



📖 ÉTUDE

PROJETS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DANS LE GRAND PARIS

ÉTAT DES LIEUX ET ÉLÉMENTS D'ANALYSE

MAI 2025

Remerciements à l'ensemble des acteurs ayant contribué à la collecte de données et participé aux entretiens, dans l'ordre chronologique des échanges :

Martin Niezdela, Virginie Yvernault - Métropole du Grand Paris ; **Delphine Gemon** - Est Ensemble ;
Manon Dubois – EPFIF ; **Cécile Gauthier** – France Tiers Lieu ; **David Alboukheir** - Région Île-de-France ;
Antoine Cassard-Lafon (Direction de l'Urbanisme), **Calixte Waquet** (Direction Logement Habitat)
et **Léa Reville** (doctorante en sociologie urbaine) - Ville de Paris ; **Arthur Biron** - Réseau A+ c'est Mieux ;
Mylaine Sieulle – Paris Habitat ; **Alexis Goursolas** – RIVP ; **Shirley Wirden** – Elogie SIEMP ;
Marianne Royer – Immobilière 3F ;
Angèle de Lamberterie, Mathias Rouet, Adrien Monange, Vincent Caillaux - Plateau Urbain ;
Catherine Coquen-Creusot, Frédéric Luccioni - Semapa ; **Corinne Martin** - Paris & Métropole Aménagement ;
Claire de la Casa - Novaxia ; **Kim Dondainas, Camille Ménard** - Agence Forest ;
Mathilde Roussel - Curry Vavart ; **David Georges François** - Collectif Mu ; **Louis Destombes** - Bellastock ;
Amélie Aspart - Les Ami.es de la Serre du Ruisseau ; **Fanette Bonnet** - Réseau Actes If ;
Yoann Peres - Algoé Consulting ; **Antoine Neto-Berenguer** - Urbalyon ; **Coline Rouchié** – Yes We Camp ;
Lotfi Ouanezar, Sébastien Jérôme - Emmaüs Solidarités

Directeur et directrice de la publication : **Alexandre LABASSE**
Patricia PELLOUX

Étude réalisée par : **Chloé HINNEKINT**

Sous la direction de : **Émilie MOREAU**

Cartographie et traitement statistique : **Chloé LANCHON**

Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**

Mise en page : **Apur**

Photo de couverture : Friche urbaine « Vive les Groues » à Nanterre gérée par Yes We Camp © Apur - François Mohrt

www.apur.org

24P030380

Sommaire

INTRODUCTION	4
Contexte et objectifs de l'étude	4
Présentation de la méthode	5
Quelques précisions sur les définitions	6
Analyse des projets recensés	8
1. Des projets caractérisés par des usages variés	12
2. Un large panel d'acteurs identifiés	20
3. Des projets localisés en secteur de projet urbain	32
4. Des occupations qui investissent principalement des bâtiments	35
5. Des durées d'occupation de deux ans en moyenne	38
6. Une accélération à partir de 2015, mais un ralentissement plus récent	40
7. Vers un cadre juridique dédié au temporaire ?	42
CONCLUSION	44
ANNEXE	46

INTRODUCTION

Contexte et objectifs de l'étude

L'occupation temporaire est un mode d'intervention qui consiste à installer une activité au sein d'un site vacant, bâti ou non bâti, de façon provisoire. Cette pratique permet de répondre à différents enjeux, tant du point de vue des propriétaires (entretien des bâtiments, réduction des frais de gardiennage, valorisation du site et du quartier...) que des occupants (accès à des loyers modérés, à des espaces indisponibles sur le marché classique...).

On observe depuis une dizaine d'années la structuration d'une politique publique de ces occupations à travers des appels à projets, des financements dédiés et des adaptations réglementaires.

Cette structuration intervient dans un contexte :

- de tension du marché immobilier dans le Grand Paris, excluant de nombreux ménages de l'accès au logement, et de nombreux acteurs associatifs, artistiques ou économiques d'espaces leur permettant d'exercer leur activité ;
- de transition écologique exigeant des modes d'intervention plus sobres.

Le Grand Paris connaît des mutations profondes de son territoire incarnées par de nombreux projets engagés : déploiement du réseau du Grand Paris Express et aménagement des quartiers de gare, opérations de renouvellement urbain, secteurs d'aménagement et rénovation d'un patrimoine bâti ancien. Elles s'inscrivent dans un temps long

et offrent des opportunités de fonciers à occuper pendant des périodes parfois étendues.

L'Apur mène différents travaux d'études liés à ces sujets depuis 2017, abordant le temporaire à travers l'hébergement d'urgence en 2021¹, le cadre réglementaire et juridique la même année², ou encore au travers d'une étude réalisée en 2023 sur de « nouveaux acteurs immobiliers » intégrant une analyse de certains acteurs intervenant dans le champ de l'urbanisme transitoire³. Le temporaire fait également l'objet d'une analyse transverse en lien avec différents sujets étudiés au sein de l'Atelier (hébergement, habitat, culture, économie, commerces, vie nocturne). Enfin, la charte pour les projets d'occupation temporaire de la Ville de Paris⁴ a été concomitante à la constitution, par l'Apur, d'une première base de données de ces projets dans le Grand Paris dès 2022.

Un besoin de suivi de ces opérations a été identifié avec les partenaires de l'Atelier et donné lieu à l'inscription d'une étude au programme de travail 2024/2025. Au regard de l'absence de données actualisées existantes à l'échelle du Grand Paris, de l'importance accrue de ces modes d'intervention et de la multiplication des dispositifs visant à accompagner ces projets (appels à projets, chartes...), il est apparu utile de se doter d'un outil de suivi, à travers une base de données collaborative et régulièrement mise à jour.

1 — [Hébergement d'urgence dans le Grand Paris](#), Apur, novembre 2021.

2 — [Cadre juridique des projets d'urbanisme transitoire](#), Apur, février 2021.

3 — [De nouveaux acteurs de l'immobilier inventent des "lieux-projets"](#), Apur, juin 2023.

4 — La Charte de l'Urbanisme Transitoire de la Ville de Paris a été signée le 24 juin 2021 avec 45 partenaires publics et privés. Elle vise à soutenir et accompagner le développement de projets temporaires et transitoires dans le territoire parisien et grand parisien. Elle fait suite à une première charte signée en 2019. Elle définit 16 principes d'intervention à toutes les étapes du projet et propose un cadre partagé de bonnes pratiques. Pour plus d'informations : [Paris signe une charte pour les projets d'occupation - Ville de Paris](#)

Présentation de la méthode

L'analyse s'est déroulée en trois temps : une phase de cadrage de mars à juillet 2024, permettant de consolider les critères de sélection des projets et de définir les indicateurs à renseigner ; une phase de collecte d'information auprès des acteurs concernés d'août à octobre 2024 ; une phase d'analyse et d'entretiens de novembre 2024 à janvier 2025.

Ce travail prend appui sur une première base de données établie en 2023, croisant des informations de plusieurs sources (bases de données de l'Apur, données issues de la Charte pour les projets d'occupation temporaire de la Ville de Paris) et ayant donné lieu à une première cartographie⁵. Plusieurs jeux de données complémentaires ont permis d'actualiser et d'enrichir ce recensement :

- **une collecte d'informations** réalisée auprès d'environ 70 acteurs intervenant dans ces projets : propriétaires fonciers, promoteurs, aménageurs, bailleurs, opérateurs. La majorité des structures identifiées dans le domaine du temporaire ont été sollicitées pour cette collecte, afin de tendre vers une plus grande exhaustivité des données, d'identifier de nouveaux projets et de consolider les informations précédemment collectées ;
- **des échanges** avec une quinzaine d'acteurs sous la forme d'entretiens semi-directifs ;
- **la mobilisation des données de France-Tiers Lieu⁶**, qui a réalisé une enquête en 2023 dans le cadre de son observatoire. Les informations recueillies ont été partagées et exploitées à l'échelle du Grand Paris ;
- **un croisement avec d'autres sources de données une veille presse⁷**.

En lien avec les partenaires de l'Atelier et des acteurs interrogés, quatre critères de sélection ont été définis pour ce recensement :

- **un critère de surface** : les projets retenus sont d'une surface minimum de 100 m². En dessous de ce seuil, la majorité des projets correspond à des logements dans le diffus mobilisés pour créer des places d'hébergement ou des places d'intermédiation locative, un mode d'intervention particulièrement mobilisé en Île-de-France par la Direction Régionale pour l'Insertion, l'Hébergement et le Logement (Drihl)⁸, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF)⁹, ou encore la Ville de Paris. Il peut également s'agir de cellules commerciales en pied d'immeuble, comme les pop-up stores. Ces formes de mobilisation d'espaces disponibles font l'objet d'autres travaux¹⁰ ;
- **un critère de temporalité** : les projets retenus sont d'une durée minimum de six mois. Il s'agit de différencier les projets d'urbanisme tactique, les occupations éphémères de l'espace public ou encore les manifestations artistiques ponctuelles, d'occupations plus longues et plus ancrées, pour en homogénéiser le suivi ;
- **un critère de nature juridique de l'occupation** : le projet doit avoir fait l'objet d'un contrat temporaire, (hors baux commerciaux classiques, ou contrat de location). Le cadre juridique des projets dépend du propriétaire, du site et de ses contraintes, des usages prévus et des publics accueillis ;
- **un critère d'impact social** : Le lieu doit avoir bénéficié d'une subvention publique et / ou sa mise à disposition du site doit avoir fait l'objet d'une décote par rapport au marché immobilier classique.

5 — <https://www.apur.org/fr/geo-data/sites-urbanisme-transitoire-grand-paris>

6 — France Tiers-Lieux est un Groupement d'Intérêt Public créé en septembre 2022 faisant suite à la mission Tiers-Lieux lancée en 2018 par le gouvernement. Il réunit l'État, l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), et l'association Nationale des Tiers-Lieux. Pour plus d'information : [France Tiers-Lieux](#)

7 — Notamment un recensement des dispositifs d'occupation temporaire à vocation sociale réalisé par Léa Réville, doctorante en sociologie urbaine.

8 — La Drihl regroupe les services d'État compétents en matière de financement de places d'hébergement et de logement adapté.

9 — L'EPFIF est un Établissement Public Foncier (EPF), outil de portage foncier au service des collectivités.

10 — L'Apur mène des travaux sur l'hébergement et le logement adapté à destination des personnes en situation d'exclusion face au logement, ainsi que sur les surfaces commerciales à Paris.

Quelques précisions sur les définitions

Il a été proposé de mener une analyse des **projets d'occupation temporaire** au sens large. Plusieurs termes sont utilisés par les acteurs et les universitaires s'intéressant à ces projets pour évoquer leur dimension temporaire : urbanisme transitoire ou urbanisme tactique, projets intercalaires...

La notion d'urbanisme tactique renvoie à des initiatives portées sur l'espace public¹¹, avec pour objectif, de prendre appui sur le tissu urbain existant, de ses usages et des besoins des habitants pour définir la programmation urbaine. Il peut s'agir d'actions d'embellissement d'un quartier, de végétalisation ou de réappropriation de l'espace public. Elles prennent principalement la forme d'installations modulaires sur des parcelles peu ou non bâties. L'une des premières formes d'urbanisme tactique est datée de 2005 lors du « parking day » à San Francisco, à travers l'installation d'usages éphémères sur des places de parkings qui occupaient alors 70 % de la surface de la ville¹².

L'urbanisme transitoire est l'un des termes les plus fréquemment utilisés en France depuis la consolidation d'une politique publique dédiée à l'**occupation des bâtiments vacants**. Celle-ci émerge depuis une dizaine d'années, prenant appui sur des grands projets structurants tel que les Grand Voisins en 2015, qui propose alors un format de lieu encore peu fréquent, mixant les usages et visant à préfigurer le futur projet urbain de réhabilitation de l'ancien hôpital Saint-Vincent de Paul.

L'urbanisme transitoire décrit plus précisément le fait que l'occupation temporaire d'un site intervient en amont de l'affectation des usages, dans la phase de préfiguration d'un projet ou encore dans l'attente du démarrage de la phase de travaux, **avec pour vocation d'impulser une dynamique en vue d'un projet urbain futur**¹³. Les projets d'occupation temporaire peuvent en effet avoir un effet de plus long terme sur leur quartier d'implantation et ses usages, sans que le caractère transitoire n'ait été établi à l'origine.

La **notion d'intercalaire** varie fortement selon les acteurs et les territoires : elle définit de manière générale le fait de **mobiliser des interstices urbains bâtis** (immeubles vacants) ou non bâtis (dents creuses, friches et structures mobiles) avec un usage intense des espaces disponibles en milieu tendu. Dans la Métropole du Grand Paris, **ce terme est le plus souvent associé à un usage d'habitation**. L'habitat d'intercalaire se développe notamment sous l'impulsion des acteurs de l'hébergement et de l'insertion, dans un contexte de fortes difficultés d'accès au logement.

L'Association Francilienne pour Favoriser l'Insertion par le Logement (AFFIL), qui réunit ces différents acteurs, le définit comme le fait de développer « des projets, de courte ou moyenne durée, qui mobilisent des terrains ou locaux provisoirement inoccupés (entièrement ou partiellement) ». Les projets intercalaires à usage d'hébergement ou d'habitation sont parmi les plus représentés dans le Grand Paris et s'appuient sur un modèle spécifique, avec des acteurs spécialisés dans ce type de démarche (Aurore, Emmaüs, Caracol...), avec une possible mixité d'usage mais sans que cela ne soit le premier objectif derrière le projet.

11 — Mallet (2024) | Riurba | [Le temporaire comme instrument de la fabrique urbaine](#)

12 — Source : Lussault, Michel. *Cohabitions ! Pour une nouvelle urbanité terrestre*. Éditions du Seuil, 2024.

13 — Définition de Léa Reville : [Mobidic - Urbanisme transitoire](#)



Atelier de jardinage à Bagnolet (93), animé par l'association E-graine portant plusieurs projets d'occupation temporaire dans le territoire d'Est Ensemble

Analyse des projets recensés

*Plus de 200 projets
d'occupation
temporaire actifs
fin 2024 dans
le Grand Paris*

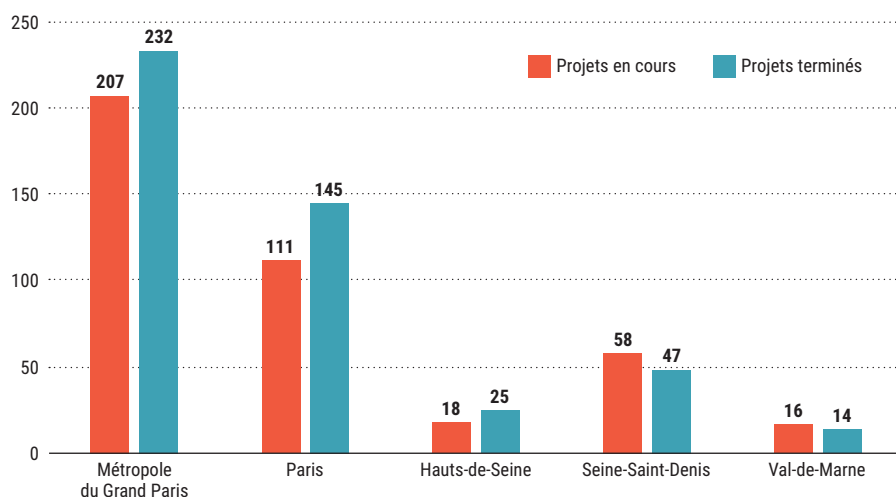
L'enquête réalisée auprès d'acteurs intervenant dans les projets d'occupation temporaire dans le Grand Paris a permis d'identifier **un total de 207 projets actifs**, répondant aux critères retenus. 232 projets terminés ont également été identifiés confirmant la dimension temporaire de ces lieux.

Les projets recensés se localisent très majoritairement dans un arc nord-est, au cœur de la Métropole

du Grand Paris, bien que certaines initiatives se développent aussi en grande couronne. **Tous les départements d'Île-de-France accueillent ou ont accueilli des projets d'occupation temporaire**, mais Paris (58 % des projets identifiés) et la Seine-Saint-Denis (24 %) sont les départements les plus concernés.

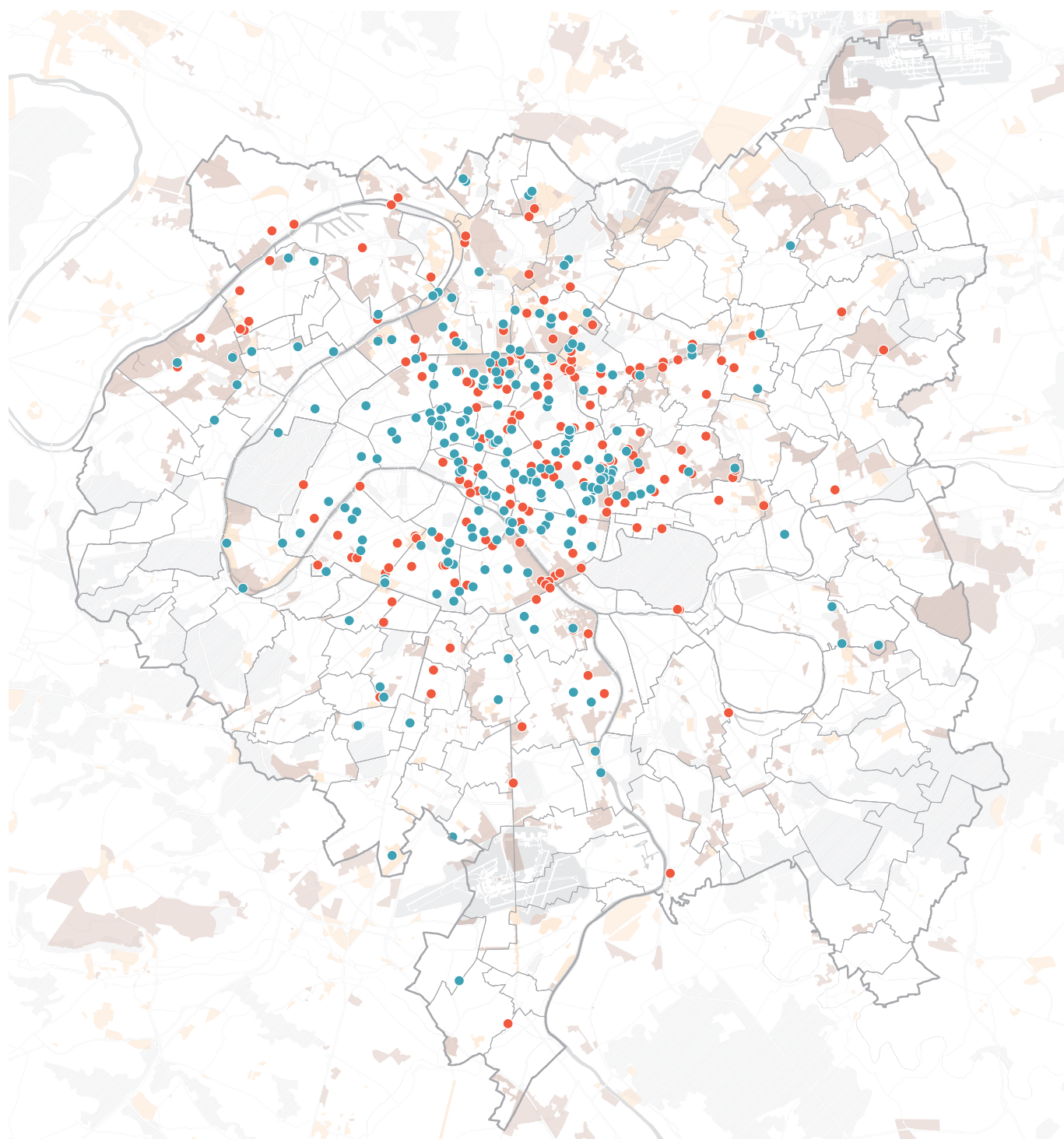
NOMBRE DE PROJETS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DANS LES DÉPARTEMENTS DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Projets terminés ou en cours identifiés fin octobre 2024



Sources : Apur (données octobre 2024), Métropole du Grand Paris / n=439 projets / © Apur 2024

Les projets terminés s'étendent sur une période de 2004 à 2024. Un projet terminé et quatre projets actifs sont identifiés dans l'une des 6 communes du département de l'Essonne faisant partie de la Métropole du Grand Paris.



**PROJETS D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS**

0 5 km

apur

- Projets d'occupation temporaire en cours
- Projets d'occupation temporaire terminés
- Projets d'aménagement (ZAC, NPNRU, autre périmètre) en cours
- Projets d'aménagement (ZAC, NPNRU, autre périmètre) à l'étude

Source : Apur (données octobre 2024) / © Apur 2024





PROJETS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DANS LE GRAND PARIS, SELON LE TYPE D'ACTIVITÉ PRINCIPALE

Les sites ont été classés selon l'activité dominante, il s'agit d'un choix méthodologique et d'autres activités peuvent composer ces projets souvent hybrides. Dans certains cas, au moins deux activités principales sont présentes, les projets sont alors identifiés comme « mixtes ».

Seul le nom des projets actifs en octobre 2024 sont affichés. Le nom des projets d'hébergement n'est pas affiché sur cette cartographie. Les projets terminés sont représentés par un point.

Les projets actifs (207)

- Hébergement, Habitat (56)
- Art, Culturel, Créatif (38)
- Mixte (26)
- Bureaux, Coworking, Artisanat (24)
- Agriculture, Potagers, Jardins (22)
- Solidarités, Lien Social, Participation (22)
- Commerces, Evénements, Loisirs (19)

○ Terminés (232)

Les projets d'aménagement (ZAC, NPNRU, autre périmètre)

- en cours
- à l'étude

Source : Apur (données octobre 2024) / © Apur 2024

0 2 km **apur**

1. Des projets caractérisés par des usages variés

Plusieurs catégories d'usages ont été définies en amont de la collecte afin de caractériser les projets. Un usage dominant a été retenu pour réaliser la cartographie, à l'exception des projets pour lesquels au moins deux usages se démarquent, qui sont dès lors identifiés comme « mixte ».

Les 439 projets recensés se répartissent entre les usages suivants :

- **Hébergement, habitat** : 135 sites ; 56 en cours, 79 terminés ;
- **Art culturel et créatif** : 94 sites ; 38 en cours, 56 terminés ;
- **Agriculture, potagers, jardins** : 45 sites ; 22 en cours, 23 terminés ;
- **Bureaux, coworking, artisanat** : 44 sites ; 24 en cours, 20 terminés ;
- **Solidarités, lien social, participation** : 44 sites ; 22 en cours, 22 terminés ;
- **Mixte** : 42 sites ; 26 en cours, 16 terminés ;
- **Commerces, événements, loisirs** : 35 sites ; 19 en cours, 16 terminés.

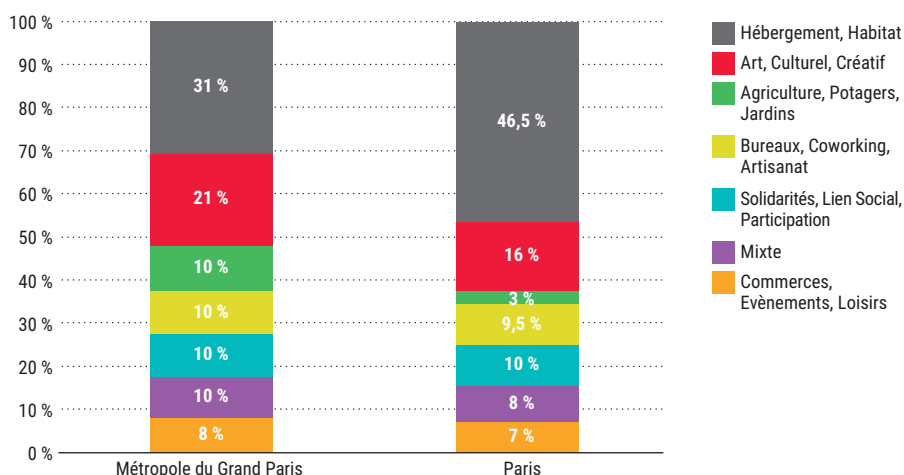
La cartographie (page 10) représente les projets caractérisés selon cet usage dominant et permet de constater une concentration importante des projets d'hébergement à Paris, des projets artistiques culturels et créatifs dans le Nord-Est parisien et métropolitain, ainsi que les projets d'agriculture urbaine ou les espaces de travail (bureaux, coworking, artisanat).

Les deux premiers usages identifiés correspondent à des besoins plus fortement contraints dans le marché classique.

Le premier des usages identifiés correspond à l'hébergement : il correspond au tiers des sites (31 %, 135 sites).

USAGES DOMINANTS DES PROJETS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DANS LE GRAND PARIS

Projets terminés ou en cours identifiés fin octobre 2024



Sources : Apur (données octobre 2024), Métropole du Grand Paris / n=439, Paris n=256 / © Apur 2024

Dans le cadre de la collecte, n'ont été retenus que les sites de plus de 100 m², correspondant à de l'hébergement collectif ou à des colocations solidaires. Le poids de cet usage est très important dans le Grand Paris, en réponse à de forts besoins de logements abordables, et une tension sur les dispositifs pérennes. Le poids de ces projets est particulièrement important à Paris, et représente près de la moitié des sites d'occupation temporaire identifiés. Ces projets sont mis en place par des acteurs ayant développé un savoir-faire propre au temporaire : Emmaüs, Aurore ou encore Caracol.

Le recensement n'intègre pas l'ensemble des logements occupés de manière temporaire dans le diffus, dans le cadre de projets de gré à gré entre les bailleurs sociaux et les collectivités, ou dans le cadre de dispositifs d'intermédiation locative. Par exemple, l'EPFIF soutient la création de places interca-

lares au sein du parc de logement dont il assure le portage foncier, en conventionnant avec des communes, ces dernières mobilisant des associations pour déployer cette offre.

*Ces projets peuvent s'inscrire dans une dynamique transitoire, comme le « **CHU Léopold Robert** » situé dans le 14^e arrondissement, dans un bâtiment de la fin du XIX^e siècle appartenant à Soliko, société d'investissement solidaire co-fondé par la Fondation pour le Logement des Défavorisés et Ag2r la Mondiale. Le bâtiment est mis à disposition d'Emmaüs Solidarité qui a créé une cinquantaine de places d'occupation temporaire à destination de femmes isolées et avec des enfants. Le CHU a ouvert ses portes en décembre 2022 pour une durée de deux ans. L'objectif est d'occuper les lieux et de proposer des places d'hébergement, dans l'attente du démarrage des travaux de la future pension de familles programmée. Ce dispositif propose un mode de vie collec-*

Un tiers des projets intègrent une offre d'hébergement

tif et un logement individuel aux résidents, et vise à permettre aux personnes en situation de grande exclusion de se réadapter à la vie sociale de façon autonome et dans un environnement sécurisant.

La future pension de famille Léopold Robert comprendra 25 studios, tous équipés d'une salle de bains et d'une kitchenette. Ce projet traduit une occupation avec un usage d'hébergement à vocation sociale, dans l'attente de la mise en œuvre du futur projet lui aussi répondant aux besoins en logement des plus précaires. Le bâtiment avait été construit à l'origine pour un usage d'hébergement, tout d'abord à travers un foyer pour jeunes filles, puis un centre d'hébergement, un usage qui se maintient dans les différentes étapes du projet.

Le deuxième des usages identifiés correspond aux projets dédiés à l'accueil d'activités de production artistique : spectacles vivants, musiques, arts visuels, arts plastiques... Il s'agit d'espaces de travail et d'ateliers, pouvant associer une activité de diffusion des créations auprès du public. Ces sites représentent près d'un quart des projets recensés à l'échelle du Grand Paris (21 %, 92 sites), et 16 % à Paris (41 sites). Une part importante de ces projets correspondent également à des espaces de diffusion.

À titre d'exemple, le « **Shakirail** » est un lieu de production artistique géré par le collectif d'artistes Curry Vavart qui a ouvert en 2011 sur un site de la SNCF, composé d'anciens vestiaires et d'un centre de formation pour les cheminots. Le collectif Curry Vavart entreprend, à travers ses projets d'occupations temporaires, le développement d'espaces de travail et de production artistique à Paris, face au constat d'un éloignement des artistes en raison de loyers élevés.

Il s'agit de l'un des premiers lieux gérés par le collectif ayant fait l'objet d'un conventionnement temporaire, à savoir un bail civil renouvelé tous les trois ans. Il n'y a pas de projet urbain arrêté sur cette friche ferroviaire située à la jonction du 18^e et du 19^e arrondissement. Le lieu dispose d'une surface de 2 000 m² extérieurs, dont 1 000 m² sont végétalisés. Deux bâtiments composent 1 340 m² d'espaces de travail partagés, au sein desquels sont accueillis 80 artistes, les loyers modérés n'excédant pas 7 € du m².

En parallèle, un programme d'actions culturelles et de lien social à destination des habitants est développé, dans une logique d'aller-vers et d'ancrage territorial dans le quartier afin d'accompagner les liens entre artistes, programmation événementielle lors de portes ouvertes et de permettre aux habitants d'investir les espaces occupés.



Curry Vavart - Collectif artistique se déployant dans quatre lieux à Paris



Le Shakirail, Paris 18^e - Atelier collectif d'artistes installé dans d'anciens vestiaires de la SNCF

D'autres usages se démarquent, représentant une proportion égale de projets : agriculture urbaine, espaces de travail, solidarités.

Les projets d'agriculture urbaine représentent 10 % des sites identifiés (45 sites).

Sur 45 projets identifiés au total, 25 sont situés en Seine-Saint-Denis : 11 à Plaine Commune, et 14 à Est Ensemble, dans le cadre du dispositif Temp'O de soutien aux initiatives d'occupation temporaire. Ces projets sont moins représentés à Paris (3 %, 8 projets).

Ils se distinguent d'autres projets temporaires par une moindre mixité d'usages proposés sur un même site, en raison de leur configuration (friches et terrains nus, absence de bâti). Ils sont, le plus souvent, tournés vers cet usage unique, ou mixé avec un usage à vocation de lien social ou de participation des habitants.

À titre d'illustration, le projet « **La Plaine Terre** » animé par la Sauge¹⁴ (« Société d'Agriculture Urbaine Généreuse et Engagée », créée en 2015) à Saint-Denis ouvert depuis 2023, est un projet d'agriculture urbaine d'une superficie de 4 000 m². L'activité se compose d'une pépinière permettant la vente de graines, la mise à disposition de paniers de légumes et l'animation d'une communauté agricole. Celui-ci est développé au sein du nouveau parc départemental du Glacis à Saint-Denis, afin de préfigurer d'éventuels futurs usages.

La même association anime également le site « **Terre Terre** » depuis 2020 à Aubervilliers. Le projet vise à activer une friche urbaine autour de la thématique de l'agriculture urbaine, et d'une programmation d'événements à destination des habitants du quartier. Il s'agit d'un terrain de 3 000 m² mis à disposition par le Département de Seine-Saint-Denis dans le cadre de l'appel à projet « **Parisculteurs** »¹⁵. Cette initiative coordonnée par la Ville de Paris vise à soutenir des initiatives d'agriculture urbaine, en mettant notamment des sites à disposition. Cinq appels à projets ont été lancés depuis 2017.

Des projets accueillent des espaces de travail (10 % du total des projets, 46 sites) dans le Grand Paris, comme à Paris (9 %, 24 sites). Pour rappel, il s'agit d'un classement par usage dominant : de nombreux sites d'occupation temporaire peuvent accueillir quelques espaces de travail au sein d'un projet élargi ou mixte. Ces projets prennent place dans des bâtiments adaptés à l'installation d'espaces de travail, principalement des bâtiments dont la destination correspondait déjà à ce type d'usage.

Les « **Tours Mercuriales** », construites en 1975, sont situées à Bagnolet et proches de l'échangeur Boulevard périphérique/auto-route A3. Elles ont été occupées temporairement de janvier 2021 à octobre 2022. Le propriétaire, le Groupe Immobilier International Omnam, a conventionné l'occupation du bâti de 10 000 m² avec Plateau Urbain et Soukmachines, ce qui a permis d'accueillir 740 occupants ayant intégré les lieux contre un loyer modéré. Des travaux d'électricité, de plomberie, de cloisonnement et d'aménagements intérieurs et extérieurs ont été réalisés. Le futur projet immobilier des tours Mercuriales vise à développer deux complexes hôteliers.

D'autres projets ont pour vocation principale des activités de solidarité, de lien social ou encore de participation citoyenne. Ils correspondent à 10 % des projets recensés dans le Grand Paris (44 sites) comme à Paris (25 sites). Ces projets peuvent avoir pour objectif d'activer des espaces publics pour renforcer le lien social, proposer des animations à destination des habitants du quartier, ou encore développer des services de proximité et de solidarités (ressourceries, chantiers de réinsertion, accompagnement et accueil de publics défavorisés...).

14 — [Association La SAUGE](#)

15 — [Les Parisculteurs / Site Officiel](#)

Les projets d'agriculture urbaine représentent 10 % des sites identifiés



Les Tours Mercuriales, Bagnolet (93)

© Apur

C'est le cas par exemple de deux sites déployés en 2024 l'un à côté de l'autre dans les anciens pavillons des garages à benne de la Ville de Paris situés à Romainville. Ces derniers seront maintenus dans la ZAC de l'Horloge, une des cinq ZAC de la Plaine de l'Ourcq, au sein de laquelle ils sont implantés. Ce quartier à vocation strictement économique mute progressivement en un quartier mixte intégrant des logements et du commerce. Dans le cadre du dispositif Temp'O déployé par le territoire d'Est Ensemble, deux associations ont temporairement installé leur activité dans ces anciens pavillons pour une durée prévisionnelle de trois ans : l'association romainvilloise « Plumes et langages » qui encadre des cours de Français Langue Étrangère (FLE), et propose des sorties culturelles, et la structure « We Are All Builders », agréée Esus, qui finance des formations dans les métiers du bâtiment à destination de personnes éloignées de l'emploi, notamment des femmes.

« La Fabrique du Clos », située dans le quartier du Clos Saint-Lazare à Stains, est un exemple une plateforme temporaire accueillant une démarche de réemploi de béton et des actions de solidarités, de lien social et de participation. Cette occupation a été commencée en 2016 par Bellastock, une SCIC spécialisée dans le réemploi de matériaux, pour accompagner Seine-Saint-Denis Habitat dans le cadre du programme de renouvellement urbain (NPNRU). Implantée sur 800 m², à l'emplacement d'une tour de logements préalablement démolie, cette plateforme prend la forme d'un jardin aménagé au moyen de composants d'ouvrages en béton issus du réemploi. La réalisation de ces prototypes, qui préfigurent les travaux de résidentialisation du patrimoine de Seine-Saint-Denis Habitat, a fait l'objet d'un chantier école avec la régie de quartier. L'aménagement du jardin est le fruit d'une démarche participative avec les habitants visant à offrir un espace public accessible et appropriable pendant la longue durée des travaux du projet de rénovation urbaine.

Les projets mixtes sont légèrement moins représentés – 9 % dans le Grand Paris (40 sites) et 8 % à Paris (21 sites). Ils sont divers dans leur programmation, et la mixité d'usage peut répondre à différentes intentions, dont certaines sont illustrées par les exemples suivants :

- un objectif de proposer la **cohabitation de publics ayant différentes raisons « d'être-là »** comme dans le projet des **Cinq Toits** dans le 16^e arrondissement, mixant des usages de bureaux et espaces de travail, de l'hébergement et des activités artistiques et culturelles ;
- une **réponse à un contexte et des besoins identifiés**, comme dans le projet de la **Station Gare des Mines** dans le 18^e arrondissement de Paris, mixant un usage de programmation événementielle avec des activités sociales et de solidarité ;
- une **configuration des espaces facilitant cette mixité d'usages**, comme dans le cas de **la Sauge** à Bobigny (espace d'agriculture urbaine accueillant une programmation musicale le week-end), ou à **Césure** dans le 5^e arrondissement, qui propose des bureaux et espaces de travail, notamment à destination des étudiants, des espaces dédiés à la production artistique et à la diffusion d'une programmation culturelle.

Certains projets d'hébergement temporaire sont mélangés avec d'autres usages, comme dans le projet des « **Cinq Toits** ». De 2018 à 2023, l'ancienne caserne Exelmans, propriété de la Ville de Paris, a été occupée temporairement par le regroupement de plusieurs structures : Aurore, Plateau Urbain et Yes We Camp. Pendant la durée d'occupation, le site a accueilli trois centres d'hébergement permettant d'héberger 350 personnes, 35 ateliers à destination d'artisans, d'artistes, d'associations ou de jeunes entreprises, ainsi que plusieurs services et équipements ouverts au public (restaurant, atelier de réparation de vélo, ateliers partagés...). Un travail d'évaluation du projet des Cinq Toits a été mené en lien avec des universitaires, afin de réaliser un bilan après l'occupation¹⁶. Il éclaire plusieurs points forts, notamment une organisation des espaces qui favorisaient la mixité des publics, la gestion quotidienne du lieu autour des notions de bien-être (présence de médiateurs, travail sur les espaces communes, présence d'espaces verts et d'animaux...), mais également un décloisonnement de

l'accompagnement social ayant permis de renouveler les pratiques. L'ouverture du lieu sur le quartier semble également avoir favorisé son insertion et le soutien local malgré des oppositions à l'origine du projet. Cette interconnaissance a été favorisée par un travail partenarial avec les associations et structures du 16^e arrondissement, notamment par le biais de l'école, où étaient scolarisés les enfants hébergés aux Cinq Toits. Ce travail a permis de mettre en avant des enjeux et pistes de progression, telle que la compréhension mutuelle de tous les acteurs sur site, entre résidents, professionnels et visiteurs. Il identifie également un enjeu de sensibilisation des riverains à la problématique de la grande précarité, en y intégrant une dimension de transition écologique.

Le plus souvent, les projets d'hébergement temporaires identifiés ne sont toutefois pas ouverts au public et s'inscrivent dans du bâti tertiaire adapté à cette activité. Il peut également s'agir de logements appartenant à des bailleurs sociaux pendant la durée de pro-

jets de réhabilitation. Des résistances locales sont relevées par les acteurs, qui identifient une inquiétude des riverains, ou des usagers du bâtiment, l'animation du lieu étant alors identifiée comme une condition de réussite pour permettre des temps de rencontre (événements, ateliers...). De plus, les bailleurs mettent en avant un besoin d'accompagnement des personnes en situation de précarité, souvent fragiles et isolées, pour garantir de bonnes conditions d'accueil.

16 — [Bilan-et-Perspectives-des-Cinq-Toits-2023.pdf](#)



Les Cinq Toits, Paris 16^e - Projet mixant hébergement, espaces de travail, équipements et services dans une ancienne caserne militaire

© Christophe Jacquet - Ville de Paris

La « **Station Gare des Mines** » est portée depuis 2016 par le Collectif Mu, bureau de production artistique dans les domaines de l'art sonore, de la musique et des nouveaux médias. Lauréat d'un appel à projet de la SNCF dédié au déploiement de projets artistiques temporaires, une programmation estivale d'événements festifs a démarré en 2016 et 2017 sur l'emprise du site, dans l'ancienne Gare des Mines, uniquement en extérieur. Différentes subventions ont permis une remise aux normes d'espaces intérieurs exploités par la suite. Plus récemment, le glissement du contrat temporaire et la signature d'un bail civil avec Paris & Métropole Aménagement a permis d'aménager une seconde parcelle et d'ouvrir la Station Nord, un autre espace intérieur pouvant accueillir davantage de publics.

Ce projet de production et de diffusion culturelle et artistique a vu sa programmation évoluer vers une mixité d'usages en réponse à des besoins importants identifiés dans le quartier bénéficiant par ailleurs d'un projet de renouvellement urbain. Le collectif Mu a mobilisé des acteurs spécialisés dans le domaine de l'accompagnement social pour répondre aux besoins des personnes en errance. Un accueil de jour à destination de jeunes et mineurs isolés a ainsi été développé. Une association propose des activités artistiques, et une entreprise à but d'emploi travaillant sur le réemploi s'est également installée sur le site.



La Station Gare des Mines, Paris 18^e - Lieu de diffusion musicale et accueil de publics précaires en journée dans l'ancienne gare SNCF des Mines

© Titouan Massé

« **La Prairie du Canal** » est un lieu animé par l'association la Sauge¹⁷ depuis 2017. Le site appartient à la Sequano, aménageur implanté en Seine-Saint-Denis. Il a fait l'objet de la signature d'une convention d'occupation précaire de trois ans, renouvelé pour la troisième fois en 2024 jusqu'en 2026. Le projet est soutenu dans le cadre du programme Temp'O d'Est Ensemble ainsi que d'une subvention de 30 000 € de la Région Île-de-France dans le cadre du dispositif de soutien à l'urbanisme transitoire.

Cet ancien site industriel de production de scooters, fermé depuis une dizaine d'années, est situé dans la Plaine de l'Ourcq à Bobigny. Ce secteur à vocation maraîchère jusqu'au XIX^e siècle a été largement industrialisé dans la deuxième moitié du XX^e siècle et fait actuellement l'objet d'une requalification importante, s'appuyant sur la production de nouveaux logements et le développement de nouvelles centralités et réseaux de transports. Le site s'inscrit dans un environnement en requalification, le long du canal, aujourd'hui encore difficilement accessible pour les piétons en raison de grillages.

L'usine était installée sur une grande dalle de béton, avec un enjeu pour l'association d'occuper et de végétaliser un terrain nu et lourdement pollué en raison des activités industrielles pré-existantes. La dalle a été recouverte par des copeaux de bois broyés, qui sont renouvelés tous les ans. Des bacs de culture hors-sol ont été installés, avec des serres et une pépinière de plants en agricultures biologiques vendus en magasins ou lors d'événements. Un jardin partagé est à disposition des habitants du quartier qui peuvent venir cultiver une parcelle, avec un objectif de sensibilisation aux enjeux de l'agriculture urbaine et de lien social.

La Prairie du Canal est également un lieu festif et des soirées sont organisées tous les week-ends durant la période estivale, pouvant accueillir jusqu'à 1 000 personnes en extérieur. On observe ainsi une mixité d'usage du lieu et l'accueil d'un public différent entre la semaine, plutôt tourné vers des activités liées à l'agriculture avec les habitants, et le week-end, avec un public plus jeune ne venant souvent pas du quartier ni de la commune.



La Prairie du Canal, Bobigny (93) - Ancienne friche industrielle végétalisée, avec des jardins partagés, accueillant des événements festifs le week-end



Césure, Paris 5^e - Lieu hybride, mixant espaces de travail et programmation variée, ouvert au public dans les anciens locaux de l'université Paris-Sorbonne Nouvelle 3

17 — Association La SAUGE

« **Césure** » est un projet d'occupation temporaire des anciens locaux du campus Censier de l'Université Paris Sorbonne-Nouvelle 3 (qui a déménagé) dans l'attente d'un projet de futur site universitaire après des travaux de réhabilitation. Afin d'accompagner cette transition, l'Établissement Public d'Aménagement Universitaire d'Île-de-France (Epaurif) a souhaité s'inscrire dans une démarche d'occupation temporaire des locaux pour une durée de deux ans afin d'optimiser la gestion du bâtiment à travers son occupation, mais également de travailler sur l'ouverture et l'attractivité du futur site sur le quartier. Ce projet s'inscrit dans une réflexion plus largement menée par l'Epaurif afin de valoriser un vaste patrimoine immobilier et d'offrir des espaces de travail créatifs dans certains sites sous-occupés dans l'attente de futurs projets¹⁸.

Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé avant l'été 2022, et le projet de tiers-lieu proposé par Plateau Urbain en partenariat avec Yes We Camp a été retenu. Le lieu a ouvert ses portes fin 2022, et propose une mixité d'usages, souhaitée dans le projet initial et permise par la configuration même des locaux composés de vastes espaces de travail et d'amphithéâtres, d'une surface totale de 25 000 m². 200 structures occupantes ont installé leurs activités sur le site (associations, acteurs de l'ESS), et 2 000 étudiants fréquentent les locaux, avec en complément la présence du Crous sur site. Une cantine propose un espace de restauration et de buvette. En parallèle, une programmation variée est proposée chaque semaine et ouverte au public, à travers des conférences, des concerts et des projections.

Enfin, les sites dédiés à de l'événementiel, des loisirs ou des activités commerciales (principalement de la restauration ou des buvettes) sont légèrement moins représentés : ils forment 8 % des projets recensés dans le Grand Paris (34 sites) et 7 % à Paris (17 sites). Parmi eux, on retrouve des lieux de diffusion artistique (comme le « **Kilomètre 25** » dans le 19^e arrondissement de Paris, espace festif ouvert sous le périphérique), ou encore des espaces festifs et de restauration (comme le « **Rev Café** » à Montreuil ou « **la Bretelle** » dans la ZAC Paris Rive Gauche).

La dimension multiple des usages de ces lieux ressort à travers les termes utilisés de manière qualitative par les acteurs pour décrire les sites sur lesquels ils interviennent. Le nuage de mots ci-dessous rend compte de trois grandes catégories de termes utilisés :

- **une dimension physique** de l'occupation temporaire qui vient répondre à des besoins en espace (ateliers, bureaux...);
- **une dimension d'accueil** des sites d'occupation temporaire, s'ouvrant à des publics variés (artistes, personnes isolées, familles...);
- **une dimension d'activités** développées au sein de ces lieux (ESS, économie, stockage, alimentaire...).

8 % des sites dédiés à de l'événementiel, des loisirs ou des activités commerciales

TERMES UTILISÉS PAR LES ACTEURS POUR DÉCRIRE LES PROJETS SELON LEUR FRÉQUENCE

accueil alimentaire culturel
publics indépendant
projet structures AMO bureaux
salle artistique CHU
ESS ateliers dédié
places art site
activité lieu sociale
isolés artistes sport
tiers espace travail
stockage économie hybride
urbaine création familles
résidence destination rue

2. Un large panel d'acteurs identifiés

Les propriétaires des sites

Plus d'une centaine de propriétaires différents ont été identifiés parmi les 306 projets recensés pour lesquels l'information est connue. Il s'agit des propriétaires des sites en octobre 2024. Certains projets connaissent un ou plusieurs changements de proprié-

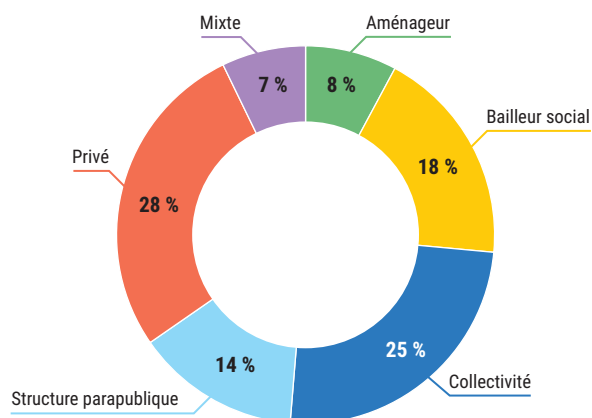
taire et de contrat au cours de l'occupation du site.

La majorité des projets recensés (65 %) sont installés sur un foncier appartenant à un propriétaire public ou à une structure parapublique, confirmant la dimension de mise à disposition dans un objectif d'intérêt collectif.

65 % des projets installés sur un foncier public ou parapublic

PROPRIÉTAIRES DES SITES D'OCCUPATION TEMPORAIRE DANS LE GRAND PARIS

Projets en cours ou terminés, fin octobre 2024

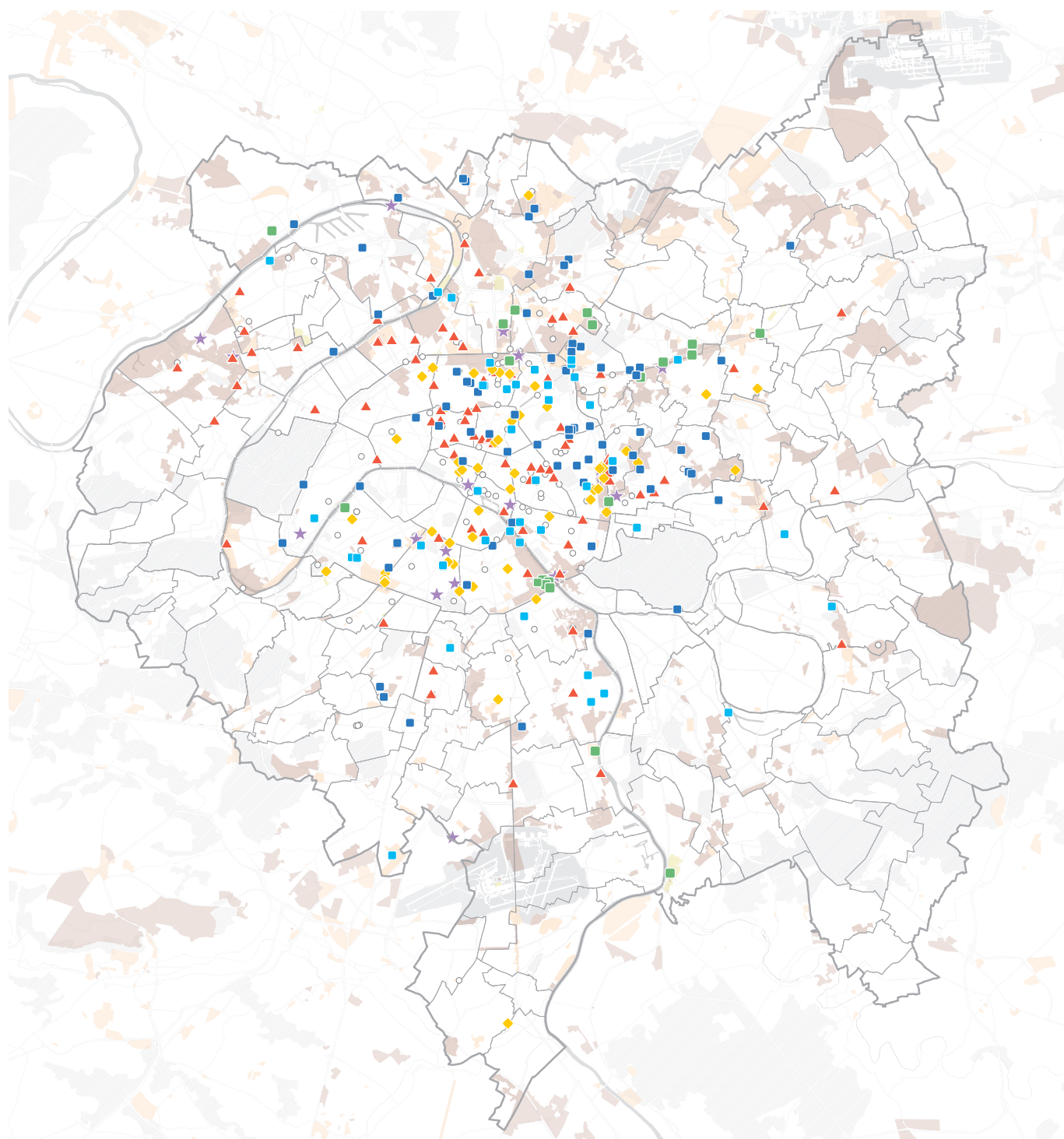


Sources : Apur (données octobre 2024), Métropole du Grand Paris / n=306 / © Apur 2024



Les Amarres, Paris 13^e - Accueil de jour à destination de personnes exilées proposant une programmation ouverte au public en soirée et/ou le week-end, dans les anciens locaux d'Haropa Port

© Clément Dorval - Ville de Paris



**PROPRIÉTAIRES DES SITES DE PROJETS D'OCCUPATION TEMPORAIRE
EN COURS OU TERMINÉS DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS**

0 5 km

apur

- | | | | | |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ■ Collectivité | ◆ Bailleur social | ■ Aménageur | ★ Mixte | ■ Projets d'aménagement (ZAC, NPNRU, autre périmètre) en cours |
| ■ Autre acteur public (EPF, SNCF, AP-HP...) | ▲ Privé | ○ Non renseigné | ■ Projets d'aménagement (ZAC, NPNRU, autre périmètre) à l'étude | |

Sources : Apur (données octobre 2024), Métropole du Grand Paris / © Apur 2024

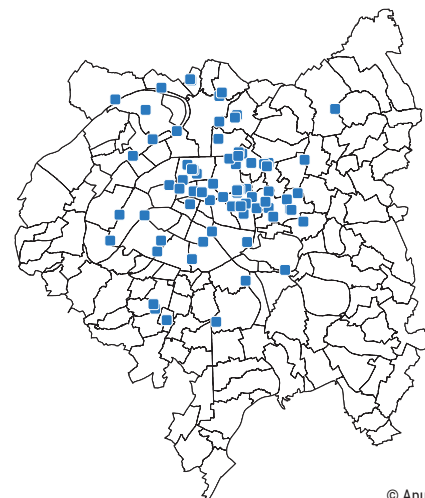
Des collectivités largement représentées parmi les propriétaires

Un quart des sites (25 %, 76 sites) appartiennent à une collectivité, représentant la catégorie la plus fréquemment rencontrée parmi les propriétaires publics et parapublics. La quasi-totalité sont des communes (16 communes différentes ont été identifiées¹⁹) ainsi que deux départements²⁰.

La Ville de Paris mène une action spécifique en matière d'occupation temporaire : au moins 35 sites occupés temporairement sont installés dans un bâtiment ou sur un foncier lui appartenant. Son intervention en matière d'occupation de son patrimoine est ancienne. Depuis 2018, la gestion de quelques 500 adresses lui appartenant est confiée au Service d'Administration d'Immeubles rattaché à la Direction Logement Habitat, pour le compte de l'ensemble des directions de la Ville de Paris.

Ces adresses peuvent être louées à des structures ou des associations via des baux commerciaux classiques. Une partie d'entre elles relèvent de l'occupation temporaire car elles sont encadrées par des contrats d'occupation temporaire ou d'occupation du domaine public (ceux-ci sont des contrats à durée indéterminée pouvant être clôturée si la reprise du site relève de l'intérêt public). Ce patrimoine connaît des périodes de vacances plus ou moins longues, à l'origine d'une réflexion sur leur occupation temporaire : vétusté des bâtiments accueillant du public, évolution des usages et des besoins (fermeture d'établissements scolaires par exemple...). Différents usages y sont représentés mais le développement de places d'hébergement d'urgence constitue une priorité au sein de ce parc depuis quelques années.

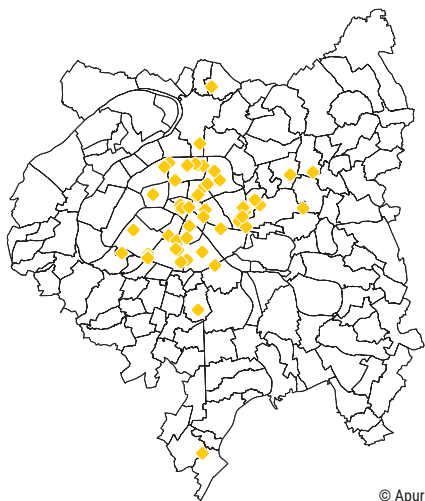
COLLECTIVITÉ PROPRIÉTAIRE



- 19** — Argenteuil, Aubervilliers, Bagnole, Bobigny, Bondy, Courbevoie, Épinay-sur-Seine, Fontenay-sous-Bois, Gennevilliers, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Montreuil, Pantin, Saint-Denis, Villemantaneuse, Ville de Paris.
- 20** — Conseil départemental de Seine-Saint-Denis (3 projets) et du Val-de-Marne (1 projet).

L'Éclair, Épinay-sur-Seine (93) - Lieu hybride mixant programmation culturelle, ateliers d'artistes et espaces de travail dans d'anciens laboratoires de développement argentiques, site racheté par la ville d'Épinay-sur-Seine

BAILLEUR SOCIAL PROPRIÉTAIRE



© Apur

Des bailleurs sociaux, en lien avec les territoires sur lesquels ils interviennent

Les bailleurs sociaux arrivent en deuxième position en nombre de sites concernés (18 %, 57 sites). On constate une spécificité parisienne avec un nombre important de projets installés sur un foncier appartenant à un bailleur social : 45 projets sur les 57 identifiés. 13 organismes différents ont été identifiés mais plus de 8 projets sur 10 s'inscrivent dans le patrimoine de 5 bailleurs : Paris Habitat, la RIVP, Elogie Siemp, ICF La Sablière, ainsi que l'organisme 3F. Des appartements vacants sont mobilisés pour de l'hébergement notamment en s'appuyant sur des opérateurs spécialisés dans ce type de projets (Caracol, Emmaüs, Aurore...).

L'installation d'autres usages au sein de ce parc dépend des organismes. Paris Habitat travaille en lien avec plusieurs opérateurs sur des volets sociaux (lien avec les seniors isolés, colocations solidaires), ou pour activer des espaces de travail pour des artistes ou des artisans. Les projets mixtes ou accueillant des activités artistiques sont plus rares car plus contraints, demandant un accompagnement et un investissement en temps plus important de la part du bailleur. Ces types de projets sont plutôt développés dans le cadre de très grandes opérations de renouvellement urbain, comme à Python-Duvernois où la RIVP a mis à disposition des appartements à des artistes, notamment par l'intermédiaire des collectifs RAS et Curry Vavart dans le cadre du projet « Le Tzara ».



© Jacquet Christophe - Ville de Paris

Les Cinq Toits, Paris 16^e – Projet temporaire mixant hébergement, espaces de travail, équipements et services dans une ancienne caserne militaire acquise par Paris Habitat pour y installer à terme des logements sociaux, une pension de famille, une crèche ainsi qu'un centre d'hébergement.

D'autres propriétaires relevant du domaine public

14 % de sites correspondent à un foncier appartenant à une structure parapublique (principalement la SNCF, avec 16 sites, ou l'AP-HP avec 6 sites). On retrouve parmi ces projets l'occupation de l'ancienne université la Sorbonne 3, un site de l'Epaurif occupé par Plateau Urbain, dans le cadre du projet « **Césure** ». Autre exemple, « **le Kilowatt** » est un lieu de diffusion artistique et festif situé à Vitry-sur-Seine dans le Val-de-Marne, installé sur un ancien site EDF.

*Parmi la quinzaine de projets développés sur des fonciers appartenant à la SNCF, la SAS de production d'événements La Lune Rousse a porté plusieurs projets d'occupation temporaire: en 2015, un premier « **Ground Control** » suivi de « **Grand Train** » dans le 18^e arrondissement, et, depuis 2018, d'un nouveau « **Ground Control** » dans le 12^e arrondissement, actuellement ouvert. Aujourd'hui un déploiement sur des sites pérennes est privilégié par la structure. Il s'agit de lieux de vie, dont le design, l'offre de programmation et l'offre culinaire attirent des milliers de visiteurs (jusqu'à 5 000 personnes par jour sur Ground Control en 2023). Les recettes des sites s'appuient sur la redevance des restaurations, les recettes des ventes de boissons, liées aux privatisations et locations événementielles, ou encore aux locations régulières d'espaces de travail. En tant qu'agence artistique et événementielle, La Lune Rousse possède aussi ses recettes propres.*

*Un objectif de mixité des publics est recherché. Le groupe « **La Lune Rousse** » diversifie ses contenus, et met à disposition d'associations des espaces de travail, pour attirer aussi les familles, les seniors, et des publics précaires. Les espaces communs sont aussi prisés pour organiser des événements privés (entreprises, associations, universités...).*

Dans le cadre de ses activités de portage foncier pour le compte des collectivités, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) a déployé au sein du territoire métropolitain, 13 sites d'occupation temporaire répondant aux critères de la présente étude, dont 6 actuellement actifs ²¹.

L'EPFIF intervient sur son parc vacant depuis sa création. La politique constante de l'EPFIF est de faire occuper les biens chaque fois qu'ils sont en état. Cette gestion dynamique des biens permet de répondre à des besoins, économiques et sociaux et plus largement à des enjeux d'intérêt général. L'EPFIF soutient le développement de nouveaux usages à travers des initiatives d'occupations temporaires visant à réactiver les fonciers de façon provisoire dans l'attente de la réalisation des projets définitifs.

La politique tarifaire mise en place par l'établissement tient compte de la variété des usages. Pour les occupations du champ de l'économie sociale et solidaire, les redevances sont géné-

21 — Les projets d'hébergement dans d'anciens logements, représentant plus de 1 500 adresses, ne sont pas inclus dans ce décompte.



Le Kilowatt, Vitry-sur-Seine (93) - Espace de diffusion musicale installé sur un ancien site de production EDF

© Apur - Michael Silva Gori

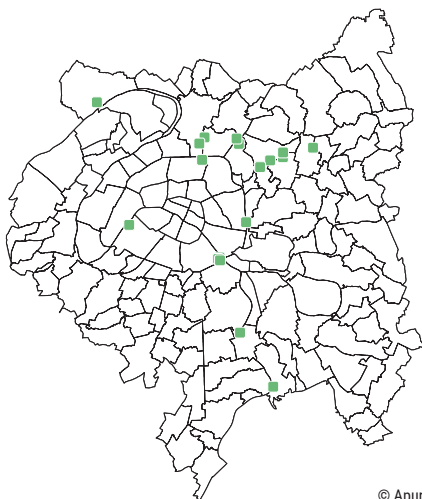
ralement fixées avec une décote de 30 à 40 % par rapport au prix du marché. L'occupant est, par ailleurs, responsable de la mise aux normes du site pour l'accueil du public, selon la programmation qu'il prévoit.

*Par exemple, l'ancienne usine SAFT, projet nommé « **Usine des Transitions** » produisant des piles et batteries, est un site industriel de plus de 15 000 m² situé entre Romainville et Noisy-le-Sec, dans la ZAC de l'Hermitage en proximité de la Plaine de l'Ourcq. Celui-ci est occupé depuis septembre 2022 par une quarantaine de structures, comprenant des artisans et des porteurs de projet de l'ESS, ainsi qu'une quinzaine d'entreprises du BTP qui étaient déjà présentes. 500 000 € de travaux (désencombrement, raccordement électrique, reprise toitures, éclairages extérieurs, sécurisation) ont été nécessaires pour optimiser l'occupation des biens et permettre de rentabiliser le temps de portage. Le projet a reçu des subventions par l'intermédiaire des dispositifs Temp'O et de soutien à l'urbanisme transitoire de la Région Île-de-France afin de financer ces travaux. La redevance est de 84 à 91 €/m² toutes charges comprises.*

*C'est le cas, par exemple, du projet « **Salut** » porté par Paris & Métropole Aménagement dans le quartier de la ZAC Gare des Mines Fillettes. Cette opération de rénovation d'une cité d'habitat HBM des années 1930 et de transformation du quartier constitué autour d'une ancienne friche ferroviaire de la SNCF, pose un enjeu de réappropriation des espaces publics par les habitants. Une mission d'occupation temporaire a été prévue dans la concession d'aménagement afin d'accompagner le projet, d'impliquer les habitants dans la programmation de la future place où se localise l'espace « Salut », et de faire vivre le programme sur le temps long. Cette occupation a permis d'engager la concertation avec les habitants.*

Le site, d'une surface de 2000 m², est composé d'anciens terrains de tennis de la SNCF et d'un petit espace bâti correspondant aux anciens vestiaires. Afin d'accueillir du public, des aménagements ont été réalisés et une buvette a été installée. Le modèle économique est difficile à équilibrer au regard de la nature du terrain et de l'absence d'aménités. De plus, la programmation proposée doit répondre au contexte d'un quartier qui connaît de grandes difficultés économiques et sociales et prévoir une grille tarifaire abordable. L'aménageur Paris & Métropole Aménagement a fait appel à deux structures externes pour l'accompagner. L'agence « Vraiment Vraiment » est intervenue dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'usages afin d'intégrer les habitudes des habitants du quartier dans la future programmation. « What Time is It » est en charge d'activer l'espace « Salut ». Ils ont accompagné par le passé les transformations du quartier industriel de l'Île de Nantes.

AMÉNAGEUR PROPRIÉTAIRE



8 % des sites recensés appartiennent à un aménageur (24 projets, dont 8 sur un foncier de la Séquano dans le territoire d'Est Ensemble et 9 portés par la Semapa à l'est de Paris). Les aménageurs interviennent plus spécifiquement sur des fonciers complexes de par leurs caractéristiques (terrains nus et friches). Ce type d'occupation soulève des questions de faisabilité et de modèle économique.

Un tiers des projets déployés sur un foncier privé

Une forte proportion des sites appartient à un propriétaire privé, correspondant à près d'un tiers des projets observés, terminés ou en cours (28 % ; 85 sites). Parmi ces propriétaires, on retrouve très majoritairement des promoteurs immobiliers, quelques foncières et plus rarement des acteurs associatifs (groupe SOS, Solifap).

Enfin, 7 % des projets recensés sont sur des sites appartenant à des propriétaires mixtes privé/public (22 projets).

Certains acteurs privés se spécialisent dans l'occupation temporaire. C'est l'exemple du **Groupe Novaxia**, créée en 2006 et devenu entreprise à mission du secteur immobilier en 2020. Novaxia engage une démarche d'immobilier solidaire à travers notamment : l'occupation temporaire (en mettant à disposition, avec gratuité de loyer, des immeubles vides et en attente de travaux) et l'intensification d'usage via son siège social, Station 45, qui accueille divers événements et manifestations les soirs et week-end. Deux postes dédiés ont été créés, permettant l'occupation de près de 40 bâtiments depuis le lancement de cette démarche au niveau national.

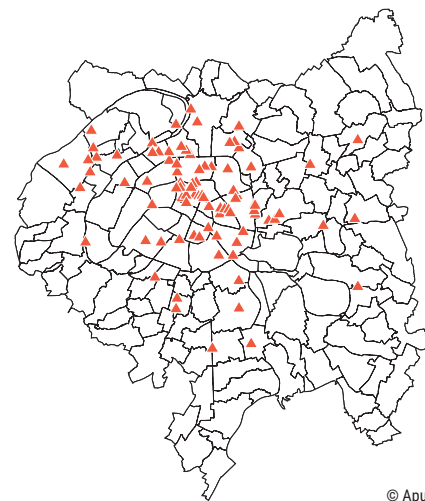
Avec l'aide des collectivités locales pour la mise en relation, les locaux sont donc mis à disposition gratuitement à des acteurs à impact (artistes, associations, artisans) pour une occupation qui peut durer un an et demi en moyenne. En contrepartie, ils payent les charges et s'engagent à libérer les espaces à une date déterminée par le calendrier des travaux.

Les occupants sont sélectionnés selon la solidité de leur projet, leur degré d'autonomie, et capacité à s'inscrire dans une temporalité courte. Il s'agit souvent d'espaces de travail ou de stockage, l'hébergement étant moins adapté aux périodes courtes à quelques exceptions près, tel que les colocations solidaires développées par le collectif Caracol.

D'autres promoteurs mettent à disposition des espaces pour des occupations temporaires sur des sites en attente de travaux. C'est le cas par exemple de **BNP Paribas Real Estate**, dans le cadre de deux projets en gré à gré directement mis à disposition d'opérateurs, ou plus récemment du projet des « Arches Citoyennes », occupation transitoire des anciens bureaux de l'AP-HP, situés face à l'Hôtel de Ville. 30 000 m² sont occupés depuis 2023 par des artistes, artisans, associations et structures de l'Économie Sociale et Solidaire. Le projet préfigure l'installation du futur projet des « Hospitalités Citoyennes » porté par BNP Paribas Real Estate et RATP Solutions Villes et lauréat de l'appel à projet « Réinventer Paris 3 ».

Le groupe immobilier **Emerige** s'est également engagé dans une démarche de mise à disposition plusieurs sites en amont du lancement des travaux pour des occupations temporaires dans le cadre de sa politique RSE. Six projets ont été identifiés entre 2017 et 2023, d'une durée d'un à deux ans : trois projets développant des espaces de travail, deux projets des places d'hébergement, et un projet mixte. Le promoteur confie les locaux à un intermédiaire jouant le rôle de commercialisateur, qui fait lien avec les futurs occupants, qui peuvent accéder à des espaces de travail sur la base d'un loyer très modéré. Dans le cas des hébergements, une association est en charge de la gestion d'organiser l'occupation temporaire de lieux.

PROPRIÉTAIRE PRIVÉ



© Apur



© Guillaume Musso - Novaxia

Occupation temporaire d'un site par la Fondation de l'Armée du Salut pour y stocker du matériel, Paris 20^e



© Guillaume Musso - Novaxia

Projet « Affinités électives », Clichy-sur-Seine (92) - Théâtre Immersif et lieu de stockage utilisé par une association dans un ancien garage

Quelle que ce soit la nature du propriétaire interrogé, **un des principaux freins exprimés est la crainte d'une non-libération des locaux dans les temps par l'occupant installé temporairement**. Cette crainte est d'autant plus forte dans des calendriers de travaux aux contraintes pas toujours maîtrisables. Si, dans les faits, peu d'expériences négatives sont remontrées dans les échanges, la recherche de garanties apparaît comme un enjeu central pour favoriser l'activation de projets temporaires. Ainsi, une partie des propriétaires s'appuie sur des opérateurs pouvant être qualifiés de « commercialisateurs » jouant le rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et les futurs occupants des lieux (locataires des espaces de travail, publics hébergés...). Ces derniers ont développé une expérience dans le domaine depuis quelques années.

Un autre enjeu évoqué par les propriétaires lors des échanges est celui des coûts à prévoir, au regard des intentions adossées au projet. Plusieurs modèles semblent ainsi se dessiner : un modèle dans lequel un propriétaire confie un foncier à une structure autonome qui commercialise les espaces sur une durée précise. Ces projets n'ont pas forcément vocation à être ouverts sur le quartier ou à impacter le projet futur. Ils visent plutôt à occuper des espaces vacants, à les maintenir en état à travers leur utilisation au quotidien et à réduire les coûts de gardiennage. À l'inverse, les projets ayant pour objectif d'accompagner l'aménagement d'un territoire sur un temps long (ZAC, programme de renouvellement urbain...), de mobiliser les habitants ou de favoriser des usages mixtes, impliquent davantage de coûts de suivi et d'animation de projet et nécessitent des financements dédiés.

Des usages qui varient selon les propriétaires

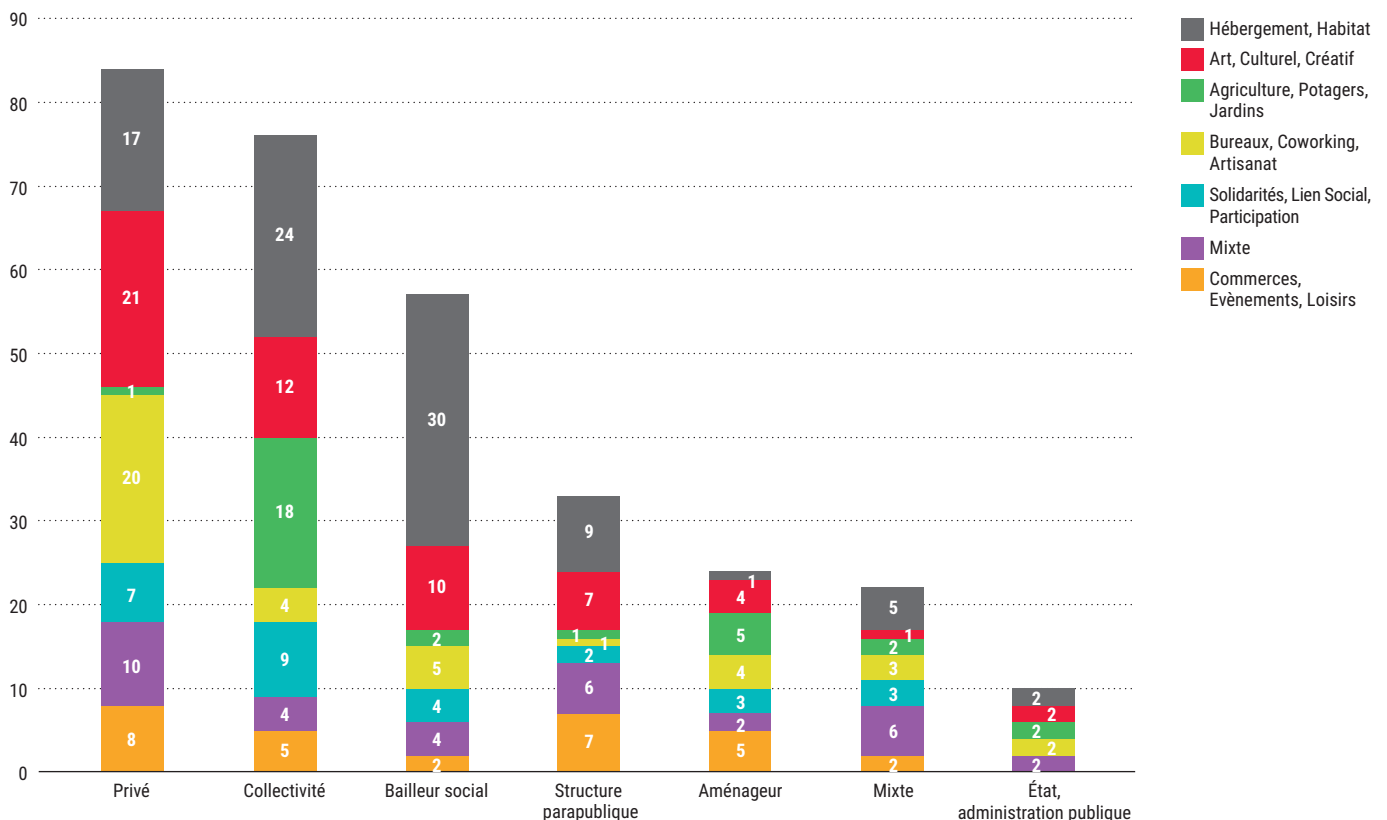
La dimension multi-usages des sites s'observe quel que soit le propriétaire.

Ainsi, un quart des projets (25 %) installés sur un site appartenant à un propriétaire privé accueillent un usage principalement artistique, des espaces de travail ou de coworking (24 %), et près d'un quart accueillent des publics hébergés (20 %).

Les sites appartenant à des bailleurs sociaux ou des collectivités accueillent davantage des projets d'hébergement. Les projets installés sur des fonciers appartenant à une collectivité et un aménageur développent plus souvent des usages reliés à l'agriculture urbaine. Les sites accueillant des activités festives et événementielles, ou des projets mixant différents usages sont plutôt installés sur des fonciers appartenant à des aménageurs ou des structures parapubliques.

USAGES DOMINANTS DANS LES PROJETS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DANS LE GRAND PARIS SELON LE PROPRIÉTAIRE

Projets terminés ou en cours identifiés fin octobre 2024



Sources : Apur (données octobre 2024), Métropole du Grand Paris / n=306 / © Apur 2024

Différents niveaux d'intervention des collectivités territoriales

L'Établissement Public Territorial Est Ensemble est impliqué dans une démarche de soutien des projets temporaire à travers le dispositif « Temp'O ». Celui-ci a été déployé à partir de 2015 tout d'abord par la Direction de l'Environnement puis par la Direction de l'Aménagement et des Déplacements qui intervient de manière transversale sur les problématiques d'emploi, d'économie et d'habitat. Le dispositif a été pensé pour intervenir sur les terrains en mutation dans la Plaine de l'Ourcq, en déqualification au regard des longues temporalités des ZAC qui la composent. Il cible également les porteurs de projets locaux, principalement de l'écosystème ESS, à la recherche de foncier sollicitant régulièrement l'Établissement. La première phase de déploiement de Temp'O a été opérée par le biais d'une veille foncière et d'une mise en lien entre propriétaires et porteurs de projets dans des sites pré identifiés par l'EPT, avec l'apport d'une subvention publique mobilisant un budget en moyenne de 100 000 € par an.

Une évaluation réalisée en 2018 avec Plateau Urbain a permis de mettre en exergue les apports de ces sites (création d'emploi, accueils de public...). Le rapport identifie notamment les retombées économiques pour le territoire à partir des données économiques de trois projets : pour 1 € investi par Est Ensemble en soutien du projet d'occupation temporaire, 6 € bénéficiaient en retour au territoire (financements publics, privés, fonds propres...). La politique de subventionnement s'est ensuite confirmée, et aux sites apportés par l'EPT et ses partenaires, se sont ajoutés des sites proposés directement par les acteurs de l'ESS locaux pour lesquels ils pouvaient solliciter une aide à l'installation temporaire, dans une limite de 25 000 € par projet. En moyenne, cinq à six nouveaux projets sont soutenus

via ce dispositif chaque année, et plus d'une cinquantaine de projets ont été soutenus depuis 2015²².

Plusieurs critères de sélection encadrent les projets. Le porteur de projet doit être un acteur de l'Économie Sociale et Solidaire (association ou entreprise disposant de l'agrément « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale » (Esus)) ou un artiste. Il doit proposer un projet en lien avec les ambitions prioritaires du Territoire : transition écologique, emploi et justice sociale. Plus de la moitié des sites est localisée en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville. Enfin, les projets soutenus doivent ouvrir leurs portes au public extérieur au moins une fois par mois.

La Métropole du Grand Paris anime le programme « Tiers-Lieux Métropolitains », lancé au printemps 2023 et accompagne dans ce cadre des collectivités et des porteurs de projet en partenariat avec le consortium émanant de France Tiers Lieux en Île-de-France, à travers un apport d'expertise et des possibilités de subvention. Le programme concerne les lieux pérennes et non les projets d'occupation temporaire. Il est complémentaire à l'appel à projet de la Région Île-de-France quand certains projets transitoires se pérennisent ou ont pour objectif de se pérenniser. C'est par exemple le cas à **Fontenay-sous-Bois, dans les anciens bains-douches de la commune**. Une préfiguration d'usages de trois ans est actuellement portée par Plateau Urbain, avant le lancement des travaux du futur tiers-lieu. Dans d'autres territoires, l'échelon métropolitain inscrit le temporaire comme un mode d'intervention structurée, comme dans la Métropole de Lyon qui est dotée de compétences directes en la matière et qui organise à ce titre l'occupation temporaire des sites dont elle devient propriétaire²³.

D'autres échelons de collectivités interviennent en soutien d'ingénierie et financier. C'est par exemple le cas de la Région Île-de-France à travers

l'appel à projet « Soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire en Île-de-France »²⁴ qui existe depuis 2016. Celui-ci se relie aux compétences de la Région en matière d'aménagement et aux objectifs de sobriété foncière définis par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E). Depuis le lancement du dispositif, 13 millions d'euros ont été alloués aux plus de 170 initiatives déployées partout en Île-de-France, avec une concentration sur le territoire de la Métropole du Grand Paris. Ces projets ont permis de transformer plus de 1 million de m² de foncier, dont 60 % dédiés à des espaces verts accessibles au public. Les projets sont priorisés au regard de leur localisation, de leur effet de levier sur les projets urbains et de leur réponse aux objectifs de développement de nouveaux pôles d'équilibre, avec une attention particulière en première couronne et un développement en grande couronne qui s'amplifie. Le financement concerne l'activation du projet, à savoir les dépenses d'investissement (mise aux normes, rénovation légère, aménagements temporaires, études de faisabilité...). Le dispositif n'intègre pas de subvention de fonctionnement pour le moment.

22 – Temp'O' - Occupations temporaires | Est Ensemble

23 – Atlas de l'urbanisme transitoire | Urbalyon

24 – L'aménagement du territoire en Île-de-France



Les Bains-Douches, Fontenay-sous-Bois (94)
- Expérimentation de la programmation d'un futur tiers-lieu dans les anciens bains-douches communaux

© Jérémie Dru

Opérateurs, intermédiaires, commercialisateurs

Les sites sont mis à la disposition d'opérateurs par le biais de convention. Ceux-ci sont responsables de la gestion du lieu le temps de son occupation. **Plus de 200 opérateurs différents ont été identifiés au total**, témoignant d'une grande diversité d'acteurs impliqués.

Ces opérateurs peuvent être les occupants uniques du site ou jouer un rôle d'intermédiaire auprès d'autres occupants : artistes, artisans, auto-entrepreneurs dans le cas des espaces de travail, ou encore publics hébergés dans le cas de projets d'hébergement d'urgence.

Parmi les 376 projets pour lesquels l'information a été renseignée, **huit sur dix (82 % ; 310 sites) sont gérés pas un seul opérateur** titulaire du contrat et en charge de la gestion de l'occupation des espaces (ouverture du lieu, accueil des occupants, gestion des charges et des loyers...). **11 % des sites sont gérés par un binôme d'opérateurs (43 sites), et seulement 6 % par un groupement de plus de deux opérateurs (23 projets)**. Selon les acteurs interrogés à ce sujet, cette faible part de projets menés en co-portage et non en sous-traitance seraient, pour partie, liés à la difficulté de gestion qui peut en découler.

Parmi ces mêmes projets, un tiers (30 %) est ou a été géré par un opérateur intervenant seulement sur le site concerné, appelé ici « site unique ».

Une forte proportion (70 %) est ou a été gérée par un opérateur intervenant ou étant intervenu sur au moins deux sites, appelé ici « opérateur multisites ». Il s'agit, en grande partie, d'opérateurs ayant géré deux à cinq sites (21 %), ce qui témoigne d'une intervention ponctuelle dans le domaine du temporaire.

Parmi ces opérateurs multisites, **un peu moins d'une vingtaine gèrent ou ont gérés cinq sites ou plus²⁵, parmi lesquels quatre opérateurs se démarquent comptant plus d'une dizaine de projets** : Emmaüs et Aurore dans le domaine de l'hébergement, le collectif Curry Vavart et enfin, Plateau Urbain, coopérative spécialisée dans l'occupation d'espaces vacants. Cette vingtaine d'opérateurs intervient dans près de six projets sur dix (n=376).

La diffusion des pratiques d'occupation temporaire depuis une dizaine d'années est directement liée à l'émergence d'acteurs jouant le rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et les futurs occupants (Plateau Urbain, plus récemment, Forest et Livéo) et la professionnalisa-

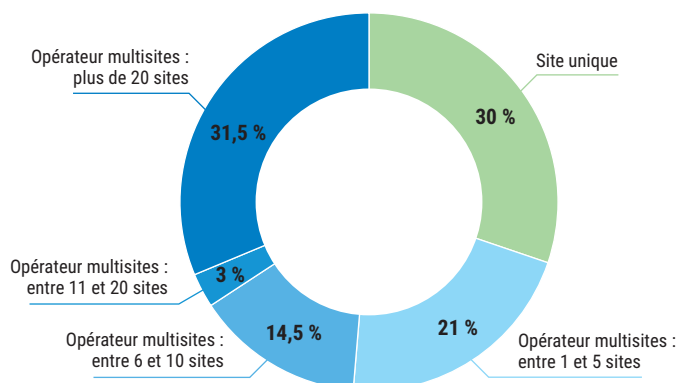
tion d'acteurs autour de ces pratiques en raison d'un manque d'espaces abordables pour accueillir certains publics ou activités exclues du marché classique (Emmaüs, Aurore, Caracol sur le volet de l'hébergement par exemple, ou le collectif Curry Vavart qui occupe des espaces afin de mettre à disposition d'artistes précaires des ateliers de travail à des prix accessibles).

On distingue deux types d'enjeux associés à l'intervention en multisite : **des acteurs reconstituant une offre sur un autre site en prévision ou après la fermeture d'un premier projet** (comme Emmaüs ou le collectif artistique Curry Vavart) et **des acteurs développant une intervention et des projets dans différents contextes** (Plateau Urbain ou encore Forest par exemple).

Une centaine de propriétaires et 200 opérateurs différents identifiés

RÉPARTITION DES PROJETS D'OCCUPATION TEMPORAIRE RECENSÉS DANS LE GRAND PARIS SELON LE NOMBRE DE SITES GÉRÉS OU AYANT ÉTÉ GÉRÉS PAR UN OPÉRATEUR

Projets terminés ou en cours identifiés fin octobre 2024



Source : Apur (données octobre 2024) / n=375 / © Apur 2024

²⁵ — Armée du Salut, Aurore, Bellastock, Caracol, Coallia, Collectif Ya+k, Curry Vavart, Emmaüs Solidarités, Forest, La Belle Friche, Le Wonder, Les Restos du cœur, Livéo Plateau Urbain, Soukmachines, Ville de Paris, Yes We Camp.

Emmaüs Solidarité est une des plus importantes associations du mouvement Emmaüs, qui gère des dispositifs pour répondre à l'urgence sociale depuis 1954. L'organisation gère 4 maraudes, 15 accueils de jour et haltes de nuit, 50 centres d'hébergement ainsi que 22 pensions de famille, très largement situés à Paris et dans la Métropole du Grand Paris. L'occupation temporaire est un mode d'intervention mobilisé par la structure afin de développer des places en structure d'hébergement en intercalaire dans un contexte tendu où les besoins sont importants.

Ces places intercalaires représentent un volume important du stock de places d'hébergement gérées par Emmaüs (environ un tiers). Les fermetures de sites temporaires impliquent une reconstitution de ces places afin de reloger les publics hébergés, faute de solutions dans le parc de logement social ou privé. Cette mobilité entre les projets temporaires concerne également les équipes salariées qui travaillent sur ces sites. Emmaüs Solidarité cherche aujourd'hui à développer des projets d'une durée plus longue, autour d'une dizaine d'années. Par ailleurs, ce principe d'intervention s'inscrit dans l'objectif plus global de solution pérenne de logement.

Curry Vavart est un collectif artistique qui mène des occupations transitoires sur le territoire parisien depuis 2006, d'abord sans droits ni titres jusqu'en 2010 puis en signant des conventions d'occupation précaires comme au Shakirail (18^e arrondissement) à partir de février 2011. L'association développe des espaces d'ateliers partagés à destination d'artistes pluridisciplinaires émergents, au cœur des territoires urbains où les espaces de ce type sont rares et ont des niveaux de loyers élevés. Le collectif propose également une programmation d'actions culturelles ouverte sur le quartier et favorisant le lien social dans une logique d'aller-vers.

Curry Vavart est devenu progressivement un opérateur multisites ayant animé sept projets d'occupation temporaire et animant quatre projets en cours en octobre 2024 dans le Nord-Est parisien : le Shakirail dans le 18^e arrondissement, la Villa Belleville, le Théâtre à durée indéterminée et le Tzara dans le 20^e arrondissement. Le projet « Tzara » se compose d'ateliers d'artistes installés dans des logements locatifs sociaux inoccupés dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Python Duvernois dans le 20^e arrondissement. Ce projet a été installé de 2019 à 2021 dans le 18^e arrondissement, avant de déménager dans les nouveaux espaces mis à disposition par le bailleur RIVP.

À l'image d'autres collectifs d'artistes, l'occupation temporaire vient répondre à un besoin d'espaces de travail et induit une itinérance des projets. Des incertitudes persistent quant au renouvellement des contrats d'occupation questionnant les investissements à réaliser dans des bâtiments qui accueillent du public mais seront potentiellement démolis.

Plateau Urbain est une coopérative d'immobilier solidaire et d'urbanisme transitoire et temporaire créée en 2013. Elle développe des méthodes d'utilisation de bâtiments vacants qui leur sont mis à disposition de manière temporaire par leur propriétaire. Ces locaux sont animés et mis à disposition à des tarifs accessibles à des centaines de structures culturelles, artistiques, associatives, entrepreneuriales et du monde de la solidarité.

Elle gère des espaces en Île-de-France et dans plusieurs métropoles (Lyon et Bordeaux). Elle mène également des activités de conseil et d'accompagnement partout en France. Il s'agit d'un acteur central de l'occupation temporaire, ayant développé une expertise propre à travers de nombreuses expériences (près d'une cinquantaine de sites, dont 14 en cours) et la gestion de sites de nature très variée.



La professionnalisation des pratiques d'occupation temporaire, comme mode d'intervention volontairement mobilisé ou pragmatique, **interroge les acteurs sur une possible mise en concurrence entre structures qui répondent aux appels à projets, pouvant se traduire par l'exclusion d'acteurs moins expérimentés ou plus locaux**. Par ailleurs, les attentes adossées à ces projets sont plus fortes et impliquent parfois des montées en compétences importantes et coûteuses pour les acteurs (travaux, gestion financière, animation d'un volet social...).

***Forest** est une agence créée en 2020 qui se consacre à la mise en valeur et l'activation de surfaces vacantes de manière temporaire. Elle intervient sur du bâti dans Paris et dans la Métropole du Grand Paris avec pour objectif de proposer des espaces de travail à des artisans ou des artistes à un loyer modéré. Cette partie de l'activité dit « lieux à impact » s'équilibre en s'appuyant sur des projets événementiels de type tournage ou showroom privés. Aucun projet n'est duplicable, que ce soit en termes de bâti ou d'intention (occuper, valoriser un bien, avoir un impact social...). L'agence intervient également sur des lieux mixtes avec des espaces de privatisation, de l'événementiel et des projets en partenariat avec une structure précise qui prend en sous convention une partie du bâtiment. Ils peuvent également intervenir en tant qu'AMO. Ils n'interviennent pas sur des terrains nus. Ils disposent d'une base de données de locataires à qui ils proposent les bureaux disponibles. Ils fonctionnent sur fond propre.*



Les Arches Citoyennes, Paris Centre - Projet d'urbanisme transitoire de préfiguration de la transformation des anciens bureaux de l'AP-HP

© Christophe Jacquet - Ville de Paris

3. Des projets localisés en secteur de projet urbain

La fabrique urbaine génère de la vacance inhérente au temps du projet et produit des espaces disponibles susceptibles d'accueillir des activités de manière temporaire. Dans sa dimension transitoire, l'occupation temporaire peut intégrer des objectifs de préfiguration ou d'expérimentation de futurs usages en amont de la définition de la programmation du projet pérenne. Elle peut aussi permettre d'accompagner un projet dans le temps long et d'impliquer les habitants des quartiers concernés. Dans certains cas, les aménagements temporaires embellissent et renforcent l'attractivité de fonciers délaissés, comme d'anciens sites industriels.

Dans le Grand Paris, **un tiers des sites d'occupation temporaire recensés est situé dans un secteur de projet urbain (33 %, 145 sites)**. Parmi ces 145 sites, plus de six sur dix (63 %) sont localisés dans un périmètre de projet en cours et plus d'un tiers est localisé dans un périmètre de projet à l'étude.

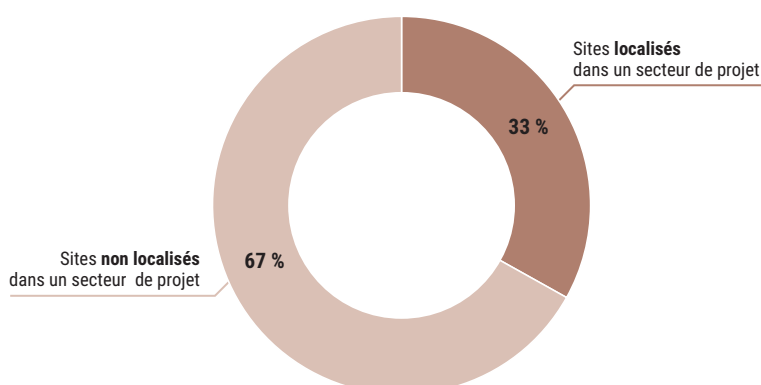
Une géographie des projets d'occupation se dessine en lien avec la géographie des projets urbains. **Un arc nord-est se distingue, avec de grandes opérations d'aménagement** : ZAC Fillettes Gare des Mines dans le 18^e arrondissement, Plaine de l'Ourcq et opérations de renouvellement urbain en Seine-Saint-Denis, ZAC Paris Rive Gauche et Bercy Charenton. De nombreux projets d'occupation temporaire sont également identifiés dans le Val-de-Marne en lien avec la ZAC des Ardoines à Vitry-sur-Seine et à Ivry-sur-Seine avec la ZAC Ivry Confluences.

Six projets situés dans un périmètre de projet sur dix, le sont dans une ZAC ou dans un programme de renouvellement urbain. Certains sites sont localisés dans des périmètres de projet mais pour lesquels aucun projet ou programmation n'a pas été stabilisé.

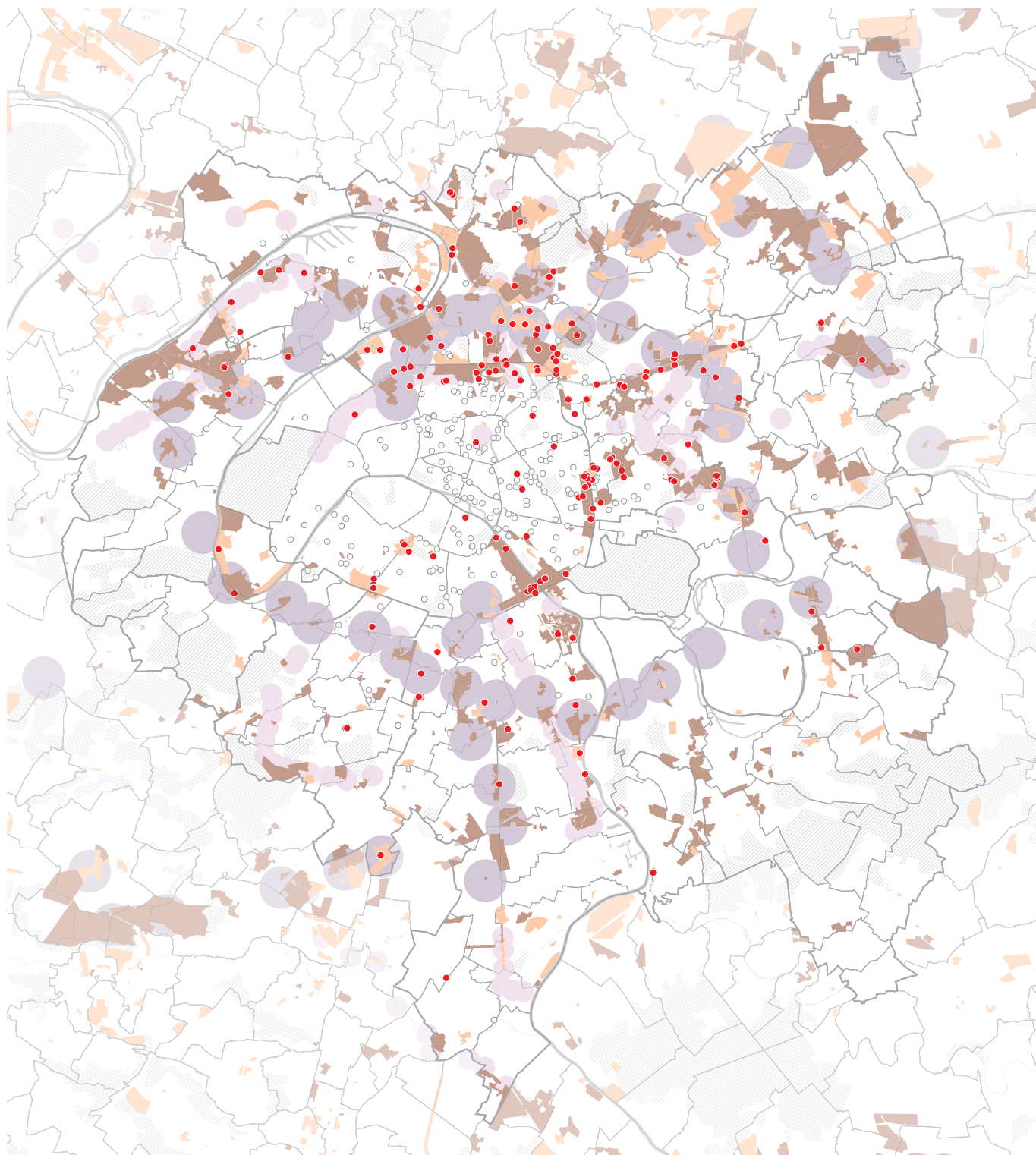
Un tiers des sites recensés situé dans un secteur de projet urbain

PART DES SITES D'OCCUPATION TEMPORAIRE DANS LE GRAND PARIS SITUÉS OU NON DANS UN SECTEUR DE PROJET URBAIN

Projets terminés ou en cours identifiés fin octobre 2024



Source : Apur (données octobre 2024) / n=439 / © Apur 2024



PÉRIMÈTRES DE PROJET

0 5 km

apur

- ZAC, NPNRU, autre périmètre d'aménagement en cours
- ZAC, NPNRU, autre périmètre d'aménagement à l'étude
- à 800 m d'une gare du Grand Paris Express
- à 400 m d'une station en projet ou réalisée récemment
- site dans un périmètre de projet ou à proximité
- autre site

Source : Apur (données octobre 2024) / © Apur 2024

La Plaine de l'Ourcq est un vaste projet composé de cinq ZAC situées dans cinq communes du territoire d'Est Ensemble (Pantin, Romainville, Noisy-le-Sec, Bobigny et Bondy), en partie aménagée par la Séquano. 200 hectares seront développés à terme, ainsi que 8 000 logements, 68 000 m² de commerces, et 450 000 m² de bureaux et de locaux d'activités. Marqué par un fort passé industriel et logistique, le projet vise à réaliser un nouveau quartier mixte et à aménager le canal de l'Ourcq pour le rendre accessible aux piétons et aux vélos, tout en diversifiant les usages. Un peu plus d'une dizaine de projets d'occupation temporaire en cours situés dans la zone de la Plaine de l'Ourcq ont été identifiés dans le recensement.

Les sites d'occupation temporaire peuvent par ailleurs intégrer la programmation future du projet, comme dans le cas de la « **Station Gare des Mines** ». Un glissement de contrat de la SNCF à Paris & Métropole Aménagement a été opéré et le collectif Mu a signé un bail civil avec ce dernier. Ce nouveau contrat a permis à la structure de s'engager dans une nouvelle période d'occupation, d'aménager une seconde parcelle et d'ouvrir la Station Nord, un autre espace intérieur pouvant accueillir davantage de publics.

En lien avec la nouvelle charte de la Ville de Paris pour l'occupation temporaire, une ligne budgétaire a été prévue pour accompagner l'urbanisme transitoire de la ZAC Fillettes Gare des Mines, sans que le cadre ne soit défini précisément. Après plusieurs années ayant permis de tester les usages et de les adapter au quartier, la Station lieu doit être pérennisée dans la programmation de la ZAC. Le travail de pérennisation du projet, d'abord temporaire, a impliqué un accompagnement volontariste des différentes parties prenantes et un glissement de contrats entre les différents propriétaires : d'abord la SNCF, puis l'aménageur Paris & Métropole Aménagement, et prochainement, le bailleur social la RIVP qui permettra au Collectif Mu de rester locataire des lieux à un prix modéré.

Par ailleurs, **86 sites d'occupation temporaires en cours ou terminés parmi la totalité des projets recensés sont localisés à proximité d'une nouvelle gare du Grand Paris** (44 à proximité d'une future gare du GPE, et 42 d'un autre type de gare en projet ou réalisée récemment). Ce lien peut être dû aux fonciers vacants générés par les travaux et au besoin d'animer de futurs quartiers de gare en amont de l'ouverture des stations, voire de préfigurer des usages. Le développement de

nouveaux réseaux de transports transforme les quartiers et les projets d'occupation temporaire participent à accompagner l'arrivée de nouveaux habitants ou de nouveaux équipements et services.

À titre d'illustration, le projet « **Vives les Groues** » dans la ZAC des Groues à Nanterre a ouvert en 2017 par l'association Yes We Camp, ayant répondu à l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour porteurs de projets lancé en 2016 par l'établissement public Paris la Défense, co-propriétaire du site avec la ville de Nanterre. La future ZAC des Groues représente une surface totale de 65 hectares, composée pour partie d'anciennes friches enclavées, est un vaste projet de recomposition urbaine visant à programmer un quartier avec des usages mixtes, bien relié sur son environnement notamment grâce à la future ligne 15 du Grand Paris Express. Il s'agit d'une friche de près de 8 000 m² non bâtie, partiellement située sur dalle, où se trouvaient autrefois des fabriques et des halles industrielles qui ont été démolies. L'objectif du projet d'occupation temporaire est d'accompagner la transformation du quartier pour favoriser les rencontres entre les différents usagers du site (habitants, porteurs de projets, entreprises), mais également de préfigurer des usages avec des espaces verts.



Un tramway nommé désir, Montreuil (93) - Préfiguration de l'arrivée du futur tramway et animation d'un terrain d'aventures à destination des enfants

4. Des occupations qui investissent principalement des bâtiments

Un quart des projets occupent d'anciens équipements publics

PRÉCISIONS SUR LES CATÉGORIES D'ÉQUIPEMENT CONCERNÉ PAR LES PROJETS

Établissement scolaire/accueil de jeunes enfants	27
Administration/service public	15
Gare	5
Équipement culturel	5
Centre hospitalier	4
Équipement militaire	3
Équipement sportif	2
Total	61

Source : Apur (données octobre 2024) / © Apur 2024

Plus de sept terrains sur dix accueillant ou ayant accueilli une occupation temporaire sont composés d'au moins un bâtiment (72 % des projets). Le reste des projets identifiés sont ou ont été installés sur des friches ou des terrains nus. La configuration des sites a des incidences sur le projet, la capacité à accueillir du public et implique plus ou moins de travaux et d'investissements à réaliser avant l'occupation des lieux.

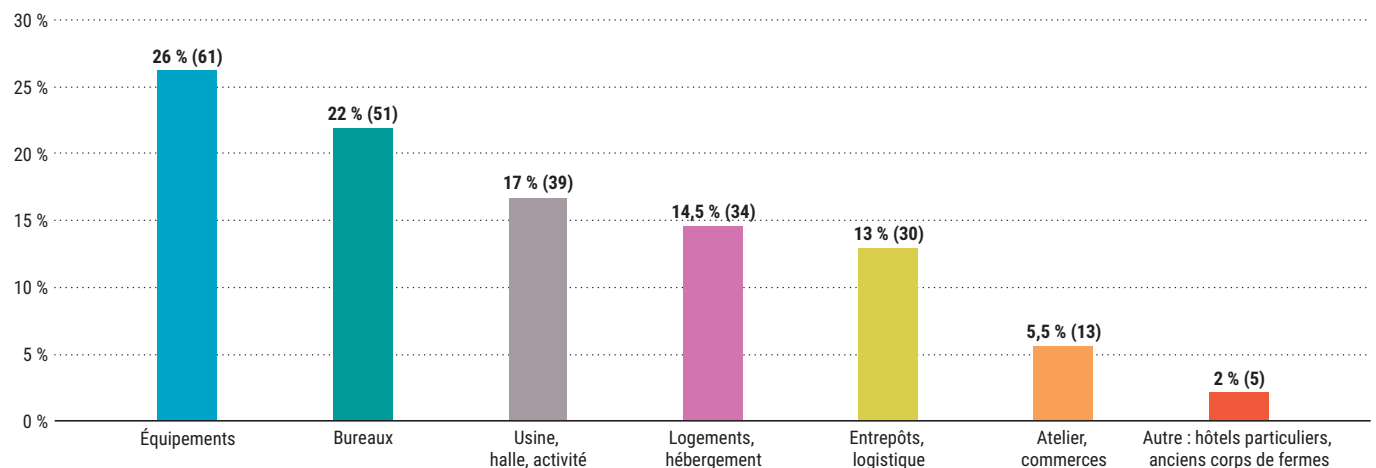
Les bâtiments implantés sur les sites identifiés sont de nature très diverse (anciens bâtiments industriels, bâtiments tertiaires adaptés à l'accueil de publics, anciens logements). L'information précise sur le bâti pré-existant à l'occupation temporaire a pu être collectée pour 233 projets (hors friches, terrains nus). Leur mobilisation est très liée au contexte urbain et au patrimoine vacant disponible. Leur occupation permet de tester de nouveaux usages dans des espaces qui étaient parfois précédemment destinés à d'autres activités et d'accompagner leur évolution.

Les équipements sont les typologies de bâtiments les plus nombreux parmi les projets identifiés : ils représentent plus d'un quart des espaces bâtis occupés (26 %, 61 sites). Les établissements scolaires et anciennes administrations ou services publics sont particulièrement représentés parmi les sites occupés. Cinq mairies d'arrondissement parisiennes sont, par exemple, actuellement occupées par des projets à vocation solidaire.

C'est le cas de la « Halte Humanitaire » installée dans l'ancienne mairie du 1^{er} arrondissement (désormais à Paris Centre). Cet accueil de jour, à destination des publics demandeurs d'asile et réfugiés, est porté par l'Armée du Salut et a ouvert en novembre 2020. L'accueil de jour est ouvert tous les jours de la semaine à 9h à 12h30, puis de 14h à 17h. Différents services sont proposés aux personnes accueillies : en libre accès, les douches, les sanitaires ou les activités et sur inscription, l'accès aux cours de français, à des consultations médicales ou à un accompagnement social. Cette nouvelle halte humanitaire remplace la halle qui était située à porte de la Chapelle jusqu'en 2020.

TYPOLOGIES DES BÂTIS OCCUPÉS TEMPORAIREMENT DANS LE GRAND PARIS

Projets terminés ou en cours identifiés fin octobre 2024



Source : Apur (données octobre 2024) / n=233 / © Apur 2024

Les équipements identifiés correspondent aussi à d'anciennes gares de la petite ceinture (par exemple, la Gare Expérimentale dans le 19^e arrondissement de Paris, ou encore le Fil du Rail qui s'est transformé en un tiers-lieu pérenne) ou de transports de marchandises sur des sites SNCF (la Cité Fertile à Pantin, par exemple). Quatre anciens hôpitaux sont identifiés, dont le projet mixte des Grands Voisins dans l'ancien hôpital Saint-Vincent de Paul de l'AP-HP terminé en 2020. Des centres d'hébergement sont également installés dans des petits établissements hospitaliers ayant fermé leurs portes.

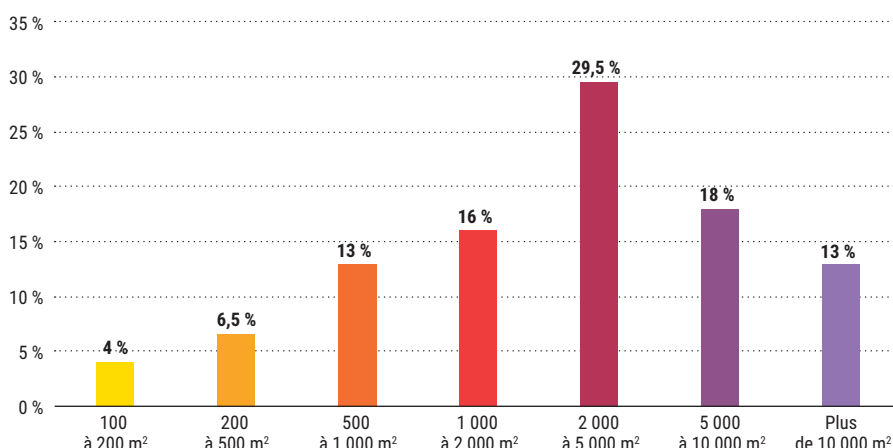
Près d'un quart des projets est installé dans des espaces de bureaux (22 % ; 51 sites). C'est le cas par exemple dans anciens bureaux Alstom, à Saint-Denis, libéré dans les années 1990 et resté vacant plus d'une dizaine d'années. Le 6b, lieu culturel déployant des espaces de travail occupés par des artistes et des artisans, y est installé depuis 2010.

Le troisième type de bâti qui ressort en nombre de projets correspond à un **patrimoine industriel ou productif** : usines, anciennes halles et surfaces d'activités (17 % ; 39 sites).

Par exemple, l'« Usine Babcock » est un ancien site industriel emblématique, lauréat de la première édition de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Propriété de la ville de la Courneuve, il a récemment été vendu à la Compagnie de Phalsbourg, opérateur d'immobilier commercial. Le projet final intègre du logement produit par Emerige, en cours de commercialisation, avec une dizaine de T3 et T4 allant de 3400 à 4000 €/m². Le projet intègre également la transformation de l'ancienne usine en une « Fabrique de la Culture ». Une péréquation est censée s'opérer entre les logements d'un certain standing et le lieu culturel attenant. Les acteurs pérennes du futur site ont été invités à proposer une programmation au cours de l'année 2024 pour préfigurer ce nouveau lieu culturel et faire venir les futurs usagers.

SUPERFICIE DES SITES D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Projets terminés ou en cours identifiés fin octobre 2024



Sources : Apur (données octobre 2024), Métropole du Grand Paris / n=214 / © Apur 2024

La quatrième catégorie de bâti identifiée correspond à d'**anciens logements ou centres d'hébergement** (14,5 % ; 34 sites). La cinquième catégorie de bâti identifiée correspond à des **entrepôts, des surfaces logistiques ou des parkings** (13 % ; 30 sites). Les autres bâtis représentent moins de 10 % des projets et sont plus rares : des surfaces d'ateliers ou des commerces généralement en pied d'immeuble, un corps de ferme ou d'anciens hôtels particuliers.

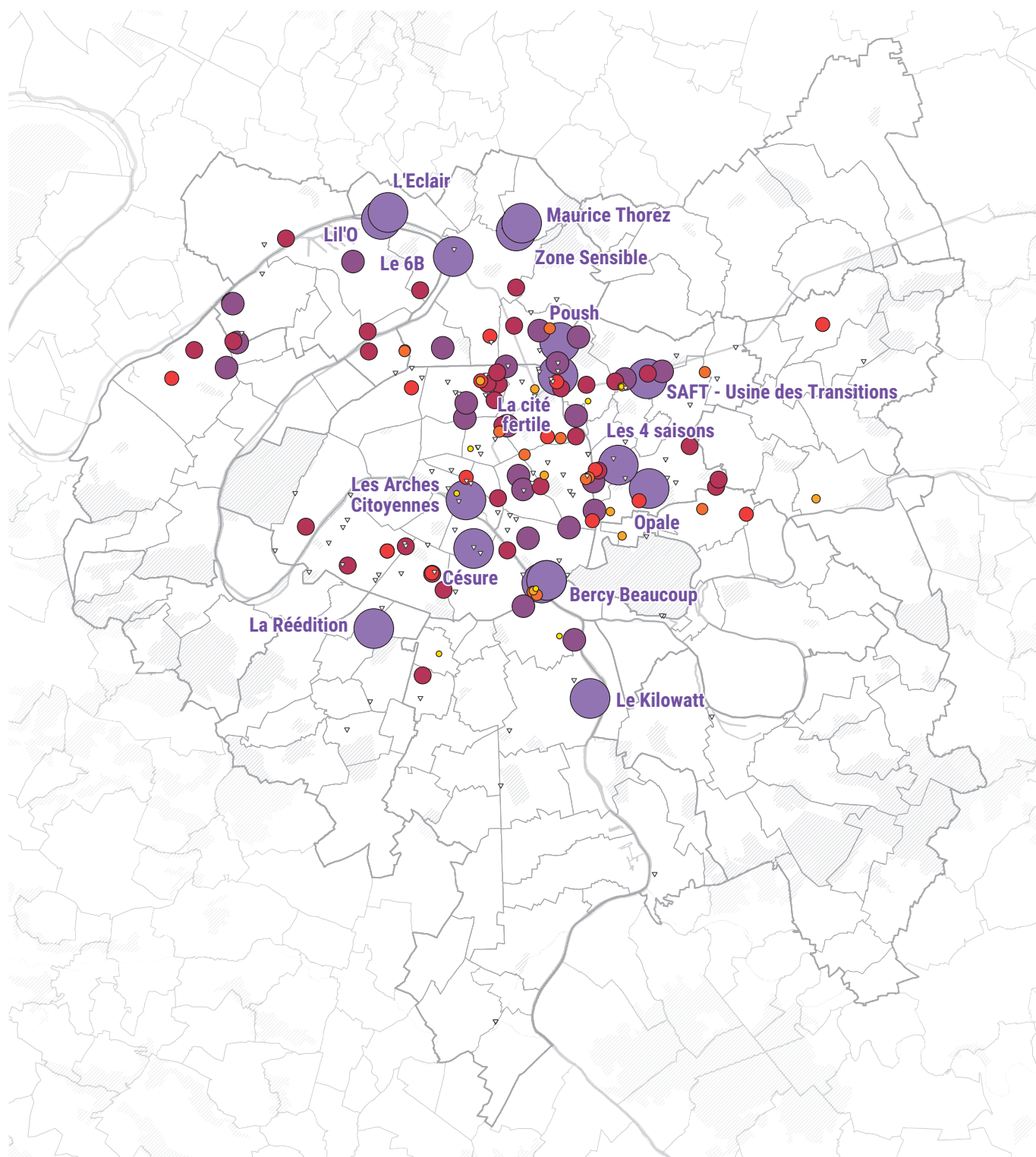
Il peut également s'agir de cellules commerciales installées temporairement, comme dans les espaces en pied d'immeuble du projet « Liaison Douce » dans la ZAC Paris Rive Gauche, livrés par le promoteur et en attente d'occupation. Ces espaces sont gérés de manière temporaire par Plateau Urbain et occupés par différents commerces.

La typologie des sites n'a pas les mêmes implications sur les possibilités en termes d'occupation temporaire. Si certains sites « clés en main » peuvent être occupés rapidement et pendant très peu de temps, disposant déjà des aménités et du confort nécessaire, d'autres sites sont plus complexes à occuper tels que les terrains nus.

La surface moyenne des projets est d'environ 4 700 m², et la surface médiane de 2 400 m². Elles s'échelonnent de 100 m² minimum (selon les critères retenus pour la collecte) à plus de 30 000 m² (Lil'O à L'Île-Saint-Denis, Zone Sensible à Saint-Denis et les Arches Citoyennes à Paris).

La catégorie de surface la plus représentée se situe entre 2 000 et 5 000 m². La catégorie la moins représentée est celle des projets situés entre 100 et 200 m², suggérant une taille critique minimum pour installer une activité en occupation temporaire. 29 projets de plus de 10 000 m² sont identifiés dans le recensement des sites d'occupation temporaire : 17 en dehors de Paris et 12 à Paris.

Un tiers des projets ont une surface comprise entre 2 000 et 5 000 m²



**SURFACES EN M²
DES SITES D'OCCUPATION TEMPORAIRE EN COURS**

0 5 km

apur

• 100 à 200 m² • 200 à 500 m² • 500 à 1 000 m² • 1 000 à 2 000 m² • 2 000 à 5 000 m² • 5 000 à 10 000 m² • Plus de 10 000 m² ▽ Non renseigné

Sources : Apur (données octobre 2024), Métropole du Grand Paris / © Apur 2024

5. Des durées d'occupation de deux ans en moyenne

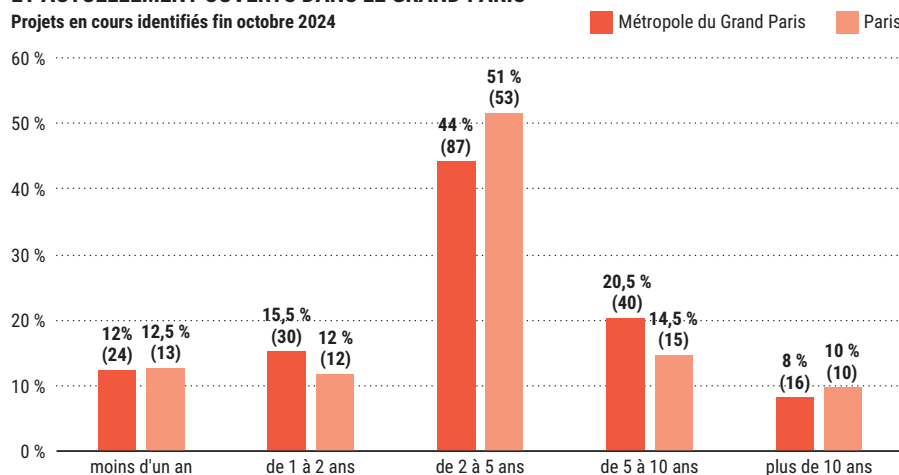
Les durées d'occupation des projets identifiés sont variables, mais une majorité des projets recensés durent entre deux et cinq ans (44 % ; 87 projets). Ceci est notamment lié à un nombre important de conventions signées pour une durée de trois ans. Les projets terminés ont en moyenne été ouverts sur une période de 2 ans et 3 mois ; la médiane est de 22 mois, soit un peu moins de 2 ans.

Les durées d'occupation des projets terminés vont de six mois (durée minimum demandée dans le cadre de la collecte) à 11 ans maximum avec des implications très variables en termes de gestion au quotidien et d'investissement dans les lieux (travaux d'entretiens, de mises aux normes...). Dans certains cas, le calendrier d'occupation est très resserré et il est question d'occuper les lieux dans l'interstice vacant entre le précédent usage et le démarrage des travaux. De nombreuses conventions font néanmoins mention d'un possible renouvellement en l'absence d'un projet défini ou dans le cas d'un desserrement de calendrier.

« Le PRÉàVIE », animé par le collectif Souk-machines depuis 2019, est un site d'occupation temporaire et un lieu hybride mêlant espaces de travail, ateliers et événements ouverts au public le week-end. Il est installé dans une ancienne usine de salaison situé au Pré-Saint-Gervais en Seine-Saint-Denis. Initialement prévue pour deux ans, la convention d'occupation temporaire a été renouvelée deux fois depuis pour des durées de trois ans.

DURÉE D'OUVREMENT DES SITES OCCUPÉS TEMPORAIREMENT ET ACTUELLEMENT OUVERTS DANS LE GRAND PARIS

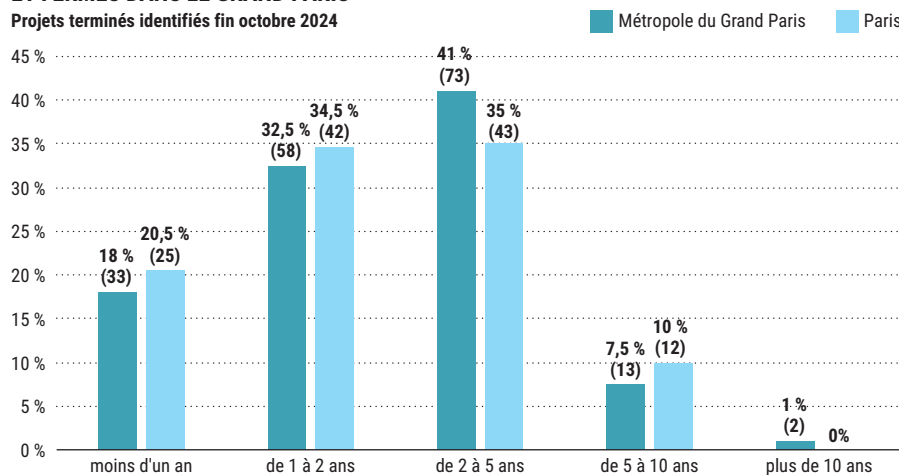
Projets en cours identifiés fin octobre 2024



Sources : Apur (données octobre 2024), Métropole du Grand Paris / n=197, Paris n=103 / © Apur 2024

DURÉE D'OUVREMENT DES SITES OCCUPÉS TEMPORAIREMENT ET FERMÉS DANS LE GRAND PARIS

Projets terminés identifiés fin octobre 2024



Sources : Apur (données octobre 2024), Métropole du Grand Paris / n=179, Paris n=122 / © Apur 2024



© Solène Magni

Le PRÉàVIE, le Pré-Saint-Gervais (93) - Ateliers d'artisans et d'artistes dans une ancienne usine de salaison

Certains projets temporaires emblématiques ont également été identifiés dans le cadre de cette collecte, comme « **La Ferme du Bonheur** » à Nanterre dans les Hauts-de-Seine. Cet espace d'agriculture urbaine comporte une programmation festive ouverte au public. Ouvert en 1992 sur une friche industrielle de 2 500 m² appartenant à la Mairie et l'établissement Public Paris La Défense, la mise à disposition du site est encadrée par une convention d'occupation précaire. La pérennisation du lieu n'est pas inscrite ou stabilisée dans le futur projet urbain, le lieu peut donc être considéré comme temporaire. Il interroge et illustre très bien les projets d'occupation temporaire qui durent.

Enfin, certains projets temporaires peuvent d'emblée faire l'objet d'un conventionnement long. « **La Serre du Ruisseau** », projet de serre urbaine qui ouvrira en janvier 2026 dans une petite emprise de parc municipal dans le 18^e arrondissement, vise à installer une serre de semis rotative. Un tel équipement s'inscrit sur le long terme, impliquant des travaux importants et afin de garantir un impact écologique durable.

Certains acteurs interrogés relèvent des enjeux propres à l'occupation de fonciers complexes si les durées sont trop courtes, pouvant mettre en risque le projet et son équilibre fi-

nancier, voir le rendre impossible. Ce questionnement concerne également les projets intégrant un objectif d'impact social. Une durée minimale est nécessaire pour permettre de véritables effets : c'est par exemple le cas des projets d'hébergement intégrant d'autres usages. Une durée de minimum trois ans d'occupation a été évoquée lors des échanges.

Un autre enjeu concerne le temporaire qui dure, pouvant entraîner des difficultés à se projeter et à investir dans le lieu et à construire un modèle économique stable.

6. Une accélération à partir de 2015, mais un ralentissement plus récent

Le nombre de projets recensés est important, et a particulièrement augmenté à partir de 2015, faisant suite à des projets emblématiques, comme celui des Grands Voisins.

Le projet des Grands Voisins a démarré en 2015 sur le site de l'ancien Hôpital Saint-Vincent-de-Paul dans le 14^e arrondissement fermé en 2012. L'occupation temporaire a duré cinq ans et a développé une mixité d'usages sur un même site ouvert au public et sur son quartier. L'histoire du projet a commencé dès 2010 quand l'AP-HP, alors propriétaire, a fait appel à l'association Aurore pour intervenir auprès de personnes sans-abri présentes dans les espaces de l'hôpital.

En 2014, l'association créée 300 places d'hébergement d'urgence dans les bâtiments inoccupés et signe une convention d'occupation pour utiliser l'ensemble du site. En 2015, les structures Yes We Camp et Plateau Urbain ont rejoint le projet, respectivement pour développer une programmation ouverte au public et pour gérer la mise à disposition d'espaces à des acteurs culturels, associatifs ou de l'ESS. Durant l'occupation, l'Établissement public foncier d'Île-de-France est devenu propriétaire du site, puis l'aménageur Paris & Métropole Aménagement en charge des futurs travaux. Ce projet marque un tournant et participe à faire émerger la pratique de l'occupation temporaire dans les politiques publiques d'aménagement.

Les deux grandes phases de déploiement des projets ont pu être analysées entre 2015 et 2020 (154 nouveaux projets), puis très largement à partir de 2020 (186 nouveaux projets). Dans le

détail, la base de données identifie 26 projets démarrés avant 2015, dont 21 projets après 2005, soit une moyenne de deux projets par an sur dix ans, contre une moyenne de 32 projets par an entre 2015 et 2024.

Courant 2020, période de crise sanitaire et de ralentissement de l'ensemble des activités durant le confinement, 38 projets d'occupation temporaire ont tout de même été lancés. Sur ces 38 projets, plus de la moitié (22 projets) avait pour vocation l'hébergement de publics en situation de précarité ou relevait d'initiatives de solidarité.

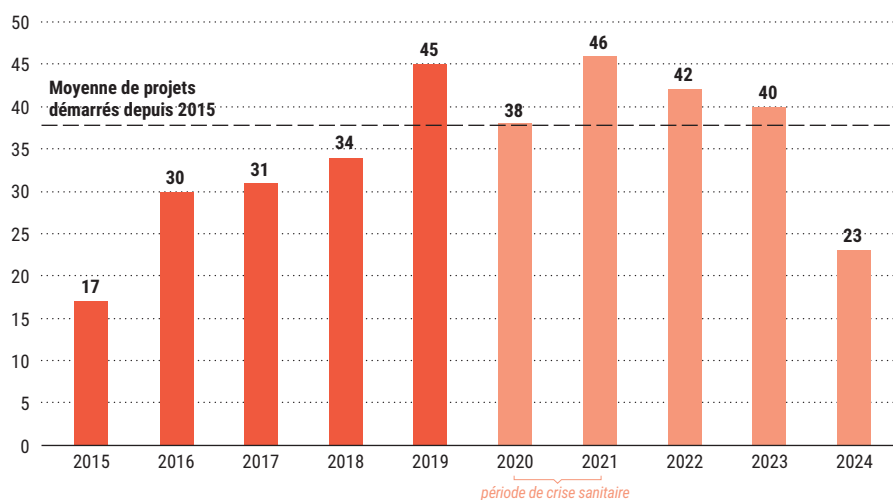
Les acteurs interrogés observent qu'actuellement, une phase de concentration des projets s'opère autour de quelques acteurs professionnels. Ceux-ci ont développé un savoir-faire propre apportant des gages de confiance aux propriétaires.

Si l'on croise l'année de démarrage des projets avec la catégorie de propriétaires des sites occupés, on constate une augmentation des projets situés sur des terrains privés, notamment en 2021 et 2022, et un ralentissement plus récemment en 2024, à l'image du ralentissement constaté au global.

La conjoncture économique actuelle impacte le lancement de nouveaux projets expliquant le ralentissement observé en 2023 et 2024. Les dynamiques de construction neuve sont en recul du fait d'un certain nombre de facteurs notamment l'augmentation des prix des matériaux et les taux des prêts bancaires élevés impactant les capacités d'achat des ménages. Certains promoteurs rencontrent des difficultés importantes et le volet « innovation » des projets est souvent le premier à être abandonné.

NOMBRE DE PROJETS DÉMARRÉS DEPUIS 2015

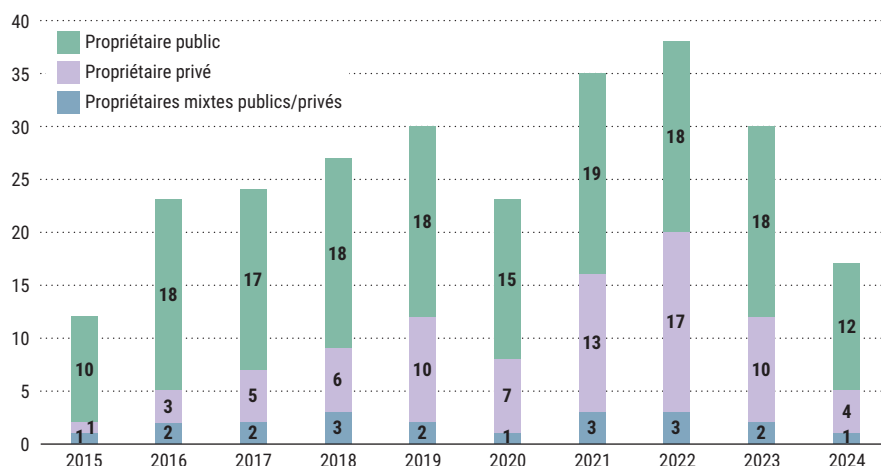
Projets terminés ou en cours identifiés fin octobre 2024, démarrés après 2015



Source : Apur (données octobre 2024) / n=353 / © Apur 2024

NOMBRE DE PROJETS COMMENCÉS DEPUIS 2015 SELON LE PROPRIÉTAIRE DU SITE

Projets terminés ou en cours identifiés fin octobre 2024, démarrés après 2015

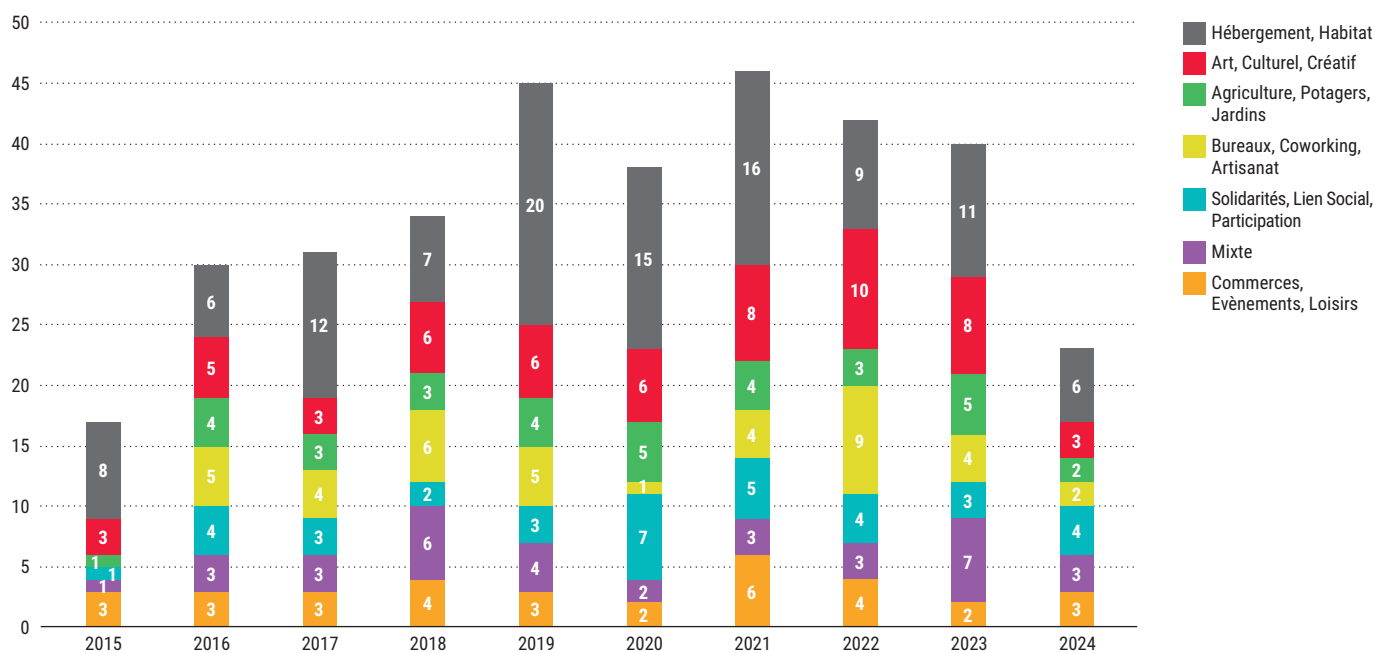


Source : Apur (données octobre 2024) / n=entre 12 et 38 projets selon les années / © Apur 2024

La diminution du nombre de nouveaux projets ne s'explique pas qu'au regard de la conjoncture économique et de l'investissement financier ou de ressources humaines qu'il implique pour les acteurs. **Ces derniers identifient d'autres freins, parmi lesquels des temporalités trop courtes, mis en regard de délais administratifs trop longs et trop complexes**, sauf pour certaines structures qui se professionnalisent dans le domaine. **Le caractère précaire des installations temporaires qui engendrent une forme d'itinérance pour certains publics** (personnes hébergées ; artistes et artisans) est également un frein de plus en plus mis en avant par certains acteurs.

USAGES DOMINANTS IDENTIFIÉS DANS LES PROJETS D'OCCUPATION TEMPORAIRE SELON LEUR ANNÉE DE DÉMARRAGE

Projets terminés ou en cours identifiés fin octobre 2024, démarrés après 2015



Source : Apur (données octobre 2024) / n=entre 17 et 46 projets selon les années / © Apur 2024

7. Vers un cadre juridique dédié au temporaire ?

La contractualisation des projets d'occupation temporaire représente un enjeu pour les propriétaires et les occupants. En l'absence de contrats spécifiques à l'occupation temporaire d'un site, différentes modalités sont mobilisées et adaptées par les acteurs pour encadrer les projets :

- **contrat de résidence temporaire** : concerne le domaine privé ou public. Assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social, pour une durée maximale de trois ans et peut-être prorogé d'un an reconductible si le projet n'a pas démarré ;
- **convention d'occupation temporaire du domaine public** : concerne le domaine public, pour toute activité compatible avec l'usage direct par un public ou un service public du bien. Il n'y a pas de durée limitée mais le propriétaire peut mettre fin à l'utilisation du bien ;
- **prêt à usage du commodat** : concerne le domaine privé, pour une mise à disposition d'un lieu pour un usage pré-existant et déterminé en amont. Le fait d'installer un autre usage par l'occupant met fin contractuellement au prêt ;
- **convention d'occupation précaire / temporaire** : concerne le domaine privé, pour tout type d'usage, d'une durée indéterminée mais en pratique plutôt pour de courtes périodes ;

- **convention de mise à disposition** : concerne le domaine privé, permettant à un propriétaire privé de mettre à disposition des locaux vacants à un ou des occupants (entreprises ou associations). L'activité développée par ce dernier doit correspondre aux locaux concernés ;

- **bail dérogatoire** : concerne le domaine privé, pour des usages relevant du même champ d'application que les statuts des baux commerciaux (commercial, artisanal, industriel...), pour une durée maximum de trois ans. L'activité peut être précisée dans le cadre du contrat et ne peut être modifiée par la suite. L'avantage de ce type de contrat est de donner accès à un emprunt car il est amorti dans le temps et apporte davantage de garanties ;

- **bail civil** : concerne le domaine privé, avec possibilité pour le bailleur d'encadrer la destination de l'usage. Le bailleur doit délivrer le bien en état.

L'enquête n'a pas permis de relever un échantillon satisfaisant de données, sur le cadre juridique dans lesquels sont déployés les projets, puisque cette information n'a été renseignée que pour 130 sites (parmi lesquels 88 indiquent avoir mis en place une convention d'occupation précaire, soit 68 %). Ce faible retour témoigne peut-être de la complexité du sujet pour les acteurs intervenant dans le domaine du temporaire.



© Apur

Mise à disposition d'espaces en pied d'immeubles à des artisans et acteurs de l'ESS, dans le cadre du projet Liaison Douce, ZAC Paris Rive Gauche, Paris (13^e)

CONCLUSION

L'enquête réalisée auprès d'acteurs intervenant dans le champ de l'occupation temporaire a permis de constituer une base de données inédite sur les projets terminés et en cours jusqu'en octobre 2024 dans le Grand Paris.

439 projets ont été recensés, dont plus de 200 projets actifs. Une majorité de ces projets (65 %) sont installés sur un foncier public ou parapublic. Un tiers de ces occupations intègre une offre d'hébergement (31 %). Un quart des projets occupent d'anciens équipements publics. Les projets durent en moyenne deux ans.

Pour la moitié des sites, une superficie a été renseignée, permettant d'indiquer qu'un **minimum de 1 000 000 de m² ont été activés dans des projets d'occupation temporaire dans le Grand Paris ces vingt dernières années²⁶**, dont :

- 148 000 m² pour de l'hébergement, à titre de comparaison, entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2022, la transformation de locaux d'activités en logement ont permis de créer 547 000 m² dédiés à l'habitation²⁷ ;
- 140 000 m² pour de l'agriculture urbaine ;
- 127 000 m² pour des espaces hybrides.

Une part importante de ces projets contribuent à apporter des réponses à des besoins non couverts, dans un contexte de tension des marchés immobiliers et de contrainte budgétaire.

Certaines occupations participent à développer des lieux ouverts au public, proposant des usages hybrides, pouvant

préfigurer des usages et accompagner les transformations du territoire sur le long cours.

Les acteurs interrogés rappellent l'intérêt de mobiliser des terrains et bâtiments vacants dans l'attente de leur occupation future, que ce soit pour les propriétaires (réduction des frais de gardiennage, entretien d'un bâtiment, valorisation du site...) que pour les occupants (accès des espaces à des loyers modérés, capacité à innover, à accueillir des publics précaires et imaginer des solutions innovantes...).

Ces occupations temporaires peuvent permettre de favoriser l'acceptation de projets de solidarités ou d'hébergement pouvant générer des inquiétudes à l'échelle locale et accompagner leur implantation. Elles favorisent également l'expérimentation d'une programmation, de nouveaux usages en vue d'une éventuelle pérennisation.

Deux grands enseignements ressortent de l'analyse :

La grande diversité des projets parmi ceux qui ont été identifiés et qui répondaient aux critères fixés dans le cadre de la collecte. Cette diversité s'incarne à travers plusieurs aspects : les acteurs impliqués (propriétaires et opérateurs), les dimensions et caractéristiques physiques des sites, les intentions adossées à l'occupation temporaire et sa temporalité. Malgré la concentration autour de quelques acteurs emblématiques, qu'ils soient propriétaires ou gestionnaires, la collecte de données a permis de recenser environ une centaine de propriétaires différents (publics, pri-

vés), et plus de 200 opérateurs étant intervenus sur un ou plusieurs sites ces 20 dernières années.

Un ralentissement des projets observé en 2024 après un déploiement depuis une dizaine d'années. Il s'agit de la première année depuis 2017 au cours de laquelle le nombre de projets démarrés était en dessous de la moyenne observée sur dix ans. Ce ralentissement est cohérent avec le ressenti des acteurs interrogés dans le cadre de l'étude.

Différents facteurs sont évoqués.

Des facteurs structurels tout d'abord, liés à des enjeux inhérents à l'occupation temporaire qui continuent à représenter des freins :

- **une difficulté à trouver un modèle économique viable ;**
- **une inadéquation entre les délais administratifs des projets urbains, et le temps de l'occupation ;**
- **l'absence de contrats d'occupation spécifiquement dédiés au temporaire** (à ce sujet, voir l'étude de l'Apur réalisée avec le Lab Cheuvreux²⁸) ;
- **des craintes de non-libération des lieux qui persistent au niveau des propriétaires**, bien que dans les faits les cas soient très rares ;
- **une précarisation des publics accueillis ou des occupants des sites liée à une itinérance au gré des occupations, et une difficulté à reconstituer l'offre à la fin des projets**, impliquant un potentiel épuisement des équipes.

D'autres facteurs semblent plus conjoncturels, dans un contexte de ralentissement économique et de finances publiques plus contraintes, se traduisant par une diminution des

subventions accordées pouvant profiter à ce type de projets. Par ailleurs, le marché de la construction a également été fortement impacté notamment par la hausse des prix des matières premières. Dans ce contexte, les promoteurs expriment davantage de frilosité pour ces occupations qui relèvent souvent des volets innovation et RSE des entreprises.

Ainsi, ce mode d'intervention, largement investi et plébiscité par certains acteurs, reste fragile et soulève des difficultés persistantes. Bien que temporaire, il contribue à apporter des réponses à des besoins qui ne diminuent pas.

Au regard de ces enseignements, plusieurs pistes de réflexion se dessinent.

La temporalité dans laquelle s'inscrit les projets soulève plusieurs enjeux relatifs aux possibilités d'occupation d'un site. Selon la durée prévisionnelle du contrat, les investissements à entreprendre ne seront pas approchés de la même manière par les gestionnaires, plus particulièrement dans le cas de fonciers complexes (industriels, non bâtis).

Les futurs occupants doivent calibrer les travaux au regard des objectifs du projet, de sa temporalité et en adéquation avec les contraintes du site, en s'assurant de l'équilibre financier de l'opération. L'équilibre est plus complexe dans le cadre de délais d'occupation courts (qui peuvent être amenés à être étendus par la suite), et dans le cas de terrains en friches où il n'y a pas d'installations préexistantes. Dans le cadre de projets intégrant une forte di-

mension solidaire et dont l'objectif est de travailler en lien avec le quartier et les habitants, une durée minimum de trois ans d'occupation est préconisée par les acteurs. Dans le cas de projets d'aménagement, les acteurs évoquent l'importance de pouvoir sécuriser le projet d'occupation via une ligne budgétaire dédiée dans le montage financier de l'opération.

Au regard des objectifs qui sont poursuivis, des modèles économiques adaptés peuvent être adossés et intégrés dans le cadre des appels à projets. Si certains projets peuvent trouver leur modèle économique, d'autres projets peuvent nécessiter un soutien dans le temps. Selon les attentes en matière d'ouverture au public, d'inclusion, de préfiguration, l'accompagnement et la mobilisation des acteurs publics ne seront pas les mêmes. De nombreuses réflexions sur le modèle économique adapté au site occupé sont menées par les acteurs du temporaire et peuvent éclairer ces réflexions.

Au vu des tendances observées, il pourrait être intéressant d'actualiser l'analyse de manière régulière. **Au-delà de ce travail de suivi des projets d'occupation temporaire, un enjeu d'identification et de caractérisation des sites durablement vacants susceptibles d'être occupés constitue également une piste de d'étude.**

26 — La base de données a été constituée à partir des informations transmises par les acteurs ou disponibles à partir d'autres sources. La surface précise est renseignée pour la moitié des sites. Ainsi, il n'est pas possible d'estimer le nombre de m² totaux développés dans le cadre de ces projets, mais celui-ci est forcément supérieur au chiffre énoncé.

27 — [Apur - Note n° 228 - Transformations de bureaux-activités en logements à Paris, un choix de durabilité](#)

28 — [Apur - Étude - Cadre juridique des projets d'urbanisme transitoire](#)

ANNEXE

INDICATEURS DE SUIVI DE LA COLLECTE DES PROJETS D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Catégorie d'information	Question	Format de la réponse
Identification	Nom du projet	Texte
	Adresse	Texte
Calendrier	Ce projet est...	Terminé / en cours / à venir
	Date d'ouverture / prévisionnelle	Texte
	Date de fermeture / prévisionnelle	Texte
Acteurs impliqués	Contexte, initiative du projet, réponse à un appel à projet...	Question ouverte
	Qui est le propriétaire du site ?	Question ouverte
	Qui est en charge de la gestion de l'occupation temporaire du site ?	Question ouverte
	Qui sont les occupants du site ?	Question ouverte
Description du site	Surface du site	m ²
	Dont surface bâtie	m ²
	Pouvez-vous décrire en quelques mots la nature du site ?	Question ouverte <i>Par exemple : friche, ancienne école, immeuble inoccupé...</i>
	L'occupation a-t-elle impliqué des travaux ?	Oui / Non <i>Si oui, préciser : dépollution du sol, mise aux normes, nouvelles constructions...</i>
Description du projet	Le site s'inscrit-il dans un projet urbain plus large ?	Opération d'aménagement
		Opération de renouvellement urbain
		Projet privé
		Pas de projet défini
		Autre
	Quelle est la nature juridique du contrat permettant l'occupation temporaire ?	Prêt à usage du commodat
		Contrat de résidence temporaire
		Convention d'occupation temporaire du domaine public
		Convention d'occupation précaire
		Convention de mise à disposition
	Quels sont les usages ?	Bail dérogatoire
		Bail civil
	Le site est-il ouvert au public ?	Autre (préciser)
		Question ouverte
	Quelle est la capacité d'accueil ?	Oui / Non <i>Préciser : plages horaires spécifiques, jours d'ouverture</i>
	Le projet a-t-il bénéficié de subventions publiques ?	Numérique
Suites données au projet	Quel est le loyer de mise à disposition du site ?	Si oui, pour quel montant et quelles dépenses ? <i>Par quel biais : appel à projet, appel à manifestation d'intérêt, autre (préciser)</i>
	Quelle est la fourchette de prix pour les occupants au m ² ?	Question ouverte <i>Par exemple : mis à disposition gracieusement, loyer mensuel</i>
	Quel était l'usage initial du site ?	Numérique
	S'il y a un projet prévu à la suite de l'occupation temporaire, quel est-il ?	Question ouverte
	Savez-vous si un projet a été réalisé sur le site qui a été occupé ?	Question ouverte
	Quelle est la programmation ?	
	Celle-ci est-elle similaire à la programmation prévue au moment de l'occupation ?	
	Est-ce qu'une proposition vers un terrain analogue disponible vous a été faite pour poursuivre votre projet ailleurs ?	Question ouverte

Source : Apur / © Apur 2024

Projets d'occupation temporaire dans le Grand Paris

ÉTAT DES LIEUX ET ÉLÉMENTS D'ANALYSE

Depuis une dizaine d'années les pratiques d'occupation temporaire se sont largement diffusées dans la Métropole du Grand Paris, soutenues par la structuration progressive d'une politique publique à travers des appels à projets, des financements dédiés et l'émergence de nouveaux acteurs. L'enquête réalisée auprès des propriétaires, opérateurs et collectivités a permis de recenser et d'analyser 439 projets, dont plus de 200 projets actifs. Elle offre ainsi une lecture inédite de ces modes d'intervention, de la diversité de leurs formes et des enjeux associés.

Au regard de l'intérêt porté à ces démarches et de l'absence de données actualisées à l'échelle métropolitaine, il est apparu utile de se doter d'un outil de suivi, à travers une base de données collaborative et régulièrement mise à jour. Sa mise en place s'est déroulée en trois temps : une phase de cadrage, permettant de consolider les critères de sélection des projets et de définir les indicateurs à renseigner ; une phase de collecte d'information auprès de l'ensemble des acteurs concernés ; une phase d'analyse et d'entretiens de novembre 2024 à janvier 2025.

Ces projets se localisent majoritairement dans un arc nord-est, au cœur de la Métropole du Grand Paris. Si on les classe selon leur usage dominant, l'hébergement arrive au premier rang (139 projets sur 439), suivi des espaces de création artistique, d'agriculture urbaine, de travail, des lieux dédiés aux solidarités, et enfin, à vocation commerciale ou événementielle. Une majorité de ces projets (65 %) sont installés sur un foncier public ou parapublic. Un cinquième des projets (22 %) occupent d'anciens bureaux. Les projets durent en moyenne deux ans. Environ une centaine de propriétaires différents (publics, privés), et plus de 200 opérateurs étant intervenus sur un ou plusieurs sites ces 20 dernières années ont pu être identifiés.

L'analyse met en lumière un mode d'intervention largement investi et plébiscité par certains acteurs mais qui soulève des difficultés persistantes, parmi lesquelles la question de la temporalité des occupations et leur modèle économique.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

