

MASTER 1 « Urbanisme et Aménagement »

Mémoire de 1^{ère} année

**L'urbanisme transitoire, outil
d'accompagnement des futurs projets urbains.
Exemple du Village Reille**

Etudiante : Anna-Carla DESCOURS

Directrice de mémoire : Elsa VIVANT

2021/2022

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier chaleureusement Elsa Vivant, mon encadrante de mémoire et professeure d'Art, Culture et Production Urbaine, pour m'avoir aidée, aiguillée et orientée tout au long de ma recherche. Je souhaite également remercier Elsa Vivant pour son écoute et son intérêt à l'égard de mes projets à la fois professionnels et personnels.

Au-delà de ma directrice de mémoire, je tiens à remercier l'ensemble de l'équipe pédagogique de l'Ecole d'Urbanisme de Paris, ainsi que l'Ecole elle-même pour toutes les opportunités qu'elle m'a offertes au cours de cette année de master 1.

J'adresse également mes remerciements à toutes les personnes que j'ai pu interroger au cours de mon travail. Leur temps et leur intérêt porté à mon égard a été précieux dans l'avancée de ce travail. Un grand merci au second responsable du site du Village Reille qui m'a mise en contact avec l'ensemble des personnes questionnées.

Je tiens à exprimer ma reconnaissance à toutes celles et ceux qui m'ont accompagnée dans la réalisation de ce travail de mémoire. Merci à mes camarades de la promotion avec qui j'ai passé de longues journées à la bibliothèque, qui ont rendu cette expérience joyeuse et amusante. Je tiens à remercier tout particulièrement ma famille ainsi que mon copain qui m'ont épaulée quotidiennement. Enfin, merci encore une fois à ma mère, mon père et Bénédicte qui m'ont toujours soutenue dans l'accomplissement de ce travail de longue haleine.

Un grand merci à tous.tes !

Note aux lecteurs et lectrices :

Ce mémoire a été rédigé en écriture inclusive en raison de mes convictions personnelles, celles de mettre tout le monde, hommes, femmes et personnes non binaires, au même pied d'égalité et d'équité au sein de la langue française. Il est possible qu'au cœur du texte il y ait des coquilles et des oublis de mettre les mots en inclusif. L'apprentissage de cette nouvelle écriture constitue un véritable défi pour moi n'y étant pas réellement habituée. De plus, j'ai fait le choix de garder certains mots uniquement au masculin comme « acteur » « bailleur » et « maire ». Ce choix est lié au statut de ces mots qui correspondent, globalement, à des entités institutionnelles, à des corps de métier, ou encore à des statuts spécifiques. In fine, l'ensemble de mes citations, que ce soit celles issues de mes entretiens ou bien celles issues de références bibliographiques, n'ont pas été modifiées par respect envers la manière de s'exprimer de chacun.e.. Sur cette note, je vous souhaite à tous.tes une bonne lecture !

Sommaire

Introduction.....	p.7
1. Au temps des religieuses : la genèse d'un projet	p.14
1.1. Le couvent Reille, un lieu central pour le quartier	p.15
1.2. L'essoufflement du couvent	p.19
1.3. Le choix final des sœurs : le départ du couvent	p.24
2. Le temps de la projection : le choix de l'urbanisme transitoire	p.30
2.1. L'implantation de Plateau Urbain sur le site de l'ancien couvent	p.31
2.2. Le Village Reille : un projet « temporaire mixte » à l'effigie des Grands Voisins.....	p.37
2.3. L'occupation temporaire, influence sur le projet urbain ?	p.43
3. L'urbanisme transitoire, outil d'aide à l'acceptation du futur projet urbain ?	p.50
3.1 Une mobilisation importante de la part des habitant.e.s contre le projet urbain.....	p.51
3.2. La difficulté d'obtention du permis de construire	p.58
3.3. Une instrumentalisation de l'occupation temporaire ?	p.64
Conclusion	p.71
Bibliographie	p.73
Table des matières	p.80
Tables des illustrations	p.83
Annexes	p.85

Introduction

Le 25 novembre 2018, l'article 29 de la loi n°2018-1021, dite Elan, Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique, entre en vigueur. Cette loi prévoit à titre « expérimental » pour une durée de cinq ans, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logements, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social. La loi Elan s'inscrit dans la continuité de la loi Molle, n°2009-323, qui prévoyait déjà à l'article 101 d'assurer la préservation d'espaces vacants. La loi Elan instaure deux nouveautés, celles d'une orientation renforcée du dispositif vers l'habitation en faveur des personnes en difficulté (sans abris en situation de détresse médicale, psychique ou sociale)¹. Ainsi, l'article 29 de la loi Elan répond à deux enjeux : limiter les espaces vacants et offrir aux plus démunis une solution de courte durée pour se loger². Les espaces vacants peuvent être définis comme des espaces non utilisés, qui ont été construits et ont fait l'objet d'une activité dans le passé (Arab et Miot, 2021). D'après l'INSEE, il y a un total de 37,2 millions de logements en France dont 3 085 000 vacants. Ce chiffre est proportionnellement plus important que celui du nombre de sans domicile fixe qui s'élève à près 300 000 personnes en 2020.³

Dès lors, travailler sur les questions soulevées par la loi Elan, semble être une évidence. Je suis adepte des Grands Voisins, de Ground Control ou encore la Station Gare des Mines, espaces qui sont, de prime abord, atypiques et alternatifs avec une ambiance « berlinoise ». Ce type d'espaces se revendiquent comme des lieux d'accueil et de solidarité ouverts à tous et à toutes. C'est pour cela qu'associer occupation temporaire et solidarité en se focalisant sur les aides apportées aux personnes en difficulté comme les migrant.e.s, les Sans Domicile Fixe et autres personnes précaires, m'a semblé pertinent. Pour mon travail, je me suis appuyée sur un terrain d'étude spécifique situé dans le 14^{ème} arrondissement de Paris, aux portes du parc Montsouris : le Village Reille. Ancien couvent, le bâtiment accueille une occupation « temporaire mixte » en attendant le futur projet urbain. Cette occupation, portée

¹ APUR, « Urbanisme transitoire – solutions juridiques », novembre 2021.

² Article 29 - LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1) - Légifrance », consulté le 9 mai 2022

³ Fondation Abbé Pierre, « Près de 300 000 personnes sans domicile en France » s. d., 16 novembre 2020.

par la coopérative Plateau Urbain, utilise l'espace pour offrir des bureaux et ateliers à des structures de l'Economie Sociale et Solidaire, un hébergement d'urgence de l'association Aurore et une collocation solidaire de l'association Caracol. Aurore est une association créée en 1871 pour héberger, soigner et accompagner les personnes en situation de précarité vers une insertion sociale et professionnelle⁴, quant à Caracol, c'est une association qui met en place des projets d'habitat solidaire bénéficiant « *aux propriétaires, aux habitant.e.s et à la ville* »⁵. Compte tenu des recherches et de l'analyse de terrain, le choix du sujet a évolué pour se focaliser principalement sur l'outil qu'est l'urbanisme transitoire pour un futur projet urbain.

L'urbanisme transitoire est issu de pratiques anciennes : l'abandon d'un lieu, sa transformation et sa réutilisation existent depuis toujours étant donné que la « *nature a horreur du vide* ». Lorsqu'un terrain, quel qu'il soit, bâti ou non, est abandonné et perd sa fonction initiale, il est considéré comme un espace en friche⁶. La transformation fonctionnelle et la réutilisation d'anciens lieux d'activités ou d'habitats, de friches, n'est pas seulement contemporain mais a ponctué l'histoire des villes (Ambrosino, Andres, 2008). L'urbanisme transitoire tel qu'on se le représente aujourd'hui provient de l'occupation de friches utilisées de façon illégale, sous forme de squat, notamment par des artistes (Dumont et Vivant 2016, Pinard, 2021). Les pratiques urbanistiques portant un intérêt particulier au temps dans l'aménagement se sont multipliées, longtemps laissées de côté au profit de l'aménagement de l'espace (Pinard, 2021, Malet 2013, Beyer et Royoux 2015). Les notions décrivant ce phénomène de temporalité urbaine se sont diversifiées : chrono-urbanisme (Asher 1997), urbanisme temporaire (Haydn, Temel 2006), urbanisme éphémère (Gavari-Barbas et Jacquot 2007), urbanisme interstitiel (Petcou, Petrescu, 2007), urbanisme temporel (Mallet 2013), urbanisme des temps (Gwiazdzinski 2013), urbanisme tactique (Lydon 2015). Comme le souligne Nédélec dans son article *De nouveaux mots pour de nouvelles modalités de fabrication de la ville ? Initiatives citoyennes d'aménagement des espaces publics*, ces néologismes participent à une confusion du champ lexical de ces nouvelles pratiques. Juliette Pinard distingue deux types de concepts : ceux qui « *mettent l'accent sur le caractère limité dans le temps de ces projets* » tel que l'urbanisme éphémère et ceux qui « *insistent sur leur utilisation*

⁴ Site « Association Aurore », consulté le 19 mai 2022.

⁵ Site « Caracol – Colocations Mixtes & Solidaires », consulté le 19 mai 2022.

⁶ Définition issue du site Géoconfluences.

en deux phases de développement »⁷ comme l'urbanisme interstitiel. Le terme d'urbanisme temporaire s'est peu à peu imposé au sein de la littérature scientifique française pour caractériser ce type d'urbanisme lié à la temporalité courte. Selon Benjamin Pradel en 2012, l'urbanisme temporaire est « *l'action d'organiser et d'aménager temporairement un espace public afin d'en amplifier les usages à court terme et de l'intégrer à des projets urbains à long terme. L'urbanisme temporaire peut s'apparenter à un fonctionnalisme soft différenciant les fonctions dans le temps en travaillant les espaces publics sur le mode du rendez-vous collectif* »⁸. Cet urbanisme temporaire est étudié comme un outil d'action qui se met en place sur un temps court afin de faciliter le développement urbain sur le temps plus long (Pinard, 2021). En juin 2016, l'IAU-IDF est le premier acteur qui a employé le terme de « transitoire » pour qualifier « *toutes les initiatives qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire lorsque l'usage du site n'est pas encore décidé, ou le temps qu'un projet se réalise* »⁹. Cette notion a été mobilisée dans le cadre du lancement d'un dispositif de soutien en faveur du développement des usages temporaires. Par la suite, la notion transitoire, caractérisant la « *transition d'un état de chose à un autre* »¹⁰, est utilisée par d'autres acteurs de l'urbanisme plus classique comme SNCF Immobilier. Benjamin Pradel va définir cette nouvelle notion en 2019 comme « *l'occupation temporaire de locaux vacants ou d'espaces ouverts, publics ou privés, aménagés ou en friche, par des équipements, des structures, des aménagements légers et labiles, supportant des activités économiques, de loisirs, culturelles et sociales et de plus en plus d'hébergement* ». En ce sens, l'urbanisme transitoire inscrit l'occupation temporaire dans les logiques d'aménagement pérenne et la question de l'impact du projet temporaire sur le projet urbain (Pinard, 2021).

La gestion transitoire de sites inoccupés est un sujet d'actualité, un « objet chaud et médiatique » comme l'exprime Juliette Pinard dans sa thèse soutenue en 2021. En effet, à l'image de la note de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ANRU, intitulé

⁷ PINARD Juliette, *L'urbanisme transitoire, entre renouvellement des modalités de fabrique de la ville et évolution de ses acteurs. Une immersion ethnographique au sein de SNCF Immobilier*, Aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris-Est, 2021, p.61.

⁸ PRADEL Benjamin. Chapitre 15. L'urbanisme temporaire : signifier les « espace-enjeux » pour réédifier la ville In : *Espaces de vie, espaces enjeux : entre investissements ordinaires et mobilisations politique*. Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2012.

⁹ COCQUIERE A, DIGUET C, ZEIGER P, L'urbanisme transitoire : aménager autrement, Note rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, n°741, février 2017.

¹⁰ Définition du dictionnaire Larousse, 2021.

L'urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain, parue en juin 2021, l'urbanisme transitoire fait l'objet de nombreux rapports de l'APUR, Atelier Parisien d'Urbanisme, ou encore l'Institut Paris Région. Au-delà de ces rapports destinés, principalement, aux professionnels, le terme d'urbanisme transitoire a pris sa place dans la presse d'information nationale (Le Monde, Les Echos, Libération, Télérama). Cette médiatisation est intimement liée au fait que les projets d'occupations temporaires, de nature variée, se multiplient dans les territoires urbains. Mon cas d'étude se place dans cette multitude de projets d'occupations temporaires et dans la lignée des études préalablement menées sur le sujet.

L'essentiel des études scientifiques menées sur le sujet a été réalisé à partir de cas d'études médiatisés. Ceci s'explique principalement par le fait que ce sont des projets ouverts au public. Mon étude de cas prend le contrepied de ceux-ci puisque le Village Reille est un lieu fermé au public, n'ouvrant ses portes que lors de grands événements. Ce cas d'étude m'a également intriguée par la forme historique que représente l'ancien couvent. Ceci a suscité en moi de nombreux questionnements, à la fois sur le site en lui-même, sur l'occupation temporaire et sur le futur projet urbain : Quelle est l'histoire de ce couvent ? Pourquoi le couvent a-t-il été vendu ? A qui ? Pourquoi le propriétaire a-t-il eu recours à Plateau Urbain ? Quelle est la volonté du propriétaire ? Son futur projet ? L'occupation temporaire influe-t-elle sur le futur projet urbain ? Quelles relations entretiennent les différents acteurs impliqués ? ... et tant d'autres qui ont évolué au cours de mon enquête. Au début de ce travail j'ai identifié trois variables hypothétiques que j'ai pu confirmer ou réfuter au cours de mon investigation. L'urbanisme transitoire est une initiative alternative et expérimentale dans le champ de l'urbanisme. Plus la durée de l'occupation transitoire est longue, plus elle a un impact sur le futur projet urbain. Enfin, cet urbanisme est un véritable outil d'acceptation du futur projet urbain. L'ensemble de ces questionnements et hypothèses m'a amenée vers la problématique suivante :

Dans quelles mesures l'urbanisme transitoire, à travers le projet du Village Reille, est-il un outil d'accompagnement des futurs projets urbains ?

J'ai souhaité utiliser le terme d'accompagnement, et non celui de préfiguration. Il m'a semblé davantage pertinent et percutant. Le dictionnaire définit la préfiguration comme ce

« qui présente à l'avance sous la forme d'un modèle ou d'une image imparfaite ce qui va arriver »¹¹. En ce sens, le terme de préfiguration pour parler de l'occupation de Plateau Urbain induit que celui-ci correspond de manière hybride au futur projet, ce qui est difficile à affirmer avant même d'avoir étudié le sujet. De ce fait, la notion d'accompagnement semble plus appropriée, signifiant, d'après le dictionnaire Larousse le fait d'«associer, joindre quelque chose à quelque chose » de « mener, conduire quelqu'un quelque part » et de « servir de guide, d'accompagnateur à quelqu'un, à un groupe ».

Pour mener à bien ce travail de recherche, j'ai mis en place différentes méthodes de travail. Avant même d'avoir débuté mes lectures sur ce qu'est l'urbanisme transitoire, j'ai pris le parti de me rendre sur mon terrain de recherche afin de m'approprier les lieux et de comprendre ce qu'il s'y déroule. Je m'étais déjà rendu sur le site quelques jours avant, de manière informelle, afin de rencontrer des acteurs de Plateau Urbain, sans même savoir que j'allais travailler finalement sur ce site. Ainsi, ma première visite de site officielle a été réalisée le jeudi 20 janvier 2022. Par chance, je me suis greffée à une visite guidée effectuée par la responsable de site du Village Reille pour les étudiant.e.s du Diplôme Universitaire « Espaces Communs : conception, mise en œuvre et gestion ». Cette première visite, en plus d'être une simple découverte des lieux, a approfondi mes connaissances de certains aspects du fonctionnement du site et de l'occupation temporaire de manière générale. Après cette première sortie de terrain, j'ai débuté mes lectures scientifiques de manière active en me basant principalement sur la thèse de Juliette Pinard, *L'urbanisme transitoire, entre renouvellement des modalités de fabrication de la ville et évolution de ses acteurs. Une immersion ethnographique au sein de SCNF Immobilier*. Cette thèse m'a accompagnée tout au long de ma réflexion, je m'y suis régulièrement référée. C'est pour cela qu'elle sera fréquemment citée dans mon mémoire. L'étape de lecture, essentielle, s'est avérée longue et fastidieuse. Je ne savais pas réellement vers quoi j'allais me diriger et je lisais pour m'enrichir des travaux scientifiques en espérant aiguiller mon sujet. Très vite, j'ai voulu débiter l'enquête de terrain afin d'alimenter ma réflexion et d'obtenir des réponses à l'ensemble de mes questionnements.

Cette enquête de terrain s'est appuyée sur une méthodologie qualitative qui s'est déroulée en deux temps : une observation participante et la réalisation d'entretiens. J'ai fait

¹¹ Définition du dictionnaire Larousse, 2021.

le choix de mener des entretiens semi directifs auprès de différents acteurs et actrices impliqués.e.s. Une réflexion propre à chaque personne interrogée a été portée, étant donné qu'elles jouaient un rôle et qu'elles avaient des informations différentes à m'apporter. Tous les entretiens ont suivi une grille propre qui a été alimentée et redéfinie au fil de mes recherches. Le premier s'est déroulé le 17 mars avec la responsable de programme chez In'li, propriétaire du site. Cet échange s'est déroulé au sein de leurs locaux et a duré une quarantaine de minutes. Elle m'a expliqué d'une part leur futur projet et d'autre part leur utilisation de l'urbanisme transitoire. Le deuxième a eu lieu dans la foulée avec la responsable du pôle développement de Plateau Urbain chargée du montage de projet d'urbanisme transitoire. Nous avons abordé à la fois des sujets techniques de sa pratique ainsi que son point de vue et celui de la coopérative, sur le projet du Village Reille. La troisième personne interrogée est l'une des sœurs franciscaines qui a vécu dans l'ancien couvent Reille. Grâce à cet échange, d'une heure et demie, au sein de leur nouveau couvent, situé dans le 17^{ème} arrondissement, j'ai obtenu des informations précises sur l'histoire du site et sa vente. Le dernier entretien s'est déroulé en visioconférence le jeudi 28 avril avec la maire du 14^{ème} arrondissement. Arrivée vers la fin de mes recherches, le point de vue de la mairie a été essentiel pour l'aboutissement de ma réflexion. Enfin, j'ai réalisé un échange téléphonique, de manière informelle, d'1h30 avec la référente de la Commission Reille, association opposée au futur projet urbain, qui était également membre du Comité d'animation du Conseil de Quartier. Pour des raisons éthiques, la rédaction de ce mémoire veille à garder l'anonymat de ces personnes. En effet, certaines d'entre elles m'ont demandé de ne pas citer leur nom dans mes écrits, choix que je respecte. Ceci permet au lecteur de se concentrer uniquement sur la fonction et la position de ces acteurs distincts. En parallèle de ces entretiens, j'ai effectué de l'observation participante. Par définition, l'observation participante se veut être un « *dispositif de recherche dont la caractéristique principale est de chercher à faire fonctionner ensemble, sur le terrain, l'observation, qui implique une certaine distance, et la participation qui suppose au contraire une immersion du chercheur dans la population qu'il étudie* »¹². En ce sens, j'ai participé à deux événements qui se sont déroulés au sein du Village Reille et qui m'ont donné l'occasion d'être en contact à la fois avec le site, mais aussi avec certains de ses occupants. Ainsi, j'ai eu des discussions informelles avec des usagers.e.s quotidiens du site et des

¹²LAPASSADE Georges, « Observation participante », Jacqueline Barus-Michel éd., *Vocabulaire de psychosociologie*. Érés, 2002, pp. 375-390.

riverain.e.s ce qui m'a permis de recueillir leur ressenti vis-à-vis du lieu et de sa future évolution. Parmi ces échanges informels, j'ai beaucoup discuté avec le responsable du site du Village Reille qui m'a été d'une grande aide dans l'élaboration de ce travail, notamment parce qu'il m'a mis en contact avec les personnes interrogées.

La méthodologie présentée connaît certaines limites liées, notamment, à la temporalité. Ce mémoire a été effectué sur un temps limité et relativement court. Avec un temps supplémentaire, la méthodologie utilisée aurait pu être davantage étoffée. J'aurais aimé lire davantage de littérature scientifique et grise sur le sujet afin de mieux me positionner au sein d'un champ de recherche. Concernant l'enquête de terrain, j'aurais souhaité me rendre davantage sur mon lieu d'étude qu'est le Village Reille afin de recueillir le point de vue d'un plus grand échantillon d'occupants ainsi que ceux des voisins. Mon travail aurait mérité un entretien, ou alors un micro-trottoir, avec des habitant.e.s du quartier afin de recueillir leurs paroles et avis. *In fine*, assister à différents rassemblements entre les acteurs tels que les conseils de quartier, les réunions des associations contre le projet, celles entre la mairie et le propriétaire ou encore entre le propriétaire et les occupants, aurait été enrichissant pour ce travail. En effet cela aurait été l'occasion d'écouter les discussions, les débats et les controverses entre les différents acteurs et actrices du site.

La réponse à la problématique, qui, pour rappel, s'interroge sur l'outil d'accompagnement que représente l'urbanisme transitoire pour les futurs projets urbains, s'organise avec un plan chronologique en trois parties distinctes. Il s'agira tout d'abord de comprendre la genèse du projet urbain à travers l'histoire du couvent et le désir de le quitter de la part des religieuses. La deuxième partie sera consacrée à l'analyse du temps de projection, concept proposé par Charles Ambrosino et Lauren Andres, avec l'implantation, la gestion et l'influence de Plateau Urbain sur le site. Dans un troisième et dernier temps, il s'agira de se demander si l'urbanisme transitoire est un outil d'acceptation du futur projet urbain, en s'appuyant sur la mobilisation à son encontre, la difficulté d'obtention du permis de construire et enfin sur l'instrumentalisation de l'occupation transitoire.

1. Au temps des religieuses : la genèse d'un projet

1.1. Le couvent Reille, un lieu central pour le quartier

1.1.1. L'implantation de la congrégation des sœurs franciscaines impasse Reille

La congrégation des sœurs franciscaines missionnaires de Marie a vu le jour à Ootacamund, ville indienne, en 1877. Créée par Hélène de Chappotin, de son nom religieux Marie de la Passion, cet institut religieux, exclusivement féminin, est la plus importante congrégation missionnaire fondée par une femme.¹³ Les sœurs franciscaines sont de « *droit pontifical* »¹⁴, ce qui signifie que leur « *congrégation dépend directement de Rome pour le droit* »¹⁵ et non du diocèse de l'Église catholique française. Ce courant féminin se développe dans la politique missionnaire du Saint-Siège où les sœurs franciscaines s'inscrivent en tant qu'institut spécialisé dans l'œuvre des missions¹⁶.

En 1886, la communauté parisienne s'installe dans un ensemble de bâtiments dépendant de la paroisse Saint-Marcel de la Maison Blanche située avenue d'Italie¹⁷. En parallèle de cette installation, Marie de la Passion achète un terrain de culture maraîchère au 7 impasse Reille. L'architecte et urbaniste Eugène Hénard, connu pour la préparation de l'Exposition Universelle de 1889 et pour son invention des ronds-points¹⁸, a conçu le premier bâtiment du futur couvent des sœurs franciscaines. Petit à petit, ces dernières ont acheté l'ensemble des terrains maraîchers de l'impasse Reille. Ceux-ci ont été solidement implantés depuis le XVII^e et XVIII^e siècles, spécialisés dans le forçage de rosiers en hiver ainsi que la production de champignons¹⁹.

Le 22 novembre 1910, les sœurs franciscaines ont acquis le terrain de culture maraîchère situé au 11 impasse Reille, lieu où elles souhaitent faire édifier une chapelle dédiée à Jeanne d'Arc qui venait tout juste d'être béatifiée. Le permis de construire de la chapelle a été difficile

¹³ DE FREMINVILLE Christine, *Les Franciscaines missionnaires de Marie, 1938-1980*, Adaptation et mutation, Histoire religieuse, politique et culturelle, Université Jean Moulin Lyon 3, 2017, p.18.

¹⁴ Citation issue de l'entretien avec l'une des sœurs franciscaines

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ DE FREMINVILLE Christine, *Les Franciscaines missionnaires de Marie, 1938-1980*, Adaptation et mutation, Histoire religieuse, politique et culturelle, Université Jean Moulin Lyon 3, 2017, p.57.

¹⁷ GABRELLI Bruno, résumé historique sur la construction des bâtiments parisiens de la Communauté des Sœurs Franciscaines Missionnaire de Marie.

¹⁸ BRUAND Yves, « Hénard Eugène – 1849- 1923 », Encyclopaedia Universalis

¹⁹ GAULIN Chantal, « Horticulteurs et Maraichers parisiens de la seconde moitié du XIX^e siècle à la première guerre mondiale ». In : Journal d'agriculture traditionnelle et de botanique appliquée, 34^{ème} année, 1987.

à obtenir puisque le clocher prévu par les architectes, Edouard Bérard et Paul Courcoux, été trop élevé par rapport à la réglementation en vigueur. Edifiée en 1912, la chapelle Sainte Jeanne d'Arc a reçu sa bénédiction le 29 septembre 1913. « *Ce qu'elle a d'un peu étonnant c'est qu'elle a l'air massive de l'extérieur et que de l'intérieur elle est toute en finesse. En fait, elle est en béton moulé, c'est ça qui la rend remarquable* » souligne l'une des sœurs franciscaines. En effet, l'architecte Edouard Bérard, architecte en chef des Monuments historiques et membre de la Société centrale des architectes, a utilisé du ciment moulé dans la réalisation des panneaux préfabriqués²⁰. Cette technique a permis l'identification de la chapelle comme bâtiment remarquable dans le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Paris.

A la suite de cette construction, d'autres bâtiments ont vu le jour comme un ouvroir de guerre en 1915 ou encore un foyer féminin en 1928. « *On a construit une partie du couvent parce qu'en fait [...] on est devenues très nombreuses très vite, apparemment au XIXème siècle, début du XXème même, c'était très attirant comme vie* »²¹. Elles ont donc fait construire en 1928 un second bâtiment destiné à accueillir la communauté. Celui-ci a été agrandi en 1958²². Ainsi, le couvent tel qu'il est visible aujourd'hui s'est construit étape par étape par « *le travail des sœurs* »²³ qui leur a permis de le financer.

Schéma représentant les différentes étapes de constructions du couvent Reille

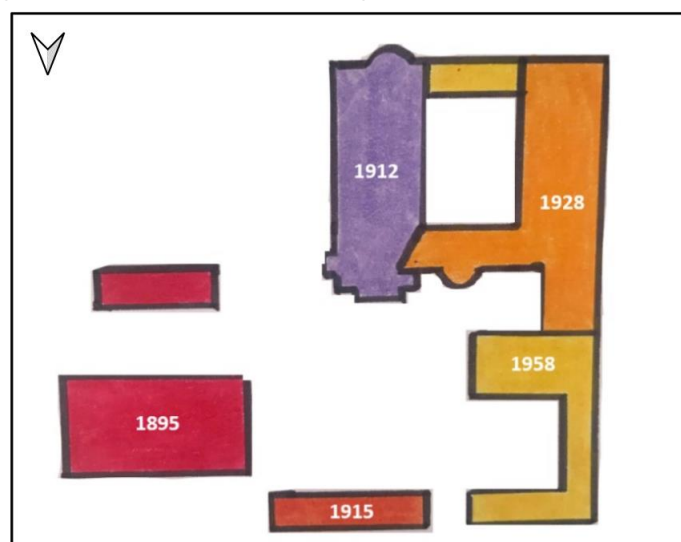


Fig. 1 : Réalisation personnelle, mai 2022.. Source : GABRELLI Bruno, résumé historique sur la construction des bâtiments parisiens de la Communauté des Sœurs Franciscaines Missionnaire de Marie.

²⁰ POISSON Patricia, « La chapelle Sainte Jeanne d'Arc, un patrimoine à protéger », la Commission Reille, janvier 2020.

²¹ Citation issue de l'entretien avec l'une des sœurs franciscaines

²² GABRELLI Bruno, résumé historique sur la construction des bâtiments parisiens de la Communauté des Sœurs Franciscaines Missionnaire de Marie.

²³ Citation issue de l'entretien avec l'une des sœurs franciscaines

1.1.2. Le rayonnement du lieu à l'échelle du quartier

Le choix du quartier de la Glacière par les sœurs franciscaines pour leur installation n'a pas été anodin et s'explique par trois raisons principales : la pauvreté du quartier, son urbanisation et son histoire religieuse. Au XVII^{ème} siècle, le quartier de la Glacière est connu pour être un quartier pauvre accueillant des agriculteur.ice.s et des ouvrier.ère.s. Ce quartier doit son nom à la glace qui était autrefois récupérée dans les petites étendues d'eau créées par la rivière de la Bièvre, puis entreposée dans des édifices adaptés nommés des glacières²⁴. « *Les pauvres gens récupéraient de la glace pour l'amener dans le marché* »²⁵ et la vendre. L'urbanisation du quartier s'intensifie dans les années 1860 allant de pair avec l'haussmannisation à l'œuvre dans l'ensemble de la capitale. Dans cette politique qui se veut hygiéniste, de grandes avenues sont créées comme l'avenue Reille en 1965, ainsi qu'un système de parc tel le parc Montsouris qui voit le jour en 1969. *In fine*, « *il y a une autre particularité de l'arrondissement c'est qu'il y a beaucoup de sites qui sont des congrégations* » exprime la Maire du 14^{ème} arrondissement. Ceci s'explique par le fait que cet arrondissement se situe sur l'axe historique de l'ancienne voie romaine reliant Paris à Orléans, régulièrement empruntée par des pèlerins²⁶ qui ont fini par s'y implanter. Il est possible de citer les Capucins et les Bénédictins, congrégation dont les bâtiments muteront en établissements hospitaliers, Cochin et Port Royal. Comme me l'a expliqué une des religieuses, « *le but des sœurs c'était d'être dans un quartier pauvre pour pouvoir faire du bien autour, et en même temps un lieu où les sœurs venues d'ailleurs seront en mission et pourront venir se former de l'étranger* ». De ce fait, leur mission prenait tout son sens au sein de l'impasse Reille.

Leur premier bâtiment construit leur permettait de proposer diverses œuvres caractérisant une « *organisation à but religieux* »²⁷ et un « *travail effectué* »²⁸. Celle-ci étaient principalement liées à l'éducation puisque le bâtiment abritait une école primaire de deux classes, une garderie ainsi qu'une école professionnelle où étaient enseignées la coupe et la

²⁴ ANIESA Ange et COTTOUR Chloé, « A la Glacière », Le blog de Gallica BNF

²⁵ Citation issue de l'entretien avec l'une des sœurs franciscaines

²⁶ « Histoire du 14^e », Site de la Marie du 14^{ème} arrondissement, 2017, consulté le 3 mai 2022.

²⁷ Définition du dictionnaire Larousse, 2021.

²⁸ *Ibid.*

couture²⁹. Le couvent était aussi un lieu « où on formait les sœurs pour partir »³⁰. En somme, il correspondait à une procure d'après les dires des religieuses, « c'est-à-dire un lieu où on peut récupérer du foncier, où on peut en faire des choses [...], une procure pour les missions mais en même temps un lieu pour faire du bien au quartier ». Les missions des religieuses ont évolué avec le quartier et ses différentes temporalités. Lors de la première guerre mondiale, le bâtiment de la communauté des sœurs franciscaines a eu la fonction d'hôpital de guerre pour accueillir les ambulances militaires. Autre exemple, les religieuses se sont aperçues des difficultés qu'avaient les ouvriers à se nourrir, de ce fait elles ont construit une cantine en 1928 pour qu'ils puissent bénéficier d'« un vrai repas »³¹. Au-delà des missions exercées au sein du quartier, les sœurs franciscaines ont offert un lieu de prière à ce dernier avec la chapelle Sainte Jeanne d'Arc. Leur congrégation pratique une oraison silencieuse ce qui consiste à prier intérieurement pour Dieux. Ainsi, le couvent Reille jouait un rôle central pour le quartier et rayonnait à son échelle.

« Lorsqu'on était très nombreuses c'était H24, ça s'appelait l'adoration, donc c'était ouvert comme à Montmartre, si vous avez l'occasion d'aller à Montmartre le Sacré Cœur est ouvert jour et nuit. On parle d'adoration perpétuelle. Ça signifie que les chrétiens ressentent au fond la présence de Jésus qui a décidé d'aimer jusqu'à la mort. A cet instant-là on est tellement émerveillé, étonné et tout petit que ... Fin on n'a jamais fini de s'émerveiller ! Donc on se relaie. Du coup notre chapelle offrait la possibilité de ses prières là. C'est pour ça que la chapelle était ouverte. »

- Sœur franciscaine -

²⁹ GABRELLI Bruno, résumé historique sur la construction des bâtiments parisiens de la Communauté des Sœurs Franciscaines Missionnaire de Marie.

³⁰ Citation issue de l'entretien avec l'une des sœurs franciscaines

³¹ *Ibid.*



Fig.2 : Photographie de l'entrée au 7 impasse Reille de l'ouvroir de guerre, Le nouveau Village Reille. Source : Site du Nouveau Village Reille



Fig. 3 : Photographie des sœurs franciscaines en train de prier. Source : Site du Nouveau Village Reille

1.2. L'essoufflement du couvent

A la fin du XXème et au début du XXIème siècle, le quartier de la Glacière est en pleine évolution et mutation.

1.2.1. Un quartier en pleine mutation dès les années 1970

A partir des années 1960, la population active fait face à un embourgeoisement général qui se traduit par une recomposition de la division sociale de l'espace (Clerval, 2008). Ce phénomène se caractérise dans le 13^{ème} et le 14^{ème} arrondissements par une forte baisse des ouvriers et l'arrivée des professions libérales et des cadres supérieurs, présentée comme une « *bourgeoisie intellectuelle* » par Anne Clerval. De fait, un phénomène de gentrification se met en place au sein de ces quartiers populaires. La gentrification correspond aux « *transformations de quartiers populaires dues à l'arrivée de catégories sociales plus favorisées, qui réhabilitent certains logements et importent des modes de vie et de consommation différents* » (Clair, 2018)³². La gentrification du 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements

³² Définition de Géoconfluences

est un processus lent qui se poursuit jusque dans les années 1990, ces arrondissements sont marqués par la hausse des prix de l'immobilier³³.

Aujourd'hui le 14^{ème} arrondissement est perçu comme un « *beau quartier* » par la responsable de développement de Plateau Urbain et comme « mixte » par la maire de l'arrondissement. Ces deux notions restent opposables. L'une désignant les lieux où résident les catégories socioprofessionnelles supérieures aux revenus très élevés, dont le goût se manifeste dans l'architecture, leur mode de vie dans les vitrines des magasins ou encore dont le niveau de vie se répercute dans le prix des biens (Pinçon Charlot, 1998) ; tandis que l'autre se définit par la coexistence en une même unité urbaine, notamment par l'élaboration de programmes de logements, de personnes ayant des origines sociales, culturelles et ethniques différentes³⁴.

« Il y a beaucoup, mine de rien, de logements sociaux qui sont juste à côté, qui sont sur l'avenue de la Sibelle donc l'une des rues qui nous permet d'aller au Village Reille. [...] c'est vraiment des immeubles des années 1990/2000 avec des logements familiaux, donc moins populaires que dans d'autres parties du 14^{ème} arrondissement de Paris très clairement. [...] Ce n'est pas comme dans d'autres ensembles de logements sociaux du Sud de l'arrondissement vers la porte de Vanves où il y a plus de personnes de catégories populaires on va dire »

- Maire du 14^{ème} arrondissement -

La mixité sociale évoquée par la maire pour décrire son arrondissement reste limitée autour du couvent Reille. Son discours permet d'émettre le fait que les logements sociaux à proximité du couvent ne sont pas destinés aux plus précaires, ceux qui font recours au PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Les logements sont probablement des PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou bien des logements PLS (Prêt Locatif Social) destinés aux ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux autres types de logements sociaux³⁵. A fortiori, le quartier actuel n'est plus populaire comme il l'était au temps où Marie de la Passion avait fait

³³ CLERVAL Anne, *La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, Géographie, aménagement et urbanisme, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, 2008, p.613.

³⁴ BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude, SEGAUD Marin, *Dictionnaire critique de l'Habitat et du Logement*, Armand Colin, 2003.

³⁵ DIETRICH-RAGON Pascale, « Qui rêve du logement social ? », *Sociologie*, n°1 vol.4, 2013.

le choix de s'installer. « *Le quartier évoluant, au fond les raisons qui nous faisaient être là se transforment forcément. Jusqu'au moment où on se dit, mais au fond le quartier n'a plus besoin de nous ?* » évoque l'une des sœurs franciscaines. En effet, les œuvres qu'elles proposaient par le passé n'avait plus leur place au sein du quartier et la dynamique du quartier ne les incluait plus.

1.2.2. Un site devenu complexe à entretenir et plus adapté

Le couvent Reille, d'une surface cadastrale de 9 983 m² ³⁶, a toujours été complexe à entretenir tant du point de vue financier que ménager. De plus, les religieuses étaient de moins en moins nombreuses, « *au début elles étaient une centaine quand elles sont arrivées sur le site, et aujourd'hui elles ne sont plus qu'une trentaine* » affirme la responsable de programme du propriétaire. Ces chiffres ont été confirmés par les religieuses elles-mêmes. La diminution de leur nombre sur le site et au sein de la congrégation va de pair avec le processus de perte d'influence sociale de la religion catholique dans notre société. Ceci est en lien direct avec la sécularisation, distinction du domaine public et du domaine religieux avec l'abandon de certaines fonctions que remplissait l'Eglise dans la société civile³⁷, qui s'amorce dans les années 1960 (Lambert 2002, Norris et Inglehart 2004, Bréchon 2013 et 2018). Françoise Vandermeersh qui a été directrice de la revue de la congrégation des Auxiliatrices, *Echanges*, explique que le départ des religieuses est lié à l'inadéquation du mode de vie religieux avec la société moderne et l'évolution de l'émancipation féminine du XX^{ème} siècle (Rousseau 2009). Les sœurs franciscaines étaient fatiguées, force est de constater qu'elles n'avaient plus les mêmes capacités à entretenir le site comme l'évoque celle interrogée : « *J'étais la sœur qui payait les factures, qui était à la charge d'un truc pareil [...] On voyait bien qu'on arrivait plus à tenir finalement ... Donc si toutes nos forces c'étaient pour faire le ménage, faut se poser des questions* ».

³⁶ MADESCLAIRE Isabelle, « Les Données descriptives du site », Commission Reille, 2021.

³⁷ Définition issue du site de Géoconfluences

Par ailleurs, le couvent Reille par son architecture ne correspondait plus à la nouvelle vision de l'Église proposée par le concile Vatican II.

« Il y avait une époque dans l'Église où la vie était très silencieuse. Tout est fait pour être silencieux, les grands couloirs du couvent, la chapelle, les retraits, tout est conçu pour qu'on n'ait pas à se parler. C'était beau à vrai dire, c'était pour maintenir un silence intérieur. En 1960, en réalité il y a eu un changement pour ça dans l'Église, pas dans le silence intérieur mais dans les formes. Si vous voulez, il y a eu mai 68 dans la société française, et il y a eu le Vatican II dans l'Église ahah. »

- Sœurs franciscaine -

Le Vatican II est un moment majeur dans l'histoire de l'Église catholique. Débuté le 11 octobre 1962 par le pape Jean XXII, il s'achèvera trois années plus tard sous le pontificat de Paul VI. Un ensemble de décisions ont été prises pour faire face à la crise ecclésiastique advenue avec la sécularisation et l'évolution de la société. A titre d'exemple, il est possible de citer la redéfinition de l'Église comme « peuple de Dieu » reconnaissant que les laïcs forment l'Église autant que les clergés, la reconnaissance de la liberté religieuse de tous les hommes ou encore l'invitation à oublier les dissensions et inimitiés du passé entre chrétiens et musulmans³⁸. En somme, les divers bouleversements qu'a connus l'Église catholique au XXème siècle ont impacté de près la congrégation des sœurs franciscaines, que ce soit sur leur nombre ou leur mode de vie au sein du couvent de l'impasse Reille.

1.2.3. Une volonté de changement : premières pistes et réflexion

L'ensemble des difficultés évoquées précédemment a engendré une réflexion de la part des religieuses quant au devenir du couvent Reille. Souhaitant redonner un nouveau souffle à leur mission au sein du quartier choisi par Marie de la Passion, elles ont eu l'idée de construire un nouveau couvent au sein de leur parcelle. *« Donc nous avons construit quelque chose, notre nouveau couvent, et on trouve des partenaires qui puissent rénover la chapelle »*

³⁸ PROULX Jean-Pierre,, « Il y a 50 ans : Vatican II - Le concile qui a bouleversé l'Église », *Le Devoir*, 22 décembre 2012.

évoque l'une des sœurs. De plus, elles imaginaient louer les locaux de leur couvent à des associations dans le but de réaliser des « *projets sociaux* ». Elles ont alors débuté les démarches en ce sens, mais ont très vite été bloquée par la copropriété dont elles faisaient partie.

Pour pallier leur manque de ressources financières, les religieuses ont fait le choix de vendre dans les années 60 un bout de leur parcelle en copropriété. À la suite de cette vente, un ensemble d'immeubles a été construit entre 1966 et 1977 au 14-16-18 avenue Reille ainsi qu'aux 32-34 et 36 avec un total de plus de 150 logements³⁹. « *Il y avait 3 copropriétés, nous, le 14-18 et le 34-36, et nous tous on formait une copropriété principale. Ça voulait dire concrètement que si on voulait construire quelque chose ici, il fallait avoir l'accord de tout le monde* »⁴⁰. Une copropriété correspond à la « *modalité de la propriété dans laquelle le droit de propriété sur un immeuble bâti ou un groupe d'immeubles bâtis est réparti, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de partie commune* »⁴¹. Ce statut de copropriété a été défini par une loi n°65-557 du 10 juillet 1965. En somme, les sœurs franciscaines devaient obtenir l'accord de la copropriété pour faire construire un nouveau couvent au sein de leur parcelle. Les religieuses redoutaient le fait que la copropriété principale accepte de les laisser construire en échange d'une somme économique importante.

Ainsi, elles ont mis en place une procédure de scission de copropriété, prévue par la loi du 10 juillet 1965, afin de pouvoir mener à bien leur projet. Cette procédure est plus ou moins complexe comme l'explique Daniel Tomassin dans son article « *La scission de copropriété : état de la réglementation et de la jurisprudence* ». De manière synthétique, les copropriétaires qui souhaitent se séparer du syndicat de copropriété principale doivent obtenir l'obligation de devenir un syndicat indépendant. Une assemblée spéciale, composée de l'ensemble des copropriétaires, se réunit afin d'octroyer ou non l'indépendance de ce futur syndicat⁴². L'ensemble des copropriétaires, « *ne voulait pas [...] faire la scission de copropriété,*

³⁹ GABRELLI Bruno, résumé historique sur la construction des bâtiments parisiens de la Communauté des Sœurs Franciscaines Missionnaire de Marie.

⁴⁰ Citation issue de l'entretien avec l'une des sœurs franciscaines

⁴¹ BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude, SEGAUD Marion, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, 2003.

⁴² TOMASIN Daniel, « La scission de copropriété : état de la réglementation et de la jurisprudence », *Droit et Ville*, n°87, 2019, p.311-319

ça devenait une histoire compliquée avec les uns et les autres »⁴³. Au vu de ces difficultés, les sœurs franciscaines ont fait le choix d'abandonner ce projet de construction.

1.3. Le choix final des sœurs : le départ du couvent

Les sœurs franciscaines ont fait face à des difficultés croissantes dès les années 1960 : diminution de leur effectif, diminution de leurs ressources financières, changement de l'Eglise. Pour couronner le tout, la copropriété principale dont fait partie le couvent Reille ne souhaitait pas les suivre dans leurs démarches. Cet ensemble de facteurs ont amené les religieuses à prendre une décision radicale : celle de vendre le couvent Reille.

1.3.1. Un appel à projet mis en place par les sœurs

La décision de la vente n'a pas été une décision facile à prendre au sein de la communauté religieuse. Néanmoins, c'est un choix mûrement et collectivement réfléchi comme l'illustre l'une des religieuses.

« Quand on a 80 ans, on arrive plus à se projeter vers autre chose. Quand on a 60 et qu'on porte les responsabilités, on se dit c'est maintenant ou jamais. Et quand on a 20 ans, on se dit : la mission ! Evidemment la mission ahah. En fait, c'est une aventure de communauté. Donc est-ce que quitter les lieux c'était une trahison, ou au contraire, c'était une fidélité active à la mission et à Marie de la Passion ? »

- Une des sœurs franciscaines -

Avec les conseils d'un assistant à maîtrise d'ouvrage, la communauté a défini un cahier des charges en accord avec la mairie du 14^{ème} arrondissement afin de stipuler les conditions de vente. Trois conditions principales devaient être respectées pour l'achat du couvent. Celui-ci serait vendu sans condition suspensive de scission de copropriété, sans condition suspensive de permis de construction et serait vendu en dation.

⁴³ Citation issue de l'entretien avec l'une des sœurs franciscaines

Selon l'article 1304 du Code Civil, une condition suspensive signifie que tant qu'une condition définie dans le contrat n'est pas remplie, le contrat n'a pas lieu. « *Ça veut dire que quand un promoteur achète un terrain il dit « je vous achète, ou plutôt, je signe avec vous une promesse d'achat, sous réserve que j'obtienne de la mairie un permis de construire » Donc ça veut dire « si je n'obtiens pas mon permis je n'achète pas »* »⁴⁴. Or les religieuses ne souhaitaient pas que les choses se déroulent ainsi par peur de rester au sein du couvent le temps que le promoteur obtienne son permis de construire, idem pour la scission de copropriété. La dernière condition de vente est celle de vendre le couvent en dation, cela correspond à une « *opération en règlement de tout ou partie du montant de sa dette, un débiteur cède la propriété d'un bien, d'un ensemble de biens ou de droits, lui appartenant* »⁴⁵. Les religieuses voulaient une vente s'effectuant « *en nature* » afin de recevoir « *une maison* », donc « *le prix de vente du nouveau couvent a été réduit du prix d'achat du terrain* »⁴⁶.

Une fois le cahier des charges établi, la communauté religieuse a mis en place un appel à projet, qu'elles nomment « *consultation* » ou « *concours* », auprès de différents promoteurs et bailleurs. « *Elles ont fait un appel à projet, c'est elles qui ont retenu le lauréat, donc là c'est très classique il y a eu tous les promoteurs qui étaient candidats (ahah)* » exprime la Maire du 14^{ème}.

1.3.2. Le projet retenu : un projet destiné aux classes moyennes ?

Les religieuses du couvent Reille ont choisi de céder leur bien au bailleur In'li créé en 2017, anciennement OGIF. In'li se définit comme étant une « *entreprise hybride* » entre le « *promoteur* » et le « *bailleur social* »⁴⁷. De fait, In'li ne se considère ni comme un véritable promoteur immobilier qui projette la construction d'un immeuble et en organise le financement⁴⁸, ni comme un bailleur social dont le rôle est d'offrir des baux de logement sociaux. Ce bailleur, unique terme utilisé pour caractériser In'li, développe des logements intermédiaires qui sont « *15% plus bas que des loyers classiques pour permettre de loger les*

⁴⁴ Citation issue de l'entretien avec l'une des sœurs franciscaines

⁴⁵ BRAUDO Serge, Dictionnaire juridique

⁴⁶ Citation issue de l'entretien avec la responsable du projet chez In'li

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude, SEGAUD Marion, Dictionnaire de l'habitat et du logement, 2003.

classes moyennes, les jeunes actifs »⁴⁹. La politique de logements intermédiaires proposée par In'li a plu aux religieuses qui définissent elles même le logement intermédiaire comme un logement dont le loyer ne se situe « *ni dans une fourchette haute, ni dans une fourchette basse* ». Selon le ministère de l'économie et des finances, la classe moyenne se caractérise par « *la population située au centre de l'échelle sociale* ». Cette notion reste tout de même une notion complexe puisqu'elle ne possède pas de définition précise. Selon l'OCDE, l'Organisation de Coopération et de Développement Economique, la classe moyenne est représentée par les personnes ayant un revenu compris entre 75% et 200% du revenu médian⁵⁰ s'élevant à 1 735€ net en 2017⁵¹.

« *A Paris, des classes moyennes en voie de disparition* » (Le Monde), « *Logement à Paris : Comment rendre la ville aux classes moyennes ?* » (Le Parisien), « *Logement : la galère des classes moyennes* » (France 3 Régions) ou encore « *Les classes moyennes, grandes oubliées du logement parisien* » (La Tribune) sont des exemples d'articles médiatiques constatant la difficulté des classes moyennes à se loger à Paris du fait d'un prix du foncier trop élevé. L'étude de l'APUR sur les classes moyennes et le logement à Paris montre que la capitale est une simple étape dans le parcours résidentiel des classes moyennes. Les étudiant.e.s ainsi que les jeunes actif.ve.s n'échappant pas à l'attraction de cette ville ne peuvent plus continuer à se loger au sein de Paris à l'arrivée du second enfant⁵². Ainsi, le bailleur In'li considère qu'il offre des solutions pour ces classes moyennes. De plus, In'li a présenté aux sœurs un projet qui conservait la chapelle telle quelle, ainsi que ce qui est communément appelé « le Petit Bois » afin de favoriser la biodiversité. Outre les grands traits du projet proposé par In'li, le bailleur a su séduire les sœurs franciscaines pour d'autres raisons. D'une part c'était l'un des seuls promoteurs qui respectait les trois conditions demandées, d'autre part c'était l'équipe la plus avancée sur le projet du futur couvent. D'autres éléments ont été pris en compte par la communauté religieuse tel que la sympathie de l'équipe ou encore le fait que l'entreprise venait de se créer. L'ensemble de ces facteurs ont donc été déterminant quant au choix par la communauté religieuse du bailleur In'li.

⁴⁹ Citation issue de l'entretien avec la responsable du projet chez In'li

⁵⁰ « Qu'est-ce que la classe moyenne ? », *La finance pour tous*, 15 mai 2019.

⁵¹ GWENDAL Simon, cours de Pauvreté et Ville, S1 – EUP,

⁵² APUR, Observation de l'Habitat de Paris, « Les classes moyennes et le logement à Paris », novembre 2006.

« Bon ça ne compte peut-être pas beaucoup, mais c'était une vraie équipe. Vous savez on a vu des promoteurs ... [...]. Je sais pas si c'est mon côté féministe mais ... On a vu qu'il y avait une femme qui avait beaucoup travaillé sur le dossier, qui a fait venir un grand nombre de personnes, c'était elle la cheville ouvrière. A l'oral, c'est son directeur de développement qui est arrivé, qui a fait le beau devant nous, et elle, cette femme, qu'on avait vu travaillé est devenue un pot de fleur. Moi ça m'a un peu retourné, mais en fait ça, c'est pas une équipe ».

- Sœur franciscaine -

1.3.3. La fin d'une histoire ... et le début d'une autre

En décembre 2018, les religieuses quittent le couvent Reille pour s'installer dans leur nouveau couvent conçu par In'li. Leur nouveau couvent a été adapté à leurs besoins étant donné que la communauté avait effectué un « programme » où avait été calculé précisément ce qu'elles souhaitent, « nombre de pièces, combien au 2^{ème} étage »⁵³ etc. Pour l'établir, elles ont eu recours à l'aide d'un professionnel, assistant à maîtrise d'ouvrage. Comme l'évoque la responsable du projet chez le bailleur In'li, le couvent « est fait vraiment sur mesure pour les accueillir ». Les religieuses souhaitent un logement adapté à l'évolution de leurs pratiques religieuses, dû au concile de Vatican II, ce qu'elles ont trouvé dans le 17^{ème} arrondissement :



Fig. 4 : « Maison » des Sœurs Franciscaines. Source : Site d'In'li.

⁵³ Citation issue de l'entretien avec l'une des sœurs franciscaines

« la maison en elle-même, là ce qui est sympa c'est que dans des espaces très très très petits on est obligé de se rencontrer, donc il y a beaucoup plus d'échanges, c'est plus familial »⁵⁴.

Au-delà de l'architecture plus adaptée de leur nouveau couvent plus adapté, les sœurs franciscaines se sentent utiles au quartier dans lequel la communauté est localisée. Celui-ci est implanté au sein du quartier des Epinettes du 17^{ème} arrondissement, rue Jean Leclair. Ce quartier, situé dans le nord de la capitale, doit son nom à un cépage de pinot blanc ou bien de ronces qui poussaient sur ses terres puisqu'historiquement, le quartier possédait des vignes du cépage de l'épinette blanche et était un hameau intégré au village des Batignolles. Aujourd'hui, elles sont « dans le 17^{ème} nord à la limite du 93, du 18^{ème}. Et en fait, c'est un quartier très international aux couleurs de la communauté » décrit l'une des sœurs franciscaines. « Dans le 14^{ème} mes sœurs avaient du mal à trouver un engagement, ici on a du mal à assurer la permanence pour le téléphone ahah ». Cette situation illustre leur forte implication au sein de leur nouveau quartier et le fait qu'elles aient retrouvé un sens à leur mission. La congrégation des sœurs franciscaines missionnaire de Marie connaît alors un nouveau souffle puisque « chacune des sœurs a développé des choses auxquelles elles ne s'attendait pas ».⁵⁵

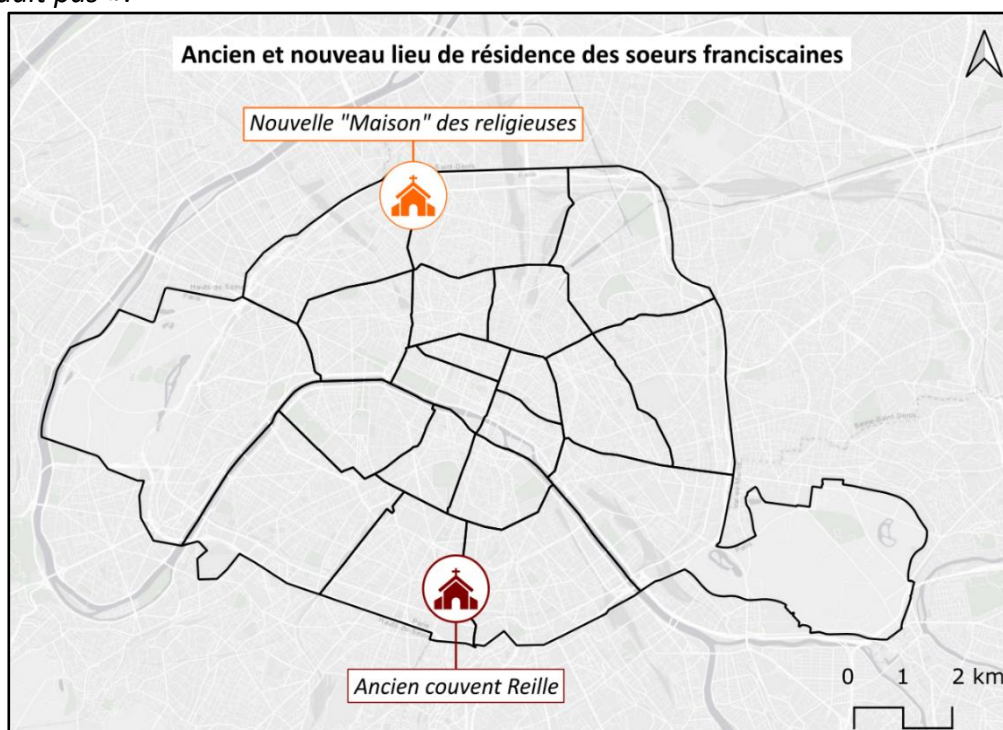


Fig.5 : Carte représentant l'ancien et le nouveau lieu de résidence des sœurs franciscaines. Réalisation personnelle, mai 2022.

⁵⁴ Citation issue de l'entretien avec l'une des sœurs franciscaines

⁵⁵ Citation issue de l'entretien avec l'une des sœurs franciscaines

Avant les travaux de rénovation et l'arrivée des sœurs franciscaines au sein de ce bâtiment réhabilité, la coopérative Plateau Urbain occupait les lieux de novembre 2017 à septembre 2018. Dans cet ancien siège de la confédération des SCOP, Sociétés Coopératives, Plateau Urbain a mis en place le projet L'Eclaircie, comme me l'a présenté la responsable de développement de Plateau Urbain.

« Entre le moment où ils ont acheté l'immeuble de bureau et le moment où ils ont pu commencer les travaux, il y a eu un temps assez long d'écriture du projet architectural, de demande de permis de construire, genre 18 mois de vacance. Du coup ils ont appelé Plateau Urbain pour que nous on transforme ces immeubles de bureau. On a accueilli des assos, des artistes, des artisans textiles, des assos structures de l'économie sociale et solidaire etc. »

- Responsable développement de Plateau Urbain -

In'li a fait appel à Plateau Urbain pour une occupation temporaire dans le 17^{ème} arrondissement avant l'arrivée de la communauté religieuse. Telle une boucle et un cercle vertueux, Plateau Urbain s'est installé dans le couvent Reille lors du départ des religieuses à la demande du bailleur In'li.

2. Le temps de la projection : le choix de l'urbanisme transitoire

Charles Ambrosino et Lauren Andres, dans leur article *Friches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace* distinguent trois temps dans l'urbanisme transitoire des friches : celui de veille, celui de la légitimité et enfin celui de la projection. Le temps de veille constitue la « phase de déshérence » où des « acteurs issus de la société civile et exclus des sphères traditionnelles de la planification, s'emparent matériellement des lieux en les occupant illégalement »⁵⁶. Le temps de la légitimité correspond au moment où l'occupation de la friche est connue par les riverain.e.s et acquiert une visibilité dans le débat public. Le temps de la projection est celui où la friche est perçue comme une véritable ressource foncière. « Se confrontent alors l'intérêt privé du promoteur, l'intérêt public véhiculé par la municipalité et les intérêts multiples des acteurs informels. »⁵⁷

2.1. L'implantation de Plateau Urbain sur le site de l'ancien couvent

Le verbe implanter désigne le fait de « mettre en place quelque chose, une entreprise, les installer à demeure quelque part »⁵⁸. De fait, le terme d'implantation illustre le fait que Plateau Urbain a mis en place un projet d'occupation mais a également installé ses propres bureaux au sein du Village Reille.

2.1.1. Une occupation temporaire conventionnée

La genèse de l'implantation de la coopérative diverge en fonction des acteur.ice.s interrogé.e.s, notamment entre les versions de la mairie et celle du propriétaire. Ces deux dernier.e.s évoquent être chacun.e à l'initiative du projet d'occupation temporaire. « Ils n'avaient pas pensé au dispositif d'urbanisme transitoire » évoque la maire du 14^{ème} arrondissement, tandis que le propriétaire affirme que « dès le début ça a été une volonté d'In'li de faire vivre le site ». Quant à Plateau Urbain, la responsable de développement émet

⁵⁶ AMBROSSINO Charles et ANDRES Lauren, « Friches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace », *L'Espace géographique*, 2011 (tome 40), p.15-30.

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Définition du dictionnaire Larousse, 2021.

le fait qu'il y ait deux genèses au projet : la volonté de la mairie et le fait que la coopérative ait déjà travaillé avec le bailleur In'li.

« La maire du 14^{ème} arrondissement. Donc c'est elle qui ... fin c'est pas vraiment elle qui nous a mis en relation ... mais elle avait vraiment envie que dans ce couvent pour l'occupation transitoire on retrouve les mêmes acteurs qu'aux Grands Voisins car ça avait bien fonctionné. C'est un peu l'une des premières genèse du projet quoi. Autre genèse du projet, c'est que nous ont avait déjà travaillé avec In'li, propriétaire du couvent »

- Responsable développement de Plateau Urbain -

De fait, il m'est difficile de rétablir la genèse exacte du projet et de savoir ce qu'il s'est réellement passé. Ainsi, je préfère partir du principe que l'occupation temporaire a été mis en place d'un commun accord entre la mairie et le propriétaire. La mairie a sans doute suggéré à In'li dès qu'il a gagné l'appel à projet de mettre en place de l'urbanisme transitoire au départ des sœurs franciscaines, et In'li l'avait probablement imaginé avant même cette suggestion.

Schéma représentant le processus cyclique de l'installation de l'urbanisme transitoire et les différents acteurs

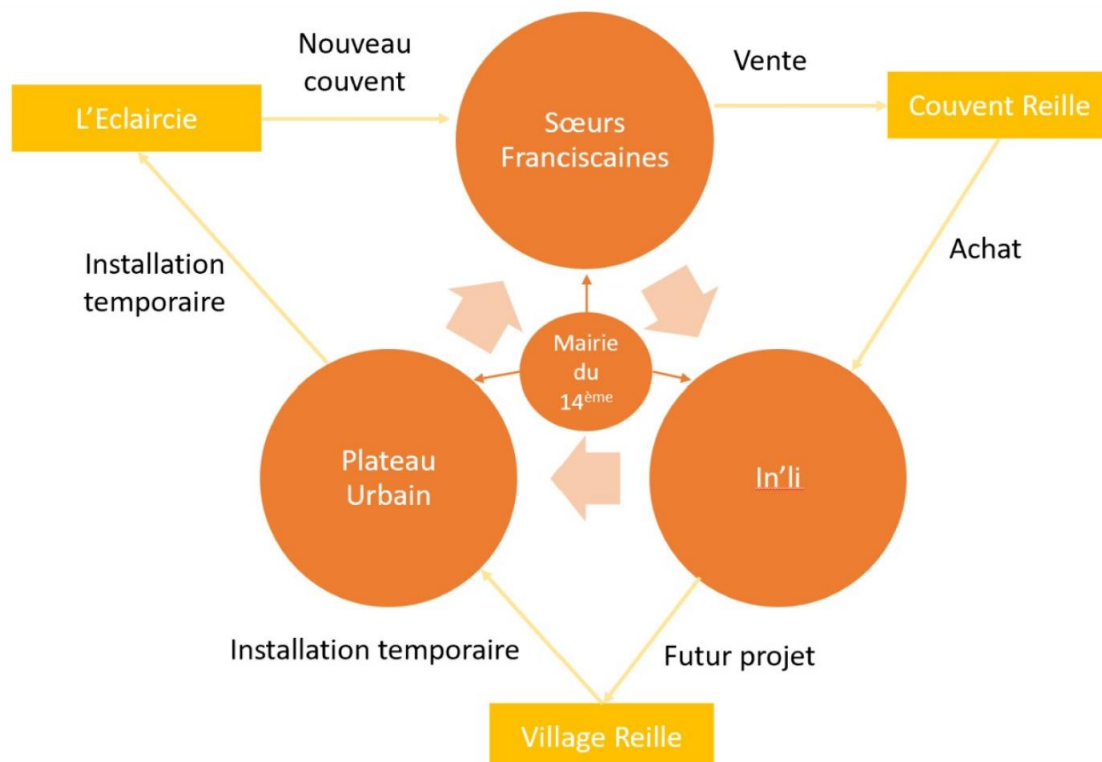


Fig.6 :Réalisation personnelle issue des données issues de mes entretiens, mai 2022.

Afin de mettre en œuvre l'occupation temporaire, Plateau Urbain et In'li ont signé une convention d'occupation précaire où sont stipulées les conditions de l'occupation. Ce type de convention est l'un des contrats utilisés pour encadrer une occupation transitoire. Il permet de légaliser l'occupation temporaire, de contrôler et de maîtriser ces usages pour les propriétaires (Pinard 2021). Ce contrat doit stipuler l'état du bien que l'occupant va occuper, précise que l'occupant accepte de prendre le bien en l'état et qu'il sera en charge des aménagements liés à son projet ainsi que de l'entretien du site⁵⁹. Les deux entités ont posé leur condition : Plateau Urbain avait besoin de voir figurer le fait qu'ils « *ne payent pas de loyer* »⁶⁰, tandis qu'In'li souhaitait qu'il y soient inscrits les « *devoirs de gestion d'entretiens* »⁶¹. Les deux entités ont dit toutes les deux que peu de choses avaient dû être négociées puisqu'elles étaient d'accord rapidement sur les modalités.

Les clauses du contrat ne sont pas définitives et peuvent être revues en cas d'évolution de l'occupation, ce qui a été le cas pour le Village Reille. En effet, au cours de l'occupation, le périmètre a été redessiné. « *Dans un premier temps ils ont pu occuper le couvent et tous les petits bâtiments qu'il y a autour le long de l'impasse. Dans un second temps on a fait un avenant qui leur a permis d'occuper les espaces extérieurs qui ne faisaient pas partie de la convention au début* » m'explique la responsable du projet du côté du propriétaire. Un avenant correspond à une « *convention écrite qui est l'accessoire du contrat principal dont l'effet est de modifier les conditions et les modalités des engagements qui figurent sur la convention initiale* »⁶².

2.1.2. Une mise aux normes obligatoires : quels financements ?

Une fois la convention d'occupation précaire signée, la coopérative ainsi que les associations Aurore et Caracol peuvent s'installer. Pour cela une mise aux normes des lieux

⁵⁹ PINARD Juliette, *L'urbanisme transitoire, entre renouvellement des modalités de fabrique de la ville et évolution de ses acteurs. Une immersion ethnographique au sein de SNCF Immobilier*, Aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris-Est, 2021, p.185.

⁶⁰ Citation issue d'un entretien avec la responsable de développement de Plateau Urbain

⁶¹ Citation issue d'un entretien avec la responsable du projet d'In'li

⁶² BRAUDO Serge, Dictionnaire juridique

leur est obligatoire. Plateau Urbain n'a pas été contraint de réaliser une mise aux normes ERP Etablissement Recevant du Public, étant donné que le site n'est ouvert au public que lors d'occasions bien spécifiques. Cette procédure est explicitée au sein de l'article R.123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ainsi, la coopérative n'a pas eu à réaliser un grand nombre de travaux, seules des « *cloisons autour des escaliers* » leur ont été rendues obligatoire par les pompiers afin de respecter « *la réglementation incendie* »⁶³. Plateau Urbain cherche à « *faire le moins de travaux possible* » en se positionnant « *au plus près du bâtiment existant* » afin de ne « *pas avoir de coût* » à la fois « *financiers* » et « *écologiques* »⁶⁴ puisqu'ils cherchent une sobriété énergétique.

La coopérative Plateau Urbain a pu financer ces travaux d'un montant de « 30 000 € » grâce à un mécénat du propriétaire In'li de 30 000€. Ce mécénat fait partie d'une des quatre sources de financement du modèle économique sur lequel repose le Village Reille. Au-delà des travaux, Plateau Urbain doit payer les charges liées à l'usage des lieux comme l'électricité, l'eau, le ménage, ainsi que les frais de personnel de la coopérative, notamment le salaire du responsable du site. La source de financement principale est celle issue de la location des locaux par les structures de l'économie sociale et solidaire d'un montant de 20€/m², « *chaque personne qui s'installe dans l'un de nos bureaux ou atelier paye une redevance. Cette redevance vient couvrir un bout des charges* »⁶⁵. La coopérative touche également les loyers des collocations solidaires de l'association Caracole de 75€ par mois pour les réfugiés et de 200€ par mois pour les non réfugiés. La deuxième source de financement provient de subventions de l'Etat octroyées à l'association Aurore pour l'hébergement d'urgence qui s'élève à 166 000€. Plateau Urbain a également monté un dossier pour que le Village Reille soit l'un des projets lauréats de la région Ile-De-France dans le but d'obtenir des subventions. Cette dernière prône « *une action volontariste en matière d'aménagement et d'innovation urbaine, et propose un soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire en Ile-De-France afin d'optimiser les fonciers délaissés* »⁶⁶. Deux appels à projets sont effectués dans l'année, le prochain dépôt de dossiers s'achève le 13 juin 2022.

⁶³ Citation issu de l'entretien avec la responsable de développement de Plateau Urbain

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ Citation issu de l'entretien avec la responsable de développement de Plateau Urbain

⁶⁶ « Initiatives d'urbanisme transitoire », Région Île-de-France, consulté le 18 mai 2022.

Répartition des recettes du Village Reille

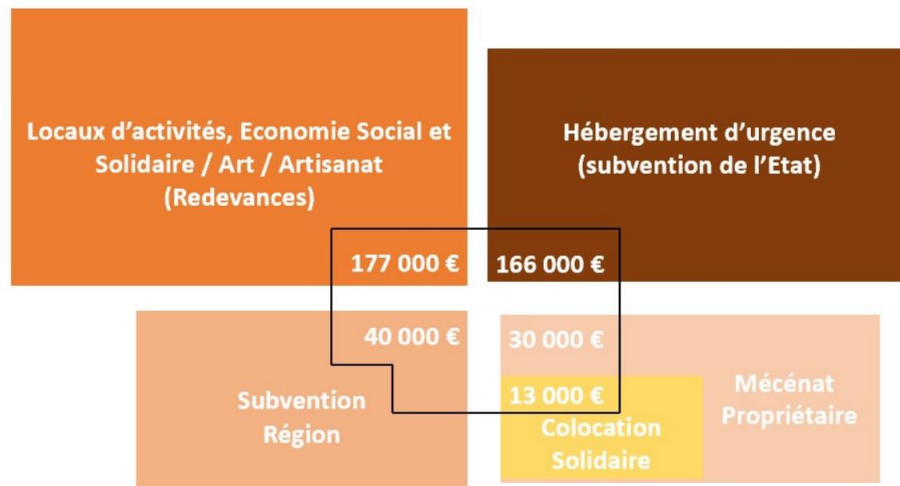


Fig.7 : Réalisations personnelles. Source: entretien avec la responsable du développement de Plateau Urbain

2.1.3. Le lancement du site : la sélection des participant.e.s

La coopérative d'urbanisme transitoire, Plateau Urbain, a lancé un appel à candidature en décembre 2020 pour proposer des bureaux et des ateliers à des artistes, des artisan.e.s et des structures de l'Economie Sociale et Solidaires. Ce concept d'Economie Sociale et Solidaire a obtenu un statut juridique avec la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014. Il désigne « *un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondées sur un principe de solidarité et d'utilité sociale* »⁶⁷. L'appel à candidature a suscité un fort engouement étant donné que Plateau Urbain a obtenu 200 candidatures pour seulement une soixantaine de places. Afin de choisir les candidats, la coopérative a été contrainte de mettre en place des critères de sélections basés sur le besoin de la structure ainsi que sa volonté à vouloir œuvrer pour le collectif et pour le quartier. Ainsi, deux personnes de Plateau Urbain, dont l'ancienne responsable du site, se sont entretenues individuellement avec les deux cents structures candidates pour évaluer ces trois critères.

« Du coup les critères de sélections c'étaient : le besoin local, donc est-ce que ces personnes ont déjà un bureau ou non, fin si ces personnes ont déjà un bureau elles

⁶⁷ Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté Industrielle et numérique « Qu'est-ce que l'économie sociale et solidaire (ESS) ? », 13 avril 2002.

seront moins prioritaires que des personnes qui n'en ont pas, ou une activité qui rapporte pas d'argent et donc ne permet pas de se rendre dans d'autres bureaux. Donc le besoin. [...] L'envie de s'ancrer dans le 14^{ème} arrondissement, de vouloir s'insérer dans des structures d'arrondissement c'est aussi un critère. [...] L'envie d'être dans le projet collectif aussi. »

- Responsable développement de Plateau Urbain -

Finalement, ce sont 54 structures qui ont été sélectionnées. Sur son site internet, Plateau Urbain les décrit comme étant d'univers variés tels que la solidarité, la culture, l'artisanat et les entreprises de services. En effet, lors de mes visites sur le site, j'ai découvert une grande variété d'associations, d'entreprises, d'artistes et d'artisans. Lors de mes visites de terrain j'ai pu faire la rencontre de certaines structures qui m'ont présenté leur travail :

Extrait de mon journal de bord : 1^{ère} visite officielle du Village Reille le 20 janvier 2022.

Nous avons poursuivi la visite en allant au premier étage où sont situées les anciennes chambres des sœurs qui étaient de passages, réhabilités en bureaux. Ces bureaux accueillent différentes personnes : plasticien.ne.s, thérapeutes, artisan.e.s, graphistes, photographes, architectes et autres. Les couloirs sont remplis de petites décorations, œuvres d'arts et affiches, ce qui rend le lieu très vivant.



Fig. 8: Fresque de l'Ecole Être, photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022.



Fig. 9: Couloir du Village Reille, photographie personnelle réalisée le 20 janvier 2022.

l'Ecole Être, Ecole de la Transition Ecologique, qui forme des jeunes de 16 à 25 ans à des métiers « *verts et verdissants* »⁶⁸, une couturière qui crée des sacs à partir de tissus japonais, une relieuse, une association de philosophie qui propose des concerts de philosophie ou encore un graphiste indépendant qui se charge de l'identité de l'université Paris Saclay. Ainsi, le Village Reille, par ses locaux à faible coût, offre la possibilité à des structures de se développer.

2.2. Le Village Reille : un projet « temporaire mixte » à l'instar des Grands Voisins

Certaines structures de l'Economie Sociale et Solidaire du Village Reille étaient déjà présentes au sein du projet d'urbanisme transitoire des Grands Voisins. Par exemple, la journaliste qui faisait visiter le projet du Village Reille était déjà active dans le projet des Grands Voisins et bénéficie une fois encore de l'occupation proposée par la coopérative Plateau Urbain.

2.2.1. Un projet qui s'inscrit dans la continuité du couvent et des Grands Voisins

Plateau Urbain s'est inspiré, d'une part, du bâti du couvent et, d'autre part, de l'ambiance des Grands Voisins. La coopérative a fait le choix de garder les fonctions initiales de chacune des pièces du couvent puisqu'elles correspondaient à leurs besoins. « *On n'a pas transformé le couvent du tout, parce qu'heureusement il n'était pas en si mauvais état, là où y'avait des chambres on a fait des chambres, là où y'avait des bureaux on a fait des bureaux. Fin je caricature un peu, là où y'avait un réfectoire on a fait un réfectoire* » exprime la responsable de développement de Plateau Urbain. De plus, le couvent avait été conçu pour être un lieu calme dédié à la prière silencieuse avec notamment des « *grands couloirs* »⁶⁹ comme présenté au sein de la première partie. Cette architecture invite les occupant.e.s et hébergé.e.s à y être discret.e.s et respectueux.ses de l'environnement qui les entoure. Ce

⁶⁸ « ETRE - Ecole de la Transition Ecologique - Fondation ETRE », Site de l'école ETRE, consulté le 18 mai 2022.

⁶⁹ Citation issue de l'entretien avec l'une des sœurs franciscaines

calme se fait ressentir tant à l'intérieur du couvent qu'à l'extérieur, ma première visite de terrain peut en témoigner.

Extrait de mon journal de bord : 1^{ère} visite du Village Reille le 18 janvier 2022.

Je suis arrivée au cœur de cette impasse, qui n'en est pas réellement une, j'ai longé un grand mur où on ne voyait pas ce qu'il y avait de l'autre côté. J'ai franchi un grand portail ouvert qui m'a amené sur le lieu nommé « Village Reille ». L'entrée donne directement sur un jardin clos avec en son centre une sculpture religieuse. J'ai tout de suite été étonnée de voir l'abside d'une chapelle. Il n'y avait personne. Tout était calme et invitait à l'être ... C'était une ambiance relativement étrange. Je me suis interrogée : suis-je bien au bon endroit ? Que se passe-t-il ici ? Je me suis vite rendu compte que c'était un lieu qui accueillait des personnes en difficulté en voyant les panneaux de l'association *Aurore*. Etant seule dans un lieu inconnu, je n'ai pas osé m'aventurer au-delà de ce premier jardin.

Le projet des Grand Voisins peut être considéré comme l'ancêtre du Village Reille. « *Je pense que pour parler du projet, il faut parler d'autres projets avant, notamment de celui des Grands Voisins, qui sont les grands inspireurs du projet du Village Reille notamment parce que c'était un projet qui était dans le même arrondissement* »⁷⁰. Dans l'attente de la réhabilitation de l'ancien hôpital Saint-Vincent de Paul en écoquartier, le site a accueilli de l'urbanisme transitoire de 2015 à 2020. Les associations Aurore, Plateau Urbain qui n'était pas encore une coopérative et Yes We Camp ont alors occupé le site. Un grand nombre de personnes et de structures se côtoyaient quotidiennement sur les 3,4 hectares offerts par le lieu : 650 résident.e.s dont des habitant.e.s en réinsertion, des migrant.e.s, des Sans Domiciles Fixes ou encore des jeunes isolé.e.s, 150 structures dont des associations, des collectifs d'artistes ou encore des jeunes entreprises⁷¹. Ainsi, le fonctionnement et le concept du Village Reille s'est largement inspiré de celui des Grands Voisins. Ceci s'explique par le fait que la Maire du 14^{ème} arrondissement « *a donné l'exemple des Grands Voisins* »⁷² au propriétaire In'li et aussi qu'« *on retrouve les mêmes acteurs qu'aux Grands Voisins car ça avait bien*

⁷⁰ Citation issue de l'entretien avec la responsable de développement de Plateau Urbain

⁷¹ LEFEBVRE Fanny, *La gestion transitoire des espaces vacants en voie de reconversion*, Analyse de la fin de l'occupation des Grands Voisins à Paris, Urbanisme et aménagement, Ecole d'Urbanisme de Paris, 2017, p.17-19.

⁷² Citation issue de l'entretien avec la maire du 14^{ème} arrondissement

fonctionné »⁷³. Ainsi, le Village Reille s'inscrit à la fois dans la continuité du couvent Reille et dans la continuité du projet transitoire des Grands Voisins.

2.2.2. Une cohabitation qui crée des liens ?

Pour rappel, l'un des critères de sélection de Plateau Urbain était la volonté des futurs occupant.e.s d'« *être dans le projet collectif* »⁷⁴. Selon la coopérative, cette volonté de collectif a fonctionné au-delà de leurs espérances. Plusieurs personnes de Plateau Urbain ont employé les termes de « *synergie* » et d'« *énergie* » pour décrire ce qui se passe au sein du lieu. Le terme de synergie renvoie à la « *mise en commun de plusieurs actions concourant à l'effet unique et aboutissant à une économie de moyen* »⁷⁵. En ce sens, iels considèrent que le projet du Village Reille a abouti à un ensemble d'activités concomitantes ne faisant qu'une. D'après elleux le Village Reille est un lieu de cohabitation où les hébergé.e.s et les occupant.e.s se côtoient et partagent quotidiennement. La responsable de développement de Plateau Urbain évoque que « *c'est un succès sur le plan de l'écosystème qui s'est créé.* », par exemple « *le midi t'arrives dans le réfectoire il y a des gens qui sont dans le centre d'hébergement qui sont en train de manger avec des gens qui sont graphistes sur le site* ». Les deux responsables de sites m'ont parlé d'ateliers qui se sont montés au sein du projet comme des récoltes d'invendus, de la couture, du théâtre, une chorale ou encore un ciné club. La première responsable du site a exprimé que dans les projets collectifs il y avait toujours une « *baisse d'énergie* » au cours du projet, mais qu'elle ne l'avait pas ressentie au sein du Village Reille, sans doute parce que le projet était encore relativement récent (un an et demi).

A l'initiative de certain.e.s occupant.e.s du Village Reille, principalement des artistes et graphistes, est né le collectif Reill'ON. Ce collectif a exposé ses œuvres au sein de la chapelle Sainte Jeanne d'Arc lors des journées portes ouvertes du projet transitoire. Cette exposition a « *non pas été organisée par les artistes du lieu mais par le collectif Reill'ON. [...] Pleins de gens*

⁷³ Citation issue de l'entretien avec la responsable de développement de Plateau Urbain

⁷⁴ Ibid.

⁷⁵ Définition du dictionnaire Larousse, 2021.

qui ne se connaissent pas avant le projet [...] se sont mis en collectif parce qu'ils aiment bien travailler ensemble »⁷⁶. Bien que le thème de l'exposition soit commun : *La fin détend*, aucune œuvre n'a été élaborée de manière collective. Or, un collectif d'artistes crée de l'art pas seulement de manière individuelle mais aussi en groupe⁷⁷.

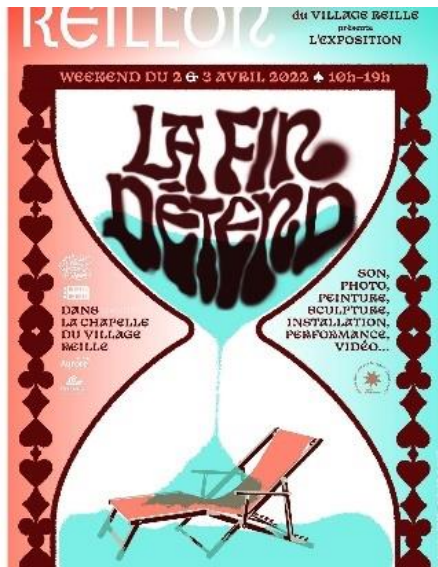


Fig.10 Affiche de l'exposition du collectif Reill'ON. Source : Facebook du collectif

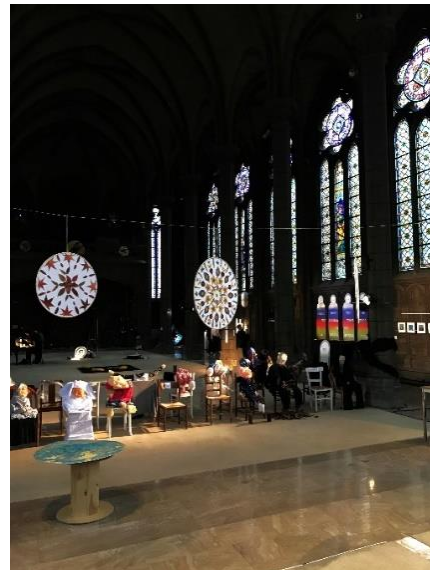


Fig.11 : Exposition « La fin détend » du collectif Reill'ON au sein de la chapelle. Photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022.

Au-delà du collectif Reill'ON et de l'exposition réalisée par l'ensemble des artistes et autres volontaires sur le site, d'autres formes de créations collectives ont vu le jour comme un journal *Mireille Déchaînée !* et des fresques par exemple. Ces interactions à l'œuvre entre

Extrait de mon journal de bord : Journée Porte Ouverte du 2 avril 2022

La journaliste nous a également présenté les différents travaux qu'ils ont réalisés de manière collective au sein du Village. Par exemple, elle nous a présenté un travail de cartographie du quartier du 14^{ème} arrondissement où chacun des utilisateurs et utilisatrices du lieu a posé une épingle d'un lieu où iels se rendent fréquemment.

les occupant.e.s relèvent ici plus d'une collaboration professionnelle que d'une véritable cohabitation. Comme l'indique Bérangère Cagnat dans son article *Les Grands Voisins : une*

⁷⁶ Citation issue de l'entretien avec la responsable de développement de Plateau Urbain

⁷⁷ PASSERON René, « Collectif Art », *Encyclopædia Universalis*

fabrique solidaire de la ville en plein Paris », l'idée des Grands Voisins, valable aussi pour le Village Reille, « *c'est de tisser de la solidarité entre tous et d'inventer sans cesse de nouvelles formes de collaboration et d'insertion* ». Cependant, seul les occupant.e.s font partie du collectif Reill'ON et non les hébergé.e.s, ce qui pose question quant à la véritable « cohabitation » entre les deux entités.

2.2.3. L'incertitude de la fin du projet temporaire

Le temps limité offert par le projet temporaire crée cette forte dynamique collective. Il semble agir comme un véritable catalyseur et accélérateur.⁷⁸ « *Comme les projets ils sont transitoires il y a un peu un truc d'accélération. Tout le monde se donne, on se dit qu'il faut profiter de ces espaces maintenant et ça crée un effet de ... je ne sais pas ... d'émulation* »⁷⁹. Les occupant.e.s et hébergé.e.s profitent au maximum du temps qui leur est compté, et de surcroît indéterminé. Le projet du Village Reille devait faire l'objet d'une occupation de janvier 2020 à juin 2021. Celle-ci a été prolongée par le propriétaire In'li. Cette prolongation se fait « *étape par étape* » puisqu'il y a « *beaucoup d'incertitudes qui planent* »⁸⁰ autour du futur projet urbain. Ces prolongations, au nombre de trois pour le Village Reille, se font par des avenants de prolongation. Le projet transitoire du Village Reille doit s'achever, selon le dernier avenant, en juin 2022, néanmoins il sera « *prolongé après septembre* » affirme la responsable de projet d'In'li.

Ces prolongations engendrent des sentiments d'angoisse et d'incertitude de la part des hébergé.e.s et des occupant.e.s, ce qui pose question. En effet, la majeure partie ne sait pas où elle ira après le Village Reille. Ces sentiments sont aussi partagés par le propriétaire. Dans sa note datant de 2018, L'urbanisme transitoire, « *optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?* » l'Institut Paris Région prétend que la grande « *Crainte [...] des propriétaires est la fin de l'occupation, et la peur qu'elle ne se déroule pas comme convenu*

⁷⁸ LEFEBVRE Fanny, *La gestion transitoire des espaces vacants en voie de reconversion*, Analyse de la fin de l'occupation des Grands Voisins à Paris, Urbanisme et aménagement, Ecole d'Urbanisme de Paris, 2017, p.40

⁷⁹ Citation issue de l'entretien avec la responsable du développement de Plateau Urbain

⁸⁰ Citation issue de l'entretien avec la responsable du projet chez In'li

avec l'occupant, entraînant alors des démarches supplémentaires [...] et un retard potentiel sur le projet futur. ». Cependant, Plateau Urbain et Aurore ont l'habitude de gérer la fin des projets d'urbanisme transitoire et d'être dans le flou quant au véritable départ. « On ne redoute pas la fin parce que c'est habituel, fin c'est pas le premier projet qu'on fait. » exprime la responsable du développement de Plateau Urbain. Les expériences mises en place par cette coopérative s'enchaînent, se multiplient et se font en parallèle. Actuellement, Plateau Urbain gère une dizaine de projets transitoires comme le projet à la Halle Girondins à Lyon dans une ancienne fumisterie, La Padaf au sein des anciens entrepôts logistiques d'Universal Music ou encore le Garage Amelot ancien garage de Renault⁸¹. Plateau Urbain est considéré par l'Institut Paris Région comme « un tiers de confiance » et un « facilitateur » maîtrisant les dimensions juridiques de l'occupation temporaire »⁸².

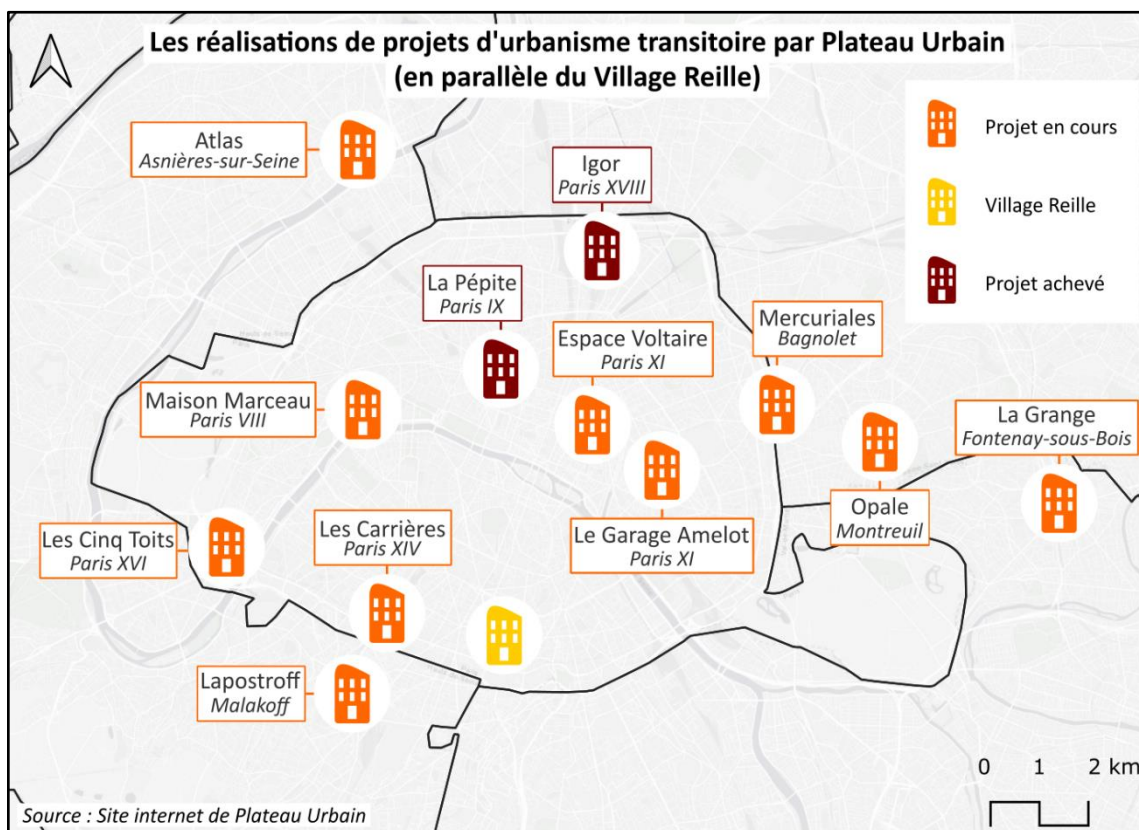


Fig.12 : Les réalisations de projets d'urbanisme transitoire par Plateau Urbain (en parallèle du Village Reille). Source : Site internet de Plateau Urbain

⁸¹ Site de Plateau Urbain « Projets en Activité ».

⁸² Institut Paris Région, « L'urbanisme transitoire – optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ? », janvier 2018.

2.3. L'occupation temporaire, influence sur le projet urbain ?

Le projet temporaire a potentiellement un rôle à jouer sur le futur projet urbain proposé par In'li. Pour rappel, une hypothèse a été émise en introduction sur le fait que plus un projet temporaire est long, plus il a un impact sur le futur projet urbain. De fait, les trois avenants de prolongation du Village Reille ont éventuellement eu une influence sur le futur projet urbain du bailleur In'li.

2.3.1. Une inspiration des projets d'urbanisme transitoire mêlés à des rencontres d'après In'li

Les projets d'urbanisme transitoire, de par leur définition, influencent le futur projet urbain : « *L'urbanisme temporaire c'est quand les projets qui sont fait sur ces temporalités courtes impulsent quelque chose sur le projet qui suit, soit parce qu'ils annoncent la suite, soit parce qu'ils l'inspirent ou modifient la suite* »⁸³.

« On s'est déjà inspiré de l'occupation temporaire pour créer des lieux dans le nouveau projet des lieux partagés, des lieux communs où voilà il va y avoir des gens qui vont pouvoir venir travailler, échanger, améliorer les choses, proposer. Et ça c'est un peu ce que fait Plateau Urbain aujourd'hui et on aimerait le préserver dans le futur projet, ce qui se traduit par la création de locaux communs. »

- Responsable de projet chez In'li -

⁸³ Citation issue de l'entretien avec la responsable de développement de Plateau Urbain

Lorsqu'il s'agit de réfléchir à ce que sont les espaces communs dans un projet d'urbanisme transitoire, on a tendance à penser à des espaces de vie et de dialogue créés par la co-construction du mobilier avec les habitant.e.s et occupant.e.s. (Chenevez 2018). Ce mobilier est généralement mis en place avec des objets de récupération, du bois et des palettes où « *le pari est de montrer une capacité à réaliser du beau, robuste, peu cher et facile à entretenir* »⁸⁴. Ce type de mobilier est très limité au sein du Village Reille, seule quelques assises et pot de fleurs, principalement sur la terrasse, ont été conçus ainsi. Ce qui inspire principalement le propriétaire In'li, c'est le fait qu'il considère le projet transitoire comme un « *modèle nouveau* » qui « *fonctionne* ».



Fig.13 : Terrasse du couvent Reille. Photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022



Fig.14 : Terrasse du couvent Reille. Photographie personnelle réalisée le 20 janvier 2022

Le projet d'urbanisme transitoire du Village Reille a progressivement amené le propriétaire à réfléchir à de nouveaux éléments dans son futur projet, notamment grâce aux rencontres permises par l'occupation. « *Ce qui est hyper intéressant ce sont les rencontres que l'on peut faire grâce à Plateau Urbain de ces personnes qui travaillent là avec qui on peut mutualiser les connaissances qu'on peut avoir pour mettre en valeur le projet* » exprime la responsable de projet du bailleur In'li. Le second responsable du site du Village Reille a mis en relation l'association Les Petites Voisines, née aux Grands Voisins, avec le propriétaire In'li. L'association a pour but de « *préserver les communautés végétales menacées dans les lieux en transformation* » en concrétisant des solutions : « *inventaires botaniques, transplantations,*

⁸⁴ CHENEVEZ Isabelle, « Le temporaire dans l'espace public : passer de la contrainte à la ressource ! », Les Cahiers du développement social urbain, n°67, 2018.

mises en containers, pépinière in situ. »⁸⁵. Dans cette optique, le propriétaire et Les Petites Voisines réfléchissent conjointement au devenir du « *patrimoine végétal* » du couvent Reille. Par ailleurs, Plateau Urbain et In'li ont travaillé ensemble « *pour faire des ponts entre les projets* »⁸⁶. Les deux acteurs ont pris comme exemple, lors des entretiens, celui du composteur qui a été installé sur le site du Village Reille et sera présent au même endroit dans le futur projet urbain. Ainsi, le présent vaut sans doute plus qu'un futur posé comme un temps souvent incertain puisqu'il permet le champ des possibles (Chevenez 2021).

2.3.2. Une préfiguration entre espace privé et espace public

Le couvent Reille des sœurs franciscaines relevait du domaine privé, c'est-à-dire que les religieuses avaient le droit de « *jouir et disposer* » du couvent « *de la manière la plus absolue* » selon l'article 544 du Code Civil. Le domaine privé s'oppose au domaine public, qui correspond à l'ensemble des biens des collectivités et des établissements publics mis à la disposition du public, directement ou par l'entremise d'un service, sous réserve que ces biens soient adaptés à leur fin par leur nature ou par les aménagements qu'ils ont reçus⁸⁷. Bien que les religieuses avaient pour habitude de « *laisser leurs [ndlr.] portes ouvertes* », et d'ouvrir la chapelle pendant la journée, le couvent leur appartenait et restait un espace privé. Aujourd'hui, le couvent relève toujours du domaine privé étant donné que son propriétaire n'appartient ni à l'Etat, ni aux communes, ni à leurs groupements et ni aux établissements publics. Néanmoins, le futur projet urbain prévoit l'ouverture d'une partie du lieu pour en faire un jardin public. Par définition, « *le jardin public est un espace vert urbain, enclos à dominante végétale, protégé des circulations générales et libre d'accès* »⁸⁸. La responsable de

⁸⁵ Prospectus de l'association Les Petites Voisines

⁸⁶ Citation issue de l'entretien avec la responsable de développement de Plateau Urbain

⁸⁷ BURDEAU Georges, « *Domaine Public* », Encyclopædia Universalis.

⁸⁸ PERRIN Jean-Bernard, Jardin Public, In. CHOAY Françoise, MERLIN Pierre, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, p.428-429, 2010.

projet chez In'li évoque le fait que « le site sera ouvert au public aux horaires des parcs et jardins, parce que le but [...] c'est de partager le site au public ».



Fig.15 : Futur jardin publique du Village Reille. Source : Image modélisée par In'li

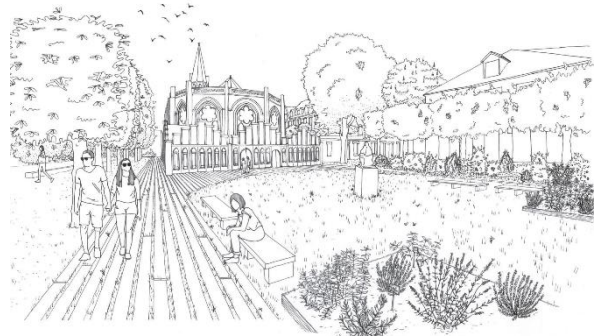


Fig.16 : Futur jardin publique du Village Reille. Source : Dessin de Mélanie Drevet pour In'li

Plateau Urbain « préfigure » ce futur espace public. Bien qu'étant un projet « temporaire mixte » n'accueillant pas du public, contrairement aux Grands Voisins, le Village Reille ouvre ses portes pour certaines occasions.

« C'est pas encore un espace public ça c'est sûr. D'ailleurs on peut pas le gérer comme un espace public, on a pas le budget de la ville de Paris pour entretenir un espace ouvert au public tout le temps. Par contre progressivement, on fait quand même entrer les voisins tout ça sur le site, les parisiens, les franciliens. Donc il y a une petite notion de préfiguration. »

- Responsable développement de Plateau Urbain -

Le Village Reille est ouvert au public à l'occasion de la fête des jardins, des journées du patrimoine, de la fête des fiertés, de la fête des voisin.e.s, des spectacles au cœur de la chapelle ou encore lors des journées portes ouvertes.

Extrait de mon journal de bord : Journée Porte Ouverte du 2 avril 2022

A la suite de ma visite de l'exposition je suis retournée dans le jardin. A ce moment-là il y avait beaucoup de monde qui venait participer aux activités proposées comme du slake, du molki, des jeux d'enfants ou autre. Il y avait également des concerts de musique en tout genre. Je suis allée discuter avec différentes personnes pour leur demander dans quel cadre elles étaient présentes sur le site. La majeure partie d'entre eux me disaient soit qu'ils avaient été invité par l'une de leur connaissance qui occupait le lieu soit parce

qu'iels habitaient dans le quartier. L'un des couples que j'ai interrogé m'a dit qu'il avait vu l'évènement dans un article journalistique sur « que faire le jour des journées artisanales de la culture » où ils parlaient de l'ancien couvent Reille.

Les espaces publics, en tant que domaine public non bâtis et affectés à des usages publics, sont des lieux de passage et de rassemblements communs à l'ensemble des usager.ère.s.⁸⁹. Lorsque le Village Reille est ouvert au public, il devient un véritable lieu de rassemblement à l'instar d'un espace public puisque chacun.e peut rentrer dans le lieu comme bon lui semble et s'y sentir libre d'y passer du temps ou non. Les riverain.e.s s'approprient l'espace avant son ouverture définitive en jardin public. De fait, le projet d'urbanisme transitoire porté par la coopérative Plateau Urbain reste un espace privé qui amène vers le futur espace public que sera le jardin.

2.3.3. Des confusions entre les discours, une influence remise en cause

L'impulsion et la préfiguration du projet transitoire sur le futur projet d'In'li peuvent être remis en cause. Tout d'abord la mairie du 14^{ème} considère que le propriétaire In'li est relativement peu influencé par le projet transitoire pour imaginer et concevoir le futur.

« Vous avez le sentiment qu'In'li utilise le Village Reille, l'occupation transitoire, pour essayer de construire le futur projet ou ils n'en sont pas encore à ce stade ?

- Non. Non je pense qu'ils n'en sont pas encore à ce stade-là. Parce que les marges de manœuvres déjà elles sont assez minimales ... »

- Maire du 14^{ème} arrondissement -

⁸⁹ ANTONI Jean-Philippe, *Lexique de la ville*, Ellipses, octobre 2009, p.66.



Fig.17 : Journées portes ouvertes du Village Reille. Photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022.

De plus, la mairie du 14^{ème} soutient le fait que l'idée du jardin public n'est pas issue de la volonté du bailleur In'li mais est une suggestion, voire même une incitation de la mairie elle-même : « *Il y a aussi une question d'accès au jardin, fin on a réussi à l'obtenir d'In'li* ». Par ailleurs, la mairie incite sur le fait qu'elle souhaiterait vivement que le projet du Village Reille impulse davantage le futur projet d'In'li comme les Grands Voisins l'a fait sur l'écoquartier Saint-Vincent de Paul. Grâce à des échanges au sein d'« ateliers de la transition » entre les occupant.e.s des Grands Voisins, la maîtrise d'ouvrage Paris & Métropole Aménagement, la Ville de Paris et la Marie du 14^{ème} arrondissement, des réflexions ont été menées conjointement sur le futur projet. Ainsi, l'expérience des Grands Voisins a modifié une partie du programme de la ZAC Saint Vincent de Paul⁹⁰.

Au-delà de la vision de la mairie, Plateau Urbain souhaiterait davantage participer au montage du futur projet du Village Reille. De par son expérience aux Grands Voisins et ailleurs, la coopérative considère que l'urbanisme transitoire peut améliorer le projet urbain. Bien qu'elle ait un certain impact sur le futur projet, comme nous l'avons identifié précédemment, elle souhaiterait y être davantage impliquée et que « ça aille plus loin »⁹¹. Cet urbanisme transitoire se positionne comme un révélateur du lieu et de ses pratiques, en ce sens il peut être déterminant dans le processus de projet urbain⁹². De ce fait, Plateau Urbain aimerait amener des pistes de réflexion pour la réhabilitation des rez-de-chaussée du couvent où se situent actuellement le réfectoire, la bibliothèque et leurs bureaux. « *On pourrait peut-être*

⁹⁰ « Futur quartier – Les Grands Voisins », Site des Grands Voisins, consulté le 20 mai 2022.

⁹¹ Citation issue de l'entretien avec la responsable de développement de Plateau Urbain

⁹² BERTONI Angelo et LEURENT Aurore, « L'aménagement temporaire, révélateur d'espaces et de pratiques pour le projet urbain », *Disp – The Planning Review*, 4 octobre 2017.

imaginer des espaces associatifs un peu mutualisés, fin on voit qu'il y a pleins de besoins là-dessus ... mais bon ils en sont pas encore là » exprime la responsable de développement de Plateau Urbain. La coopérative souhaite une véritable continuité entre les deux projets et propose des démarches au propriétaire In'li, en vain pour le moment.

L'occupation dite « temporaire » porté par la coopérative Plateau Urbain joue un rôle essentiel dans le temps de la projection du couvent Reille. Ce projet transitoire permet au site de ne pas être un lieu vacant dans l'attente du futur projet urbain. Il préfigure, tant dans la forme du projet que dans son fond, ce que le site va devenir : un « *nouveau lieu de vie* »⁹³ au sein du 14^{ème} arrondissement, d'une manière ou d'une autre ce qu'il va advenir du site, tant dans la forme que dans le fond.

⁹³ Site du Nouveau Couvent Reille, consulté le 20 mai 2022.

3. L'urbanisme transitoire, outil d'aide à l'acceptation du futur projet urbain ?

Le Village Reille, projet d'urbanisme transitoire, est présent sur le site du couvent Reille jusqu'à ce que le futur projet proposé par le bailleur In'li soit accepté, du moins qu'il réponde au mieux aux besoins du quartier dans lequel il s'inscrit. Selon Benjamin Pradel et Juliette Pinard, la mise en scène d'un lieu par l'urbanisme transitoire peut permettre de faire le lien entre le passé des lieux et leur utilisation future. Ce lien que crée l'urbanisme transitoire fait de ce dernier un outil de « *transfiguration symbolique* »⁹⁴. Il est utilisé par l'aménageur comme une médiation positive avec les habitant.e.s. Cet outil cherche « *à mettre les acteurs autour de la même table, en quête du bon compromis : celui qui convient à tous, qui permet à chacun de répondre à son intérêt* »⁹⁵.

3.1. Une mobilisation importante de la part des habitant.e.s contre le projet urbain

Le nouveau Village Reille, nom du projet du bailleur In'li, ne fait pas l'unanimité au sein du quartier. Un grand nombre d'habitant.e.s sont mécontents à l'idée de savoir que le bailleur In'li modifie le couvent Reille tel qu'il est. Il s'agira d'analyser quelles sont les raisons de cette contestation.

3.1.1. La commission Reille au cœur de la lutte

« *Paris dans le IXème, ils refusent de laisser bétonner le jardin des Franciscaines* » (Le Parisien) ou encore « *Dans le 14ème, un couvent et son jardin menacés par un projet d'immeubles de 7 étages* » (Zig Zag Paris) sont des articles impulsés par des associations contre le projet du Nouveau Village Reille. Les habitant.e.s du quartier du couvent Reille se sont montés contre le futur projet urbain proposé par le bailleur In'li. De cette contestation sont

⁹⁴ PINARD Juliette, *L'urbanisme transitoire, entre renouvellement des modalités de fabrique de la ville et évolution de ses acteurs. Une immersion ethnographique au sein de SNCF Immobilier*, Aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris-Est, 2021, p.337.

⁹⁵DE BONET D'OLEON Louis-Marie, *L'urbanisme temporaire et le projet urbain : début et fin de nouvelles temporalités dans la fabriques de la ville : de l'enjeu de définition à l'enjeu d'évaluation des projets d'occupation temporaire*, Architecture, aménagement de l'espace, Université de Grenoble Alpes, 2021, p.29.

nées l'association Exemplarité 14 ainsi que La Commission Reille. Selon les lois en vigueur, « *le droit d'association permet de se réunir en vue de partager d'une manière permanente un intérêt commun* »⁹⁶, celui partagé au sein de ces associations est la lutte contre le Nouveau Village Reille. Ces deux associations créées en 2019, année de mise en place du projet d'urbanisme transitoire, visent à « *préserver le site* »⁹⁷ et à « *améliorer la qualité de vie* »⁹⁸ au sein du 14^{ème} arrondissement. Constituées d'habitants et habitantes du 14^{ème}, ces dernier.e.s se distinguent en trois groupes d'acteur.rice.s selon une typologie proposée par Julie Marchand dans sa thèse *Les espaces protégés au titre du patrimoine urbaine : analyse des conflits à l'occasion des demandes d'autorisation d'urbanisme* : les acteur.rice.s « spécialistes », en « apprentissage » et « profanes ». Les acteur.rice.s spécialistes, issu.e.s de parcours de l'enseignement supérieur, ont des connaissances en urbanisme et aménagement par leur cursus et profession (architectes, urbanistes). Par exemple, la référente de la Commission Reille interrogée est une ancienne professeure à l'Institut Français d'Urbanisme, devenue l'École d'Urbanisme de Paris, faisant alors partie des « spécialistes ». Ceux en « *apprentissage* » ont une culture plus généraliste et moins spécifique, tandis que les acteur.rice.s « *profanes* » ne disposent pas d'un capital spécifique et sont plus faiblement diplômés que les « *spécialistes* ».

Ces différents acteur.rice.s luttent ensemble contre le Nouveau Village Reille via des actions diversifiées. La Commission Reille a mis en place un site internet où elle recense un grand nombre d'études sur le site, à la fois sur son histoire, son patrimoine architectural et naturel, ses données descriptives ou encore sur le projet d'In'li. Ces études sont réalisées tantôt par des membres de l'association, tantôt par des spécialistes à qui l'association a fait appel. Les deux associations ont également élaboré une pétition « NE LAISSONS PAS BETONNER LE JARDIN DES FRANCISCAINES », qui comptabilise actuellement 5 434 signatures avec un objectif de 7 500 signatures car « *elle aura plus de chance de recevoir de l'attention de la part du décisionnaire* »⁹⁹. L'association Exemplarité 14 a adhéré à un comité d'associations parisiennes porté par la fédération française des associations de protection de

⁹⁶ BRAUDO Serge, Dictionnaire juridique

⁹⁷ Site de la Commission Reille, consulté le 22 mai 2022.

⁹⁸ Site Hello Asso, consulté le 22 mai 2022.

⁹⁹ « Pétition · Paris 14ème - NE LAISSONS PAS BÉTONNER LE JARDIN DES FRANCISCAINES ! · Change.org », consulté le 22 mai 2022, <https://www.change.org/p/paris-14%C3%A8me-ne-laissons-pas-b%C3%A9tonner-le-jardin-des-franciscaines>.

la nature et de l'environnement, France Nature Environnement. L'association a signé une pétition « Le Paris que nous voulons » dans l'optique de « rénover la démocratie » et de

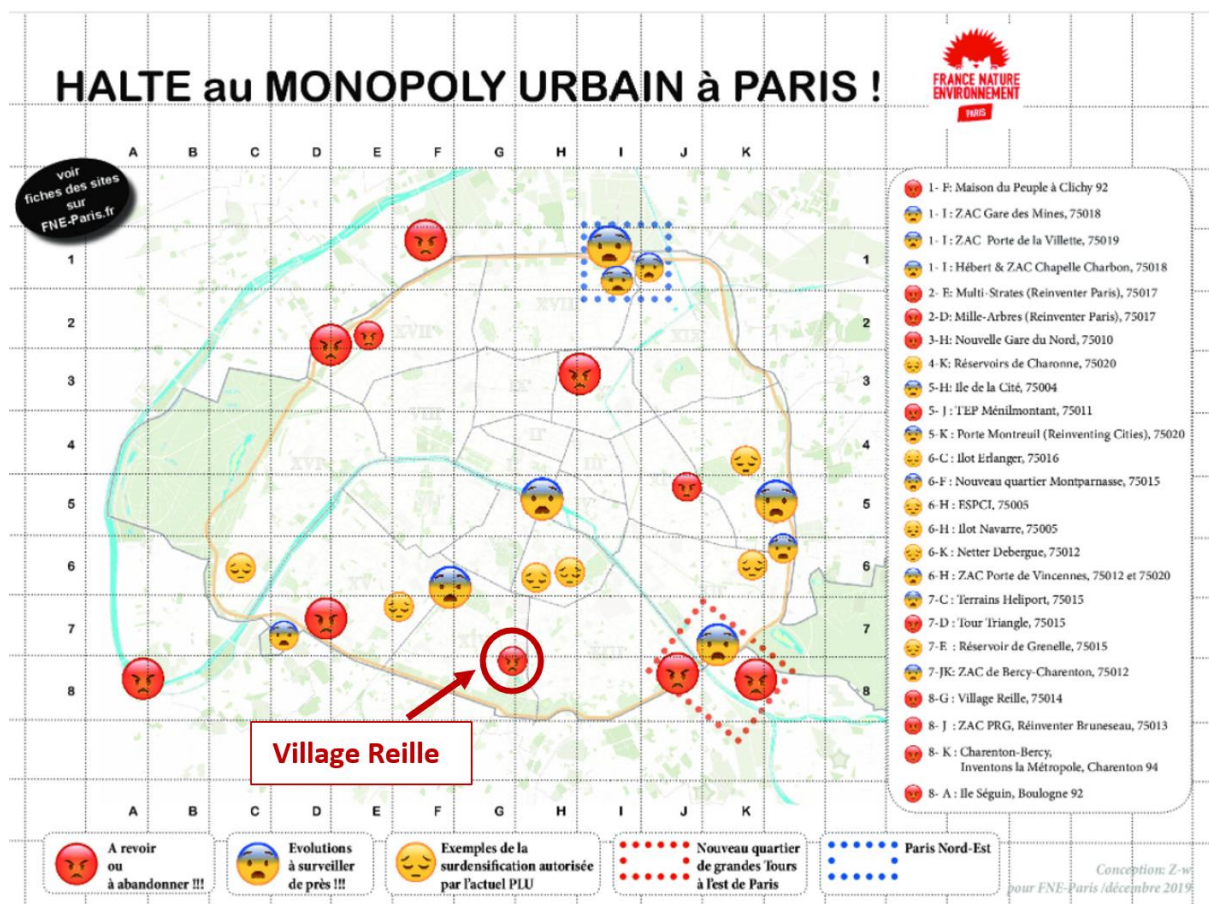


Fig.18 : Projets Urbains contestés par le comité d'associations parisiennes porté par France Nature Environnement. Source : Site de France Nature Environnement

dénoncer « une politique qui accroît les inégalités économiques, sociales et environnementales »¹⁰⁰. Dans sa rubrique « Halte au Monopoly Urbain à Paris », le comité a cartographié des projets urbains qui ne respectent pas leurs valeurs économiques, sociales et environnementales et le Nouveau Village Reille en fait partie.

Par ailleurs, la Commission Reille et Exemplarité 14 ont recours aux médias locaux pour faire entendre leurs revendications et tenter de récolter davantage de signatures pour leur pétition.

¹⁰⁰ Comité d'associations parisiennes, « Le Paris que nous voulons, propositions municipales », 2020.

« Ca a toujours été un peu compliqué. C'est vrai que les associations ont pas mal de voix et se font entendre. L'année dernière ont a eu pas mal d'articles dans Le Parisien, sur BFM, à l'initiative des associations qui ont parlé du projet et qui ont fait entendre qu'ils étaient contre le projet. »

Parole de la responsable du projet chez In'li

In fine, certain.e.s acteur.ice.s présent.e.s au sein de ces associations font également partie du Conseil de Quartier Montsouris-Dareau. « Un conseil de quartier est constitué des habitants, des occupants actuels, du proprio et des élus. Il y a une grosse nuance avec les associations qui peuvent faire un recours juridique, pas le conseil ! » exprime la référente de la Commission Reille. C'est une instance de quartier qui réunit les habitant.e.s et les élu.e.s autour des affaires communales. C'est le dispositif le plus courant de démocratie participative urbaine, il correspond à un modèle de démocratie de proximité consultative¹⁰¹. En ce sens, les membres des deux associations également membres du conseil de quartier se font doublement entendre par la mairie du 14^{ème} arrondissement.

3.1.2. La nature en ville : de futurs enjeux à respecter

Les deux associations, la Commission Reille et Exemplarité 14, luttent contre le projet urbain au nom de la protection de la nature présente sur le site. Le couvent Reille est doté d'importants espaces verts sur le site : le jardin avec la statue de Marie de la Passion (le futur jardin public) et ce qui est communément appelé le « Petit Bois ». Le « Petit Bois », fermé au public, forme un espace vert composé de feuillus diversifiés de 1 800m², tandis que la pelouse centrale bordée de deux rangées de marronniers s'étend sur environ 1 200m² ¹⁰². D'après les deux associations, ces espaces de nature en ville sont remis en cause par le futur projet In'li. Ce dernier affirme pourtant qu'il « a beaucoup travaillé le projet pour préserver le petit bois au mieux [...] pour qu'il retrouve ses valeurs du début. On a décidé d'arrêter de l'entretenir entre guillemets parce que c'est la gestion écologique qui fait qu'il se suffit à lui-même pour vivre et pour s'entretenir ».

¹⁰¹ LEFEBVRE Rémi, « Démocratie Participative », *Encyclopædia Universalis*

¹⁰² MADESCLAIRE Isabelle, « Etat des lieux », Commission Reille, 2019.



Fig.19 : Petit Bois, Photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022



Fig. 20 : Petit Bois, Photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022

Selon le Plan Local d'Urbanisme, la parcelle sur laquelle se situe le couvent Reille est identifiée comme un secteur de mise en valeur du végétal. En effet, les deux zones évoquées précédemment sont des espaces verts protégés (EVP). Cela signifie, d'après le PLU, qu' « en application des articles L.151-19 et L.151-23 alinéa 1 du Code de l'urbanisme » un EVP est « un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole »¹⁰³. Ainsi, les

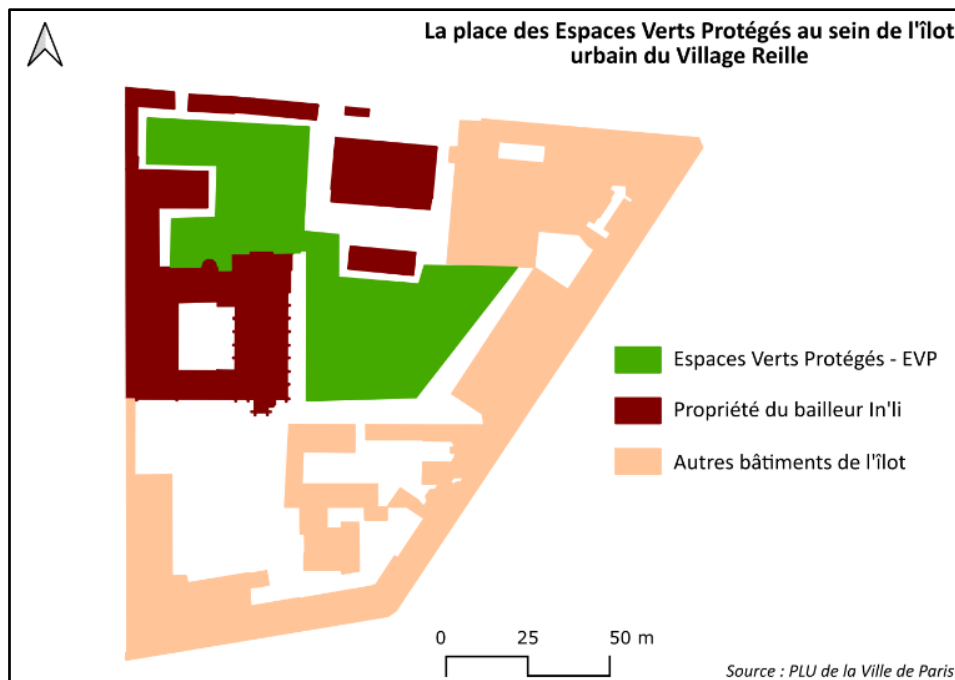


Fig.21 : La place des Espaces Verts Protégés au sein de l'îlot urbain du Village Reille, Réalisation personnelle, mai 2022. Source : PLU de la Ville de Paris

¹⁰³ PLU en vigueur, Règlement UG.13.3 – Prescriptions localisées, Espace vert protégé, Ville de Paris

associations militantes se basent sur la réglementation en vigueur, mais également sur celle à venir avec le futur PLU Bioclimatique en cours de réflexion. Le PLU bioclimatique de Paris vise à « *faire en sorte que la qualité environnementale, écologique, constructive et la qualité d'usages soient créatrices de valeur de ne plus exclusivement prendre en compte la maximisation du nombre de m² construits* »¹⁰⁴. Ceci est appuyé par le discours de la maire du 14^{ème} arrondissement :

« En urbanisme nous sommes obligés de voir dans quelles mesures les conditions de la biodiversité, du climat, de l'écosystème et donc de l'empreinte carbone.... Fin dans quelles mesures ces conditions ont une influence sur un projet, et ont un impact sur la conception urbaine elle-même ».

- Référente de l'association La Commission Reille -

De fait, le projet du bailleur In'li leur semble intolérable au vu des enjeux actuels écologiques et d'adaptation au changement climatique. Iels luttent contre la destruction de l'îlot de chaleur urbain et la biodiversité offerts par l'espace vert du couvent Reille. Cet espace vert s'inscrit, d'après la Commission Reille, dans une continuité écologique, un « *corridor vert* » avec le parc Montsouris au sud et le jardin Michelet à l'est. Aujourd'hui les citoyen.e.s, conscient.e.s de l'impératif écologique et des bienfaits que la nature apporte à leur bien-être¹⁰⁵, aspirent à un retour de la nature en ville. La maire du 14^{ème} arrondissement, qui a soutenu le candidat d'Europe Ecologie-Les-Verts aux dernières élections présidentielles, appuie le fait que l'intérêt écologique soit privilégié sur le site. « *Quand on construit un bâtiment on impose quelque chose au milieu naturel, en l'occurrence le jardin et le petit bois. Ça on peut limiter au maximum cet impact, donc c'est-à-dire limiter au maximum la construction* » affirme-t-elle lors de notre entretien.

3.1.3. Les enjeux climatiques en cachent-ils d'autres ?

¹⁰⁴ Ville de Paris, « *Avant-Projet du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* », Document mis à disposition du public à l'occasion de la concertation sur le PADD, 21 janvier/1^{er} avril 2022.

¹⁰⁵ BOURDEAU-LEPAGE Lise. « De l'intérêt pour la nature en ville. Cadre de vie, santé et aménagement urbain », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, vol. , no. 5, 2019, pp. 893-91

Bien que le danger que constitue le projet du Nouveau Village Reille pour la biodiversité au sein du site soit mis sur le devant de la scène, les questions de nature en ville ne sont que la partie émergée de l'iceberg. En effet, les riverain.e.s pointent également une trop forte densité du projet urbain puisque le projet initial était constitué de deux immeubles de sept étages comprenant plus de 150 nouveaux logements. La vue privilégiée sur le couvent Reille

Extrait du journal de bord du 2 avril 2022, à l'occasion des Journées Portes Ouvertes

Je suis allée saluer les membres d'In'li présent sur le site. Un grand nombre de visiteur.euse.s étaient autour de leur stand pour se renseigner sur le futur projet et leur poser des questions. J'ai pu observer trois types de visiteur.euse.s s'intéressant au projet : ceux qui ne sont pas du quartier et pour qui le futur projet semble être tout à fait adapté, ceux qui sont du quartier mais qui ne connaissent pas le projet et sont intrigués, et les riverain.e.s proches qui sont venus, non pas pour découvrir le projet, mais pour le critiquer. Les riverain.e.s proches avaient de nombreuses questions techniques, voire piégeuses, à poser au propriétaire comme sur le nombre d'étages exactes, la question du futur PLU bioclimatique. Certains ont exprimé ouvertement ce qui ne leur plaisait pas dans ce futur projet : les « travaux qui vont être embêtants », la peur d'une certaine « mixité sociale » et surtout le problème de la « hauteur des bâtiments ». L'un d'entre eux à, même, demander si les franciscaines allaient bien d'une manière hautaine. Entre deux réponses aux habitant.e.s, la responsable du lieu pour In'li, m'a dit qu'elle avait rencontré une majorité de riverain.e.s qui était venu critiquer le projet et que ça n'avait pas été de tout repos.



Fig.22 :Stand du propriétaire In'li, Photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022

est ainsi compromise par la hauteur des immeubles. A ceci s'ajoute la peur de l'arrivée de nouvelles.aux habitant.e.s..

Le responsable du site chez Plateau Urbain a confirmé que des riverain.e.s venaient leur rendre visite pour émettre le fait que le futur projet aller leur gâcher la vue. Le responsable du site a mentionné à plusieurs reprises que ces habitant.e.s étaient égoïstes et n'avaient pas conscience du besoin de logements dans la capitale. Le terme d'égoïsme est également revenu dans les paroles de l'une des religieuses qui a ajouté :

« Très honnêtement moi à leur place, je n'ai pas à m'occuper du terrain mais j'ai toute la vue. Alors que si vous regardez du couvent on ne voit rien du Petit Bois. Donc ceux qui en profitent le plus ... Au fond vous avez la vue sans les charges ! Alors ... Exemplarité 14 ... Exemplaire pour qui et comment ? ».

- Sœur franciscaine -

3.2. La difficulté d'obtention du permis de construire

La mairie du 14^{ème} arrondissement, suivie, par la mairie de Paris donne pour le moment raison aux habitant.e.s au vu de de leur contestation première du projet qui est celle, rappelons-le, de la sauvegarde de la biodiversité présente sur le site.

3.2.1. Un montage de projet concerté

A ce jour, le projet d'In'li n'est pas définitif et est toujours en cours d'évolution. Ce projet vise à réhabiliter le couvent des sœurs franciscaines afin d'y accueillir l'association d'aide à l'enfance ACSJF, actuellement présente dans le premier bâtiment construit par les sœurs, et des logements sociaux. Contrairement à la rénovation, la réhabilitation ne détruit pas le bâti existant. C'est une procédure de remise en état d'un patrimoine architectural et urbain. Elle fait l'objet d'un ensemble de travaux permettant la restructuration interne pour offrir au logement des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité tout en conservant

les caractéristiques architecturales majeures des bâtiments¹⁰⁶. Le bailleur In'li va nettoyer les façades, restaurer les parties abîmées et remplacer les menuiseries par des « *menuiseries bois à double vitrage avec des croisillons conformes à l'existant* »¹⁰⁷. Au-delà de la réhabilitation du couvent, les deux bâtiments situés sur l'impasse Reille vont être rénovés, c'est-à-dire démolis en vue de nouvelles constructions. Le bailleur In'li prévoit un total de 121 logements



Fig.23 : Image modélisée de la futur résidence Impasse Reille. Source : Site du Nouveau Village Reille

mixtes avec du locatif intermédiaire, du locatif libre, du locatif social et de l'accession, au sein de ces deux nouveaux bâtiments de six étages « à l'esthétique contemporaine ». D'après la description du bailleur In'li, ces deux nouvelles résidences « *apporteront une architecture de qualité grâce à des matériaux nobles sur toutes les façades en tuiles émaillées en camaïeu de gris-bleu-vert, au niveau des étages, et en briques pleines avec un habillage en métal nervuré, en rez-de-chaussée* »¹⁰⁸. De plus le projet prévoit un jardin public présenté en partie II, un espace de coworking, un local de commerce de proximité, un espace d'agriculture urbaine avec un potager partagé ainsi qu'un local de mobilités douces.

¹⁰⁶ MERLIN Pierre, Réhabilitation, In. CHOAY Françoise, MERLIN Pierre, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, p.771, 2010.

¹⁰⁷ « Nouveau Village Reille — Le projet », Site du Nouveau Village Reille consulté le 24 mai 2022.

¹⁰⁸ Ibid.



Fig.24 : Plan masse du Nouveau Village Reille. Source : Site du Nouveau Village Reille

Le projet du Nouveau Village Reille a considérablement évolué depuis l'achat du bailleur In'li aux religieuses. Ce dernier proposait des constructions davantage densifiées et un nombre d'étages plus important. Les changements de son projet sont liés aux réunions publiques de concertation prévues avec les habitant.e.s..

« Dès qu'il y a un projet d'urbanisme relativement important, ce qui est le cas pour le Village Reille, on demande au propriétaire et au porteur du projet de le présenter aux habitants, avant même le dépôt du permis de construire, pour le présenter parce que c'est normal. C'est la démocratie. »

- Maire du 14^{ème} arrondissement -

La mairie du 14^{ème} arrondissement n'est pas la seule à mettre en place des concertations, étant donné que le code de l'urbanisme stipule aux articles L.103-2 à L.103-7 que tout projet de grande ampleur nécessite d'organiser une concertation. Jean Eudes Beuret dans son article *« Mieux définir la concertation : du pourquoi au comment »*, constate trois objectifs de la concertation : la mise en commun d'informations, l'acceptation d'un projet, la co-construction du projet. En effet, le propriétaire In'li a présenté son projet qui a été contesté puis a évolué vers une co-construction du projet avec les habitant.e.s, *« l'idée c'était de vraiment travailler avec les riverains »* exprime la responsable de projet chez In'li. La co-construction correspond aux interactions entre des acteurs, amenant à des accords visant à rendre compatibles des

définitions relatives à un projet¹⁰⁹. D'après l'archive de la réunion publique du 28 avril 2021, celle-ci s'est déroulée en trois parties avec, tout d'abord, une introduction de la maire du 14^{ème} arrondissement de Paris, puis la présentation en 45 minutes du Nouveau Projet Urbain et enfin par des questions / réponses avec les participant.e.s d'une durée d'1h30. Ainsi, ces interactions entre les différentes entités concernées par le projet ont abouti à une évolution constante du projet. Le projet présenté à la réunion du 28 avril 2021, qui avait déjà subi des modifications, n'est plus le même que celui d'aujourd'hui. L'implantation d'un jardin partagé favorisant l'agriculture urbaine était déjà mentionnée dans le projet initial et celle-ci figure toujours dans le projet actuel mais certains aspects du projet ont encore évolué comme l'insertion d'un espace de coworking, aussi issue de volonté des riverain.e.s.

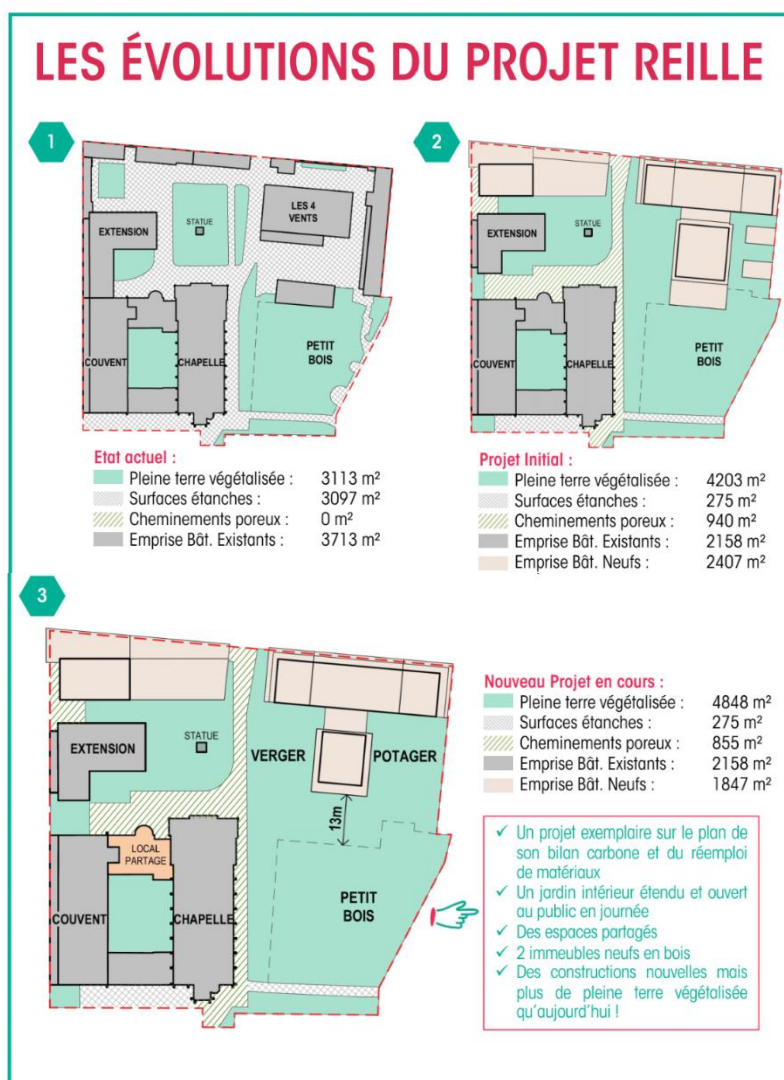


Fig. 25 : Evolution du Nouveau Village Reille. Source : Document d'information de la réunion publique d'information du mercredi 28 avril 2021.

¹⁰⁹ FOUURIAT Michel, « La co-construction. Une option managériale pour les chefs de service », Maxime Delaloy éd., *Le management des chefs de service dans le secteur social et médico-social*. Dunod, 2014, pp. 229-250.

Néanmoins, le bailleur In'li garde les rênes sur le Nouveau Village Reille. Par exemple, la mairie du 14^{ème} arrondissement « *avait demandé à In'li d'inclure, avant de retenir le maître d'œuvre et l'architecte, une personne représentant les habitants dans le jury* »¹¹⁰, ce qui n'a pas été mis en place par le propriétaire. Par ailleurs, les évolutions présentées dans le document d'information de la réunion publique, ci-dessus, montre peu de changements quant aux futurs bâtiments : seul le bâtiment situé à proximité du Petit Bois a été réduit de 13 mètres. Ainsi, il est possible de remettre en cause l'influence des concertations dans l'élaboration du futur projet urbain.

3.2.2. Refus des permis de construire : une consultation inefficace ?

La maîtrise d'ouvrage du Nouveau Village Reille, le bailleur In'li, a déposé trois permis de construire depuis 2020. Tous trois ont été refusés. Le permis de construire est une autorisation administrative préalable nécessaire à une opération de construction. Cette autorisation, régie par les articles L.421-1 à L.422-1, « *assure la sanction des règles d'urbanisme et la maîtrise des pouvoirs publics sur l'utilisation des sols par les particuliers* »¹¹¹. A Paris, le permis de construire est tout d'abord soumis à la mairie d'arrondissement concernée, qui émet un avis consultatif. Cependant, « *c'est l'avis de la ville de Paris qui compte* »¹¹². Le permis de construire est par la suite étudié au sein de la direction de l'urbanisme, service du permis de construire et du paysage de la rue, qui l'accorde ou non. Cet ensemble de démarches s'étale sur une période de huit à douze mois en moyenne pour des projets de l'ampleur du Nouveau Village Reille. Une fois le permis de construire octroyé, les travaux doivent être réalisés sur une durée de trois ans. Au-delà le permis n'est plus valide. Si jamais l'autorisation administrative n'est pas donnée, il est possible de procéder à un recours contre la décision dans un délai de 2 mois à compter de la notification du refus de la mairie¹¹³.

¹¹⁰ Citation issue de l'entretien avec la maire du 14^{ème} arrondissement

¹¹¹ MERLIN Pierre et PRATS Yves, Permis de construire, In CHOAY Françoise et MERLIN Pierre, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, p.627, 2010.

¹¹² Citation issue de l'entretien avec la maire du 14^{ème} arrondissement.

¹¹³ Justice.fr, « Refus d'une demande de permis de construire », 20 janvier 2020.

« Il se trouve que votre permis tel que vous le déposez ne tient pas trop compte de ce qui a été dit. Et que par ailleurs, nous on n'est pas d'accord sur le fond à construire de manière aussi dense sur une parcelle telle que celle-ci. Après on avait pleins de choses à leur dire sur le type de construction, sur le type de matériaux à utiliser etc. On avait dit aussi qu'il nous semblait important d'avoir dans tous les projets des espaces, des m² qui soient communs avec les habitants et les futurs habitants actuels. On avait dit autre chose, c'était sur le bâtiment patrimonial bien sûr, de le garder ! »

- Maire du 14^{ème} arrondissement -

A titre consultatif, la mairie du 14^{ème} arrondissement a toujours émis un avis défavorable au projet du bailleur In'li. Elle dénonce principalement la non prise en compte de la part du propriétaire, des revendications des riverain.e.s lors des consultations sur la forte densité du projet. Bien que le bailleur In'li conserve la quasi-totalité du couvent Reille, le premier bâtiment construit par les religieuses en 1895 va être détruit. La mairie souhaiterait qu'In'li réhabilite ce bâtiment pour une question de sobriété énergétique. Or, le bailleur estime, d'après Plateau Urbain, qu'en « *réhabilitant ça permet pas de construire assez de logements pour équilibrer l'opération* »¹¹⁴. Par ailleurs, la mairie du 14^{ème} arrondissement a également insisté sur le fait qu'il était contreproductif de valider un projet qui ne va pas dans le sens du futur PLU Bioclimatique, étant donné qu'il touche à certains espaces verts protégés : « *On va pas signer un projet pendant qu'on vote un projet sur le PLU Bioclimatique qui dit l'inverse de ce qu'ils veulent faire sur le site* ». La mairie du 14^{ème} arrondissement souhaite faire de l'ancien couvent Reille un espace qui réponde « *aux enjeux climatiques qui se posent dans une ville* » En somme, les revendications émises par les associations Exemplarité 14 et la Commission Reille, sont écoutées et défendues par la mairie du 14^{ème} arrondissement. Au vu du nombre de refus de permis de construire du Nouveau Village Reille, il semble que les arguments des habitant.e.s du quartier, émis lors des réunions publiques, soient en accord avec l'avis des pouvoirs publics mais n'aient pas été entendus par l'organisme porteur du projet.

¹¹⁴ Citation issue de l'entretien avec la responsable de développement chez Plateau Urbain

3.3. Une instrumentalisation de l'occupation temporaire ?

Tant que le projet d'In'li n'est pas accepté par la Ville de Paris, l'ancien couvent Reille fait office de structure d'accueil pour le projet d'urbanisme transitoire porté par Plateau Urbain. L'occupation des lieux convient et profite à la fois à la coopérative, au propriétaire mais aussi à la mairie du 14^{ème} arrondissement.

3.3.1. L'utilisation de l'image de Plateau Urbain par les propriétaires du site

Aujourd'hui, les propriétaires d'espaces vacants ont recours à l'urbanisme transitoire. Comme le souligne Felix Adisson dans son article « *Choisir ses occupants* », l'occupation temporaire est devenue un « *mode routinier de gestion transitoire de la vacance* ». Ceci s'explique par deux facteurs principaux : lutter contre le squat et limiter les dépenses (Pinard 2021). Afin de lutter contre les occupations illégales, les propriétaires des lieux faisaient autrefois appel à des gardien.ne.s, néanmoins la présence d'un.e gardien.ne quotidiennement sur un site à Paris coûte entre 13 000 et 15 000€ par mois¹¹⁵. A contrario, l'occupation temporaire permet d'éviter les squats et la dégradation du bâti pour un coût relativement faible pour le propriétaire. La responsable du projet chez In'li évoque qu'« *en faisant appel à Plateau Urbain l'idée était de pouvoir occuper le couvent, le faire vivre aussi pendant ce temps-là et éviter les squats* ».

Outre l'aspect économique, le bailleur In'li profite de l'image véhiculée par Plateau Urbain. La coopérative Plateau Urbain, créée en 2013 sous un statut associatif, a su se faire une véritable place dans le monde de l'urbanisme par son savoir-faire et son bon relationnel. Bien qu'il y ait d'autres organismes, associations ou entreprises spécialisés dans l'urbanisme transitoire, Plateau Urbain semble être le plus réputé de tous.tes et est cité comme « *tiers de confiance* » et « *facilitateur* » par l'Institut Paris Région¹¹⁶, comme évoqué en seconde partie du mémoire. De plus, Plateau Urbain était l'une des structures qui gérait les Grands Voisins

¹¹⁵ ADISSON Félix, « Choisir ses occupants. Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines », *Métropolitiques*, 6 janvier 2017.

¹¹⁶ Institut Paris Région, « L'urbanisme transitoire, optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ? » Note, janvier 2018.

situés au sein du 14^{ème} arrondissement. De ce fait, l'organisme avait déjà travaillé avec la Mairie du 14^{ème} arrondissement et les riverain.e.s connaissaient déjà leur démarche. Pour le propriétaire, l'implantation de Plateau Urbain facilite les échanges avec les habitant.e.s et la mairie lors des réunions publiques et événements en tout genre.

« On va profiter du rayonnement de Plateau Urbain, qui pour le coup a de très bonnes relations avec les riverains, la mairie et qui a l'habitude d'organiser ce genre d'évènement [ndlr. Journées portes ouvertes] pour greffer un peu notre communication sur le projet et faire un peu un tour assez sympa pour faire découvrir le site, le projet, passer un bon week-end. C'est l'occasion de mélanger un peu tout ça et de communiquer sur le projet ».

- Responsable de projet chez In'li -

Le propriétaire In'li utilise donc le « rayonnement » de la coopérative pour faire accepter son futur projet, en le présentant lors d'évènements conviviaux, ce qui contribue à favoriser son image.

Par ailleurs, à l'instar de SNCF Immobilier, gestionnaire du patrimoine immobilier de la SNCF, le bailleur In'li utilise l'urbanisme transitoire dans l'objectif « *d'amorcer la mutation progressive du site en créant des lieux de convivialité acceptés par les riverains, à la place d'espaces laissés partiellement ou entièrement vacants* »¹¹⁷. D'après la référente de la Commission Reille « *les gens ne perçoivent pas l'urbanisme transitoire comme différent du couvent et se disent « oh mais y'a pleins de trucs cools ! »* ». Cependant, les contestataires du futur projet considèrent cet urbanisme transitoire comme un « *cache projet* »¹¹⁸. Les deux associations n'utilisent pas le nom du Village Reille pour désigner le projet d'occupation transitoire : « *ça irrite tout le monde car ça fait référence au projet d'In'li qui veut construire deux tours* »¹¹⁹. Par ailleurs, le projet transitoire du Village Reille fait l'objet de quelques articles positifs qui mettent en avant l'initiative du propriétaire d'avoir fait appel à Plateau Urbain, contrebalançant les publications négatives sur le futur projet.

¹¹⁷ PINARD Juliette, *L'urbanisme transitoire, entre renouvellement des modalités de fabrique de la ville et évolution de ses acteurs. Une immersion ethnographique au sein de SNCF Immobilier*, Aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris-Est, 2021, p.406.

¹¹⁸ Citation issue de la discussion avec la référente de la Commission Reille

¹¹⁹ Ibid.

3.3.2. Une politique favorable à l'occupation transitoire

Le 26 août 2019, la Ville de Paris a mis en place une charte pour le développement de l'occupation temporaire. Celle-ci a été signée par dix-huit opérateurs immobiliers aux Grands Voisins. Un an après, le 24 juin 2021, cette charte a été reconduite avec la signature d'une quarantaine d'acteurs publics et privés dont le bailleur In'li, signature qui s'est déroulée sur le site du Village Reille. Cette charte a pour « *objectif de fédérer l'ensemble des acteurs partageant la conviction selon laquelle l'occupation temporaire est un outil indispensable à la fabrique de la ville, à l'utilité sociale des projets, à l'expérimentation, et à l'émergence d'un urbanisme de transition adapté aux usages et aux attentes des citoyens* »¹²⁰. Ainsi, cette initiative de la Ville de Paris témoigne d'une politique publique favorable à l'égard des occupations temporaires. Une politique publique correspond à un « *programme d'actions propre à une ou plusieurs autorités publiques ou gouvernementales* » et à leurs « *interventions [...] sur un domaine spécifique de la société ou du territoire* »¹²¹.

La mairie du 14^{ème} arrondissement a été l'une des toutes premières à inciter et à impulser des projets d'occupation temporaire car d'après la maire « *ça permet de montrer des alternatives en termes de ville économique* ». La maire du 14^{ème} se décrit de gauche, ses principaux sujets de préoccupation sont « *les inégalités, le féminisme, l'environnement, la place des politiques publiques en termes d'environnement, en terme de logement, d'accès au logement et d'accès aux droits* ». Ses préoccupations se rapprochent de celles évoquées par la responsable du pôle développement de la coopérative, qui s'intéresse aux questions de « *qui a le droit d'être en ville, que ce soit pour habiter, pour travailler, pour traîner, de la question du genre au dispositif anti SDF dans l'espace public [...] et Plateau Urbain ça répond un peu à ces questions* ». L'utilisation de la notion de « droit à la ville » d'Henri Lefebvre est très fréquente dans le vocabulaire des professionnels de l'urbanisme transitoire (Pinard 2021). Les intérêts communs sur la manière de faire et de penser la ville ont amené la mairie du 14^{ème} arrondissement à mettre en place ce type d'initiative au sein de l'hôpital Saint-Vincent de Paul comme évoqué en deuxième partie du mémoire. Au vu du bilan positif du projet des Grands

¹²⁰ « Paris signe une charte pour les projets d'occupation temporaire », Site de la Ville de Paris consulté le 25 mai 2022.

¹²¹ NYECK Cirille, « Politique publique », Dictionnaire d'administration publique, 2014, p.384-385.

Voisins sur les plans de « *la valeur économique, sociale, culturelle, et aussi de la valeur démocratique que ça a créé* »¹²², la maire du 14^{ème} a décidé de rendre – quasiment – obligatoire l’occupation transitoire au sein de lieux en attente de mutation. « Selon les religieuses « *ça permet à la mairie de dire : « Regardez tout ce que je fais pour les pauvres et pour le social ! Il y a un petit côté politique qui est indéniable* ».

La politique publique de la Ville de Paris, particulièrement celle du 14^{ème} arrondissement, favorisant le développement de projets transitoires, peut être considérée comme du marketing territorial. Le marketing territorial correspond aux différents moyens employés par les collectivités territoriales pour promouvoir leur territoire. C’est un outil de gestion de leur image qui vise à renforcer l’attractivité territoriale et assurer le développement du territoire (Kotler, Gertner 2002). En ce sens, le fait que la Ville de Paris se qualifie comme « *l’une des collectivités pilotes pour l’accueil d’initiatives d’occupation temporaire dans son patrimoine* »¹²³ fait de son utilisation de l’urbanisme transitoire un outil de marketing territorial. Ces lieux transitoires, qu’ils soient fermés au public, comme le Village Reille, ou bien ouverts, comme, anciennement les Grands Voisins, sont des lieux créatifs et dynamiques. « *On dit toujours que le 14^{ème} c’est un arrondissement dortoir etc. Donc on a un peu cette réputation du truc pépère mais en fait il se passe pleins de trucs.* » exprime la maire du 14^{ème} arrondissement. En effet, ces projets d’urbanisme transitoire offrent la possibilité aux occupant.e.s et habitant.e.s de se divertir lors d’événements ponctuels ou réguliers. Cela renvoie aux concepts de la ville événementielle. Ce concept a émergé de l’instrumentalisation des événements par les collectivités territoriales (Gwiazdzinski 2009, Richard et Palmer 2010, Pinard 2021). Cette figure de la ville met en scène de multiples événements donnant de l’importance à l’image, à l’éphémère et au spectacle¹²⁴.

Extrait de mon journal de bord du 22 février 2022

Dans le cadre du festival des Fiertés organisé par la Mairie du 14^{ème} arrondissement en novembre, le Village Reille a accueilli un spectacle intitulé "His Spread Legs / Witches and

¹²² Citation issue de l’entretien avec la responsable de développement de Plateau Urbain

¹²³ « Paris signe une charte pour les projets d’occupation temporaire », Site de la Ville de Paris, consulté le 25 mai 2022.

¹²⁴ PINARD Juliette, *L’urbanisme transitoire, entre renouvellement des modalités de fabrique de la ville et évolution de ses acteurs. Une immersion ethnographique au sein de SNCF Immobilier*, Aménagement de l’espace et urbanisme, Université Paris-Est, 2021, p.50.

Queen »". A la suite de son succès fou, le Village Reille a fait le choix de reconduire le spectacle le soir du 22 février au sein de la chapelle Sainte Jeanne d'Arc auquel je me suis rendue.



Fig.26 : Salutation des artistes à la fin du spectacle « His Spread Legs / Witches and Queen », Photographie personnelle réalisée le 22 février 2022.



Fig.27 : Fin du spectacle « His Spread Legs / Witches and Queen », Photographie personnelle réalisée le 22 février 2022.

3.3.3. L'urbanisme transitoire, outil devenu indispensable pour le renouvellement urbain

Finalement, la mise en place et le déroulement du projet transitoire du Village Reille est un projet qui convient à l'ensemble des acteurs concernés par cet ancien couvent. Du point de vue du propriétaire In'li, il lui permet de réduire ses coûts, de lutter contre les occupations illégales, d'empêcher la dégradation du bâti, de faire accepter le futur projet urbain et d'établir des échanges, facilités par la coopérative Plateau Urbain, avec la mairie et les habitant.e.s.. Pour la mairie, le projet d'urbanisme transitoire du Village Reille lui permet de faire le lien avec ses engagements politiques, de garder une main mise sur le site et de faire du 14^{ème} arrondissement un quartier de ville événementielle. Concernant les religieuses, il semble normal de penser que le projet portée par Plateau Urbain ne les intéresse pas plus que cela, or ce n'est pas le cas. En effet, les religieuses considèrent que le couvent est « rendu à sa première fonction », c'est à dire qu'il est « redevenu accueillant », « ouvert aux plus pauvres »

avec « *une dimension artistique* »¹²⁵. Elles entretiennent des relations avec les hébergé.e.s et les occupant.e.s du site et se sont rendues sur le site « *régulièrement car ils [ndlr] les ont invitées très gentiment* ». Enfin, le projet transitoire offre aux habitant.e.s du quartier, réfractaires ou non au futur projet, d'une part, un lieu de sorties où se déroulent de temps à autre des événements ouverts à tous.tes., et d'autre part, ça leur permet de dialoguer avec le propriétaire pour qu'il revoie le projet en prenant en compte leur avis. De plus, le Village Reille offre à la coopérative Plateau Urbain un nouveau lieu où elle peut mettre en place ses initiatives : des locaux à faible coût pour des structures d'Economie Sociale et Solidaire et proposer des espaces aux associations Aurore et Caracol. Les places en accueil d'urgence bénéficient à des « *personnes en situation de précarité ou d'exclusion* »¹²⁶ et la collocation solidaire à ceux qui ne peuvent pas se loger dans du locatif privé. Le Village Reille profite donc directement aux hébergé.e.s et aux occupant.e.s du lieu. Ainsi, l'ensemble des acteurs concernés de près ou de loin par l'évolution du couvent Reille voit dans l'occupation temporaire un aspect positif qui lui convient.

Schéma récapitulatif des avantages du projet d'occupation transitoire du Village Reille pour les différents acteurs concernés par le projet

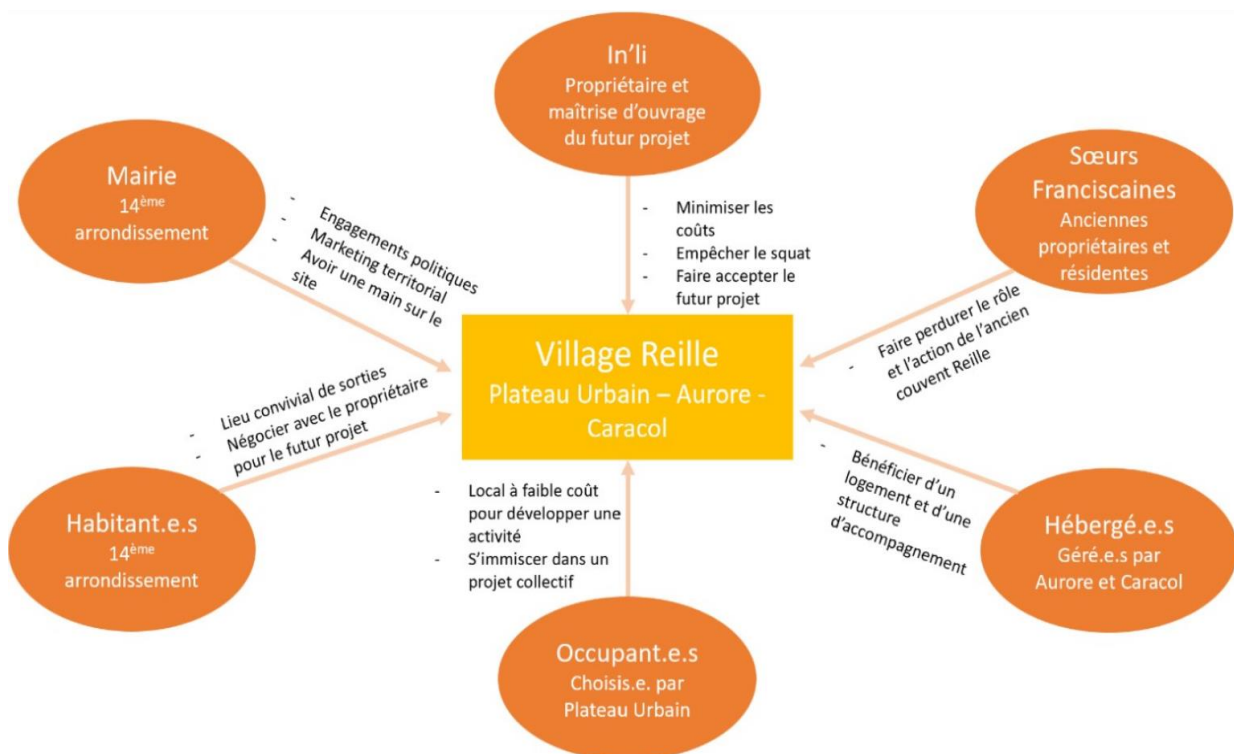


Fig.28 : Schéma récapitulatif des avantages du projet d'occupation transitoire du Village Reille pour les différents acteurs concernés par le projet. Réalisation personnelle, mai 2022.

¹²⁵ Citation issue de l'entretien avec l'une des sœurs franciscaines

¹²⁶ « Association Aurore, Héberger Soigner, Insérer », Site internet de l'association Aurore, consulté le 25 mai 2022.

Au vu de ces nombreux avantages pour la multitude d'acteurs qui composent la ville et sa fabrique, l'urbanisme transitoire est devenu un incontournable dans le processus de renouvellement urbain. De nombreux professionnels de l'urbanisme se sont penchés sur ces pratiques encore alternatives il y a peu et proposent de nouvelles compétences hybrides dans les modes de faire la ville ainsi que des compétences techniques juridiques et opérationnelles. Aujourd'hui, les acteurs classiques de la production urbaine comme le bailleur In'li se sont également appropriés l'urbanisme transitoire. Comme le souligne Juliette Pinard, « *les occupations temporaires sont désormais des projets urbains en soi, des démarches programmées et intégrées dans le processus de développement urbain*¹²⁷ ». Ainsi, l'occupation transitoire du Village Reille constitue une phase à part entière du projet urbain. Comme évoqué précédemment, cette phase de projet urbain a offert de nombreuses opportunités aux différents acteurs. Ceci n'aurait pas été le cas si le couvent Reille était resté un espace vacant le temps de la mise en place du futur projet urbain.

« Beaucoup de personnes ont découvert et ont appris l'histoire du couvent Reille ainsi que son patrimoine historique, écologique et le patrimoine social du site. [...] Ça a permis à des artistes, des micros entreprises de se développer. [...] Ça a permis de mettre une protection, un abri, un toit pour les personnes qui sont sans logement [...] Ça a permis pleins de choses et ça a permis encore une fois de réfléchir à comment on peut faire de manière intelligente évoluer le milieu urbain. »

- Maire du 14^{ème} arrondissement -

¹²⁷ PINARD Juliette, *L'urbanisme transitoire, entre renouvellement des modalités de fabrique de la ville et évolution de ses acteurs. Une immersion ethnographique au sein de SNCF Immobilier*, Aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris-Est, 2021, p.149.

Conclusion

Edifié au cours du XX^{ème} siècle par les sœurs franciscaines missionnaires de Marie, le couvent Reille était un lieu central pour le quartier, historiquement pauvre. A la suite d'un processus de gentrification au sein de la capitale, et du quartier, ainsi que du changement de l'Eglise dans les années 1970, les religieuses se sont senties de moins en moins utiles au quartier. Malgré leur recherche de solutions pour le site, elles ont finalement pris la décision de vendre leur couvent sous certaines conditions et ont mis en place un appel à projet. Le bailleur In'li, lauréat de l'appel à projet, est devenu le nouveau propriétaire du couvent Reille. Il a également offert un nouveau lieu de vie aux religieuses dans le 17^{ème} arrondissement, quartier où elles se sentent davantage à leur aise. Cette première partie a permis d'illustrer la façon dont un bâtiment destiné initialement à une fonction peut ne plus lui correspondre tant d'un point de vue architectural que sociétal.

En attendant le futur projet urbain, le propriétaire In'li et la mairie d'arrondissement ont eu la volonté, pour des raisons différentes, d'implanter un projet d'urbanisme transitoire dans le couvent. Accompagnée par les associations Caracol et Aurore, la coopérative Plateau Urbain porte le projet du Village Reille. Ce projet offre des espaces adaptés aux besoins de personnes en accueil d'urgence et des locaux à structures principalement issues de l'Economie Sociale et Solidaire. Le Village Reille a fait naître une dynamique collective semblable à celle des Grands Voisins où hébergé.e.s et occupant.e.s partagent leur quotidien. Au fur et à mesure du temps et des avenants de prolongations, le Village Reille a préfiguré, influencé et a impulsé le futur projet urbain. Ainsi, nous avons vu la manière dont un projet d'urbanisme transitoire se met en place, s'organise et crée une dynamique collective qui, sur certains points, laisse à désirer. Enfin, cette seconde partie a mis en lumière le fait que plus le temps du projet transitoire est long, plus il influence le futur projet, ce qui confirme l'une des hypothèses émises en introduction.

L'augmentation de l'influence grandissante de l'urbanisme transitoire sur le Nouveau Village Reille est liée au refus des trois permis de construire déposés par le bailleur In'li. A chaque nouveau permis de construire posé, un élément lié à l'urbanisme transitoire en cours a été ajouté, dans l'optique de mieux faire accepter le projet par la mairie du 14^{ème}

arrondissement, dont l'avis est consultatif pour l'octroi du permis de construire. Le Village Reille porté par Plateau Urbain joue un rôle de régulateur et de temporisateur entre les différents acteurs qui ont des points de vue divergents quant au devenir du site. En effet, des riverain.e.s se sont monté.e.s contre le projet du bailleur In'li via des associations qui contestent son impact environnemental du à sa forte densité. Ainsi, la troisième et dernière partie révèle l'importance des projets transitoires sur des sites destinés au renouvellement urbain, tant pour les propriétaires que pour les collectivités territoriales et pour les personnes opposées au futur projet.

Le Village Reille, est un site à l'histoire particulière, mais l'évolution de son projet urbain n'a rien d'atypique. Il est conforme à ce qui se passe fréquemment sur un site où se déroule du renouvellement urbain : achat du foncier par un grand promoteur pour y construire de nouveaux immeubles rentables pour lui, opposition au futur projet de la part des habitant.e.s du quartier et enfin intervention de la collectivité territoriale concernée. Ce portrait, somme toute, caricatural du fait urbain ne mentionne pas l'urbanisme transitoire qui est devenu incontournable dans la manière de faire la ville.

L'urbanisme transitoire était, il y a encore quelques années, une initiative alternative et expérimentale dans le champs de l'urbanisme, issu des pratiques de squats d'artistes illégaux et des friches culturelles. Cette pratique est aujourd'hui intégrée dans les manières de penser et de faire la ville, son utilisation – quasi – systématique dans les espaces vacants, ou destinés à l'être. Ceci s'explique par le fait qu'il permet à des lieux vacants d'avoir une utilité sur une temporalité courte qui met tout le monde d'accord. Cette temporalité courte permet à chacun des acteurs de la ville (collectivités, urbanistes, architectes, promoteurs immobiliers, citoyen.nne.s) de se faire entendre sur le devenir du futur espace et facilite leurs échanges.

L'urbanisme transitoire laisse anticiper et expérimenter le devenir des sites. Il réussit sur une temporalité courte à perpétuer un savoir faire et des visions de la fabrique de la ville sur le temps long. L'urbanisme transitoire constitue un outil pour les promoteurs immobiliers pour faire accepter leur futur projet. Dès lors que celui-ci est critiqué, contesté et refusé par la collectivité qui accorde le permis de construire, le promoteur immobilier puise des éléments et des idées issus du projet d'urbanisme transitoire pour les intégrer dans le futur projet. Ainsi, l'urbanisme transitoire est « *envisagé comme un outil de transition urbain,*

accompagnant des évolutions jugées nécessaires dans les manières de produire la ville, au regard de nombreuses crises sociales, économique, écologiques urbaine [ndlr. et sanitaires] qui traversent nos sociétés »¹²⁸.

L'urbanisme transitoire s'est imposé dans le champ de l'urbanisme récemment. Il est alors possible de se demander si cet outil d'accompagnement pour les futurs projets urbains est un simple effet de mode de courte durée, ou au contraire va se normaliser et être rendu légalement obligatoire.

¹²⁸ PINARD Juliette, *L'urbanisme transitoire, entre renouvellement des modalités de fabrique de la ville et évolution de ses acteurs. Une immersion ethnographique au sein de SNCF Immobilier*, Aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris-Est, 2021, p.516.

Bibliographie

Articles et ouvrages scientifiques :

ANIESA Ange et COTTOUR Chloé, « A la Glacière », Le blog de Gallica BNF, URL : <https://gallica.bnf.fr/blog/15122020/la-glaciere?mode=desktop>., Consulté le 28 avril 2022.

ADISSON Félix, « Choisir ses occupants. Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines », *Métropolitiques*, 6 janvier 2017. URL : <https://metropolitiques.eu/Choisir-ses-occupants.html>, consulté le 24 avril 2022.

AMBROSSINO Charles et ANDRES Lauren, « Friches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace », *L'Espace géographique*, 2011 (tome 40), p.15-30.

ANTONI Jean-Philippe, *Lexique de la ville*, Ellipses, octobre 2009, p.66.

ARAB Nadia, MIOT Yoan, « Espaces vacants et dégradation du cadre de vie dans une ville décroissante : le cas de Roubaix ». *Cybergeo : European Journal of Geography*, 13 octobre 2021. URL : <https://doi.org/10.4000/cybergeo.37759>, consulté le 5 mai 2022.

BERAUD Céline, "Martine Sévegrand, Vers une Eglise sans prêtres. La crise du clergé séculier en France (1945-1978), *Archives de sciences sociales des religions*, n°130, 2005, p.113-202.

BERTONI Angelo et LEURENT Aurore, « L'aménagement temporaire, révélateur d'espaces et de pratiques pour le projet urbain », *Disp – The Planning Review*, 4 octobre 2017.

BOURDEAU-LEPAGE Lise. « De l'intérêt pour la nature en ville. Cadre de vie, santé et aménagement urbain », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, vol. , no. 5, 2019, pp. 893-91.

BRUAND Yves, « Hénard Eugène – 1849- 1923 », Encyclopaedia Universalis. URL : [EUGÈNE HÉNARD \(1849-1923\) - Encyclopædia Universalis](#)

BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude, SEGAUD Marin, *Dictionnaire critique de l'Habitat et du Logement*, Armand Colin, 2003.

BURDEAU Georges, « Domaine Public », Encyclopædia Universalis. URL : [DOMAINE PUBLIC, Critère de la domanialité publique - Encyclopædia Universalis](#)

CHENEVEZ Isabelle, « Le temporaire dans l'espace public : passer de la contrainte à la ressource ! » *Les Cahiers du Développement Social Urbain* 67, n°1, 2018, p.42-44.

CHOAY Françoise, MERLIN Pierre, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Presse Universitaire de France, 2021.

COMARMOND Hélène, « Les maires au défi de l'exigence démocratique », *Métropolitiques*, 5 octobre 2020, URL : [Les maires au défi de l'exigence démocratique - Métropolitiques \(metropolitiques.eu\)](https://metropolitiques.eu/les-maires-au-defi-de-l-exigence-democratique), consulté le 18 mai 2022.

CUCHET Guillaume, « La « crise religieuse des années 1960 » », *Revue historique* 679, n°3, 2 septembre 2016, p.629-44.

DIETRICH-RAGON Pascale, « Qui rêve du logement social ? », *Sociologie*, n°1 vol.4, 2013. URL : [Qui rêve du logement social ? \(openedition.org\)](https://openedition.org/), consulté le 5 mai 2022.

FOUDRIAT Michel, « La co-construction. Une option managériale pour les chefs de service », Maxime Delalay éd., *Le management des chefs de service dans le secteur social et médico-social*. Dunod, 2014, pp. 229-250.

GAULIN Chantal, « Horticulteurs et Maraichers parisiens de la seconde moitié du XIXème siècle à la première guerre mondiale ». In : *Journal d'agriculture traditionnelle et de botanique appliquée*, 34^{ème} année, 1987.

LAPASSADE Georges, « Observation participante », In. BARUS-MICHEL Jacqueline éd., *Vocabulaire de psychosociologie. Références et positions*. Toulouse, Érès, « Questions de société », 2016. URL : [Observation participante | Cairn.info](https:// Cairn.info), consulté le 26 avril 2022

LEFEBVRE Rémi, « Démocratie Participative », *Encyclopædia Universalis*, URL : <http://www.universalis-edu.com.ezscd.univ-lyon3.fr/encyclopedie/democratie-participative/>., consulté le 22 mai 2022.

NEDELEC Pascale, « De nouveaux mots pour de nouvelles modalités de fabrique de la ville ? Initiatives citoyennes d'aménagement des espaces publics » *L'information géographique*, 2017.

NYECK Cirille, « Politique publique », *Dictionnaire d'administration publique*, 2014, p.384-385. URL : [Politique publique | Cairn.info](https:// Cairn.info), consulté le 22 mai 2022.

PASSERON René, « Collectif Art », *Encyclopædia Universalis*, URL : [ART COLLECTIF - Encyclopædia Universalis](#), consulté le 19 mai 2022.

PRADEL Benjamin, « Chapitre 15. L'urbanisme temporaire : signifier les « espaces-enjeux » pour réédifier la ville ». In *Espaces de vie, espaces enjeux : Entre investissements ordinaires et mobilisations politiques*, édité par Bonny Yves, Keerle Régis, Ollitrault et Le Caro Yvon, , Géographie sociale, Presses universitaires de Rennes, 2016, p. 245-256.

ROCHARD Hugo, ABOUT Cédissia, FRASCARIA-LACOSTE Nathalie, JACOB Philippe, SIMON Laurent, PECH Pierre, « Politiques urbaines et biodiversité en ville : un front écologique ? Le cas de la MGP, Métropole du Grand Paris » VertigO – la revue électronique en science de l'environnement, n°18, 25 mai 2018. URL : [Politiques urbaines et biodiversité en ville : un front écologique? Le cas de la MGP, Métropole du Grand Paris \(openedition.org\)](#), consulté le 17 mai 2022.

ROUSSEAU Sabine, « La vocation religieuse féminine dans les années 1960-1970 : crise collective, itinéraires singuliers ». *Annales de Bretagne et des Pays de l'Ouest, Anjou, Maine, Poitou-Charente, Touraine*, n°116-1, 30 octobre 2009, p.125-138.

SCHMITZ Serge, « Un besoin de territoire à soi : quelques clés pour un aménagement des espaces communs », *Belgeo, Revue belge de géographie* n°1-2, 8 mars 2012.

TOMASIN Daniel, « La scission de copropriété : état de la réglementation et de la jurisprudence », *Droit et Ville*, n°87, 2019, p.311-319, URL : [La scission de copropriété : état de la réglementation et de la jurisprudence \[1\] | Cairn.info](#), consulté le 29 avril 2021.

Travaux universitaires :

CLERVAL Anne, *La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, Géographie, aménagement et urbanisme, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, 2008, p.613.

DE BONET D'OLEON Louis-Marie, *L'urbanisme temporaire et le projet urbain : début et fin de nouvelles temporalités dans la fabriques de la ville : de l'enjeu de définition à l'enjeu*

d'évaluation des projets d'occupation temporaire, Architecture, aménagement de l'espace, Université de Grenoble Alpes, 2021, p.87.

DE FREMINVILLE Christine, *Les Franciscaines missionnaires de Marie, 1938-1980*, Adaptation et mutation, Histoire religieuse, politique et culturelle, Université Jean Moulin Lyon 3, 2017, p.703.

LEFEBVRE Fanny, *La gestion transitoire des espaces vacants en voie de reconversion*, Analyse de la fin de l'occupation des Grands Voisins à Paris, Urbanisme et aménagement, Ecole d'Urbanisme de Paris, 2017, p.119.

MARCHAND Julie, *Les espaces protégés au titre du patrimoine urbain : analyse des conflits à l'occasion des demandes d'autorisation d'urbanisme*, Sociologie Université de Tours, 2018, p.599.

PINARD Juliette, *L'urbanisme transitoire, entre renouvellement des modalités de fabrication de la ville et évolution de ses acteurs. Une immersion ethnographique au sein de SNCF Immobilier*, Aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris-Est, 2021, p.558.

Rapports, documents et autres :

APUR, étude réalisée par ARSAC Murielle, CORDIER Mathilde, DRIANT Jean-Claude, PRANDI Geneviève, Observation de l'Habitat de Paris, « Les classes moyennes et le logement à Paris », novembre 2006.

APUR, « Urbanisme transitoire – solutions juridiques », novembre 2021.

Comité d'associations parisiennes, « Le Paris que nous voulons, propositions municipales », 2020.

GABRELLI Bruno, Résumé historique sur la construction des bâtiments parisiens de la Communauté des Sœurs Franciscaines Missionnaire de Mari, (document fournie par les religieuses elle-même).

IAU, note réalisée par COCQUIERE A, DIGUET C, ZEIGER P, « L'urbanisme transitoire : aménager autrement », Note rapide n°741, février 2017.

IAU, « Ile-De-France 2030, La région se transforme. L'urbanisme transitoire », Les carnets pratiques n°9, septembre 2018.

Institut Paris Région, « L'urbanisme transitoire – optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ? », janvier 2018.

Justice, « Refus d'une demande de permis de construire », 20 janvier 2020. URL : [Refus d'une demande de permis de construire | Justice.fr](#), consulté le 24 mai 2022.

« Qu'est-ce que la classe moyenne ? », *La finance pour tous*, 15 mai 2019. URL : [Qu'est-ce que la classe moyenne ? - La finance pour tous](#), consulté le 3 mai 2022.

MADESCLAIRE Isabelle, « Les Données descriptives du site », Commission Reille, 2021.

MADESCLAIRE Isabelle, « Etat des lieux », Commission Reille, 2019.

Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté Industrielle et numérique « Qu'est-ce que l'économie sociale et solidaire (ESS) ? », 13 avril 2002. URL : [Qu'est-ce que l'économie sociale et solidaire \(ESS\) ? | economie.gouv.fr](#), consulté le 18 mai 2022.

Pétition « Paris 14^{ème} – NE LAISSONS PAS BÉTONNER LE JARDIN DES FRANCISCAINES ! », Change.org, 2019. URL : [Pétition · Paris 14ème - NE LAISSONS PAS BÉTONNER LE JARDIN DES FRANCISCAINES ! · Change.org](#), consulté le 22 mai 2022.

POISSON Patricia, « La chapelle Sainte Jeanne d'Arc, un patrimoine à protéger », Commission Reille, janvier 2020.

Ville de Paris, « *Avant-Projet du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* », Document mis à disposition du public à l'occasion de la concertation sur le PADD, 21 janvier/1^{er} avril 2022.

Articles de presse :

CAGNAT Bérangère, « Les Grands Voisins : une fabrique solidaire en plein Paris », *Alternatives économiques*, URL : [Les grands voisins : une fabrique solidaire en plein Paris | Alternatives Economiques \(alternatives-economiques.fr\)](#), consulté le 19 mai 2022.

PROULX Jean-Pierre, « Il y a 50 ans : Vatican II – Le concile qui a bouleversé l’Eglise ». *Le Devoir*, 22 décembre 2012.

SOULIE Elodie, « Paris : les sœurs Franciscaines passeront de la rive gauche à la rive droite », *Le Parisien*, 14 juillet 2017.

SOULIE Elodie, « Paris : dans le XIV, ils refusent de laisser bétonner le jardin des Franciscaines », *Le Parisien*, 20 décembre 2021.

SOULIE Elodie, « Paris fait un pas vers la préservation de l’ancien couvent de l’avenue Reille », *Le Parisien*, 10 février 2022.

« Dans le 14^{ème}, un couvent et son jardin menacés par un projet d’immeubles de 7 étages », Paris ZigZAF – Insolite & Secret, 2021.

Sitographie :

Site internet de l’association Aurore, URL : [Association Aurore](#)

Site internet de l’association Caracol – Colocations Mixtes & Solidaires, URL : [Caracol – Colocations Mixtes & Solidaires \(caracol-colocation.fr\)](#)

Site internet de l’association Commission Reille, URL : [COUVENT ET JARDIN REILLE – Le Couvent de la Transition Ecologique, 7-11 impasse Reille Paris 14ème \(couventreille.com\)](#)

Site internet de l’association France Nature Environnement, URL : [France Nature Environnement - FNE](#)

Site internet du dictionnaire juridique de Serge Braudo, URL : [Dictionnaire juridique - Serge Braudo \(dictionnaire-juridique.com\)](#)

Site internet du dictionnaire Larousse, URL : [Dictionnaire français - Dictionnaires Larousse français monolingue et bilingues en ligne](#)

Site internet de l’Ecole de la Transition Ecologique – Fondation ETRE, URL : [ETRE - Ecole de la Transition Ecologique - Fondation ETRE \(ecole-transition.eu\)](#)

Site internet de la Fondation Abbé Pierre, URL : [Aidez-nous à agir, donnez à la Fondation Abbé Pierre \(fondation-abbe-pierre.fr\)](#)

Site internet de Geoconfluences, URL : [Ressources de géographie pour les enseignants — Géoconfluences \(ens-lyon.fr\)](#)

Site internet des Grands Voisins, URL : [Les Grands Voisins – Saint-Vincent-de-Paul](#)

Site internet de l'architecte Guillaume Ramillien, URL : [Guillaume Ramillien Architecture Urbanisme Illustration](#)

Site internet d'In'li, URL : [In'li : logement intermédiaire, location loyer modéré \(inli.fr\)](#)

Site internet de Legifrance, URL : [Légifrance - Le service public de la diffusion du droit \(legifrance.gouv.fr\)](#)

Site internet de la Mairie du 14^{ème} arrondissement, URL : [Mairie du 14^e arrondissement de Paris](#)

Site internet du Nouveau Village Reille, URL : [Nouveau Village Reille \(nouveau-village-reille.com\)](#)

Site internet de Plateau Urbain, URL : [Plateau Urbain | urbanisme transitoire & immobilier solidaire \(plateau-urbain.com\)](#)

Site internet de la Région Ile de France, URL : [Région Île-de-France \(iledefrance.fr\)](#)

Site internet de la Ville de Paris, URL : [Paris.fr, site officiel de la Ville de Paris](#)

Table des matières

Remerciements	- 3 -
Sommaire	- 6 -
Introduction.....	- 7 -
1. Au temps des religieuses : la genèse d'un projet	- 14 -
1.1. Le couvent Reille, un lieu central pour le quartier	- 15 -
1.1.1. L'implantation de la congrégation des sœurs franciscaines impasse Reille ..	- 15 -
1.1.2. Le rayonnement du lieu à l'échelle du quartier	- 17 -
1.2. L'essoufflement du couvent	- 19 -
1.2.1. Un quartier en pleine mutation dès les années 1970	- 19 -
1.2.2. Un site devenu complexe à entretenir et plus adapté	- 21 -
1.2.3. Une volonté de changement : premières pistes et réflexion	- 22 -
1.3. Le choix final des religieuses : le départ du couvent.....	- 24 -
1.3.1. Un appel à projet mis en place par les sœurs	- 24 -
1.3.2. Le projet retenu : un projet destiné aux classes moyennes ?.....	- 25 -
1.3.3. La fin d'une histoire ... et le début d'une autre.....	- 27 -
2. Le temps de la projection : le choix de l'urbanisme transitoire	- 30 -
2.1. L'implantation de Plateau Urbain sur le site de l'ancien couvent.....	- 31 -
2.1.1. Une occupation temporaire conventionnée	- 31 -
2.1.2. Une mise aux normes obligatoires : quels financements ?	- 33 -
2.1.3. Le lancement du site : la sélection des participant.e.s.....	- 35 -
2.2. Le Village Reille : un projet « temporaire mixte » à l'instar des Grands Voisins.....	- 37 -
2.2.1. Un projet qui s'inscrit dans la continuité du couvent et des Grands Voisins	- 37 -

2.2.2. Une cohabitation qui crée des liens ?.....	- 39 -
2.2.3. L'incertitude de la fin du projet temporaire	- 41 -
2.3. L'occupation temporaire, influente sur le projet urbain ?	- 43 -
2.3.1. Une inspiration des projets d'urbanisme transitoire mêlés à des rencontres d'après In'li.....	- 43 -
2.3.2. Une préfiguration entre espace privé et espace public.....	- 45 -
2.3.3. Des confusions entre les discours, une influence remise en cause.....	- 47 -
3. L'urbanisme transitoire, outil d'aide à l'acceptation du futur projet urbain ?.....	- 50 -
3.1. Une mobilisation importante de la part des habitant.e.s contre le projet urbain....	- 51 -
3.1.1. La commission Reille au cœur de la lutte	- 51 -
3.1.2. La nature en ville : de futurs enjeux à respecter	- 54 -
3.1.3. Les enjeux climatiques en cachent-t-ils d'autres ?	- 56 -
3.2. La difficulté d'obtention du permis de construire.....	- 58 -
3.2.1. Un montage de projet concerté	- 58 -
3.2.2. Refus des permis de construire : une consultation inefficace ?.....	- 62 -
3.3. Une instrumentalisation de l'occupation temporaire ?	- 64 -
3.3.1. L'utilisation de l'image de Plateau Urbain par les propriétaires du site	- 64 -
3.3.2. Une politique favorable à l'occupation transitoire.....	- 66 -
3.3.3. L'urbanisme transitoire, outil devenu indispensable pour le renouvellement urbain.....	- 68 -
Conclusion	- 71 -
Bibliographie	- 74 -
Tables des illustrations	- 83 -
Annexes	- 85 -

Table des figures

<u>Figure 3</u> : Réalisation personnelle, mai 2022.. Source : GABRELLI Bruno, résumé historique sur la construction des bâtiments parisiens de la Communauté des Sœurs Franciscaines Missionnaire de Marie.....	p.16
<u>Figure 2</u> : Photographie de l'entrée au 7 impasse Reille de l'ouvroir de guerre, Le nouveau Village Reille. Source : Site du Nouveau Village Reille.....	p.19
<u>Figure 3</u> : Photographie des sœurs franciscaines en train de prier. Source : Site du Nouveau Village Reille.....	p.19
<u>Figure 4</u> : « Maison » des Sœurs Franciscaines. Source : Site d'In'li.....	p.27
<u>Figure 5</u> : Carte représentant l'ancien et le nouveau lieu de résidence des sœurs franciscaines. Réalisation personnelle, mai 2022.....	p.28
<u>Figure 6</u> :Réalisation personnelle issue des données issues de mes entretiens, mai 2022.....	p.32
<u>Figure 7</u> : Réalisations personnelles. Source: entretien avec la responsable du développement de Plateau Urbain.....	p.35
<u>Figure 8</u> : Fresque de l'Ecole Être, photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022.....	p.36
<u>Figure 9</u> : Couloir du Village Reille, photographie personnelle réalisée le 20 janvier 2022.....	p.36
<u>Figure 10</u> : Affiche de l'exposition du collectif Reill'ON. Source : Facebook du collectif.....	p.40
<u>Figure 11</u> : Exposition « La fin détend » du collectif Reill'ON au sein de la chapelle. Photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022.....	p.40
<u>Figure 12</u> : Les réalisations de projets d'urbanisme transitoire par Plateau Urbain (en parallèle du Village Reille). Source : Site internet de Plateau Urbain.....	p.42
<u>Figure 13</u> : Terrasse du couvent Reille. Photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022.....	p.44
<u>Figure 14</u> : Terrasse du couvent Reille. Photographie personnelle réalisée le 20 janvier 2022.....	p.44
<u>Figure 15</u> : Futur jardin public du Village Reille. Source : Image modélisée par In'li.....	p.46
<u>Figure 16</u> : Futur jardin public du Village Reille. Source : Dessin de Mélanie Drevet pour In'li.....	p.46
<u>Figure 17</u> : Journées portes ouvertes du Village Reille. Photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022.....	p.48

<u>Figure 18</u> : Projets Urbains contestés par le comité d’associations parisiennes porté par France Nature Environnement. Source : Site de France Nature Environnement.....	p.53
<u>Figure 19</u> : Petit Bois, Photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022.....	p.55
<u>Figure 40</u> : Petit Bois, Photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022.....	p.55
<u>Figure 21</u> : La place des Espaces Verts Protégés au sein de l’ilot urbain du Village Reille, Réalisation personnelle, mai 2022. Source : PLU de la Ville de Paris.....	p.55
<u>Figure 22</u> :Stand du propriétaire In’li, Photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022.....	p.57
<u>Figure 23</u> : Image modélisée de la futur résidence Impasse Reille. Source : Site du Nouveau Village Reille.....	p.59
<u>Figure 24</u> : Plan masse du Nouveau Village Reille. Source : Site du Nouveau Village Reille....	p.60
<u>Figure 25</u> : Evolution du Nouveau Village Reille. Source : Document d’information de la réunion publique d’information du mercredi 28 avril 2021.....	p.61
<u>Figure 26</u> : Salutation des artistes à la fin du spectacle « His Spread Legs / Witches and Queen », Photographie personnelle réalisée le 22 février 2022.....	p.68
<u>Figure 27</u> : Fin du spectacle « His Spread Legs / Witches and Queen”, Photographie personnelles réalisée le 22 février 2022.....	p.68
<u>Figure 28</u> : Schéma récapitulatif des avantages du projet d’occupation transitoire du Village Reille pour les différents acteurs concernés par le projet. Réalisation personnelle, mai 2022.....	p.69

Annexes

Retour sur les entretiens

Tableau récapitulatif des différents entretiens

Entité Interrogée	Rôle : qui ?	Date de l'entretien	Lieu de l'entretien
Bailleur In'li	Responsable de projet	17 mars	Bureaux d'In'li <i>Tour Ariane, place de la Défense</i>
Plateau Urbain	Responsable de développement	18 mars	Visioconférence
Sœurs franciscaines	Religieuse	29 mars	Nouvelle "Maison" des religieuses <i>rue Jean Leclair, Paris 17ème</i>
Mairie du 14ème arrondissement	Maire	28 mars	Visioconférence
Commission Reille	Référente de l'association	28 mars	Téléphone

Grilles d'entretiens

J'ai réalisé quatre grilles d'entretiens semi-directifs différentes en fonction de la personne interrogée, toutefois les thématiques étaient identiques. Les questions du début et celles de fin étaient sensiblement identiques, de ce fait je fais le choix de les réunir pour présenter mes grilles d'entretiens.

Mise en contexte :

- Pouvez-vous vous présenter ?

Propriétaire In'li et Plateau Urbain

- Quelle est votre profession ? Quelle formation avez-vous suivie ?
- Depuis quand occupez-vous cette fonction, et en quoi consiste-t-elle ?
- Qu'est-ce qui, dans votre parcours, vous a amené à vous investir dans cette structure ?
- Pouvez-vous me présenter votre structure ?
- Comment la définiriez-vous ?

Religieuses

- Pouvez-vous me présenter votre congrégation ?
- Comment la définiriez-vous ?
- Etes-vous proche du diocèse de Paris ?

Maire du 14^{ème} arrondissement

- Quelle formation avez-vous suivie ?
- Depuis quand occupez-vous cette fonction, et en quoi consiste-t-elle précisément ?
- Qu'est-ce qui, dans votre parcours, vous a amené à vous investir dans la politique ?

Grille d'entretien – Propriétaire In'li

Achat du couvent :

- Pourquoi avez-vous acheté ce couvent ?

- Comment avez-vous eu vent de sa vente ?
- Le prix du foncier était-il cher par rapport à un achat classique ?
- Avez-vous déjà acheté un bien au diocèse ?

Futur projet de réhabilitation :

- Pouvez-vous me présenter le futur projet ?
- Qu'est-ce que vous entendez par « logement intermédiaire » ?
- Quels sont les difficultés que vous rencontrez dans ce projet ?
- Appréhendez-vous l'arrivée de ce projet ?

Urbanisme transitoire :

- Comment définissez-vous l'urbanisme transitoire ? Qu'est-ce que cela signifie pour vous ?
- Pourquoi avez-vous recours à l'urbanisme transitoire ? Dans quel but ?
- Avez-vous eu des difficultés à recourir à l'urbanisme transitoire au sein de votre structure ?
- Au sein de votre équipe quelqu'un a-t-il déjà travaillé dans l'urbanisme transitoire ?
- Pourquoi In'li n'a-t-il pas signé la charte en faveur du développement de l'occupation temporaire ? (outil en faveur du territoire parisien signé en 2019 au Grand Voisin)
- Quelle est la communication sur l'urbanisme transitoire au sein de l'entreprise ?

Projet du Village Reille :

- Pouvez-vous me parler de la genèse du projet ? De son cheminement ?
- Est-ce que c'est la première fois qu'In'li a recours à l'urbanisme transitoire ?
- Si nous, est-ce que l'entreprise avait déjà fait appel à Plateau Urbain ?
- Est-ce que In'li rémunère Plateau Urbain ?
- Est-ce qu'In'li s'est inspiré d'autres modèles d'urbanisme transitoire ?
- Est-ce que l'utilisation de l'urbanisme transitoire a posé problème au sein du lieu ?
- Quels liens avez-vous avec le projet d'urbanisme transitoire et ces acteurs ? Ainsi qu'avec la mairie ?
- Quelles sont les conditions d'utilisation du lieu par les occupants ? (règles, interdictions) Amener sur la question de la chapelle par exemple.

- Avez-vous eu à négocier certaines modalités ?

La Chapelle :

- Etes-vous propriétaire de la chapelle ?
- Est-elle accessible au public ? Le sera-t-elle à la fin du projet ?
- Que va devenir la chapelle ?
- Est-elle classée ?

Lien avec le futur projet :

- Savez-vous quelles conséquences cette initiative a ou aura sur le futur projet ? Qu'en pensez-vous ?
 - Est-ce que ce projet d'urbanisme transi est perçu comme une figure de l'opération et du futur projet urbain ?
 - Redoutez-vous la fin du projet d'urbanisme transitoire ?
 - Au vu de certaines controverses, le fait qu'il y ait un projet transitoire permet-il de mieux faire accepter le projet futur aux riverain.e.s ?
-

Grille d'entretien – Plateau Urbain

Urbanisme transitoire :

- Comment définiriez-vous l'urbanisme transitoire ? Qu'est-ce que cela signifie pour vous ?
- Quelles sont les spécificités de l'urbanisme transitoire ?
- Quels sont les aspects « techniques » de l'urbanisme transitoire ?
- Comment fonctionne la mise en œuvre d'un projet ?
- Est-ce qu'il y a une sorte de concurrence entre les différentes agences d'urbanisme transitoire ?

Projet du Village Reille :

- Pouvez-vous me parler de la genèse du projet ? de son cheminement ? (appel d'offre ou de gré à gré, mise aux normes, ERP, contrat etc.). Comment en êtes-vous arrivés là ?
- Quel est le type de contrat utilisé ? Quelles sont les modalités de ce dernier ?
- Avez-vous déjà travaillé avec le promoteur immobilier In'li ?
- Avez-vous eu à négocier certaines modalités ?
- Avez-vous rencontré des difficultés dans le montage de ce projet ? Si oui, lesquels ?
- Vous êtes-vous inspirés d'expériences précédentes ?
- Est-ce que d'après vous le projet est une réussite ?
- Quelles sont les sources de financement du projet ?
- Ce projet d'urbanisme transitoire est-il différent des autres ? Si oui, pourquoi ?

Lien avec le futur projet :

- De manière générale, est-ce que les projets d'urbanisme transitoire ont un effet sur les futurs projets urbains ?
- Savez-vous quelles conséquences cette initiative a ou aura sur le futur projet ? Qu'en pensez-vous ?
- Redoutez-vous la fin de ce projet d'urbanisme transitoire ?

Futur projet de réhabilitation :

- Connaissez-vous le futur projet de réhabilitation ?
- Si oui, pouvez-vous me le présenter ?
- Existe-t-il des controverses concernant le futur projet ? Si oui lesquels ? Qu'en pensez-vous ?

Grille d'entretien - Religieuses

Histoire du couvent :

- A quelle période/date le couvent a-t-il été construit ?
- A-t-il été construit directement pour vous, les sœurs franciscaines ?

- Quel est l'architecte ?
- Pourquoi a-t-il été construit à cet endroit ?
- Qui était le propriétaire du couvent ?
- Le couvent a déjà été réduit ou agrandi ?

Vie dans le couvent :

- Pourquoi avez-vous souhaité déménager ?
- Qu'est-ce qui a changé pour vous avec ce déménagement ?
- Depuis quand étiez-vous installée là-bas ?
- Est-ce que vous regrettez quelque chose ?

Vente du couvent :

- Pourquoi avez-vous vendu ce couvent ?
- Comment avez-vous choisi la procédure de mise en vente ?
- Avez-vous été accompagné pour ça ?
- Est-ce que vous avez rencontré des difficultés ?
- Est-ce une pratique récente de la part du diocèse de Paris de vendre son foncier ?
- Pourquoi avoir vendu ce couvent à In'li et pas à un autre ?
- Est-ce que vous y êtes retournées depuis ?
- Etes-vous toujours en contact avec In'li ? Si oui, quelles relations entretenez-vous ?
- Est-ce que la vente du couvent a permis de financer certains de vos projets ?

Urbanisme transitoire :

- Savez-vous ce qu'il se passe actuellement sur votre ancien lieu de vie ?
- Est-ce que vous savez qu'elle est le projet actuel sur le Village Reille ? Pouvez-vous m'en parler ? Qu'en pensez-vous ?
- Etes-vous en contact avec Plateau urbain ? Si oui, quelles relations entretenez-vous ?
- Comment définissez-vous l'urbanisme transitoire ? Qu'est-ce que cela signifie pour vous ?

Futur projet :

- Connaissez-vous le futur projet d'In li ? Si oui, pouvez-vous me le présenter ?

- Savez-vous s'il existe des controverses avec le futur projet ? Si oui lesquelles ? Qu'en pensez-vous ?
- Souhaitez-vous que l'histoire du lieu apparaisse dans le futur projet ? Qu'il a un lien direct avec le projet ?
- Avez-vous pu émettre certaines de vos volontés concernant le futur projet ?
- Avez-vous posé des conditions sur les futurs usages du lieu, en particulier la chapelle ?
- Est-ce qu'il y a des obligations morales de ne pas transformer le bâtiment de la chapelle ?

Nouvelle résidence :

- Vous sentez vous bien dans votre nouveau lieu de vie ?
- Pourquoi avez-vous acheté à cet endroit

Grille d'entretien – Maire du 14^{ème} arrondissement

Quartier :

- Connaissez-vous l'histoire du 14^{ème} arrondissement ?
- Celui du quartier où est situé le Village Reille? Si oui, pouvez-vous me l'expliquer ?
- Comment le définiriez-vous aujourd'hui ?

Couvent :

- Savez-vous pourquoi les sœurs ont quitté le couvent et, de ce fait, le quartier ?
- D'après vous, est-ce une bonne chose qu'elles aient vendu le couvent ?
- Manque-t-elles au quartier ?
- Quelles relations entretenez-vous avec les sœurs ?
- Est-ce que vous en avez discuté avec elles avant ?
- Manquent-t-elles au quartier ?

L'urbanisme transitoire :

- Comment définiriez-vous l'urbanisme transitoire ? Qu'est-ce que cela signifie pour vous ?
- Contribuez-vous à la mise en œuvre des projets au sein du 14^{ème} arrondissement ? Si oui, comment ?
- Trouvez-vous des avantages dans les projets d'urbanisme transitoire ? Si oui, lesquels ?
- Souhaitez-vous que le 14^{ème} continue à promouvoir ce type de projet ?
- Communiquez-vous sur l'urbanisme transitoire ?
- Quelles relations entretenez-vous avec ceux qui gèrent ce type de projet ?

Le Village Reille :

- Pouvez-vous me décrire le projet du Village Reille ?
- Que signifie-t-il pour vous ?
- Entretenez-vous des relations avec les occupants du site ?
- Est-ce que vous vous rendez sur le site ? Si oui, à quel moment et sur quelle temporalité ?
- Redoutez-vous la fin de ce projet d'urbanisme transitoire ?
- Est-ce une réussite pour vous ?
- Associez-vous ce projet à celui des Grands Voisins ?

Le Futur projet de réhabilitation :

- Pourquoi avez-vous refusé le premier permis de construire ?
- Connaissez-vous le futur projet ?
- Est-il plus en accord avec ce que vous souhaitez ?
- Si oui, pouvez-vous me le présenter ?
- Existe-t-il des controverses concernant le futur projet ? Si oui lesquels ? Qu'en pensez-vous ?
- Comment gérez-vous les conflits entre les riverain.e.s et le propriétaire ?
- Quel rôle joue une mairie dans la régulation de ce type de conflit ?
- Quelles relations entretenez-vous avec le propriétaire In'li ?
- Est-ce que l'urbanisme transitoire vous permet d'avoir de meilleur contact avec In'li ?
- L'urbanisme transitoire vous permet-il de mieux accepter le futur projet urbain ?

Conclusion :

- Qu'est-ce que le suivi de cette expérience vous a apporté ? Socialement ? Professionnellement ?

Propriétaire In'li et Plateau Urbain

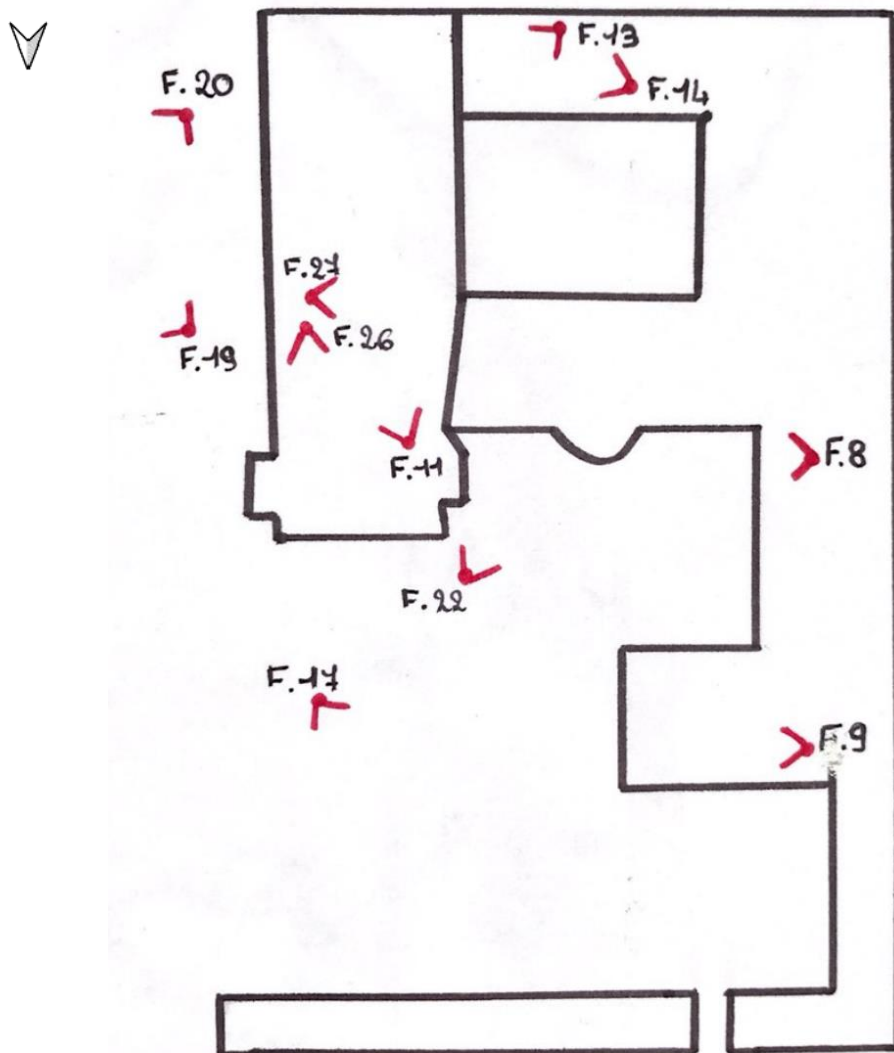
- Ce projet transitoire est-il une réussite pour vous ?

Maire du 14^{ème} arrondissement

- Qu'est-ce qu'il a apporté au 14^{ème} arrondissement ?

Illustrations complémentaires

Schéma représentant les prises de vue des photographies personnelles situées dans le corps du texte



Reportage photographique



Vue du couvent Reille, photographie personnelle réalisée le 20 janvier 2022.



Vu du couvent Reille, photographie personnelle réalisée le 20 janvier 2022.



Statue de Marie de la Passion, photographie personnelle réalisée le 20 janvier 2022.



Exposition la fin detend dans la chapelle Sainte Jeanne d'Arc, photographie réalisée le 2 avril 2022.



Ancienne entrée du couvent Reille, photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022.



Réfectoire du Village Reille lors des journées portes ouvertes, photographie personnelle réalisée le 2 avril 2022.



Impasse Reille, photographie réalisée le 2 avril 2022.

Journal de Bord

18 janvier 2022

Le 18 janvier 2022, je me suis rendue à la ZAC Bercy-Charenton. Surprise de voir l'espace clôturé et fermé un jour aussi ensoleillé que celui-ci, j'ai supposé que le lieu ne fût pas ouvert au public. Afin d'en avoir le cœur net j'ai fait le choix de me rendre directement au siège de Plateau Urbain qui se situe Impasse Reille.

Je suis arrivée au cœur de cette impasse, qui n'en est pas réellement une, j'ai longé un grand mur où on ne voyait pas ce qu'il y avait de l'autre côté. J'ai franchi un grand portail ouvert qui m'a amené sur le lieu nommé « Village Reille ». L'entrée donne directement sur un jardin clos avec en son centre une sculpture religieuse. J'ai tout de suite été étonnée de voir l'abside d'une chapelle. Il n'y avait personne. Je me suis interrogée : suis-je bien au bon endroit ? Que se passe-t-il ici ? Je me suis vite rendu compte que c'était un lieu qui accueillait des personnes en difficulté en voyant les panneaux de l'association Aurore. Etant seule dans un lieu inconnu, je n'ai pas osé m'aventurer au-delà de ce premier jardin. J'ai alors fait le choix de rebrousser chemin et d'appeler directement Plateau Urbain, néanmoins je suis tombée sur la messagerie. J'ai continué ma balade urbaine sous le grand ciel bleu en me notant dans un coin de ma tête qu'une fois rentrée, il faudrait que j'envoie un mail à Yes We Camp ainsi qu'à Plateau Urbain pour avoir plus de renseignements sur la ZAC Bercy Charenton.

Les deux organismes ont été très vifs pour me répondre semblant emballés par mon projet de mémoire. En effet, le lendemain j'ai su que le projet au sein de la ZAC Bercy Charenton n'ouvrira pas ses portes avant la soutenance de mémoire. Ainsi, j'ai fait le choix d'appeler la directrice de développement, contact que j'ai trouvé en bas du mail. Elle m'a tout de suite parlé d'un projet qui pouvait correspondre aux enjeux que je souhaite traiter : le Village Reille. A la suite de ma brève découverte du lieu la veille, nous avons convenu d'une visite du lieu le lendemain, visite à laquelle je me suis greffée.

19 janvier 2022

La responsable du Village Reille, nous a accueillie. Nous sommes directement allés dans le réfectoire. C'est un grand espace avec en son centre des tables, au fond de la salle il y a un espace avec des jeux de société et de l'autre côté il y a les cuisines. M.Guilguet nous a présenté le lieu de manière approfondie, son histoire, sa mise en place, l'occupation, les différents acteurs etc. Le Village Reille est un ancien couvent de sœurs franciscaines. Le bailleur In'li en est devenu le propriétaire en 2017 avec pour projet de réhabiliter le couvent en différents logements.

Actuellement, environ 100/150 personnes utilisent le site quotidiennement. Au rez-de-chaussée, au 1er et 2ème étage, il y a une cinquantaine de structures associatives diverses et variées issues du monde de l'Economie Sociale et Solidaire. Au 3ème et 4ème étage se situe un hébergement d'urgence géré par l'Association Aurore, une collocation avec des réfugiés et des étudiants gérés par l'association Caracol.

Nous avons poursuivi la visite en allant au premier étage où sont situées les anciennes chambres des sœurs qui étaient de passages, réhabilitées en bureaux. Ces bureaux accueillent différentes personnes : plasticiens, thérapeutes, artisans, graphistes, photographes, architectes et autres. Les couloirs sont remplis de petites décorations, œuvres d'arts et affiches, ce qui rend le lieu très vivant. Au deuxième étage, au bout d'un couloir de l'une des deux ailes, il y a une terrasse qui jouxte la chapelle. La terrasse a été aménagée (tables, bancs, jardinières) avec des matériaux de récupération.

Ensuite, nous sommes redescendues pour découvrir la salle de « l'oratoire » qui sert actuellement de petite salle de danse. Un des artistes présents au sein du lieu a repeint la coupole et y a ajouté des nuages fluorescents. La responsable nous a amenés dans la chapelle de l'ancien couvent, chapelle que Plateau Urbain n'a pas le droit d'aménager. Je n'avais jamais vu une chapelle vide, c'était réellement impressionnant. En effet, seuls les vitraux habillaient l'endroit. A la suite de la visite de la chapelle, la visite du site s'est achevée. Nous nous sommes alors dirigés vers la sortie en passant par les bureaux de Plateau Urbain où un petit chat déambulait.

La visite, ainsi que toutes les anecdotes de la responsable du lieu de Plateau Urbain, m'ont beaucoup plus. J'ai apprécié le fait que ce soit un lieu mixte où différentes personnes se côtoient. J'ai senti une énergie extrêmement positive au sein du lieu. De plus, le calme du lieu qui s'explique sans doute par son histoire m'a énormément interpellé.

22 février 2022

Dans le cadre du festival des Fiertés organisé par la Mairie du 14^{ème} en novembre, le Village Reille a accueilli un spectacle intitulé « His Spread Legs / Witches and Queen ». A la suite de son succès fou, le Village Reille a fait le choix de reconduire le spectacle le soir du 22 février au sein de la chapelle Sainte Jeanne d'Arc auquel je me suis rendue.

Le lundi 22 février, je finissais les cours à 19h et le spectacle commençait à 20h. En sortant de l'école je me suis dépêchée pour me rendre au 11 Impasse Reille où je suis arrivée à 19h49 précisément. Je me suis présentée en tant qu'étudiante de l'Ecole d'Urbanisme réalisant un travail sur le lieu. De ce fait, j'ai été accueillie par Alexis Gardent, le responsable du lieu, que j'avais eu au téléphone le vendredi d'avant. Après quelques minutes de discussion avec lui, il a dirigé les spectateurs et moi-même vers la chapelle. Nous sommes entrés à gauche de la chapelle, côté où je ne m'étais encore jamais rendue.

Une fois à l'intérieur, j'ai observé les décors mis en place pour l'occasion. La scène était située au niveau du chœur avec une citation projetée sur un écran, le long de la nef des sièges étaient installés et au niveau de la travée se trouvait la régie. Je me suis installée sur le côté afin de pouvoir observer les spectateurs. Tous les spectateurs étaient venus en groupe d'amis ou bien en couple, tout le monde semblait se connaître. J'ai demandé à l'homme assis à côté de moi de quelle manière il avait entendu parler de l'évènement, il m'a répondu qu'un ami à lui serait sur scène ce soir. J'en ai déduit que la communication du spectacle s'était relativement effectuée en interne, au sein de la structure et des organisateurs de l'évènements.

Une fois tous les sièges remplis, le responsable du site a pris la parole. Il a tout d'abord présenté le site, brièvement les structures en son sein, puis il a enchaîné sur la présentation

de l'évènement et a fini par remercier le propriétaire qui a autorisé l'utilisation de la chapelle pour accueillir le spectacle.

La première partie du spectacle était un monologue dont l'objet principal correspondait à l'amour d'un homme pour un autre homme, la mort de l'amour, la rupture et les souvenirs d'un désir partagé. Le personnage, Tom, nous a partagé toutes ses émotions et a tiré un beau portrait de l'amour homosexuel. Le noir complet au sein de la chapelle et seulement un faisceau de lumière sur lui rendait son discours intense.

A la fin de cette partie, les spectateur.rice.s ont été invités à rejoindre le côté du Village Reille relié à la chapelle. Au niveau de la salle de l'oratoire, il y avait des boissons offertes à tous. A ce moment-là j'en ai profité pour retrouver le responsable du site afin de discuter avec lui. Ce dernier m'a alors présenté à la directrice du pôle développement de Plateau Urbain avec qui j'avais déjà eu l'occasion de discuter au téléphone. Elle m'a affirmé que c'était avec plaisir qu'elle m'expliquera la manière dont elle travaille et la manière dont Plateau Urbain conçoit l'urbanisme transitoire, néanmoins elle n'était pas très apte à discuter ce soir-là étant donné qu'elle avait elle-même invité des amis à l'évènement. Avant la reprise du spectacle, j'ai eu un petit moment de solitude. J'ai alors regardé les gens, voir la manière dont ils parlaient, les relations qu'il y avait entre eux etc. Au bout de quelques minutes d'observation, nous avons été conviés à nous rendre de nouveau au sein de la chapelle.

La seconde partie a alors débuté. Il s'agissait d'un concert effectué par deux drags : l'une présentait les chansons interprétées par la seconde de manière comique et l'autre chantait tout en jouant du piano. J'ai adoré cette seconde partie pour plusieurs raisons. Tout d'abord, il y avait un jeu de son et lumière incroyable au sein de la chapelle avec des boules disco, des projecteurs, de la fumée, des paillettes sans que cela fasse *too much*. Par ailleurs, j'ai découvert des hymnes homosexuels gays interprétés par une des deux drags tandis que l'autre présentait les différents artistes et chansons. Entre applaudissements et chants collectifs, un réel jeu s'est installé entre les artistes et le public. La traduction des chansons était affichée en anglais sur l'écran ce qui m'a permis de comprendre les messages véhiculés.

A la fin du spectacle, j'ai pu discuter avec deux habitants du Village Reille : un étudiant de la colocation solidaire proposée par l'association Caracole, et un hébergé de l'accueil d'urgence. Nous avons tout d'abord échangé sur le spectacle, qu'ils ont tous deux trouvé incroyable et magique puis ils m'ont parlé brièvement de leur situation individuelle. Je me suis présentée à mon tour et j'ai parlé de mon projet universitaire de manière approximative. Après cette discussion, je suis allée remercier le responsable de lieu avec qui j'ai échangé sur l'évènement et le lieu de manière plus générale.

2 avril 2022

Le premier week-end d'avril, à l'occasion des journées Européennes de l'artisanat, Plateau Urbain a organisé les journées portes ouvertes du Village Reille. Ces journées ont été réfléchies et organisées à l'avance par la coopérative puisqu'à chaque entretien et chaque visite de terrain les différents acteurs concernés l'ont évoqué. L'objectif de ces journées est de montrer au public extérieur ce qu'il se déroule au sein de cet ancien couvent avec des ateliers d'initiations ou encore une exposition, ainsi que de présenter, pour le propriétaire, le futur projet en cours d'obtention de permis de construire.

Je me suis rendue au Village Reille pour les portes ouvertes de la journée du samedi. Lorsque je suis arrivée, vers 10h, Plateau Urbain et les occupants du site s'activaient pour finir les derniers préparatifs. Mis à part eux, il y avait quasiment personnes, seulement 4/5 visiteurs qui s'apprêtaient à réaliser une visite guidée proposée par l'une des occupantes. Je me suis directement greffée à cette visite, bien que je connaisse déjà le site. La visite guidée a débuté, au cœur du jardin, par l'historique du site avec l'installation des premières sœurs franciscaines menée par Marie de la Passion en 1896, puis l'évolution du site jusqu'au bâti d'aujourd'hui. La journaliste qui menait la visite a présenté la structure de Plateau Urbain, les engagements qu'elle soutient et la structure du Village Reille. Nous avons alors parcouru le lieu en visitant le rez-de-chaussée où se trouve le réfectoire et les bureaux de la coopérative Plateau Urbain. Nous avons poursuivi la visite du site par les bureaux/ateliers situés au premier étage : lorsqu'un des occupants était dans son atelier celui-ci nous présentait son travail. Dans ce cadre, nous avons découvert le travail de graphistes, de poètes, de philosophes, de musiciens, d'artisans ou encore d'architectes. La journaliste nous a également présenté les différents travaux qu'ils ont réalisés de manière collective au sein du Village. Par exemple, elle nous a présenté un travail de cartographie du quartier du 14^{ème} arrondissement où chacun des utilisateurs et utilisatrices du lieu a posé une épingle d'un lieu où ils se rendent fréquemment. De plus, elle nous a parlé des différents événements ouverts ou non au public qui se sont déroulés au sein du Village Reille comme les journées du jardin où la Mairie du 14^{ème} a demandé que le lieu soit ouvert au public.

Après cette visite et nos multiples rencontres et discussions ce fut le temps de manger. Au menu : un repas concocté par l'un des hébergés, Arrouna, qui effectue une formation de chef. Lors du repas du midi j'ai discuté avec une fille de mon âge qui avait aussi suivi la visite guidée. Elle était présente en tant que future stagiaire de Plateau Urbain lors duquel elle va aider le responsable du site, Alexis Garden, tout au long de la période estivale. A la suite de ce repas, une occupante du site est venue nous proposer un moment de débat philosophique au sein de son bureau. Nous avons accepté chaleureusement de nous prêter au jeu du débat. Je me suis retrouvée dans un bureau entouré de 6 personnes, uniquement des occupant.e.s et hébergé.e.s du site avec qui nous avons philosophé sur la question, plus ou moins formulée telle quelle : Faut-il aller vers les autres ?. Après une heure de philosophie, je suis allée voir l'exposition « La Fin détend » du collectif Reill'ON au sein de la Chapelle. Les diverses utilisations de la chapelle m'ont toujours interpellée, j'aime la manière dont ce lieu, encore sacré, est utilisé autrement mais toujours dans l'optique de réunir les individus.e.s.. Chaque artiste du collectif avait son propre espace pour exprimer son interprétation de la thématique. Aucune œuvre ne m'a réellement marqué, cependant je me souviens qu'une des occupantes réalisait une performance en représentant en direct un oiseau à l'aquarelle.

A la suite de ma visite de l'exposition je suis retournée dans le jardin. A ce moment-là il y avait beaucoup de monde qui venait participer aux activités proposées comme du slake, du mowlki, des jeux d'enfants ou autre. Il y avait également des concerts de musique en tout genre. Je suis allée discuter avec différentes personnes pour leur demander dans quel cadre ils étaient présents sur le site. La majeure partie d'entre eux me disaient soit qu'ils avaient été invité par l'une de leur connaissance qui occupait le lieu soit parce qu'ils habitaient dans le quartier. L'un des couples que j'ai interrogés m'a dit qu'il avait vu l'évènement dans un article journalistique sur « que faire le jour des journées artisanales de la culture » où ils parlaient de l'ancien couvent Reille. A ce moment-là, je suis allée saluer les membres d'In'li présent sur le site. Un grand nombre de visiteurs étaient autour de leur stand pour se renseigner sur le futur

projet et leur poser des questions. J'ai pu observer trois types de visiteurs s'intéressant au projet : ceux qui ne sont pas du quartier et pour qui le futur projet semble être tout à fait adapté, ceux qui sont du quartier mais qui ne connaissent pas le projet et sont intrigués, et les riverain.e.s proches qui sont venus, non pas pour découvrir le projet, mais pour le critiquer. Les riverain.e.s proches avaient de nombreuses questions techniques, voire piégeuses, à poser au propriétaire comme sur le nombre d'étages exactes, la question du futur PLU bioclimatique. Certains ont exprimé ouvertement ce qui ne leur plaisait pas dans ce futur projet : les « travaux qui vont être embêtants », la peur d'une certaine « mixité sociale » et surtout le problème de la « hauteur des bâtiments ». L'un d'entre eux à, même, demander si les franciscaines allaient bien. Entre deux réponses aux habitant.e.s, responsable du lieu pour In'li, m'a dit qu'elle avait rencontré une majorité de riverain.e.s qui était venu critiquer le projet et que ça n'avait pas été de tout repos.

Après avoir longtemps écouté les discussions entre les visiteur.rice.s et le propriétaire du Village Reille, je suis allée assister aux différents concerts. Enfin, j'ai effectué des activités proposées par les occupant.e.s., et celles proposées par des gestionnaires privés commandités par Plateau Urbain. En fin d'après-midi, j'ai croisé la maire du 14^{ème} arrondissement, néanmoins je n'ai pas eu le courage de l'interroger directement, fatiguée de ma journée. De ce fait, j'ai fini la journée sur une petite note sucrée : un goûter que j'ai acheté au stand de l'association Aurore, l'une des associations présente sur le site qui s'occupe de l'accueil d'urgence. Les membres tenant le stand discutaient alors de la gestion des différents sites. Puis je me suis dirigée vers la sortie où j'ai découvert une fresque participative en cours de réalisation. Ni une ni deux, j'ai pris mon pinceau pour mettre ma main à la patte. J'ai discuté avec les gestionnaires de la fresque, étudiantes en licence d'art plastique à l'université Panthéon Sorbonne, qui m'ont expliqué leur venue sur le site. Elles ont fini par me raconter une anecdote qui ne m'a pas laissé de marbre : toute la journée le propriétaire du site, supérieur de la responsable du projet leur a répété « faites que mon mur soit beau » sans participer lui-même à cette fresque collaborative.

A la suite de ce week-end de portes ouvertes, Plateau Urbain et In'li ont réalisé des postes de retraçant l'évènement sur leurs réseaux sociaux. In'li a eu un discours davantage tourné sur la découverte des visiteurs du projet urbain « centré sur la préservation du patrimoine architectural et environnemental du site, dans le respect des exigences du futur PLU bioclimatique de la ville de Paris ». Tandis que Plateau Urbain a basé son discours sur les « 1 000 personnes » qui ont eu l'occasion de « s'immerger dans ce lieu d'occupation temporaire tout en s'exerçant au body painting, à la calligraphie, ou encore à la création de seeds bombs ».

**L'urbanisme transitoire, outil d'accompagnement des futurs projets urbains.
Exemple du Village Reille**

Mémoire de master 1, Urbanisme et Aménagement

Réalisé par Anna-Carla Descours

Sous la direction de Elsa Vivant

Années universitaire 2021 – 2022