

L'occupation temporaire, une pratique grandissante à laquelle s'essaient les promoteurs immobiliers

Travail de fin d'études par Grégoire MONTIGNY, voie d'approfondissement
Aménagement et Politiques Urbaines, 2019

Organisme d'accueil : Linkcity Sud-Est ; Encadrant : Alexis Chapolard



L'occupation limitée dans le temps d'un bâtiment ou d'une parcelle était historiquement l'action de squatteurs, qui après avoir été la bête noire des propriétaires, ont été perçus comme des moyens de gérer la vacance. Aujourd'hui, c'est une pratique qui intéresse particulièrement les collectivités, aménageurs et promoteurs.

Ces derniers, qui rejetaient le procédé ont finalement décidé, ou été contraints, de l'adopter dans leurs propres projets en étant même moteur de son déploiement. Loin de l'image d'insécurité et d'insalubrité d'un squat, les lieux créés attirent plus qu'ils ne repoussent et leur esthétique est davantage félicitée que dissimulée.

Le promoteur immobilier, même s'il est rarement propriétaire du foncier avant de commencer les travaux du futur programme qu'il développe, est pourtant de plus en plus impliqué sur ces phases transitoires. S'éloignant de son corps de métier traditionnel et de ses missions classiques, il réfléchit à la vie d'un site avant le premier coup de pelle alors qu'il est en pleine phase de négociation financière et d'études techniques du projet définitif.

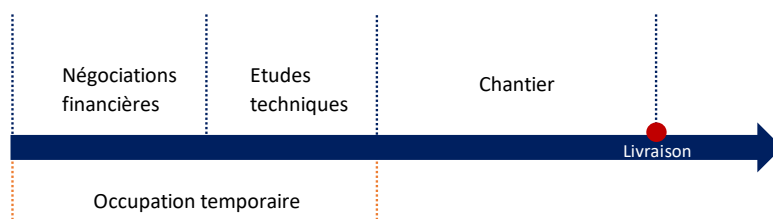


Schéma simplifié des étapes d'un projet immobilier pour le promoteur

Ce travail illustre l'ampleur que le phénomène d'occupation transitoire prend sur le territoire national en s'appuyant sur des exemples lyonnais et explique comment les promoteurs immobiliers s'approprient la pratique : entre avantages et difficultés, ils osent s'écarter de leur mission classique.

Il met ainsi en avant la multiplication des références, résultat de l'implication de divers acteurs : privés et publics, professionnels classiques de l'immobilier et de l'aménagement ou nouvelles structures. Les programmes imaginés temporairement permettent soit de répondre à des enjeux urbains, soit de créer des tiers-lieux événementiels mais pour les acteurs qui les développent c'est surtout l'occasion de bénéficier d'avantages divers. Concernant le promoteur immobilier, pratiquer l'occupation temporaire est un moyen de se distinguer de ses concurrents dans les consultations, de s'épargner des frais de gardiennage, de tester divers usages pour se rassurer sur le projet définitif ou pour convaincre les décideurs réticents. Mais avant tout, l'occupation temporaire est un outil marketing redoutable dont les promoteurs sont bien conscients, elle permet de créer ou d'entretenir de bonnes relations avec les riverains, futurs utilisateurs, élus locaux...

Cependant, même s'il s'agit de projets avec une échéance, la mise en place de telles initiatives ne se fait pas sans heurts. Les besoins en temps, énergie et financiers sont trop souvent minimisés et les acteurs traditionnels ne peuvent se cantonner à leur approche de projet immobilier classique transposé à une échelle et une temporalité moindres. Développer une nouvelle approche et des nouvelles méthodes apparaît alors indispensable.

Nous retiendrons que la temporalité reste une des plus grandes difficultés pour la pratique dont elle est également l'essence.