



GOVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

L'urbanisme transitoire : un levier pour la transformation de bureaux en logements



POURQUOI ?

Par une occupation du domaine public ou privé, les projets d'urbanisme transitoire accompagnent le changement d'image, d'usage ou de statut d'un site, le plus souvent par le biais d'une vie sociale intensifiée.

La transformation de bureaux en logements peut être un sujet complexe où les outils de l'urbanisme transitoire s'avèrent alors utiles :

- ◆ Soit que la transformation implique éventuellement un délai et qu'il y ait une utilité à le maintenir en occupation jusqu'au début des travaux, quitte à ce que cette occupation soit temporaire (on parle alors d'urbanisme temporaire) ;
- ◆ Soit que le bien présente des dispositions particulières qui méritent de tester le champ des possibles (par exemple des rez-de-chaussée impropres au logement à reconvertir vers d'autres usages) ;
- ◆ Soit, enfin, que ces deux conditions se trouvent réunies.

L'urbanisme transitoire est une méthode qui permet de tester la programmation en actes et d'alimenter la faisabilité technique et opérationnelle d'un projet urbain mais qui peut également s'appliquer à la transformation de bureaux en logements.

L'urbanisme transitoire contribue ainsi à révéler des opportunités de lieux et des opérateurs que les études traditionnelles ne permettent pas toujours d'identifier. En articulant situation/usagers/temporalités, les méthodes de l'urbanisme transitoire tendent à renouveler l'approche de la programmation urbaine et immobilière classique par une approche relationnelle et chronotypique.

POUR QUI ?

Les méthodes d'urbanisme transitoire sont susceptibles d'un certain nombre de bénéfices :

- ◆ Pour la collectivité locale : animer le territoire, stimuler de nouveaux lieux d'échanges entre usagers, habitants ;
- ◆ Pour le propriétaire : limiter les dépenses d'entretien et les dégradations potentielles liées aux sites inoccupés, valoriser un site ;
- ◆ Pour les occupants : trouver un lieu pour réaliser un projet, expérimenter, développer une activité ou bien encore bénéficier d'un hébergement provisoire, d'un lieu d'accueil.

COMMENT ?

L'urbanisme transitoire implique des temporalités plus ou moins longues. En matière de transformation de bureaux en logements, la transition sera nécessairement plus courte que pour un projet urbain étendu mais elle requiert dans tous les cas un investissement d'entrée incompressible pour identifier les terrains d'expérimentation (ce qu'on veut tester ou accueillir temporairement), s'assurer de la recevabilité réglementaire ou bien réaliser les ajustements nécessaires, en arrêter le montage économique.

La phase transitoire en elle-même devra alors être accompagnée d'une animation forte. Elle pourra porter sur l'accueil, par exemple, d'activités événementielles, d'expositions, de boutiques éphémères à titre de teste de commerces, de tiers lieux ou bien encore d'hébergements d'urgence selon les besoins du territoire et la nature du partenariat entre le propriétaire et la collectivité.

Dans le cadre de la transformation de bureaux en logement, les propriétaires peuvent initier des projets en fonction de leurs intérêts :

- ◆ Financiers (baisse des frais de gardiennage, d'entretien) ;
- ◆ En termes de responsabilité sociale des entreprises (développer de nouveaux partenariats, soutenir des porteurs de projets et une économie locale) ;
- ◆ D'image (site maintenu en occupation, notoriété à l'occasion d'événementiel, partenariat avec la collectivité).

Les collectivités peuvent également s'impliquer directement en tant que propriétaires elles-mêmes ou soutenir la démarche en :

- ◆ Mettant à disposition du propriétaire les informations notamment réglementaires utiles à la transformation de son bien, en négociant éventuellement l'adaptation des règles bloquantes ;
- ◆ Facilitant la délivrance des autorisations de leur ressort ;
- ◆ Communiquant et fédérant autour du projet de transformation ;
- ◆ Créant des partenariats financiers et techniques.

L'initiation d'un projet d'occupation implique de disposer d'un état des lieux qui cerne déjà le champ des possibles tant sous l'angle du bâtiment lui-même que sous celui de son environnement.

Les méthodes d'urbanisme transitoire peuvent ainsi être mises en œuvre pour tester l'acceptation de nouveaux types de logements dans le cadre de configurations atypiques comme pour définir la meilleure destination, de parties du bâtiment impropres à l'accueil de logements.

Dans le domaine de la transformation de bureaux en logements, ces méthodes peuvent permettre de tester également sur un temps plus long la mise à disposition de services communs ou mutualisés entre occupants du bâtiment ou du quartier avec des scénarios d'évolution en cas d'échec tels que par exemple : salle de sport, coworking semi-privatif, bar associatif semi-privatisable pour événement, chambres « en plus » partageables, coworking « domestique », atelier de bricolages, toit-jardin collectif. Ce peut être aussi l'occasion de tester une mixité plurifonctionnelle à l'immeuble, une transformation phasée dans le temps du bâtiment.

Les méthodes d'urbanisme transitoire appliquées à la transformation de bureaux en logement sont une occasion de ré-enchanter le logement en utilisant les contraintes de l'immeuble existant comme l'occasion de « faire un pas de côté » pour réinterroger les ressorts classiques de la production de logements.

QUELS OUTILS POUR DES RÉSIDENCES TEMPORAIRES ?

La loi Elan (Article 29 de la LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) a mis en place **pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la loi, soit jusqu'au 23 novembre 2023 inclus, un dispositif expérimental permettant de mobiliser, pour de l'occupation temporaire, des locaux vacants, notamment ceux dans l'attente d'une prochaine opération d'urbanisme, d'une vente immobilière ou d'un changement d'affectation.** Ce dispositif vise à préserver et à protéger ces locaux, tout en réduisant incidemment les frais de gardiennage, en les faisant occuper par des résidents temporaires notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social.

◆ L'agrément de l'État

Dans l'objectif de réaliser des opérations d'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires, un organisme public ou privé ou une association peut déposer un dossier de demande d'agrément auprès du préfet de département. La composition du dossier d'agrément est fixée par l'arrêté du 5 novembre 2019.

Le préfet de département a la charge d'agrérer les organismes et associations demandeurs dans le respect du décret du 22 mai 2019 et des règles du Code des relations entre le public et l'administration (CRPA).

L'obtention de l'agrément est subordonnée à :

- ◆ la capacité de l'organisme à mener des travaux d'aménagement et à organiser l'occupation des bâtiments par des résidents temporaires ;
- ◆ des engagements en faveur des personnes les plus démunies, notamment les personnes sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale mentionnées à l'article L. 345-2-2 du Code de l'action sociale et des familles (CASF).

L'agrément est valable pour toute la durée de l'expérimentation et pour l'ensemble du territoire national.

◆ Une convention entre le détenteur du droit d'usage et l'organisme agréé

Le détenteur du droit d'usage sur les locaux vacants, (le propriétaire des lieux dans la plupart des cas) peut ensuite conclure une convention avec l'organisme agréé. Ce dernier s'engage à protéger et préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les restituer au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance de la convention ou lors de la survenue d'un événement défini par la convention tel que le retrait de l'agrément, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, la vente des locaux.

La **durée maximale de la convention est de trois ans** et peut être prorogée par périodes d'un an dès lors que le propriétaire justifie que, à l'issue de l'occupation du bâtiment, le changement de destination initialement envisagé pour les locaux ne puisse avoir lieu.

Le décret n° 2019-497 du 22 mai 2019 relatif à l'occupation par des résidents temporaires de locaux vacants en vue de leur protection et préservation détaille en son article 2 le contenu de la convention. Sont par ailleurs annexés à la convention les documents établissant que les locaux ne présentent aucun risque manifeste pour la sécurité physique et la santé des résidents temporaires et que les conditions de leur occupation ne sont pas de nature à porter atteinte à la dignité et au droit à la vie privée des résidents.

◆ Un contrat entre l'opérateur agréé et les résidents temporaires

Le résident signe avec l'organisme agréé un contrat pour une durée minimale de 2 mois reconductible dans la limite d'une durée totale de 18 mois. Il constitue son titre d'occupation. Le décret du 22 mai 2019 détaille le contenu, le régime du contrat de résidence temporaire et les droits et devoirs réciproques des parties. **Lorsque le contrat prévoit une redevance, celle-ci ne peut excéder un montant de 200 euros** (ou 75 euros lorsqu'elle est appliquée à une personne sans abri) incluant toutes les charges.

Pour aller plus loin :

- ◆ « Pour un urbanisme relationnel – analyse des impacts sociaux et urbains de l'urbanisme » – Approches – éditions PUCA
- ◆ « Urbanisme transitoire » - les carnets pratiques n°9 IAU
- ◆ « L'urbanisme transitoire : une réponse à de nouveaux usages » - <https://www.union-habitat.org/actualites/l-urbanisme-transitoire-une-reponse-de-nouveaux-usages>