public, étant donnée la nature du projet des Petites Serres et sa faible visibilité depuis les façades extérieures, nous avons interrogé des personnes venues manger à la Cuisine Rouge lors d'un des déjeuners régulièrement organisés par cette structure (destinés aux occupants et à un public averti, déjà client ou ayant connu l'événement par le bouche-à-oreille). Nous avons également participé à l'un des événements privés organisés aux Petites Serres : une soirée des anciens pour une formation de Paris 1. De même, le questionnaire voisinage a été lui-aussi rapide à administrer. Nous l'avons testé dans les rues alentour, auprès de passants mais aussi de commerçants du quartier, en essayant différentes temporalités : en semaine ou lors des vacances scolaires, le matin ou l'après-midi. Cet outil a néanmoins été assez difficile à tester car la plupart des personnes interrogées ne connaissait pas le projet des Petites Serres et le questionnaire s'est donc arrêté dès les premières questions.

Entretien élu // Mairie du 5ème arr.

Personne rencontrée : Hélène Hautval, adjointe (UDI-LR) en charge de la propreté, de la voirie, des espaces verts et des déplacements

Date : 27/02/2018

Durée : 15 min.

Entretien téléphonique

Florence Berthout, maire du 5ème affiliée au groupe Les Républicains, n'a pu nous répondre mais nous avons pu échanger avec une adjointe. Celle-ci a accepté de nous rencontrer mais selon une temporalité qui ne cadrerait pas avec le temps imparti pour notre phase de test de la méthode d'évaluation. L'entretien a donc été réalisé par téléphone. Celui-ci a permis d'aborder tous les points clés, comme dans le cas de l'entretien propriétaire.

Entretien propriétaire // Novaxia

Personne rencontrée : Thibaud Gandon, responsable de programme en charge du projet Lacépède

Date : 28/02/2018

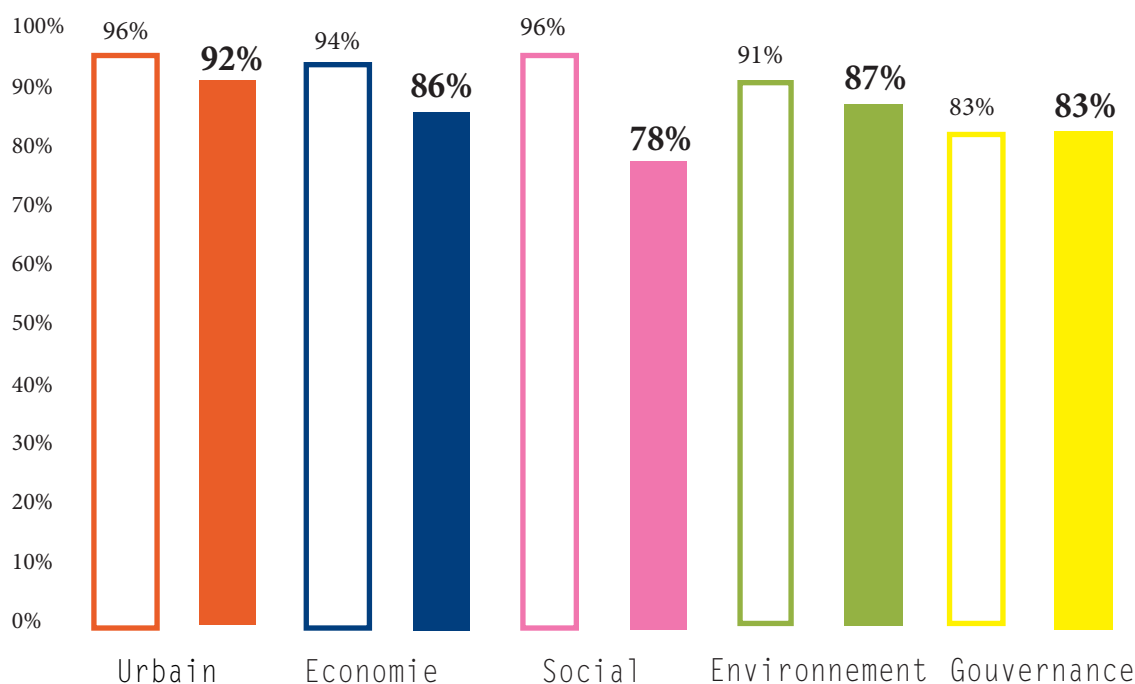
Durée : 30 min.

Le propriétaire actuel du site, Novaxia, va y construire à terme un hôtel quatre étoiles. L'entretien s'est déroulé de la façon suivante : recours à l'occupation temporaire et mise en place du projet, contractualisation et aspects juridiques, rôle de Novaxia dans le projet temporaire, communication faite par le propriétaire-promoteur et enfin projet futur. L'entretien a été mené de façon efficace et nous avons eu le temps de traiter l'essentiel durant le temps que le propriétaire pouvait nous consacrer.

! Questionnaire résidents

Nous avons aussi rencontré des difficultés pour échanger avec les résidents. Nous avons à plusieurs reprises essayé de les interroger, mais ils n'étaient pas toujours disponibles ou bien trop timides pour répondre à nos questions, que nous avons pourtant essayé d'adapter au mieux à ce public très spécifique. Cet outil n'a donc pas pu être testé dans son intégralité mais nos tentatives se sont tout de même révélées riches d'enseignements pour la méthodologie à adopter.

Part des indicateurs « pertinents » et part des indicateurs testés par thématique



Lecture : 91% des indicateurs du thème environnement ont été conservés et 87% des indicateurs de ce thème ont été testés à partir des données collectées aux Petites Serres.

L'étude des Petites Serres nous a permis, de par sa programmation et le jeu d'acteurs en présence, de conserver un maximum d'indicateurs de la première version de la grille thématique d'évaluation puis d'en tester sur le terrain une large majorité. La grille d'évaluation a ainsi très bien fonctionné.

MÉTHODOLOGIE

Justificatif de la construction des graphiques « test des indicateurs »

Le graphique ci-dessus représente la part des **indicateurs conservés pour le test** (1ère barre de chaque thème) et la **part des indicateurs testés par terrain** (2ème barre de chaque thème), issus de la grille d'évaluation thématique. Il a été construit à partir des indicateurs renseignés suite à la collecte des données sur le terrain. Ces pourcentages ont été calculés à partir des formules suivantes :

1- Part des indicateurs conservés = (Nombre total d'indicateurs - Indicateurs non pertinents) / Nombre total d'indicateurs par thème

2- Part des indicateurs testés = Nombre d'indicateurs testés par thème / Nombre total d'indicateurs par thème

La pertinence des indicateurs a été appréciée par rapport à la programmation, aux acteurs présents, au nombre de structures occupantes et au montage du projet temporaire.

Il est important de préciser qu'il ne s'agit pas d'une évaluation du projet en tant que telle, mais d'une information renseignant sur le déroulement de la méthode.



Table commune aux Petites Serres, février 2018

Éléments de résultats de l'évaluation

La phase de test de la version initiale de la méthode d'évaluation s'est déroulée durant les deux dernières semaines de février 2018. Le site des Petites Serres a permis d'expérimenter l'intégralité des outils élaborés, du fait de sa programmation (existence de plusieurs structures occupantes, présence d'hébergement) mais aussi de la disponibilité des différents acteurs, contactés par le biais de Plateau Urbain.

Les outils les plus longs et *a priori* les plus difficiles à tester - à savoir les entretiens avec les acteurs clés - ont ainsi pu être expérimentés de manière satisfaisante car nous avons eu un accès facilité aux personnes à contacter par l'intermédiaire du gestionnaire du site et celles-ci se sont montrées disposées à nous répondre.

URBAIN

En termes urbains, il ressort tout d'abord que le site accueillant les Petites Serres **apparaît relativement fermé et peu visible de l'extérieur**. Rue Larrey ou rue Lacépède, aucun élément de signalétique n'indique le nom des Petites Serres. Le site s'inscrit donc dans un tissu urbain dense, dans lequel il se fond (les verrières ne sont pas visibles de l'extérieur) et rien n'indique la présence des Petites Serres dans le quartier.

De plus, du fait de sa programmation - locaux d'activité et organisation d'événements le plus souvent privés sous les verrières - **le projet n'apparaît pas ouvert au grand public**, ce qui tient en partie au fait que la mise aux normes ERP serait trop coûteuse. On notera également la présence de caméras dissuasives dans les espaces communs du site.

Ces deux éléments **expliquent le manque de connaissance du projet de la part des habitants et des commerçants du quartier**. Parmi les personnes interrogées, même les voisins directs, presque toutes ont répondu ne pas connaître le projet. Quelques personnes seulement disposaient d'éléments de connaissance sur l'occupation passée (Lavillaugouet) mais pas sur les Petites Serres. Le projet n'apparaît donc pas inséré dans le tissu local mais plutôt fermé sur lui-même.

Pour ce qui est de l'organisation du site, le projet est



Une diversité d'espaces et de locaux offerts, février 2018

marqué par une certaine **mixité fonctionnelle**, rendue possible par la diversité des locaux disponibles et le choix de la programmation ouverte fait par Plateau Urbain. On y trouve des ateliers d'artistes ou d'artisans mais aussi des bureaux. Grâce aux verrières, le site dispose d'une **grande luminosité** et les vastes espaces au rez-de-chaussée se prêtent parfaitement à l'organisation d'événements. Par contre, pour ce qui est du confort, les occupants rapportent des nuisances sonores liées à ces événements, le froid dans certains espaces (d'où la faible fréquentation d'une salle commune aménagée par les occupants) et des problèmes de réseaux internet et téléphone.

ÉCONOMIE

Pour le volet économique, les premiers résultats de l'évaluation menée par Plateau Urbain ainsi que les questions complémentaires que nous avons posées montrent la **diversité des structures occupantes** : diversité de statut juridique (indépendants, associations, SA) et diversité des stades de développement des entreprises présentes. En effet, si certains occupants arrivent bien à se dégager un salaire et réalisent des chiffres d'affaires conséquents, d'autres connaissent plus de difficultés et ne sont pas encore



Entrée rue Larrey, février 2018

Entrée rue Lacépède, février 2018



à l'équilibre (certains doivent même travailler à côté, en plus de leur activité aux Petites Serres). On note aussi une part importante de contrats précaires (CDD, stages, services civiques) ainsi qu'un recours fréquent à l'informel de la part des structures occupantes (aménagement de leurs locaux, aide pour leur activité). Le site accueille ainsi un certain nombre de petites structures assez précaires.

Cependant, l'ensemble des occupants s'accorde à dire que **l'installation aux Petites Serres a joué un rôle essentiel** dans le développement de leur activité et leur a permis d'embaucher (locaux à faible coût). Avant, les occupants menaient leur activité à leur domicile ou subissaient une pression économique forte du fait du loyer de leurs anciens locaux. Beaucoup aimeraient se reloger au sein d'un projet similaire (certains ont d'ailleurs candidaté dans des sites de Plateau Urbain) et craignent la fin de l'occupation temporaire et son impact sur leur activité.

Enfin, pour ce qui est des liens avec le tissu économique local, il ne semble pas y avoir d'intégration des structures occupantes dans celui-ci, ni même de complémentarité, d'autant plus que le site est relativement fermé et que les occupants se positionnent pour certains sur des secteurs d'activité très spécifiques (broderie, artistes, etc.).



Communication autour des petits-déjeuners, février 2018



Salle commune, février 2018

SOCIAL

Les questions posées aux occupants ont montré qu'il existe bien des **formes d'entraide** au sein des Petites Serres et que la plupart apprécie l'ambiance du site, qui compte parmi les raisons pour lesquelles ils ont souhaité s'y implanter. L'entraide se fait surtout de manière informelle (échange ou prêt de matériel, informations). Le gestionnaire du site a eu recours à la plateforme Slack (outil de communication permettant d'échanger via un chat organisé en plusieurs canaux correspondant chacun à un sujet de discussion) mais l'utilisation de cet outil n'est pas encore très satisfaisante. Tout comme pour le groupe Facebook interne au projet créé pour y remédier, trop peu d'occupants sont inscrits.

Le site dispose d'espaces communs, permettant l'existence d'une sociabilité entre occupants : ceux-ci se retrouvent alors au rez-de-chaussée sous une des verrières, où se trouvent une grande table et des sièges, un babyfoot et des frigos partagés. On trouve également sur le site des affiches indiquant aux personnes qui y travaillent ou y vivent la tenue d'événements spécifiques. Des **événements permettant d'échanger entre occupants sont organisés** de manière régulière comme les petits-déjeuners du mercredi ou bien les déjeuners de la Cuisine Rouge. Cependant, plusieurs occupants disent regretter de ne pouvoir échanger davantage avec leurs voisins ou participer aux rencontres par manque de temps.

Un point important est la présence d'une **douzaine de places d'hébergement** proposées par l'association Aurore aux Petites Serres. Les résidents sont logés

dans la partie du site constituée de l'hôtel particulier, qui accueillait auparavant des logements pour des employés de Lavillaugouet. On constate que les hébergés ne se mêlent pas aux occupants du site et n'osent pas participer aux événements organisés. Il s'agit en effet d'un public très spécifique, soumis à des enjeux psycho-sociaux importants. Lorsque nous avons essayé de les interroger, nous avons pu constater leur timidité. Le gestionnaire Plateau Urbain a tenté de mettre en place un **partenariat avec l'université Paris 3** afin de proposer des cours de langues aux hébergés mais le projet n'a pas pu aboutir. Il existe donc un enjeu social majeur en ce qui concerne le lien entre le projet et les hébergés, dans lequel l'association Aurore a un rôle clé.

Lors des **événements privés** (vide-dressing, défilés de la Fashion Week) qui se tiennent à une fréquence variable, l'organisation est à la charge des personnes ayant loué les lieux. Celles-ci mettent donc en place leurs propres dispositifs de sécurité et de contrôle à l'entrée.

Enfin, on peut signaler que le site est difficilement accessible aux personnes à mobilité réduite (les ascenseurs ne fonctionnent plus). Une mise aux normes (ainsi qu'aux normes ERP) serait trop coûteuse.



Tri et compost, février 2018

ENVIRONNEMENT

Si la question environnementale n'apparaît pas comme une composante majeure du projet des Petites Serres, on a toutefois pu tester plusieurs critères se rapportant à ce thème. Tout d'abord, le site est presque entièrement bâti, à l'exception d'une cours pavée. Il n'y a donc pas d'espaces végétalisés de pleine terre ou d'espaces non-imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux de pluie. A l'intérieur du site, on trouve néanmoins des **plantes vertes en pots** (par exemple au rez-de-chaussée au niveau de la Cuisine Rouge) ou bien plantées dans des **palettes en bois de récupération**. Dans les étages, un espace commun situé sous une petite verrière est lui aussi végétalisé : plantes d'intérieur en pots mais aussi cultures potagères (plants de tomates, fraisiers, herbes aromatiques). Ces plantes sont cultivées sans pesticides et résultent d'initiatives spontanées de la part des occupants.

De même, le gestionnaire ne mène pas de réflexion globale sur le tri des déchets (on notera une tentative de compost avortée) mais certains occupants (Cuisine Rouge) peuvent organiser eux-mêmes le

tri. Il ressort également de l'évaluation qu'une part importante du **mobilier présent sur le site est issu du réemploi** ou de la récupération : meubles chinés ou bien fabriqués à partir de palettes. Cela est le cas aussi bien dans les espaces communs que chez de nombreux occupants, qui disent accorder de l'importance à cette question et essaient aussi d'être attentifs à la provenance de leurs matières premières. Au début du projet, du mobilier de récupération leur était vendu à bas prix, en partenariat avec Co-Recyclage. Le gestionnaire avait également tenté de mettre en place un partenariat avec Biocycle (dons alimentaires à des associations) pour les denrées en excès mais celles-ci se sont avérées trop abîmées. Enfin, il existe aussi quelques **actions ponctuelles de sensibilisation**, comme la Fête des Végétaliseurs du 5ème qui s'est tenue aux Petites Serres ou bien un atelier de fabrication de potager en palettes, bien que ce ne soit pas au cœur de la programmation du site.

GOUVERNANCE

Aux Petites Serres, l'occupation temporaire est contractualisée par une **convention d'occupation précaire (COP) signée en 2016 entre le propriétaire Noxavia** (sa filiale SNC Lacépède créée pour l'occasion) et Plateau Urbain, le gestionnaire, qui avaient déjà collaboré pour le site du Wonder à Bagnolet (2017). En termes d'urbanisme temporaire, Plateau Urbain est donc l'interlocuteur privilégié de Novaxia, qui apprécie la facilité de contractualisation et fait confiance à la coopérative pour gérer et assurer la programmation du site de manière autonome. L'intérêt que trouve Novaxia dans ce type de projets réside plus dans l'insertion dans sa **politique de RSE** (Responsabilité Sociale des Entreprises) et les bénéfices en termes d'image que dans l'économie des coûts de gardiennage, finalement minime par rapport au coût total du projet futur.

Un premier avenant à la COP a reporté la date de fin du contrat de décembre 2017 à mars 2018 et un deuxième renouvellement est en cours de discussion.

Plateau Urbain joue le rôle d'intermédiaire unique entre occupants et propriétaire et un de ses membres en service civique est en charge de la gestion du site (dont prise en charge des conflits avec le voisinage concernant le bruit et des quelques petites tensions récurrentes entre occupants). La coopérative assure les rares échanges avec la collectivité (Mairie du 5ème). Il n'existe pas d'instance de pilotage du projet à proprement parler et les échanges avec les occupants se font de manière informelle plutôt que sous forme de réunions. Si la gestion du site - de Plateau Urbain - a pu au départ être un peu floue, celle-ci s'est progressivement structurée avec le projet. On signale aussi un projet de charte occupants de la part du gestionnaire, afin de mieux organiser la vie collective sur le site, mais le sujet s'avère délicat car il ne s'agit pas non plus d'être coercitif. La question d'une charte unique Plateau Urbain, ou bien d'une charte par site, est à l'étude. Plateau Urbain mène également une évaluation sur le site des Petites Serres, via un questionnaire occupants.



Nuisances émises par le site et sur le site, février 2018



Ce premier terrain nous a permis d'expérimenter l'ensemble des outils élaborés. A partir des éléments qui ont bien fonctionné mais aussi de ceux qui ont posé plus de difficultés, on peut alors réajuster en conséquence notre méthode, aussi bien pour ce qui est des outils que dans la façon de mener l'évaluation.

L'entretien gestionnaire comme première approche

Pour les Petites Serres, nous avons commencé le test d'évaluation par l'entretien avec le gestionnaire du site, Plateau Urbain. Cela permet d'avoir, dès le premier contact avec le terrain, une vision globale du projet et des éléments accélérant la suite du travail : personnes à rencontrer, événements auxquels assister, points sur lesquels être attentif, etc. Commencer l'évaluation par l'entretien gestionnaire est donc le plus pertinent, et doit notamment permettre d'obtenir des contacts facilitant l'obtention des entretiens avec les élus et le propriétaire, le gestionnaire jouant un rôle d'acteur « ressource » fournissant les informations clés.

Autre point important, cet entretien nous a permis de voir la nécessité de réajuster une partie de la grille d'évaluation, dans la thématique gouvernance. Proposant une distinction entre pilotage, gestion du projet et participation des parties prenantes extérieures, il est apparu qu'une reconfiguration entre une partie sur le montage du projet temporaire puis une autre sur la vie de ce dernier était davantage pertinente. Cette idée s'est ensuite précisée à travers l'étude des autres terrains.

Prévoir des entretiens élus et propriétaire particulièrement efficaces

Les outils méthodologiques présentés sous forme d'entretien demandent beaucoup de temps à mettre en pratique : il faut par exemple compter pas moins d'une heure et demie pour l'entretien avec le gestionnaire. Cependant, pour les autres entretiens, on sera attentif à essayer de les réduire à l'essentiel. Les élus et les promoteurs ayant souvent un emploi du temps très chargé et peu de temps à accorder à un entretien, l'efficacité doit primer. Selon la nature du projet et le rôle joué par chacun de ces acteurs, des entretiens d'une demi-heure maximum doivent permettre de récolter les informations nécessaires. Ceux-ci peuvent aussi se faire par téléphone, selon la disponibilité des acteurs concernés.

La question des résidents hébergés sur le site

Les Petites Serres est le seul des projets étudiés à intégrer de l'hébergement et à nous permettre de tester les indicateurs du volet social se rapportant à cette question. Les difficultés auxquelles nous nous sommes heurtées avec le questionnaire hébergés amènent à repenser la méthode d'approche de ce public souvent intimidé : plutôt que d'aller directement interroger les hébergés, on privilégiera l'intermédiation d'une association en charge de les aider ou bien l'on pourra aussi participer à des événements organisés à destination des hébergés.

L'adaptation de la méthode à un site relativement fermé au grand public

Dans le cas des Petites Serres, le questionnaire public s'est souvent arrêté dès les premières questions, la plupart des habitants et commerçants du voisinage ne connaissant pas le projet, ce qui pose la question de la pertinence de cet outil dans le cas d'un site relativement fermé au grand public. Il faut donc réfléchir à son adaptabilité aux projets plutôt fermés, en approchant par exemple le voisinage par le biais d'une association de quartier ou de commerces profondément ancrés dans le tissu et la vie locale. Dans tous les cas, il faudra être attentif à interroger aussi bien des habitants que des commerçants, ceux-ci apportant un regard spécifique sur le projet.

L'ajustement de la grille d'évaluation

Enfin, lors de cette première phase de test, nous avons pu mettre à l'épreuve les indicateurs prévus dans la grille d'évaluation (voir livrable 2) et avons constaté que la formulation souvent très précise de ceux-ci ne permettait pas d'obtenir de réponses exactes. Cela a notamment été le cas pour les volets économie et environnement et de manière générale pour tous les indicateurs correspondant à un pourcentage. Le degré de précision volontairement élevé des questions doit permettre une plus grande finesse d'évaluation lorsque les informations sont disponibles, mais des réponses plus simples ou de l'ordre de l'estimation peuvent tout à fait convenir et la méthode a vocation à être appliquée de façon pragmatique.

> LA MICRO-FERME URBAINE



Le potager de la micro-ferme urbaine, mars 2018



Adresse	64 avenue Gaston Roussel, Romainville (93 230)
Contexte urbain	Zone industrielle et tertiaire sans habitation à proximité directe, située au nord de Romainville, sur la partie basse de la commune
Nombre de m ²	Environ 3 000 m ²
Site	Espace cultivé et bâti léger (deux serres de 50 et 160 m ²) sur une ancienne friche accueillant auparavant des activités pharmaceutiques du laboratoire Sanofi Site ouvert ponctuellement aux bénévoles et aux visiteurs (scolaires, etc.)
Montage juridique	Convention d'occupation précaire jusqu'au 31 décembre 2017, reconduite par un avenant jusqu'à fin mars 2018 et en attente d'un second avenant pour poursuivre jusqu'à fin juin 2018
Occupation	Micro-ferme urbaine (culture sous serres de micro-pousses)
Usage futur	Village de marques et bureaux

Pourquoi la micro-ferme urbaine ?

Tester la méthode d'évaluation des projets temporaires à la micro-ferme urbaine du Paysan Urbain à Romainville (93) répond à plusieurs justifications. Tout d'abord, la programmation du projet, porté par l'association Le Paysan Urbain, à savoir trois volets autour de l'agriculture urbaine (pédagogie, production agricole de micro-pousses et chantier de réinsertion professionnelle via la culture de ces micro-pousses), se trouve être complémentaire des programmations des autres projets étudiés. De plus, l'accessibilité des personnes du projet et du site, situé à 10 minutes à pied de la station Bobigny-Pantin Raymond Queneau de la ligne 5 du métro, a permis de mener le test de la méthode d'évaluation dans les délais impartis et sur un foncier non-bâti, de taille moyenne (3000 m²). En effet, la micro-ferme urbaine du Paysan Urbain est le seul projet ne comportant aucune construction sur le site de l'occupation temporaire parmi ceux étudiés.

Présentation du projet

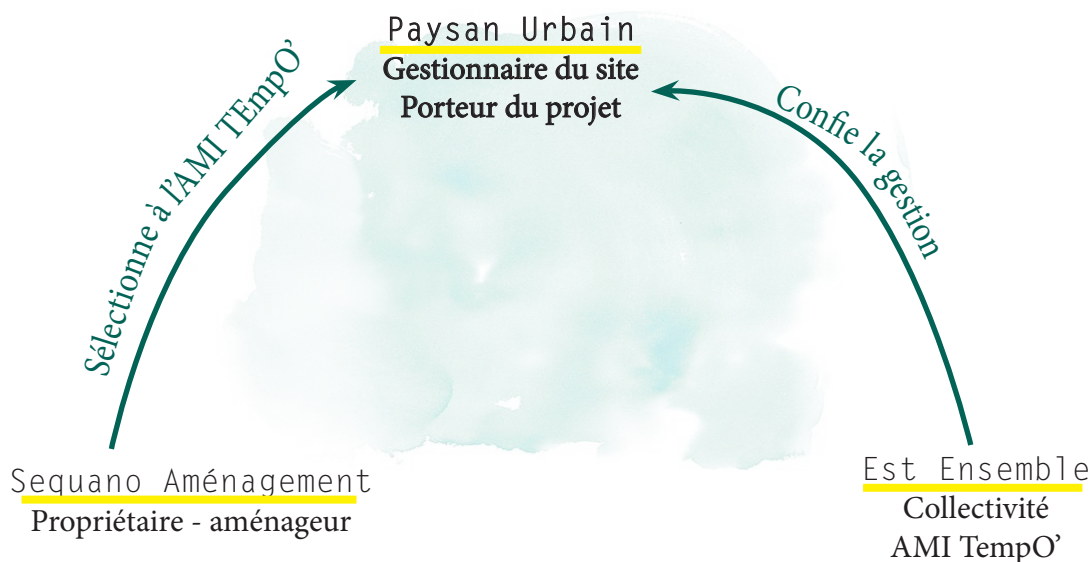
Le Paysan Urbain est une association déclarée, à adhésion volontaire, créée en mars 2015 dans le but de contractualiser avec la société d'économie mixte Séquano Aménagement pour un projet temporaire de micro-ferme urbaine. Ce projet a été sélectionné au travers de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) TempO' en 2015, lancé par la collectivité Est Ensemble. Le projet de micro-ferme urbaine est une occupation temporaire ayant lieu avant une opération en ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) appelée ZAC de l'Horloge, comportant des logements, commerces, locaux d'activités et un village de marques, dont l'aménageur-concessionnaire est Séquano Aménagement. Le Paysan Urbain est à la fois le gestionnaire et le seul occupant de ce site à la programmation conçue autour de l'agriculture urbaine. Celle-ci porte sur trois volets : une activité bio-agricole de micro-pousses sous serres et de carrés potagers en permaculture et sans pesticides, un

chantier de réinsertion professionnelle et une pédagogie autour des activités d'agriculture urbaine et des micro-pousses. À la suite de la vente des charges foncières du terrain à un promoteur, dans le cadre du projet de ZAC, l'occupation temporaire devrait prendre fin au terme de l'année 2018.

Un projet lauréat du premier AMI TempO' d'Est Ensemble et reconduit pour les deux éditions suivantes

Le projet de micro-ferme urbaine a été monté par le Paysan Urbain dans le cadre du premier appel à manifestation d'intérêt lancé en 2015 par la collectivité Est Ensemble pour l'occupation temporaire de friches sur son territoire (AMI TempO'). Depuis, il a été reconduit lors des AMI TempO' 2 (2017) et 3(2018).

> LA MICRO-FERME URBAINE : SCHÉMA DES ACTEURS



Déroulement de la méthode

Les outils mis en place pour l'évaluation ainsi que la méthode ont été testés à la micro-ferme urbaine entre le 23 février et le 4 mars 2018. Ce projet temporaire a permis d'expérimenter l'ensemble des outils élaborés, à l'exception du questionnaire à destination des hébergés (puisque le site n'en accueille aucun) et de celui à destination du voisinage (le site se situant dans une zone très peu résidentielle et entouré d'entrepôts, de bureaux et de chantiers). De plus, du fait du caractère spécifique de ce terrain, dont le gestionnaire associatif est aussi l'unique occupant, il a fallu ajuster les outils mis en place. Nous avons alors revu les trames d'entretien, en fonction des parties prenantes ayant répondu (le gestionnaire-occupant, la collectivité Est Ensemble, le propriétaire Séquano Aménagement), en fusionnant la trame d'entretien

à destination du gestionnaire et le questionnaire visant les occupants, ainsi qu'en hybridant la trame d'entretien à destination du propriétaire avec des questions pour l'aménageur du projet futur (la ZAC de l'Horloge). Le trame d'entretien à destination des élus a aussi dû être élargie, en prenant en compte les membres des services de la collectivité, puisque ces derniers étaient présents lors de l'entretien avec Est Ensemble.

Chaque outil testé a pu l'être dans ses modalités prévues initialement. Les entretiens les plus longs ont été menés en totalité, pour les trois effectués, grâce à la disponibilité des personnes rencontrées et à leur coopération à la démarche de test de la méthodologie d'évaluation.

Grille d'observation

Dates : 01/03/2018 et le 03/03/2018

Durée : 2h30 et 4h

Nous avons rempli la grille d'observation du projet et nous avons notamment pu tester l'ensemble des aspects touchant à la thématique environnement.

Entretien propriétaire-aménageur // Séquano Aménagement

Personne rencontrée : Sophie Cajelot, responsable de projet dont celui de la ZAC de l'Horloge

Date : 23/02/2018

Durée : 30 min.

Entretien téléphonique

Séquano Aménagement est l'aménageur de la ZAC de l'Horloge par concession. Elle a acquis le terrain en 2015 et a très vite accueilli le projet de micro-ferme urbaine. En revendant les charges foncières du terrain de la micro-ferme à un promoteur en février dernier, la SEM a annoncé le terme de la convention d'occupation précaire pour fin 2018. Cependant, elle cherche à poursuivre sa collaboration avec Paysan Urbain. Car même si l'intention première était la préfiguration des usages en agriculture urbaine et la possibilité de tester un nouveau modèle économique à partir du temporaire, le volet pédagogique et animation autour de cette thématique intéresse l'aménageur pour ses projets urbains. Étant l'autre signataire de la COP, durant cet entretien, le contrat juridique a aussi été demandé.



Entretien collectivité // Est Ensemble

Personnes rencontrées : Antoine Soullier-Tomazeau chef de projet plaine de de l'Ourcq; Laetitia de Monteil, chargée de mission des occupations temporaires; Johan Ammardji, chargé de mission programmation économique ayant aidé à l'implantation de l'activité du Paysan Urbain

Date : 23/02/2018

Durée : 1h

Cet entretien a eu deux principaux buts : se renseigner sur la démarche de l'AMI TempO' lancé par Est Ensemble et sur l'historique du montage et la sélection du projet de micro-ferme urbaine. Est Ensemble n'est pas le propriétaire du site et ne contractualise pas avec le porteur de projet mais offre un financement pour lancer le projet temporaire après avoir sélectionné plusieurs lauréats pour différentes friches. Cet entretien a permis d'ajuster la trame destinée aux élus en prenant en compte la collectivité au sens large. Elle s'inscrit comme une des parties prenantes incontournables du projet dans sa participation à la sélection et au financement du projet temporaire.

Questionnaire public

Date : 03/03/2018 (samedi après-midi)

Durée : 5 à 10 min./personne

Le questionnaire public a été testé lors d'une visite payante de la micro-ferme, organisée par Tourisme 93. Le questionnaire peut être mené très rapidement.

Entretien gestionnaire-occupant // Le Paysan Urbain

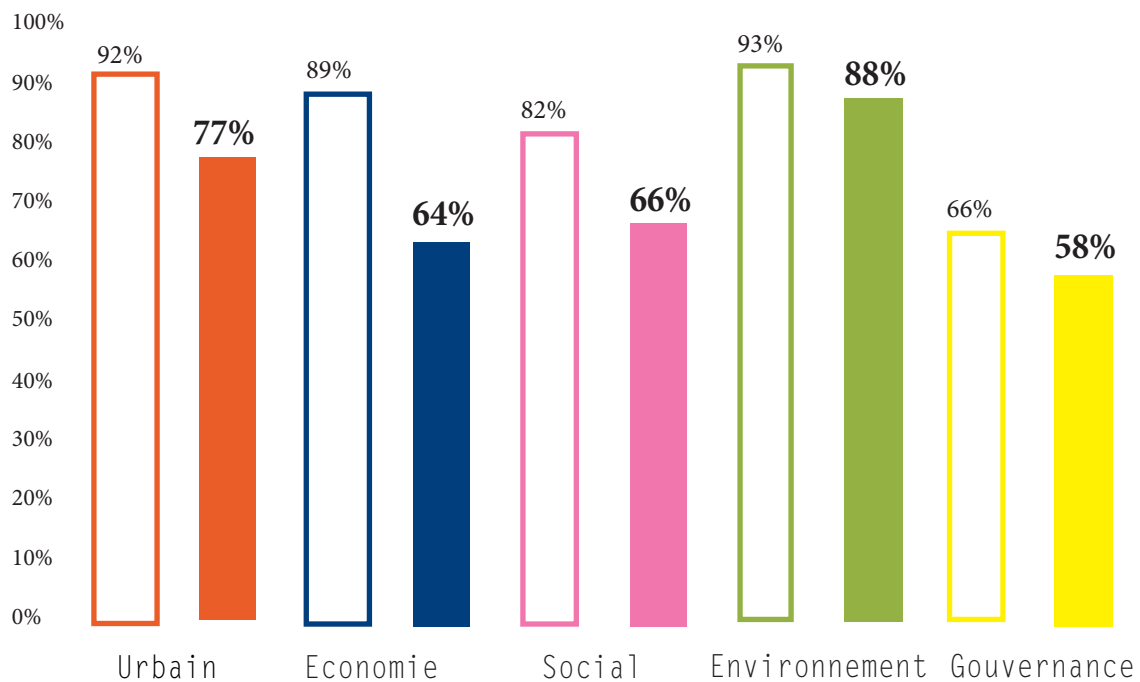
Personnes rencontrées : Pierre Lacroix, gestionnaire et coordinateur du site et un étudiant en service civique (six mois)

Date : 01/03/2018

Durée : 2h30, dont une visite complète du site d'une durée de 1h45

Cet entretien, ponctué par la visite de la micro-ferme et les explications de l'étudiant en service civique, nous a permis de récolter la plupart des informations dont nous avons besoin, excepté sur certains points très précis, que nous avons complété dans un deuxième temps, en finalisant l'entretien avec le responsable de la gestion et de la coordination du site, Pierre Lacroix. Durant cet entretien, le contrat juridique a aussi été demandé. L'accord a été donné pour le consulter.

Part des indicateurs « pertinents » et part des indicateurs testés par thématique



Lecture : 92% des indicateurs du thème urbain ont été conservés et 77% des indicateurs de ce thème ont été testés à partir des données collectées à la micro-ferme urbaine du Paysan Urbain.

L'étude de la micro-ferme urbaine nous a permis de conserver près de 93% des indicateurs de la thématique environnement et d'en tester presque 90%. La grille d'évaluation sur ce thème a donc très bien fonctionné.

Sur le site de la micro-ferme, mars 2018





Visite de la serre des micro-pousses, mars 2018

Éléments de résultats de l'évaluation

L'expérimentation de la méthode d'évaluation à la micro-ferme urbaine à Romainville a permis de collecter des informations sur le projet temporaire et ses parties prenantes. Il s'agit ici d'en faire un rapide récapitulatif par thématique, en lien avec celles de la grille d'évaluation.

URBAIN

Le site de la micro-ferme urbaine se situe sur une friche polluée par l'ancienne activité pharmaceutique, dans une zone industrielle et tertiaire en chantier. Il ne possède **aucun bâti pérenne** puisque les serres de culture sont démontables et les bureaux, locaux de rinçage et d'entreposage sont des préfabriqués en métal transportables. Le poulailler est aussi démontable. La micro-ferme urbaine est aisément accessible en voiture, à vélo et depuis la ligne de métro 5, à cinq minutes à pied, et à environ trente minutes en transports en commun depuis le centre de Paris. De plus, du fait de sa programmation comportant un volet pédagogique, il constitue un pôle d'animation local pour la commune, sur la partie basse de son territoire.

La parcelle accueillera une partie du futur village de marques et des bureaux, selon l'aménageur. Actuellement, l'aménageur de la ZAC de l'Horloge réfléchit à l'intégration éventuelle de l'association Le Paysan Urbain dans ce projet pérenne, au travers de l'animation d'ateliers thématiques sur l'agriculture urbaine à partir des bacs de culture situés dans les futurs espaces publics et à une possible activité agricole sur les toits des immeubles résidentiels d'un autre îlot de la ZAC. D'après Séquano Aménagement, le recours à une occupation temporaire a permis, d'une part, de valoriser son foncier acquis en 2015 au début du montage du projet de ZAC et, d'autre part, de préfigurer des usages nouveaux (les micro-pousses : une activité agricole en plein essor et à forte valeur ajoutée pouvant être réalisée hors-sol) pour les projets d'aménagement qu'elle entend mener.



Entrée du site, mars 2018

ÉCONOMIE

D'après l'entretien avec le gestionnaire, le projet temporaire de micro-ferme emploie douze personnes, entre 24 heures et plus de 35 heures par semaine, en CDI, CDD, contrat aidé et service civique. Le nombre d'emplois créés dans l'association ainsi que l'évolution de certains contrats de travail a accompagné le développement de la structure depuis 2015. En effet, le responsable de la gestion du site était au départ bénévole de l'association et il est désormais employé en CDI. Parmi les douze employés, **six sont des agents de culture en réinsertion professionnelle**. Ce statut permet à l'association de bénéficier d'un large financement de ces emplois par l'État, ce qui leur garantit actuellement de pouvoir cultiver les micro-pousses. Sans cette aide, la viabilité de leur activité, qui ne dégage pas encore de bénéfices, serait largement mise en danger.

Concernant le montage financier, le projet de micro-ferme a d'abord bénéficié d'une aide financière de la part d'Est Ensemble, en étant lauréat de l'AMI TempO¹. À ce **financement public s'ajoutent divers financements d'origine privée** (fondations,



Les micro-pousses, mars 2018

grandes enseignes, grandes entreprises privées), du financement participatif (accompagné d'une gratification en nature des participants et de l'organisation d'événements auxquels ils sont conviés), de l'autofinancement (4€ les 30g de micro-pousses ou 3,5€ directement sur le site de la micro-ferme), issu de la vente des micro-pousses principalement, et une aide apportée par des bénévoles pour la construction de mobilier et l'entretien des cultures. Ajoutons aussi que **le terrain est mis à disposition gratuitement** par Séquano Aménagement, qui a fait le raccordement à l'eau. Le Paysan Urbain paye uniquement sa consommation en eau, son raccord chantier à l'électricité et sa consommation d'énergie. La Ville de Romainville leur a ouvert le pavillon de l'Horloge, disposant de salles chauffées avec internet, d'une cuisine et d'un point d'eau, que l'association paye symboliquement. La collectivité Est Ensemble nous a d'ailleurs parlé d'un véritable « *empilement des financements* ».

Pour finir, le recours à l'occupation temporaire pour l'association se justifie par la création d'un nouveau modèle économique, encore instable, la structure ne pouvant se permettre de louer ailleurs. Afin de développer ce modèle économique et d'augmenter sa production de micro-pousses, le Paysan Urbain a d'abord eu recours au temporaire.

Ce développement s'est accompagné de la **création d'un réseau local de distribution des micro-pousses** à des coopératives, des grossistes de Paris ou du 93. Souhaitant désormais accroître sa production de 4 à 30 tonnes de micro-pousses par an, l'association se positionne davantage sur des occupations pérennes (comme à Charonne, 20ème arr. de Paris) pour la production agricole, l'occupation temporaire constituant un frein et n'offrant pas un cadre assez stable pour investir à plus long terme. Néanmoins, elle reste ouverte aux projets temporaires en lien avec son volet pédagogique.



Les « Cinq commandements de l'agro-écologie », réalisé par des collégiens, mars 2018



Bénévoles sur le site le jeudi matin, mars 2018

SOCIAL

Au niveau social, le projet de micro-ferme possède deux aspects forts dans sa programmation : un **chantier de réinsertion professionnelle** et un volet pédagogique. Le premier permet d'employer des personnes ayant des difficultés à s'insérer ou à se réinsérer sur le marché du travail (employant six personnes comme agents de culture). De plus, les emplois en réinsertion professionnelle offrent la possibilité de suivre de la graine à la livraison le processus tout en changeant régulièrement de tâche, ce qui est largement apprécié d'après les agents de culture rencontrés. Il représente un compromis entre le volet social porté par l'association et sa nécessité de rechercher des financements et subventions extérieurs pour stabiliser son modèle économique. Ce volet social s'accompagne aussi d'une **pédagogie réalisée et portée par le Paysan Urbain** et ses employés autour de l'agriculture urbaine et des micro-pousses. **Plusieurs ateliers et événements ouverts au public** ont été organisés depuis l'implantation de l'association (par exemple atelier cuisine de pesto à partir des micro-pousses) et des événements davantage privés destinés aux mécènes finançant le projet. Les événements et ateliers ouverts au public rassemblent différents types de personnes. Par exemple, lors de notre visite du samedi après-midi (03/03/2018), organisée par Tourisme 93, puis suivie de l'atelier « pesto » du Paysan Urbain, le public présent rassemblé était averti et intéressé

par la culture de micro-pousses et plus largement par les questions environnementales (un enfant voulant travailler comme bénévole pour le Paysan Urbain et accompagné de son grand-père; une mère et son fils, consommatrice depuis de nombreuses années de micro-pousses; un journaliste, habitué des ateliers du Paysan Urbain pour la fabrication du pesto). De plus, le site accueille tous les jeudis matins des visiteurs et trois ou quatre personnes se présentent régulièrement. Des ateliers pour les groupes scolaires, des *team building* et les personnes âgées (en projet) sont aussi animés sur le site et dans les locaux des entreprises et des écoles. Un **jardin pédagogique** a été mis en place, d'abord en lien avec les écoles de Romainville. Il est aussi ouvert aux bénévoles. Ajoutons d'ailleurs que la location à titre gratuit par Séquano Aménagement et la sélection par Est Ensemble du projet sont fondées sur la présence de cette offre à caractère social de services à la population.

Le site accueille des **bénévoles**, invités à participer à la construction de mobilier (à partir d'éléments de récupération) et à l'entretien des bacs plantés et des micro-pousses, et fait partie d'un réseau d'associations proposant des activités de bénévolat (Benenova). Ces bénévoles ont des profils diversifiés mais viennent souvent du département de la Seine-Saint-Denis (d'après l'étudiant en service civique du Paysan Urbain).



Le carré biodiversité

Des micro-pousses de radis prêtes à la vente, mars 2018



ENVIRONNEMENT

De par son activité agricole et les valeurs que l'association y attache, le volet environnemental occupe une large place au sein du projet de micro-ferme. La pollution des sols, suite à la présence du laboratoire Sanofi et sans dépollution préalable du site, demande une adaptation de l'activité agricole (culture en bacs et hors-sol). De plus, Le Paysan Urbain a recours à l'agriculture biologique (sans posséder le label, puisque le statut de micro-pousse n'offre pas cette possibilité) pour la culture des micro-pousses et à la **permaculture** pour les bacs en extérieur. Il a mis en place un « **carré biodiversité** » devant le poulailler afin de restaurer de la biodiversité sur une partie du site laissée en jachère. Cette démarche s'accompagne de l'organisation d'un tri sélectif, d'une charte environnementale du Paysan Urbain et d'ateliers de sensibilisation aux questions environnementales. Le site est alimenté en électricité

renouvelable par une coopérative et la récupération des eaux de pluie est une vraie question, dont s'est saisie l'association, qui ne peut pas l'utiliser pour les micro-pousses sans la dépolluer au préalable. L'ensemble de son mobilier est issu de la **récupération** et des éléments en bois sont recyclés pour constituer des tables de culture. L'association a plusieurs accords avec des acteurs locaux pour récupérer des matières et matériaux. Elle possède un accord avec les élagueurs d'Ile-de-France, qui lui fournissent gratuitement les copeaux de bois issus de la coupe des arbres. Elle en a aussi un autre avec la cantine d'Est Ensemble, qui apporte ses restes de repas afin de faire du **compost** sur le site de la micro-ferme, que le Paysan Urbain utilise ensuite. Enfin, l'ensemble des livraisons est réalisé par les employés du Paysan Urbain en vélo cargo et à proximité du site. L'association souhaite s'inscrire dans une démarche durable et raisonnée de ses activités.

GOUVERNANCE

La micro-ferme urbaine est gérée par Pierre Lacroix, qui assure **la coordination entre l'ensemble des employés, services civiques et bénévoles** présents sur le site et le bon déroulement des trois volets de la programmation du projet. La collectivité Est Ensemble, bien qu'ayant sélectionné le Paysan Urbain pour occuper le site, et Séquano Aménagement, le propriétaire du terrain, restent en retrait par rapport à la vie du projet. Ils étaient davantage actifs lors du montage du projet de micro-ferme en 2015. Les rapports que ce triptyque entretient sont relativement informels, même en ce qui concerne la contractualisation juridique et son renouvellement (échanges téléphoniques avant rédaction d'un avenant au contrat). Selon les acteurs rencontrés, le montage juridique temporaire s'est fait de **manière consensuelle et assez rapide**, d'une part en lien avec la sélection opérée par Est Ensemble et le niveau de formalisation du projet que cela demandait et, d'autre part, du fait que le propriétaire cherchait à étudier temporairement de nouveaux usages autour de l'agriculture urbaine. La seule difficulté a été assez vite surmontée : les deux fondateurs du Paysan Urbain ont dû acquérir le statut d'association

afin de pouvoir contractualiser avec la SEM et être légalement responsables du contrat signé. Cependant, bien que Séquano Aménagement cherche à continuer son partenariat avec le Paysan Urbain sur le projet futur de la ZAC de l'Horloge ou sur d'autres projets pérennes. Le Paysan Urbain n'en est **pas pour autant associé à la construction du projet d'aménagement**. Depuis la revente des charges foncières à un promoteur en février 2018, il sait désormais que son occupation temporaire prendra fin au terme de l'année 2018.

Le site de la micro-ferme, un espace en transformation, mars 2018



Enseignements pour la méthode

Ce deuxième terrain a permis de conforter certains ajustements à donner à la méthode d'évaluation tout en apportant de nouveaux éclairages sur la manière d'appréhender notre position face à l'évaluation et aux projets temporaires. Ceci a été rendu possible par la complémentarité de ce projet par rapport au premier terrain (Les Petites Serres), alors presque terminé, et au troisième terrain (Ground Control), alors à peine commencé.

➤ *La refonte de l'entretien gestionnaire avec le questionnaire occupant*

Le Paysan Urbain étant à la fois le seul occupant et le gestionnaire de la micro-ferme, nous avons dû adapter l'entretien gestionnaire en y ajoutant les questions issues du questionnaire occupant. Nous avons alors noté que l'ensemble des trames d'entretien et des questionnaires élaborés doivent être suffisamment flexibles et généraux pour pouvoir être modifiés et adaptés à chaque projet temporaire évalué. Ces trames et questionnaires ne constituent d'ailleurs que des guides pour les personnes qui se saisiront de l'évaluation et des outils mis en place, puisque cette évaluation doit nécessairement être contextuelle et territorialisée et a vocation à être adaptée à chaque terrain.

➤ *Le cas d'un aménageur propriétaire du terrain*

L'aménageur d'une opération étant souvent aussi propriétaire du foncier, il nous a semblé important de modifier la trame d'entretien destinée au propriétaire du site afin de comprendre les motivations de cet acteur de premier plan à recourir à l'urbanisme temporaire. De plus, la trame d'entretien ayant très bien fonctionné lors d'un échange téléphonique, il apparaît que les outils mis en place peuvent être mis en oeuvre tant par un échange en direct que par un échange téléphonique sur un temps relativement long d'environ une demi-heure.

➤ *La question du voisinage dans un contexte urbain peu résidentiel et peu commerçant*

Le contexte urbain entourant le projet de micro-ferme, éloignée d'un quartier commerçant et résidentiel et composé majoritairement d'entrepôts et de chantiers, n'a pas permis de tester le questionnaire voisinage. Il nous a amenées à réfléchir à d'autres

outils permettant d'atteindre le voisinage à une plus grande échelle et nous a confrontées à la limite de ce questionnaire.

➤ *Adapter la trame d'entretien à destination des élus pour une collectivité*

Les échanges avec les collectivités peuvent avoir lieu avec plusieurs types de personnes : des élus ou des techniciens. Construire une trame d'entretien à destination de la collectivité Est Ensemble a nécessité de réfléchir soit à la création d'une nouvelle trame d'entretien, soit à l'adaptation de celle prévue pour les élus. Le choix a été fait d'adapter la trame à destination des élus dans le but d'offrir, pour l'évaluation, des outils assez polyvalents et qui ne soient pas redondants. Cette trame nous a permis de mieux appréhender les stratégies d'une collectivité recourant à l'urbanisme temporaire, surtout si elle est à l'initiative d'un appel à manifestation d'intérêt ou d'un appel à projets. Ainsi, notre connaissance du temporaire en a été doublement enrichie, d'une part, en ce qui concerne le montage d'un projet temporaire et, d'autre part, sur le sujet global de l'urbanisme temporaire lorsqu'une collectivité s'en saisit. Enfin, l'entretien s'étant déroulé face à trois interlocuteurs de trois directions différentes d'Est Ensemble, cela a permis de confronter la trame à plusieurs interlocuteurs à la fois. Sa pertinence et sa capacité à guider l'entretien n'en ont pas été remises en cause.



Les espaces extérieurs de Ground Control, février 2018



Adresse	81 rue du Charolais, Paris, 12ème arr.
Contexte urbain	Cœur d'agglomération, tissu industriel proche d'une gare
Nombre de m²	1500 m² (extérieur) + 4500 m² (halle) = 6000 m²
Site	Espaces bâtis (halle) et non bâtis (extérieur) Ouverture au public mais conditions d'accès limitées (horaires restreints, et/ou grilles, et/ou sécurité, et/ ou tarification, etc.) Site ouvert au public
Montage juridique	Type de montage non renseigné Occupation prévue jusqu'en 2020, sans interruption saisonnière
Programmation	<i>Food court</i> , organisation d'événements et d'ateliers à destination du public ou privés
Usage futur	Quartier urbain mixte

Pourquoi Ground Control ?

Nous voulions tester notre méthode sur le projet Ground Control, en tant que site accueillant du public et à dominante événementielle et marchande. Cela nous a notamment permis de tester notre questionnaire destiné au public, à plusieurs moments de la journée. Ce terrain s'avérait également intéressant puisqu'il s'agit de l'un des « *sites artistiques temporaires* » de la SNCF qui, possédant d'importantes réserves foncières non-utilisées, se positionne depuis plusieurs années sur le créneau de l'urbanisme temporaire.

Ground Control, un concept, plusieurs éditions

Ground Control Charolais succède à plusieurs éditions du même concept alliant événementiel mais aussi valorisation du patrimoine industriel ferroviaire de la SNCF.

> 2014 : Ground Control s'installe à la Cité de la Mode (Paris, 13ème)

> 2015 : un premier partenariat est lancé entre Ground Control et SNCF Immobilier, qui met à sa disposition un dépôt désaffecté sur le site de la Chapelle-Orderner (Paris, 18ème)

> 2016 : Ground Control devient Grand Train et accueille notamment une exposition de 25 locomotives sur site, en étroite collaboration avec la SNCF

> octobre 2016-avril 2017 : Ground Control déménage sur les espaces extérieurs du site Charolais (Paris, 12ème) et devient pour un temps Grand Verger (ferme urbaine, marché de Noël...)

> 2018 : agrandissement avec ajout de la halle, ouverture en continu jusqu'en 2020, de manière plus « pérenne »

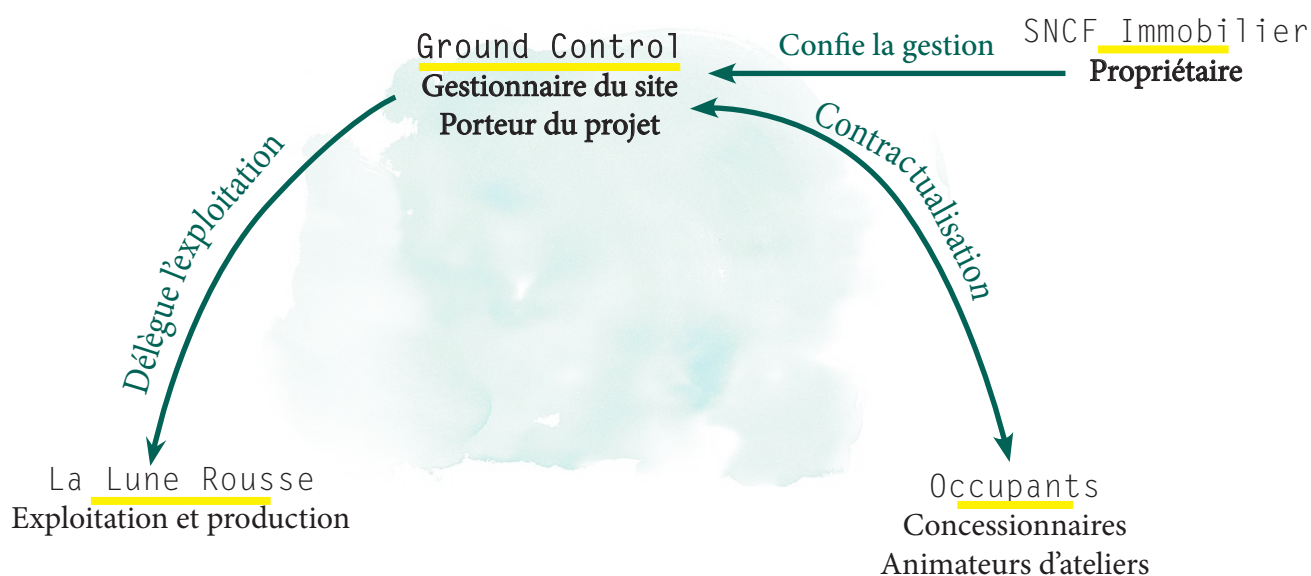
Présentation du projet

Établi dorénavant à proximité de la gare de Lyon sur le site Charolais, le projet Ground Control fait partie des « *sites artistiques temporaires* » de SNCF Immobilier. Ancienne halle de tri postal de la SNCF désertée depuis juin 2015, la halle Charolais est ouverte au grand public depuis février 2018 et sans interruption saisonnière jusqu'en 2020, du mercredi au samedi, en après-midi comme en soirée. Il s'agit d'un espace récréatif centré sur une aire de restauration ou *food court*, modèle international répandu, encore émergent en France. Trente-deux structures sont présentes sur le site : restaurants, cafés et bars, boutiques (plantes vertes, design), ou encore galerie d'art. Ground Control « Libres et Curieux » (slogan du lieu) accueille des événements (concerts, festivals, expositions) et des activités régulières (yoga, dessin, arts plastiques, ateliers de DIY, etc.).

Le projet est géré par l'entreprise Ground Control, composée en partie par La Lune Rousse, agence culturelle spécialisée dans l'événementiel qui déplace son concept de friches en friches (voir encadré). Elle assure la gestion et l'animation du site : organisation de la programmation des différents espaces, organisme référent pour les concessionnaires restaurateurs et les intervenants pour les ateliers présents, questions logistiques ou encore lien avec le propriétaire SNCF Immobilier.

La fin du projet temporaire est prévue pour 2020, date de début des travaux pour le futur quartier urbain mixte Paris Gare de Lyon Daumesnil (logements, bureaux et commerces), dont Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement de la SNCF, porte la maîtrise d'ouvrage.

> GROUND CONTROL : SCHEMA DES ACTEURS



Déroulement de la méthode

Plusieurs outils ont pu être testés sur le site de Ground Control, en particulier les outils à destination du public, moins présent sur les autres terrains. Compte tenu du temps qui nous a été imparti, il n'a pas été possible de rencontrer les acteurs clés du projet (propriétaire SNCF Immobilier ou encore gestionnaire Ground Control), ce qui aurait permis d'affiner, de détailler et de nuancer notre bilan d'évaluation. Les informations ont pu être complétées par une rapide revue de presse et récolte de documentation en ligne : le site dédié au projet est très complet et permet de remplir un certain nombre d'éléments à distance.

Ce terrain a confirmé la pertinence de la méthodologie en termes d'observation (test de la grille) et de questionnaires rapides réalisés en face à face (public). Le test a été mené en trois temps entre le 22 février et le 2 mars.

Questionnaire public

Date : 28/03/2018 (mercredi après-midi)

Durée : env. 5 à 10 min./personne

Nous avons rempli en tout quatre questionnaires, mais les personnes interrogées étaient souvent en groupe. Le questionnaire, réalisé en face à face, s'est révélé rapide et facile à administrer. Nous avons essayé de viser un public diversifié en termes d'âge.

Grille d'observation

Dates : 22/02/2018 (jeudi soir), 28/02/2018 (mercredi après-midi), 02/03/2018 (vendredi après-midi)

Durée : 2h (mais aurait pu être mené en une trentaine de minutes)

La grille a été testée en soirée (entre 20h et 22h), un jeudi soir, sans qu'il y ait d'événement particulier organisé à Ground Control. Toute la grille a pu être remplie. Après y être allées en soirée, une session d'observation sur le site un mercredi après-midi nous a permis de voir comment le lieu vit en journée et d'y rencontrer un public différent, plus familial (présence d'enfants).





Questionnaire occupants

Nombre de structures interrogées : 4 (trois restaurateurs et une intervenante proposant des cours de sport)

Date : 28/02/2018 et 02/03/2018

Durée : env. 15 min. et 40 min./structure

Nous avons interrogé les occupants du site durant deux après-midi. Les questionnaires n'ont pas toujours pu être administrés en entier, faute de temps, et ont parfois été entrecoupés lorsque des clients arrivaient (les personnes interrogées, surtout lorsque cela se fait de manière informelle, ont souvent peu de temps disponible).

Observation participante

Date : 28/02/2018

Durée : 1h15

Nous avons participé à l'une des activités organisée sur le site de Ground Control, un cours de yoga. Le cours était proposé au tarif découverte de 7€ par personne. En plus de nous cinq, il y avait trois autres participants. Cela nous a permis d'expérimenter le lieu et ses usages (et notamment de nous rendre compte du confort des différents espaces, par exemple le froid dans la salle de yoga). Ainsi, nous avons également pu entrer en contact de manière informelle avec les occupants et le public du lieu et prendre rendez-vous pour réaliser un questionnaire occupant avec l'organisatrice de l'atelier.

Entretien gestionnaire // équipe Ground Control

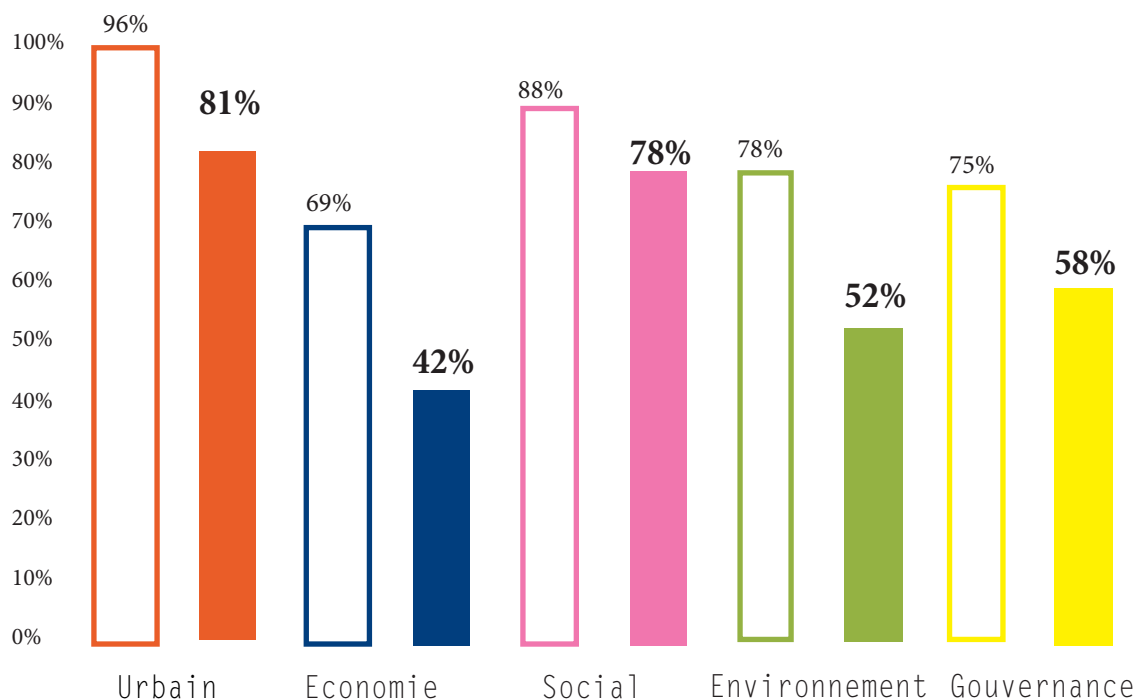
Personnes rencontrées : un représentant de l'équipe exploitation et une représentante de l'équipe production

Date : 28/03/2018

Durée : 30 min.

Nous avons interrogé de façon informelle deux personnes de l'équipe Ground Control, ce qui nous a apporté deux points de vue différents sur la gestion du site. Par manque de temps et de disponibilité de ces acteurs, nous n'avons pas pu poser toutes les questions prévues mais avons néanmoins réussi à recueillir les informations essentielles.

Part des indicateurs « pertinents » et part des indicateurs testés par thématique



Lecture : 88% des indicateurs du thème social ont été conservés et 78% des indicateurs de ce thème ont été testés à partir des données collectées à Ground Control.

N'ayant pas effectué de manière formelle l'entretien avec le gestionnaire de Ground Control et celui avec le propriétaire, le test des indicateurs reflète le manque de certaines informations cruciales pour l'évaluation de ce projet temporaire, notamment en ce qui concerne les thèmes économie, social, environnement et gouvernance.

Hors
Control



Éléments de résultats de l'évaluation

Le terrain Ground Control nous a permis d'expérimenter notre méthode d'évaluation en début de projet, quasiment en amont puisque le site a été ouvert moins d'un mois avant le début de notre test. Pour cette raison, il est important de souligner que nous ne disposons pas de beaucoup de recul et que les conclusions formulées ci-dessous sont susceptibles d'évoluer avec le temps du projet.

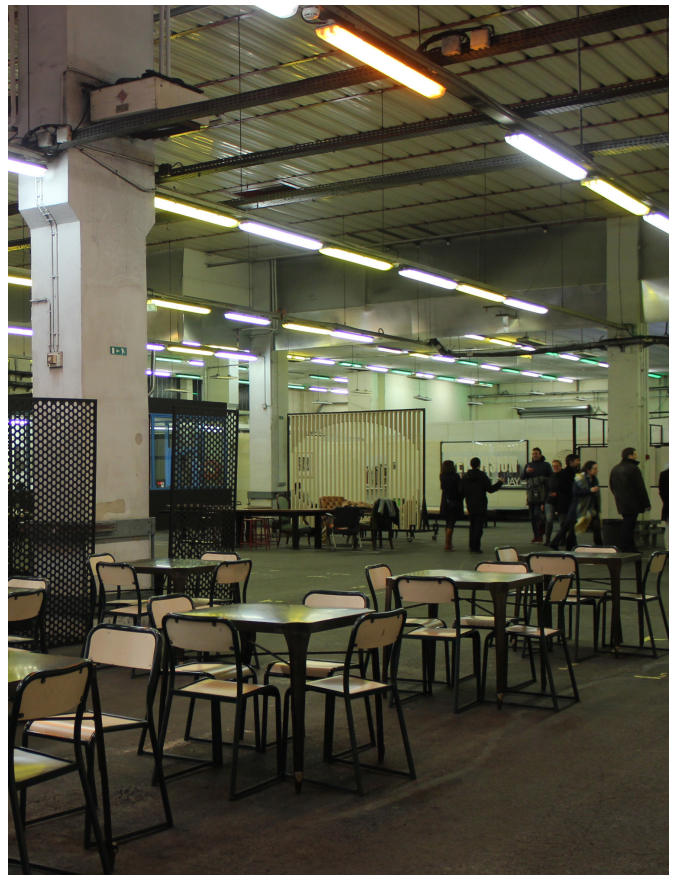
URBAIN

La Halle Charolais est localisée sur un site relativement enclavé car surélevé par rapport à la rue, entre la gare de Lyon et le reste du quartier. Ground Control a permis **l'ouverture d'un lieu autrefois fermé au grand public**, via deux entrées : une principale indiquée par des néons, l'autre donnant sur un parking, sans aucune signalisation. Le lieu accueillant du public, jusqu'à 1 500 personnes au même moment, les normes d'aménagement sont scrupuleusement respectées et demandent un entretien technique sur le long terme. Le site respecte également les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Ground Control est composé d'**espaces extérieurs** (potager en bac, terrasses et *foodtrucks*) et **intérieurs** (halle). La halle est elle-même divisée en sous-espaces, délimités par des panneaux modulables : espace de restauration, bar Long Courrier aménagé dans un avion, espace enfants avec tables de ping-pong et baby-foot, « salle des Pas Perdus » qui accueille les activités sportives, ou encore une petite scène de concert. Le lieu a été aménagé par des décorateurs professionnels, reprenant l'esthétique des éditions précédentes de Ground Control et Grand Train : **mobiliier recyclé** ou réemployé, lampions en extérieur, **référence au ferroviaire** ou plus largement aux transports (bus *foodtrucks*, bar avion, sièges de TGV récupérés). Le public souligne l'ambiance et la « *convivialité du lieu* » où l'on peut s'asseoir où l'on veut, où de grandes tables en bois sont disponibles. Les espaces offerts sont divers mais encadrent des usages précis, sans laisser de marge de manoeuvre pour l'expérimentation ou l'expression de la part des usagers. Lorsque les grandes tables sont vides en journée, nous avons toutefois pu observer des enfants jouer, faisant rouler des petites voitures sur les tables. En soirée, des vigiles circulent tous les quarts d'heure, marquant une surveillance forte et un contrôle permanent des usages.



Les espaces extérieurs de Ground Control, février 2018

Le lieu accueille des **fonctions diverses et une programmation éclectique**, pensée en plusieurs « pôles » : ateliers réguliers pour faire « *vivre le lieu* » mais qui ne sont pas intéressants pour le gestionnaire en termes financiers, privatisation du lieu le lundi ou le mardi à destination des entreprises, événements pour le grand public (festivals, salon du livre par exemple) ou encore concerts et DJsets. La communication autour du projet est conséquente, en particulier sur les réseaux sociaux (Instagram, Twitter, Facebook). **Ground Control semble être une véritable marque**, reconnaissable notamment grâce à une charte graphique commune développée aussi bien sur le site, sur des objets dérivés (*pop-up store*, Magasin Grand Train sur le site) que sur ses médias. Une radio Ground Control a même été développée pour « *faire le lien entre les réseaux sociaux et la vie du site* ». En termes de confort, la question du chauffage est un point noir, en particulier lorsque le site accueille des activités sportives comme le yoga et ce dès les mois d'hiver. Des problèmes de connexion internet ont aussi été soulevés par les occupants. Les espaces mis à disposition pour les restaurateurs sont décrits comme exigus : ils font face à des difficultés de stockage mais aussi plus largement de manque d'espace pour travailler (administration, gestion des comptes).



Espaces intérieurs, février 2018

La « Ground Épicerie », février 2018



Le projet semble être un point de référence et d'animation dans un quartier qualifié de plutôt « calme » voire « mort ». Grâce à une proximité immédiate avec de nombreux espaces de bureaux, il concentre notamment les *afterworks*, mais draine aussi plus largement un public métropolitain voire national (femme interrogée qui attendait son train et habitait dans la Sarthe). La volonté du co-fondateur de Ground Control est de « s'intégrer avec les riverains, les associations, les usagers de la gare et essayer de construire un lieu de vie ensemble » (discours lors de l'inauguration du lieu). Il souligne que le projet restera cette fois-ci deux ans et demi en place. Cette durée ainsi que l'ouverture continue du lieu semble faire oublier sa dimension temporaire : ni le public, ni parfois les structures occupantes n'y accordent d'attention. Bien que précédant une opération urbaine d'envergure (le futur quartier gare de Lyon-Daumesnil), aucune mention n'est faite sur le site, ni de la dimension temporaire du projet, ni du futur quartier urbain.



Les stands de restauration, février 2018



La boutique Ground Control, février 2018

ÉCONOMIE

Par manque de temps, c'est paradoxalement sur le site à vocation visiblement la plus « commerciale » que nous avons eu le moins de retours sur le thème économique. Nous n'avons pas eu accès au bilan financier de Ground Control, et sommes donc entrées dans le projet grâce aux structures occupantes.

Trois types de structures occupantes ont été identifiées :

> Les « **concessionnaires** » c'est-à-dire les restaurateurs qui louent leur local contre un loyer mensuel (env. 100€/m²), avec un contrat signé pour la durée complète des occupations. Ce sont des structures assez jeunes (2-3 ans) qui exercent déjà une activité de restauration dans un local commercial classique dans Paris.

> Le deuxième type de structures occupantes est La Lune Rousse, **responsable du pôle animation/événementiel**, en charge des cinq bars du site, et qui emploie tout le personnel de service, nettoyage, etc.

> Enfin, entre autres occupants, on trouve les **animateurs d'ateliers** (yoga), la galerie d'exposition et la radio. Les animateurs travaillent pour leur propre compte mais reversent 10% de leurs revenus sur le site à Ground Control.

Pour tous, Ground Control est surtout **un corner de visibilité** et un moyen d'augmenter les profits de leur entreprise grâce à la clientèle nombreuse et à l'offre alimentaire complémentaire et non concurrente. On compte aussi une boutique de plantes, Mama

Petula, et un *pop-up store*. Les concessionnaires restaurateurs n'ont, pour certains, pas déménagé à Ground Control, mais ont développé une extension de leur activité sur ce projet pour accroître leur visibilité et leur clientèle. Pour le collectif We Are Yogis, occuper ce lieu est l'occasion de rendre le yoga plus accessible en visant un public varié, mais aussi de profiter de l'accord financier avantageux (pas de loyer mais 10% des recettes à verser à Ground Control). Table Nali, qui a aussi participé à l'édition Grand Train, qui faisait de la restauration événementielle (dans les festivals parisiens notamment) et louait ponctuellement des laboratoires, a trouvé dans le projet temporaire une opportunité d'avoir un lieu de travail fixe. En termes de contraintes, les difficultés soulignées sont le manque d'espace de stockage et de travail, les horaires d'ouverture imposés malgré un afflux parfois très variable de clientèle mais aussi la contrainte du respect de la « charte de qualité ».



Les tarifs de la « Ground Epicerie », février 2018

SOCIAL

Si le lieu est accessible pour tous sans droit d'entrée, un **contrôle préalable** est effectué (présence d'un service de sécurité privé, fouille des sacs). Les animaux sont interdits, ainsi que la nourriture extérieure; ce qui oblige implicitement à consommer sur le site si l'on désire y rester sur la durée. En ce qui concerne la restauration et les débits de boissons, les **tarifs peuvent être un frein à la pratique du site** (12-15€ le plat en moyenne), d'autant plus que la nourriture est servie dans des barquettes en carton, que les portions sont modestes et qu'il n'y a pas de service à table. Les concessionnaires fixent eux-mêmes leur prix mais se sont harmonisés. Pour les clients présents, les prix sont « *parisiens* ».

En ce qui concerne les ateliers, certaines structures comme We Are Yogis, ont choisi de proposer une **tarification populaire** (soit un demi-tarif pour les étudiants, les demandeurs d'emploi et les personnes touchant le RSA); un cours en donation libre, un cours réservé aux demandeurs d'asile, réfugiés et sans papiers, traduit en anglais et en arabe ou encore

à destination du public LGBTQI. Les événements (concerts, expositions) quant à eux, sont gratuits mais se font parfois sur inscription.

Le projet, selon ses organisateurs, n'a pas une vocation sociale, mais le social est présent en « *back office* », « *par petites touches* », mises en exergue sur le site internet du projet et via sa radio : restaurant La Résidence qui accueille des chefs réfugiés, « yoga sans frontières », présence de deux personnes en réinsertion professionnelle pour l'entretien des plantes. Sans disposer de chiffres exhaustifs sur le public, celui-ci semble **intergénérationnel** grâce notamment aux nombreuses activités pour les enfants ainsi qu'à l'espace qui leur est dédié. Des familles, des jeunes, ainsi que des personnes âgées sont présentes sur le site, ce qui en fait un lieu de mixité intergénérationnelle. Selon l'équipe d'exploitation, l'âge de la clientèle est ainsi plus varié qu'à Grand Train : 25-45 ans en moyenne à Ground Control, alors que c'était plutôt 25-35 ans à Grand Train.

ENVIRONNEMENT

Le développement durable est largement mis en avant par Ground Control à travers une **multitude d'initiatives** : tri des déchets alimentaires des restaurateurs et collecte par une association puis transformation sous forme de biogaz ou de compost, potager urbain en bacs en extérieur géré par les Fermes de Gally, **charte de qualité** visant à favoriser les circuits courts. La charte contraint notamment les restaurateurs à trouver des produits de qualité, si possible bio. Les gobelets en plastique et les bouteilles sont consignés. Le **potager en extérieur** n'a pas une vocation de production agricole mais sert un objectif de sensibilisation environnementale.

La communication sur le site de Ground Control met l'accent sur la « frugalité » comme impératif du lieu c'est-à-dire que Ground Control encourage à économiser l'eau et l'électricité au quotidien, ainsi que les ressources matérielles (récupération, recyclage); sans toutefois mentionner de résultats ou d'actions concrètes d'économie de ces moyens.

GOUVERNANCE

C'est Ground Control qui est en charge de la gestion du lieu, qui s'appuie notamment sur une équipe exploitation d'une vingtaine de personnes, comprenant les barmen, les managers de bar, la logistique et l'administration. Ground Control s'occupe aussi de la médiation avec les occupants. **L'organisation du projet est ainsi plutôt verticale** puisque les structures doivent systématiquement passer par le gestionnaire avant d'agir : il n'y a donc aucune participation de leur part à la gestion du projet. Il n'y a pas non plus de participation du public au projet et à sa gestion, si ce n'est via les réseaux sociaux.

D'après les informations recueillies grâce aux questionnaires occupants, il y aurait une bonne ambiance entre les structures, même s'il s'agit pour le moment du début du projet et que les échanges sont plus organisationnels que conviviaux. Une salle de repos commune leur est dédiée mais les occupants interrogés ont tous dit ne pas la fréquenter car son aménagement est sommaire.

Ainsi, si le slogan du lieu est « Libres et curieux », les usagers du site sont plus incités par Ground Control à la curiosité qu'à la liberté...

Sur le site-web de Ground Control, les « principes du projet », février 2018



[Accueil](#) [A propos](#) [Agenda](#) [Espaces](#) [Radio Ground Control](#) [Infos](#) [Newsletter](#)  

Gestion des déchets

Réduction et revalorisation des déchets

- **Récupérer les biodéchets**

Testé et approuvé en 2017 : les biodéchets des restaurateurs présents sur la terrasse de Ground Control ont été récupérés par **Moulinot**. Au total, 2365 kg ont été valorisés en biogaz ou compost entre mai et octobre 2017.

- **Limiter la création de déchet non-recyclable**

Dès 2018, l'ensemble des acteurs (bars, restaurants, ateliers et boutiques) seront mis à contribution pour réduire leurs déchets non recyclables, au profit de déchets compostables (contenants, couverts, serviettes, etc.) et pour sensibiliser notre public.

Frugalité & verdure

Low tech et low impact

- **Economiser l'eau et l'électricité au quotidien**
- **Economiser les ressources matérielles**

La majorité de notre aménagement a été réalisé à l'aide de matériaux de récupération, recyclés et upcyclés.

- **Limiter l'utilisation de produits toxiques**

Nous fabriquons nous-même la majorité de nos produits de nettoyage avec des ingrédients naturels.

- **Ramener du vert en ville**

Grâce à Mama Petula, concept store végétal.

Enseignements pour la méthode

➤ *Dans un lieu ouvert accueillant du public, favoriser le travail de terrain et les échanges informels pour une évaluation rapide*

Il a été possible de tester nos outils et de récolter un certain nombre d'informations sans accéder aux acteurs clés, sans disposer des documents officiels (bilan financier, montage juridique). Même si un pan de l'évaluation n'a pas pu être complété, le travail de terrain a tout de même rendu possible un aperçu assez complet et nuancé du projet. Il est ainsi possible d'évaluer sans que tous les acteurs concernés ne participent et/ou ne répondent.

Le public est la plupart du temps très enclin à échanger : il s'est toujours montré intéressé et avide d'informations sur les « lieux alternatifs », le temporaire et notre étude.

➤ *Dans un lieu ouvert, varier les temporalités d'observation sur le terrain*

Il est intéressant, dans le temps d'évaluation imparti, de tester la grille d'observation (et surtout la partie sur la sociabilité et les interactions au sein des espaces communs) et les questionnaires publics dans des temporalités horaires et hebdomadaires différentes. Si cela est possible, une variation saisonnière apporterait beaucoup à l'analyse des pratiques urbaines du projet temporaire, qui évoluent grandement dans le temps.

➤ *Prévoir une hiérarchisation des questions et différentes temporalités de questionnaires surtout pour les structures occupantes*

Le questionnaire occupant élaboré étant conséquent, il peut être intéressant de mieux le hiérarchiser afin de pouvoir le réaliser dans une temporalité plus restreinte (20 min. maximum, avec des questions de relance en plus si les personnes sont plus disponibles). En effet, les occupants, compte tenu de l'ouverture en continu du site, peuvent être sollicités à tout moment par un client.

Une administration en ligne du questionnaire pourrait permettre de dépasser cela; pourtant il nous semble que le face-à-face permet véritablement d'affiner la qualité des résultats et « humanise » l'évaluation du projet.

Ressources utilisées

Dossier de presse Ground Control
Brochure SNCF « Accueillir pour révéler » (2017)
Site officiel du projet actuel Ground Control :
<https://www.groundcontrolparis.com/>
<http://www.presse-sncf-immobilier.fr/urbanisme-transitoire/>
<http://www.sncf.com/sncv1/fr/presse/fil-info/ground-control-charolais/170516>

> LA BELLE DU GABUT



Les espaces publics de la guinguette : une « place de village », août 2017

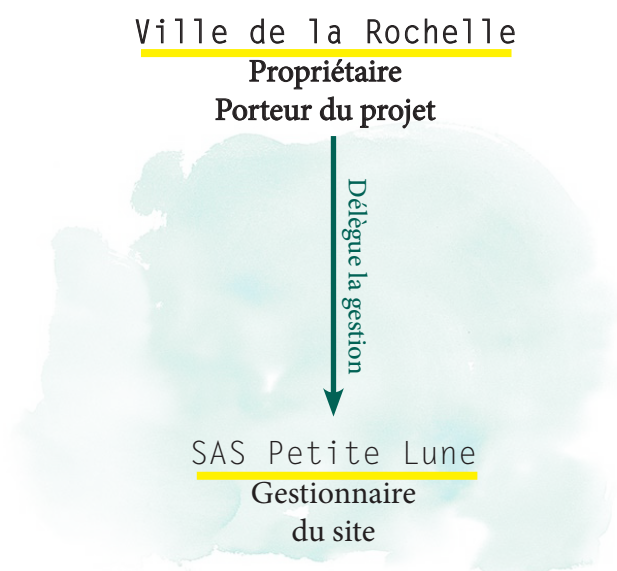


Adresse	Quai du Gabut, La Rochelle (17 000)
Contexte urbain	Hyper-centre, entre le port de plaisance et le port maritime (secteur sauvegardé)
Nombre de m ²	2 300 m ²
Site	Espace non bâti, en friche, et exposé au risque de submersion marine Site ouvert au public saisonnièrement mais conditions d'accès limitées
Montage juridique	Convention d'occupation du domaine public, signée le 11 mai 2017 Durée : 6 mois reconductible deux fois par avenant
Programmation	Guinguette, organisation d'activités et d'événements
Usage futur	Projet de « cité municipale » culturelle

Pourquoi la Belle du Gabut ?

Plusieurs ont été les intérêts de tester de notre méthode d'évaluation sur le projet de La Belle du Gabut à La Rochelle. Il nous importait de l'appliquer à un projet hors d'Ile-de-France pour décentrer la focale d'analyse, adaptée le plus souvent au contexte parisien. Or, la pratique de l'urbanisme temporaire émerge en province et dans les villes moyennes. Le site de la Belle du Gabut est également le seul des quatre projets étudiés porté par une collectivité, la mairie de La Rochelle, sur du foncier public. La pertinence du choix de ce site réside également dans sa programmation culturelle et artistique ouvertement revendiquée, gratuite et ouverte à tous, sans obligation de consommation sur place. Enfin, l'occupation s'est terminée le 31 octobre 2017, ce qui nous permet de tester notre méthode d'évaluation *ex-post* sur un projet qui n'est plus observable en activité.

> BELLE DU GABUT : SCHÉMA DES ACTEURS



Présentation du projet

Le site de la Belle du Gabut est un espace en plein air, situé sur une friche urbaine au cœur du Port de La Rochelle. Le site est classé en secteur sauvegardé et fait également l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) et d'un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI), documents d'urbanisme et programmes qui contraignent le type d'installation temporaire (modulable et démontable).

L'initiative a été le résultat d'un appel à projets lancé par la ville en novembre 2016 et porté par la direction « culture et patrimoine » en lien avec d'autres services municipaux. L'orientation principale reposait sur la volonté de créer un espace d'animation culturelle et artistique gratuit, pour tous, accompagné d'un service de petite restauration et de débit de boisson. Sur les six candidatures retenues, c'est le projet de la SAS Petite Lune de F. Pêcheux et A. Braud, société basée à Paris spécialisée dans la gestion événementielle de type guinguette (autres sites à Paris et Tours), qui a été sélectionné pour créer une « *place de village* », un cœur d'animation urbaine à destination d'un public intergénérationnel. Cet espace, situé au milieu des anciens entrepôts de réparation navale, a servi pendant une trentaine d'années de parking gratuit et a aussi été approprié par les acteurs de la culture urbaine (*street-art*). Le projet temporaire s'est terminé le 31 octobre 2017, date de fin de la convention et de début des travaux réalisés dans le cadre du PAPI. En outre, le site a fait l'objet d'un projet d'hôtel quatre étoiles, révoqué par la municipalité actuelle qui souhaite faire de ce lieu le futur pôle culturel urbain de La Rochelle. D'ailleurs, le projet pérenne en cours, dont la consultation AMO devrait être déposée en juin 2018, prévoit l'installation de deux grandes infrastructures culturelles rochelaises au cœur du port, le CNAREP et le Carré Amelot.

Déroulement de la méthode

Le test de la méthode sur le site de la Belle du Gabut a été effectué sur une période réduite de moins de 24h, qui nous a permis d'obtenir les informations relatives au projet d'ensemble. Dans le temps imparti consacré au test, nous n'avons pas eu le temps de contacter l'autre acteur principal du projet, à savoir le gestionnaire La Petite Lune, ce qui nous aurait permis de compléter la seconde moitié de l'évaluation. Ce site hors Ile-de-France nous a permis de mobiliser et de tester le questionnaire voisinage, la trame d'entretien élus/collectivité et la trame d'entretien propriétaire. Ces deux derniers outils avaient été fusionnées car la collectivité est propriétaire du site, a lancé l'appel à projets et a sélectionné le gestionnaire (La Petite Lune). Ce test d'évaluation a été mené *ex-post*, après la première édition du projet (mai-septembre 2017).

Questionnaire voisinage

Personnes rencontrées : quatre commerçants du quartier du Gabut

Date : 08/02/2018

Durée : 10 à 15 min./personne

Le questionnaire a été administré aux abords directs du projet, auprès de quatre commerçants (bars, détaillants de bière et cognac). Les réponses ont souligné les forts conflits d'usage et les nuisances générées et subies autour du projet temporaire.

Grille d'observation

Date : 08/03/2018 (mercredi après-midi)

Durée : 30 min.

Le site n'étant pas actuellement en activité, nous avons surtout observé le contexte urbain dans lequel il s'insère ainsi que les travaux en lien avec le PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) qui s'y déroulent depuis le mois de novembre.



Entretien élus-collectivité-propriétaire // Mairie de La Rochelle

Personnes rencontrées : Jean-Philippe Plez, adjoint en charge de l'urbanisme ; Arnaud Jaulin, adjoint à la culture ; Marion Pichot, conseillère déléguée aux pratiques culturelles ; Anna-Maria Spano, adjointe en charge du secteur sauvegardé ; Dominique Larmeret, DGA des services culture et patrimoine

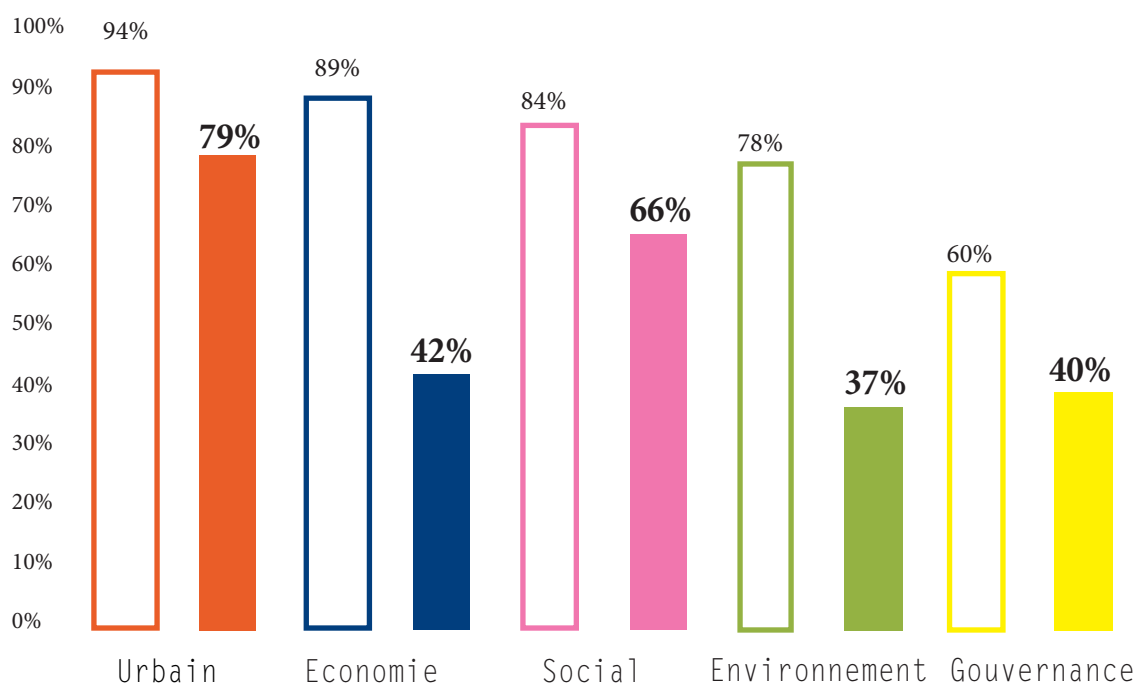
Date : 09/03/2018

Durée : 1h15

Lors de cet entretien à cinq voix, nous avons pu tester, sur une durée relativement courte, toutes nos questions concernant les motivations, les objectifs et le rôle de la mairie dans le projet de la Belle du Gabut en tant que porteur initial et propriétaire du terrain. L'entretien a pris une tournure assez ouverte. Mises à part quelques relances de notre part, nos interlocuteurs ont déroulé les éléments du projet nous permettant d'avoir les réponses à toutes nos questions. Nous avons pu consulter ou récupérer les documents importants pour remplir les critères de l'évaluation, à savoir la convention, le bilan du projet réalisé par le gestionnaire, la programmation événementielle, et l'appel à projet. Malgré un discours institutionnel unifié, la diversité des services (culture, urbanisme) et des compétences (élus et techniciens) offrait une relative diversité des points de vue et des analyses complémentaires.



Part des indicateurs « pertinents » et part des indicateurs testés par thématique



Lecture : 89% des indicateurs du thème économie ont été conservés et 42% des indicateurs de ce thème ont été testés à partir des données collectées à La Belle du Gabut.

N'ayant pas effectué l'entretien avec le gestionnaire de La Belle du Gabut, le test des indicateurs reflète le manque de certaines informations cruciales à l'évaluation de ce projet temporaire, notamment en ce qui concerne les thèmes économie, environnement et gouvernance.



URBAIN

La Belle du Gabut était un **espace ouvert au public mais aux conditions d'accès limitées** (horaires de fermeture, grilles, sécurité). Les six cents passages quotidiens pour la première édition ont fait de cet espace une polarité urbaine événementielle et festive. La saison a été rythmée par une **programmation culturelle et artistique** régulière et des événements ponctuels plus importants. Un lieu à la décoration « *guinguette* » appréciée (presse et réseaux sociaux), très « *dans l'air du temps* » (questionnaire voisinage) et s'intégrant visuellement à l'ambiance urbaine du quartier, espace industriel désaffecté. Cependant, selon le voisinage, le site est la source de **nombreuses nuisances**, en particulier le bruit lié à la musique, le site étant à proximité des habitations malgré « l'enveloppe urbaine » formée par les entrepôts. La foule, les déchets et les mauvaises odeurs liés à l'activité festive du site et à l'affluence sont aussi dénoncées avec colère par les voisins. Le gestionnaire met en avant sa bonne gestion de la sécurité et son « *expérience en matière de sécurité* », qui aurait contribué à éviter tout débordement. Les contraintes urbanistiques fortes auxquelles est soumise la zone du Gabut ont encouragé les acteurs à expérimenter différemment l'espace vacant. L'ingéniosité du mobilier et des structures sur roulettes et le matériel démontable ont permis de tester d'un **aménagement léger et adaptable en réponse au caractère inconstructible et inondable**. Situé en plein centre, le site est accessible à pied, et attire, d'après les élus, habitants, étudiants rochelais, et touristes de passage. La perméabilité élargie du site avec le quartier malgré les grilles et le contrôle à l'entrée permettent des pratiques et usages diversifiés à différents moments de la journée. Le lieu semble être devenu une référence événementielle pour les Rochelais qui se le sont approprié. La multiplication des articles de presse sur les festivités et les conflits confirme cette renommée.



Le contexte urbain de la guinguette, au coeur du Gabut, août 2017

ÉCONOMIE

Le lourd investissement de lancement, à hauteur de 150 000€ (deux tiers ont été financé en fonds propres par La Petite Lune et un tiers en prêt bancaire) démontre la difficulté de mise en place d'un tel projet temporaire et remet en cause la stabilité de son modèle économique. Le gestionnaire se devait, pour la mairie, de **pouvoir assumer financièrement une programmation gratuite**, critère qui a éliminé les petites structures locales. Il prévoyait l'amortissement du site sur trois ans. Les frais de fonctionnement (90 000€ de programmation, et les 90 000€ de sécurisation) ont dépassé les prévisions et La Petite Lune prévoit aujourd'hui de réviser son modèle économique « *autonome* », en demandant une participation de la collectivité, qui n'était jusque là que l'initiateur du projet. Le gestionnaire ne payait que les charges, mais a dû verser une **redevance à la mairie lors de la signature de la convention pour calmer la « fronde des commerçants »** (entretien élus/collectivité du 09/03/2018) qui dénonçaient la vente de boissons sur le site. Plus qu'un simple lieu culturel, le projet temporaire a permis de **créer cinquante-deux emplois** (dont certains locaux) en pleine saison avec environ quarante CDD de six mois et douze de



Affiches du projet d'aménagement contre le risque inondation, mars 2018

Un site dans un secteur sauvegardé, mars 2018



plus sur les deux mois d'été. Toutefois cette offre saisonnière d'emplois ne gomme pas le sentiment des acteurs économiques locaux du **manque d'intégration du projet dans le quartier**. L'absence de partenariat économique avec les commerçants cristallise les tensions autour d'un projet un peu « clos » sur lui-même et qui, pour les commerçants, n'irrigue pas assez le quartier.



Le site en activité, août 2017

SOCIAL

En termes d'intégration sociale dans le tissu local, l'orientation culturelle du projet temporaire a favorisé les collaborations. La Belle du Gabut s'est insérée dans un **réseau de soixante associations locales**, et a créé un partenariat avec le CNAR (Centre National des Arts de Rue), avec l'université, et plusieurs festivals locaux. L'ensemble de la programmation événementielle et la quasi totalité de la programmation fonctionnelle (excepté la restauration) ont consisté en une action sociale gratuite en faveur de la culture et des arts, à destination des Rochelais, et mobilisant les acteurs culturels locaux. Les acteurs du projet souhaitaient inclure un public et des pratiques variées, par la mise à disposition de l'espace pour des écoles (expositions réalisées par des enfants par exemple) sans avoir vocation à être un centre social pour les plus précaires ou un chantier d'insertion professionnelle. Des **activités à destination du jeune public** dans un espace du site réservé ont été organisées quatre fois par semaine, avec des ateliers familiaux les mercredis et samedis après-midis et des contes et spectacles les samedis et dimanches matins. La volonté formulée

par la mairie de créer un projet inclusif s'est traduite par la gratuité d'accès aux animations. L'espace en extérieur, s'il présentait les équipements de base (toilettes, etc.) nécessite une amélioration du confort, étant donné l'affluence. Pour les élus, c'est le brassage intergénérationnel qui a garanti l'inclusivité de la première édition. Pour pouvoir objectiver, il faudrait compléter et approfondir l'analyse de la mixité sociale du public.



ENVIRONNEMENT

Le gestionnaire du site a pour perspective de renforcer l'aspect environnemental du projet en adhérant au mouvement « 1% pour la planète » et en révisant son système de fournisseurs trop carboné. C'est surtout la **bonne réversibilité du projet** qui est à souligner. Les contraintes liées au risque d'inondations ont conforté le nécessaire caractère temporaire de la Belle du Gabut. Tout le mobilier a été démonté rapidement à la fin de l'occupation. « *Il a fallu ruser* » (entretien élus/collectivité du 09/03/2018), car rien ne devait être pérenne ni nécessiter le recours à des règles urbanistiques. La Belle du Gabut, dans sa conception, était un projet temporaire qui ne laisse pas de traces physiques, et dont l'aménagement simple était à imaginer. Le principal enjeu est de penser à un toit amovible pour garantir l'ouverture du site même lorsqu'il pleut.

GOUVERNANCE

La mairie a fait appel à un gestionnaire extérieur doté d'une « *expérience parisienne* », car elle **estimait ne pas avoir la compétence du temporaire**. Ce parachutage a été l'une des causes des conflits locaux autour du projet. La co-construction du projet par la ville et la SAS Petite Lune, a conduit la ville à fixer ses orientations puis à confier l'entière gestion du site à l'entreprise, ainsi que la communication (*flyers*, site, page Facebook). L'occupation temporaire n'avait pas pour vocation d'aider la structure gestionnaire à décoller, ni de l'insérer de manière pérenne dans le tissu rochelais. Le recours au temporaire conjugait différents intérêts de la mairie : créer un espace culturel gratuit pour les Rochelais, animer un espace inoccupé, dépasser les contraintes urbanistiques, préfigurer un usage futur et réguler un usage de l'espace. C'est cette reprise en main d'un espace approprié de manière plus informelle qui a également cristallisé les premières tensions. Avant le projet, la mairie avait laissé des collectifs d'habitants (dont Nuit Debout) gérer un an de « *non-programmation* » sans réelle effectivité.

Plusieurs recours en justice ont été déposés par les commerçants en colère, pour non-respect de la concurrence. La mairie a reçu les commerçants plusieurs fois pour tenter de trouver des accords ou des solutions. Le reproche principal a été l'exclusion des acteurs économiques locaux de la construction du projet et la non-concertation. Ils dénonçaient une concurrence déloyale faite sous couvert de programmation artistique. En effet, le site n'ayant pas le statut d'espace public, il n'est pas soumis aux mêmes règles que les terrasses extérieures avoisnantes (tarification différente). Le projet futur n'a pas encore été dévoilé mais la consultation AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) doit être déposée en juin 2018. Après cette première édition, le voisinage l'arrivée de la future « *cité culturelle municipale* ».

Un espace aux multiples usages, mars 2018



➤ *Tester un projet temporaire terminé*

Le test de notre méthode sur le projet de la Belle du Gabut confirme la possibilité d'évaluer un projet qui n'est plus visible. Elle en souligne également le biais ; par exemple, les critères d'inclusion sociale sont difficilement objectivables via le discours officiel et il est impossible de remplir la grille d'observation. Enfin, ce test réalisé après la fin de l'occupation souligne l'importance de certains outils comme le recours à la photo et l'analyse de la littérature grise autour du projet. Il ne faut d'ailleurs pas hésiter à demander systématiquement ces documents aux acteurs concernés.

➤ *L'entretien avec les élus*

Il nous faut prévenir les futurs initiateurs de l'évaluation qu'il est nécessaire de prévoir du temps pour contacter les personnes ressources, en particulier quand il s'agit de collectivités.

L'entretien que nous avons mené avec cinq intervenants rappelle la nécessité d'expliquer que les trames et questionnaires sont flexibles et malléables et qu'ils ne sont que des guides à adapter au contexte du projet et aux rôles des parties prenantes interrogées. Il nous rappelle aussi de veiller à l'équilibre du rapport enquêteur-enquêté et souligne la grande disponibilité et la bonne volonté des acteurs concernés.

➤ *Le questionnaire voisinage*

Le questionnaire voisinage est essentiel pour mieux confronter les discours et cerner les tensions autour du projet temporaire.

➤ *Les manques*

L'entretien gestionnaire constitue un manque à cette étude de cas. Or, il est bien la source principale de l'évaluation, comme le démontre l'impossibilité de répondre à une grande partie des indicateurs.

➤ *L'ajustement de la grille d'évaluation*

Ce dernier test a conforté la pertinence de nos outils et la facilité avec laquelle ils peuvent être administrés, sur un temps très court.

Ressources utilisées

- « Tout ce qu'il faut savoir sur la guinguette du Gabut », 11/05/2017, *Sud Ouest*
- « La guinguette quitte le Gabut », 24/10/2017, *Sud Ouest*
- « Qu'ils nous relogent en 2018 », 30/10/2017, *Sud Ouest*
- « Belle du Gabut à La Rochelle : réunion sur des mesures anti-bruit, ce mercredi », 23/08/2017, *Sud Ouest*

RECAPITULATIF DES OUTILS TESTES PAR TERRAIN

Les différents projets d'urbanisme temporaire sélectionnés ont permis d'expérimenter l'ensemble des outils d'évaluation élaborés. En conclusion de cette phase de test, voici un tableau de synthèse détaillant les outils testés pour chacun des quatre terrains étudiés.

	Les Petites Serres (Paris, 5ème)	La Micro-ferme urbaine (Romainville, 93)	Ground Control (Paris, 12ème)	La Belle du Gabut (La Rochelle)
Entretien gestionnaire	X	X	/	
Entretien propriétaire	X	X		X
Entretien élu/ collectivité	X	X		X
Questionnaire occupants	X	X	X	
Questionnaire public	X	X	X	
Questionnaire voisinage	X			X
Questionnaire résidents		-	-	-
Grille d'observation	X	X	X	-

Légende

- X outil testé
- / outil testé en partie
- outil non pertinent pour le terrain en question

Par exemple, excepté pour les Petites Serres, il n'était pas possible de tester le questionnaire destiné aux résidents car les différents projets ne disposaient pas de places d'hébergement.



CONCLUSION

DE LA THÉORIE A LA PRATIQUE : UNE APPLICATION AU TERRAIN RICHE D'ENSEIGNEMENTS

La première version de la méthodologie d'évaluation a ainsi été testée sur plusieurs cas concrets. Les quatre projets d'urbanisme temporaire sélectionnés, de par la diversité de leurs caractéristiques (caractéristiques intrinsèques à chacun des terrains mais aussi contexte spatial et jeu d'acteurs dans lequel ils s'inscrivent) ont permis d'expérimenter tous les outils de l'évaluation (questionnaires et trames d'entretien, fiche projet et grille d'observation) ainsi que les critères et indicateurs de notre grille d'évaluation. Nous remercions l'ensemble des personnes - gestionnaires et occupants des sites étudiés, élus, propriétaires, mais aussi public et voisinage - ayant bien voulu nous accorder de leur temps et répondre à nos questions.

Cette confrontation de la méthodologie d'évaluation à plusieurs cas concrets a rempli son but expérimental et a fait ressortir les maladresses et les manques nécessairement présents dans le prototype de méthode. Elle a aussi conforté un certain nombre de points. Ainsi, à l'issue de cette phase de test, notre méthode d'évaluation s'avère pertinente. En effet, il ressort que, globalement, les critères et indicateurs mais aussi l'ensemble des outils que nous avons élaborés fonctionnent bien. Les ajustements nécessaires demeurent des adaptations à la marge, qui ne remettent pas en cause la démarche générale. Cette première version de méthode d'évaluation des projets d'urbanisme temporaire peut donc désormais être enrichie et réajustée grâce aux enseignements tirés des quatre études de cas présentées ici, ce qui fera l'objet d'un guide méthodologique (Livrable 4).

