MAI 2/2017

INFORUM

LE MAGAZINE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL SUISSE

VLP-ASPAN

GRANDS PROJETS CANTONAUX | AFFECTATION TRANSITOIRE | QUALITÉ DE L'URBANISATION | ZOOM SUR RÜTI ZH

AFFECTATIONS TRANSITOIRES

Thérapie d'activation pour patients immobiliers

Matthias Bürgin
Géographe dipl. EPF, büro metis, auteur du «Guide sur les affectations transitoires»

Les affectations transitoires sont sur toutes les lèvres, mais leur nature et leur acception ont évolué ces dernières années. De plus en plus, elles visent à entretenir les espaces et à en renforcer l'image plutôt qu'à animer les villes et les quartiers. Un manque évident de connaissances subsiste. Cet article éclaircit la situation et montre comment les affectations transitoires peuvent favoriser le développement vers l'intérieur tout en redonnant vie aux sites.

En 2016, la manifestation artistique temporaire «Kettenreaktion» a ouvert pour la première fois le site au public. Photo: Mike Wolff

L'affectation transitoire désigne l'usage temporaire de locaux et d'espaces vacants qui s'intercale entre l'abandon d'une affectation initiale et la réalisation d'une nouvelle affectation. L'affectation transitoire diffère de l'occupation sauvage en ce sens qu'elle est marquée par une coopération et des dispositions contractuelles entre le propriétaire et les utilisateurs.

Les bâtiments vacants ou les espaces non utilisés sont des patients immobiliers. Ils sont le signe d'un vide en termes d'exploitation, d'une non-correspondance entre planification et réalité. Les affectations transitoires peuvent combler ce vide ou conduire à de nouvelles solutions – à l'image de l'assolement triennal, qui laisse en jachère une partie des terres arables durant un an, le temps qu'elles reprennent des forces.

Une ampleur quasi épidémique

Le nombre de bâtiments vacants augmente en Suisse du fait de la désindustrialisation, de la dépopulation et de la rationalisation. Le phénomène ne concerne pas seulement les sites industriels: bureaux, magasins, écoles, hôpitaux, restaurants et hôtels, gares, bâtiments militaires et religieux sont aussi touchés. Une étude de la Haute école de Lucerne en estime le nombre à 2000 ou 3000. Rien que dans le canton de Berne, 72 écoles ont été fermées récemment selon la Direction de l'instruction publique.

À ce phénomène de vacance fait face un besoin croissant d'espaces bon marché et de possibilités d'épanouissement. Certains acteurs issus des milieux de la culture (sociale), de l'économie créative, de l'artisanat, de la formation, de la santé, de la production locale, du commerce de détail et des loisirs ne peuvent s'offrir les loyers du marché pour réaliser leurs projets et leurs activités.

Un effet gagnant-gagnant

Faire coïncider vacance des sites et besoins d'espaces permet à chaque partie d'y trouver son compte: les propriétaires peuvent dégager un revenu durant la lacune d'exploitation et réduire du même coup les frais d'entretien, l'utilisation du bien rimant avec maintien en état de la structure bâtie et protection contre le vandalisme. Quant aux utilisateurs, ils peuvent exercer temporairement et à bon marché leurs activités, ou garer leurs roulottes.

Nous qualifions d'affectations transitoires «à finalité introvertie» celles qui servent uniquement à louer des locaux. Mais il y a mieux: la situation s'avère en effet plus attrayante quand le public participe à l'aventure, un cas de figure que nous appellerons affectation transitoire «à finalité extravertie» et qui profite non seulement au site, mais aussi au quartier ou à la ville tout entière.

Une contribution au développement vers l'intérieur

Les affectations transitoires à finalité extravertie améliorent les qualités urbaines et donc le développement de l'urbanisation vers l'intérieur, et cela même dans les régions plutôt rurales, aussi contradictoire que cela puisse paraître. Elles s'accompagnent des effets suivants, gages de meilleures perspectives de développement même à la campagne:

- **Site**: valorisation du site, lequel devient une adresse prisée, amélioration de son image, nouveaux arguments commerciaux, élévation du prix du terrain, amorce de reconversions, réduction de la pression pour trouver une affectation définitive.
- **Ville/commune/quartier**: alternative compatible avec le développement durable à la construction en rase campagne, ouverture du site au public, création d'une identité, amélioration de la qualité de vie dans les quartiers avoisinants, réponse aux besoins d'espaces, nouveaux instruments de marketing pour faire la promotion de la ville.
- **Économie**: rôle de creuset pour la création de start-up, création d'emplois, stabilisation et stimulation de l'économie locale.
- **Culture**: mise à disposition de niches favorisant l'émergence d'une production culturelle et son épanouissement, potentiel de nouvelles tendances culturelles.
- **Société**: ouverture de nouvelles possibilités pour expérimenter et innover, promotion de l'autogestion, renforcement du capital social, production d'espace au lieu d'en consommer, démocratisation du développement local.

Les défis représentent des chances

Les affectations transitoires se heurtent aussi à des oppositions, même si la plupart des situations problématiques ont des causes internes et peuvent être vues comme des défis parfaitement surmontables pour peu que l'on adopte la bonne approche. La crainte existe de ne plus parvenir à se débarrasser des utilisateurs temporaires: or, des contrats à durée clairement déterminée peuvent y remédier, l'idéal étant de lier la fin du contrat

Vue de l'aire ferroviaire de la gare de marchandises des chemins de fer allemands (DB) à Bâle juste avant que l'affectation transitoire de nt/Areal n'investisse les deux bâtiments de droite et ne remporte un vif succès grâce à un programme mêlant culture, restauration et laboratoire urbain.
Photo: Hans-Jörg Walter

L'affectation transitoire utilisait une vaste surface libre asphaltée pour toutes sortes d'activités visant à animer le site, comme un marché aux puces et d'alimentation le dimanche.
Photo: Matthias Bürgin

à un événement extérieur, comme le début des travaux. Un prêt à usage peut aussi s'avérer une option, même si cela n'apporte aucun revenu. Il importe également de fixer des règles explicites pour éviter toute sous-location problématique.

À défaut d'appareils permettant un décompte individuel des charges, des modèles de répartition utiles existent. Les problèmes liés aux déchets et au vandalisme peuvent être réglés selon des approches coopératives. Pour les procédures d'autorisation, la commune doit être associée à temps et l'intérêt public à une affectation transitoire doit clairement peser dans la balance.

La situation se révèle plus complexe quand l'opposition se dessine au sein même de la population par manque de prise en compte des besoins locaux dans le projet de réaffectation. Mais des solutions satisfaisantes pour toutes les parties existent, comme le montrent divers exemples en Suisse.

Quand la commercialisation prend le dessus

Les grandes affectations transitoires à finalité extravertie qui ont fleuri en Suisse au tournant du millénaire étaient des projets portés par les utilisateurs eux-mêmes selon une logique ascendante («bottom up»). Elles ont attiré l'attention des villes et des promoteurs, sont devenues tendance et ont été rattrapées par la commercialisation. C'est ainsi que les projets qui prédominent aujourd'hui ne visent souvent qu'à louer temporairement des locaux et sont peu ou prou dépourvus d'effets sociaux.

Alors que les tentatives de développer des agences de médiation neutres (p. ex. Bâle, Lucerne, Saint-Gall) ont échoué faute de ressources, de nouveaux acteurs professionnels se profilent sur le marché. Ils tirent avantage du fait que les propriétaires rechignent à traiter directement avec les utilisateurs, et s'acquittent des tâches contractuelles et opérationnelles. Certes, ils veillent à une mixité contractuelle d'utilisateurs, mais la finalité extravertie passe à la trappe. Cela permet malgré tout de mettre des locaux inutilisés sur le marché.

Un manque de connaissances dans les villes suisses

Un sondage initié par le département présidentiel du canton de Bâle-Ville auprès des villes suisses a montré que les connaissances sur la nature des affectations transitoires, sur leurs nombreux atouts et leurs faibles risques, étaient lacunaires. La plupart des villes consultées s'en tiennent aux questions de mise en œuvre. Peu d'entre elles encouragent activement les affectations transitoires. Les instruments de promotion sont méconnus. Les affectations transitoires sont néanmoins vues comme des moyens importants pour mettre des espaces à la disposition de la culture et de l'économie créative.

Deux tendances s'observent en matière d'autorisations: d'une part, les administrations qui accomplissent leur tâche en se contentant d'appliquer les directives et, d'autre part, celles qui pratiquent une culture du possible. C'est le cas à Zurich, Bâle, Berne, Lucerne et Saint-Gall, où l'on n'hésite pas à interpréter généreusement les marges d'appréciation au profit des affectations transitoires dès lors qu'un intérêt public a été démontré.

Exemples en milieux urbains et ruraux

Des appels d'idées ont été lancés ici et là pour donner à des friches un usage temporaire attrayant: à Bâle pour des terrains vacants au bord du Rhin (www.i-land.ch), à Lucerne pour une ancienne piscine (www.neubad.org)

ou à Thoune pour les jardins de Schadau (www.thun.ch/schadau). Bâle a par ailleurs créé un centre de contact dédié aux affectations transitoires, Berne a élaboré un concept sur la question et mis sur pied un bureau de coordination. Thoune, Berthoud, Lenzburg, Yverdon-les-Bains et Lucerne ont introduit un article sur les affectations transitoires dans leurs règlements sur les constructions afin d'en faciliter l'autorisation.

Parmi les multiples affectations transitoires recensées en Suisse, voici brièvement présentés quelques exemples. Nés de contextes divers, ils présentent des historiques tout aussi variés.

Site nt/Areal – Bâle

Au milieu des années 1990, l'aire ferroviaire de la gare de marchandises des chemins de fer allemands (DB) à Bâle, d'une surface de 19 hectares, était disponible pour le développement d'un nouveau quartier urbain. En réalisant l'étude «Akupunktur für Basel» en 1999, les initiateurs organisés en une petite association ont jeté les bases d'une affectation transitoire de renom international dont la voilure a été réduite au terme de douze années fructueuses. Dans l'intitulé du projet, les initiales «nt» signifiaient «non territorial», ce qui témoignait d'une volonté de ne pas occuper les lieux de manière permanente et était gage de confiance.
L'ouverture au public d'une aire jusque-là interdite d'accès a été l'une des clés du succès, ainsi que la vingtaine de projets gastronomiques, culturels, sociaux et de loisirs et les quelque 2500 manifestations auxquelles ils ont donné lieu, la forte fréquentation par la population et l'échange actif avec le quartier. nt/Areal a accru le capital social et donné un avant-goût d'urbanité au site. À la fin de l'affectation transitoire, un restaurant, une maison de quartier officielle et un marché aux puces mensuel ont été maintenus.
www.areal.org

Ancienne fabrique de brosses – Oberentfelden AG

Lorsque la fabrique de brosses Walther à Oberentfelden s'est mise à péricliter, la commune a acheté le site en 1995 et repris les locataires qui avaient été admis pour compléter l'occupation du bâtiment. Elle avait reconnu que ces derniers n'étaient pas des «fauteurs de troubles» et qu'ils avaient un effet bénéfique sur l'image et l'identité de la petite commune. Toutefois, une tentative de transformation a par la suite échoué après le rejet par la population d'un crédit de planification. Les locataires regroupés en communauté d'intérêt ont trouvé une autre solution: en 2011, ils se sont mis d'accord avec la commune pour fonder une coopérative et reprendre le site en droit de superficie. Les fonds pour la rénovation ont été fournis par la Banque Alternative Suisse. La coopérative compte une quarantaine de membres.

L'ancienne fabrique continue d'offrir des loyers très avantageux et accueille aujourd'hui sur 80 espaces un joyeux mélange d'artistes, d'artisans et de graphistes, complétés par une maison des jeunes, une association culturelle, une friperie et une associations de migrants.
www.alte-buersti.ch

Dans les années 1990, le grand complexe de bâtiments de la fabrique de brosses à Oberentfelden offrait déjà un accueil temporaire à de nombreux artisans et artistes. Photo: David Beerli

En 2011, les utilisateurs ont fondé une coopérative et se sont assuré un lieu de création durable en droit de superficie.
Photo: David Beerli

L'usine de cellulose désaffectée d'Attisholz dans la commune de Riedholz. Des affectations transitoires doivent redonner vie au site, pensé en tant que nouveau quartier urbain. Photo: Simon Dietiker

En 2016, la manifestation artistique temporaire «Kettenreaktion» a ouvert pour la première fois le site au public. Photo: Mike Wolff

Cellulose Attisholz – Riedholz SO

Le secteur nord de l'usine de cellulose d'Attisholz, fermée en 2008, s'étend sur 49 hectares dans la petite commune de Riedholz, à 3 kilomètres de la ville de Soleure. Le complexe, situé directement au bord de l'Aar, est un témoin marquant de l'ère industrielle. Une planification-test, un masterplan et une conception directrice ont encouragé le prestataire de services immobiliers et de construction Halter SA à acquérir le site en 2016. D'ici à 25 ans, un quartier urbain doit y voir le jour, offrant logements, emplois, établissements de recherche, de restauration et de culture (la surface utile sera comprise entre 85 000 et 130 000 m^2). Une centaine d'espaces sont déjà loués temporairement en tant que bureaux, ateliers et entrepôts, récemment rejoints par deux salles d'événements. À l'automne 2016, une manifestation intitulée «Kettenreaktion» (réaction en chaîne), regroupant 120 artistes suisses et étrangers, a permis pour la première fois à un vaste public d'accéder au site.

La conception directrice de 2014 salue l'affectation transitoire de manière explicite: «Les affectations transitoires sont les bienvenues en tant que projets initiaux. Durant les premières étapes du développement (...), il convient de les encourager autant que possible.» Halter SA prévoit de développer d'autres affectations transitoires dans le cadre d'un programme, et cela afin d'ouvrir le site, d'attirer du public et de créer une identité, sans donner plus de détails pour l'instant.

www.attisholz-areal.ch / www.kettenreaktion.jetzt

Dans le quartier bernois du Breitenrain, l'ancienne caserne des pompiers Viktoria est provisoirement réaffectée durant quelques années. Elle accueille 20 projets qui profitent et donnent vie au quartier. Photo: Immobilien Stadt Bern

L'affectation transitoire Alte Feuerwehr Viktoria rencontre un fort écho populaire: fête de quartier au début de l'été 2016. Photo: Peter Eichenberger

Ancienne caserne des pompiers Viktoria – Berne

En décembre 2014, les pompiers ont quitté la caserne Viktoria dans le quartier bernois du Breitenrain. Forte d'un contrat de bail du Service des biens immobiliers de Berne et d'un permis de construire en bonne et due forme, c'est désormais l'association Alte Feuerwehr Viktoria qui tient les commandes. Son but est de promouvoir une affectation transitoire et définitive proche du quartier. Les premiers projets ont emménagé en juin 2015 et ont été complétés en 2016. De longues et intenses tractations ont eu lieu avec les autorités à partir de 2012, ces dernières souhaitant ériger un nouvel édifice à cet emplacement. En tout, 50 espaces sont disponibles sur 2200 mètres carrés au rez-de-chaussée et au sous-sol.

Aujourd'hui, 20 projets en lien avec le quartier investissent les locaux et la cour intérieure: de l'atelier de quartier au jardin urbain en passant par des start-up (brûlerie de café, moulin à huile, atelier de réparation),

des ateliers d'artistes, un club de boxe et d'autres activités créatives. Le centre névralgique est le «Löscher», un café-bar-restaurant qui organise des manifestations culturelles et un marché. Grâce à une forte implication des acteurs locaux, l'affectation transitoire donne vie au quartier de manière remarquable. L'aventure s'achèvera en 2019.

www.altefeuerwehrviktoria.ch

Stadionbrache – Zurich

Le stade de football zurichois du Hardturm a été démantelé en 2008. Tout projet de remplacement a échoué à ce jour. Seuls subsistent la surface du stade – aménagée en dur et exploitée par le Service des biens immobiliers de la Ville pour des manifestations – et un espace vert. Pour ce dernier, l'association Stadionbrache, proche du quartier, bénéficie d'un contrat de prêt à usage depuis 2011. Soutenue par l'administration, l'association a créé un petit paradis urbain en plein air: «un jardin florissant, un lieu de rencontre qui ouvre des possibilités (...). L'accent est mis sur les utilisations compatibles avec le quartier et adaptées aux enfants, aux jeunes, aux familles et aux seniors, ainsi que sur les actions et projets sociaux et culturels (...) à but non lucratif, ouverts et innovants», peut-on lire dans les statuts de l'association. L'affectation transitoire inclut un jardin potager, un poulailler, un four à pizza, des blocs d'escalade, une culture de champignons, un terrain de football, un bol de skate, une aire de jeux, des toilettes à compost et un local de réunion mobile.

Après le démantèlement du stade zurichois du Hardturm, l'association Stadionbrache s'est solidement établie grâce à une multitude d'utilisaions de plein air compatibles avec le quartier.

À travers des activités de jardinage ou de jeux, la participation active du voisinage contribue de manière décisive au succès de la friche de l'ancien stade. Photos: Michael Schmid

En 2012 déjà, le projet avait été distingué par la revue Hochparterre. Son énorme rayonnement ne faiblit pas. Un projet de nouveau stade a certes été mis sur les rails, mais il prendra du temps. En attendant, la friche de l'ancien stade continuera encore longtemps d'enrichir la vie du quartier.

www.stadionbrache.ch

Au cœur de la commune argovienne de Wohlen s'étend l'Isler-Areal, un site inoccupé que les autorités souhaitent construire contre la volonté d'un groupe d'habitants engagés.
Photo: données du canton d'Argovie.

L'association «Oase Isler-Areal» a mené différentes actions sur le site: l'espace vert central doit rester librement accessible à la population durant dix ans. Photo: Hans Kneubühler

Oase Isler-Areal – Wohlen AG

Avec ses 15 000 habitants, la commune argovienne de Wohlen a beau être une ville au sens statistique du terme, elle ne dispose d'aucun espace vert public. En son centre s'étend l'Isler-Areal, une friche de 7500 mètres carrés que la commune a achetée en 2001 avec l'intention d'y bâtir un lotissement à affectation mixte de 10 000 mètres carrés de surface brute de plancher. Effrayé par cette perspective, un groupe d'hommes et de femmes engagés s'est constitué en communauté d'intérêt il y a deux ans. Environ quatre fois par année, ils ont

organisé des manifestations socioculturelles sur ce terrain vacant, prélude à une affectation temporaire. Afin d'éviter toute violation de domicile, une autorisation de la commune a été nécessaire, moyennant le versement d'un petit écot.

Les appels en faveur du maintien des lieux en tant que surface libre n'ayant pas été entendus, la communauté d'intérêt – entre-temps devenue association – a lancé une initiative populaire exigeant un moratoire de dix ans et le libre accès au site. En cas d'acceptation, ce dernier serait mis à la disposition de la population en tant que lieu de rencontre temporaire pour toutes sortes d'activités socioculturelles.

www.oase-islerareal.ch

Dans l'usine Junker à Moutier, un collectif a mené pendant dix ans le projet culturel autogéré du Pantographe, dont le fort rayonnement a dynamisé la vie culturelle régionale. Photo: Gilles Starmbini.

Dans l'ancienne cantine de VonRoll à Delémont, un groupe d'artistes et d'artisans qui utilisait les lieux de façon transitoire est parvenu à conclure un contrat de bail à long terme. Photo: Association des Rondez

Pantographe Moutier BE / Rondez – Delémont JU

Dix ans durant, le collectif autogéré du Pantographe a investi les 1500 mètres carrés de l'usine Junker à Moutier, dans le Jura bernois. L'accès aux différents espaces – bar, atelier, médiathèque, ludothèque, salles de répétitions, brocante et salle de concert – a toujours été libre. Au cœur du projet se trouvaient des résidences artistiques qui ont permis à près de 1200 artistes suisses et étrangers d'y vivre et d'y créer. L'Office de la culture du canton de Berne a rendu un hommage écrit à cet espace d'expérimentation et d'expression unique en Suisse. Alors qu'une promesse de vente avait été faite, la situation a connu un revirement en 2016 quand le propriétaire a fait valoir un besoin propre des locaux et ordonné leur évacuation.

De leur côté, à Delémont, voilà longtemps que divers artistes et artisans novateurs ont pris leurs quartiers sur le vaste site de vonRoll, avant de fonder en 2016 l'Association des Rondez. Depuis, ils ont également pu louer la cantine inutilisée de l'entreprise, d'une surface de 1200 mètres carrés, afin d'y développer de façon autogérée un centre socioculturel pour une durée 30 ans! Ce changement d'affectation du bâtiment nécessite encore l'approbation de la commune, qui voit toutefois le projet d'un bon œil. Il est prévu d'y créer des espaces de rencontre et de manifestations, des ateliers pour créatifs, une imprimerie, des locaux de formation et de répétitions. Si les autorités communales appuient le projet, c'est qu'elles considèrent la culture alternative comme nécessaire et que le canton a formellement reconnu l'intérêt public de l'institution.

Et comme un juste retour des choses, le Pantographe, à la recherche d'un nouveau toit, a trouvé domicile dans la cantine des Rondez, du moins à titre d'ambassade.

www.pantographe.info / www.lesrondez.ch

Plus d'infos – et un appel

Ce sont avant tout les affectations transitoires à finalité extravertie qui créent des plus-values pour l'ensemble des acteurs. Lorsqu'un intérêt se manifeste pour ce genre de projet, il est bon de pouvoir disposer de marches à suivre, de recommandations et de conseils. Voilà précisément ce que fournit le «Guide sur les affectations transitoires» de Matthias Bürgin, disponible en deux langues.

www.affectations-transitoires.ch.

VLP-ASPAN compte élargir aux affectations transitoires ses activités d'information et de conseil dans le domaine du développement de l'urbanisation vers l'intérieur. Vous avez des indications sur d'autres affectations transitoires? Merci de nous en faire part à info@vlp-aspan.ch.

L'auteur

Matthias Bürgin, géographe dipl. EPF, a acquis des expériences en tant qu'aménagiste, formateur, journaliste et médiateur culturel. Depuis 1994, il exerce comme indépendant et axe son travail sur les développements de quartier et les affectations transitoires. Il est également collaborateur scientifique à la Haute école de Lucerne depuis 2009.