

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

---

Étudiante : Anna-Carla Descours

Directrice de mémoire : Elsa Vivant

Année universitaire 2021/2022

---

### **Résumé du mémoire**

Issu des pratiques de squats d'artistes illégaux et des friches culturelles, l'urbanisme transitoire s'est imposé dans le champ de l'urbanisme ces cinq dernières années. Celui-ci est utilisé par les professionnels de l'urbanisme pour offrir une utilité aux espaces vacants sur une temporalité courte. Au-delà du simple projet transitoire, ce nouveau mode de fabrique de la ville interroge l'intérêt qu'y voient l'ensemble des acteurs qui gravitent autour. Des projets transitoires découlent des questionnements sur l'avant et l'après projet ainsi que le rôle qu'est le projet transitoire dans l'accompagnement, voire l'acceptation, des futurs projets urbains. Le projet transitoire du Village Reille porté par la coopérative Plateau Urbain en est un bel exemple.

### **Mots clés**

Urbanisme transitoire, réhabilitation, gentrification, espace public, ville événementielle, congrégation religieuse.

### **Problématique**

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

## **Méthodologie utilisée**

Afin de répondre à cette problématique, j'ai mis en place une méthodologie qualitative ponctuée de visites de terrain et d'entretiens semi directifs. J'ai réalisé au total cinq entretiens auprès de cinq acteurs différents, tous concernés par le projet du Village Reille :

- la responsable de programme du bailleur et propriétaire In'li
- la responsable du pôle développement chargée du montage de projet d'urbanisme transitoire de la coopérative Plateau Urbain
- l'une des sœurs franciscaines, ancienne habitante du couvent
- la maire du 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris
- un échange téléphonique avec la référente d'une des associations d'oppositions au futur projet urbain.

Les visites de terrain, quant à elles, se sont effectuées sous forme d'observation participante. J'ai ainsi effectué une visite du site et participé à deux événements ouverts au public qui m'ont permis d'avoir des discussions informelles avec des usager.e.s du site et des habitant.e.s du quartier.

## **Description du site et du futur projet**

L'édifice situé au cœur de l'impasse Reille est un ancien couvent construit en 1910, qui s'est agrandi tout au long du XX<sup>ème</sup> siècle. Ce couvent accueillait la congrégation des sœurs franciscaines missionnaires de Marie dont la mission principale est l'œuvre des missions. À la suite d'un processus de gentrification au sein du quartier et d'une évolution de l'Église dans les années 1970, les sœurs franciscaines ont fait le choix de vendre leur couvent, ne se sentant plus aussi utiles au quartier qu'autrefois. Elles ont mis en place un appel à projet qui a été remporté par le bailleur In'li. In'li a su séduire les sœurs en répondant à tous les critères demandés et en proposant des logements intermédiaires destinés aux classes moyennes qui peinent à se loger dans la capitale.

Dans l'attente de l'octroi d'un permis de construire de la part de la ville de Paris, le propriétaire In'li, conseillé par la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement, a fait le choix de faire appel à la coopérative Plateau Urbain pour donner vie au bâtiment. Nommé le Village Reille, le projet offre des espaces adaptés aux besoins de personnes en accueil d'urgence et des locaux à prix réduits à des structures, principalement issues de l'Économie Sociale et Solidaire. Le projet d'urbanisme transitoire, régi par une convention d'occupation précaire, repose sur un mode de financement propre entre subventions, mécénats et loyers. Au fur et à mesure du temps, le Village Reille a préfiguré, influencé et a impulsé le futur projet urbain : le Nouveau Village Reille.

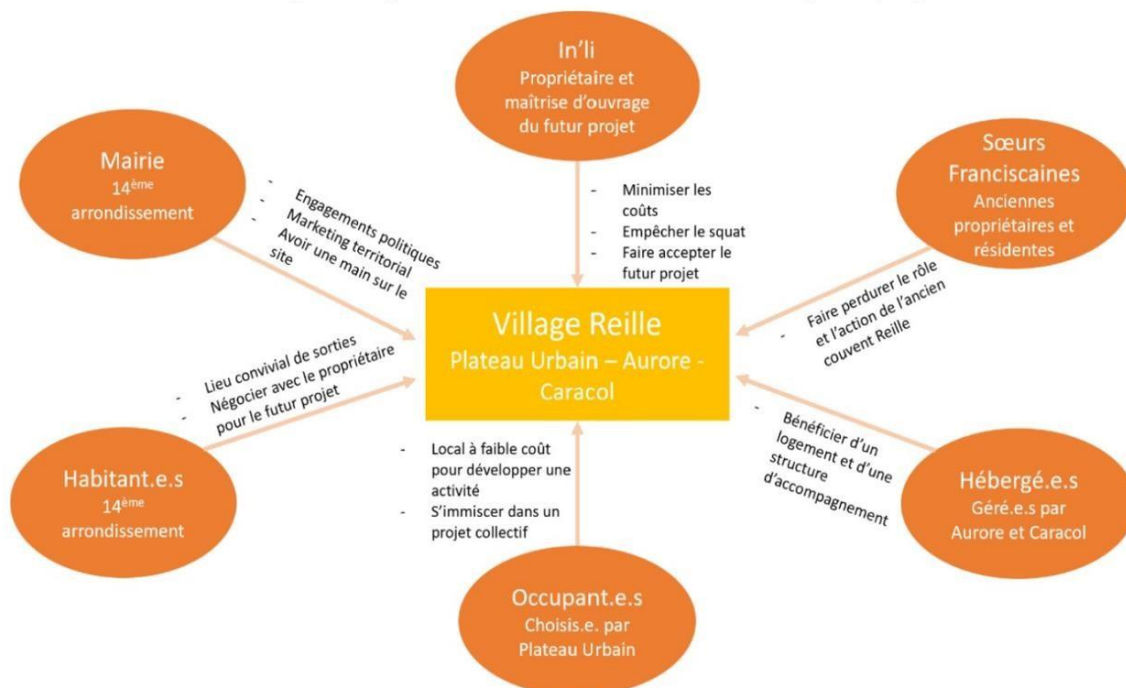
Le Nouveau Village Reille vise à réhabiliter le couvent des sœurs franciscaines et à construire sur la parcelle deux nouveaux bâtiments accueillant 121 logements mixtes avec du locatif intermédiaire, du locatif libre, du locatif social et de l'accession. Trois permis de construire ont été déposés par le bailleur In'li, tous ont reçu un avis défavorable. Ces derniers ne respectaient

pas, selon la mairie, la volonté des riverain.e.s énoncée lors des réunions de concertations. Ceux-ci, à travers deux associations, prônent la protection de la nature présente sur le site de l'ancien couvent et contestent la forte densité du projet. De ce fait, le projet transitoire a permis d'instaurer un dialogue entre les différentes parties et joue un véritable rôle de régulateur et de temporisateur.

## Résultats principaux

Ce travail de recherche met en lumière différents éléments liés à l'urbanisme transitoire. Tout d'abord il illustre la façon dont un bâtiment destiné initialement à une fonction peut ne plus convenir à celle-ci et être modifiée pour correspondre à d'autres fonctions. Par ailleurs, ce travail révèle le fait que plus le temps du projet transitoire est long, plus celui-ci influence le futur projet urbain. *In fine*, ce mémoire montre l'importance du projet d'urbanisme transitoire pour l'ensemble des acteurs. Chacun voit dans le projet transitoire un avantage qui lui est propre.

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



L'urbanisme transitoire, au vu de ces nombreux avantages pour l'ensemble des acteurs concernés par les futurs projets urbains, est devenu incontournable dans le processus de renouvellement urbain. La majeure partie des acteurs de la fabrique de la ville se sont aujourd'hui emparés de ce nouveau mode de faire, si bien que certaines structures en ont fait leur cœur de métier à l'instar de Plateau Urbain.

## Bibliographie et Sitographie

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.

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 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.

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.558.

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

Site internet du Nouveau Village Reille, URL : [Nouveau Village Reille \(nouveauvillagereille.com\)](http://nouveauvillagereille.com)

---

### **L'urbanisme transitoire, outil d'accompagnement des futurs projet urbain. Exemple du Village Reille.**

Étudiante : Anna-Carla Descours

Directrice de mémoire : Elsa Vivant

Année universitaire : 2021/2022