

CHRONOTOPIE : AMÉNAGER LA VILLE AVEC LE TEMPS

ACTES DU SEMINAIRE

15 - 16 OCTOBRE 2024



BUREAU DES **temps**

 **RENNES**
Ville et Métropole

SOMMAIRE

Conférence du temps	p. 4
Séminaire	p. 5
Rencontre introductive - En finir avec le gaspillage des mètres carrés de nos villes	p. 8
Table ronde – Concevoir la ville intense	p. 10
Diagnostiquer, quantifier, expérimenter... des outils pour s’initier	p. 14
Table ronde – Habiter les espaces partagés	p. 16
Les ateliers	p. 20
Focus européen Le Bureau à usage Multiple de Berlin	p. 29
Synthèse des échanges	p. 30
Conclusion	p. 32
Bibliographie inspirante	p. 33

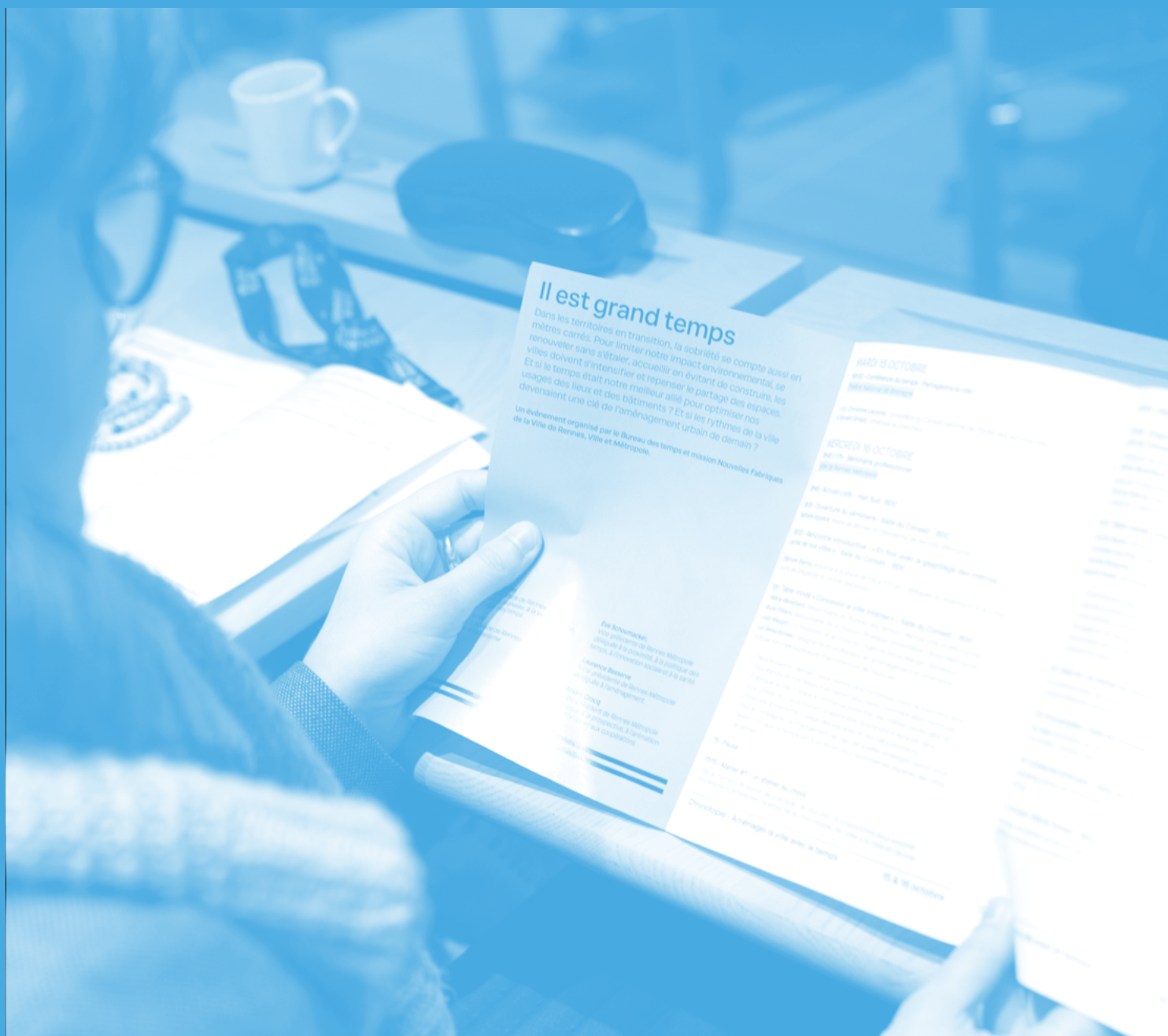
CONFÉRENCE DU TEMPS

PARTAGEONS LA VILLE !

Au carrefour de l'aménagement urbain et des enjeux temporels, la chronotopie invite à repenser la fabrique de la ville en se basant sur des principes de sobriété (des matériaux, des mètres carrés, des ressources financières) et de partage (des bâtiments, des espaces publics... et du temps). Christine Leconte, conseillère du Conseil national de l'Ordre des architectes et Sylvain Grisot, urbaniste et chercheur, nous en livrent les grandes clés.



Podcast et synthèse de la conférence à retrouver ici :
<https://metropole.rennes.fr/le-bureau-des-temps>



SÉMINAIRE

OUVERTURE

**Marc Hervé – Adjoint à la Maire de Rennes
délégué à l'Urbanisme et conseiller
métropolitain délégué aux formes urbaines**

Bonjour à toutes et à tous,

Nathalie Appéré, Maire de Rennes et Présidente de Rennes Métropole, et Laurence Besserve, vice-présidente à l'aménagement, qui a suivi la construction de ce séminaire, ne peuvent malheureusement pas être parmi nous ce matin.

Nous sommes très heureux, avec Ève Schoumacker de pouvoir ouvrir cette journée de travail et de réflexion. La chronotopie, c'est le croisement de la politique temporelle, qui touche à l'inscription des activités sociales dans le temps d'une journée, d'un mois, d'une année, et d'une politique d'aménagement qui vise à répartir des fonctions dans des espaces.

Pourquoi se poser la question de la chronotopie maintenant ? Peut-être parce que l'on fait face aujourd'hui à différentes contraintes qui pouvaient exister précédemment, mais de manière moins marquée qu'aujourd'hui. Ces contraintes sont notamment liées à la fin d'un modèle d'aménagement, celui de l'extension urbaine, dans lequel l'aménagement et le développement des villes, l'accueil des populations et des activités passaient par la construction d'une ville dans des champs. Cela a été la réalité de la commune de Rennes avec les ZUP du Blosne, Maurepas, Villejean, et les ZAC de la Poterie, Longs-Champs, Bellangerais, Patton, Beauregard, Courrouze, mais aussi celle des 42 autres communes de la métropole. Le moment que l'on vit aujourd'hui va voir la fin de ce modèle d'extension urbaine. Aujourd'hui, avec la loi Climat et résilience, le zéro artificialisation nette devient une donnée d'entrée, et donc une contrainte dans les équations que l'on doit résoudre en tant que constructeurs de la ville et en tant qu'acteurs publics. Nous devons intégrer pleinement cette évolution dans l'histoire du développement de nos villes.

Cette ville, qui hier soir a été qualifiée de « ville facile », symbolise une manière de faire dont nous allons devoir nous défaire pour pouvoir construire une ville plus durable. C'est l'un des enjeux de la chronotopie, qui vient croiser une autre donnée, celle de la sobriété. La sobriété en matériaux, les ressources étant limitées. La sobriété des mètres carrés dans lesquels nous traitons, les uns et les autres, un certain nombre de politiques publiques. La sobriété des finances publiques, alors que le projet de loi de finances impactera comme jamais les communes, les intercommunalités, les départements et les régions, nous percutant dans nos manières de faire.

L'ensemble de ces contraintes pourrait inhiber et inviter à une forme de résignation. C'est tout l'inverse. Le séminaire d'aujourd'hui a aussi vocation à ce que chacun, dans vos responsabilités, vous puissiez imaginer des solutions pour

répondre aux attentes sociales et développer nos politiques publiques en tenant compte de ces contraintes. J'en veux pour preuve le terrain de jeu majeur que représente le patrimoine bâti municipal de Rennes, dont les 700 000 m² de bâti permettent de faire beaucoup de choses, et nous en faisons déjà beaucoup. Ce bâti n'est pas vide, mais ses horaires et temps d'utilisation sont très variables. Les équipements dédiés à la restauration scolaire par exemple, qui sont utilisés deux heures dans une journée, pourraient vivre d'autres vies, accueillir d'autres activités, pour peu que l'on trouve les solutions, les outils, l'ingénierie, pour passer d'éléments de diagnostic à une nouvelle politique temporelle d'inscription des activités dans ce bâti.

Nous avons eu l'occasion, avec un certain nombre de membres de l'administration, d'aller en Belgique, territoire aussi désopilant qu'attachant, qui fait de sa complexité une source de créativité. Le maire de Bruxelles, Philippe Close, a évoqué comment, en sortie de Covid, il avait réussi à transformer des tunnels et des trémies en lieux de fête, afin de donner à sa population des espaces pour respirer, et de permettre à chacun de retrouver des moments de convivialité. Certains d'entre nous ont également pu se rendre sur un rooftop situé au-dessus des locaux de l'administration, permettant d'occuper ces locaux sur différents temps, y compris nocturnes. Cela demande beaucoup de finesse dans la conception même du bâtiment. Cette ingénierie de la chronotopie nécessite notamment de concevoir des capacités à utiliser de manière autonome des espaces qui ne sont pas forcément prévus à cet effet. Philippe Close nous a également rappelé comment, lors du Covid, il avait mis des bureaux



de l'administration à la disposition des étudiants pour leur permettre de se regrouper et travailler dans un environnement autre que leur logement. Cela nous a donné quelques clés vis-à-vis de cette population qui fait face à des situations de précarité assez fortes. De son côté, Éléonore Slama nous donnera à voir aujourd'hui la manière dont la chronotopie se passe à Paris. On pourrait également évoquer des villes comme Copenhague, ou Berlin avec son Guide des bâtiments à usages multiples. Beaucoup de solutions existent, mais cette politique publique de la chronotopie nécessite de réunir l'ensemble des outils, solutions, exemples, objectifs politiques et moyens existants pour en faire une véritable politique publique.

À Rennes, nous ne découvrons pas la chronotopie, notamment en matière d'urbanisme d'anticipation. Vous avez tous en tête l'Hôtel Dieu, La Courrouze avec les Halles en commun, le Technicentre avec le Grand Huit. Nous utilisons du bâti industriel désaffecté pour en faire un lieu d'attractivité et lui redonner une vie, ce qui préfigure aussi ce que sera ce quartier demain. Ce lien entre l'aménagement et le temps est donc éminemment important. Cela concerne aussi les questions de réversibilité. Nous avons des leviers pour ces questions. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) évoque notamment la manière dont on traite les rez-de-chaussée pour permettre différents usages, qu'il s'agisse de logements ou de commerces, ayant en tête que l'évolution des affectations

doit être comprise dès le début de la conception d'un bâtiment pour permettre par exemple de passer des gaines techniques dans les hauteurs. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes-Métropole prévoit quant à lui 3 000 logements en recyclage immobilier. Nous devons être en capacité de répondre collectivement à la demande des élus telle qu'elle est formulée dans ces textes réglementaires.

Tout cela pour vous dire que l'on n'est pas sans leviers, sans moyens, et que l'on a vocation collectivement à être embarqués dans cet objectif chronotopique visant à intensifier l'usage des bâtiments. Nous continuerons à développer nos villes et à accueillir des populations et des activités, mais nous ne le ferons plus dans la ville facile, la ville de l'extension, la ville de la consommation du foncier agricole, nous le ferons dans l'intensification des usages. Il est très enthousiasmant d'avoir cette journée pour pouvoir croiser les regards, partager les contraintes, identifier et lever les freins pour faire en sorte que cette chronotopie devienne une réalité de nos politiques publiques.

Je suis très heureux de commencer cette journée avec vous et de permettre ce croisement des regards.

Merci à vous.



Ève Schoumacker – Vice-présidente de Rennes Métropole, déléguée à la Proximité, à la Politique des temps, à l'Innovation sociale et à la Santé

Bonjour à toutes et à tous.

Je suis également ravie de vous accueillir pour cette journée de séminaire au sein de l'Hôtel de Rennes Métropole. Après la conférence d'hier soir avec Christine Leconte et Sylvain Grisot, notre journée d'aujourd'hui sera consacrée plus particulièrement à des retours d'expériences et à des partages en ateliers. Ce séminaire dédié à l'aménagement temporel a été préparé par le Bureau des Temps et par la mission Nouvelles Fabriques de la Ville, que je tiens à remercier pour l'organisation et la programmation de cette journée.

À Rennes, la politique temporelle a été prise en compte dès le début des années 2000, avec la création du Bureau des Temps à la Ville de Rennes en 2002. Cette politique a été impulsée par Edmond Hervé, alors Maire de Rennes, avec l'idée que le temps peut être un facteur d'équilibre sur le territoire, mais également un levier pour lutter contre les inégalités. Cette réflexion s'appuyait d'ailleurs sur un rapport parlementaire consacré aux inégalités hommes-femmes. La réflexion s'est ensuite étendue à l'échelle métropolitaine, avec la mutualisation en 2010 du Bureau des Temps à l'échelle de Rennes Métropole. La volonté était alors de prendre en compte le temps dans l'organisation temporelle de notre collectivité, tout en étant attentif aux attentes des habitants ainsi qu'à leur qualité de vie sur notre territoire.

Le Bureau des Temps de Rennes Ville et Métropole est un outil d'orientation pour nos politiques publiques, pour développer notre territoire. Il nous permet de prendre en compte la question du temps de manière transversale. Cette politique temporelle est organisée autour de trois objectifs.

Le premier objectif est d'agir pour plus d'égalité sociale, en prenant en compte par exemple une réflexion sur les horaires de travail des agents de la collectivité, et plus récemment des travaux sur les horaires d'ouverture des équipements publics et des parcs et jardins de la Ville.

Le deuxième objectif est d'avoir un territoire plus fluide, en croisant le temps et la question des mobilités. Cela nous a amenés à travailler avec les établissements universitaires et du secondaire, ainsi qu'avec l'opérateur de transports Keolis, sur les hyper-pointes du début de journée dans le métro. Une nouvelle organisation a été proposée pour les débuts des cours, qui a permis de fluidifier les déplacements dans le métro. Ce travail a été mené sur la ligne A, et il est actuellement en cours sur la ligne B. Cela prend du temps mais nous espérons que cela sera effectif dans les prochains mois.

Le troisième objectif, qui nous réunit aujourd'hui, est de répondre à des enjeux de sobriété foncière, économique et écologique dans un contexte de transitions. Il s'agit de réinventer, de repenser nos pratiques et notre utilisation du bâti qui nous entoure. La thématique de la chronotopie est un des leviers mobilisables sur cette question. Comme le disait Marc Hervé, de nombreux espaces ne sont que partiellement utilisés, à certains moments, pour certains usages, et demeurent vacants le reste du temps. Il s'agit d'un potentiel à travailler, avec une attention à porter aux rythmes

des utilisations de ces espaces et de ces lieux, afin de mieux les utiliser et mieux les partager. Pour cela, il est nécessaire de faire évoluer nos pratiques, et notamment de sortir d'une mono-fonctionnalité des espaces pour plus de mutualisation et de mixité des usages. Nous devons sortir de l'idée « un lieu, un usage » et nous diriger vers « un lieu, mille usages ». Le défi réside dans le travail à mener dans les futures constructions, mais aussi et surtout dans le bâti déjà existant, comme cela a été évoqué hier soir lors de la conférence. Enfin, s'intéresser aux usages des lieux, c'est aussi s'intéresser à leurs usagers, aux habitants qui peuvent y travailler, y vivre, y pratiquer des loisirs, et donc s'intéresser au vivre-ensemble.

Tout au long de la journée, nous allons découvrir des exemples inspirants qui vont nous permettre, je l'espère, de nous donner des idées et faire évoluer nos pratiques. Différents travaux seront évoqués dans les ateliers proposés tout au long de la journée, notamment les travaux sur l'utilisation du bâti scolaire menés par la Ville de Rennes, la Salle sur demande dans les collèges développée par le Conseil départemental de l'Isère, ou encore la démarche du Bureau à usages multiples expérimentée à Berlin, pour ne citer que ces exemples. Je veux remercier l'ensemble des participants qui sont présents aujourd'hui et qui partageront avec nous leurs expériences sur leur territoire.

S'investir dans ces nouvelles pratiques relève du bon sens au vu des défis qui se profilent. Cette approche peut se décliner dans différents espaces et sur différentes échelles de territoires – métropoles, grandes villes, mais également territoires périurbains et ruraux. Il est nécessaire que cette réflexion se fasse à ces différentes échelles. La réflexion est également à mener dans le cadre d'un travail de concertation, de co-construction entre les différents acteurs, du secteur privé comme du secteur public. Qu'il s'agisse des collectivités, des architectes, des associations ou des entreprises, tous doivent se mettre au travail ensemble pour permettre ce changement de pratiques.

Je suis ravie que vous soyez tous présents avec nous aujourd'hui. Il me reste à vous souhaiter une bonne journée pour les différents temps de partage qui vont se dérouler.

RENCONTRE INTRODUCTIVE - EN FINIR AVEC LE GASPILLAGE DES MÈTRES CARRÉS DE NOS VILLES

Éléonore Slama, Adjointe à la Maire du 12^e arrondissement de Paris, déléguée au logement et à la lutte contre les inégalités et contre l'exclusion

Autrice de l'ouvrage « En finir avec le gâchis des mètres carrés » (éd. Apogée), Éléonore Slama pilote un groupement d'acteurs publics et privés autour de l'enjeu d'intensification de l'usage des bâtiments. Ce groupement a créé l'Intensi'Score, qui permet de mesurer le taux d'occupation d'un bâtiment.

L'immense gâchis des mètres carrés

Le confinement a mis en évidence la valeur des mètres carrés, mais aussi le gâchis d'espace au cœur duquel nous vivons. Il y a aujourd'hui 3,1 millions de logements vacants en France, 5 millions de mètres carrés de bureaux vides en Île-de-France, et 170 000 hectares de friches disponibles. Par ailleurs, nos bureaux, écoles, équipements publics, ne servent à rien ni à personne 80 % du temps. Or, on assiste à une terrible crise du logement, avec 4,2 millions de personnes mal logées et 330 000 sans-abri, dont 2 000 enfants. Il est temps de résoudre ces paradoxes. On pourrait imaginer que les écoles accueillent d'autres usages le soir, le week-end et pendant les vacances scolaires, que certains restaurants d'entreprise soient transformés en brasseries ou en restaurants le soir et le week-end, que les bureaux vides accueillent des étudiants en manque d'espaces de travail, que les parkings inutilisés servent d'espaces de stockage. La difficulté, c'est que l'on n'a pas véritablement de métrologie en la matière. Or, mettre en œuvre des stratégies de résorption de ce phénomène exige d'avoir des chiffres objectifs.

Des bénéfices multiples

Le bénéfice de l'intensification est d'abord écologique. Même si les constructeurs font des efforts pour se décarboner via les matériaux biosourcés et géosourcés, la géothermie, la construction de bois, etc., le plus décarboné des mètres carrés construits sera toujours un mètre carré de trop s'il n'est pas assez utilisé. Il faut construire des mètres carrés intensément utiles, au travers de bâtiments à haute qualité d'usage temporel et spatial. À Paris, nous voulons créer le premier quartier démonstrateur de l'intensité d'usage, qui proposera une nouvelle offre de services à ses usagers et riverains : restaurant, salle de sport, espaces de travail, etc. Cela favorisera aussi la mixité des publics. Dans mon livre, j'explique comment intensifier les usages pour permettre aux personnes de se croiser et recréer un « nous ». Les bénéfices seront aussi économiques. Intensifier a un coût, mais permet de générer de nouvelles sources de revenus. Enfin, si l'intensification des usages est logique dans les grandes villes, elle est tout aussi pertinente dans les zones rurales ou les villes moyennes, où elle peut contribuer à recoudre des choses en re-proposant des services, des aménités, à des personnes qui souffrent de la fracture territoriale.

• Solution 1 : mutualiser

La mutualisation permet le partage d'un même espace par des utilisateurs différents au cours d'une journée ou d'une semaine. À Paris-Saclay, un bâtiment est partagé entre sept écoles d'enseignement supérieures, ce qui permet de réaliser des économies de moyens et de mètres carrés, et favorise des projets inter-établissements et des croisements interdisciplinaires. À Paris, Novaxia met ses locaux à la disposition d'associations les soirs et week-ends, et des restaurants administratifs se transforment le soir en restaurants solidaires pour les sans-abri. Dans les Deux-Sèvres, une résidence pour personnes âgées sous-occupée accueille des mineurs non accompagnés. Sur tout le territoire, l'association des Bureaux du cœur incite les entreprises à accueillir des personnes sans-abri dans leurs bureaux durant la nuit, ce qui fait évoluer le regard sur la grande précarité et facilite la réinsertion de ce public.

• Solution 2 : hybrider

L'hybridation consiste à utiliser un même espace pour différents usages. À Lille, Garage a été conçu comme un espace polyvalent et modulable qui, grâce à l'hybridation, atteint un taux d'utilisation de 80 %. Tout y est sur roulettes, de façon à transformer facilement le lieu selon les heures de la journée et les jours de la semaine, pour devenir un commerce, une salle de sport, un espace de coworking, une boîte de nuit, etc. À Noirmoutier, durant la période estivale, les huit salles de classe de l'école Saint-Philibert sont transformées par les parents d'élève en hébergement touristique à bas coût pour des familles à faibles revenus.

• Solution 3 : rendre réversible

La réversibilité qualifie la capacité d'un espace à muter dans le temps, telle que la transformation de bureaux en logements. Si cette capacité de mutation n'est pas prévue dès le début du projet, elle sera moins facile à mettre en œuvre le moment venu. Tout ce qui sera construit demain devrait pouvoir être réversible, en prenant en compte d'emblée des questions techniques telles que la gestion des entrées, mais aussi certains aspects juridiques, pour nous éviter des problèmes dans le futur. Cela coûte un peu plus cher au départ, mais rapporte sur le temps long.



L'Intensi'Score, un outil pour se mettre en marche

Sur ces sujets, rien n'est à inventer mais il est nécessaire de changer d'échelle. Or, intensifier les usages est plus complexe que le mono-usage aux horaires étiés. Cela demande de prendre en considération des questions de gestion, de contractualisation, et des aspects très pratiques comme le nettoyage, la sécurité, etc. Pour avancer sur ce sujet, nous avons monté un groupement qui réunit la direction de l'Immobilier de l'État, la Ville de Paris, SNCF Immobilier, Bouygues Construction, Linkcity, JLL France, Novaxia, SFL, ainsi qu'un comité d'experts composé de notaires, d'architectes, d'urbanistes et d'assureurs. Ensemble, nous avons conçu un indicateur d'intensité d'usage du bâti, l'Intensi'Score, accompagné d'un guide très concret qui propose des solutions simples à mettre en œuvre, et fournit un tableau de compatibilité exposant les différents usages possibles pour chaque type de lieu (hall de bureau, restaurant d'entreprise, logement, parking, espace extérieur...).

Convaincre et permettre d'agir

Quand j'étais au cabinet de la ministre de l'Éducation nationale et que nous avons lancé la réforme des rythmes scolaires, avec la mise en place d'activités extrascolaires gratuites, il n'a pas été facile d'amener les personnels des écoles à nous permettre d'utiliser leurs locaux, alors même que ceux-ci n'appartiennent pas à l'Éducation nationale mais aux communes. Il y a là un sujet. On touche à des choses intimes. Nous avons intérêt à convaincre, en expliquant les bénéfices colossaux d'une meilleure utilisation de nos espaces, et à avancer sur l'acceptabilité des choses. Il faut aussi proposer à chacun des clés pour devenir acteur du changement. Tout le monde peut agir en tant que citoyen, en parlant du gaspillage immobilier autour de lui, en testant l'Intensi'Score, ou en demandant à ses élus comment sont utilisés les équipements publics qui sont notre patrimoine commun.

« 18 commandements » pour les élus locaux

La puissance publique a un rôle moteur à jouer car elle dispose d'un patrimoine très important, et a la maîtrise d'un certain nombre de politiques publiques telles que les politiques d'aménagement ou d'urbanisme. J'ai rédigé à leur intention « 18 commandements pour un usage intense de nos villes » : mettre en place un Bureau des Temps, voter une délibération permettant le prêt ou la location de salles, désigner un maître des horloges des collectivités, dédier une partie de son budget à la création de liens sociaux, former ses agents, sensibiliser ses administrés, nommer des ambassadeurs anti-gaspi, réaliser des cartographies des usages, des cartographies temporelles, des documents de planification, systématiser l'urbanisme transitoire et l'urbanisme tactique, donner à chacun la possibilité d'utiliser des tiers-lieux, etc.

→ **Ouvrage : En finir avec le gâchis des mètres carrés, d'Éléonore Slama – Éditions Apogée, 2024**

→ **Site Internet : <https://intensiscore.m2intenses.com>**

TABLE RONDE – CONCEVOIR LA VILLE INTENSE

Intervenant.es :

Bruno Filliard – Responsable de la mission Stratégie immobilière – Brest Métropole

Luc Gwiazdzinski – Géographe et professeur en aménagement et urbanisme – École nationale supérieure d'architecture de Toulouse

Louis Maugin – Architecte, co-fondateur de l'agence Selva & Maugin – Bordeaux

Hélène Réveillard – Responsable du Bureau des Temps – Rennes Ville et Métropole

Demain, nous serons plus nombreux et nos ressources seront plus rares. Nous ne pourrons donc plus nous étendre comme nous le faisons depuis plusieurs décennies. Pour continuer à fabriquer la ville, nous devons recourir à l'immense potentiel des espaces et des bâtis existants mais sous-utilisés. Ceux-ci nous permettent d'agrandir sans construire, en intensifiant l'usage de ces mètres carrés disponibles. De quelles stratégies avons-nous besoin pour accompagner ce changement de cap ? En quoi le temps est-il un levier pour optimiser les espaces des villes de demain ?

Apprivoiser et désirer la ville intense

L'impasse de notre modèle de développement urbain peut se résumer à un fait particulièrement révélateur. « Tout le monde pleure en disant qu'il y a 300 000 SDF (...) et qu'on n'a pas de bâtiments [pour] les loger, signale Luc Gwiazdzinski. Si, on a des bâtiments qui sont vides ! Les seuls bâtiments publics occupés la nuit, ce sont les hôpitaux et la police nationale. Pourquoi on n'est pas capable d'accueillir des SDF dans nos bâtiments publics ou privés ? », interroge-t-il. La réponse est connue : « On a une superposition d'équipements publics monoservices », constate Louis Maugin. En effet, pointe Luc Gwiazdzinski, depuis des décennies, « chaque fois qu'on a une nouvelle idée, une nouvelle fonction, on fabrique un objet céliataire ». Face à cet étalement, il serait préférable d'adapter la ville existante en laissant une plus grande place à l'imaginaire. « C'est important. Ça fait changer de regard, ça met en mouvement. » Cet imaginaire, ce pourrait être de « penser à la ville comme une salle polyvalente » où, « sur un même espace, dans la journée et dans la semaine, on a plusieurs fonctions ». Mais cela ne suffit pas. Il est également nécessaire de « mettre en place des normes, des critères. (...) Quand on construit un bâtiment, quand on le rénove, il faut qu'on le pense avec plusieurs activités. » Cela soulève d'emblée un certain nombre de questions... et d'obstacles. « On est dans le domaine de la complexité, observe Hélène Réveillard. Ce n'est pas évident d'avoir cette vision d'ensemble où il faut croiser tous les paramètres, les contraintes des uns et des autres sur tous les temps de la journée, et parfois plusieurs temps d'usage en parallèle. (...) On a aussi des peurs et des freins. » D'où l'enjeu d'« arriver à avoir cette vision d'ensemble pour, derrière, descendre en finesse dans le travail et relativiser la complexité ». C'est aussi, estime-t-elle en écho à Luc Gwiazdzinski, « une question d'envie, d'ambition, le fait d'essayer et d'oser ».

L'émergence de la chronotopie

Sur ces sujets d'intensification et de partage des espaces, les collectivités avancent en ordre dispersé. « Dans notre région, sur les marchés publics, on a vu peu d'appels d'offres qui allaient dans ce sens », remarque Louis Maugin. Partant de ce constat, son agence « en est venue à proposer ce genre de missions ». Une démarche proactive qui porte ses fruits, en particulier auprès des villes moyennes et petites, « où [l'action] est facilitée, parce que le rôle d'intermédiation est assez aisé avec des équipes peu nombreuses ». Pour convaincre les élus, Bruno Filliard relève que « quand on commence à leur parler usages, à demander quelle offre de services publics ils souhaitent rendre sur le territoire, (...) et à dire qu'il y a plusieurs solutions bâtimentaires pour répondre à ce besoin, on commence à toucher un point sensible ». En somme, quand on aborde les questions d'usage, « on en revient un peu aux fondamentaux des besoins de services publics à rendre. (...) C'est une des clés pour avancer. » L'exemple de Rennes démontre que certaines villes et métropoles ont identifié la chronotopie comme un levier stratégique. « On a la chance d'avoir un terrain favorable dans nos collectivités, Ville comme Métropole, souligne Hélène Réveillard. La chronotopie était préconisée dans différents documents techniques et politiques. (...) L'enjeu était de pouvoir déployer la réflexion et la démarche. » Luc Gwiazdzinski invite à considérer la rencontre comme un but et donc un moteur de cette mise en marche collective. « Une définition centrale de la ville, (...) c'est la ville comme un lieu de maximisation des interactions. (...) On a besoin de ces interactions, et je pense que fabriquer la ville, c'est fabriquer la possibilité de la rencontre. (...) Dans la ville, il y a la question du frottement, du hasard. Et dans l'intensification, il y a cette possibilité-là. »



« La ville est un lieu de maximisation des interactions. (...) Fabriquer la ville, c'est fabriquer la possibilité de la rencontre. Et dans l'intensification, il y a cette possibilité-là. »

Luc Gwiazdzinski



Connaître et rendre visible l'existant

Lancer une démarche chronotopique implique en premier lieu, pour une collectivité, une bonne connaissance de son patrimoine immobilier. « On a rencontré des élus et des techniciens qui le connaissaient parfaitement, avec des bâtiments extrêmement bien exploités, entretenus et utilisés, et d'autres où, au contraire, c'était un usage malhabile avec, encore, des désirs de construction de nouveaux bâtiments », raconte Louis Maugin, dont l'agence propose des missions d'inventaire pour parfaire cette connaissance et la partager plus largement. Ce travail est lui-même « difficile à mener, parce que ce sont souvent des services différents qui gèrent ce patrimoine ». Ceci fait, vient le temps de « l'évaluation (...) de ces surfaces et bâtiments », pour pouvoir ensuite « élaborer des stratégies, elles-mêmes au service d'une politique » qu'il sera nécessaire « de croiser et de superposer avec les politiques déjà en place au niveau urbain ». À Brest, ce patrimoine est bien identifié : « Quasiment 900 000 mètres carrés de biens publics, répartis pour moitié entre la Ville et la Métropole », précise Bruno Filliard. Il s'agit d'un « patrimoine de la reconstruction, issu des années 1950 à 1970, donc un patrimoine vieillissant, un patrimoine énergivore ». Les problèmes à y traiter relevant de domaines et compétences divers, leur gestion est « très éclatée » au sein de la collectivité. En conséquence, « il est difficile pour les élus et l'exécutif de prendre des décisions sur les investissements à porter sur ce patrimoine public ». Face à cette approche morcelée, la Métropole s'est dotée d'une mission Stratégie immobilière pour « donner de la transversalité, donner un regard et objectiver la situation sur le patrimoine immobilier public ».

Diagnostiquer pour se mettre en marche

La mission pilotée par Bruno Filliard à Brest a initié une démarche prospective sous la forme d'un "scénario zéro", afin de « répertorier tout ce qu'il y avait à faire sur le patrimoine immobilier public d'ici à 2040 (...) en termes d'entretien, de maintenance, de renouvellement. (...) On a évalué les investissements à 388 millions d'euros. » Ce diagnostic a aidé à « prendre conscience des investissements massifs qu'il y avait devant nous. (...) À chaque fois qu'on n'investit pas sur ce patrimoine immobilier, une dette technique se crée, qui sera de plus en plus chère à régler. » En parallèle, le fait de poser sur une cartographie « les diagnostics techniques, énergétiques ou d'adéquation à l'usage » a permis de prendre la mesure de « la superposition des équipements publics ». L'analyse des usages a révélé, par exemple, que « dans l'utilisation des gymnases, il y a un certain nombre de pratiques sportives qui ne nécessitent pas forcément 4 ou 5 mètres de hauteur sous plafond, et qu'il y a peut-être d'autres solutions bâtementaires à offrir », rapporte Bruno Filliard. Sur la base de son "scénario zéro", la Métropole a identifié trois grands leviers : « Investir pour corriger les obligations de la maîtrise d'ouvrage par le gros entretien renouvellement, accélérer la rénovation énergétique, (...) et optimiser le parc. » Des études de sensibilité ont permis d'observer l'interdépendance de ces trois leviers. Ainsi, « la sobriété immobilière (...) a un impact direct sur la dette technique, puisqu'on libère du patrimoine immobilier dont on n'a plus à s'occuper ». Cette démarche de diagnostic est inhérente à toute action chronotopique. À Rennes, explique Hélène Réveillard, « on a pris une école type (...) et on a fait une moyenne de ce qui se passe dans la semaine en occupation classique, le mercredi, le week-end et les vacances. (...) À l'année, le temps scolaire occupe le bâti en moyenne 17 heures par semaine, et le périscolaire 27 heures. Le bâtiment est donc en moyenne vacant 63 heures. » C'est à partir de ce résultat qu'a pu s'engager la réflexion sur un meilleur partage de l'école.

Le temps de l'expérimentation (1) : la mutualisation des écoles rennaises

À Rennes, deux enjeux devaient être pris en charge de façon concomitante : « Mieux partager le bâti entre acteurs de l'école (...) et ouvrir ce bâti à des acteurs extérieurs pour le partager avec le territoire. » Dans cette optique, une équipe de trois personnes conjuguant l'« expertise temporelle du Bureau des temps », les compétences d'une « programmiste travaillant à la direction des projets d'équipements publics » et « la méthodologie du design grâce à l'expertise d'une collègue designer » a commencé par réaliser un état des lieux. « On a été voir comment les problématiques d'espace se déclinaient dans plusieurs écoles. (...) Ça nous a permis d'affiner aussi notre réflexion. » Puis une école pilote a été choisie, où l'équipe est allée « réaliser des observations de terrain et des entretiens avec les équipes scolaires et périscolaires ainsi qu'avec les agents d'entretien et de restauration ». L'équipe a ensuite « formalisé un diagnostic temporel en croisant ces données "espace" et "temps" avec des pistes de solution et d'expérimentation ». La phase suivante a été consacrée à « la co-conception de pistes de solutions », en allant « au plus près des équipes [pour] partager le diagnostic et réfléchir à la façon de travailler les sujets identifiés ». Ce travail collectif a mis en évidence « trois pistes de solutions, avec trois degrés de complexité ». Premièrement, « on est partis de ce que les équipes avaient envie de faire [pour] apprendre à se faire confiance et à travailler ensemble. » À sa demande, le personnel de l'école a ainsi été accompagné pour « optimiser les usages des halls, les espaces de circulation et les extérieurs, parce qu'ils manquaient souvent de place pour une fonction atelier ». Deuxièmement, « on a introduit une innovation en mutualisant (...) le dortoir et la salle de motricité. (...) En faisant ça, on a libéré une cinquième classe sans la construire. » Troisièmement, « on travaille actuellement à ouvrir l'école à des acteurs extérieurs. Là, on fait face à toutes les problématiques concrètes : qui range, qui ferme, qui est responsable de la sécurité, qui fait le ménage. (...) On prototype, on teste, on fait des retours d'expérience, on ajuste. »

Le temps de l'expérimentation (2) : le regroupement des associations d'Orthez

Dans le sud-ouest, la municipalité d'Orthez a sollicité l'agence Selva & Maugin afin de l'aider à trouver un nouvel usage pour un « bâtiment partiellement occupé », indique Louis Maugin. Assez rapidement, un lien a été fait avec le tissu associatif local, « dispersé partout dans la ville ». L'agence est allée à la rencontre de ces associations pour « regarder les usages, les mètres carrés, les coûts, (...) les baux ou les conventions qui avaient été passés, (...) et comprendre leurs modes de fonctionnement, leurs usages de ces bâtiments ». Dans cette période post-Covid, où « les associations étaient un peu exsangues », est venue l'idée de « rassembler toutes ces associations au sein de ce bâtiment », de manière à « mutualiser, partager des choses ». Les échanges avec les unes et les autres ont permis de « récolter leurs besoins en termes de temporalité ». Leurs aspirations étant « différentes, mais parfois complémentaires », des ateliers communs ont été organisés pour « voir ce qu'il était possible de mettre en commun ». Pour la Ville, réinvestir ce bâtiment « inscrit au cœur d'une polarité d'autres équipements [comme] la médiathèque,

l'école de musique, le club jeunes », devait aussi permettre de « redévelopper cette polarité » qui, bien que située à proximité du centre-ville, n'avait pas bénéficié des travaux de réaménagement mis en œuvre ces dernières années. « Ce qui nous intéresse, confie Louis Maugin, c'est à la fois la question de la chronotopie sur l'usage du bâtiment, (...) mais aussi que ces projets de chronotopie soient inscrits dans une réflexion un peu plus élargie, à une échelle urbaine. C'est-à-dire remettre aussi du sens à une échelle plus large. »



Premiers éléments de bilan

Si la chronotopie met en jeu des questions de temps et d'espace, les bénéfices sont plus globaux. Très concrètement, « le fait de s'intéresser finement au temps et aux usages nous a permis, sur ce programme, d'éviter 200 mètres carrés de construction neuve et 800 000 euros d'investissement », se félicite Hélène Réveillard. Alors que « construire une cinquième classe [prend] des mois, voire des années », celle-ci « a été disponible dans l'école en quelques semaines » au prix de « quelques investissements en mobilier (...) et du temps de travail déployé par nos équipes ». Depuis, une salle de pause pour les agents a par ailleurs été aménagée, contribuant à « améliorer le confort d'usage des agents dans leur diversité. » Cette dernière réalisation démontre en outre que « des synergies vertueuses et assez rapides » peuvent naître, puisque cette salle de pause a été imaginée spontanément par le personnel de l'école lorsque la salle informatique s'est libérée. Enfin, ce type d'expérimentation nourrit un corpus déjà riche de réalisations inspirantes. À Rennes, avant d'agir, les équipes avaient « regardé ce qui se passait aussi ailleurs, dans d'autres territoires, d'autres types d'équipements ». Aujourd'hui, c'est à son tour de servir de modèle. « Parler d'un meilleur usage et de l'intensification, c'est extrêmement difficile. Avoir des exemples qui soient montrables est extrêmement important. C'est une façon de sensibiliser tout le monde », salue Louis Maugin.

Des enseignements et des leviers pour (se) déployer

Si les démarches relevant de la chronotopie ne sont plus isolées, elles sont encore loin d'être systématiques. Certaines collectivités, comme monsieur Jourdain, en font sans le savoir. Dans d'autres, comme Rennes, il existait « un terrain favorable porteur, mais c'était fait à petites touches ». D'où l'importance d'expérimentations bien pensées en amont, et donnant lieu en aval à des analyses et à la construction de méthodologies qui favorisent leur reproduction. « On est dans cette phase de premier bilan et surtout de réflexion sur les perspectives de déploiement à l'échelle du bâti scolaire, et plus largement d'autres équipements de la collectivité », déclare Hélène Réveillard. Un référentiel « Écoles » est ainsi en cours d'élaboration. Il s'agit d'un « document de programmation permettant de guider les travaux d'aménagement à réaliser, [avec] un volet spécifique sur la polyvalence et la mutualisation ». Celui-ci délivre « des éléments très concrets, essentiels si l'on veut penser un aménagement et une utilisation de ces espaces, mais il va sur des enjeux plus globaux [comme] l'attention équitable à tous les acteurs des bâtiments, qu'il est important d'embarquer dans la démarche dans leur intégralité ». Pour sa part, la mission Stratégie immobilière de Brest Métropole s'est fixé pour objectif « d'élaborer un cadre collectif transversal de [sa] vision sur le patrimoine immobilier public, expose Bruno Filliard. Cela peut être sur des aspects techniques, avec des règles et des doctrines qui s'appliqueraient (...) à l'ensemble de nos familles d'équipements, mais cela pourrait être aussi de façon spécifique sur un sujet école ou sur un sujet médiathèque, etc. »

De nouvelles postures et habitudes à adopter

Derrière cet objectif opérationnel se dessine l'ambition que « le sujet de la chronotopie puisse être affiché (...) comme une règle et des actions à réfléchir dès le questionnement d'un nouveau besoin de service public, (...) avant d'imaginer de construire », ou que « le sujet de la réversibilité, de la mutabilité, soit aussi inscrit comme une règle et une doctrine quand on va programmer un nouvel équipement », espère Bruno Filliard. Son souhait serait aussi, dans de tels scénarios, de « faire du lien entre différents acteurs institutionnels du territoire – la métropole, l'armée, le CHU, l'université, etc. – pour pousser des discussions transversales sur les sujets de mutualisation ». Une ambition forte, partagée par la Ville de Rennes. « Notre objectif est que la chronotopie devienne un réflexe à l'échelle de nos collectivités, que ce soit quelque chose qui soit vraiment ancré, et que le diagnostic temporel (...) fasse partie d'une étape de la méthodologie de travail », affirme Hélène Réveillard. À ce titre, le kit Chronotopie peut permettre « d'outiller les collègues et de les former pour pouvoir mener ce genre de démarche dans des écoles ou d'autres types d'équipements, afin de structurer une démarche transversale ». Une nouvelle étape s'ouvre donc. « C'est le temps de la stratégie qui est en train d'arriver pour nous. Mais on ne va pas pouvoir tout mener seuls (...) C'est une fonction d'intermédiation qui était nécessaire au début, et je pense qu'elle va l'être encore un peu, mais elle va surtout venir accompagner une dynamique transversale », conclut-elle.

DIAGNOSTIQUER, QUANTIFIER, EXPÉRIMENTER...

DES OUTILS POUR S'INITIER

Des outils émergent à différents endroits du territoire pour s'initier à la chronotopie. Le kit Chronotopie conçu à Rennes entend aider les utilisateurs à mettre en place une démarche de chronotopie à l'échelle d'un bâtiment. L'Intensiscore imaginé par un collectif d'acteurs permet de mesurer l'intensité d'occupation d'un bâtiment.

Pratiquer la chronotopie de terrain : le kit Chronotopie

L'intervention d'Hélène Réveillard, responsable du Bureau des Temps de Rennes Ville et Métropole

Le kit Chronotopie est issu d'une démarche menée à Rennes dans le bâti scolaire. Il a été déployé avec des experts de terrain, et vise à accompagner au changement des agents qui souhaiteraient mutualiser un espace ou un bâtiment. Actuellement en cours finalisation, cet outil est pensé comme une première proposition. Il fournit une méthodologie pour aider les personnes à mener une démarche de chronotopie dans un bâti, en s'y prenant étape par étape, et en affinant au fur et à mesure les questions de mutualisation et de mixité des usages. Il permet de rechercher dans la finesse les interstices temporels utilisables, et d'apprécier la manière dont ceux-ci peuvent être utilisés. Complémentaire de l'IntensiScore, le kit Chronotopie se présente sous la forme d'un carnet de bord, avec des fiches pratiques pour accompagner chaque étape de travail.

• Étape 1 : État des lieux et diagnostic

6 fiches ont été élaborées :

- Une fiche « acteurs » pour identifier l'équipe du projet et préciser qui décide, qui commande, qui anime, et quelles sont les personnes ressources. L'équipe ne doit pas être trop fournie afin de ne pas compromettre la transversalité de la démarche.
- Une fiche « questions » pour guider les échanges et recueillir les informations de manière fine, selon que l'espace sera partagé avec des acteurs de l'école, ou ouvert à des acteurs extérieurs. Il s'agit de cerner les besoins (matériel, mobilier, rangement, sécurité, etc.), ce qui fonctionne et que l'on veut conserver, les opportunités offertes par ce partage, les facteurs de réussite du projet (règles claires, compréhension de la démarche, interconnaissance entre acteurs).
- Une fiche « quartier » pour cerner l'environnement dans lequel s'insère le bâti scolaire, identifier les autres équipements disponibles (ou manquants) dans un périmètre de 10 minutes à pied, visualiser les circulations possibles (pas, et pourquoi).
- Une fiche « cartographie temporelle » basée sur le plan de l'école, de façon à repérer l'occupation des espaces, les circulations et flux, les entrées et sorties, les activités, les clés et les portes qu'elles ouvrent, l'emplacement des alarmes, les toilettes, etc. Cette cartographie exhaustive est particulièrement utile pour l'intermédiation avec les équipes. Elle est également un bon support pour une visite in situ avec les différents acteurs concernés (directeur ou directrice de

l'école, responsable périscolaire, concierge, etc.) pour rentrer dans une analyse fine des différents temps et usages de l'école.

- Un tableau « temps/espace » pour lister les espaces ou salles possiblement mutualisables, et noter leurs différentes activités et usagers, jour par jour, heure par heure, de façon à repérer les poches de temps disponibles et identifier les usages pouvant être éventuellement déplacés dans un autre espace.
- Une fiche « zoom » pour voir comment chaque espace pressenti est aménagé (type d'éclairage, possibilité d'y faire le noir, rangements, mobilier, etc.) afin d'anticiper les aspects pratiques.

• Étape 2 : co-conception de solutions

4 fiches ont été élaborées :

- Une fiche « scénariser » pour détailler les différents scénarios possibles et identifier leurs avantages et inconvénients respectifs, les aménagements ou achats à prévoir (serrure à changer, rideau opacifiant, peinture à prévoir), les conditions temporelles (rapidité de mise en œuvre, main d'œuvre nécessaire, budget requis).
- Une fiche « partager et choisir », particulièrement utile si aucun espace ou scénario ne se dégage de manière claire, pour formuler de quoi l'on a besoin pour avancer ensemble, et choisir avec les différentes personnes identifiées au début, sur la base des scénarios, de la cartographie temporelle, du tableau espace-temps remplis précédemment.
- Une fiche « aménager » avec des propositions méthodologiques concrètes comme la réalisation de maquettes ou un marquage au sol à la craie pour visualiser les aménagements dans l'espace et tester différentes pistes avant de passer à l'expérimentation à l'échelle et au déploiement (3e étape à venir). Des personnes ressources peuvent également être mobilisées en interne (le Labo, des architectes d'intérieur, des designers...).
- Une fiche « s'inspirer » qui propose des ressources pour convaincre, rassurer les collègues et les personnels de terrain (état des lieux des pratiques existantes dans les écoles, référentiels de l'Éducation nationale, dossier « Écoles de demain » du Cerema, référentiel « École » de la Ville de Rennes).

→ Le kit Chronotopie est disponible sur demande auprès du Bureau des Temps de Rennes Ville et Métropole. Il est facilement déclinable pour d'autres types d'équipements que des écoles.

Mesurer l'intensité d'occupation des espaces : l'Intensi'Score

D'après l'intervention d'Éléonore Slama, adjointe à la Maire de Paris (12^e arr.), et d'Alexandre Mussche, designer et co-fondateur de l'agence Vraiment Vraiment, Paris

Basé sur des indicateurs partagés et co-construits, l'Intensi'Score vise à révéler aux utilisateurs (propriétaires ou locataires) d'un lieu son potentiel d'intensification. Cet outil pédagogique est d'ores et déjà disponible dans sa version simplifiée (à l'état de prototype), facilement compréhensible par tous. Il a été développé par l'agence de design d'intérêt général Vraiment Vraiment, qui opère de longue date sur des sujets de chronotopie pour des équipements publics. Deux autres versions sont en cours de développement : un diagnostic approfondi et un diagnostic territorial.

• Le diagnostic simplifié : un outil simple et pratique pour comprendre et s'entendre

L'Intensi'Score propose un diagnostic simplifié dont l'ambition est de permettre à toute personne utilisant un bâtiment de faire un premier état de l'art de l'intensité de ce bâtiment, avant éventuellement d'aller plus loin. Cet outil est conçu de façon à permettre à tout un chacun, propriétaire ou occupant d'un bâtiment, de décrire en 30 minutes les usages des surfaces de celui-ci dans le temps et dans l'espace.

Sur la base des informations rentrées dans le formulaire, l'Intensi'Score attribue un score entre 0 et 5, permettant d'avoir une première approche et une première compréhension du bâtiment. À partir de là, l'exploration du bâtiment peut commencer, en recherchant des séquences temporelles de plusieurs heures, plusieurs demi-journées ou plusieurs jours pouvant offrir des sources d'optimisation. Il s'agit notamment d'observer comment les différents étages opèrent en fonction des moments de la journée, du week-end, de l'année. Une attention particulière doit être portée aux rez-de-chaussée qui, en termes d'intensification, représentent l'un des défis de la ville de demain.

Le diagnostic simplifié contribue à créer un espace de débat entre une grande variété d'acteurs, sur la base de données chiffrées permettant des comparaisons. Il a donc vocation à fabriquer une culture commune. Dans cette optique, un travail important a été fait sur le langage, de façon à ce que des acteurs ayant chacun leur propre langage puissent se comprendre.

→ Site Internet : <https://intensiscore.m2intenses.com/diagnostic-simple>

• Le diagnostic approfondi : un outil pour analyser le bâtiment dans ses détails et sa complexité

Le diagnostic approfondi s'adresse davantage aux professionnels (directions du Bâtiment, architectes, programmistes, etc.). Basé sur de grands tableurs Excel, il permet d'explorer un bâtiment, d'observer ce qui dysfonctionne, de chercher des hypothèses : si un espace public mixte est peu performant, est-ce à cause de son gestionnaire, de sa position dans le bâtiment, de sa taille, de questions d'ERP ? etc.

Ce diagnostic peut difficilement prendre en charge des bâtiments de grande taille. Au-delà de 20 salles, il est complexe d'arriver à comprendre pourquoi, à tel moment, certains endroits du bâtiment opèrent ou n'opèrent pas.

Le diagnostic approfondi est mature, mais doit être retravaillé dans son ergonomie afin de le rendre plus accessible.

→ Site Internet : <https://intensiscore.m2intenses.com/diagnostic-approfondi>

• Le diagnostic territorial : appréhender un bâtiment ou un équipement dans son environnement

Ce diagnostic très ambitieux vise à dézoomer pour regarder ce qu'il se passe dans un rayon de 10 minutes à pied autour d'un bâtiment. Il permet par exemple de voir quels bâtiments publics, en période estivale, sont à la disposition des habitants ne partant pas en vacances.

Les données de consommation transmises par les compteurs d'eau de chaque bâtiment fournissent des renseignements intéressants et très révélateurs de son usage. Ces données, comme celles liées à la consommation énergétique, pourraient être utilisées comme outils d'aide à la décision politique, en donnant à voir à quel moment du jour, de la semaine, de l'année, ce bâtiment est utilisé ou non.

Le diagnostic territorial entre dans une seconde phase de développement, à laquelle de nouvelles collectivités volontaires sont invitées à se joindre, de façon à aller plus vite, plus loin et plus fort.

→ Site Internet : <https://intensiscore.m2intenses.com/content/diagnostic-territoire>

• Un guide pour aller plus loin

En complément au diagnostic, un guide a été élaboré afin de partager des ressources en fonction des bâtis avant de se lancer concrètement dans une démarche d'intensification. Ce guide propose notamment des exemples inspirants, ainsi qu'une série de fiches pratiques pour avancer pas à pas dans son projet : « Réaliser un diagnostic d'usage de votre bâtiment », « Identifier les usages compatibles avec vos espaces », « Assurer l'acceptabilité de votre projet », « Appréhender les enjeux réglementaires et juridiques », etc. Ces fiches sont conçues comme des clés pour devenir acteur du changement.

→ Site Internet : <https://intensiscore.m2intenses.com/fiches>

TABLE RONDE – HABITER LES ESPACES PARTAGÉS

Intervenant.es :

Séverine Battin – Directrice générale des services – Département de l'Isère – Grenoble

Christophe Levyfve – Président de Garage – Lille

Alexandre Mussche – Co-fondateur et designer – Agence Vraiment Vraiment – Paris

Benjamin Pradel – Sociologue et urbaniste, co-fondateur d'Intermède – Lyon

Si l'optimisation des espaces sous-occupés relève du bon sens, elle soulève aussi des problématiques concrètes pour ceux qui habitent ces lieux et sont amenés à les partager. Car c'est bien dans le quotidien que se croisent les usages et les temps d'un lieu, et que peuvent naître des frictions comme des synergies vertueuses. Quels modèle(s) pour mieux partager les espaces et les bâtis ? Et qu'avons-nous à gagner à vivre plus proches ?

Différents modèles, mais des enjeux et principes similaires

Partout en France, des acteurs publics et privés mettent en œuvre de façon très concrète le partage d'espace promu par la chronotopie, y compris dans des lieux plutôt fermés tels que les collèges. Dans ces bâtiments, l'agence Vraiment Vraiment porte une attention particulière au réfectoire, qui constitue « la pièce d'apparat d'une partie des collèges », signale Alexandre Mussche. Une pièce centrale qui soulève un paradoxe de taille : « Un réfectoire de collège coûte 2 à 3 millions d'euros. (...) C'est la belle pièce, il y a de la lumière, il y a un travail sur les accès à l'eau, à l'électricité, à l'acoustique, (...) mais c'est utilisé une fraction de son temps. (...) C'est affligeant de savoir qu'on utilise autant d'argent public pour aussi peu d'usages. » Le Département de l'Isère s'est lui aussi intéressé à ses collèges, dans l'optique de les ouvrir aux associations du territoire. Trois constats ont stimulé cette idée qui a germé en 2016, explique Séverine Battin. « Le premier, c'était que le Département de l'Isère [gère] 97 collèges, (...) utilisés 20 à 30 % du temps. Le deuxième, c'était une demande de plus en plus massive (...) de salles et de subventions de fonctionnement de la part d'associations. (...) Le troisième constat, c'était de se dire que l'on était à l'interface de l'ensemble des acteurs, (...) dont l'Éducation nationale ». À ce triple constat s'est ajouté l'enjeu de « faire bénéficier de nos réflexions un peu "innovantes" des territoires qui en ont besoin, c'est-à-dire le rural et les territoires de montagne qui, parfois, n'ont pas tant d'espaces d'échange que ça ». Ainsi est née la Salle sur demande. Ce projet reflète, parmi d'autres initiatives, le « saisissement de la chronotopie par les politiques publiques, mais aussi par les acteurs privés », souligne Benjamin Pradel. Ainsi, dans l'hypercentre de Lille, une ancienne concession automobile de 3 500 mètres carrés a été investie pour créer un lieu pouvant avoir plusieurs usages au cours d'une même journée, dans une logique d'optimisation de l'espace. « Le point de départ de Garage, il y a plus de dix ans, c'était le gâchis des mètres carrés », relate Christophe Levyfve. « On s'est dit : pourquoi un mètre carré ne servirait qu'à un seul usage ? » Là où « un mètre carré de commerce normal (...) n'est utilisé que 10 à 15 % du temps », Garage déploie « 6 500 mètres carrés de commerce dans 3 500 mètres carrés de surface ». Dans ce lieu atypique, « 85 % des mètres carrés ont au moins deux, parfois trois, sinon quatre destinations ». Comme dans un théâtre, « le monde autour de vous bouge et se transforme (...) en fonction de ce que vous avez à y faire ». Ce faisant, « le concept Garage multiplie par quatre l'utilité du lieu », et « l'euro investi pour occuper l'espace va servir à plus de choses ».

Embarquer tous les acteurs

Par nature collectives, les démarches de chronotopie impliquent une palette parfois très large de parties prenantes. Dès lors, « il y a une vraie attention à la façon dont vous allez embarquer [cette] communauté d'acteurs », note Alexandre Mussche. Pour Benjamin Pradel, la clé se trouve dans le dialogue. « Pour partager, il faut se parler, tout simplement. » En la matière, le Département de l'Isère bénéficiait d'une longueur d'avance grâce à « une habitude prise (...) sur la gouvernance partagée : tous les sujets que l'on a avec l'Éducation nationale sont discutés dans des "groupes chapeaux", avec dix gestionnaires, dix chefs d'établissement et dix chefs de service Éducation », raconte Séverine Battin. De cette façon, « une relation de confiance est instaurée. Et, parmi les sujets qui ont été abordés, il y avait l'utilisation des salles. » Le Département a également utilisé un autre levier : « Tout collège qui acceptait d'ouvrir ses salles bénéficiait du gain généré par l'occupation de ces salles sur sa dotation de fonctionnement annuelle. » Mais les projets de ce type impliquent aussi, et peut-être surtout, d'embarquer les personnes concernées sur le terrain, en particulier les agents qui, rappelle Alexandre Mussche, « sont au cœur de la vie de ces lieux ». Aussi est-il indispensable de « les associer, leur rendre des comptes. (...) Dans les maîtrises d'œuvre, les maîtrises d'ouvrage, (...) vous embarquez des gens dont il va falloir prendre soin, parce que vous émettez des hypothèses, vous changez leur fiche de poste, vous changez leur façon de travailler. » Souvent, selon le designer, « tester des choses démine les situations ». Quand, pour réduire le nombre de places dans les réfectoires, l'agence Vraiment Vraiment propose de mettre en place « des tournées un peu plus opérationnelles », la réaction est immédiate : « On nous prend pour des fous ! Un ado affamé, c'est dur à tenir... Du coup, on teste. » L'une des pistes est de donner plus de liberté spatiale et temporelle aux collégiens pour leur permettre « de ne pas forcément manger par groupes prédéfinis », poursuit Alexandre Mussche. Outre cette plus grande autonomie, différentes postures sont testées : « Manger en groupe, manger debout, manger seul. (...) On teste plein de systèmes et, à un moment, on arrive à avoir un début de consensus (...) avec les chefs d'établissement, l'Éducation nationale, les AED, les élèves. (...) Ce passage par le prototypage a débloqué des situations réputées indéblocables en termes de mutualisation d'espace. »



Résoudre tôt les problèmes administratifs et fonctionnels

Les projets de partage d'espaces posent « des obstacles juridiques, économiques et techniques », égrène Christophe Levyfve, qui évoque « quatre ans d'obstacles à franchir pour que l'idée de départ devienne une réalité très concrète ». Les aspects juridiques occupent une place prééminente. « Le code de l'Éducation stipule que le chef d'établissement est responsable de l'établissement pendant les périodes d'ouverture, mais c'est souvent extrapolé aux week-ends et aux vacances, relève Séverine Battin. On a donc beaucoup travaillé sur les aspects juridiques. » Pour mettre en œuvre son idée d'« Airbnb des collèges », le Département de l'Isère a par ailleurs eu conscience très tôt que « la condition sine qua non de réussite était la simplification administrative ». Il fallait en particulier faire en sorte que réserver une salle « soit simple pour l'usager, et ne soit pas générateur de tâches administratives supplémentaires pour les gestionnaires de collèges ». Dans ce cheminement, indique-t-elle, « on a utilisé la méthode agile, avec des tests, étape par étape, du parcours de l'usager ». Tel qu'il a été conçu, le dispositif repose sur « une convention simplifiée, travaillée et concertée avec l'ensemble des acteurs, signable électroniquement sur notre plateforme

». Outre la dimension administrative, « des contrôles d'accès indépendants ont été mis en place ». À Lille, le caractère modulable de Garage fait des questions logistiques un enjeu particulièrement prégnant. Il a fallu prendre en considération, en particulier, l'aménagement mobilier. « Le principe de départ, c'est que plus les choses sont mobiles, plus elles sont alignées avec le fait que le lieu se transforme. Le mobilier (...) est assez hétérogène, mais [il] permet de répondre à beaucoup de besoins. » Sur ce chantier, l'équipe a avancé « pas après pas. (...) Il y a des trucs qu'on a réussis tout de suite et des trucs qu'on n'a pas réussis, alors on a fait autrement. » Plutôt qu'une méthode, Christophe Levyfve défend « l'expérience et le concret ». Alexandre Mussche observe pour sa part que les longs processus bâtimentaires se focalisent sur « le béton, la structure », et qu'au final « on commence à mettre des mobiliers dedans assez tardivement. (...) Cela amène des inadéquations assez fortes entre des qualités architecturales et un sous-équipement mobilier. » Selon lui, il est « salvateur de penser mobilier (...) au moment où l'on pose la structure. (...) C'est souvent un gage de dégrèvement de certains sujets. »

Déployer les projets

Ouvert depuis décembre 2020, Garage s'attache à « donner un maximum d'usages à un maximum de mètres carrés ». Le même espace peut servir à « quelqu'un qui travaille, quelqu'un qui va faire un bingo le soir, ou va faire du shopping le week-end, ou va faire la fête le samedi soir », précise Christophe Levyfve. Fin septembre 2024, le programme Interreg, qui en avait fait son « camp de base » pour environ 300 personnes pendant trois jours, a pleinement profité de la modularité des lieux. « À 18h, ils quittaient une journée de travail en plénière, et à 20h (...) c'était devenu un endroit pour passer la soirée, et même une boîte de nuit. » Une prouesse possible grâce aux aménagements mobiles, mais aussi à une équipe technique aguerrie. « Dans les fonctions types, il y a des régisseurs (...) qui, comme sur une scène de théâtre, changent les décors entre deux numéros pour que ce soit à la hauteur de ce qui va s'y jouer. » Plus au sud, en Isère, le projet de Salle sur demande est en cours de déploiement dans 14 collèges, sur les 58 qui avaient manifesté leur intérêt. Du côté des associations, « environ 80 de toute nature sont aujourd'hui intéressées », indique Séverine Battin. Selon les collèges, différents espaces peuvent être réservés : le réfectoire, le gymnase, l'auditorium, la cour, des salles de réunion, etc. La réservation a été pensée pour être la plus simple possible, via un site Internet dédié, <https://sallesurdemande.isere.fr>, où l'utilisateur peut choisir l'espace qu'il souhaite louer, réserver un créneau, signer la convention et payer la location. Cette organisation est le fruit d'un travail conséquent en amont, dont Alexandre Mussche souligne l'importance. « Quand on rentre dans la séquence de qui, concrètement, ouvre les salles et les nettoie, ce n'est pas anodin du tout. (...) Quand on dit "des assos, d'autres élèves, des profs, des parents l'utilisent, il faut faire une deuxième fois



« Ces moments [de discussion collective] ne sont pas du temps perdu mais du temps gagné sur du temps long, à l'avenir. »

Séverine Battin

la tournée de nettoyage", on rencontre beaucoup de freins. » Ces enjeux sont au cœur de l'action de l'agence Vraiment Vraiment. « Le travail que l'on fait, notamment avec le Val d'Oise ou l'Alsace, c'est un peu cette question de comment reconstruire des séquences d'entretien, des formes de soin. » Le bon fonctionnement d'un lieu mutualisé implique également une bonne synchronisation des usages. À Garage, « la coexistence tient aussi au fait que ce sont les horaires et la programmation du temps, et pas des mètres carrés, qui font le travail », insiste Christophe Levyfve. Les conflits d'usage entre occupants sont parfois inévitables. Ceux-ci « peuvent être synchroniques, c'est-à-dire [liés à une] incompatibilité d'activité, (...) ou diachroniques », quand par exemple un usager laisse des traces de son passage. Cependant, relativise Benjamin Pradel, « quand il y a conflit, il y a souvent quelque chose de nouveau qui naît, parce qu'il y a recherche de compromis entre les différentes parties prenantes ».

Tenir dans la durée

Une fois franchis les obstacles liés à leur conception et leur réalisation, les démarches de chronotopie font face au défi de durer dans le temps. Dans les projets d'urbanisme transitoire, Intermède impose la présence d'une personne en charge de la coordination du site « pour générer du partage et de la convergence dans les usages », témoigne Benjamin Pradel. Ce "maître des temps" peut être « une collectivité locale, un coordinateur, un occupant ». Christophe Levyfve confirme l'importance de cette fonction. « Pour que Garage fonctionne, il faut qu'il y ait quelqu'un qui veille à ce que ça se passe bien, (...) avec des bonnes émotions, des bonnes ondes. Ce côté relationnel, affectif, est hyper important. » Au-delà de cette coordination du quotidien, l'inscription de ces espaces mutualisés dans le temps long pose la question de leur

gouvernance. Pour Benjamin Pradel, cela passe par la mise en place de « chartes d'utilisation, de rencontres régulières, mais aussi (...) de collectifs, d'écosystèmes d'acteurs qui vont prendre en main la gouvernance des lieux. (...) Cette gouvernance de la chronotopie se fait aujourd'hui de manière ponctuelle, mais sera centrale demain, notamment pour que le curseur soit mis au bon endroit entre une autorité qui fasse l'ingénierie du partage, et une demande sans cesse renouvelée aux usagers de s'engager dans le fonctionnement des lieux – et qui n'ont peut-être pas que ça à faire. » Ces aspects, comme tous les autres, doivent être anticipés... et budgétés. Ce « besoin de faire du lien, d'accompagner la communauté après que le projet soit livré, est souvent négligé au montage, constate Benjamin Pradel. Les budgets de fonctionnement achoppent souvent, notamment quand il s'agit d'acteurs qui n'ont pas des épaules hyper solides, comme le monde associatif. (...) Accompagner cette communauté de projets pour mieux partager les bâtiments est central. » Au sein de Garage, le projet évolue plutôt de manière empirique. « Les clients sont en interaction avec nous et nous aident à améliorer l'expérience qu'on leur offre, rapporte Christophe Levyfve. Je crois que c'est l'air du temps. On cherche tous à faire ensemble. » Cette prise en compte est sans doute plus aléatoire dans le public où, déplore Alexandre Mussche, « on segmente dans le temps, on cloisonne les gens qui parlent de gestion et ceux qui parlent de maîtrise d'ouvrage. Ça ne marche pas, quand il n'y a pas de discussion entre les futurs gestionnaires, les futurs occupants, les futurs métiers, et ceux qui vont poser l'espace. » Pour que la mayonnaise prenne, il faut que « cette discussion ait lieu assez régulièrement (...) pendant tout ce temps de la conception ». Ces moments, renchérit Séverine Battin, « ne sont pas du temps perdu, mais du temps gagné sur du temps long, à l'avenir. Mais il faut vraiment en avoir envie. Ce n'est pas du courage, c'est de la ténacité. »



Faire bouger les lignes

Les impacts des démarches de partage et de mutualisation dépassent les projets en tant que tels. Dans la sphère publique, « quand on pense le temps et que l'on pense le partage des bâtiments, on est obligé de se mettre autour d'une table. C'est une conséquence de la pensée temporelle. Comme, aujourd'hui, elle est prise en compte par les collectivités locales et les politiques publiques, on voit que ça devient la première brique à poser », considère Benjamin Pradel. À Lyon, les accords-cadres en assistance à maîtrise d'ouvrage signés par la Métropole sur l'urbanisme transitoire, ont ainsi favorisé le développement d'une « culture projet à l'intérieur des services » et « créé de la transversalité », salue Benjamin Pradel. Celui-ci souligne également des évolutions notables dans les lieux eux-mêmes : « Pour créer de l'attachement au lieu et de l'identité sur le lieu, la fonction de coordination ou de gestion du site est en train de passer de tâches techniques, de gestion économique, à des fiches projet dans lesquelles la personne met des objectifs – de biodiversité, d'inclusion, de gouvernance partagée, etc. » Pour prendre en compte et accompagner ces évolutions, Alexandre Mussche juge nécessaire de faire évoluer les fiches de poste, en y injectant « cette idée d'appartenance, d'envie à ce que le lieu soit ouvert, vivant, intense », sans plus se limiter à « la gestion technique d'un bâtiment ». Sans cela, pense-t-il, « ce ne sera pas magique : les gens ne vont pas avoir envie de se réveiller à 7h du matin pour donner les clés et repasser à 21h pour vérifier que la salle est propre ! »

Le partage exige en outre de s'accorder entre occupants pour partager l'espace et le temps, ce qui « crée du dialogue, entre eux mais aussi avec les pouvoirs publics, les services, etc., remarque Benjamin Pradel. L'une des vertus de ce partage est donc de recréer du débat démocratique. Si l'on élève ça à l'échelle d'une métropole ou d'un grand territoire, on rouvre des espaces de dialogue pour mieux utiliser nos lieux », espère-t-il. Séverine Battin a pu dresser ce constat sur le terrain, dans le quartier de la Villeneuve, à Grenoble. Suite à l'incendie du collège de secteur en 2016, la collectivité a porté « un processus de participation pour déterminer où reconstruire ce collège, se souvient-elle. On a travaillé avec les habitants, les parents... Ils ne voulaient pas que le collège parte. » Après la reconstruction de l'établissement, plus ouvert sur le quartier, « une association de parents s'est constituée pour pouvoir utiliser l'une des salles autonomes du collège. Et ce qui est intéressant, c'est qu'une relation différente s'est construite entre le collège et les parents. » Témoin et symbole de cette évolution, « ce sont les parents qui ont animé l'événement de l'inauguration du collège, (...) ce qui n'était pas du tout volontaire en termes d'objectifs. Il y a vraiment un lien qui s'est créé entre la communauté éducative, les parents, en dehors même de la collectivité et sur un temps long. » Élargissant encore le champ de la réflexion, Christophe Levyfve convoque « la notion de paix, en opposition à la notion de guerre. Finalement, qu'est-ce qui déclenche toujours la guerre ? C'est la notion de propriété d'une surface. Comment réussir aujourd'hui à être moins dans la propriété d'un espace ? C'est dur. L'être humain a naturellement envie, par exemple, d'être propriétaire du bureau où il est installé plutôt que d'être juste utilisateur. C'est compliqué de faire changer les mentalités. Mais, avec à la fois des outils, de la technologie et des gens qui veillent à ça, on peut réussir à faire coexister des personnes qui n'ont pas de raisons de se rencontrer. »



LES ATELIERS

ATELIER N° 1 – CHRONOTOPIE D'ÉCOLE : MUTUALISER ET PARTAGER LE BÂTI SCOLAIRE

Animé par Lynda Redois, chargée de programmation, et Swanny Serrand, designer de service
– Rennes Ville et Métropole

Cet atelier invitait les participants à se projeter dans une démarche de chronotopie bâtiminaire à travers un jeu de plateau. Deux cas d'usage leur étaient proposés : l'ouverture d'une école élémentaire à une association jeunesse, et le partage des espaces entre acteurs d'une école maternelle.

Les deux cas d'usage proposés aux participants étaient les suivants :

- Ouvrir l'école au quartier : une association jeunesse occupe des locaux qui seront en travaux pendant deux ans. Elle cherche donc un espace à proximité afin de poursuivre ses activités. Une option possible serait d'installer un modulaire dans la cour de l'école élémentaire du quartier. Cette solution coûterait environ 300 000 euros pour un usage sur des temps où l'école est peu occupée.
- Partager les espaces entre acteurs de l'école : une école maternelle manque d'espaces ateliers pour organiser des activités salissantes (peinture, cuisine...). Les participants doivent identifier les espaces potentiels à réaménager au sein de l'école pour accueillir ces ateliers, sans gêner le quotidien de ses occupants.

L'atelier s'est déroulé en trois temps :

1. La découverte de l'école et de son diagnostic temporel à partir d'un plan détaillant l'occupation des espaces dans le temps.
2. L'identification des espaces potentiellement utilisables.
3. La description des propositions de solutions d'aménagement à présenter aux usagers.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des contraintes, les participants étaient invités à proposer des solutions d'aménagement à l'école.



ATELIER N° 2 – JOUER AVEC LA CHRONOTOPIE POUR FAIRE LE ZAN : VOUS ÊTES LES MAÎTRES DU TEMPS

Animé par François Tresse, responsable de la mission Planification Territoriale – Rennes Métropole

Mis aux commandes de la planification urbaine, les participants devaient optimiser les espace-temps afin d'éviter de bâtir de nouvelles surfaces, puis mesurer les effets de leurs choix.

L'atelier se déroulait en deux temps :

1. Présentation des enjeux du ZAN avec des vignettes tirées d'Astérix et Obélix, afin de faciliter la prise de connaissance par un public ne maîtrisant pas forcément le sujet.

2. Mise en pratique du ZAN via un « jeu sérieux » basé sur des LEGO®. Ce dispositif est utilisé par les élus des communes de la métropole dans le cadre de réunions publiques avec les habitants, afin de construire la stratégie ZAN de leur territoire dans une logique de sobriété foncière, tout en répondant aux besoins des habitants.

La manipulation des briques aide à se projeter en priorisant les constructions de nouveaux bâtiments en renouvellement urbain, grâce à un levier « intensification chronotopique » permettant d'illustrer les effets d'une politique temporelle dans la mise en place d'une stratégie d'aménagement sobre et efficace (intensification, hybridation, réversibilité des bâtiments).

Le jeu permet en outre de prendre en compte les enjeux propres à chaque commune de l'intercommunalité (intensification à proximité des transports en commun, renaturation de secteurs fragiles sur le plan de la biodiversité).

Deux propositions d'évolution du jeu ont été formulées :

- Rendre possible la création de parcs ou de logements sur les secteurs pollués.
- Mettre en avant l'économie de construction favorisée par l'intensification chronotopique, qui permet de répondre aux besoins initiaux tout en améliorant les bilans financiers, sociaux et environnementaux.



ATELIER N° 3 – PROJET PHOTOT EUROPÉEN TIME2ADAPT : MISER SUR LES RYTHMES POUR FAIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Animé par François Lescaux, chargé de mission du Bureau des temps – Métropole européenne de Lille

Les participants à l'atelier ont expérimenté la méthodologie temporelle déployée dans le cadre du projet européen Time2Adapt, mis en œuvre dans la métropole lilloise afin de développer des lieux frais dans les cours d'école et les bâtiments publics.

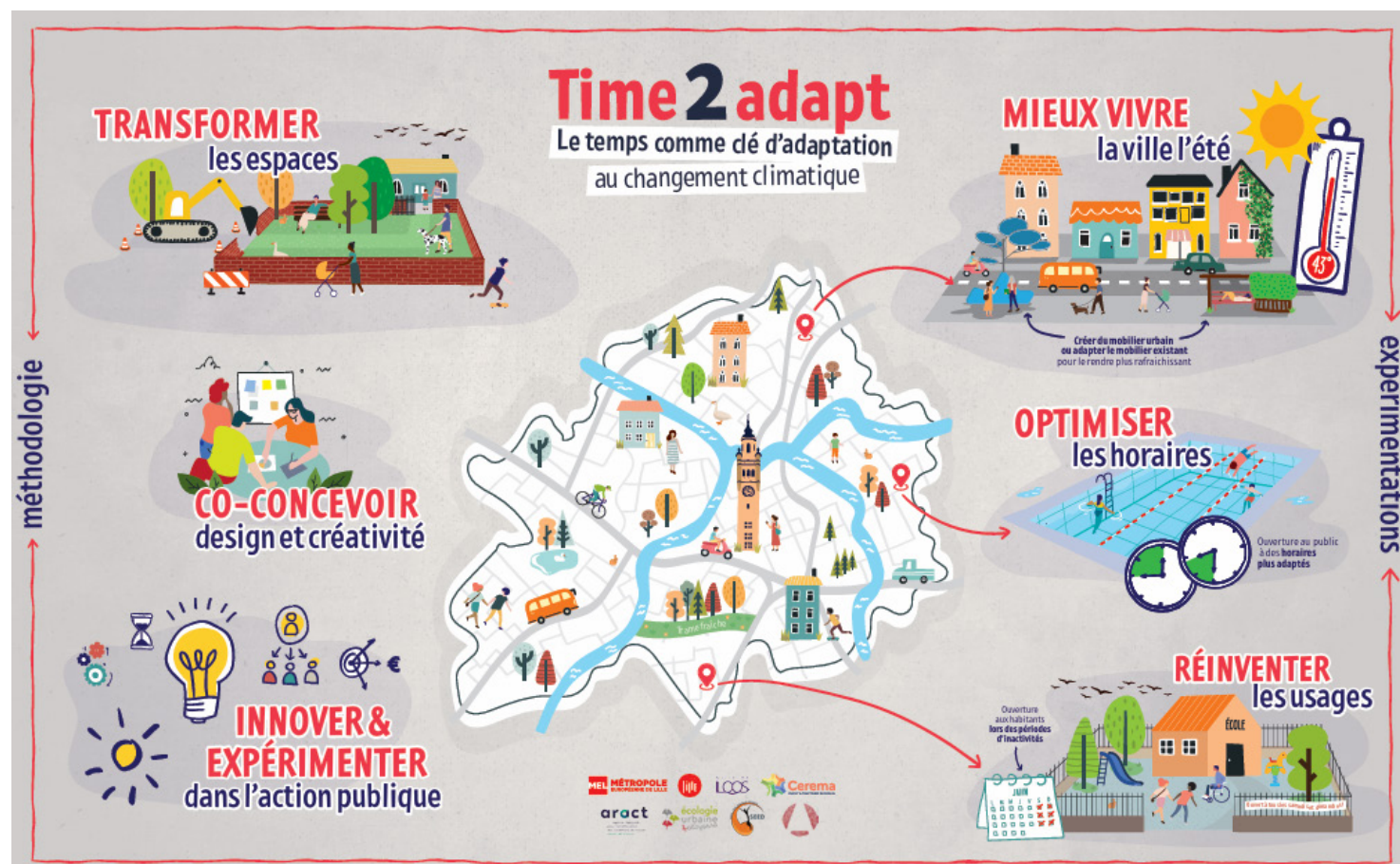
Le projet développé par la Métropole européenne de Lille poursuit cinq grands objectifs :

- Optimiser l'accessibilité horaire des lieux frais existants (piscines, parcs, cimetières, salles de sport).
- Transformer trois cours d'écoles loossoises et des jardins d'équipements culturels à Lille pour intensifier et diversifier les usages.
- Diversifier les usages de lieux frais (jardins d'équipements culturels, cours d'écoles, etc.).
- Occuper l'espace public grâce à des installations rafraîchissantes (mobiliers, installations, signalétique préfigurant des trames fraîches).
- Innover dans les modes de gestion (RH, financement, gestion).

Une première série d'expérimentations a démarré en 2024 à Loos et Lille, pour une mise en application à l'été 2025. Une seconde vague d'expérimentations élargies à l'ensemble de la Métropole sera lancée à l'automne 2025.

Ce projet comporte plusieurs aspects originaux et innovants : l'approche temporelle, une combinaison de solutions habituellement proposées de façon séparée, une candidature à l'échelle d'une métropole composée de communes de tailles et moyens variés, des solutions basées avant tout sur l'adaptation de l'existant, un appel à projets européen offrant la possibilité de tester des solutions.

Les participants à l'atelier ont été répartis en deux groupes chargés de travailler sur un projet d'ouverture au public d'une cour d'école (1) et du jardin d'une médiathèque (2). Il leur revenait de faire des propositions d'actions à mettre en place pour faire vivre ces lieux pendant l'été, en définissant les usages autorisés, en précisant les horaires d'ouverture, et en décidant de l'élaboration ou non d'un règlement ou d'une charte encadrant ces usages.



ATELIER N° 4 – STRATÉGIE DU PATRIMOINE IMMOBILIER PUBLIC DE DEMAIN : OPTIMISER LES M² EXISTANTS

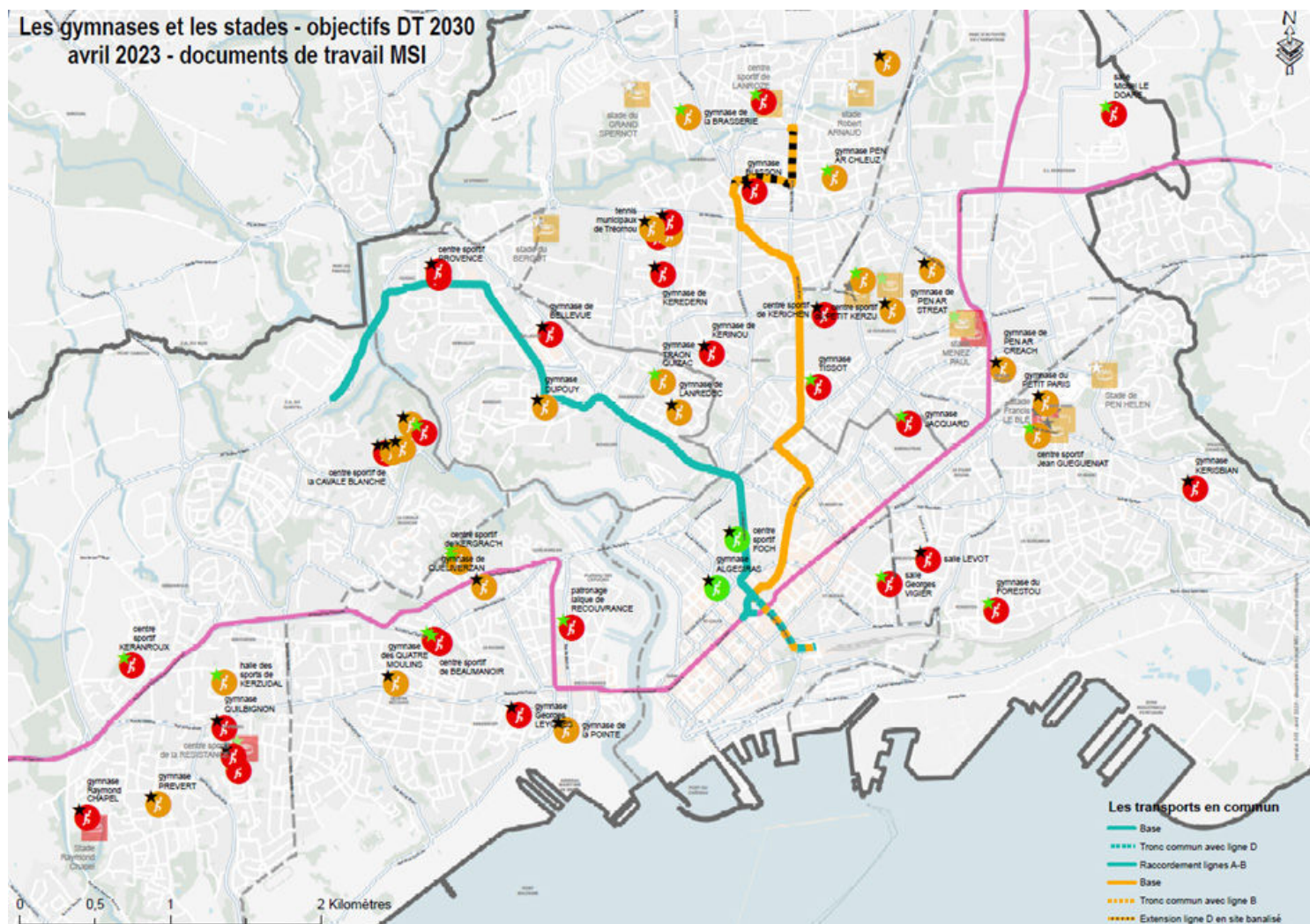
Animé par Bruno Filiard, responsable de la mission Stratégie immobilière (MSI) – Brest Métropole

Cet atelier visait à exposer la méthodologie de recensement des mètres carrés publics mise en œuvre par la MSI, et à favoriser l'identification de l'impact de la chronotopie dans les choix d'aménagement et d'urbanisme.

Brest Métropole et la Ville de Brest disposent d'un patrimoine important et très hétérogène datant de la reconstruction après-guerre. L'atelier a été l'occasion de présenter les chiffres clés et les caractéristiques organisationnelles propres à Brest Métropole. Il a également permis de partager les grandes étapes méthodologiques pour d'une part accompagner au changement, et d'autre part caractériser l'impact du levier de la sobriété immobilière et foncière sur la dette technique et la trajectoire des consommations énergétiques du parc immobilier public.

Pour illustrer de façon concrète cette méthodologie, une déclinaison du travail réalisé sur le patrimoine immobilier des stades et gymnases a été présentée :

- Analyse des mutations des pratiques.
- Analyse de l'adéquation des réponses bâtementaires aux pratiques sportives qui y prennent place.
- Ouverture des réflexions sur les possibles solutions dans d'autres biens immobiliers de la collectivité (salle de motricité, salle polyvalente).
- Représentation cartographique des pistes d'optimisation.
- Scénarisation et analyse de sensibilité des leviers clés sur les indicateurs de gestion.
- Expression de l'ambition politique pour le patrimoine immobilier des sports de demain.
- Affirmation politique d'une doctrine claire en faveur de la sobriété immobilière et foncière.



ATELIER N° 5 – MIXITÉ D'USAGE ET INGÉNIERIE DU PARTAGE : LA PLACE DU TEMPS POUR FAIRE COMMUN

Animé par Gwénola Drillet, coordinatrice de la conciergerie de l'Hôtel Pasteur – Rennes

Suivant l'exemple de l'Hôtel Pasteur, les participants étaient conviés à tester l'ingénierie du partage de l'idée jusqu'à la mise en œuvre, afin de faire vivre la mixité d'usage d'un lieu et ainsi identifier le maillage d'une organisation partagée.

À partir de cartes présentant chacune un besoin dessiné, les participants devaient partager leurs idées et réflexions en abordant quatre problématiques :

- Les espaces : surface nécessaire, jauge, circulation autres publics, sécurité, type de projet (marchand, non-marchand), besoins pratiques (point d'eau, nettoyage...).
- L'appropriation et les aménagements : mobilier, lumière, musique, peinture, ambiance.
- Les horaires : horloge, transmission des clés, périodes scolaires et périodes de vacances.
- La diversité d'activités : portes ouvertes, refuge et intimité, grand public, signalétique, seuil de porte.

Après expression des demandes du groupe, il revenait au concierge - désigné parmi les participants - de rendre compatibles les différents projets (capacité d'accueil, circulation dans les espaces, activités voisines, ambiance, besoins spontanés pouvant interagir, expérience collective du lieu, contribution demandée).

Dans un troisième temps, un débrief collectif permettait de distinguer les quatre facettes du temps :

- Le temps partagé des espaces : mixité d'usage et croisement des temporalités.
- Le temps du commun : faire du lien pour les projets, entretien partagé, logistique, expérience collective, temps d'appropriation.
- Le temps d'un métier : conciergerie, facilitation des communautés, animation de la cogestion avec les hôtes, organisation du travail et des réciprocités.
- Le temps du dialogue : responsabilisation partagée et confiance, relations au propriétaire, au politique, à la société civile.

L'atelier s'est achevé par un retour sur l'expérience de l'Hôtel Pasteur, à travers la présentation de quatre outils : la boussole, le registre, le guide du lieu, le schéma de gouvernance.



ATELIER N° 6 – HYBRIDER L'USAGE DE BUREAUX POUR HÉBERGER DES PERSONNES SANS DOMICILE

Animé par Jean-Bosco Nicolle, chef d'une entreprise d'événementiel et membre de l'association Les Bureaux du Cœur – Rennes

L'atelier proposait de découvrir la façon dont Les Bureaux du Cœur organisent la mise à disposition de locaux d'entreprise, le soir et le week-end, au bénéfice de personnes en situation de précarité. L'atelier était centré sur la présentation d'une expérience concrète, suivie d'un échange avec les participants.

Partant du constat que les bureaux ne sont occupés que 30 à 40 % du temps, l'association Les Bureaux du Cœur s'efforce d'apporter une solution au problème de mal-logement en permettant à des personnes en situation de précarité d'accéder à un hébergement décent au sein de locaux d'entreprise pendant trois à six mois, afin de leur faire bénéficier d'un cadre de stabilité, de sécurité et d'intimité.

L'association compte aujourd'hui 20 délégations en France, dont une à Rennes. Sur le plan assurantiel, l'entreprise hôte peut bénéficier, si besoin, d'un accompagnement par un référent de l'association pour toutes les questions administratives et organisationnelles. Le réseau s'appuie sur des associations dont la mission est orientée vers l'insertion. Habituellement, les entreprises hôtes mettent à la disposition de leur invité un espace que celui-ci doit quitter tôt le matin. Jean-Bosco Nicolle a accueilli un invité pendant neuf mois au sein de locaux bénéficiant d'un accès privatif, d'une cuisine et d'une salle de bain, mais ce n'est pas toujours requis. L'invité avait été proposé par le CCAS, mais il a manqué d'accompagnement administratif et social. À Rennes, sept entreprises seulement sur les vingt parties prenantes du projet accueillent actuellement un invité, en raison du faible nombre de propositions émanant du réseau d'associations partenaires. Il y a un enjeu à faire connaître la démarche.

Les participants à l'atelier ont abordé en particulier l'environnement juridique et assurantiel de ce type d'initiatives, et évoqué la solution du commodat, qui permet de sécuriser une occupation temporaire et de faire appel aux assurances sans créer de droits à l'occupant. Ils ont également questionné les modalités de sortie des personnes à l'issue de la période d'hébergement, mais aussi l'éventuel impact négatif de ce dispositif sur le parcours d'accès à un logement social, certaines personnes ayant vu leur demande radiée après en avoir bénéficié.



ATELIER N° 7 – AMÉNAGEMENT TEMPOREL ET INGÉNIERIE DE LA CONSTRUCTION : DE LA PROSPECTIVE À L'ACTION

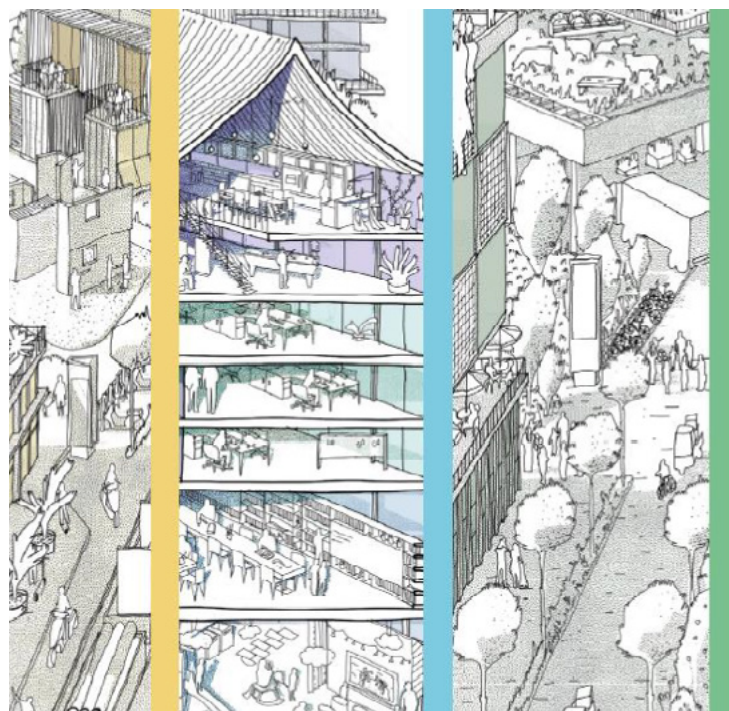
Animé par Virginie Alonzi, directrice Prospective à Bouygues Construction – Paris

À l'heure de la nécessaire intensification des usages, et alors que la ville de demain existe déjà à 80 %, cet atelier a mis en lumière plusieurs réalisations illustrant les principes de mixité d'usages, de chronotopie, de transformation d'actifs et de réversibilité.

Différents exemples concrets ont été présentés aux participants à l'atelier.

- La Félicité (Paris) : Cette ancienne cité administrative de 44 000 m² est devenue un ensemble intégrant une pluralité d'usages et d'activités ouverts sur le quartier (logements, bureaux, commerces, restaurants, auberge de jeunesse, hôtel, piscine, crèche, espaces culturels...).
- Water Square Benthemplein (Rotterdam, Pays-Bas) : Cet espace public multifonctionnel propose une aire de jeu se transformant en bassin de rétention d'eau en cas de fortes intempéries, limitant ainsi le risque inondation.
- Ancien siège d'Airbus (Suresnes – Hauts-de-Seine) : Cet immeuble de bureaux de 22 000 m² a été transformé pour accueillir une résidence étudiante, des commerces, des locaux d'activité, ainsi que des box de stockage et un garage à vélos en sous-sol, dans une démarche d'économie circulaire (réemploi ou recyclage de 94 % des matériaux).
- Work#1 (Lyon) : Ce bâtiment de bureaux réversible de huit étages est voué à être transformé en logements lors du déclassement de l'autoroute A7 en boulevard urbain d'ici une dizaine d'années.
- Collège de Clisson (Loire-Atlantique) : Ce bâtiment modulaire conçu pour s'adapter aux variations des effectifs de l'établissement comporte 98 modules préfabriqués en bois, permettant d'en ajouter ou d'en retirer selon les besoins futurs.
- La Maillerie (Nord) : Ce quartier de dix hectares construit sur l'ancien site des 3 Suisses accueille aujourd'hui 700 logements, 16 000 m² de bureaux, un hôtel, deux résidences avec services, un groupe scolaire public, 8 000 m² de commerces et services de proximité dont une maison de santé, une rue circulée, deux rues piétonnes, un espace vert et un parking de 750 places mutualisées.

Face aux nombreux défis que soulèvent ces démarches (sécurité, gestion des accès, bruit, propreté, assurance, réglementation, etc.), une coalition d'acteurs publics et privés a créé un outil d'évaluation de la performance en termes de mixité et d'intensification d'usage (<https://intensiscore.m2intenses.com>), ainsi qu'un manuel pratique destiné à accompagner les professionnels dans l'optimisation des bâtiments existants (<https://intensiscore.m2intenses.com/fiches>). Par ailleurs, Bouygues Construction a publié le cahier de tendances « Espaces hybrides, villes en transition » et les notes de tendances « Chronotopie » et « Réversibilité » (<https://www.bouygues-construction.com/blog/fr/cahiers-de-tendances>) afin d'offrir des perspectives et pistes d'actions pour anticiper les transformations à venir et



ATELIER N° 8 – CONCEPTION URBAINE ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE : LE TEMPS COMME RESSOURCE

Animé par Jean-Michel Marchand, directeur adjoint Planification stratégique et projets urbains à l'AUDIAR (Agence d'urbanisme de Rennes)

Cet atelier invitait à s'immerger dans une étude de prospective urbaine sur le potentiel d'intensification rennais, permettant d'appréhender la façon dont le temps peut contribuer à rationaliser l'usage des espaces privés et publics.

L'atelier s'est déroulé en deux temps : la découverte des enjeux de l'intensification, puis un temps de réflexion et d'élaboration de propositions.

Il existe cinq bonnes raisons de mettre en œuvre un urbanisme plus circulaire :

- Un objectif de sobriété foncière, alors que la population rennaise continue à augmenter.
- La raréfaction de la ressource en matériaux de construction.
- La surconsommation énergétique des bâtiments qui, bien qu'en diminution, reste élevée.
- L'adaptation à des modes de vie et de nouveaux usages plus changeants.
- La recherche d'une dynamique sociale renouvelée par un usage plus intense de l'espace urbain.

Rennes Métropole a identifié différentes pistes d'intensification urbaine : la densification pavillonnaire (phase de diagnostic réalisée en juin 2024), la rénovation des bureaux anciens (scénarios prospectifs puis orientations

programmatisées par site), le parc de stationnement (évaluation de l'offre et de la demande puis inventaire des capacités de mutation et pistes d'actions), les centres commerciaux et les équipements publics et privés.

Les participants ont été invités à passer à la pratique en repérant sur une photographie aérienne du quartier sud gare / Bréquigny (1 km²) des espaces sous-utilisés ou inoccupés, puis en imaginant une transformation ou une mutation de ces espaces à moyen terme, et en identifiant les conditions exogènes à cette mutation (économiques, sociales, environnementales) ainsi que les freins, leviers et conditions de la réussite du projet.

Les groupes ont proposé différentes transformations : réinvestir l'espace central d'une avenue pour l'animer, hybrider des espaces via une conciergerie de quartier, supprimer des parkings dans un centre commercial et faire de celui-ci un lieu d'activité le jour et d'accueil la nuit, développer des activités liées aux filières professionnelles (start up, pouponnière d'entreprise...) dans un lycée, réinvestir les parkings d'un supermarché pour proposer des activités de loisir et des lieux de rencontre pour le quartier.



FOCUS EUROPÉEN – LE BUREAU À USAGE MULTIPLE DE BERLIN

D'après une vidéo de Markus Tegeler et Meike Hartmuth, coordinateurs du Bureau à Usage Multiple (Multiple Use Office) pour le district de Berlin – Stattdau Berlin

À Berlin, l'usage multiple permet de répondre à des besoins économiques et sociaux croissants, dans un contexte de pénurie foncière. Si de tels projets sont complexes à mettre en œuvre, une bonne coordination entre tous les acteurs permet de surmonter les obstacles et d'obtenir des succès.

Qu'est-ce que l'usage multiple ?

Créée en 1983, Stattdau conseille l'administration publique et les institutions sociales et religieuses berlinoises sur le développement urbain et développe des concepts spatiaux et architecturaux à vocation écologique et sociale. Depuis septembre 2021, nous conseillons les employés de l'administration berlinoise sur les questions relatives à l'usage multiple, sur mandat du Sénat de Berlin. Berlin est en pleine expansion et fait face à un besoin d'infrastructures sociales supplémentaires (écoles, crèches, centres de loisirs, maisons de retraite, bibliothèques, etc.). Or, les terrains disponibles pour la construction sont rares, et les différents usages se font concurrence. L'usage multiple peut être une solution pour proposer un maximum d'offres sur une surface réduite. En outre, les synergies entre les équipements et les usages peuvent contribuer à améliorer les offres et toucher de nouveaux publics cibles. Des modes de construction flexibles peuvent également répondre à des besoins qui évoluent. Enfin, les sites à usage multiple peuvent devenir des lieux de rencontre importants dans les quartiers.

Comment le projet a-t-il démarré ?

En 2017, l'administration du Sénat de Berlin pour le développement urbain, la construction et l'habitat a commandé une étude préliminaire sur les opportunités et les limites de l'usage multiple. L'année suivante, le Parlement de Berlin a adopté une résolution en faveur de la construction économe en espaces. En 2020, une conférence a montré l'intérêt de nombreux acteurs, et mis en évidence de nombreuses questions sur la mise en œuvre concrète. Pour y répondre, une boîte à outils a été élaborée en 2021, en étroite collaboration avec des représentants de diverses administrations spécialisées. Ce kit fournit des informations sur des sujets tels que les structures administratives favorables, l'évaluation de l'adéquation entre projets et espaces, les procédures, les questions de financement, l'organisation et l'exploitation, les questions de responsabilité, et propose des modèles de conventions de coopération et de règlements intérieurs. En septembre 2021, l'administration sénatoriale a chargé Stattdau de créer un bureau de coordination de l'usage multiple afin de soutenir sa mise en œuvre.

Que fait concrètement le bureau de coordination ?

Nous proposons des consultations initiales sur toutes les questions relatives à l'usage multiple. Nous diffusons également des informations et des connaissances sur l'usage multiple, notamment via notre newsletter. Par ailleurs, nous mettons en réseau des projets ayant résolu des questions similaires, proposons des événements

spécialisés, et organisons une excursion annuelle avec des employés de l'administration pour visiter des exemples d'usage multiple réussis. Nous avons aussi créé des groupes de travail thématiques pour approfondir des sujets importants comme le financement de la construction et de l'exploitation des bâtiments à usage multiple, ou l'usage multiple des bâtiments scolaires existants. Dans ces groupes de travail, nous réunissons des représentants de toutes les administrations concernées afin d'identifier les obstacles et d'élaborer des solutions, puis publions les résultats, tels que des recommandations pour l'usage multiple à l'intention des écoles existantes. Avec l'administration sénatoriale, nous avons sélectionné six projets pilotes en phase de planification ou de mise en œuvre de l'usage multiple, que nous accompagnons et soutenons. Nous documentons ces processus et partageons ensuite ces expériences avec d'autres projets.

Comment réussir l'usage multiple ?

L'usage multiple ne peut pas être mis en œuvre seul, mais nécessite de nombreux acteurs différents qui œuvrent à son succès par une planification et une action coordonnées. La sphère politique doit être convaincue de la valeur ajoutée des projets afin de garantir leur financement. Sur un plan technique, une bonne coordination est également nécessaire entre les services des arrondissements et les administrations spécialisées au sein de l'administration sénatoriale. Par ailleurs, il convient de déterminer dès le départ qui exploitera et utilisera ultérieurement le bâtiment à usage multiple, et qui coordonnera la planification urbaine et la planification orientée vers l'espace social.

Quels sont les points importants à considérer ?

Le soutien politique est nécessaire pour rendre l'usage multiple possible dans les nouvelles constructions et dans l'existant. En outre, l'usage multiple doit être pris en compte dès l'émergence de nouveaux projets de construction, sa mise en œuvre étant facilitée quand elle est planifiée. Dans cette optique, certaines fonctions concrètes doivent être pensées en amont : comment certaines sections du bâtiment peuvent-elles être utilisées séparément ? Qui ouvre et ferme les portes ? Quelle personne contacter pour répondre aux questions des utilisateurs ? Etc. Mettre en œuvre de tels projets exige une volonté ferme de la part de tous les acteurs impliqués, afin de répondre à toutes les petites et grandes questions ou de tester des solutions en pratique. L'usage multiple apparaît souvent comme une tâche titanesque nécessitant de nombreux processus différents. Cependant, avec une responsabilité et des tâches partagées, elle peut réussir. Les nombreux projets déjà réussis prouvent que cela fonctionne et apporte une réelle valeur ajoutée à plusieurs niveaux.

→ Site Internet : www.stattdau.de

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

Jonathan Morice – Directeur de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat – Rennes Ville et Métropole

Merci beaucoup, et merci pour l'animation de toute cette journée qui était vraiment très chorégraphiée.

Je ne veux vous refaire ni la conférence d'hier soir ni les plénières d'aujourd'hui, puisque vous avez eu l'occasion d'y assister. En revanche, comme vous n'avez pu suivre que deux ateliers sur les huit proposés en parallèle, je vais partager des instantanés tirés des 10-15 minutes que j'ai passées dans chaque atelier, qui donnent la palette des solutions qui s'élaborent dans toutes les villes et dans tous les territoires qui s'y lancent. La chronotopie devient vraiment concrète.

François Lescaux fait partie du Bureau des Temps de Lille Métropole, qui a répondu à un appel à projets européen afin d'accompagner les 95 communes, financièrement et en ingénierie, pour ouvrir leurs parcs et jardins le soir, le week-end voire tout l'été, face à l'enjeu d'adaptation aux changements climatiques. Nous avons vu la capacité à entraîner sur un territoire par l'expérimentation.

Gwénola Drillet nous a fait vivre sa vie de coordinatrice de la conciergerie de l'Hôtel Pasteur à Rennes, qui permet de faire coexister des réponses à des besoins très différents : un salon de coiffure, une cuisine partagée, des salles de réunion, d'enseignement, de santé mentale, des espaces silencieux, un lieu pour les mineurs non accompagnés... Ce lieu permet de trouver des solutions très concrètes.

François Tresse et les collègues du service Planification, nous ont fait jouer aux Lego, comme on le fait dans nos concertations autour de la planification et de l'usage des sols, mais en y ajoutant la dimension temporelle. Il a également présenté le ZAN (zéro artificialisation nette), que nous devons convaincre le Gouvernement et le Parlement de ne pas modifier, car cette contrainte nous amène à être encore plus innovants pour gérer intelligemment l'intensification des usages.

Bruno Filliard a présenté son métier au sein la mission Stratégie immobilière de Brest Métropole, qui permet d'identifier les locaux administratifs qui deviendront vacants dans les cinq ans à venir, afin que d'autres directions manifestent éventuellement leur intérêt avant que ces locaux soient mis dans le plan de vente de la Métropole. Cela favorise un temps de réflexion et d'anticipation en amont.

Jean Bosco Nicolle, membre de l'association des Bureaux du Cœur à Rennes, a montré comment son agence d'événementiel accueille ce qu'il appelle des « invités » dans ses locaux, avec ce que cela pose comme questions en termes de confiance, de règles d'utilisation des locaux ou de sécurité. En fin de compte, l'occupation des bureaux en permanence rassure le chef d'entreprise quant au fait de prendre ce risque, même si cela pose des questions en matière d'assurance et de régime juridique.

Virginie Alonzi, directrice Prospective à Bouygues Construction, a présenté la façon dont les grands constructeurs et promoteurs mettaient en œuvre de nouvelles façons de faire : un immeuble de bureaux transformable en logements à Lyon, un parking avec une seconde vie à Montpellier, un collège démontable à Clisson, etc. De nouveaux acteurs émergent également, comme Plateau Urbain, Base Commune, Surface+Utile, avec lesquels il faut s'associer pour créer des nouvelles coopérations.

Lynda Redois et Swanny Serrand, respectivement chargée de programmation et designer de services à la Ville de Rennes, nous ont fait travailler très concrètement sur la façon de répondre à des besoins scolaires ou périscolaires, en aménageant les locaux tels qu'ils sont, avec des économies de moyens, grâce notamment aux meubles sur roulettes comme solution de modularité des espaces. Tous nos grands sujets de planification, de réflexion, reposent aussi sur des détails très concrets.

Jean-Michel Marchand, directeur adjoint Planification stratégique et projets urbains de l'AUDIAR, a présenté une étude sur l'intensification des usages de la ville, qui regarde notamment la question de la sous-occupation des maisons dans les quartiers pavillonnaires. Les participants à l'atelier ont travaillé sur ce sujet en testant des solutions concrètes inspirées d'idées telles que des conciergeries de quartier qui permettent de changer d'échelle en matière de mutualisation des espaces.

Je retiens de ces ateliers que, comme Monsieur Jourdain, on fait déjà de la chronotopie sans le savoir, à Rennes comme dans beaucoup de territoires, qu'ils soient urbains ou ruraux, la question étant de savoir si nous faisons les choses suffisamment bien, à la bonne échelle, et comment nous pouvons faire mieux. Pour cela, j'ai noté quelques changements à opérer :

- **Changer de métrique**, voire simplement en avoir une. Des outils ont été présentés, comme l'Intensi'Score, ou le gyroscore utilisé par Garage à Lille, qui permettent de calculer le taux d'utilisation d'un bureau, d'un gymnase, d'un tiers lieu ou d'un espace commercial. Cela nous donne une autre manière d'appréhender les choses.

- **Changer de méthode**, en commençant par identifier ce que l'on a déjà avant de penser à créer de nouveaux mètres carrés. Je pense que tout le monde sera demandeur pour tester le kit Chronotopie du Bureau des Temps de Rennes, mais cela demande un accompagnement.

- **Changer de métier** était un thème récurrent de cette journée. Si je résume, nous allons devoir devenir des animateurs de salles polyvalentes, en nous attachant à l'esprit des lieux,

y compris à l'échelle du quartier, et non uniquement à sa gestion technique. Cela implique des enjeux de formation et de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences, notamment. Nous voyons également apparaître des métiers originaux, comme des maîtres du feu pour gérer les barbecues en lien avec les habitants d'un quartier, des maîtres des temps, des logisticiens du temps, etc. Beaucoup d'expressions sont apparues qui, dans les années qui viennent, devront inspirer nos fiches de postes, nos fiches de projets. Je tiens en tout cas à remercier les nombreux agents de ma direction qui sont venus aujourd'hui, car cela nous fait gagner du temps sur notre plan de formation en interne.

• **Changer de culture** est un enjeu majeur. Nous avons évoqué la notion de propriété publique sur le temps long, mais cela ne veut pas dire que le public fera seul. Il faut que nous soyons capables collectivement de garantir le meilleur usage de chaque mètre carré, qui sera de plus en plus rare à l'avenir. La culture de la sécurité devra être abordée de façon peut-être moins fermée, en lien avec l'intensification des flux qui vont aussi permettre un regard partagé, même si ce n'est pas toujours évident dès lors que l'on arrive sur les situations concrètes. L'enjeu culturel touche aussi l'automobile, où il est nécessaire de dépasser la peur du manque pour pouvoir mutualiser les parkings. Nous avons un travail à la fois pédagogique et culturel autour de la diminution des normes de stationnement, voire leur suppression par endroits, pour favoriser la réversibilité des parkings et éviter ce phénomène de « stockage » d'un véhicule, dont les impacts vont au-delà de son seul usage.

• **Changer certains aspects du cadre normatif.** Nous devons trouver le bon équilibre entre une plus grande souplesse normative pour sortir des façons de faire classiques de la commande publique, et un besoin de normes ou de référentiels communs qui donnent une capacité d'impulsion collective à l'échelle d'une ville, d'une métropole, d'un pays. Il y a également un enjeu de simplicité administrative. L'exemple de l'« Airbnb des collèges » en Isère illustre le besoin de trouver les bons outils, les bonnes plateformes, pour changer de manière et d'échelle.

• **Changer de rapport au temps.** Optimiser, intensifier, implique de se laisser du temps de réflexion avant d'exprimer son besoin, pour requalifier ce besoin et finalement se reposer la question de ce qui est essentiel. Il s'agit de sortir de l'urgence, du « un besoin, une solution » – même si l'on trouve parfois les bonnes réponses dans l'urgence. Face à l'engorgement de la demande de logement social, nous avons par exemple créé une agence immobilière à vocation sociale dont les méthodologies pourraient être utilisées dans les domaines économique, culturel, etc. De même, l'installation de logements modulaires sans foncier fixe permet d'utiliser un espace vacant depuis quelques années pour répondre aux problèmes d'hébergement et de logement des publics les plus démunis.

Pour tout cela, nous avons peut-être besoin d'un maître des horloges au niveau de l'État, mais nous avons surtout besoin que chacun le soit à son échelle, dans les territoires. Ces politiques ont émergé dans les années 1970-80, donc il y a peu à inventer en France et en Europe, mais tout reste à faire, ici et maintenant. Au politique, maintenant, de se saisir du sujet !



CONCLUSION

André Crocq – Vice-président de Rennes Métropole délégué à la Prospective, à l'Animation territoriale et aux Coopérations

Je n'ai pas pu vous accompagner aujourd'hui, mais j'ai écouté la conférence d'hier soir qui était assez inspirante pour cette journée. Je suis convaincu, si vous devez repartir avec une parole d'élue engagé sur ces questions, que l'on est au bout d'un mode de faire qui nous a emmenés dans les difficultés que l'on connaît, comme vous l'avez très bien exprimé. J'aime beaucoup cette idée que l'essentiel de la ville de 2050 est déjà là, qu'il faut déjà penser à mieux faire avec l'existant avant de faire autre chose, et que si l'on fait autre chose, on doit regarder au-delà du mono-usage pour aller vers plus de flexibilité et de réversibilité.

Je pense, comme Jonathan Morice, que l'on a voulu créer un monde relativement parfait, et pour cela mis de la norme partout, ce qui nous bride sans doute le plus dans les questions d'adaptabilité, de flexibilité, de réversibilité. Dans les petites communes, dont celle dont je suis originaire, la norme est encore souvent ce que l'on regarde en dernier, même si les services nous rattrapent par la manche en nous disant que l'on va s'attirer des ennuis. Je me souviens de chantiers bénévoles du week-end où l'on nous dit que déconstruire tel équipement prendra des mois ou des années, mais où l'on se met en mode bénévole et finalement on y arrive. Les questions assurancielles sont extrêmement prégnantes dans tout ce que nous faisons, mais nous avons sans doute mis beaucoup de précautions, beaucoup de normes dans les différentes étapes de la construction de la ville et de son fonctionnement. Un peu de souplesse, un peu de pragmatisme, et peut-être un tout petit peu de prise de risque, permettrait peut-être d'être moins gourmand en ressources. Nous devrions éviter de chercher la réalisation parfaite, qui n'existe pas, et accepter de faire des choses parfois imparfaites mais beaucoup plus flexibles, beaucoup plus réversibles et beaucoup plus durables. Je voulais juste vous dire ce petit mot.

Ma conviction, en tant qu'élue, est qu'il nous faut admettre que nos documents de planification demandent de l'adaptation constante. Nous n'aurons jamais le document de planification qui permet de dire « 2040, ce sera comme ça ». On pourra sans doute anticiper un certain nombre de choses, mais il faut aussi faire preuve d'humilité et se dire que l'on y reviendra régulièrement, en particulier avec cette petite révolution qu'est la sobriété foncière capée. Avant, on donnait de l'intention et de la visibilité, aujourd'hui ce sont des comptes fonciers, et ce n'est pas plus mal. Nous avons sans doute tous un peu abusé de cette idée que l'on prenait des engagements que l'on ne tiendrait pas. Aujourd'hui, il y a des comptes, et cela oblige tout le monde à se questionner sur ses modes de faire, sur cette capacité à planifier, avec peut-être également un peu de pragmatisme.

Merci beaucoup.



BIBLIOGRAPHIE INSPIRANTE

Sélection d'ouvrages thématiques :

- **Sylvain Grisot**, Redirection urbaine
Sur les chantiers de l'adaptation de nos territoires • Éditions Apogée, 2023
- **Sylvain Grisot et Christine Leconte**,
Réparons la ville ! Proposition pour nos villes et nos territoires • Éditions Apogée, 2022
- **Alain Guez**, C comme Chronotopie • Éditions BOA, 2022
- **Luc Gwiazdzinski, Guillaume Drevon et Olivier Klein**,
Chronotopies • Elya, 2017
- **Ici! et Agathe Chiron**, Travaux d'école • Éditions de la Comtesse, 2020
- **Sonia Lavadinho**, La ville relationnelle • Éditions Apogées, 2024
- **Clémence de Selva, Philippe Bihouix et Sophie Jeantet**,
La ville stationnaire comment mettre fin à l'étalement urbain ? • Actes Sud, 2022
- **Eléonore Slama**, En finir avec le gâchis des mètres carrés en ville – Plaidoyer pour l'intensité des usages • Éditions Apogée, 2024
- **Nephtys Zwer** - Kollektiv Orangotango, Ceci n'est pas un atlas • Éditions du commun, 2023

Sélection de dossiers et d'outils :

- **APUR** : Dossier "Équipements et services publics», 2030
"L'optimisation de l'existant" • 2020
- **ARAU** : Actes de la 55^e Ecole Urbaine - "S'occuper de la vacance. La réhabilitation de la ville pour ses habitants et par ses usagers" • 2024
- **AUDIAR** : Note d'intention et de méthode "Mieux rationaliser les usages et espaces urbains dans la ville de demain" • 2024
- **Bouygues Construction** : Note de tendances #2
"#Chronotopie" • 2020
- **Cerema** : Dossier "Écoles de demain - rénover ou construire autrement" • 2024

- **Construction 21 France** : Dossier "Intensifier les usages des mètres carrés de nos villes" • 2023
- **Selva & Maugin** : "Atlas du foncier invisible" – Manuel de mise en situations pour faire "la ville sur la ville" de manière soutenable • 2022
- **Tempo Territorial** : Webinaire "Polyvalence du bâti, les dimensions temporelles pour faire plus et mieux avec moins !" • 2022
- **Ville et Aménagement durable** : Book "Chronotopie, Initiatives en Auvergne – Rhône-Alpes" • 2023

Sélection d'ouvrages relatifs au temps :

- **Manola Antolioli, Guillaume Drevon, Luc Gwiazdzinski, Vincent Kaufmann, Luca Pattaroni**, Manifeste pour une politique des rythmes • EPFL Press, 2021
- **Edmond Hervé**, Le temps des villes, rapport parlementaire • 2001
- **Hadrien Klent**, Paresse pour tous • Le Tripode, 2022
- **Hélène L'Heuillet**, Éloge du retard • Albin Michel, 2020
- **Hartmut Rosa et Nathanaël Wallenhorst**, Accélérons la résonance ! • Le Pommier, 2022
- **Dominique Royoux et Patrick Vassallo**, Le temps, un bien commun • Cavalier Bleu, 2023
- **Aliocha Wald Lasowski**, À chacun son rythme. Petite philosophie du tempo à soi • Le Pommier, 2023



© photo : 2025 Elizabeth Lein Photographe, all rights reserved.
Réf. : 25_122123 - Février 2025

