

FAIRE TIERS-LIEUX DANS UN ÉDIFICE PATRIMONIAL



Réinventer
le patrimoine

France
TIERS
LIEUX

CITÉ DE
L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE

FAIRE TIERS-LIEUX DANS UN ÉDIFICE PATRIMONIAL

UNE ÉDITION :



RÉALISÉE PAR :



AVEC L'APPUI DE :



À QUI S'ADRESSE CE GUIDE ?

Ce guide s'adresse aux collectivités et porteurs de projets impliqués dans des démarches de réhabilitation du patrimoine et, plus largement, aux acteurs locaux et financeurs parties prenantes de ces projets. Il tâche de démontrer les invariants de ce type de démarche malgré la grande diversité de projets présentés.

À travers ce guide, il s'agit de faciliter la rencontre d'acteurs qui ne se connaissent pas ou se connaissent mal, issus des mondes du patrimoine, de l'architecture, des tiers-lieux, ou encore de l'économie sociale et solidaire, en partageant des expériences vertueuses et inspirantes de réhabilitation et de réouverture de bâtiments patrimoniaux, et notamment de monuments historiques, dans différentes configurations : sites classés ou inscrits (code de l'environnement), monument historique ou aux abords (code du patrimoine), ou différentes typologies (patrimoine civil, religieux, militaire...). Des édifices complexes, couvrant une période allant du XVIII^e au XX^e siècles, de grande emprise, divers et multibâtimentaires avec des espaces paysagers ; porteurs d'un projet réalisé et pérennisé, d'une expérimentation d'occupation temporaire, ou encore en cours de développement.

Les édifices ont été choisis selon les critères suivants : des projets collectifs, impliquant des acteurs publics et privés, pour lesquels les usagers sont mobilisés en amont et pendant toute la vie du projet, qui hybrident les activités, les publics et leurs ressources économiques, tout en répondant à des besoins territoriaux. En somme, des communs qui revisitent l'usage des bâtiments dans lesquels ils s'inscrivent.

La collaboration entre l'École de Chaillot-Cité de l'architecture et du patrimoine et France Tiers-Lieux repose sur une approche créative, agile et coopérative, ancrée dans une fine connaissance à la fois de l'écosystème tiers-lieux et de la préservation patrimoniale. À travers la synthèse des études de cas et des entretiens menés avec l'ensemble des contributeurs (architectes et acteurs des tiers-lieux), des projets riches et divers sont présentés, pour inspirer d'autres porteurs de projets et mobiliser l'ensemble des parties prenantes nécessaires .



À L'ORIGINE DU GUIDE : « RÉINVENTER LE PATRIMOINE »

Ce guide s'inscrit dans la continuité du programme « Réinventer le Patrimoine », commanditaire de ce guide. Lancé en 2020, ce programme d'ingénierie est piloté par Atout France, la Banque des territoires, l'Agence nationale de la cohésion des territoires et avec le ministère de la Culture.

« Réinventer le Patrimoine » est un programme d'ingénierie qui a permis, pour certains projets lauréats, d'associer les compétences d'architectes du patrimoine et d'opérateurs de tiers-lieux, pour fournir des méthodes et outils permettant de valoriser le patrimoine vacant de leur territoire. Considérant le besoin de renforcer les évaluations historiques, architecturales et paysagères des sites et afin de mener leur transformation dans le respect de leur valeur patrimoniale, l'École de Chaillot a mis à disposition de ce programme des architectes-élèves de son Diplôme de Spécialisation et d'Approfondissement. Huit sites du programme ont ainsi pu bénéficier de l'hybridation des compétences entre architectes et acteurs des tiers-lieux.

Fort de cette approche, le présent guide prolonge l'expérience en réunissant architectes du patrimoine et opérateurs de tiers-lieux pour accompagner ces nouvelles pratiques à la croisée des deux mondes, et les diffuser pour inspirer et accompagner l'émergence d'autres initiatives, privées comme publiques, dans tous les territoires. Les contributeurs de ce guide ont conjugué leurs expériences et expertises en matière patrimoniale, architecturale, économique, d'usage, territoriale... afin de faire affleurer les pratiques vertueuses pour faire tiers-lieu dans des édifices patrimoniaux.

Réinventer le patrimoine a pour ambition d'accompagner le développement d'activités économiques, touristiques et culturelles, au sein de bâtis remarquables, dans des perspectives de sauvegarde du patrimoine, d'attractivité et d'animation des territoires. Les objectifs du programme Réinventer le patrimoine sont de quatre ordres :

- Rénover des édifices patrimoniaux d'envergure, avec l'ambition de créer des lieux de vie et d'animation des territoires, en développant de nouveaux usages à destination des populations locales et des touristes ;
- Accompagner les propriétaires publics et privés dans la définition de leur projet et valider les conditions de leur faisabilité, avec une gestion tout ou partie confiée à des exploitants privés ;
- Favoriser la rencontre entre propriétaires publics et opérateurs privés, investisseurs et exploitants ;
- Proposer des modèles économiques adaptés aux spécificités des édifices patrimoniaux, équilibrés et pérennes, associant public et privé, dans une perspective de minimisation des dépenses publiques.



**Réinventer
le patrimoine**



Philippe Maud'Hui

Directeur Observation,
Qualité et Développement
durable des territoires
chez Atout France

Valère Rousseau

Coordinateur du programme
Réinventer le patrimoine
chez Atout France

**ATOUT
FRANCE**
L'Agence de développement
touristique de la France



Le patrimoine constitue un atout essentiel de la destination France. Il contribue en effet à l'attractivité et au rayonnement international de nombreux territoires, sous réserve de développer des projets cohérents avec l'identité de ces lieux remarquables. Les tiers-lieux, en constituant des laboratoires d'innovation, peuvent en effet proposer une réponse aux nouvelles attentes touristiques, en conjuguant recherche d'évènementiel, découverte de destinations « hors sentiers battus » et expériences à vivre.

Ce guide initié par Atout France dans le cadre du programme « Réinventer le patrimoine », détaille les conditions de faisabilité de ces projets complexes, avec l'objectif de faire émerger de nouveaux modèles économiques, au bénéfice du patrimoine historique et du développement touristique territorial.



Marie Lavandier

Présidente du Centre des
Monuments Nationaux

**CENTRE
DES
MONUMENTS
NATIONAUX**



Depuis 2022, le Centre des monuments nationaux mène une réflexion sur les espaces vacants des monuments. Nous avons conduit des expérimentations pour y accueillir des projets pouvant s'apparenter à des tiers-lieux, au sein des châteaux de Jossigny et de Châteaudun. Ces projets, construits avec les collectivités, les habitants et les acteurs locaux via des ateliers et des consultations, visent à renforcer l'ancrage local en recréant du lien avec les habitants et en valorisant le patrimoine. En abordant des enjeux sociétaux tels que la transition écologique et sociale, ces nouveaux lieux de vie favorisent la participation citoyenne, redynamisent l'image des monuments et renforcent leur rôle au cœur de la vie des territoires, notamment ruraux. Avec ces projets, inscrits dans notre stratégie CMN 2030, notre ambition est de créer de nouvelles hospitalités dans les monuments nationaux.



Julien Bargeton
Président de la Cité de
l'architecture et du patrimoine

Jean-Marc Zuretti

Directeur de l'École de
Chaillot,
département Formation de
la Cité de l'architecture
et du patrimoine

**CITÉ DE
L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE**



Depuis son inauguration en 2007, la Cité de l'architecture et du patrimoine s'est donnée pour mission de promouvoir l'architecture et le patrimoine, en nourrissant des réflexions sur les nouveaux équilibres économiques et sociaux, la cohabitation entre bâti ancien et urbanisme contemporain, le développement durable des territoires, ou encore sur les nouvelles façons d'habiter la ville.

Le présent guide s'inscrit pleinement dans le projet porté par la Cité, et garde l'œil ouvert sur les révolutions à l'œuvre dans nos manières de faire société. Il enrichit la formation déployée par son département Formation, l'École de Chaillot, pour les élus et personnels des collectivités et fait progresser la connaissance dans la sauvegarde du patrimoine, tout en le considérant comme une ressource précieuse pour valoriser le territoire.



Patrick Levy-Waitz

Président de
France Tiers-Lieux

**France
TIERS
LIEUX**



Les tiers-lieux portent le nouveau visage de l'innovation. Lorsqu'ils s'implantent dans un ensemble patrimonial, ils réactivent l'attractivité passée du monument sous une forme réinventée, engagée socialement et en prise avec les enjeux contemporains, transition écologique, participation citoyenne, insertion et apprentissage... Ils permettent aux habitants de se réapproprier l'histoire d'un lieu tout en la prolongeant.

L'enjeu de vacance est fort, notamment dans les petites et moyennes villes et dans les territoires ruraux, tout comme la nécessité de retrouver des lieux de sociabilité et de coopération. Ces lieux sont autant d'opportunités pour y répondre, au service du développement et de l'attractivité de nos territoires.

UNE COLLABORATION FRANCE TIERS-LIEUX ET ÉCOLE DE CHAILLOT

France Tiers-Lieux est un groupement d'intérêt public au service du développement et de la coordination des politiques publiques avec et pour les tiers-lieux. Créé en 2022, France Tiers-Lieux incarne la co-construction de la politique publique des tiers-lieux avec l'ensemble des ministères partie-prenantes et des acteurs de terrain. Parmi ses membres : les ministères de la Culture, de la Cohésion des territoires, du Travail, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, des TPE/PME ; l'ANCT et l'Association Nationale des Tiers-Lieux.

France Tiers-Lieux a pour missions de participer à l'élaboration des politiques publiques et à leur animation en accompagnant les porteurs de projet de tiers-lieux, soutenus dans le cadre des programmes de l'État. Il contribue à renforcer la structuration et la professionnalisation des tiers-lieux à travers un programme d'ingénierie « *Accompagner les tiers-lieux* » et produit des ressources à destination des tiers-lieux, mais également des acteurs publics. Il participe à l'acculturation des décideurs et financeurs, notamment à travers « *L'Observatoire des Tiers-Lieux* » qui diffuse de la connaissance sur l'écosystème. Site composé d'un média, de ressources, de contenu de recherche, et de données, L'Observatoire apporte un regard chiffré et éclairé par les acteurs eux-mêmes ou les chercheurs travaillant sur le mouvement.

Les deux partenaires, France Tiers-Lieux, en appui au développement des tiers-lieux et l'École de Chaillot-Cité de l'architecture et du patrimoine, forte de 135 ans d'expérience dans la conservation du patrimoine, ont réuni une équipe hybridant les compétences complémentaires d'architectes du patrimoine et d'opérateurs de tiers-lieux. Ces binômes architectes-acteurs des tiers-lieux ont contribué à ce guide, enrichissant le regard porté tant sur le patrimoine, replacé au cœur du projet de développement d'un édifice, que sur le territoire et ses usagers, auxquels le tiers-lieu est destiné.

L'École de Chaillot-Cité de l'architecture et du patrimoine forme depuis 1887 les futurs architectes du patrimoine à la conservation et à la restauration du bâti ancien, ainsi que les architectes urbanistes de l'État aux politiques publiques.

Sa méthode d'excellence repose sur l'éducation du regard et sur une culture du diagnostic à trois échelles : urbaine et paysagère, édifice, second œuvre et décors. Son « Atelier sur site » investit chaque année une petite ville dont le patrimoine et certains édifices vacants sont étudiés par les architectes-élèves, par exemple, Viviers en Ardèche, Sens dans l'Yonne, Chaumont en Haute-Marne ou encore Bourges, dans le Cher.

L'École organise aussi la formation continue des maîtres d'œuvre et des collectivités. Depuis 2021, elle a formé 90 agents de collectivités labellisées « Action Cœur de Ville », « Petites Villes de Demain » et « Villages d'Avenir » aux spécificités du patrimoine et des monuments historiques, dans le cadre du cycle « Donner un nouvel usage au patrimoine vacant ».

L'École constitue le département de formation de la **Cité de l'Architecture et du Patrimoine**. Elle bénéficie de la synergie de ressources uniques et complémentaires : le musée des Monuments français, le plus grand musée d'architecture et de patrimoine du monde, sa bibliothèque, la plus grande dédiée à l'architecture en Europe, le centre d'archives ou encore le département de la création architecturale contemporaine.

Elles ont coordonné le guide



Les tiers-lieux sont des projets de territoire, portés par des citoyens, en réponse aux enjeux de notre société.

*Ces projets font d'autant plus sens quand ils s'établissent dans des édifices patrimoniaux. Lorsqu'il s'agit de biens appartenant à la collectivité ou à l'État, les tiers-lieux viennent renouveler, renforcer leur inscription comme biens communs, permettant à chacun de se les (ré)approprier. Si le lieu est privé, son ancrage territorial est tellement fort qu'un attachement singulier s'est tissé avec la population locale, heureuse de participer à son ouverture au territoire. **Ces édifices partagent bien souvent le fait d'être ou d'avoir été des lieux de vie, d'accueil, de passage ou de rassemblement et les tiers-lieux en sont une expression nouvelle.***

Mais les défis sont nombreux. L'action collective, l'ouverture au public, les expérimentations se heurtent parfois aux enjeux de conservation du



Les monuments historiques offrent l'opportunité de développer de nouveaux usages, car ils ont le pouvoir de rassembler et de porter une identité commune.

La démilitarisation, la désindustrialisation et le déclin de la pratique religieuse laissent de nombreux lieux vacants : près de 11 000 friches, trois millions de logements inoccupés et jusqu'à 5 000 édifices religieux qui pourraient être désconsacrés d'ici 2030. Avec la loi Climat et Résilience et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, « réinventer » ces patrimoines en déshérence est l'objectif écologique, économique et social des trente prochaines années.

En 2019, j'ai proposé d'intégrer des lots sur le thème des tiers-lieux et de l'urbanisme transitoire au programme « Réinventer le patrimoine », démarches alors peu répandues dans la mise en œuvre des projets de réhabilitation du patrimoine. Aujourd'hui, les nombreuses expérimentations menées dans toute la France sont en passe de devenir une méthodologie reconnue.

patrimoine. L'urgence d'agir se frotte aux temporalités longues de la restauration et le coût des travaux pèse sur des modèles en partie basés sur l'accessibilité et l'intérêt général.

Faire tiers-lieux dans un édifice patrimonial met ainsi à l'épreuve les schémas et acquis de part et d'autre. La vision partagée et la confiance mutuelle entre toutes les parties sont alors cruciales. Naissent des coopérations et des solutions nouvelles : occupation transitoire, chantiers participatifs, mandat patrimoine... Les tiers-lieux, les architectes, les élus, les agents publics que nous avons rencontrés en partageant quelques-unes ici. D'autres restent à écrire.



Yolaine Prout
Directrice générale
de France Tiers-Lieux



*Les défis restent nombreux. D'abord, l'acculturation des acteurs, longue mais essentielle, et le travail en interdisciplinarité. Ensuite, la construction d'un modèle économique, car restaurer coûte très cher. **Trouver des financements pour un lieu sans usage, fermé et que l'on connaît mal est difficile. C'est pourquoi activer les édifices patrimoniaux par les tiers-lieux est une voie d'avenir pour recréer de l'attractivité, tester les usages avec les acteurs du territoire, et qui facilite souvent la recherche de fonds.***



Delphine Aboulker
Directrice adjointe
de l'École de Chaillot de la Cité de
l'architecture et du patrimoine



SOMMAIRE

Introduction

Avant-propos

Pourquoi et comment faire tiers-lieux dans un édifice patrimonial ?

Qu'est-ce qu'un tiers-lieu ? Qu'est-ce qu'un édifice patrimonial ?

Les édifices étudiés et les contributeurs

2

10

12

16

Partie 1 - Faire tiers-lieux dans un édifice patrimonial

Fiche 1. Quels diagnostics - architectural, territorial - préalables à la réactivation d'un édifice ?

26

Fiche 2. Comment penser la programmation pour répondre aux enjeux du territoire ?

46

Fiche 3. Quelle équipe projet, avec quelles parties prenantes et vers quelle gouvernance ?

62

Fiche 4. Comment innover dans le cadre réglementaire ?

80

Fiche 5. Quels équilibres économiques pour un modèle durable ?

96

Partie 2 - Ils ont fait tiers-lieux

L'Hôtel Pasteur

Hôtel Pasteur (Rennes, Bretagne)

La preuve par 7

112

Les Ateliers du château

Château de Jossigny (Jossigny, Île de France)

Plateau Urbain et le Centre des monuments nationaux

126

Saisons Zéro

Couvent des Clarisses (Roubaix, Hauts-de-France)

Collectif Zerm (avec le soutien de Yes We Camp)

140

Propice

Ancienne colonie pénitentiaire de Belle-Île-en-Mer (Palais, Bretagne)

Propice (avec le soutien de Sinny&Ooko)

152

Résumé des démarches

S'inspirer de la diversité des approches pour composer son propre modèle

164

Comprendre les apports pour le patrimoine et le territoire

166

Annexes : Ressources

172

Remerciements

184

Mentions

186



L'Hôtel Pasteur (Rennes)



Les Ateliers du château (Jossigny)



Saisons Zéro (Roubaix)



Propice (Belle-Île-en-Mer)

POURQUOI FAIRE TIERS-LIEUX DANS UN ÉDIFICE PATRIMONIAL ?

L'urgence écologique et sociale amène à se questionner sur la vacance et la réactivation du patrimoine dormant : comment habitons-nous le patrimoine aujourd'hui et comment l'habitons-nous demain dans un monde où la construction de nouveaux bâtiments est appelée à diminuer face à la raréfaction des ressources ? Au regard des impératifs de développement durable des territoires, la disponibilité de monuments historiques, combinée à la nécessité d'économiser l'usage du sol urbanisable et constructible, conforte le patrimoine dans son rôle précurseur du réemploi.

L'évolution du patrimoine au gré des époques n'est pas nouvelle : par exemple le château de Villers-Cotterêts, construit au XVI^e siècle, est d'abord une caserne militaire, puis en 1804 un dépôt de mendicité et, en 1889, une maison de retraite ; vacant en 2014, il accueille aujourd'hui la Cité internationale de la langue française. Pendant des siècles, ces transformations ont rythmé la vie du patrimoine, avant de subitement se raréfier au profit de constructions neuves, entraînant une vacance importante. Aujourd'hui, le modèle proposé par les tiers-lieux s'inscrit dans cette histoire en replaçant l'usager au cœur du projet.

La permanence du monument historique dans le temps, son inscription territoriale et les multiples vocations qu'il a connues en font un espace d'opportunité pour les tiers-lieux qui cherchent des espaces vacants pour s'établir. L'ancrage territorial de la démarche d'un tiers-lieu rencontre l'inscription patrimoniale d'un édifice et donne sens au projet commun de réhabilitation, considérant le bâti et le patrimoine culturel et social comme un ensemble à réinventer.

Ainsi, à travers la France, des tiers-lieux s'implantent dans des édifices patrimoniaux. À titre d'exemples, la Chartreuse de Neuville a été transformée en centre culturel et lieu d'insertion ouvert aux publics et acteurs de son territoire ; la halle aux poissons du Havre est devenue un forum dédié à l'écologie marine ; l'ancienne gare Saint-Sauveur à Lille accueille le Bazaar St So, un espace de coworking pour entrepreneurs et travailleurs.

Pour autant, les projets de tiers-lieux viennent bouleverser les cadres. Un dialogue s'opère entre les usages souhaités, pluriels et juxtaposés, les contraintes de l'édifice et le cadre réglementaire qui le régit, qui plus est dans un contexte d'urgence écologique, sociale et de restriction budgétaire. Ainsi, les restaurations pensées en amont et pour un seul usage, nécessitant de lourds budgets, se trouvent questionnées.

Engager une démarche qui vise à faire tiers-lieux, c'est repenser l'approche pour dessiner un projet fondé sur les besoins des citoyens, c'est embrasser des processus itératifs, c'est ouvrir le lieu, ses espaces, ses possibles aux acteurs du territoire et aux habitants pour le façonner ensemble, voire le préfigurer, même quand les murs ne sont pas (encore) en capacité d'accueillir. Faire tiers-lieux au sein d'un édifice patrimonial participe autant de la réappropriation du bien commun que de son affirmation comme lieu de convergence territorial.

COMMENT FAIRE TIERS-LIEUX DANS UN ÉDIFICE PATRIMONIAL ?

Parce que chaque tiers-lieu est unique, il n'existe pas de modèles ou de trajectoires tout faits. Ce guide ne cherche pas à donner une recette, mais des ingrédients, tirés d'expériences de terrain, pour ouvrir le champ des possibles, inspirer et encourager le passage à l'action. Il met ainsi en lumière l'inventivité des projets et des collectifs qui investissent des lieux patrimoniaux, en explorant quatre exemples emblématiques. Il offre des clés de compréhension permettant aux acteurs publics ou privés, désireux de porter un projet, de se lancer.

Il interroge les méthodologies à l'œuvre – en matière de coopération territoriale, de programmation ouverte... – dans ces édifices en constante évolution. Il offre aussi une réflexion sur les enjeux liés aux cadres réglementaires, en réponse au besoin d'agilité des projets, et sur les perspectives économiques de ces modèles hybrides par nature.

L'analyse de ces quatre projets innovants, complétée par des visites sur le terrain, des rencontres et interviews des différentes parties prenantes, vient poser un regard sur les principaux défis liés à l'établissement d'un tiers-lieu dans un édifice protégé, inscrit ou classé au titre des monuments historiques. Il s'agit notamment d'interroger les pratiques au croisement des enjeux de préservation des monuments et de redéfinition des usages en phase avec les défis contemporains.



QU'EST-CE QU'UN TIERS-LIEU ?

Le terme « tiers-lieu », originaire des États-Unis, provient de l'anglais *third place*. Le tiers-lieu est défini au départ par le sociologue Ray Oldenburg à la fin des années 1980, de manière simplifiée, comme un lieu où les personnes se plaisent à sortir et se regrouper de manière informelle, situé hors du domicile (*first-place*) et de l'entreprise (*second-place*).

À partir de cette première définition, différentes caractérisations ou typologies de tiers-lieux ont été formulées par les acteurs eux-mêmes ou par des chercheurs, révélant le caractère protéiforme du phénomène. Une grande diversité de dénominations a émergé, en fonction des spécificités et des activités des lieux : fablabs, makerspace, hacker-space, cafés associatifs, friches culturelles, lieux intermédiaires et indépendants, living labs, espaces de coworking, jardins partagés, recycleries, etc.

Plutôt qu'une définition unique, exhaustive et figée, il est préférable de s'intéresser aux invariants que l'on retrouve dans les tiers-lieux : mutualisation, innovation ouverte, coopération, ouverture inconditionnelle, libre contribution et expérimentation notamment. La fonction principale des tiers-lieux est de stimuler les interactions sociales, de développer rencontres, conversations, échanges et collaborations.

5 éléments caractéristiques fondamentaux des tiers-lieux¹:

- **Entrepreneuriat de territoire** : par l'engagement d'une communauté pour agir sur le territoire
- **Hybridation d'activités** : mêlant activités économiques et activités d'utilité sociale
- **Expérimentation** : favorisant l'émergence de projets « hors-cadres »
- **Coopération & libre contribution** : impliquant les usagers et parties prenantes dans la programmation et la gouvernance
- **Ouverture inconditionnelle** : facilitant les rencontres informelles et privilégiant la convivialité

Si l'on peut étudier le mouvement des tiers-lieux au travers de cette grille d'analyse, il n'en demeure pas moins caractérisé par une très grande diversité. En effet, chaque projet de tiers-lieu est unique, car il reflète les réalités d'un territoire, s'appuie sur les besoins de ses habitants et porte les valeurs de la communauté qui le fait vivre. Cette diversité est ce qui fait la richesse collective de l'écosystème et la force de chaque projet.

¹. "Nos territoires en action. Dans les tiers-lieux se fabrique notre avenir", rapport France Tiers-Lieux, 2021

3 500

tiers-lieux en France

46%

des tiers-lieux sont engagés dans des démarches d'économie circulaire et de réemploi

62%

des tiers-lieux sont implantés hors des 22 métropoles administratives

34%

des tiers-lieux sont situés en milieu rural

40%

des tiers-lieux sont des espaces de fabrication partagés

30%

se définissent comme des tiers-lieux culturels ou lieux intermédiaires et indépendants

400 000

personnes sont formées chaque année au sein des tiers-lieux

50 000

structures (associations, petites et moyennes entreprises) développent des activités locales et économiques dans les tiers-lieux

QU'EST-CE QU'UN ÉDIFICE PATRIMONIAL ?

En 1834, Prosper Mérimée, inspecteur général des monuments historiques, entreprend un tour de France pour répertorier les édifices qui formeront une première liste protégée. Dès lors, le champ de la sauvegarde n'a cessé de s'enrichir.

Depuis la loi du 31 décembre 1913, qui institue la protection des monuments historiques, les choix de protection se fondent d'abord sur la « valeur d'histoire », désignant les vestiges de guerre et les lieux de mémoire. Ensuite, sur la « valeur d'art », qui inclut la valeur architecturale et les particularismes régionaux. En 1972, avec l'adoption de la convention de l'Unesco sur le patrimoine mondial, culturel et naturel, apparaît la « valeur ethnologique », pour protéger le patrimoine quotidien ou ordinaire.

Au fil du temps, la notion de patrimoine se démocratise et intègre les grands ensembles du XX^e siècle, les friches industrielles, les anciennes prisons ou les lotissements ouvriers. Il recouvre désormais des expressions culturelles et naturelles, des édifices, quartiers, paysages, traditions et savoir-faire, autant d'héritages collectifs et fédérateurs illustrant la diversité.

Un édifice patrimonial peut renvoyer à plusieurs réalités juridiques. Il peut s'agir tout d'abord d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier protégé au titre des monuments historiques (code du patrimoine) pour son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique, afin d'en assurer la conservation, la restauration et la mise en valeur. 45 080 immeubles sont protégés au titre des monuments historiques (31 déc. 2023), dont 46 % appartenant à des propriétaires privés, 41 % aux communes, 4 % à l'État, 1 % aux Départements et 1 %

La conscience du patrimoine comme bien commun préside à la notion de monument historique, qui apparaît à la fin du XVIII^e siècle. En 1794, l'abbé Grégoire, député de la France révolutionnaire, déplore la destruction des édifices anciens, porteurs de l'histoire nationale. Il définit cet héritage, non seulement dans les beaux-arts : l'architecture, la peinture, la sculpture, mais aussi dans les inventions techniques et les langues régionales.

à des établissements publics (comme Versailles ou le Louvre).

Les « abords » de ces monuments protégés sont constitués des immeubles qui forment avec ce monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. La protection au titre des abords (code du patrimoine) s'applique aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique, à moins de 500 mètres de celui-ci.

Un édifice peut aussi présenter un intérêt patrimonial parce qu'il s'inscrit dans un ensemble urbain ou paysager reconnu comme tel, comme :

- un « **site patrimonial remarquable** » (SPR) (code du patrimoine),
- un « **site inscrit** » ou « **classé** » (code de l'environnement),
- un « **site archéologique** », protégé au titre du code du patrimoine et /ou de l'environnement
- un **bien inscrit sur la Liste du patrimoine mondial** (Unesco).

Définitions complètes page 114 en Annexes

Témoin de culture, polymorphe et durable, le patrimoine est à la croisée d'enjeux sociétaux et écologiques, qui s'accordent avec le projet porté par les tiers-lieux.



45 080

immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques en 2023

46%

appartiennent à des propriétaires privés

41%

appartiennent aux communes

4%

à l'état

1%

aux départements

1%

à des établissements publics

LES ÉDIFICES ÉTUDIÉS ET LES CONTRIBUTEURS

Les 4 édifices présentés ci-après associent enjeux de conservation patrimoniale et nouveaux usages initiés par les tiers-lieux. Le choix s'est volontairement porté sur des édifices de nature très diverse. Tous ces cas ont en commun d'être des expérimentations concrètes, inspirantes qui proposent des pistes de réflexion à tout acteur désireux d'implanter un tiers-lieu dans un édifice patrimonial.



L'Hôtel Pasteur, à Rennes (Bretagne)

L'Hôtel Pasteur, ancienne faculté des sciences, puis faculté dentaire, construite à la fin du XIX^e siècle, a été rouverte au public grâce à la méthode dite de la « permanence architecturale et la programmation ouverte conduite sur le terrain ».

Théorisée par l'architecte Patrick Bouchain, cofondateur de l'agence La Preuve par 7, cette approche peut être vue comme une forme de diagnostic territorial en occupant les murs, en ouvrant le chantier d'un édifice à son environnement et notamment aux habitants et acteurs du territoire. En 2013, Patrick Bouchain et Sophie Ricard réalisent une étude de faisabilité en actes avec le soutien de la municipalité de Rennes : ils ouvrent ainsi le bâtiment, en l'état, à la population locale via une permanence architecturale qui met en œuvre une programmation ouverte qui s'étend jusqu'en 2021. La programmation ouverte a permis d'inventer un lieu d'accueil ouvert aux envies et besoins de la population, dont la gestion collégiale est portée aujourd'hui par la société civile.

La transformation de l'édifice issue de cette étude en actes a été portée par la Ville de Rennes, via la société publique locale d'aménagement, avec la permanence architecturale tenue par Sophie Ricard et les architectes Encore Heureux. L'hôtel Pasteur abrite depuis trois ans une école maternelle, un édulab et des espaces modulables qui forment la « fabrique d'une ville solidaire » et accueillent associations, habitants du territoire, étudiants, tous désireux de déployer des projets favorisant l'entraide et la rencontre par la capacité d'agir des acteurs du territoire.

Les acteurs clés du projet :
Notre Atelier Commun (Sophie Ricard/Patrick Bouchain), la ville de Rennes, SPLA Territoires Publics, l'Association collégiale Hôtel Pasteur, Encore Heureux architectes

Pour en savoir plus :
→ L'école du terrain / l'Hôtel Pasteur
→ La Preuve par 7



Château de Jossigny, Les Ateliers du château, à Jossigny (Île de France)

Le château de Jossigny, construit au XVIII^e siècle, est géré par le Centre des monuments nationaux, qui a pour mission de conserver et d'ouvrir au public plus d'une centaine d'édifices patrimoniaux en France. Il accueille un tiers-lieu des métiers d'art, en expérimentation.

Les évolutions sociétales et la volonté d'engager la réappropriation collective de certains de ses édifices ont peu à peu poussé le CMN à envisager de nouvelles façons de gérer ce patrimoine : pour ce faire, la coopérative d'urbanisme transitoire Plateau Urbain a été missionnée pour accompagner l'expérimentation menée à Jossigny. Depuis fin 2022, 12 structures (principalement des artisans) sont ainsi accueillies dans les anciens communs du château pour une première phase expérimentale de 18 mois, ayant vocation à être peu à peu pérennisée.

Le regroupement de ces acteurs des savoir-faire favorise l'entraide, le partage de matériel et de connaissances ainsi que l'émulation collective. L'édifice accueille des expositions, des ateliers et des événements dans le château et son parc, qui ont gagné en nombre depuis l'installation de la communauté professionnelle sur place.

Les acteurs clés du projet :
Plateau Urbain (Mathias Rouet et Camille Offret), le Centre des monuments nationaux (Mathias Le Galic et Solenne Blondet)

Pour en savoir plus :
→ Les Ateliers du château
→ Le château de Jossigny





Couvent des Clarisses, Saisons Zéro, à Roubaix (Hauts-de-France)

Conçu par l'architecte belge Jean-Baptiste Béthune à la fin du XIX^e siècle, ce monastère a abrité durant plus d'un siècle l'ordre religieux des sœurs clarisses, avant d'être réouvert au public grâce à la méthode de l'occupation temporaire.

L'inscription au titre des monuments historiques du couvent des Clarisses fait suite au départ des sœurs clarisses et au rachat de l'édifice par la Ville de Roubaix, en 2008. Depuis décembre 2019, le collectif Zerm, avec le tiers-lieu « Saisons Zéro », occupe et entretient les espaces du couvent et lui redonne vie : résidences d'artistes, accueil d'acteurs du territoire et d'associations locales.

En cohérence avec les démarches portées par La Preuve par 7 autour de la permanence architecturale, le collectif Zerm habite les espaces du couvent pour y développer, peu à peu, un programme de réhabilitation conforme aux enjeux patrimoniaux de l'édifice et plus largement, un projet autour des enjeux de transition écologique, ancré sur son territoire, au cœur d'un quartier prioritaire Politique de la ville (QPV), avec le concours de la Ville de Roubaix. L'édifice est appréhendé comme un laboratoire de la frugalité, sur les traces du mode de vie ascétique des sœurs, et décline expérimentations low-tech et interventions minimales en recherche de réduction des consommations énergétiques.

Ayant terminé son action de préfiguration, l'association Zerm quitte le projet en 2024 et transmet le projet des Saisons Zéro à une association éponyme, créée pour assurer la gestion du site de manière pérenne.

Les acteurs clés du projet :
Associations Saisons Zéro et Zerm (Simon Givelet, avec le soutien de Yes We Camp), Charlotte Duvernoy, architecte du patrimoine

Pour en savoir plus :
→ Saisons Zéro / Zerm
→ La Preuve par 7 - Le couvent des Clarisses



Ancienne colonie pénitentiaire, Propice, à Belle-Île-en-Mer (Bretagne)

Fondé en 1820, l'établissement de Haute-Boulogne a un long passé carcéral. Tour à tour bagne militaire, prison politique, camp de prisonniers, il devient une colonie pénitentiaire pour jeunes détenus en 1880. Sa réouverture est aujourd'hui projetée pour en faire un tiers-lieu.

Le bagne se transforme en maison d'éducation surveillée en 1927 puis en institut public d'éducation surveillée en 1945. L'établissement ferme définitivement ses portes en 1977 et reste à l'abandon. C'est pratiquement 50 ans après, en 2018, qu'Émilie Ducaux et Frédéric Planchenault ont proposé à la collectivité de réinvestir ce lieu et d'installer, sur une partie de cet ensemble de longères, leur projet de tiers-lieu, Propice.

Adossée à la citadelle Vauban et surplombant le port du Palais, sur le territoire de Belle-Île-en-Mer, la colonie est en cours de transformation pour devenir Propice, un tiers-lieu insulaire, associatif et culturel, qui ouvrira ses portes en 2026. La communauté réunie autour du projet entend accueillir et réunir les plus de 5 000 habitants installés à l'année et leurs associations et ainsi rythmer la vie quotidienne des îliens et accueillir les visiteurs saisonniers.

Les acteurs clés du projet :
Propice (Émilie Ducaux et Frédéric Planchenault, avec le soutien de Sinny&Ooko)

Pour en savoir plus :
→ La Colonie pénitentiaire
→ Propice



LES ARCHITECTES DU PATRIMOINE



Solenne BLONDET

Architecte et urbaniste en chef de l'État – conservateur des monuments nationaux au Centre des monuments nationaux (CMN), Solenne a précédemment travaillé comme architecte des Bâtiments de France. Depuis 2009, elle est responsable de la conservation des monuments nationaux depuis la création de la maîtrise d'ouvrage. Elle participe dans ce cadre à l'élaboration d'outils méthodologiques et pratiques pour la conservation et l'entretien des monuments nationaux. Responsable de la conservation de plusieurs sites du CMN, elle a notamment à charge le château de Jossigny.



Charlotte DUVERNOY

Architecte diplômée d'État depuis 2011 HMONP (Habilitation à la maîtrise d'œuvre en son nom propre), diplômée de l'École de Chaillot en 2022, Charlotte Duvernoy exerce en tant qu'architecte libérale à Paris. Elle a notamment travaillé en partenariat sur la restauration du bâtiment des hôtes de l'abbaye Notre-Dame de la Trappe, sur le relevé des existants du château et des grandes écuries de Chantilly, ou encore sur l'hôtel de Seignelay. En 2022, elle participe à l'étude programmatique de la Maison de l'économie circulaire et du zéro déchet, que la Ville de Roubaix souhaite implanter dans l'ancien couvent des Clarisses, et en réalise le diagnostic architectural et patrimonial.



Philippe PROST

Grand Prix national de l'architecture en 2022, Philippe Prost est architecte DPLG (diplômé par le gouvernement), également diplômé de l'École de Chaillot et urbaniste. Il enseigne par ailleurs à l'École nationale supérieure d'architecture (ENSA) de Paris-Belleville depuis 2008 et préside l'association Avenir et Patrimoine. Spécialiste de l'intervention sur l'existant, fondateur de l'agence Atelier d'Architecture Philippe Prost, il a travaillé pendant plus de 15 ans sur la restauration de la citadelle Vauban de Belle-Île-en-Mer, aux abords immédiats du futur tiers-lieu Propice, présenté dans ce guide. Son agence compte de nombreuses réalisations : la Cité des électriciens, ancienne cité minière réhabilitée en équipement culturel et touristique, la réhabilitation et l'aménagement intérieur des anciennes écuries du Roi du château de Versailles, pour y installer le Campus des métiers d'excellence, ou encore la Monnaie de Paris, l'Anneau de la Mémoire, ou le réaménagement du port Vauban d'Antibes.



Charlotte VERGÉLY

Charlotte Vergély est architecte DPLG depuis 2004, diplômée de l'École de Chaillot en 2009. Installée à Lyon, elle fonde en 2017 l'atelier CH.V. Spécialiste de la réhabilitation de sites vacants, elle a notamment travaillé sur la rénovation du château de La Motte, principale maison forte conservée à Lyon, faisant partie du parc Blandan et datant du XVIe siècle. Le programme a été inversé pour s'adapter à l'existant. L'agence compte de nombreux autres projets phares : la réutilisation du Garage Citroën de Lyon ; le réusage des anciennes usines JB Martin à Tarare ; l'étude de reconversion de l'Hôpital des Armées du Val de Grâce à Paris ou de réutilisation de l'ancien Musée Guimet de Lyon en ateliers de danse.

LES OPÉRATEURS DE TIERS-LIEUX



Émilie DUCAUX et Frédéric PLANCHENAU

Propice (en partenariat avec Sinny&Ooko)

Émilie Ducaux est diplômée des Beaux-Arts, directrice artistique et architecte d'intérieur ; Frédéric Planchenault est réalisateur de magazines et de documentaires autour de la thématique du développement et de l'innovation durables, dans les domaines de l'agriculture et de l'architecture. Amoureux de l'océan et des îles, installés à Sauzon, un petit port de Belle-Île-en-Mer, ils relèvent le pari de réhabiliter l'ancienne colonie pénitentiaire en collaboration avec l'opérateur Sinny & Ooko, dont ils ont suivi la formation et l'incubation au sein du Campus des tiers-lieux. Ils obtiennent, au fil des années de développement, le soutien des partenaires locaux, régionaux, nationaux et européens.



Simon GIVELET Collectif Zerm (en partenariat avec Yes We Camp)

Architecte diplômé HMONP en 2017, enseignant à l'école Camondo Paris et à l'école d'architecture et de paysage de Lille, Simon co-fonde l'association d'architecture Zerm en 2015 et la coopérative d'architecture Œuvrer en 2021. La coopérative Œuvrer se concentre sur la réhabilitation de l'architecture et du patrimoine rural avec toujours une forte ambition environnementale. L'association Zerm a pour objet, quant à elle, la production et la diffusion de connaissances liées aux techniques de réhabilitation. Elle se structure autour de projets d'architecture variés, qui définissent pas à pas son rapport à la réhabilitation et au réemploi, en s'intéressant particulièrement à la réaffectation des techniques constructives délaissées, des matériaux et des objets considérés comme des déchets. Dans le cadre du tiers-lieu « Saisons Zéro », implanté au couvent des Clarisses et présenté dans ce guide, les fondateurs de l'association habitent et travaillent dans les lieux entre 2019 et 2024.



Camille OFFRET et Mathias ROUET Plateau Urbain

Camille est architecte HMONP depuis 2020 et responsable des études chez Plateau Urbain ; Mathias est urbaniste, diplômé depuis 2011 et directeur des études. Plateau Urbain est une coopérative d'immobilier solidaire et d'urbanisme transitoire et temporaire, proposant des espaces de travail abordables et des solutions d'hébergement d'urgence dans des tiers-lieux à vocation sociale, créatifs et solidaires, en Île-de-France et dans plusieurs métropoles (Lyon, Bordeaux, Marseille). La coopérative mène aussi des activités de conseil et d'accompagnement et gère plusieurs espaces innovants ou tiers-lieux, comme Césure (transformation d'un campus universitaire) ou les Arches Citoyennes (ancien siège de l'APHP), à Paris.



Sophie RICARD La Preuve par 7

Architecte diplômée d'État depuis 2009, Sophie se revendique « architecte de terrain » à la suite des deux permanences architecturales menées à Boulogne-sur-Mer et à Rennes. Elle a co-fondé l'Hôtel Pasteur et est aujourd'hui co-directrice de La Preuve par 7, portée par Notre Atelier Commun et fondée par Patrick Bouchain. La Preuve par 7 défend la mise en œuvre de la permanence architecturale et de la programmation ouverte pour une territorialisation de la commande, en faveur d'un urbanisme vivrier du lien et du soin à partir des ressources existantes.

PARTIE 1

Ce guide se construit autour de cinq fiches thématiques qui ont vocation à aider les porteurs de projets et leurs parties prenantes autour de l'implantation de tiers-lieux dans des édifices patrimoniaux et à comprendre les enjeux pour se poser les bonnes questions.

Il présente les grands invariants à appréhender dans le cadre de ce type de projets.

Ainsi, la démarche n'est volontairement ni linéaire, ni chronologique. Les fiches suivantes ne dictent pas un processus mais prétendent servir de support à une démarche croisant tiers-lieu et requalification patrimoniale.

FAIRE TIERS-LIEU DANS UN ÉDIFICE PATRIMONIAL

Fiche 1. Quels diagnostics - architectural, territorial - préalables à la réactivation d'un site ?	26
Fiche 2. Comment penser la programmation pour répondre aux enjeux du territoire ?	46
Fiche 3. Quelle équipe projet, avec quelles parties prenantes et vers quelle gouvernance ?	62
Fiche 4. Comment innover dans le cadre réglementaire ?	80
Fiche 5. Quels équilibres économiques pour un modèle durable ?	96



FICHE 1

Quels diagnostics – architectural, territorial – préalables à la réactivation d'un édifice ?

L'établissement des valeurs patrimoniales d'un édifice ainsi que la compréhension du territoire dans lequel celui-ci est implanté sont deux étapes indispensables avant toute intervention sur le bâti. Il s'agit non seulement de s'intéresser à l'architecture, aux matériaux, aux décors, mais aussi à l'urbanisme et aux paysages environnants.

Approfondir la connaissance de l'édifice, affiner la compréhension de la topographie, de l'environnement socio-économique ou appréhender les problèmes techniques des édifices sont des prérequis nécessaires pour élaborer un projet architectural et urbain de changement d'usage et de requalification.

1. IDENTIFIER LES ÉTAPES PRÉALABLES AUX DIAGNOSTICS ARCHITECTURAUX ET TERRITORIAUX

Afin de vérifier la viabilité du projet et dans quel délai celui-ci peut démarrer, il est nécessaire de s'assurer des points suivants :

Identifier le propriétaire de l'édifice

Il peut s'agir d'un propriétaire privé ou public, ou d'un édifice appartenant à l'État. Plus que la typologie de propriété, c'est le régime de protection qui va s'avérer déterminant.

Vérifier l'existence d'une protection patrimoniale de l'édifice

Il s'agit de vérifier si l'édifice fait l'objet ou non d'une protection, à l'échelon de l'État ou de la collectivité. Si tel est le cas, selon le type de protection, les répercussions sur le projet de tiers-lieu ne seront pas de même nature.

Identifier le régime de protection au titre des monuments historiques

La protection au titre des monuments historiques offre prestige, rayonnement et potentiel de communication, qui sont des critères de choix pouvant générer de l'attractivité y compris pour des édifices moins accessibles ou encore peu identifiés. En revanche, ce régime juridique spécifique doit être pris en compte dans la faisabilité du projet, car les interventions font l'objet d'un contrôle scientifique et technique des services de l'État, ouvrent droit, pour les propriétés privées ou publiques (hors État), à des subventions (selon le niveau de protection) ou de défiscalisation possible et doivent inclure un temps d'instruction pour disposer des accords nécessaires.

L'identification précise le régime de protection du monument historique :

- classement au titre des monuments historiques (l'échelon le plus élevé de protection, totale ou partielle)
- inscription au titre des monuments historiques (totale ou partielle, par exemple uniquement façades et toitures...)

Cela permet également de préciser le périmètre de la protection (bâti seulement, terrain ou parc situés aux abords...), indépendamment du périmètre d'un rayon de 500 mètres généré par la protection. Il s'agit des éléments indispensables pour définir l'instance juridique adaptée et mettre en œuvre le projet.

Ainsi, le régime de protection définit :

- le mode opératoire des interventions ;
- les modalités selon lesquelles réaliser les travaux, selon qu'il s'agisse de réparation, de restauration, ou d'aménagement ;
- les catégories professionnelles d'architectes et d'entreprises devant intervenir pour les travaux décrites dans le tableau ci-après.

<p>Pour les édifices classés au titre des monuments historiques qui appartient à l'État</p> <p>↓</p>	<p>Pour les édifices classés au titre des monuments historiques qui n'appartient pas à l'État</p> <p>↓</p>	<p>Pour les édifices inscrits au titre des monuments historiques</p> <p>↓</p>
<p>Architecte en chef des monuments historiques (ACMH) territorialement compétent ou spécialement désigné pour un monument à cette fin par arrêté du ministre de la Culture.</p>	<p>Architecte qualifié justifiant de dix ans d'activité professionnelle régulière dans le domaine de la restauration du bâti ancien : ACMH (y compris l'ACMH territorialement compétent) ou architecte du patrimoine.</p>	<p>La maîtrise d'œuvre de ces travaux doit être confiée à un architecte, dès lors qu'ils sont soumis à permis de construire au titre du code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - architecte possédant l'Habilitation à la Maîtrise d'Œuvre en son Nom Propre (HMNOP), ou par le passé, architecte Diplômé Par Le Gouvernement (DPLG) - ou architecte Diplômé d'État (DE).
<p>Lorsque l'immeuble¹ est classé, une étude d'évaluation est obligatoire, telle que définie par le Décret n° 2011-574 du 24 mai 2011 - art R621-32. Elle rassemble les éléments d'aide à la décision en dressant une connaissance globale de l'édifice.</p>		
<p><i>[1] À noter que le terme « immeuble », au sens du Code civil, désigne un bien immobilier qui ne peut pas être déplacé : maison, appartement, copropriété, terrain à bâtir ou agricole...</i></p> <p>Aucune exigence particulière de qualification de l'architecte n'est requise.</p> <p>Il est toutefois fortement conseillé d'être titulaire d'un Diplôme de Spécialisation et d'Approfondissement, comme les architectes du patrimoine de l'École de Chaillot.</p>		

Identifier les autres régimes de protection

Des protections locales et internationales existent par ailleurs :

- à l'échelon municipal : en lien avec le plan local d'urbanisme (PLU) ou PLU Intercommunal (PLUi), sous la responsabilité du service de l'urbanisme de la collectivité (Cf. articles L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme) ;
- à l'échelon national : le label « Architecture Contemporaine Remarquable » (ACR), anciennement label « Patrimoine du XXe siècle », qui prévoit que les travaux sur un immeuble labellisé sont désormais soumis, depuis la loi Liberté de la création, Architecture et Patrimoine (LCAP), à l'accord du préfet de région ;
- à l'échelon international : la reconnaissance de l'Unesco, par l'inscription sur la Liste du patrimoine mondial, soumise à une co-responsabilité de l'État et des collectivités en ce qui concerne l'élaboration et le suivi du plan de gestion et la définition de la zone-tampon.

Établir les conditions d'accès et d'accessibilité au bâtiment

Le critère d'accès à l'édifice est primordial : le programme et la vie du lieu sont fortement limités si celui-ci est mal desservi, s'il n'offre pas de possibilités de stationnement, ou soumis à des contraintes d'horaires.

Identifier la surface adaptée et la configuration des espaces

Un rapide bilan des surfaces peut être réalisé afin d'anticiper l'implantation du tiers-lieu dans un espace adéquat et suffisant (quels espaces pour quelles configurations et pour quelle programmation).

Recenser les équipements et installations

Un recensement des installations existantes et des besoins techniques primaires est à prévoir (raccordement réseaux d'eau et tout-à-l'égout, réseaux électriques, présence de toilettes fonctionnelles, entre autres).

Établir l'état de salubrité global et les mesures d'urgence éventuelles

Il s'agit de repérer les mesures d'urgence, les désordres et de prendre en compte l'état sanitaire. L'édifice est-il apte à recevoir un projet de tiers-lieu sans reprise structurelle ?

Établir l'état de l'environnement immédiat de l'édifice

Régime de voisinage (mitoyenneté, droits de passage, etc.), travaux en cours, proximité avec des usines polluantes, pollution sonore, etc. autant d'éléments environnants qui peuvent dégrader les conditions d'accès, de travail ou d'accueil du public et des usagers.

Repérer les modalités d'obtention des autorisations de travaux, en lien avec la direction régionale des affaires culturelles (DRAC)

Selon le type de protection et le type de travaux, deux services travaillent conjointement au sein de la DRAC : la conservation régionale des monuments historiques (CRMH) et l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) et leurs architectes des Bâtiments de France (voir Ressources dans les Annexes). Des échanges en amont du projet sont à prévoir avec ces deux services.

Identifier les sources de financement possibles

L'État ne finance que la restauration des monuments historiques (inscrits ou classés). Les monuments historiques classés, l'échelon le plus haut, bénéficient d'un taux de subvention plus important.

Les différences entre monument historique classé et inscrit :

	Immeubles protégés au titre des monuments historiques	
	Inscrits	Classés
	↓	↓
Rayonnement	Régional	National
Procédure d'attribution du statut	Préfet de région	Ministre de la Culture

Démarche avant travaux



Maîtrise d'œuvre	Aucune contrainte. Architecte avec des compétences en patrimoine recommandé	Architecte en chef des monuments historiques ou architecte du Patrimoine dont le niveau de qualification est équivalent
Taux de subvention possible	DRAC : autour de 20 % du montant des travaux Fonds incitatif et partenarial pour les petites communes	DRAC : autour de 40 % du montant des travaux Fonds incitatif et partenarial pour les petites communes
Dispositifs fiscaux (propriétaires privés) sous conditions	100% des travaux déductibles des impôts	

Des financements pour les édifices non protégés

Pour la restauration des immeubles d'intérêt patrimonial mais non protégés au titre des monuments historiques ou s'ils sont situés dans un site patrimonial remarquable, la **Fondation du Patrimoine** offre des financements et des systèmes de défiscalisation (label de la Fondation du Patrimoine).

Elle contribue aussi à des collectes nationales pour le patrimoine, protégé ou non, situé dans les petites communes, comme celle de la mission **Patrimoine en péril** (Loto du patrimoine).

Questionner la capacité des édifices à accueillir les nouveaux usages visés : préconisations du code du travail et diagnostic énergétique

Il convient de questionner les capacités de l'ouvrage à accueillir des usagers, salariés, publics, qui vont occuper les lieux, à la fois dans les meilleures conditions d'accueil et de travail. Il est important d'anticiper le coût que les obligations réglementaires ou les préconisations peuvent apporter, en termes de travaux, adaptation ou mises aux normes.

Outre les questions de sécurité et d'accessibilité abordées préalablement, il importe d'ajouter également celles relatives au code du travail, dont les obligations et préconisations permettent de garantir de bonnes conditions de travail.

Il peut s'agir :

- D'aération et assainissement (Articles R4212-1 à R4212-7 du code du travail),
- De conditions d'éclairage et de luminosité sur les postes de travail (Article R4213-1 à Article R4213-4),
- De ventilation des locaux (Article R4213-5),
- De confort thermique d'hiver ou d'été,
- De l'ambiance sonore,
- D'hygiène et sécurité (dimensionnement et distance des sanitaires par exemple, cf Article R 232-2-1).

L'amélioration de ces postes en contexte d'édifice ancien peut entraîner des coûts importants.

La question de la consommation énergétique doit également être anticipée, car elle peut entraîner, à court terme, des coûts de travaux importants et, à long terme, un coût de fonctionnement qui peut s'avérer exponentiel.

À ce sujet, il est à noter que le « décret tertiaire » d'octobre 2019 de la loi ELAN impose une baisse des consommations énergétiques de 60% à horizon 2050 pour les établissements tertiaires dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m². Si certains édifices anciens pourront échapper à cette obligation, compte tenu de leurs spécificités techniques et constructives, les coûts doivent être pris en compte par les gestionnaires des lieux.

Il importe bien dans la phase de diagnostic d'identifier quelle énergie sera mobilisée, mais aussi la capacité des installations, des réseaux, pour pouvoir évaluer le poste des travaux.

Ce diagnostic énergétique peut en outre permettre d'identifier si dans le cadre des opérations, des travaux d'isolation, de remplacement de la source (chaudière, réseau de chaleur) ou des énergies alternatives peuvent être mobilisés. Ces questions doivent être abordées dès la phase d'aménagement.

Ces travaux peuvent concerner divers postes d'intervention :

- Amélioration de la performance énergétique de l'édifice via des travaux sur son enveloppe (isolation, menuiserie, protection solaire, etc.),
- Installation d'équipements performants (chauffage, eau chaude, éclairage, etc.) et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements,
- Optimisation de l'exploitation des équipements (contrat d'exploitation avec objectif de résultat, suivi de la gestion active des équipements, etc.),
- Adaptation des locaux à un usage économe en énergie (adaptation de l'éclairage au poste de travail, extinction automatique de l'éclairage et des postes après fermeture, etc.),
- Incitation des occupants à adopter un comportement écoresponsable : réduction du stockage de données informatiques, extinction des équipements, etc.



→ Château de Jossigny

2. APPRÉHENDER LE BÂTI AU SEIN D'UN SITE : LE DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Le diagnostic architectural se réalise concomitamment avec le diagnostic territorial. Avant de lancer toute nouvelle étude, il est primordial de se renseigner sur la disponibilité des études précédemment réalisées, les relevés existants, les plans et réseaux pour réunir le maximum de ressources possibles.

Le diagnostic architectural est un document cadre fondateur, une analyse transversale qui permet de construire un projet nouveau conjuguant valeurs matérielle et immatérielle de l'édifice, enjeux actuels d'accessibilité et de confort, et besoins des occupants.

Il se déroule sur le terrain, avec prises de mesures, relevés du bâti, photographies, croquis, collecte de matériaux, inspections par drone, rencontres avec des historiens locaux, entre autres... Il renseigne l'histoire de l'édifice et les techniques constructives. À partir des observations et des recherches en archives, il permet de retracer les différentes périodes de construction ou de découvrir des états antérieurs qui ont été oubliés.

Il révèle les atouts et les usages potentiels de l'édifice et permet de faire ressortir des propositions pour élaborer le projet architectural et urbain. Il vise à réactiver l'attractivité passée d'un site sous une forme réinventée, en questionnant l'adaptabilité de l'édifice et de ses abords au regard d'une nouvelle programmation. Aujourd'hui, il intègre également la lutte contre le réchauffement climatique : réhabilitation thermique, verdissement, usage de matériaux décarbonés (chanvre, terre crue) et locaux (pierre, bois, etc.).

Le diagnostic architectural est aussi appelé diagnostic patrimonial par les architectes du patrimoine et l'École de Chaillot.

Les diagnostics architecturaux et territoriaux doivent être réalisés en lien avec la direction régionale des affaires culturelles compétente (DRAC) et les architectes des Bâtiments de France (ABF).

Réaliser un diagnostic architectural sommaire peut parfois s'avérer suffisant tant qu'il permet d'appréhender la globalité de l'édifice, l'état de la situation, les besoins, les points de vigilance et les premiers travaux indispensables à mener. Il peut comprendre les volets suivants :

L'étude historique

L'étude historique permet d'approfondir la connaissance d'un édifice. Elle établit un dossier exhaustif d'études et de recherches retraçant l'origine, l'histoire et les transformations apportées au cours du temps à un monument, à toutes les échelles (édifice, urbanisme et paysage, décors) et détermine les éléments patrimoniaux permanents.

Elle documente des études préalables à la restauration ou à l'entretien d'un monument historique auprès des propriétaires publics ou privés, d'opérations de réhabilitation ou de restructuration d'un patrimoine immobilier et permet, dans certains cas spécifiques, de rechercher la propriété d'un édifice.



L'évaluation de l'état sanitaire de l'édifice et l'analyse constructive

La réalisation d'un état sanitaire permet de vérifier l'état des édifices et leurs conditions de conservation. Il pose les bases d'un diagnostic, en vue de restaurer l'édifice ou de réaliser des travaux d'entretien.

Il comporte quatre degrés d'évaluation allant de « bon » à « péril » et présente des relevés graphiques, des plans, façades et coupes. Il permet d'observer le bâti, de comprendre son état, de repérer les principales pathologies, qu'elles soient structurelles (fissures, affaissements...) ou bien liées à l'eau et l'humidité.

L'état sanitaire présente :

- l'étanchéité du clos couvert, soit l'ensemble des éléments de construction assurant l'isolation et l'étanchéité de l'édifice vis-à-vis de l'air et de l'eau ;
- les désordres, avec des préconisations d'interventions, hiérarchisées selon les urgences repérées, le diagnostic géotechnique, la nature des fondations (et les éventuelles reprises en sous-œuvre à prévoir), la portance des planchers, entre autres ;
- les diagnostics plomb, amiante, termites et toutes pollutions des sols.

L'identification des caractéristiques remarquables et compatibilité d'usages

Ce travail permet de déterminer les potentialités des édifices et les compatibilités d'usage. Cette étape se fonde sur un critère d'authenticité (présence de matériaux originels, par exemple), mais aussi sur l'intérêt architectural et artistique de l'édifice (décors remarquables, système constructif innovant).

Les possibilités d'utilisation nouvelle de l'édifice sont définies par les points suivants :

- les facteurs d'ambiance : éclairage, volumétrie... ;
- les parcours envisageables : contraintes de l'existant, adaptations... ;
- les éléments à mettre en valeur, les éléments transformables ;
- la nature des activités possibles et souhaitables par ensemble et par espace : locaux techniques, locaux de gestion, locaux recevant du public, etc.

L'évaluation fine des surfaces de planchers permet le déploiement du programme et la distribution des lieux existants (pièces distribuées par un couloir ou commandées en enfilades, surfaces morcelées sur plusieurs étages ou de plain-pieds...) qui sont à mettre en adéquation avec un programme ne bouleversant pas, ou peu, ces dispositions historiques.

La mise aux normes de l'édifice

Afin de mettre aux normes l'édifice, de manière partielle ou totale, il faut s'interroger sur sa qualification et son accessibilité :

- l'édifice nécessite-t-il une qualification totalement ou partiellement en « établissement recevant du public » (ERP) ?
- l'édifice nécessite-t-il des locaux de sommeil ?
- l'accessibilité, notamment pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR), doit aussi être prise en considération.

Ces occupations influencent la catégorie de l'établissement et les règles de sécurité applicables.

Pour les mises aux normes, il faudra :

- évaluer les modalités d'accès et d'isolement dans le cadre des règles de sécurité incendie ;
- identifier des lieux de stockage ou activités présentant des risques de départ d'incendie ;
- évaluer et argumenter des dérogations pour certaines contraintes liées à la conservation.

Certaines activités impliquant l'accueil du public représentent des contraintes plus fortes vis-à-vis des normes incendie et accessibilité, comme les concerts ou l'hôtellerie.

Le recensement et le bilan des installations techniques

Les plans des réseaux des monuments historiques étant souvent peu fiables voire inexistant, et l'incidence des réseaux sur les décors importants (réseaux électriques ou de gaz par exemple), il s'agit d'acter :

- soit la « mise en discrétion » de ces réseaux avec des lots d'accompagnement de type peinture et menuiseries, permettant de sauvegarder les décors ;
- soit un parti pris d'alimentation provisoire et réversible.

De plus, l'assainissement doit être dimensionné pour le nombre de futurs occupants. Enfin, une réflexion sur les modes de chauffage est à mener, en lien avec l'isolation, car la qualité des huisseries est souvent inadaptée aux futurs besoins ; des dispositifs provisoires d'isolation peuvent être engagés.

La réalisation des travaux indispensables pour ré-ouvrir le lieu

Les diagnostics et études de faisabilité du château de Jossigny, de l'Hôtel Pasteur et du couvent des Clarisses intègrent un plan pluriannuel de travaux qui priorise les interventions indispensables au lancement du projet de tiers-lieu. Cela permet une maîtrise des coûts, en identifiant les urgences pour sécuriser l'édifice et les espaces adaptés à une exploitation rapide. Un chiffrage initial pour un espace spécifique peut parfois suffire pour lancer un projet.

3. APPRÉHENDER L'ÉDIFICE AU SEIN DE SON TERRITOIRE : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic territorial vise à comprendre les contraintes et les opportunités offertes par le territoire sur lequel l'édifice est implanté et à mieux cerner les attentes territoriales. Il permet de connaître les caractéristiques d'un territoire pour orienter les décisions, rassembler des partenaires, faire émerger un projet cohérent, monter un dossier de financement, et ainsi comprendre le bassin économique, sociologique, politique et géographique. Il s'agit d'un état des lieux qui recense les difficultés, les forces, les faiblesses, les attentes, les enjeux architecturaux, patrimoniaux, économiques, environnementaux, ou encore sociaux. Il fournit des explications sur les évolutions passées et des appréciations sur l'évolution future. Plus la connaissance du territoire est importante, plus le projet peut s'adapter à son contexte. Le territoire s'entend ici comme une donnée à géométrie variable, adapté au projet et aux futures activités pressenties et donc aux données que l'on cherche à collecter.

Les composantes du diagnostic territorial

- **les facteurs géographiques** : accessibilité, diagnostic environnemental (pollution/dépollution), morphologie, hydrographie, climat, environnement, risques naturels, sous-sols ;
- **les facteurs humains** : densité de population, profils socio-professionnels, étude de fréquentation, flux touristiques et culturels...
- **les facteurs économiques** : sources de revenus, dynamisme entrepreneurial, sources (locales) de financements, charges de fonctionnement, possibles investissements... ;
- **les facteurs politiques et réglementaires** : portage politique, orientations stratégiques, politique de la ville, politique ruralité, normes applicables au site...

Ces éléments permettent d'orienter les choix du projet et de formuler des enjeux mesurés et problématisés, avec les acteurs du territoire.

Les acteurs territoriaux à solliciter

Le diagnostic territorial doit être élaboré avec les acteurs locaux, pour favoriser l'appropriation du projet. Des temps de concertation et d'animation

sont essentiels pour faire émerger un projet qui dépasse les intérêts individuels et concrétise des choix collectivement assumés. Il convient de rencontrer les acteurs selon leur périmètre d'intervention :

- **les services de l'État basés en région** (DRAC – direction des affaires culturelles, DREAL – direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement) ou en département (UDAP – unité départementale de l'architecture et du patrimoine) ;
- **les services concernés au sein des collectivités**, de la ville (services d'urbanisme et de l'aménagement, services du patrimoine, direction générale des services, entre autres) ;
- **les associations nationales du patrimoine** : Fondation du Patrimoine, les deux associations d'élus (Sites & Cités, qui gère le label Villes et Pays d'art et d'histoire et Petites Cités de Caractère), entre autres ;
- **les partenaires publics ou privés liés à la nature du projet** (Banque des territoires, Agence nationale de la cohésion des territoires...) ;
- **les acteurs locaux** (monde de la culture, Économie Sociale et Solidaire (ESS), transition écologique et éducation, société civile, usagers et voisinage).

Les ressources territoriales et spécialisées à mobiliser

Les données sur le territoire :

- **Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)** : document clé réalisé par chaque région tous les 6 ans, qui regroupe toutes les informations clés sur le territoire. Il fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants : schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional climat air énergie (SRCAE) et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).
- **L'INSEE** : regroupe des données utiles aux études territoriales, notamment pour comparer les communes, départements, régions et intercommunalités au niveau géographique, sociaux et économiques.
- **L'Observatoire des Territoires** : piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires, il permet d'accéder à de nombreux indicateurs renseignant les dynamiques territoriales (périmètres et zonage, cartographies interactives, portraits de territoires).
- **Le plan local d'urbanisme (PLU) et plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)** : document qui traduit à l'échelle de la ville, un projet global d'aménagement et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols (constructibilité, Sites patrimoniaux remarquables, entre autres).
- **Le Géoportail et l'outil « Remonter le temps » de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN)** : permet de visualiser, personnaliser et partager des cartes et des données géographiques officielles et fiables sur le territoire français, passées et présentes (photographies aériennes anciennes, photographies et plans anciens).

Les données sur le patrimoine bâti :

- **Mérimée** : base de données du patrimoine monumental français, de la Préhistoire à nos jours : architecture religieuse, domestique, agricole, scolaire, militaire, industrielle.

Elle regroupe plus de 320 000 notices dont plus de 45 000 immeubles, bâtis ou non bâtis, classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

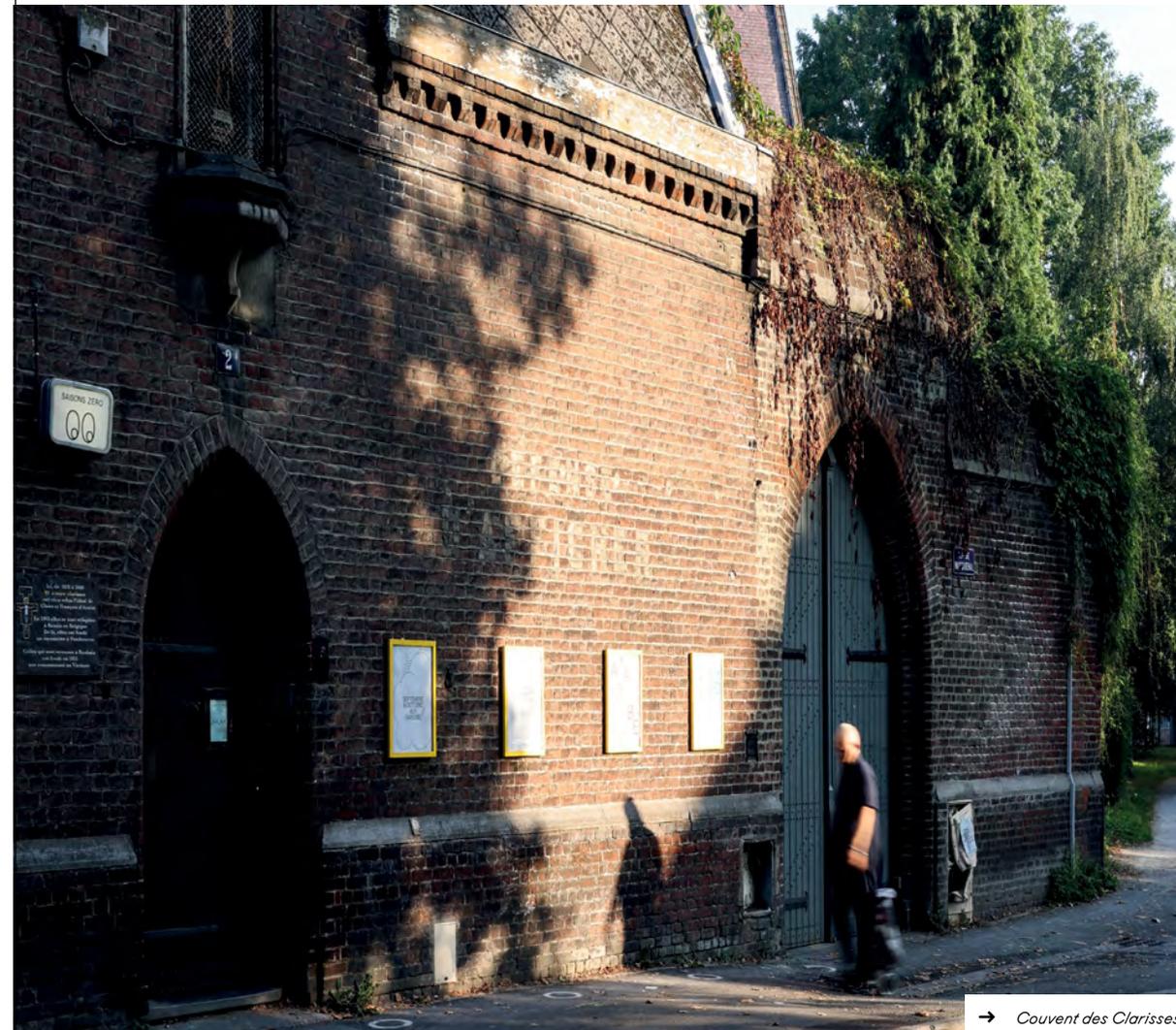
- **La Médiathèque du patrimoine et de la photographie (MPP)** regroupe les archives et la documentation de l'administration des monuments historiques (patrimoine monumental, mobilier et archéologie) ainsi que le patrimoine photographique de l'État, riche de vingt millions de phototypes.
- **Les Archives départementales** conservent notamment les cadastres napoléoniens.
- **Les Archives de la mairie** regroupent les dossiers de travaux récents sur les édifices.
- **Les Services régionaux de l'Inventaire du patrimoine culturel du ministère de la Culture**, véritable service public du patrimoine culturel, l'Inventaire général offre, sur tout le territoire national, une documentation de 526 746 dossiers, accessible à tous et diffusé sur la plateforme nationale POP. Il recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine français qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique.
- **Les Unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP - DRAC dans les départements)**
- **Atlas des paysages** : les atlas de paysages permettent de recenser et de qualifier les paysages (cartographies, observations).
- **Atlas des patrimoines** : consultation et contribution en ligne sur le patrimoine culturel français. Il permet de visualiser, rechercher et télécharger des données réglementaires.

Les architectes spécialisés sur le patrimoine :

Pour entrer en contact avec des architectes spécialisés plusieurs structures sont mobilisables :

- La Compagnie des architectes en chef des monuments historiques
- L'Association des architectes du patrimoine
- L'Association nationale des architectes des Bâtiments de France

(Se reporter aux annexes pour plus de précisions sur les différents métiers)



→ Couvent des Clarisses

Exemple du périmètre de l'étude menée par l'équipe de Charlotte Duvernoy, architecte du patrimoine, pour le couvent des Clarisses



Périmètre d'étude 377 acteurs sélectionnés dont 130 à Roubaix

- **Alimentaire** : 106 acteurs dont 25 à Roubaix
- **Textile** : 57 acteurs dont 38 à Roubaix
- **BTP** : 29 acteurs dont 14 à Roubaix
- **Mobilier** : 77 acteurs dont 38 à Roubaix
- **Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques** : 22 acteurs dont 8 à Roubaix
- **Autres acteurs clés** : 86 acteurs dont 9 à Roubaix

RÉHABILITER UN PATRIMOINE À LA CHARGE MÉMORIELLE IMPORTANTE EN CONTEXTE INSULAIRE

L'ancienne colonie pénitentiaire de Belle-Île-en-Mer, implantée autour de la Citadelle Vauban, de haute valeur patrimoniale et mémorielle, a été fermée au public en 1977. Le projet de tiers-lieu doit prendre place dans une longère, qui ne concerne qu'une petite partie d'un ensemble de bâtiments qui formaient l'ancien camp retranché de la citadelle.

Régimes de protection

La Citadelle Vauban ne fait pas partie de l'ensemble protégé à l'Unesco ; en revanche, elle est classée au titre des monuments historiques ainsi que son mur d'enceinte. La colonie pénitentiaire fait donc partie du périmètre protégé au titre des abords, ce qui induit une consultation de l'architecte Bâtiment de France en amont du permis de construire.

Nature des travaux et adaptations

Pour travailler sur les enjeux de réhabilitation du bâti, Propice, structure porteuse du projet de tiers-lieu, a lancé un appel à candidatures pour identifier un cabinet d'architectes, chargé de la définition du projet de réhabilitation. En lien avec l'architecte Bâtiment de France, ces architectes ont conduit un avant-projet sommaire, un avant-projet détaillé et un dossier de consultation des entreprises. L'édifice, dans un état très dégradé (absence d'huissières, charpente dégradée, béton affaibli) a nécessité une reprise totale de la structure. De plus, l'étage en sous-pente ne permettait pas son aménagement et a demandé une modification de la charpente, pour gagner de l'espace sous toiture et y faire entrer la lumière. Aussi, une dérogation au PLU a été nécessaire, car il interdisait les ouvertures en toiture plus larges que hautes sur l'ensemble de l'île. Cette modification accordée permettra à l'ensemble des bâtiments alentour d'envisager une valorisation des étages.

Par ailleurs, le projet a dû conjuguer avec la contrainte d'inscription du mur d'enceinte de l'ancienne colonie pénitentiaire, de plus de trois mètres de hauteur, comme monument historique. Pour profiter de la vue exceptionnelle offerte sur la rade de Palais, et ouvrir sur l'horizon sans toucher au mur, la construction d'une terrasse belvédère a été intégrée. Des containers maritimes ont été installés, sans toucher le mur protégé et permettant la réalisation d'une terrasse en hauteur et des abris extérieurs.

Le travail avec le cabinet d'architectes a permis de penser une rénovation en accord avec les principes de développement durable et de protection de l'environnement, matériaux bio-sourcés, récupération d'eaux de pluie pour les sanitaires, énergie photovoltaïque pour l'eau chaude sanitaire et recharge de vélos.

Enjeux de préservation de la biodiversité

Un écologue a été mandaté, selon le code de l'environnement, afin de préserver les espèces protégées et respecter les réglementations liées à la préservation de la biodiversité, par la mise en place de mesures compensatoires (voir p.92 - Étude de cas Fiche 4 - Comment innover dans le cadre réglementaire ?).



Le projet présenté s'inscrit dans la cohérence : la réhabilitation d'un lieu pétri d'histoire ouvert vers la jeunesse qui se forme à plein de choses ; autant de remèdes contre l'exclusion et la délinquance. Les associations qui se trouvent déjà sur le site pourront s'épanouir dans un nouveau cadre. C'est un vrai projet d'ensemble.

Tibault Grollemund

Maire de Le Palais,
Belle-Île-en-Mer



LE CHÂTEAU DE JOSSIGNY

DIAGNOSTIQUER UN MONUMENT HISTORIQUE APPARTENANT À L'ÉTAT

Le château édifié en 1753, classé au titre des monuments historiques depuis 1942, a fait l'objet d'importants travaux dans les années 1950. Demeure privée jusqu'en 1975, le château et son parc sont ensuite confiés la même année à la Caisse nationale des monuments historiques, qui en assure la gestion, puis au CMN qui en assure la conservation et la restauration depuis 2008.

Le domaine de Jossigny et le projet de tiers-lieu

Le domaine de Jossigny s'inscrit dans un parc clos dont le bâti s'articule autour de deux cours :

- la première, nommée cour d'honneur comporte un logis encadré d'une chapelle, d'une cuisine et d'une orangerie ;
- la seconde est la cour des communs, avec les bâtiments de remises, la maison des lierres, un pigeonnier, une laiterie et une écurie.

Le projet de tiers-lieu, Les Ateliers de Jossigny, se déploie au rez-de-chaussée de l'orangerie, dans une partie de la maison des lierres et des remises, dans un cadre quelque peu dégradé. Des travaux de mise aux normes (électricité, chauffage, sanitaires), de réparation et d'aménagement intérieur ont rendu 175m² d'espaces longtemps désaffectés accessibles au public.

La distribution originelle des espaces a permis de répartir les activités sans modifier les cloisonnements, condition incontournable à l'occupation des espaces.

Nature de la protection patrimoniale et exigences associées

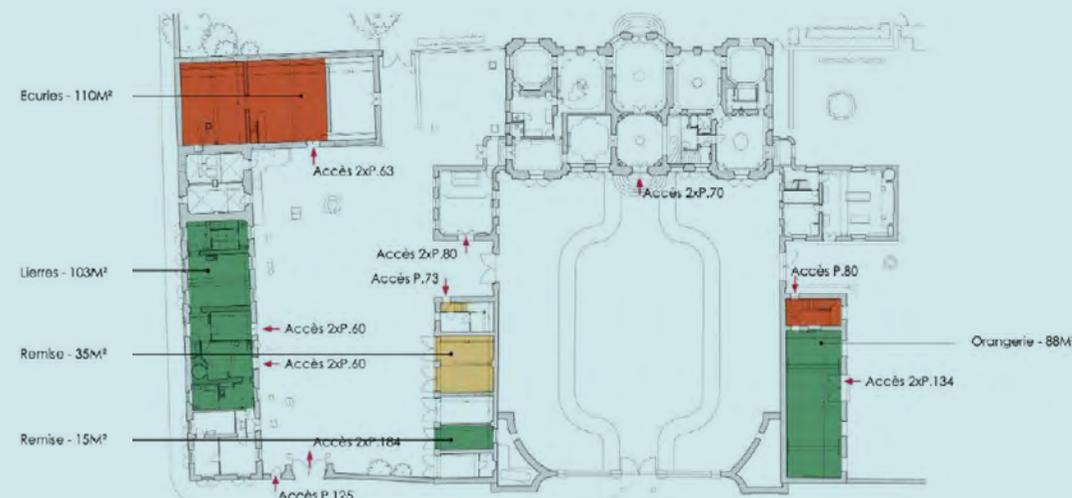
Le château et son mobilier, ses deux allées du levant et du couchant, les façades et toitures des dépendances (orangerie, écuries, communs, colombier et maison des lierres) sont classés au titre des monuments historiques, de même que le parc avec ses murs de clôture.

Diagnostics préalablement menés et gestion du plomb

Plusieurs diagnostics ont été menés au cours des trente dernières années afin de mieux connaître l'histoire du domaine. Celui de l'agence d'architectes en chef des monuments historiques 2BDM, réalisé en 2013, en vue de l'ouverture du château au public, synthétise les études antérieures et retrace les évolutions et agencements du château depuis le XVIII^e siècle. Le domaine n'étant ouvert au public que pour des événements ponctuels, il se trouve dans un état sanitaire dégradé.

Par ailleurs, les peintures des maçonneries et des menuiseries des bâtiments contenant du plomb, une assistance à maîtrise d'ouvrage et une entreprise spécialisée sont intervenues pour conseiller et effectuer les travaux en toute sécurité. Ceci a nécessité la fermeture du lieu durant la période de dépollution.

- Activation facile
Travaux mineurs de réparation
- Activation envisageable
Travaux d'adaptation temporaire
- Activation incertaine
Difficultés technique ou patrimoniales
- Activation non programmée



Identification des espaces pertinents pour déployer le tiers-lieu

Une étude-structure préalable à l'expérimentation du projet de tiers-lieu a été menée par 2BDM Architectes. Plateau Urbain, l'opérateur choisi pour mener l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour le Centre des monuments nationaux, a ensuite réalisé des études de capacités des différents espaces, cf. document d'illustration. Ce travail a été facilité par la présence d'un architecte du patrimoine dans les équipes de Plateau Urbain,

Cette étude-structure, qui concernait tous les planchers, a permis de valider la faisabilité technique du projet tout en limitant l'usage d'espaces en péril et certaines activités. Elle a guidé et sécurisé la faisabilité technique de l'occupation, mais limité les activités. Le logis et ses espaces accolés devant faire l'objet d'une restauration approfondie incluant des décors fragiles, ils n'ont, de ce fait, pas été intégrés à l'expérimentation.



Il s'agit d'accorder toute son importance à la phase de diagnostic qui permet d'appréhender le sujet dans sa globalité, par le relevé et l'analyse, pour formuler un parti de restauration et un projet technique et économiquement viable.

Pour autant, il s'agit de rester attentif à l'évolutivité dans le projet, des usages et aménagements intérieurs pour ne pas obérer leur évolution possible ; au même titre que les architectes d'origine ont su jadis relever le défi d'enraciner l'établissement dans le temps long.

Charlotte Vergély
Architecte du patrimoine



RESSOURCES

→ Cartographie des aides à la restauration et à la valorisation du patrimoine, *Dossier thématique : dispositifs d'ingénierie et d'aide au financement*, « Réinventer le patrimoine », mars 2023





FICHE 2

Comment penser la programmation pour répondre aux enjeux du territoire ?

Un édifice patrimonial a une raison d'être qui dépasse l'usage quotidien de ses murs. Si les activités qu'on y trouve doivent être renouvelées pour pouvoir inscrire le lieu dans le présent, il est important qu'elles entrent en résonance avec son histoire et la mémoire collective qu'il porte.

Comment redonner vie à un édifice patrimonial en reconversion, porteur d'histoire(s), pour l'ouvrir ou le ré-ouvrir à la population locale ? De quelle manière impliquer les futurs usagers et les acteurs du territoire pour faire rayonner à nouveau ce lieu et l'ancrer dans le présent ? Comment peut-on créer les conditions d'une nouvelle vie en valorisant l'enjeu patrimonial ?

1. INVENTER UNE NOUVELLE HISTOIRE COMMUNE

Dans les quatre projets étudiés dans le guide, l'édifice investi a vocation à (re)devenir un bien commun partagé avec le territoire, ses acteurs, ses habitants, pour dessiner une nouvelle histoire en prise avec les enjeux contemporains et territoriaux.

Les projets accueillis dans les 4 sites étudiés

- **Le couvent des Clarisses** héberge le projet d'occupation transitoire « Saisons Zéro » porté par l'association d'architectes Zerm et devient un lieu ressource pour le quartier avec une programmation culturelle ouverte. Ouvert aux habitants du Quartier prioritaire de la politique de la ville de l'Épeule, à Roubaix, le projet invite notamment les femmes du quartier à investir certains espaces pour se réunir ou y développer des projets. C'est également pour la ville la future « Maison de l'économie circulaire et du Zéro Déchet », qui entend promouvoir une démarche frugale et et low tech, en écho au mode de vie ascétique qui y régnait par le passé
- **Le château de Jossigny** accueille les Ateliers de Jossigny, des résidences de professionnels des métiers de la main, du faire et de l'artisanat, ouvrant aux riverains de manière hebdomadaire via des ateliers thématiques dispensés par les occupants (couture, réparation, décoration, etc.). Le grand public est invité ponctuellement à découvrir le lieu dans le cadre d'une programmation culturelle déployée par le Centre des monuments nationaux. Les Ateliers de Jossigny portent un projet de préservation et de défense des savoir-faire français au sein d'un édifice à forte valeur patrimoniale.
- **L'ancienne colonie pénitentiaire** de Belle-Île-en-Mer accueillera le projet de tiers-lieu Propice en vue de sa réouverture en 2026. Il s'agit d'un projet associatif, culturel et artistique avec des espaces libres dédiés à des projets locaux et associatifs, des résidences musicales pour artistes et un café-agora favorisant les débats, entre autres.
- **L'Hôtel Pasteur** accueille une pluralité d'associations et encourage le développement de projets locaux autour des enjeux sociétaux contemporains de la ville de Rennes et du territoire en général. Il se définit comme un « hôtel à projets » et permet à des associations, des acteurs de la santé au sens large, des acteurs des transitions environnementales et sociales, des acteurs de la formation, des artistes en résidence... d'y développer leurs activités. Ancienne faculté des sciences, l'Hôtel Pasteur a vocation à perpétuer et encourager l'apprentissage sous toutes ses formes. Il héberge ainsi une école maternelle, un édulab et le tiers-lieu dans une logique d'émancipation des citoyens par le faire.

2. OUVRIR LE LIEU AU TERRITOIRE ET FAVORISER LA PARTICIPATION CITOYENNE

Un projet de tiers-lieu repose sur la participation active des citoyens pour le définir et l'animer. Il s'agit d'un projet collectif qui vise à créer une communauté qui le fait vivre. Différentes approches sont possibles pour permettre l'appropriation du lieu par les habitants et la co-construction de la programmation. Quelques-unes sont ici partagées pour inspiration :

Des temps « hors les murs » pour préfigurer une communauté

Parfois, avant même de disposer d'un foncier adapté, les porteurs de projets de tiers-lieux se tournent bien souvent vers les collectivités, les associations, les habitants d'un territoire, pour recenser les envies, les besoins ou problématiques auxquels ils sont confrontés. Il s'agit là de préfigurer une communauté avant de définir la programmation pour bâtir un projet collectif. Ce temps est d'autant plus clé quand le projet se développe au sein d'un lieu qui possède une profondeur historique. Par exemple, dans le cadre de la réhabilitation de la colonie pénitentiaire de Belle-Île-en-Mer, Propice a communiqué autour du projet et son ouverture auprès de la population locale, alors que le lieu entamait seulement l'étape de diagnostic architectural.

Des temps de concertation et de co-construction tout au long du projet

Les habitants et les usagers du lieu étant les premiers destinataires de la programmation, il est indispensable de les inviter à être parties prenantes de la définition des usages en cours ou futurs du lieu. Ils peuvent être ainsi associés lors de réunions publiques, journées de rencontre, ateliers participatifs, fêtes de quartier ou interrogés via des enquêtes de terrain... Ces initiatives tissent des liens entre les habitants et la vie du lieu, pour les encourager à en être les premiers acteurs.

Des chantiers participatifs, ouverts aux volontaires et curieux

Permettre aux publics de participer pendant les phases de travaux encourage l'appropriation à la fois des murs et du projet, la collaboration avec les porteurs de projets pour bâtir collectivement, au sens propre, le futur du lieu. C'est notamment le cas du « chantier école de l'Hôtel Pasteur » qui a associé les Compagnons du Devoir et des personnes en situation de fragilité ou de handicap.

ÉTUDE DE CAS

📍 L'HÔTEL PASTEUR

UNE ÉTUDE DE GÉOGRAPHIE SOCIALE

Des rassemblements un peu partout dans la ville ont eu lieu pour adresser les questions sociale, paysagère ou urbaine qui se posaient. Cet arpentage du territoire a permis aux acteurs institutionnels et associatifs, de la culture, de l'université, du soin, du paysage de converger vers un projet en commun.

Avant d'ouvrir l'édifice au public, la permanence architecturale, c'est-à-dire l'installation de l'équipe projet, préalablement aux travaux, sur le site de l'Hôtel Pasteur, a permis de mener sur le terrain, ce que l'on peut appeler une « Étude de géographie culturelle et sociale ». Cela a permis d'arpenter le territoire, comprendre l'environnement du site dans toutes ses composantes et établir une fiche d'identité du projet qui a constitué le point de départ à toute intervention.

À l'écoute des besoins du territoire

En s'établissant dans le lieu, à partir de rencontres publiques, organisées tous les mois sur des thématiques de société (la santé mentale, le sport, l'alimentation, les pratiques culturelles, etc.) et ancrées dans différents quartiers de la ville, le projet a peu à peu rassemblé des acteurs autour du devenir de l'ancienne faculté dentaire.

En produisant des cartes de géographie sociale, en comprenant ce qui fonctionne et ce qui est distendu dans la ville, les besoins, les manques, les liens entre institutions et la force associative non perceptible à l'œil nu, la permanence architecturale a pu rassembler et relier les mondes du soin, du social, de la culture, de l'économie, de l'écologie, ou encore de la santé...

Une riche communauté d'acteurs

Cette communauté d'acteurs est alors devenue partie prenante de la définition du devenir de l'Hôtel Pasteur. Elle y a testé des activités, en fonction des capacités de l'édifice et en réponse à un réel besoin sur le territoire.

Par exemple, autour des enjeux de santé mentale, Philippe Le Ferrand, Psychiatre, Coordinateur de l'équipe mobile précarité psychiatrie à l'Hôpital Guillaume Regnier, a pu accueillir au sein du site des personnes en situation de précarité et offrir un cadre nouveau de confiance. Erwan Godet, éducateur sportif Coordinateur général de l'association Breizh Insertion Sport, a fait des grands espaces vacants de la faculté, des espaces de pratiques corporelles pour des publics des quartiers prioritaires voisins.



L'Hôtel Pasteur est un laboratoire pour traiter des problématiques nouvelles. Il incarne le pouvoir de l'informel où chacun est libre d'être et d'agir. C'est dans ce cadre que nous avons travaillé autant avec des associations sportives sur la réappropriation du corps, qu'avec des acteurs culturels sur la réappropriation esthétique. Ici, c'est le réseau aussi qui est thérapeutique.

Philippe Le Ferrand

Psychiatre, Coordinateur de l'équipe mobile précarité psychiatrie Hôpital Guillaume Regnier de Rennes



UNE DYNAMIQUE HORS LES MURS

Le cas de Propice, au sein de l'ancienne colonie pénitentiaire, questionne la capacité d'un lieu à fédérer des énergies locales, à s'ouvrir à son territoire avant une réelle ouverture physique des espaces.

Faire communauté avant de faire tiers-lieu

À l'abandon depuis la fin des années 1970, dangereux et insalubre, l'édifice ne peut accueillir des usagers sans avoir entamé un désamiantage, une réfection de la charpente et de la couverture, permettant de le mettre hors d'eau et hors d'air, avant d'entamer un aménagement dédié à ses nouvelles activités. Il est dès lors nécessaire de construire une communauté en dehors du lieu pour commencer. L'équipe projet choisit donc de mener deux chantiers en parallèle :

- l'identification des besoins du territoire et la création d'un collectif d'usagers
- la recherche de financements permettant la réhabilitation du lieu

Plusieurs acteurs gravitent déjà sur le site, malgré son état. Des artistes et des associations locales utilisent par exemple certains espaces du lieu à des fins de création ou de stockage. Les porteurs du projet échangent régulièrement avec eux pour co-construire une programmation culturelle et artistique qui se déploiera une fois la réhabilitation achevée. Plus largement, des réunions d'information sont régulièrement proposées sur le territoire bellillois pour recueillir les besoins et attentes des habitants, il en va de même lors des forums des associations locales. Les porteurs de projet témoignent aussi d'échanges informels quotidiens, à l'école, aux marchés, dans les cafés... où les futurs

utilisateurs les questionnent sur l'avenir du site.

Faire exister le projet pour convaincre

En parallèle, un travail est mené autour de la future économie du lieu, capital pour penser la programmation et pour permettre, à travers dossiers ou réunions de présentation du projet, de faire exister le projet avant l'heure et de convaincre collectivités, institutions, fondations ou donateurs.

Dès le premier financement obtenu, l'effet d'entraînement est indéniable et confère au projet une légitimité supplémentaire. Peu à peu, l'écosystème se crée et permet d'agréger des acteurs locaux comme des acteurs institutionnels et d'élargir le spectre.

Après plusieurs années de travail, le tiers-lieu se dessine concrètement en s'ouvrant sur son territoire et en dépassant ses limites océaniques insulaires. L'ancien baignade pour enfants se mue ainsi en un lieu populaire au fur et à mesure que la population se l'approprie, et ce, avant même de l'accueillir sur site.



Le site collectif existe à travers les projections de ses futurs acteurs et usagers. Nous souhaitons que les travaux à venir en 2025 soient aussi vecteurs de rapprochements et de retrouvailles, pour notamment mettre en place des événements de préfiguration avant l'ouverture définitive du lieu, prévue en 2026.

**Frédéric Planchenault
et Émilie Ducaux**

Porteurs du projet



3. PRÉFIGURER LES USAGES

Il s'agit ici de penser les usages en fonction des besoins des habitants et du territoire, en considérant les capacités d'accueil de l'édifice : ce ne sont pas seulement les espaces qui vont dicter les possibles activités du lieu mais également les besoins des usagers qui vont permettre de dessiner l'avenir du site. La programmation ouverte, l'étude de faisabilité en actes et la permanence architecturale sont des approches inspirantes qui engagent une réflexion sur les usages tout au long du projet, en regard des enjeux patrimoniaux.

La programmation ouverte

Cette approche offre aux acteurs du territoire et à ses habitants la possibilité de prendre part à la définition des usages et des espaces d'un lieu, ils s'investissent collectivement et endossent de facto une forme de maîtrise d'ouvrage commune. Cette horizontalité réorganise les relations professionnelles entre les différents corps de métiers et constitue un espace démocratique où les acteurs locaux et les populations peuvent s'investir et faire valoir leurs besoins et leurs envies.

Le degré d'ouverture de la programmation reste variable d'un projet à l'autre, mais elle permet systématiquement de redonner une valeur d'usage, affective, historique, culturelle, identitaire mais aussi économique au projet.

La programmation ouverte permet d'accompagner le site dans le temps long et de garantir une existence pérenne. Elle permet de renouveler sans cesse l'utilité du lieu et de raviver l'attachement de la population au monument.

Définition de la programmation ouverte par la Preuve par 7

« Laisser advenir l'imprévu, l'accueillir, avant même de partir avec un programme défini à l'avance. La programmation ouverte implique de reprendre le temps de l'écriture de la commande en permettant aux espaces, à une architecture délaissée, une friche, d'être rouverts aux usages, de les éprouver à « échelle 1 » afin de tester et d'expérimenter des activités et des disciplines impensées. Il s'agit dans ce cas de permettre au projet de se concrétiser et d'advenir par la mise à l'épreuve publique et collective d'une spatialité en vue de dessiner le programme de la commande. La programmation ouverte peut se mettre en œuvre par le biais d'appels d'offre dénommés études ou plans guides en actes et implique une grande confiance entre élus, opérateurs, assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'usage (AMO/AMU), maîtrise d'œuvre (MOE), et société civile ».

L'Étude de faisabilité en actes

Dans des approches-projets plus traditionnelles, les études de faisabilité, d'opportunité ou programmatisées, sur un patrimoine existant sont souvent réalisées sans occuper les lieux, de manière théorique. Ces études de faisabilité classiques développent les aspects techniques, économiques et juridiques d'un projet. Elles permettent généralement d'analyser les besoins du projet, d'estimer le coût des travaux, de déterminer les solutions à mettre en œuvre... sur la base d'un cahier des charges préalablement fourni par le maître d'ouvrage ou le commanditaire.

D'autres méthodes existent, qui considèrent le terrain même du projet comme piste d'exploration pour répondre au plus juste à une commande. C'est l'étude de faisabilité en actes, théorisée par Patrick Bouchain et Sophie Ricard au sein de l'agence La Preuve par 7.

L'étude de faisabilité en actes, en éprouvant le terrain et en expérimentant au sein des édifices vacants ou en friche, permet de tester des usages, des activités et d'élaborer le programme à venir, en prenant en compte les contraintes existantes et vécues au quotidien.

Récits et documentations d'approches nouvelles : l'École du terrain

L'École du terrain est une plateforme contributive portée par la Preuve par 7. Elle raconte et documente de manière non exhaustive des projets et des démarches singulières, qui ont permis, par l'expérimentation, la mise en œuvre de nouvelles manières de faire en architecture, urbanisme et paysage.



La permanence architecturale

En établissant son bureau sur le terrain, au sein du bâtiment, et en ouvrant le site à la population et à tous les acteurs concernés, la permanence architecturale, urbaine et paysagère va permettre d'inventer le programme collectivement, mais aussi d'identifier sur le territoire, les opérateurs susceptibles de prendre en charge son montage, sa gestion et son économie.

La permanence architecturale constitue une forme de médiation au long cours entre la population locale, le lieu en devenir mais aussi l'ensemble des corps de métiers qui y sont associés, dans le cadre du développement du projet ou de travaux.

Elle peut être un levier de développement de filières économiques locales ou de projets pédagogiques ou d'insertion, en organisant pour le compte de ses prescripteurs, l'implication d'acteurs locaux. Peuvent ainsi être envisagés des chantiers participatifs, des chantiers-écoles ou des chantiers d'insertion mobilisant les écoles, les universités, les centres de formation ou les entreprises locales. C'est notamment le cas du chantier-école de l'Hôtel Pasteur. (voir Fiche 3)

Par la mise à l'épreuve du site, la permanence participe à écrire le futur projet de façon très ancrée et sur-mesure, en lien avec les ressources matérielles et immatérielles et les besoins du territoire. Elle permet également d'établir en fonction des activités exprimées in situ un budget d'investissement pour la réhabilitation du site, au plus proche des attentes et besoins exprimés. Parce qu'elle entrevoit également le fonctionnement futur, elle préfigure certaines modalités de gouvernance partagée et certaines orientations économiques dans un souci de gestion sur-mesure.

📍 L'HÔTEL PASTEUR

FAIRE LA PLACE AU NON-PROGRAMMÉ

La mise à l'épreuve du bâtiment par l'usage dans le cadre de la programmation ouverte de l'Hôtel Pasteur durant deux années et la remise de l'étude de faisabilité en actes ont permis de démontrer qu'il manquait un espace non-normé et non-programmé au sein de la ville de Rennes.

Un espace ouvert pour de nouveaux usages

L'étude de géographie sociale (détaillée p.52) a fait émerger le besoin d'un espace/temps où les acteurs sont libres d'essayer, d'entreprendre une activité, d'ouvrir leur espace de travail à d'autres pour échanger et construire un projet dans un lieu chargé d'histoire.

L'ancienne faculté des sciences permet aujourd'hui :

- d'accueillir les travaux pratiques des étudiants ne pouvant pas s'exprimer chez eux ou aux horaires classiques des écoles ;
- à l'ancienne bibliothèque scientifique et ses vitrines, de devenir tour à tour espace de danse, de soin, d'exposition ou de conférence ;
- à des médecins de l'hôpital psychiatrique de soigner autrement, de façon démedicalisée, des populations en grande précarité qui ne viennent plus frapper à la porte de l'hôpital
- au Centre d'Action sociale et communal d'expérimenter des groupes de travail pour les jeunes demandeurs d'emploi hors des cadres classiques, permettant la rencontre avec des jeunes issus de l'école des Beaux-arts qui y travaillent au même moment, etc.

Occuper le lieu pour faire naître un projet

L'étude de faisabilité en actes, menée à l'Hôtel Pasteur, a permis de faire naître le projet, de l'ouvrir au public avant même d'avoir son objet définitif

et de connaître le budget d'investissement pour sa transformation. Elle a démontré que les pratiques et la créativité ont pu s'adapter au patrimoine hérité et non l'inverse.

Elle a permis de placer les normes de réhabilitation au service de l'homme, du bâti et de l'usage et non au service de la technique et de la norme purement réglementaire. Par exemple, grâce aux usages mouvants au sein de certaines ailes du bâtiment, tous les espaces n'ont pas eu les mêmes besoins d'isolation et de chauffage, ce qui a permis une adaptation des coûts énergétiques aux activités.

Un chantier ouvert pour poursuivre la dynamique collective durant les travaux

Cinq ans plus tard, au début des travaux, l'équipe a choisi de maintenir l'édifice ouvert pour préserver la dynamique engagée. Ce « chantier ouvert » a permis, durant plusieurs années, de coopérer avec des organismes de formation, d'insertion professionnelle et des acteurs de la recherche et de l'enseignement, autour d'une réflexion partagée sur la filière locale du bâtiment.

Certains lots des travaux leur ont été attribués dans le cadre d'un marché public. Les organismes ont ainsi pu faire valoir leurs approches pédagogiques, en partenariat avec des universités et des écoles de Rennes, sous la forme de chantiers-écoles qualifiants. La collectivité rennaise très engagée a mobilisé par ailleurs ses services de l'emploi et de l'insertion pour soutenir la démarche.



*La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) a été missionnée par la Ville pour définir ce qu'il fallait faire dans ce bâtiment. Nous avons recruté Sophie Ricard pour y installer une permanence architecturale et nous nous sommes laissés le temps de comprendre. L'étude de faisabilité en acte qui a été menée a fait la démonstration d'un usage possible du bâtiment tel qu'il était, pour une réhabilitation en l'état - un acte écologique et une gestion de bon père de famille. Nous y avons testé le non programmé et cela est devenu une vocation en soi. **Le programme, c'est qu'il n'y avait pas de programme !** Pour pouvoir accueillir des projets en devenir avec les acteurs locaux.*

Jean Badaroux

Directeur général de la SPLA
Territoires Publics



L'OCCUPATION TEMPORAIRE COMME PRÉFIGURATRICE DE L'ÉTUDE DE PROGRAMMATION

Au couvent des Clarisses, édifice très dégradé du fait de son inoccupation pendant plus de dix ans, l'association Zerm a proposé de commencer à agréger des connaissances, non pas au moyen d'études, mais en occupant et en habitant les lieux.

Tester avant de pérenniser

L'équipe d'architectes / concierges a produit et augmenté la connaissance des bâtiments et du quartier au fil des années par l'entretien, les travaux, le ménage quotidien, l'exploitation des surfaces progressivement activées ou l'expérimentation de nouvelles activités variées.

Du fait de son inscription au titre des monuments historiques, le couvent des Clarisses, est un bâti contraint à préserver ; pour autant, de manière à accueillir du public, l'association Zerm, en charge de la programmation du lieu et de l'AMO, expérimente une programmation ouverte au sein des différents bâtiments. Différentes activités ont été testées : fêtes, concerts, expositions, activités sportives, cuisines partagées, ateliers, formation, braderie, hébergement, séminaires...

Les usages qui s'insèrent dans la vie du quartier, du tissu associatif, du modèle économique, toujours dans les limites de la capacité du site sont ainsi analysés puis écartés ou consolidés comme viables et pérennisés. Fin 2024, les activités stabilisées pour la suite sont la mise à disposition d'espaces de travail, l'accueil de groupes, l'hébergement via l'auberge, une activité de centre culturel et un petit équipement sportif. Cette démarche itérative est inscrite dans l'ADN de l'association Zerm et rendue possible par des innovations construites avec la DRAC du Nord (voir Fiche 4).

Une préfiguration complétant les études à venir

Ces années d'occupation par le collectif et son ouverture sur le quartier ont révélé l'intérêt de construire un projet de réhabilitation. Le couvent se situant au cœur du programme de rénovation urbaine du QPV de l'Épeule, la Ville de Roubaix a décidé de lancer un premier marché visant à établir une étude de programmation intégrant un diagnostic territorial, suivi d'un diagnostic patrimonial. Ces études, menées par des équipes pluridisciplinaires réunissant notamment architectes, architectes du patrimoine et bureau d'étude spécialisés, ont complété les études menées par l'association Zerm. Elles ont permis à la ville de Roubaix d'évaluer les travaux nécessaires à la sauvegarde, à la restauration et à la réhabilitation du site puis de lancer une levée de fonds.

À l'inverse de l'expérience menée par Zerm et la ville de Roubaix, il est souvent d'usage que la maîtrise d'ouvrage définit un projet, constitue les fonds, puis fasse traduire un projet en un programme, qui est confié ensuite à une équipe de maîtrise d'œuvre qui se charge de réaliser le projet. Ensuite seulement, commence l'occupation du site, et avec elle éventuellement, l'activation du modèle économique. Ce dernier se fait souvent en réponse aux montants des investissements nécessaires aux travaux, qu'il faut par la suite amortir. Il existe par ailleurs souvent une résistance entre la programmation et les possibilités du site, parfois entraînant des démolitions et aménagements complexes.

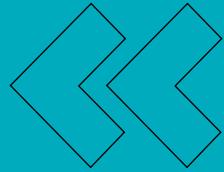


Il a fallu du temps pour acculturer les équipes en interne. Quand je suis arrivée, la mairie voulait que le projet ne coûte rien à la ville. Grâce au travail de Zerm, la ville a par la suite cherché des financements. L'appui politique est tout aussi indispensable que le fait d'avoir les bonnes équipes sur le terrain.

Virginie Huvenne

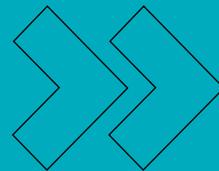
Directrice de la Transition Écologique à la Ville de Roubaix et référente du projet.





Mettre en correspondance un programme avec une situation évolutive dans le temps, s'adapter aux ressources de l'existant, participer à la mémoire collective et ancrer une communauté dans un territoire : les points communs entre la démarche tiers-lieux et la démarche patrimoniale sont nombreux.

Charlotte Duvernoy
Architecte du patrimoine



RESSOURCES

- Guide Foncier des tiers-lieux : quels espaces pour quels usages *France Tiers-Lieux (2024)*
- Interview de trois membres de l'agence d'architecture Encore Heureux *Responsable de la maîtrise d'œuvre de la réhabilitation de l'Hôtel Pasteur*
- Émission radio Le Mag de l'aménagement, du logement et de la nature « Refaire la ville sur la ville, osez la permanence architecturale pour un accompagnement sur mesure de vos projets », *Radio Territoria (2021)*
- Étude de faisabilité en actes de l'Hôtel Pasteur. *L'École du terrain*
- Guide : La requalification d'églises en projets collectifs *Agence Entremise, Québec (2023)*
- Article autour de la permanence architecturale *L'École du terrain (2022)*





FICHE 3

Quelle équipe projet, avec quelles parties prenantes, vers quelle gouvernance ?

Un tiers-lieu est un projet collectif réunissant des acteurs d'un territoire prêts à se mobiliser pour apporter des réponses aux besoins locaux, sociaux, économiques, environnementaux. Dès le diagnostic territorial (voir Fiche 1), une équipe pluridisciplinaire doit être réunie autour de plusieurs expertises : architectes, architectes du patrimoine, acteurs locaux, associations, habitants engagés, élus, agents publics...

Ensemble, ils permettent de préfigurer un projet collectif, de couvrir l'ensemble des besoins liés à la transformation de l'édifice et au déploiement du tiers-lieu, d'identifier les problématiques dans le temps et de prendre des décisions adaptées servant le projet.

1. COOPÉRER ENTRE ACTEURS DES TIERS-LIEUX ET EXPERTS DU PATRIMOINE

Une coopération constructive

Dans un projet conventionnel, les architectes et les opérateurs des lieux dialoguent peu. L'architecte pense le projet, conçoit les espaces et définit les travaux nécessaires. L'opérateur arrive généralement au moment où les travaux sont réalisés, s'installe et active la nouvelle vie du lieu.

S'engager dans une démarche de tiers-lieux requiert un changement de méthode, pour deux raisons principales :

→ D'une part, la restauration d'édifices patrimoniaux protégés, avec des contraintes plus importantes que pour les bâtiments courants, nécessite de mobiliser les compétences d'architectes et d'entreprises spécialistes des monuments historiques (voir p.29 - Fiche 1)

→ D'autre part, les tiers-lieux sont des programmes complexes et évolutifs, requérant une grande flexibilité pour s'adapter aux usages, aux besoins du territoire et de la population locale, dans une logique frugale de préservation des ressources. Si le porteur du projet de tiers-lieu n'est pas architecte, une étroite collaboration entre ce dernier et l'architecte en charge du projet de réhabilitation est nécessaire. Ensemble, ils adaptent alors l'usage et la programmation en fonction des capacités et contraintes du site.

Ces projets reposent ainsi sur le travail conjoint d'un binôme architecte-opérateur, agrémenté des autres compétences nécessaires au développement du tiers-lieu.



→ Couvent des Clarisses

LA NÉCESSAIRE COMPLÉMENTARITÉ ARCHITECTE - PORTEUR DU PROJET DE TIERS-LIEU

L'expérimentation Saisons Zéro au couvent des Clarisses de Roubaix est un exemple de collaboration fructueuse entre un collectif porteur du projet et une architecte du patrimoine. Ensemble, ils ont établi une programmation de travaux phasée et priorisée, sur la base d'un minutieux travail de diagnostic architectural.

Réactiver le site et entretenir les lieux

L'association Zerm regroupe un collectif d'architectes occupant le couvent des Clarisses depuis 2019, dans le cadre d'un projet d'urbanisme transitoire, qualifié de tiers-lieu, soutenu par la ville de Roubaix : Saisons Zéro.

Le projet vise à réactiver le site, entretenir les lieux, initier les travaux de réparation, de restauration et d'aménagement et préfigurer les usages du lieu vers la future "Maison de l'économie circulaire et du zéro déchet".

Charlotte Duvernoy, architecte du patrimoine, rejoint la réflexion en 2022 pour concourir à une analyse architecturale, patrimoniale et une programmation de travaux phasée. Le phasage de chantier correspond à l'organisation et la planification des différentes étapes d'un projet de construction.

Un travail collectif suivi d'une levée de fonds

Ainsi, l'architecte du patrimoine et le porteur du projet de tiers-lieu ont pu co-construire un projet de réhabilitation, pertinent et spécifique, selon les espaces et les degrés d'urgence d'intervention, en ayant pour expérience tangible les trois années d'occupation du lieu ainsi que leur connaissance de l'édifice. Ce travail collectif s'est vu récompensé par une levée de fonds, en fonds propres de la mairie et via le Fonds Vert, dispositif de financement créé par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

UNE COLLABORATION À TROIS VOIX ENTRE L'ASSOCIATION PROPICE, UNE AGENCE D'ARCHITECTE ET L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Les porteurs du projet Propice se sont entourés d'une équipe pluridisciplinaire avant de concevoir un pré-programme et après avoir accueilli les besoins de la population locale.

Impliquer la population locale

En 2018, Propice sonde la population belliloise pour recenser les besoins du territoire. Les activités identifiées avec la population locale et les acteurs associatifs dessinent alors progressivement un pré-programme.

Coopérer avec d'autres professionnels

En 2019, pour le concrétiser, les porteurs de projet lancent un appel à candidatures afin d'identifier un cabinet d'architectes en mesure de les accompagner. Les architectes de l'agence Fabienne Costel sont retenus et prennent alors le pari de travailler sans garantie de résultats, dans une démarche collective et coopérative.

Par la suite, la coopération s'est faite à trois voix entre l'association, l'agence Fabienne Costel et l'architecte des Bâtiments de France, le site étant en périmètre de monument historique.

📍 LE CHÂTEAU DE JOSSIGNY

ARCHITECTES ET OPÉRATEURS AU SERVICE D'UNE EXPÉRIMENTATION

Au château de Jossigny, l'équipe a été constituée sous l'impulsion du Centre des monuments nationaux et a réuni des architectes du patrimoine, la conservatrice des monuments nationaux en charge du château et un opérateur de tiers-lieux.

Afin d'expérimenter l'implantation d'un tiers-lieu dans le monument historique du château de Jossigny sous l'impulsion du Centre des monuments nationaux, les architectes du patrimoine ABDPA, la conservatrice des monuments nationaux - anciennement architecte des Bâtiments de France - et l'opérateur de tiers-lieu Plateau Urbain, ont travaillé main dans la main tout au long du montage du projet des Ateliers du château.

L'équipe réunie autour du projet a fait preuve de souplesse en bousculant des modes de travail très ancrés. Les délais d'instruction des dossiers et la chronologie des interventions (diagnostics, conception du projet, mise en œuvre) auxquels sont habitués les acteurs du patrimoine ont rencontré l'expérimentation, l'instantanéité, l'adaptation et la frugalité des opérateurs de tiers-lieux.

Des expertises complémentaires

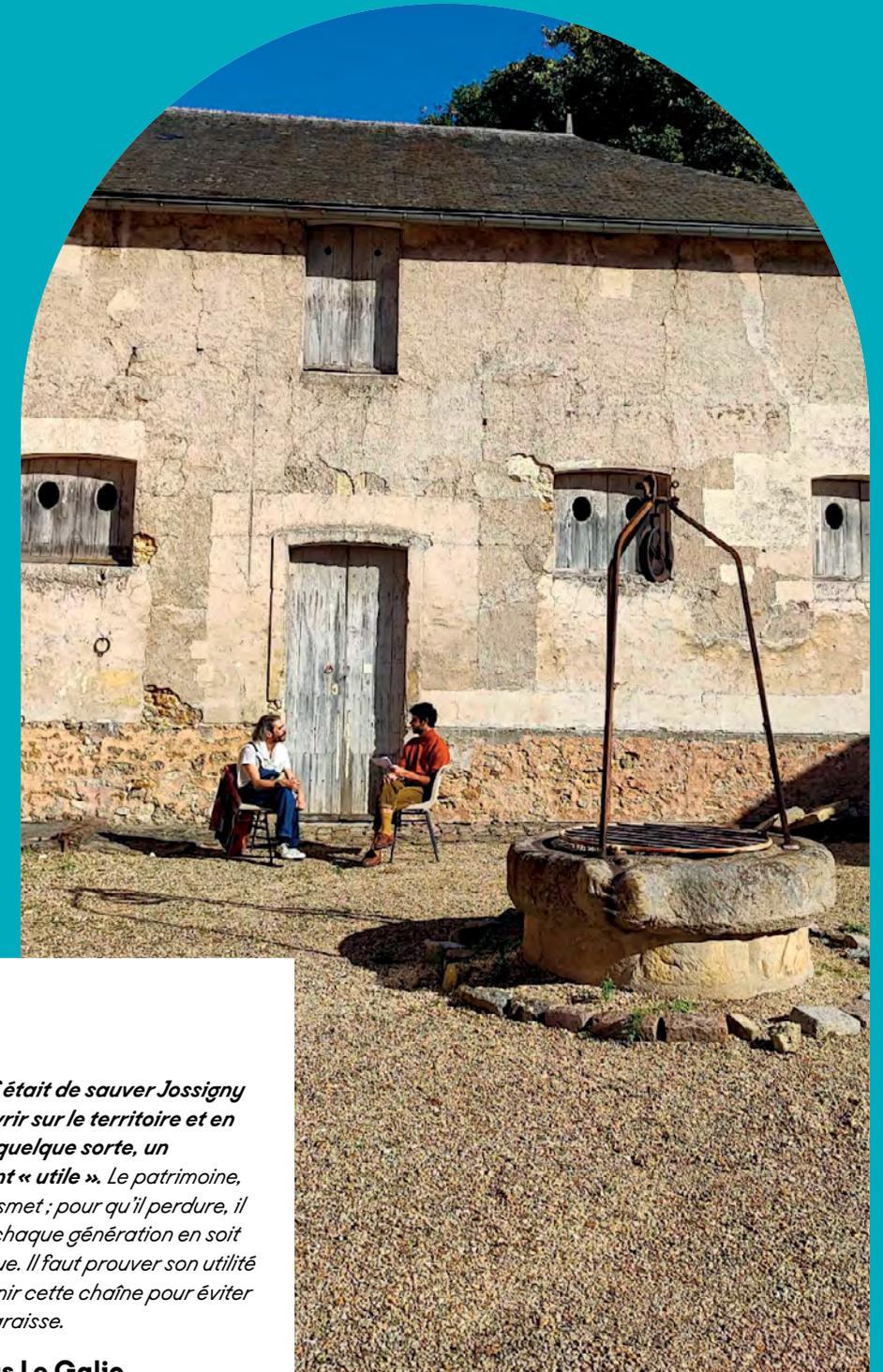
Cette coopération a d'abord concerné la définition des espaces pouvant accueillir le tiers-lieu et sa programmation. Ce travail a consisté à analyser les différentes capacités des espaces du château, en lien avec leur morphologie, leur accès, leurs équipements. Les espaces les plus facilement occupables étant souvent ceux où le minimum de travaux est nécessaire à l'accueil d'activités. Ici, les architectes et les opérateurs ont travaillé de concert, les uns maîtrisant les contraintes réglementaires et spatiales, les autres celles d'usages et de gestion. Cela a permis de définir des espaces et des programmes économiquement viables.

Des équilibres ressources / usages identifiés

Deux types d'espaces et de programmes ont été établis :

- les zones qui seraient ouvertes au public, en imaginant plusieurs types d'ERP sur les mêmes espaces afin qu'ils soient modulables en termes de fonctions (formation, vente, usage polyvalent) ;
- les espaces qui seraient dédiés au travail, qui pourraient à la fois accueillir des ateliers d'artistes, des bureaux ou encore du stockage.

Ce travail conjoint a duré jusque dans l'élaboration du programme de travaux et le suivi de la réalisation de ces derniers. L'exemple du positionnement de compteurs électriques illustre bien cette nécessaire coordination : en mettre un par cellule de travail a démultiplié les coûts, mais un pour tout le projet aurait complexifié la répartition des charges entre les occupants pour la gestion du lieu.



L'objectif était de sauver Jossigny pour l'ouvrir sur le territoire et en faire, en quelque sorte, un monument « utile ». Le patrimoine, on le transmet ; pour qu'il perdure, il faut que chaque génération en soit convaincue. Il faut prouver son utilité et maintenir cette chaîne pour éviter qu'il disparaisse.

Mathias Le Galic

Administrateur du château de Jossigny pour le Centre des monuments nationaux.



2. INTÉGRER LES ACTEURS DU TERRITOIRE À LA DYNAMIQUE PROJET

Faire rayonner le projet à travers diverses communautés d'intérêt.

Si le binôme architecte du patrimoine-porteur du projet de tiers-lieu constitue le cœur du réacteur pour mener le projet, il est capital qu'il s'ouvre aux autres acteurs ressources du territoire qui contribuent à la mise en œuvre du projet :

- **Les acteurs mobilisés dans le cadre du diagnostic territorial** (voir p.37 - Fiche 1) qui permettent de comprendre l'édifice dans son territoire d'implantation ;
- **Les experts métiers mobilisés dans le cadre du diagnostic architectural** (voir p.34 - Fiche 1) pour comprendre la complexité du bâti, les niveaux de protection et les mesures afférentes ;

→ **L'ensemble des parties prenantes liées à la démarche tiers-lieu** : les associations locales, les habitants, les partenaires locaux potentiels (écoles, universités, entreprises), les acteurs publics (élus, agents, partenaires institutionnels...);

La pluralité de ces acteurs joue un rôle essentiel dans le développement d'un projet de tiers-lieu : ils offrent souvent reconnaissance et légitimité au projet et peuvent apporter soutien financier, technique et logistique. Cela permet en outre au projet de rayonner à travers diverses communautés d'intérêts.



→ École de Chaillot, architectes du patrimoine en formation

Cartographie *non-exhaustive* des parties prenantes d'un tiers-lieu implanté sur un édifice patrimonial

EXPERTS MÉTIERS ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

- Architecte du patrimoine
- ACMH
- Architecte HMNOP
- Architecte DPLG
- Architecte DE
- ABF
- Bureaux d'études
- Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
- Pompiers
- Entreprises spécialisées

ACTEURS THÉMATIQUES

Patrimoine

- CAUE
- Maisons de l'Architecture
- Sites & Cités
- Villes d'Art et d'Histoire
- Petites Cités de Caractère
- Compagnons Bâisseurs

Réemploi

- Ressourceries, Matériauthèques

Emploi, Formation

- GRETA, AFPA, CFA...

- France Travail
- Mission Locale
- DREETS
- Universités
- Atelier et chantiers d'insertion...

Arts & culture

- Fédérations professionnelles
- Écoles spécialisées
- Institut des Savoir-Faire Français

FINANCEURS

Publics

- Communes et intercommunalités
- Régions, départements
- État, ministères
- Programmes nationaux
- Union Européenne
- Banque des territoires / BPI
- France Active

Privés

- Banques traditionnelles et de l'ESS
- Fondations, dont Fondation du Patrimoine
- Mécénat
- Organismes de financement solidaires
- Foncières solidaires

ACTEURS PUBLICS LOCAUX

- Collectivités locales : communes, intercommunalités, départements, régions, élus et Agents territoriaux (services patrimoine, aménagement, urbanisme...)
- DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles)
- DRÉAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement)
- UDAP (Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine)

ACTEURS DU TERRITOIRE

- Associations locales
- Habitants et citoyens
- Entrepreneurs et artisans
- Scolaires et étudiants
- Elus, agents territoriaux

CONTRIBUTEURS, USAGERS

- Salariés
- Résidents / Usagers
- Habitants du territoire
- Bénévoles

ACTEURS DE L'ACCOMPAGNEMENT

- France Tiers-Lieux
- ANCT
- Réseaux régionaux de tiers-lieux
- CRESS, chambres consulaires
- URSCOOP
- Juristes ESS
- Fondation du patrimoine
- École de Chaillot-CAPA
- Réinventer le patrimoine

3. QUEL RÔLE POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ?

Les collectivités ont un rôle majeur dans le déploiement de tiers-lieux sur les territoires.

Lorsqu'elles sont propriétaires du lieu, elles sont souvent à l'origine du projet par la mise à disposition du lieu (mise à disposition temporaire, baux classiques ou emphytéotiques) et la participation à la programmation pour répondre à des enjeux de territoire. Elles accompagnent parfois financièrement ou en termes d'ingénierie au montage du projet en fonction de leur capacité de financement et/ou de leur capacité à mobiliser des fonds existants.

Elles peuvent aussi choisir d'accompagner le projet une fois que celui-ci a démarré ; elles peuvent par exemple :

- **Participer aux instances de gestion et gouvernance du projet** en tant que membre de l'organisation ;
- **Mobiliser des comités de travail** avec les directions des services municipaux concernés par les usages et pratiques du lieu ;
- **Orienter vers des appels à projets** pour financer des actions ;
- **Favoriser les mises en réseau** au niveau territorial, etc.

En tout état de cause, construire des lieux communs avec le soutien des collectivités territoriales revient à partager une vision d'un territoire et de son avenir.

Depuis plusieurs années, nombre de collectivités territoriales sont engagées auprès des tiers-lieux (cf. la CAPE - Communauté des Acteurs Publics Engagés, animée par France Tiers-Lieux). Elles sont nombreuses à être conscientes du rôle des tiers-lieux en matière de développement territorial et d'attractivité, notamment sur les territoires ruraux.

La volonté d'engager des démarches tiers-lieux dans des édifices patrimoniaux permet d'investir ces édifices, de les entretenir et de soutenir des projets qui répondent aux besoins des territoires. La raréfaction des ressources croisée aux enjeux de réhabilitation de la vacance oblige à penser le futur de ces sites en s'inspirant de l'urbanisme transitoire et de démarches d'activation progressives.

Deux des quatre projets présentés ont été réalisés sous l'impulsion des collectivités territoriales : la ville de Rennes pour l'Hôtel Pasteur et la ville de Roubaix pour le couvent des Clarisses, avec une réelle intention de faire de ces projets de réhabilitation des projets citoyens qui transforment l'action publique. Si le projet du château de Jossigny est quant à lui porté par l'État et le Centre des monuments nationaux, nombreux sont les projets en son sein qui mobilisent les services de la collectivité (services scolaires, services de traitement des déchets, prêt de matériel...).

LES COLLECTIVITÉS TÉMOIGNENT...



*Le tiers-lieu a permis de recréer du lien avec les habitants. Ils ont participé au projet à travers les ateliers de création, les événements, comme le marché de Noël, proposés par les résidentes. Des partenariats ont été faits avec l'école. Cela a amené les gens à découvrir ce que sont les métiers d'art et à appréhender l'art sous toutes ses facettes. **Il y a de fortes retombées sur le territoire : ça rayonne.***

Patrick Maillard

Maire de Jossigny



*Ce qu'allait être Pasteur, nous ne le savions pas. Il fallait avoir le courage d'assumer que le projet allait être une **appropriation progressive**. Nous étions libres et en même temps contraints, par un bâtiment, une histoire à faire perdurer, et une responsabilité publique : celle de restituer ce lieu patrimonial aux Rennais où ils n'étaient jamais entrés ! **Depuis le début, le projet de tiers-lieu en devenant s'inscrivait dans un projet de politique publique sur le territoire.** Nous avons dessiné un cadre pour faire du hors-cadre à l'intérieur. Et nous avons tenu le fil sur le temps long, parfois au bord du vide, mais toujours avec une forte conviction politique.*

Sylvie Robert

Sénatrice d'Ille-et-Vilaine,
ex-maire adjointe de la Ville
de Rennes en charge de la culture



*Lorsque la faculté a quitté Pasteur, seul un centre de soin dentaire y était resté, laissant beaucoup d'espaces vides dans un bâtiment qui se dégradait. **Pour poursuivre son histoire autour de l'éducation, les élus ont décidé d'y installer une école maternelle, permettant de sécuriser et d'asseoir le projet.** Pour le reste tout était à écrire et le pari a été d'ouvrir au public et de voir ce qu'il pouvait s'y produire. Ce fut un travail collectif, mené par la « Mission Pasteur », présidée par Sylvie Robert, alors adjointe au Maire, embarquant acteurs associatifs, écoles, monde de la culture mais aussi du social et de la santé... **Il s'agissait de faire le pont avec les quartiers et de rester en lien avec les enjeux sociaux du territoire.***

Patrice Allais

DGA Ville de Rennes
et Rennes Métropole



*Le montage mené par le collectif Zerm au couvent avec des architectes, est complexe pour les élus... Mais les résultats sont là : en 2010, la politique c'était de ne rien injecter dans le couvent. **Aujourd'hui, on dispose d'un budget de 8 millions d'euros pour la restauration. Les résultats de l'expérimentation vont servir globalement, pour faire du frugal dans d'autres bâtiments de la ville de Roubaix.***

Magdalène Delporte

Maire adjointe
de la Ville de Roubaix



LA PAROLE AUX RÉSIDENTS...



Les espaces publics du quartier sont majoritairement masculins. Ici, il y a un espace réservé aux femmes du quartier, un espace de rencontres libres où chacune s'approprie le lieu et qui favorise la sororité. Tous les 15 jours, une occupante y crée une activité à un tarif libre.

Sarah Merlo

Sophrologue, résidente du Couvent des Clarisses.



L'Hôtel Pasteur c'est un laboratoire pour traiter des problématiques nouvelles. Il incarne le pouvoir de l'informel où chacun est libre d'être et d'agir : ici, on dit des choses ensemble et on fait des choses. C'est dans ce cadre que nous avons travaillé autant avec les Compagnons bâtisseurs lors des chantiers école pour la réhabilitation du bâtiment, que des associations sportives sur la réappropriation du corps, ou culturelles sur la réappropriation esthétique. Ici, c'est aussi le réseau qui est thérapeutique.

Philippe Le Ferrand

Psychiatre, Coordinateur de l'équipe mobile précarité psychiatrie Hôpital Guillaume Regnier de Rennes



Le Château de Jossigny correspond parfaitement à mon projet à mon univers. Nous cherchions tous un lieu de travail et c'est devenu plus qu'un lieu de travail, nous nous sommes émotionnellement attachés au lieu, nous avons fait beaucoup de choses collectivement, d'événements, de rencontres, nous avons tissé des liens entre nous et avec le Château.

Nous organisons à tour de rôle des événements et le public vient à la fois découvrir notre travail et le château.

J'ai organisé par exemple deux défilés au château pendant la Fashion Week, nous faisons venir du public qui ne serait pas forcément venu sur le site.

Diane Cabasse

Créatrice de « DIANE Paris » et présidente de l'association des Ateliers du château de Jossigny



Ce projet redonne de la vie au site de Haute-Boulogne en accord avec son passé. Le pôle audiovisuel fait écho à la fanfare de l'ancienne colonie, qui connaissait un grand succès régional durant la Belle Époque.

Julien Hillion

Docteur en histoire contemporaine, spécialiste de la colonie pénitentiaire de Belle-Île-en-Mer



4. VERS UNE GOUVERNANCE PARTAGÉE

La nécessaire configuration plurielle des équipes-projet réunies autour de ces dynamiques oblige à de nouvelles coopérations et de nouveaux modèles de gouvernance.

En ouvrant les projets aux parties prenantes du territoire (acteurs locaux, associations, habitants), les porteurs de projet recherchent un mode de fonctionnement collectif, permettant une juste répartition des rôles et fonctions de chacun. Cette dynamique peut irriguer toute la vie du projet, et ancrer une gouvernance partagée et ouverte dans la durée.

Ainsi, si le château de Jossigny est propriété et sous administration du CMN, la gouvernance du projet de tiers-lieu, les Ateliers du château, à la fois stratégique et opérationnelle, est plurielle et composée de l'opérateur de tiers-lieu Plateau Urbain en AMO, des résidents – artisans et de certains acteurs du territoire, tels que la commune.

Opter pour une gouvernance partagée nécessite un montage juridique adapté, dissociant la structure gérant l'immobilier de celle gérant et encadrant l'action collective liée à l'exploitation du tiers-lieu. On observe ainsi des combinaisons telles qu'une société d'aménagement ou d'exploitation, en charge du foncier et une association ou SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) pour l'exploitation et l'animation du lieu. Le format associatif ou coopératif, pour la gestion des activités du lieu permet de conserver la collégialité au sein de la gouvernance. Les modèles de gouvernance des 4 projets étudiés sont à retrouver en Partie 2 dans les monographies.

2 modèles observés de structures en charge de l'exploitation :

Association →	Gouvernance	Liberté de constituer au sein du CA des collèges par typologies d'acteurs et/ou thématiques (collège des élus, collège des usagers...)
	Financement	Prestations de services, subventions, dons, mécénat, etc.
	Fiscalité	Selon la lucrativité de l'activité, association soumise ou non à la TVA ; Selon le chiffre d'affaires, sectorisation de l'activité
SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) →	Gouvernance	Représentation de toutes les parties prenantes possible (dont les salariés) ; Liberté de constituer des collèges ; Implication des bénévoles théoriquement restreinte à la gouvernance (peu d'implication dans l'activité courante)
	Financement	Structure commerciale à but non lucratif (sans limite de chiffre d'affaires) ; Non éligible au mécénat et aux dons ; Possibilité de subventions (y compris de collectivités sociétaires) ; Levée de fonds facilitée
	Fiscalité	Activité fiscalisée et taxée, avec certaines exonérations

Source : Modèles économiques des tiers-lieux - Étude exploratoire 2021-2022 dans le cadre du réseau DLA, France Active (2023).

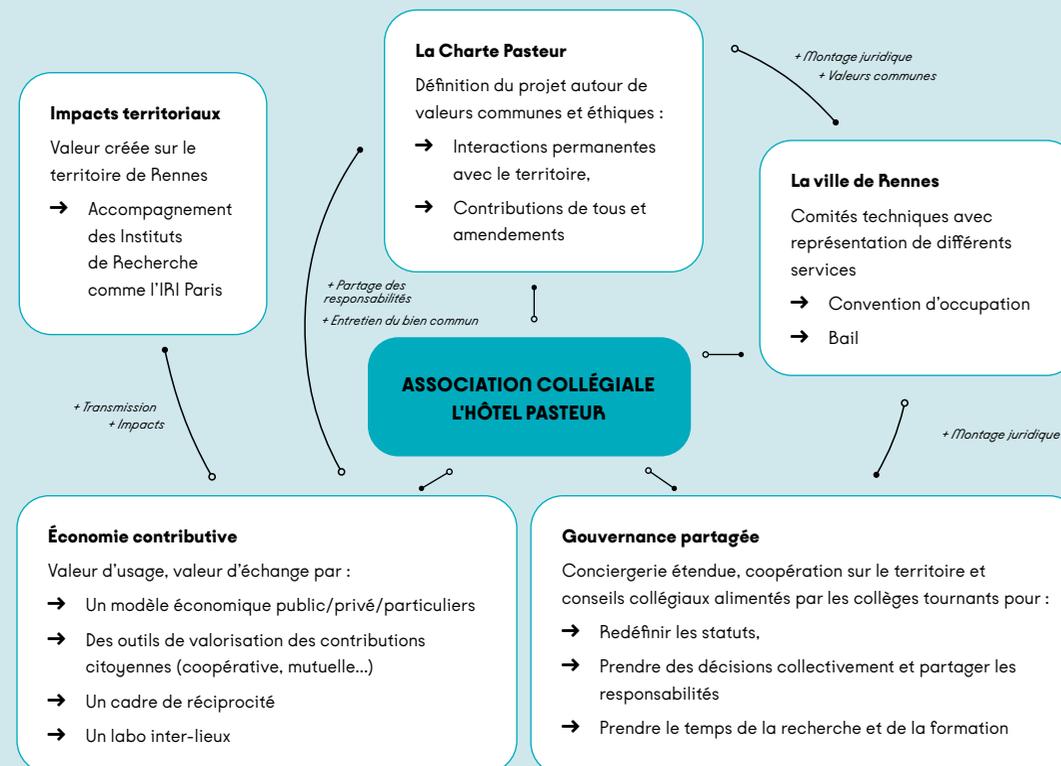
L'HÔTEL PASTEUR

UNE GOUVERNANCE COLLÉGIALE
ET CITOYENNE AU SERVICE
D'UN PATRIMOINE COMMUN
ET DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le programme de l'Hôtel Pasteur a été défini en collégialité et son animation est ainsi portée par l'association collégiale.

À la suite de l'occupation citoyenne des espaces, la Société publique locale d'aménagement (SPLA) rennaise "Territoires Publics" et Sophie Ricard, architecte en permanence architecturale, ont contribué ensemble à la définition du programme de l'Hôtel Pasteur. Une association collégiale et citoyenne a été créée à l'issue de la première assemblée des partenaires du site, celle-ci était composée de représentants de différents secteurs d'activités rennais, dont

certains installés au sein de l'Hôtel Pasteur. Cette association a porté et défini l'objet social et culturel du tiers-lieu. L'écriture d'une charte commune a permis d'ancrer des valeurs fondatrices, notamment autour de l'accueil et de l'hospitalité. La ville de Rennes accorde une subvention à l'association par convention d'occupation et contrat d'objectifs pour l'animation du tiers-lieu et une partie des charges bâtementaires.



PROPICE

TROIS ENTITÉS POUR GÉRER,
FÉDÉRER, ANIMER

Les porteurs du projet Propice ont fait le choix d'un tiers-lieu organisé en plusieurs structures : deux sociétés et une association, enrichissent la dynamique du projet.

La structuration juridique du projet Propice a été construite avec l'appui d'un juriste spécialisé dans l'Économie Sociale et Solidaire. Le tiers-lieu regroupe trois structures désormais :

- **Une Société par actions simplifiées (SAS)** pour porter le bail et l'investissement immobilier
- **Une Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC)** pour gérer de manière collective et collaborative l'exploitation du lieu, c'est-à-dire le cœur économique du tiers-lieu
- **Une association d'intérêt général** pour développer les volets artistiques et culturels du lieu (résidences, expositions, représentations)

Chacune de ces structures associe des acteurs divers, tout en permettant l'accès à des natures de financement différentes et nécessaires au déploiement du lieu.

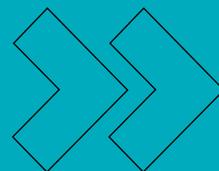
Si le noyau dur du projet est constitué du couple de fondateurs et de quelques partenaires, les parties prenantes investies dans les trois structures juridiques offrent un croisement de compétences en mobilisant un vaste écosystème : associations locales, collectivités, commune, département du Morbihan et Région Bretagne, labels de musique, communauté des futurs usagers du lieu, communauté d'artistes accueillis en résidence, ou encore acteurs privés, tels que la Fondation du Patrimoine.



Je pense qu'il y a autant de mémoires d'un lieu que de personnes qui l'ont arpenté [...]. C'est cela qui crée une espèce de support qui emmagasine plein de vie, de moments que l'on ignore. Et en même temps, chacun d'entre nous va s'y nourrir, y trouver des choses qui entrent en résonance avec d'autres éléments, d'autres pratiques, d'autres moments. Pour moi, ce qui est mémoriel c'est toujours très personnel. Et c'est à mon avis d'ailleurs ça qui compte, qui est au premier plan dans l'architecture. La mémoire de chacune et de chacun est fondatrice de la créativité de chacune et de chacun. Et, de fait, il n'y a jamais deux mémoires identiques, donc jamais deux visions identiques. C'est ce qui est riche dans notre humanité, c'est qu'il y ait autant d'individus donc autant de mémoires.

Philippe Prost

architecte du patrimoine,
Grand Prix national de l'architecture



RESSOURCES

- Guide : Comment créer un tiers-lieu rural, *Le Canevas relationnel* p.33 *Familles Rurales, La Coopérative Tiers-Lieux (2020)*
- Rapport « Juristes embarqués, la créativité réglementaire pour les tiers-lieux créateurs de commun », Axe 1 : faire commun, *France Tiers-Lieux, La 2^e région (2021)*
- Support au webinar « Accompagner l'émergence et la structuration de tiers-lieux patrimoniaux », *Banque des territoires et Sites et cités remarquables de France (2021)*
- Pourquoi mobiliser les élèves de l'École de Chaillot pour des sites de « Réinventer le Patrimoine / Construire un projet », *Réinventer le patrimoine (2021)*
- Guide « Collectivités et tiers-lieux, comment faire ensemble », *France Tiers-Lieux (2023)*
- MOOC « Collectivités et tiers-lieux, comment faire ensemble » *CNFPT, France Tiers-Lieux (2024)*.
- Le baromètre 2024 « Élus locaux et tiers-lieux », *France Tiers Lieux (2024)*
- Guide Foncier des tiers-lieux : quels espaces pour quels usages *France Tiers-Lieux (2024)*
- Structuration juridique et répartition des coûts, *Modèles économiques des tiers-lieux - Étude exploratoire 2021-2022 dans le cadre du réseau DLA, p. 33, France Active (2023)*
- Fiscalité des tiers-lieux sous forme associative, *La Coopérative des Tiers-Lieux (2019)*





FICHE 4

Comment innover dans le cadre réglementaire ?

Ouvrir un tiers-lieu dans un édifice patrimonial (château, édifice religieux, lieu militaire...) implique de relever certains défis réglementaires. Identifier et analyser les risques et les difficultés (sécuritaires, sanitaires, financiers...), les circonscrire et les partager entre parties prenantes est un préalable nécessaire avant d'initier le projet de tiers-lieu. Mesurer les risques collectivement permet de répartir les responsabilités entre tous les acteurs du projet.

La présente fiche n'a pas pour objet de dresser un catalogue exhaustif des actions à mener ni de se substituer aux prescriptions et préconisations émises par les instances officielles, mais seulement de rappeler quelques points majeurs appliqués à l'installation d'un projet de tiers-lieu dans un édifice patrimonial.

1. RESPECTER LES OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ET EXPLOITANTS

Le propriétaire est le premier garant de la sécurité des lieux. Il doit se saisir de cette responsabilité et s'en assurer à tout moment. Le code civil prévoit que « le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction » (article 1244 -ancien 1386).

Quel que soit le projet, propriétaires et exploitants doivent *a minima* :

Se conformer à la réglementation applicable : le code du patrimoine

Les monuments historiques, en raison de leur intérêt historique, artistique ou architectural, font l'objet de dispositions particulières pour leur conservation, afin que toutes les interventions d'entretien, de réparation, de restauration ou de modification puissent être effectuées en maintenant l'intérêt culturel qui a justifié leur protection. Ces dispositions sont détaillées dans le code du patrimoine.

Le propriétaire a la responsabilité de la conservation du monument historique qui lui appartient. L'État exerce un contrôle de cette responsabilité. Le code du patrimoine détaille les conditions d'intervention sur les monuments auxquelles il doit se soumettre. Il encadre la procédure d'autorisations de travaux. La maîtrise d'œuvre de ces travaux doit être confiée à des catégories de professionnels spécialisés (voir p.31 - Fiche 1).

Assurer l'édifice et tenir informé l'assureur des activités qui s'y passent

Gérer les risques spécifiques des édifices patrimoniaux demande une couverture d'assurance adéquate qui peut être coûteuse et difficile à obtenir, de par la nature hybride des activités attendues, ou encore inconnues du tiers-lieu. Propriétaires et exploitants doivent donc assurer le bâtiment et tenir informé l'assureur des activités qui s'y déroulent.

Informar la mairie du changement d'affectation de l'édifice avant qu'il n'intervienne

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Par exemple, transformer une habitation en commerce ou inversement.

Il existe 5 types de destinations :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation ;
- commerce et activités de service ;
- équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - et qui se décomposent en sous-destinations.

Pour obtenir l'autorisation de changer de destination, un dossier doit être déposé en mairie.



Renseigner l'état sanitaire du monument

Transformer un bâtiment ou une partie de bâtiment parfois inoccupé depuis des décennies comporte des risques spécifiques liés à l'état sanitaire du bâtiment, qu'il s'agit de renseigner au début de l'opération. Les principaux risques concernent notamment :

- l'affaiblissement des fondations,
- la dégradation des murs porteurs et des planchers,
- les problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau,
- la dégradation des matériaux de construction,
- les problèmes électriques,

- la présence de matériaux dangereux (principalement amiante et plomb),
- la présence de nuisibles (mérule, etc.).

Ces éléments doivent être identifiés, analysés par les personnes compétentes (architectes, architectes du patrimoine, bureaux d'étude, etc.) et clairement intégrés par les parties prenantes du projet dès la phase diagnostic (voir Fiche 1).

→ Couvent des Clarisses

2. GÉRER LES DIFFÉRENTS RISQUES LIÉS À LA PROTECTION DES LIEUX ET DES ACTIVITÉS

Connaître et gérer les risques, mais aussi faire appel à certaines dérogations propres aux édifices patrimoniaux, est indispensable pour construire le projet.

Respecter les règlements liés à la sécurité incendie des habitations

La protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation est encadrée par l'arrêté du 31 janvier 1986, que tous les sites doivent respecter. Il est à noter que les contraintes en matière de sécurité incendie se superposent aux contraintes d'évacuation spécifiques aux différents usages de l'édifice (par exemple, si le lieu accueille des concerts, des expositions, ou d'autres activités, les jauges de sécurité varient en fonction du type d'évènement, des horaires - jour ou nuit - et des capacités de la salle).

Respecter les règlements des « établissements recevant du public »

Un tiers-lieu peut être défini, d'un point de vue réglementaire, comme un « établissement recevant du public » (ERP), multiple ou à gestion unique. L'accès peut y être gratuit, payant, libre ou sur invitation. Respecter les règlements des ERP est alors indispensable :

- le code de la construction et de l'habitation régit les ERP et les locaux destinés à l'habitat
- les bureaux sont soumis au code du travail.

Les ERP sont classés par catégorie (lié à l'effectif) et par type (lié à l'usage), pour l'application du règlement de sécurité incendie. Ils peuvent être :

- de catégorie 1 : plus de 1 500 personnes
- de catégorie 2 : de 701 à 1 500 personnes
- de catégorie 3 : de 301 à 700 personnes
- de catégorie 4 : jusqu'à 300 personnes
- de catégorie 5 : inférieur aux autres seuils
- Dans le cas de locaux à sommeil (activités d'hôtel, auberges de jeunesse, gîtes, etc.), et même si l'ERP est de cinquième catégorie avec le plus petit effectif possible, la commission de sécurité doit intervenir et donner son accord pour l'ouverture de l'établissement.

Être en lien avec les autorités compétentes

Le classement proposé par le propriétaire ou l'exploitant de l'établissement est validé par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA). Cette commission, présidée par le préfet, contrôle le respect de la réglementation en matière de sécurité incendie et de panique et d'accessibilité dans les ERP.

Dans ce cadre, le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) joue un rôle majeur. Service public assurant la prévention, la protection et la lutte contre les incendies et les secours d'urgence, il gère l'ensemble des centres d'incendie et de secours et les sapeurs-pompiers de son département. Le SDIS est administré par un conseil d'administration composé de représentants élus du département, des communes et des structures intercommunales. Il est sous la double tutelle du préfet et de la Présidente du conseil d'administration. Il peut accompagner dans la définition du classement.

Des dérogations sont possibles pour la sauvegarde d'un monument historique. Il n'existe pas de réglementation en matière de sécurité des personnes ou d'accessibilité propre à ces édifices. C'est à travers l'activité développée au sein du monument que sont définies les réglementations applicables.

Les dérogations permettant d'assurer la sécurité des personnes

Pour les monuments historiques, l'enjeu de sécurité est double : protection des personnes et sauvegarde du patrimoine historique. Le risque patrimonial est important (risque de propagation d'incendie, matériaux anciens très inflammables, difficultés d'accès, alertes tardives). Il doit être traité intelligemment, dans une approche globale ; les monuments historiques étant antérieurs aux réglementations incendie contemporaines, celles-ci ne s'appliquent qu'en partie (seules les nouvelles dispositions à caractère administratif, relatives au contrôle, aux vérifications techniques et à l'entretien sont applicables).

Lorsque le niveau du risque incendie est quantifié comme important et durable, il convient d'établir un schéma directeur de mise en sécurité avec les services d'un bureau d'étude spécialisé en sécurité incendie et ayant une bonne connaissance du domaine des monuments historiques.

Lors de travaux ou d'aménagements, en principe, l'autorisation est délivrée à condition que les travaux soient conformes aux règles d'accessibilité et de sécurité incendie. Dans le cas où cette mise en conformité entre en conflit avec la sauvegarde du patrimoine, des mesures dérogatoires sont possibles.

Certaines atténuations aux dispositions du règlement de sécurité, prévues par le code de la construction et de l'habitation (CCH), peuvent être décidées sur avis conforme de la commission consultative départementale de la protection civile (en accord avec le CCH). Dans le cas d'un usage de bureau, le code du travail prévoit aussi des dérogations « sur proposition de mesures compensatoires », si le projet assure un niveau de sécurité jugé équivalent.

Les dérogations permettant d'améliorer l'accessibilité

En matière d'accessibilité, la réglementation générale s'applique à l'ensemble des immeubles, y compris les monuments historiques. Tous doivent respecter la loi accessibilité du 11 février 2005, qui fixe le principe d'une accessibilité généralisée, intégrant tous les handicaps, qu'ils soient d'ordre physique, visuel, auditif ou mental.

Compte tenu des dispositifs de protection des monuments historiques, des dérogations peuvent être obtenues lorsque la mise en accessibilité s'avère difficile ou impossible. L'amélioration des conditions d'accessibilité doit néanmoins être mise en œuvre lorsque cela est possible, en s'inscrivant dans une démarche volontaire de perfectionnement.

La transformation doit être éclairée par ces éléments, et un défaut de connaissance à ce sujet est une fragilité dans la conduite du projet. L'activation d'un site sans cette connaissance exhaustive présente un risque que les parties prenantes doivent mesurer.



→ Château de Jossigny

3. RESTER AGILE : TRANSFORMER LES CONTRAINTES EN INNOVATIONS

Identifier une personne ressource sur la question des risques : le « référent unique de sécurité »

L'identification d'un « référent unique de sécurité » (RUS) au sein d'un établissement recevant du public (ERP) est une obligation réglementaire (article R143-21 du code de la construction et de l'habitation). Il s'agit d'une mesure de prudence qui améliore significativement la gestion de la sécurité dans un bâtiment patrimonial et facilite les relations avec les autorités.

Si le tiers-lieu accueille des événements importants, des spectacles, des ateliers ou d'autres activités susceptibles d'attirer un grand nombre de personnes, l'identification d'un RUS devient d'autant plus nécessaire.

Le RUS permet également de réduire le risque lié à la complexité du bâtiment et d'améliorer la coordination des mesures de sécurité. Il est une ressource pour démontrer que le tiers-lieu respecte toutes les obligations légales et réglementaires en matière de sécurité, réduisant ainsi les risques de sanctions ou de fermeture administrative.

Il peut être le propriétaire du bâtiment, le gestionnaire du tiers-lieu, un membre du personnel de l'établissement ayant suivi une formation adéquate en sécurité (bien que celle-ci ne soit pas légalement requise). L'établissement peut faire appel à un prestataire externe spécialisé dans la sécurité des ERP qui fournira un RUS qualifié pour gérer les mesures de sécurité.

Anticiper, coopérer et adapter les calendrier et budget aux contraintes

Réhabiliter un monument historique nécessite une approche au cas par cas, les édifices étant uniques et les équipes multi-acteurs. Plusieurs codes peuvent s'appliquer : le code du patrimoine, de l'environnement ou celui de l'urbanisme. De plus, les délais nécessaires à l'obtention des autorisations et des financements sont souvent plus longs dans le cas des monuments historiques. Les opérateurs

établissent donc souvent un chiffrage financier plus élevé, en prévision des imprévus à venir.

La transformation d'un bâtiment patrimonial en tiers-lieu, notamment s'il est protégé au titre des monuments historiques, est soumise à des réglementations strictes en matière de conservation, de sécurité et d'accessibilité. La découverte d'éléments contraignants (par exemple, exposition au plomb) en cours d'exploitation ou pendant le lancement du projet (par méconnaissance des réglementations) peut mettre un terme au projet de tiers lieu, car l'économie de projet devient impossible.

Pour faire face à ces difficultés, il s'agit de coopérer. Le travail avec les architectes du patrimoine et les services de l'État est une aide précieuse, mais le temps et l'effort d'acculturation de l'ensemble des parties prenantes ne doivent pas être sous-estimés par l'opérateur.

Innover en respectant les cadres réglementaires

Les différentes adaptations réglementaires que certains projets ont menées sont autant d'occasions de s'interroger sur les possibilités d'évolution et d'amélioration des processus.

Les exemples suivants menés dans le cadre de l'installation de Saisons Zéro au couvent des Clarisses, avec le « Mandat Patrimoine », ou de Propice dans l'ancienne colonie pénitentiaire de Belle-Île-en-Mer, confronté à des enjeux de préservation de la biodiversité, illustrent la capacité des opérateurs à innover tout en respectant les cadres réglementaires.

📍 L'HÔTEL PASTEUR

ACCUEILLIR LE PUBLIC DURANT LA PRÉFIGURATION

Pour accueillir du public à l'Hôtel Pasteur, une collaboration avec la mairie, les pompiers, les bureaux de contrôle et d'études, a été instaurée durant la phase de préfiguration.

Préparer l'accueil du public : sécurité et expérimentation architecturale

Les pompiers et les bureaux de contrôle, qui assurent les conformités électriques et de sécurité et d'accessibilités, ont été des acteurs essentiels pour mettre en œuvre l'amélioration des conditions de sécurité et des « mesures compensatoires », afin d'accueillir du public lors de la permanence architecturale à l'Hôtel Pasteur.

La présence sur site d'un architecte pour mener une permanence architecturale a été décidée afin de tester puis choisir une programmation adéquate pour le lieu. L'occupation temporaire ou transitoire constitue une méthode qui permet d'alimenter la faisabilité technique, opérationnelle et économique

d'un projet en révélant des opportunités et en articulant une démarche plurielle entre l'édifice, la temporalité et ses usagers.

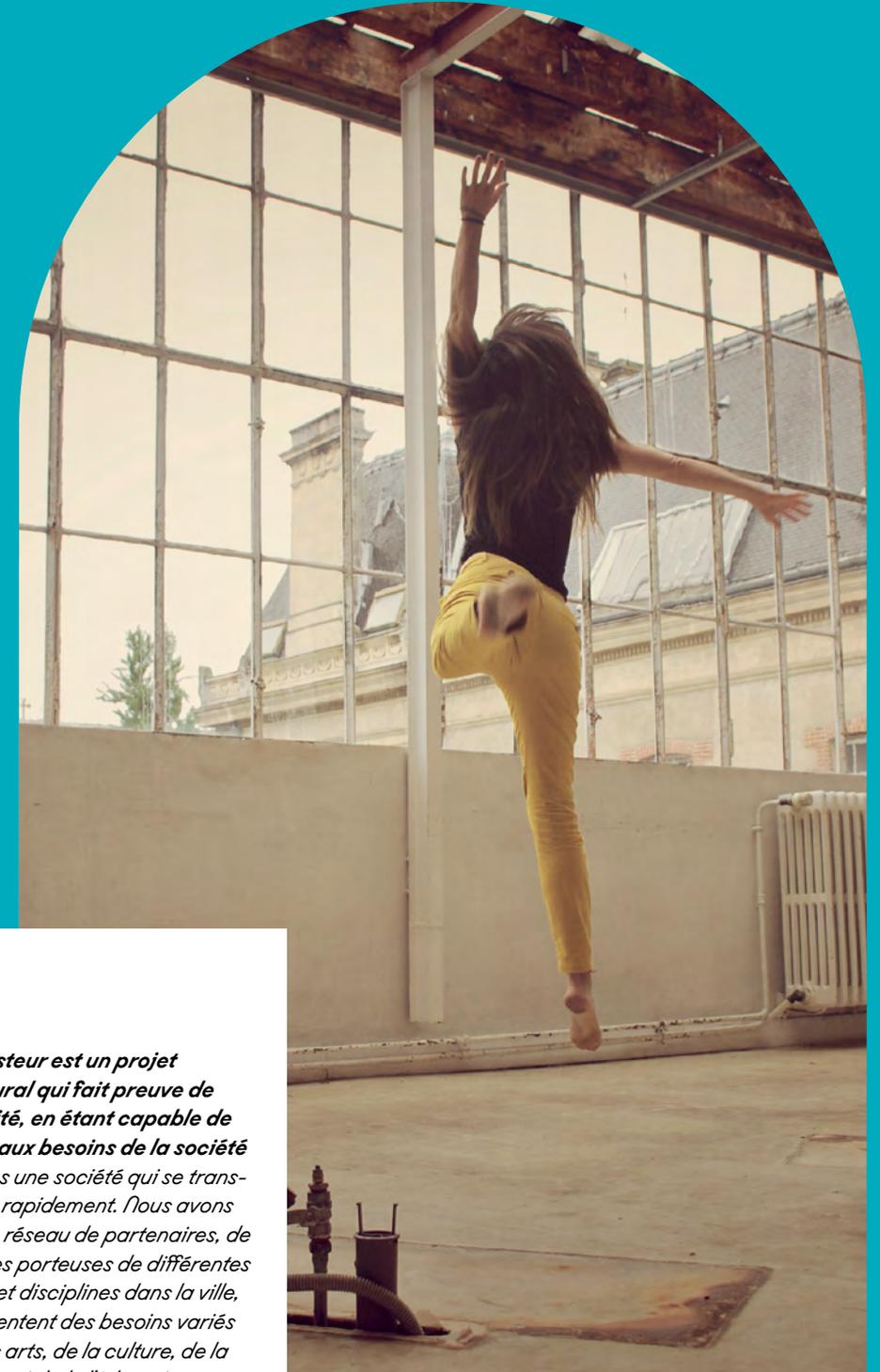
À l'Hôtel Pasteur, cette permanence s'est faite par une convention d'occupation avec la mairie.

L'ouverture de l'édifice via la permanence architecturale, restée active tout au long de la préfiguration des usages et des travaux, a nécessité de s'entourer de bureaux d'étude pour mettre en sécurité le bâtiment, dans l'attente de la rénovation et de la mise aux normes complète ou phasée du site.



L'Hôtel Pasteur est un projet architectural qui fait preuve de réversibilité, en étant capable de s'adapter aux besoins de la société civile, dans une société qui se transforme très rapidement. Nous avons associé un réseau de partenaires, de forces vives porteuses de différentes pratiques et disciplines dans la ville, qui représentent des besoins variés autour des arts, de la culture, de la santé, du social, de l'éducation...

Sophie Ricard
Architecte



LE MANDAT PATRIMOINE : DÉROGER POUR UN MEILLEUR USAGE TOUT EN CONSERVANT LA VALEUR PATRIMONIALE DU SITE

L'implantation du tiers-lieu dans l'ancien couvent des Clarisses est un exemple de questionnement du cadre réglementaire donnant lieu à différentes expérimentations avec les services de la Ville de Roubaix, du SDIS et de la DRAC. Démuni devant l'inadaptation des outils usuels de la maîtrise d'œuvre et l'objectif de réhabilitation progressive d'un site comme celui du couvent, l'association Zerm propose une approche alternative.

S'adapter à la protection patrimoniale

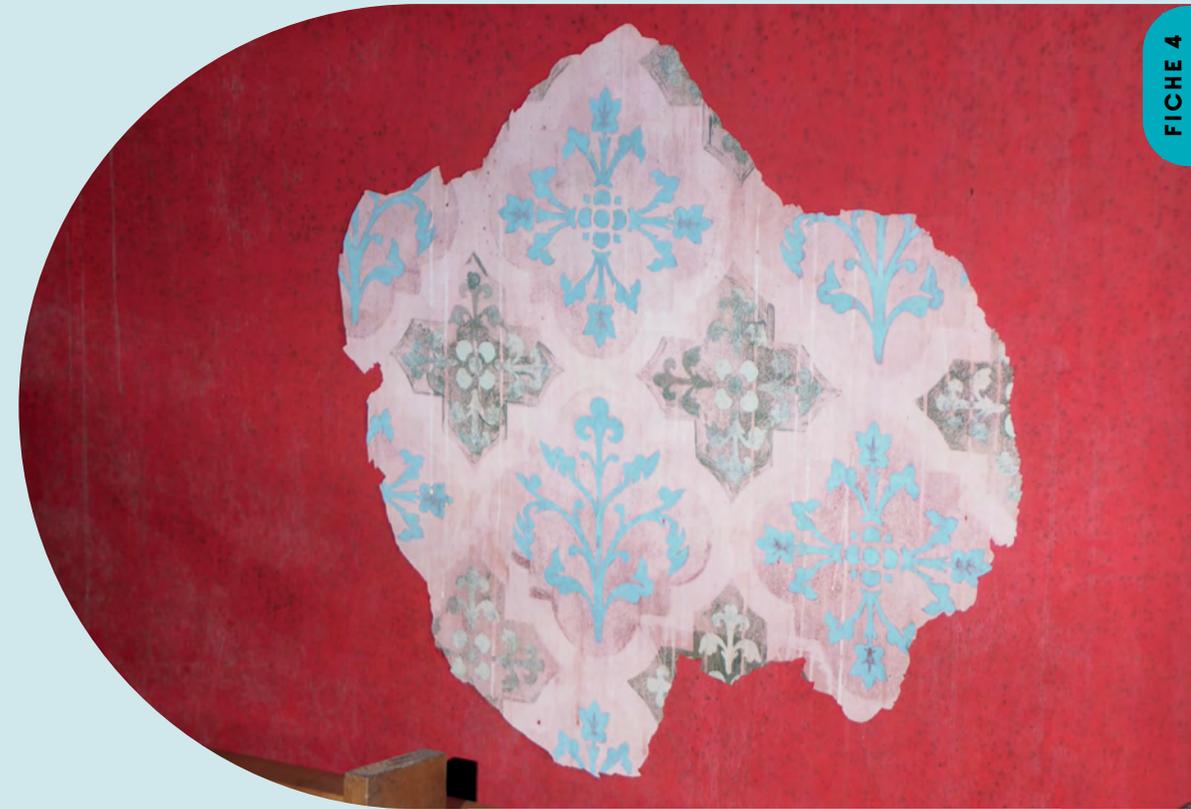
Si l'intérêt de proposer une inversion du processus en créant d'abord un usage, en l'éprouvant sur site et dans le quartier, puis en le transformant en un programme ancré dans le territoire est facilement compréhensible, sa mise en œuvre, en revanche, pose problème, car elle se développe à contre-courant des protocoles habituels. Notamment, concernant la sécurité et la protection patrimoniale, chaque modification doit être soumise à la DRAC et doit se faire avec une vision globale, en amont. Or ici, l'impératif de protection patrimoniale induit un éventail réduit de possibilités :

- déposer un permis global pour un projet estimé entre 15 M€ et 20 M€, avec une quantité importante de travail et cinq mois d'instruction ;
- ou ne pas intervenir hors des possibilités qu'offre la réparation courante.

Dans le cas du couvent, il était impossible de déposer un tel permis avant la définition complète du projet et il n'était pas raisonnable de déposer un permis à chaque aménagement, pour des questions de temps d'instruction et de quantité de travail. En étroite collaboration avec la DRAC Hauts-de-France, l'association propose alors de tester l'ajout d'un échelon intermédiaire entre ces deux possibilités trop peu nuancées : le mandat patrimoine.

Ce dernier est créé en trois étapes à partir de 2019 :

- Premièrement, dès son entrée au couvent, le collectif Zerm associe la DRAC, explique le projet et s'engage à n'intervenir que de manière réversible. Le dialogue est établi. Cela rassure l'ABF et permet à l'association de mettre en capacité les bâtiments au moyen d'aménagements mobiliers et de démarrer l'occupation rapidement.
- Deuxièmement, l'activation des surfaces fait rapidement naître le besoin d'exécuter des ouvrages légers, mais irréversibles dans certains espaces, comme le fait de peindre ou de fixer des éléments sur les murs. Après échanges, la CRMH et l'association Zerm s'entendent sur une série de règles d'intervention. À la manière d'un mandat donné à Zerm, les équipes chargées des travaux peuvent dès lors progresser sans avoir à multiplier les demandes d'autorisations en cours de chantier. Il s'agit par exemple de ne jamais peindre ce qui n'a jamais été peint, de ne pas percer le bois ou de ne percer (parcimonieusement) la maçonnerie que dans les joints.
- Troisièmement, avec le développement de l'occupation, certains ouvrages irréversibles nécessitent une prise de position de la DRAC au cas par cas. Cela concerne par



→ Peinture historique au pochoir retrouvée au couvent des Clarisses

exemple la démolition d'un muret, la dépose d'une grille, le remplacement de toutes les poignées et serrures ou la restauration d'un plancher. Ce mode opératoire fonctionne par fiches qui sont soumises à la DRAC avant toute intervention. La réponse est obtenue en général une dizaine de jours après l'envoi et se décline en 3 options possibles :

- l'autorisation,
- l'interdiction,
- ou une demande de dépôt d'un permis de construire.

Après autorisation, Zerm effectue les travaux et envoie une deuxième fiche d'archive rendant compte de la réalisation. L'objectif du mandat est donc d'assurer le contrôle et l'archivage pour les petites opérations permettant de déployer l'occupation afin de tester les capacités du site. En aucun cas le mandat patrimoine n'a été imaginé pour surseoir à la procédure de permis de construire. **Il s'agit au contraire de la compléter et d'établir un échelon intermédiaire permettant à la DRAC de s'investir dans le projet au fur et à mesure.**

Le mandat patrimoine a accompagné l'occupation temporaire, qui a permis de définir un programme. Un diagnostic patrimonial a ensuite été réalisé par une Architecte du patrimoine, mobilisant les acquis de la permanence. Ce diagnostic a permis de débloquent des financements et de lancer une consultation pour désigner une équipe de maîtrise d'œuvre. Le mandat patrimoine devient alors caduc.

DES MESURES COMPENSATOIRES POUR PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

Au-delà des problématiques inhérentes à la transformation d'un bâtiment de valeur patrimoniale, certains projets se heurtent aux enjeux de préservation de la biodiversité. En effet, l'état de délabrement avancé du bâtiment, et notamment ses ouvertures, peut profiter à l'installation de la faune locale et à des espèces animales protégées par le code de l'environnement. L'équipe de la colonie pénitentiaire Propice a été confrontée à cette situation.

Une étude 4 saisons

Des écologues ont été sollicités afin de réaliser ce que l'on appelle une "étude 4 saisons" permettant le recensement des espèces protégées présentes sur le site tout au long de l'année. L'étude a permis d'identifier une vingtaine de familles d'hirondelles et quelques espèces de chauve-souris. Une demande de Dérogation espèces protégées (DEP) a alors ralenti le projet et des mesures compensatoires obligatoires ont été mises en œuvre.

Parmi celles proposées par Propice au sujet des hirondelles, on trouve notamment :

- le report de l'habitat - constaté sous porche et en début de combles - vers un habitat similaire et à proximité ;
- la modification des plans de transformation des combles pour en conserver une partie favorable aux hirondelles ;
- la mise en place de nids artificiels pour favoriser de nouvelles installations de l'espèce.

Il a été décidé de réaliser ces mesures de manière anticipée afin de pouvoir attester de la bonne installation des hirondelles sur une saison précédant le démarrage des travaux et ainsi pouvoir poursuivre ces derniers durant la période où les hirondelles sont présentes.

Le report de l'habitat

D'autres mesures complémentaires ont été proposées concernant la présence des chauve-souris. Le report de l'habitat, similaire à ce qui a été prévu pour les hirondelles (à noter que lors de la présence d'une colonie de reproduction de chauve-souris, la loi interdit tout déplacement) a, quant à lui, nécessité une sollicitation de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pour identifier et réserver à cette espèce également protégée une partie des combles d'un bâtiment voisin.



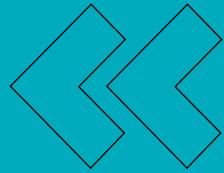
C'est en 2018 que nous avons décidé de quitter la capitale, pour partir créer quelque chose qui soit en lien avec nos métiers respectifs ; un lieu pour tout le monde, Propice... à... tout.

Nous voulions créer des proximités, des échanges, des liens sur l'île, et plus loin encore, entre gens qui ne s'y rencontrent pas forcément.

**Frédéric Planchenault
et Émilie Ducaux**

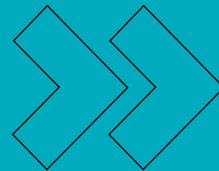
Porteurs du projet





Ouvrir un tiers-lieu dans un bâtiment patrimonial, château, patrimoine religieux, patrimoine militaire... pose une série de défis qui impliquent une certaine prise de risques de la part des porteurs de ce type de démarche. Les risques peuvent apparaître si importants qu'ils peuvent effrayer, voire décourager certains porteurs de projets quand ils n'en écartent tout simplement pas d'autres, incapables d'assumer économiquement cette prise de risque. Il est déterminant de parvenir à bien les identifier, de savoir les circonscrire, les partager entre parties prenantes, avant de mettre en route le projet de tiers-lieu.

Camille Offret,
Responsable des études
et **Mathias Rouet,**
Directeur des études,
Plateau Urbain



RESSOURCES

- Podcast « Habiter et réparer par l'usage notre patrimoine historique délaissé avec des architectes et des spécialistes du droit » (2023)
- Accès aux fiches patrimoine du couvent des Clarisses
- Comprendre les enjeux autour de la préservation de la biodiversité, *Ministère de la Culture*
- Le programme Patrimoine naturel et biodiversité de la *Fondation du Patrimoine*
- Dossier thématique du Centre des monuments nationaux autour d'édifices patrimoniaux qui favorisent la biodiversité





FICHE 5

Quels équilibres économiques pour un modèle durable ?

Il paraît difficile, voire impossible, d'établir un modèle économique type tant les projets de tiers-lieux au sein d'un édifice patrimonial sont divers à la fois du fait de la nature des édifices patrimoniaux occupés et des programmes mis en œuvre. À cela s'ajoutent des temporalités spécifiques aux projets. En effet, la mobilisation des acteurs du territoire, les temps de concertation, les recherches de financements, les chantiers participatifs voire les occupations temporaires ou phases de préfiguration, sont autant d'étapes qui jalonnent le projet et ce, durant plusieurs années.

La nature itérative des processus mis en place autour de ces projets impacte, par ailleurs, les réflexions autour des montages et des modèles économiques. Loin d'une chronologie linéaire, un projet de tiers-lieu est fait d'expérimentations et de bifurcations possibles permettant d'être au plus près des besoins et des ressources du territoire.

Si chaque projet déploie une approche économique qui lui est propre, il est néanmoins possible de tirer des enseignements généraux à partir des quatre édifices étudiés.

1. ASSURER LES INVESTISSEMENTS INDISPENSABLES DE MISE AUX NORMES

L'occupation d'un édifice patrimonial resté très longtemps vacant nécessite la prise en compte d'un budget de travaux avant tout projet de réhabilitation.

Sécurité incendie, détection de la présence d'amiante ou de plomb, mesure de risques structurels, règles liées aux locaux de sommeil... (voir Fiche 4). Les édifices patrimoniaux nécessitent en effet bien souvent des investissements de démarrage pour accueillir du public dans le respect des normes. Pour certains projets, cela peut représenter des sommes initiales importantes avec des incertitudes

sur le retour sur investissement. Au-delà de l'aspect économique, entrent alors en jeu d'autres critères d'appréciation du projet : son rôle en réponse aux enjeux du territoire, sociaux, économiques, écologiques... et ses impacts directs ou indirects localement. Ouvrir un tiers-lieu implique une certaine prise de risque pour les parties prenantes et les financeurs.

2. REPENSER LA LOGIQUE DE RETOUR SUR INVESTISSEMENT ET LES CRITÈRES D'ÉVALUATION ÉCONOMIQUE DES PROJETS DE TIERS-LIEUX

Dans un projet traditionnel, les travaux de réhabilitation du site sont pensés en amont de son occupation et conduisent à une définition de la programmation et des activités nécessaires à leur amortissement. Un projet de tiers-lieu, pensé pour répondre aux besoins du territoire et de ses habitants, combine des activités lucratives et d'intérêt général, certaines identifiées en amont du projet, d'autres révélées par les usages. Cette dimension expérimentale et itérative, néanmoins pertinente pour assurer une constante adéquation du projet aux attentes des publics et aux enjeux du territoire, rend plus incertaine l'équation économique.

Ainsi, la trajectoire économique s'envisage de façon phasée, permettant de penser les travaux et les investissements en fonction des usages identifiés. Cette approche implique des ajustements à chaque étape ; ceux-ci peuvent être discutés avec l'ensemble des parties prenantes.

Par ailleurs, le retour sur investissement d'un projet de tiers-lieu, qui plus est au sein d'un édifice patrimonial, ne peut seulement être appréhendé d'un point de vue financier. En accueillant des activités du champ de l'Économie sociale et solidaire (ESS) et des activités culturelles, les tiers-lieux créent de

la valeur ajoutée humaine et sociale. En s'implantant au sein d'un édifice patrimonial, ils favorisent également la réappropriation du patrimoine par les habitants du territoire et perpétuent ainsi une histoire commune. En ce sens, les tiers-lieux sont des projets politiques qui, dans la majorité des cas, sont soutenus par les collectivités territoriales.

L'impact des actions socio-territoriales des tiers-lieux est en outre tout aussi déterminant que les indicateurs économiques et il convient de les envisager et de mettre en place une démarche de suivi et de mesure dès le démarrage du projet.

LE CHÂTEAU DE JOSSIGNY



CHIFFRER LES TRAVAUX DE DIAGNOSTICS, DE CONSERVATION, ET CEUX PERMETTANT L'OCCUPATION TEMPORAIRE

S'entourer d'une AMO pour gérer le plomb

Certains bâtiments et remises étant désaffectés depuis les années 1970, et depuis 2019 pour d'autres, différents travaux de remise aux normes et en état ont été nécessaires. Un premier diagnostic a été réalisé pour remettre aux normes l'électricité et moderniser le système de chauffage. Des travaux ont également été mis en œuvre autour du raccordement à un réseau public d'assainissement, au regard du nombre d'occupants.

Par ailleurs, la présence de plomb a été détectée dans certaines peintures. Les mesures par tests lingettes ont attesté d'une pollution d'une moyenne égale au double du seuil de salubrité publique (défini par l'arrêté du 12 mai 2009 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb). En l'état, le Centre des monuments nationaux (CMN), propriétaire du bien, a exclu que les occupants réalisent eux-mêmes les peintures. Le CMN a donc eu recours à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) plomb pour le conseiller sur le protocole à mener. Le risque plomb a finalement été supprimé par un retrait des peintures (déplombage) puis un traitement par nettoyage en profondeur des sols durs (tomettes et pierre) et un encapsulage (ou encoffrement) des parquets (recouvrement par revêtement plastique de type linoléum / aspiration, ponçage et vernissage).

Coût de l'opération

Le coût total de l'opération permettant d'accueillir les artisans dans le cadre de l'occupation temporaire a représenté 270 000€ d'investissement de remise en état, répartis comme suit :

- 20 000€ de diagnostic amiante, plomb, bureau de contrôle, audit électrique...
- 140 000€ de travaux de conservation (menuiseries, drainage/purge d'enduits, couverture)
- 110 000€ de travaux dédiés à l'occupation : déplombage, plomberie, sécurité, serrures

3. PHASER L'OPÉRATION POUR CONSOLIDER UN MODÈLE ÉCONOMIQUE

Consolider progressivement un modèle économique et réduire la dépendance aux financements extérieurs s'envisage en plusieurs étapes.

Hiérarchiser les interventions

Certains diagnostics architecturaux, comme celui réalisé au couvent des Clarisses de Roubaix, intègrent un plan pluriannuel de travaux hiérarchisant les interventions à mener afin de rouvrir le lieu, même partiellement. Face au coût important des travaux pour les propriétaires, qu'ils soient publics ou privés, il s'agit d'identifier, d'une part, ce qui relève de l'urgence pour sécuriser et sauvegarder le bâtiment mais aussi, d'autre part, les espaces se prêtant le mieux à un projet d'exploitation immédiat. Un premier chiffrage pour un seul espace, ou un espace extérieur (jardin, cour intérieure...) peut s'avérer suffisant et pertinent pour débiter le projet.

Prendre en compte le difficile accès aux financements

Des subventions publiques et aides financières existent pour la restauration des bâtiments patrimoniaux protégés par l'État, mais leur obtention demeure longue et exigeante. Le projet doit donc être planifié de manière fine et prendre en compte l'hypothèse d'une consolidation budgétaire au fur et à mesure du développement du projet et de l'attribution des fonds.

Penser un modèle frugal

Occuper le lieu est primordial avant de prendre des décisions importantes, tant sur le plan architectural que sur le plan financier. Il s'agit, en appréhendant les lieux dans toute leur complexité, d'éprouver avant de faire : d'expérimenter ce qui est possible et ce qui ne l'est pas, ce qui serait utile en termes de fonctionnement ou mériterait d'être amélioré au sein des espaces.

Les actions du collectif Zerm au couvent des Clarisses illustrent cette frugalité. Une des ailes du cloître est transformée en auberge après avoir accueilli différents tests d'usage d'hébergement collectif. À cette fin, des lits clos ont été installés au sein des cellules des sœurs Clarisses et permettent de recevoir jusqu'à 19 personnes. Du fait de la nécessaire réversibilité des interventions menées dans les espaces, en attente d'une réhabilitation complète, des travaux lourds, notamment en matière de chauffage, n'ont pas pu être menés. Le collectif Zerm a donc mis en place des solutions réversibles, peu coûteuses et conçues sur-mesure, comme l'installation de couvertures thermiques autour des lits, de rideaux autour d'un lit clos, qui permettent aux usagers de bénéficier d'un espace intime et confortable. Plus largement, l'ensemble des occupants du couvent des Clarisses se met en situation de dépenser moins d'énergie et d'essayer de trouver des manières de s'adapter. L'occupation se développe au moyen d'interventions minimales et low-tech qui proposent notamment une nouvelle approche du confort thermique, davantage lié à l'usage et au ressenti qu'au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

4. CONSIDÉRER L'ÉCONOMIE DE LA CONTRIBUTION COMME PARTICIPATION À L'ACTION COLLECTIVE

Ces projets méritent aussi être analysés à travers les dynamiques de réciprocité et d'engagement qu'ils suscitent. De manière générale, les coûts de fonctionnement doivent prendre en considération l'implication des résidents.

Qu'ils développent un projet, exercent leur profession, ou logent plus ou moins longtemps sur place les résidents occupent tour à tour des fonctions d'entretien, d'accueil, d'orientation voire de médiation, simplement parce qu'ils sont présents et incarnent l'esprit des lieux.

Il convient dès lors de valoriser tant l'économie de charges non négligeable qui est réalisée, que la fonction incarnée par le porteur de projet, de « concierge » ou « facilitateur » du tiers-lieu.

Ainsi, il est nécessaire de prévoir un budget pour cette fonction, au risque de précariser les acteurs qui font vivre le lieu. Néanmoins, souvent, comme dans certains cas étudiés dans le présent guide, cela n'a pas été possible.

Dans le cas de l'Hôtel Pasteur comme dans celui du couvent des Clarisses, les porteurs du projet très investis ont réalisé bénévolement la fonction de « concierge » du tiers-lieu dans le cadre de la permanence architecturale, assurant les fonctions essentielles de lien social et de médiation entre le site et le public.

→ Château de Jossigny



📍 L'HÔTEL PASTEUR

LA VALORISATION DU TRAVAIL DES HÔTES

Les hôtes de l'Hôtel Pasteur, c'est-à-dire ses résidents de courte ou moyenne durée, contribuent à l'entretien et à l'accueil du lieu.

Les hôtes permettent de garder le site ouvert, grâce à la co-gestion avec l'équipe salariée, même lorsque la concierge n'est pas présente, ils participent à faire le ménage, à construire du mobilier, à peindre les espaces, etc.

Cette contribution représente une part significative du budget de fonctionnement. Elle est relatée dans un registre puis valorisée annuellement dans le rapport financier. La Ville de Rennes prend en charge majoritairement le reste du coût de fonctionnement, dans le cadre d'un projet politique co-construit et visant à remettre ce patrimoine à disposition des habitants gratuitement.

Rapport d'utilité et cadre de réciprocité

Ce modèle a émergé lors des phases de préfiguration, à la suite des occupations respectives des résidents, tous impliqués dans le projet. En dehors de l'inscription au compte de résultat des contributions valorisables, l'ensemble des apports des hôtes font l'objet aujourd'hui d'un rapport spécifique, nommé « rapport d'utilité », remis à la Ville de Rennes, démontrant la valeur de la diversité des occupations pour le territoire rennais.

Un cadre de réciprocité est alors établi entre hôtes utilisateurs du site et la conciergerie, afin de toujours préserver l'accueil inconditionnel et gratuit, en accord avec la charte Pasteur.

Le rapport d'utilité fait état de projets communs, conçus par l'Hôtel Pasteur avec des hôtes ou partenaires passés, et rend visibles des transformations produites sur un territoire. Cette dynamique permet de nouveaux soutiens financiers et la diversification des ressources.

📍 LE CHÂTEAU DE JOSSIGNY

UNE CONVENTION D'OCCUPATION PERMETTANT UNE ÉCONOMIE CONTRIBUTIVE DES RÉSIDENTS

Associer les résidents à l'entretien du lieu, en contre-partie d'un faible loyer par exemple, peut permettre de maintenir le site ouvert et de freiner sa dégradation. Un accompagnement du propriétaire, qu'il soit privé ou public, parfois aidé d'un opérateur de tiers-lieux, est alors indispensable pour circonscrire les risques, les droits et les responsabilités de chacun.

Le patrimoine vacant protégé au titre des monuments historiques est confronté à une double problématique : ses frais d'entretien généralement très élevés et l'absence de rayonnement culturel et territorial lorsqu'il est inoccupé. Le risque est alors grand de voir des bâtiments se dégrader, ou de devenir des friches inutilisables. L'installation d'un tiers-lieu dans un édifice patrimonial peut alors permettre, en accord avec la réglementation, de contourner ces freins en associant des acteurs désireux d'expérimenter ensemble.

Réaliser une convention d'occupation

Dans le cas du château de Jossigny, la rédaction d'une convention d'occupation conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public a été un modèle pertinent qui a régi :

- les modalités de loyer à régler par les artisans occupant le site ;
- la nature des travaux d'entretien à leur charge, soumis à autorisation du CMM ;
- les moyens d'accès au site (boîte à clé, pass, etc.) ;

→ les aménagements susceptibles d'être réalisés par les artisans pour les besoins de leur activité, soumis à l'autorisation du Centre des monuments nationaux.

→ Ainsi, pour le propriétaire, qu'il soit privé ou public, ce modèle permet de limiter les dépenses d'entretien et les dégradations potentielles tout en valorisant le site. Pour les occupants, cela constitue un lieu où développer leur activité avec un faible loyer.

La convention d'occupation coordonnée par l'opérateur de tiers-lieu Plateau Urbain est pensée sur une courte durée (1 an et demi), de manière à tester le projet. Une démarche de suivi-évaluation a été mise en place en parallèle afin d'ajuster au fil du temps et d'encadrer la pérennisation du modèle.



→ Hôtel Pasteur

5. DIVERSIFIER LES SOURCES DE FINANCEMENTS POUR CONSOLIDER LES MODÈLES

Des aides financières plurielles

Les projets de préservation du patrimoine, tout comme les projets de tiers-lieux, par leur dimension d'intérêt général et de services rendus aux publics, sont à ce jour soutenus à différentes échelles par l'État et les collectivités territoriales, tant en investissement qu'en fonctionnement. Ces dernières années, les communes, intercommunalités, départements et régions ont accordé des budgets significatifs à des projets à forte valeur ajoutée pour leur territoire. Des fonds européens peuvent également être mobilisés. La raréfaction des ressources publiques va entraîner une plus forte hybridation des modèles public - privé, déjà en expérimentation au sein des tiers-lieux, et une nécessaire implication renforcée de partenaires privés dans les démarches.

Concernant les investissements nécessaires au projet :

- Dans le cadre de restauration de monuments historiques (inscrits ou classés), l'État accorde des subventions. Des dispositifs fiscaux (pour les propriétaires privés) sont également disponibles sous conditions. (voir p.31 - Fiche 1) ;
- La Banque des territoires, via ses directions régionales et France Active peuvent venir abonder à travers leurs différents programmes ;
- Les acteurs privés, banques, mécènes et fondations complètent les tours de tables ;
- Pour la restauration d'édifices patrimoniaux non protégés et en péril, la Fondation du Patrimoine offre des financements et des systèmes de défiscalisation et mène des actions nationales comme le Loto du patrimoine.

Une hybridation des activités au service de l'équilibre

S'agissant des financements de fonctionnement, les modèles d'exploitation des tiers-lieux reposent, en moyenne selon l'Observatoire des Tiers-Lieux de France Tiers-Lieux, à 50% sur des financements publics, en appui à des projets d'intérêt général (insertion sociale ou professionnelle, lien social, activité culturelle, actions en direction de la jeunesse, transition écologique...) et 50% sur des recettes en propre.

Les recettes en propre peuvent comprendre, selon la nature et la destination du projet :

- des adhésions et cotisations au projet ;
- la location d'espaces de travail ou des privatisations ;
- des offres d'ateliers (artistiques, éducatifs, productifs...)
- une offre de restauration et bar, souvent couplée à une programmation événementielle ;
- une offre d'hébergement ;
- une billetterie liée à une programmation culturelle ;
- une offre en ingénierie : accompagnement de projets, fonction conseil...

Des nécessaires provisions et ajustements pour prévenir l'entretien des édifices

Les coûts d'entretien et de réparation de certains éléments patrimoniaux peuvent s'avérer supérieurs à ceux rencontrés par les tiers-lieux abrités au sein de bâtiments plus classiques. C'est ici un surcoût en fonctionnement qu'il s'agit de ne pas oublier de provisionner dans les dépenses.

Retrouver le détail des modèles économiques des quatre projets étudiés en Partie 2.

FONCTIONNEMENT DU LIEU : TROUVER L'ÉQUILIBRE

Le projet « Saisons Zéro » au sein du couvent des Clarisses fonctionne grâce à différents « blocs économiques » : une auberge, un programme d'accueil de groupes à travers des privatisations, des bureaux et ateliers, une buvette et une programmation culturelle. Ils permettent d'éprouver l'existence d'activités économiques au sein de l'édifice, de faire entrer le public dans le couvent, de connecter au quartier et de faire se rencontrer une population variée.

Les blocs économiques permettent d'assurer les dépenses de gestion (dont 4,5 ETP) et de faire fonctionner les autres activités non rémunératrices comme l'entretien des communs (cuisine, jardins, ateliers de construction...), la programmation culturelle ouverte ou encore la salle de rencontre ouverte aux femmes du quartier, lieu libre de paroles ou de projets.

Blocs économiques rémunérateurs

Privatisations

Auberge

Bureaux, ateliers

Programmation culturelle

Buvette

Activités non rémunératrices

Dépense de gestion (dont 4,5 ETP)

Programmation culturelle ouverte

Salle de rencontre ouverte au quartier

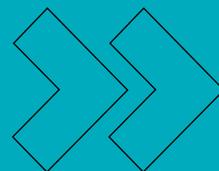
Entretien des communs : cuisine,
jardins, ateliers de construction





Pour le couvent des Clarisses de Roubaix, il n'y avait, en 2019, pas de financement, pas de programme et pas de méthode de projet adapté à la complexité du site. L'occupation temporaire s'est donc révélée une option pour inverser le processus : commencer par définir des usages en les testant, en fonction des capacités du lieu pour dresser une programmation et évaluer les besoins en travaux et les investissements nécessaires.

Simon Givelet
Architecte



RESSOURCES

- Série de grands entretiens dédiés à l'impact, *Observatoire des Tiers-Lieux, France Tiers-Lieux (2024)*
- Commune Mesure, *plateforme ressource impulsée par Plateau Urbain qui outille les gestionnaires de lieux aux méthodologies d'évaluation*
- Cartographie des outils et ressources pour l'évaluation des tiers-lieux, *Observatoire des Tiers-Lieux, France Tiers-Lieux (2025)*
- Quels outils pour évaluer l'impact des tiers-lieux ? *Avisé, 2023*
- Guide autour de la démarche d'auto-évaluation et l'impact des tiers-lieux en milieu rural. *Familles Rurales, 2022*
- Cartographie des aides à la restauration et à la valorisation du patrimoine, *Dossier thématique : dispositifs d'ingénierie et d'aide au financement, « Réinventer le patrimoine » Atout France (2023)*
- Guide sur les modèles économiques des tiers-lieux, « *Acteurs bancaires et tiers-lieux* », *France Tiers-Lieux (2025)*
- Aide territoires : aides publiques disponibles par thématique de projet : *Thématiques « Tiers-Lieux » et « Patrimoine et monuments historiques ».*
- Modèles économiques des tiers-lieux – Étude exploratoire 2021-2022 *dans le cadre du réseau DLA, France Active (2023)*
- Rapport d'utilité de l'Hôtel Pasteur, présentant l'apport de l'économie contributive (2025)



PARTIE 2

Quatre porteurs de projets de tiers-lieux implantés dans quatre édifices patrimoniaux ont partagé leurs expériences : bonnes pratiques, difficultés surmontées grâce à des méthodes innovantes, modèles économiques et étapes clés du développement de leur projet, qu'il soit pérennisé, en cours d'expérimentation par une occupation temporaire ou tout juste lancé.

Leurs témoignages, riches et variés, illustrent la diversité des configurations : sites classés ou inscrits au titre des monuments historiques, patrimoines civil, religieux ou militaire, datant du XVIII^e au XX^e siècles, occupant de vastes emprises et intégrant des espaces paysagers.

ILS ONT FAIT TIERS-LIEUX

Monographies des quatre sites étudiés

Hôtel Pasteur - (Rennes, Bretagne) <i>La preuve par 7</i>	112
Les Ateliers du château - Château de Jossigny (Jossigny, Île de France) <i>Plateau Urbain et le Centre des monuments nationaux</i>	126
Saisons Zéro - Couvent des Clarisses (Roubaix, Hauts-de-France) <i>Collectif Zerm (avec le soutien de Yes We Camp)</i>	140
Propice - Ancienne colonie pénitentiaire de Belle-Île-en-Mer (Palais, Bretagne) <i>Propice (avec le soutien de Sinny&Ooko)</i>	152

L'HÔTEL PASTEUR

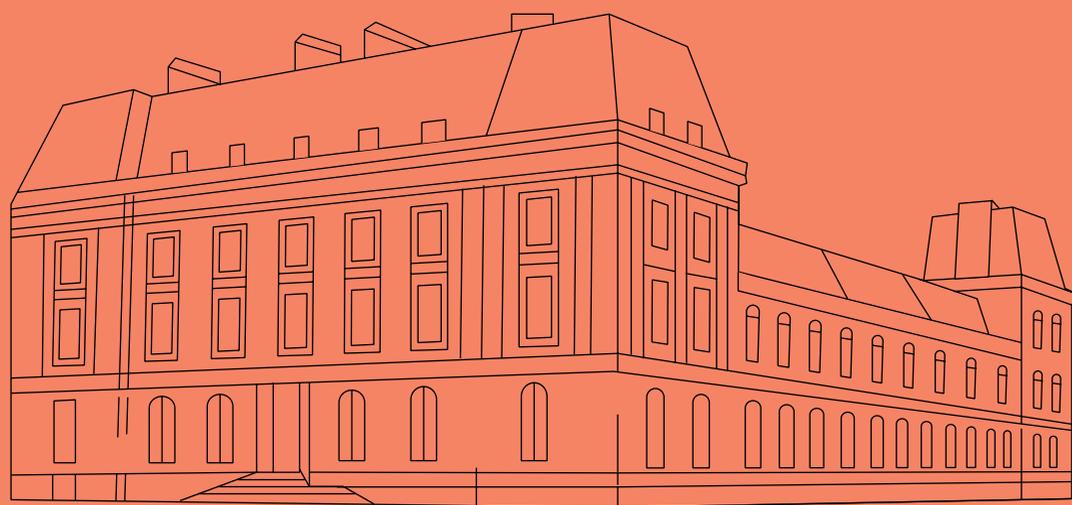
Rennes, Bretagne

La preuve par 7

*De la faculté des sciences
à l'Hôtel Pasteur : le temps long et
l'occupation plurielle pour entrevoir
la réversibilité du patrimoine.*

Projet collectif par essence, l'Hôtel Pasteur est né de la volonté de la ville de Rennes de refaire de l'ancienne faculté dentaire un lieu commun rendu au public.

Les citoyens et architectes associés ont imaginé de nouveaux usages. Pasteur est devenu une fabrique de la ville, un lieu ouvert à tous les possibles qui regroupe un tiers-lieu, une école maternelle et un Édulab.



Présentation du lieu

Le cœur de la ville de Rennes



© Carte IGN

📍 Situation géographique

→ Commune de Rennes (35)

📄 Nature du bâtiment et nature de la protection patrimoniale

→ Bâtiment Pasteur, 1986. Ancienne faculté des sciences de Rennes puis faculté dentaire et centre de soins

→ Périmètre du Centre historique de Rennes

📏 Surface globale et surface occupée

→ 6000 m² - surfaces bâties

→ 600 m² - cours intérieures

→ 3000 m² - surfaces dédiées au tiers-lieu



📍 Implantation du monument dans le tissu urbain

Le bâtiment Pasteur jouxte les quais de la Vilaine canalisée, à l'est du Centre-ville, en limite du périmètre du centre ancien historique sauvegardé.

Au nord-ouest du bâtiment, le Palais St Georges est classé monument historique. Au sud-ouest du bâtiment de l'autre côté des quais de la Vilaine, se trouve le musée des Beaux-arts de Rennes construit par le même architecte, Jean-Baptiste Martenot.

L'implantation du bâtiment est stratégique, positionné à l'est du Pont Pasteur reliant la gare de Rennes par l'Avenue Janvier à 5 minutes à pied.

📅 Date d'installation du tiers-lieu

→ 2012 : Début de l'étude de faisabilité en actes

→ 2021 : Réception du tiers-lieu et de l'école maternelle

🏠 Montage foncier et juridique

→ Propriété de la Ville de Rennes

→ Mandat de travaux confiée à la SPLA (Société Publique d'Aménagement Local) Territoires Publics puis contrat d'objectifs et convention d'occupation avec l'association collégiale de l'Hôtel Pasteur

👥 Publics cibles / Publics accueillis

→ Tous publics

Histoire du lieu

Une permanence architecturale sur le temps long



La Faculté des Sciences Pasteur en 1958

Faculté scientifique

1888

- Achèvement de la construction du bâtiment par les architectes Jean-Baptiste Martenot et Emmanuel Le Ray.
- Propriété de la ville de Rennes
- Emménagement de la Faculté des Sciences de Rennes

1968

- Emménagement de la Faculté dentaire et du Centre hospitalier universitaire dentaire

2006-2018

- Déménagement de la Faculté dentaire
- Puis déménagement du Centre

Permanence architecturale - Programmation et chantier ouverts

2012-2014

- Installation de l'Université Foraine de l'architecte Patrick Bouchain dans les étages délaissés par la faculté dentaire
- Installation de la permanence architecturale
- Rendu de l'étude de faisabilité en actes

2015

- Délégation de mandat de la ville de Rennes à la SPLA Territoires Publics pour la transformation du bâtiment en continuant le travail de la permanence architecturale et d'ouverture au public
- Installation de l'école maternelle Pasteur au rez-de-chaussé

2016

- Création de l'association collégiale l'Hôtel Pasteur, association de préfiguration de gestion citoyenne et collective du tiers-lieu
- Lancement de la Phase 1 des travaux par Nicolas Chambon Architecte : rénovation du clos et couvert

Permanence architecturale Programmation et chantier ouverts

2016-2017

- Finalisation du programme de l'Hôtel Pasteur initié en 2015 avec la SPLA
- Lancement de la Phase 2 des travaux par Encore Heureux Architectes
- Installation d'une permanence de chantier

2018-2020

- Mise en oeuvre du chantier ouvert, des chantiers d'insertion et des chantiers école
- Événements publics
- Présentation du projet à la biennale d'architecture de Venise
- Signature de la convention d'occupation entre la ville et l'association

Ouverture

2021

- Ouverture générale du bâtiment
- Réception complète du bâtiment et première rentrée des classes pour l'école maternelle Pasteur
- Ouverture générale du bâtiment, du tiers-lieu et de l'EduLab

Focus architectural, valeur patrimoniale

Un coeur d'îlot à révéler, une architecture majestueuse à retrouver

Le bâtiment Pasteur, conçu par un grand architecte communal, est un patrimoine majestueux en plein coeur de la Ville de Rennes.

Faculté des Sciences puis faculté dentaire, lors du déménagement de cette dernière s'est ouverte une véritable opportunité pour la ville propriétaire de préserver et ré-ouvrir ce site à la population, pour faire d'un patrimoine public un bien commun. Son histoire liée aux Sciences et à l'enseignement est devenue le fil de sa destinée.

Pasteur est une emprise architecturale imposante et majestueuse bâtie entre deux cours intérieures qui ont été investies au fil des années, remplies de petites constructions pour accueillir notamment le Centre Hospitalier Universitaire dentaire au rez-de-chaussée, trop à l'étroit dans l'emprise bâtie.

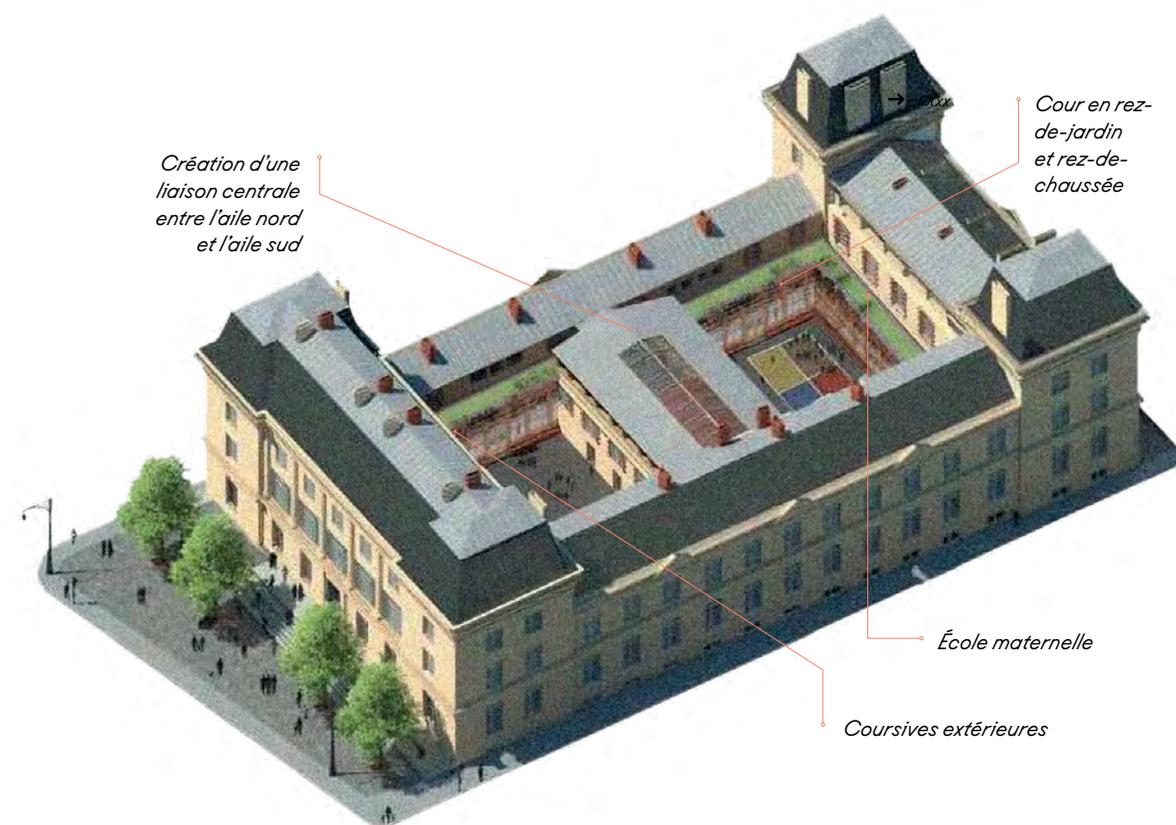
Les travaux engagés ont ainsi permis de retrouver la spécificité originelle du bâtiment autour de deux cours centrales, non visibles depuis l'extérieur. Des coursives extérieures autour des cours ont permis l'accessibilité et la mise en sécurité.

Par ailleurs l'enveloppe générale du bâtiment était à sauvegarder au plus vite. Le clos et couvert, en mauvais état du fait d'un manque d'entretien, a été rénové par l'agence rennaise Nicolas Chambon Architecte, en charge de la mise hors d'eau, hors d'air et de l'étude thermique du bâtiment.

L'Agence parisienne Encore Heureux Architectes a été missionnée sur l'implantation de l'école maternelle de 8 classes, de l'Édulab et la rénovation de L'Hôtel Pasteur, accompagnés par la maîtrise d'ouvrage et d'usage qui a fait appel à la participation, aux chantiers d'application et d'insertion, et au réemploi.



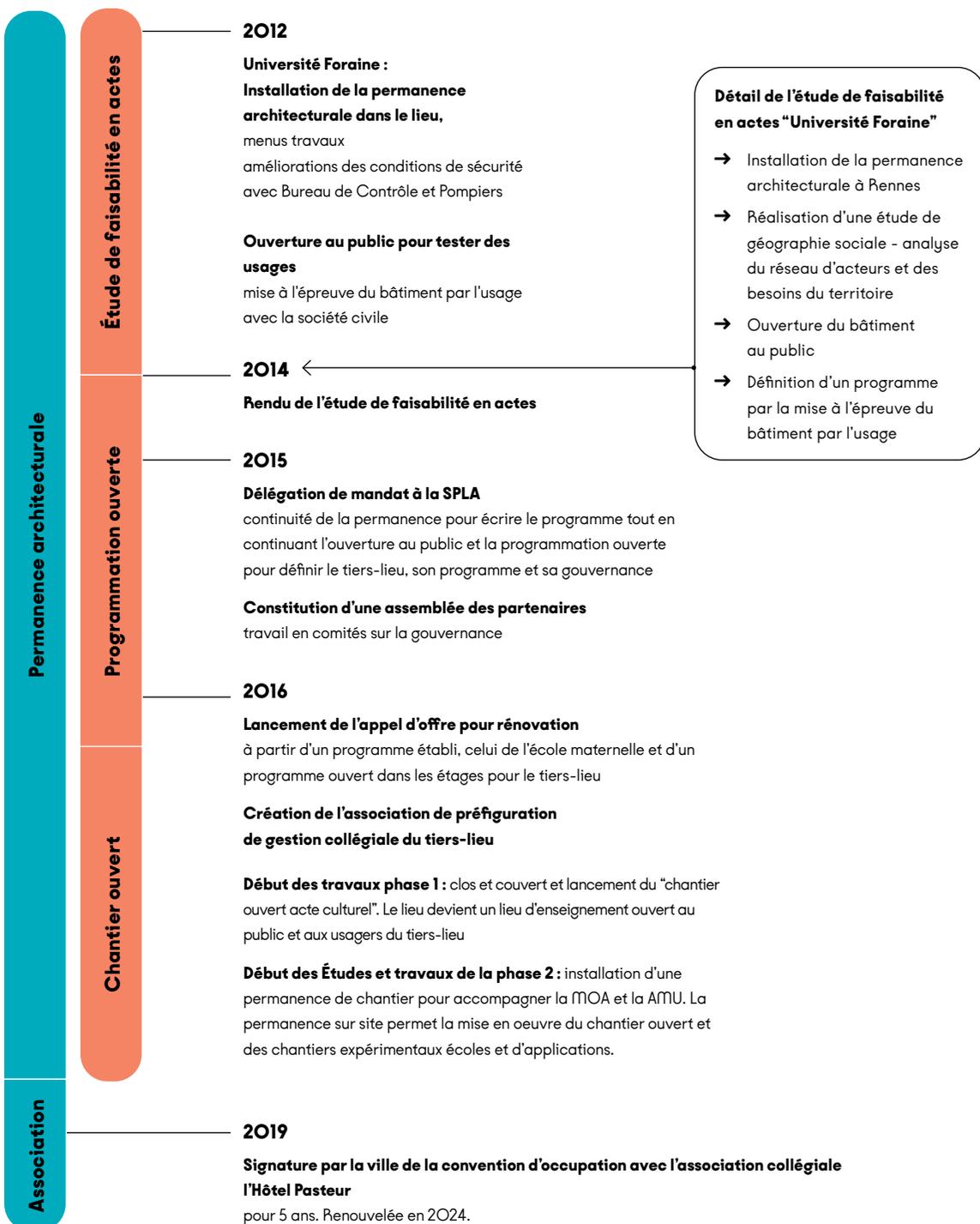
Cour avant les travaux et le curetage



Travaux effectués pour retrouver les volumes d'origine, perspective réalisée par l'agence Encore Heureux Architectes (2016)

Démarche tiers-lieu

De l'Université Foraine au tiers-lieu



Les activités du tiers-lieu

Un programme ouvert, issu des besoins et envie du territoire

Au démarrage du projet, se lance "l'Université Foraine", imaginée par Patrick Bouchain, qui propose d'intervenir à Rennes sur des sites inoccupés, sans programme prédéfini, et de faire émerger un projet par la participation, l'ouverture au public, en travaillant sur l'appropriation. La permanence s'installe et débute par une étude de géographie sociale, réalisée pendant 6 mois, qui révèle un tissu d'acteurs, d'associations et d'institutions désireuses de construire la commande par l'occupation des espaces du bâtiment Pasteur pour y tester des activités (voir Fiche 2).

À la suite des rencontres publiques de "l'Université Foraine", **le bâtiment Pasteur a été occupé à l'aide d'une seule clef prêtée à toutes et tous**. En 2014, une étude de faisabilité en actes, en lien avec les différentes formes d'appropriation du lieu a été rédigée, celle-ci démontrant qu'en faisant confiance à un tiers, l'occupation d'un bâtiment permettait tout d'abord son entretien et l'invention d'un lieu d'un nouveau genre capable de s'adapter en fonction des besoins d'une société en mouvement.

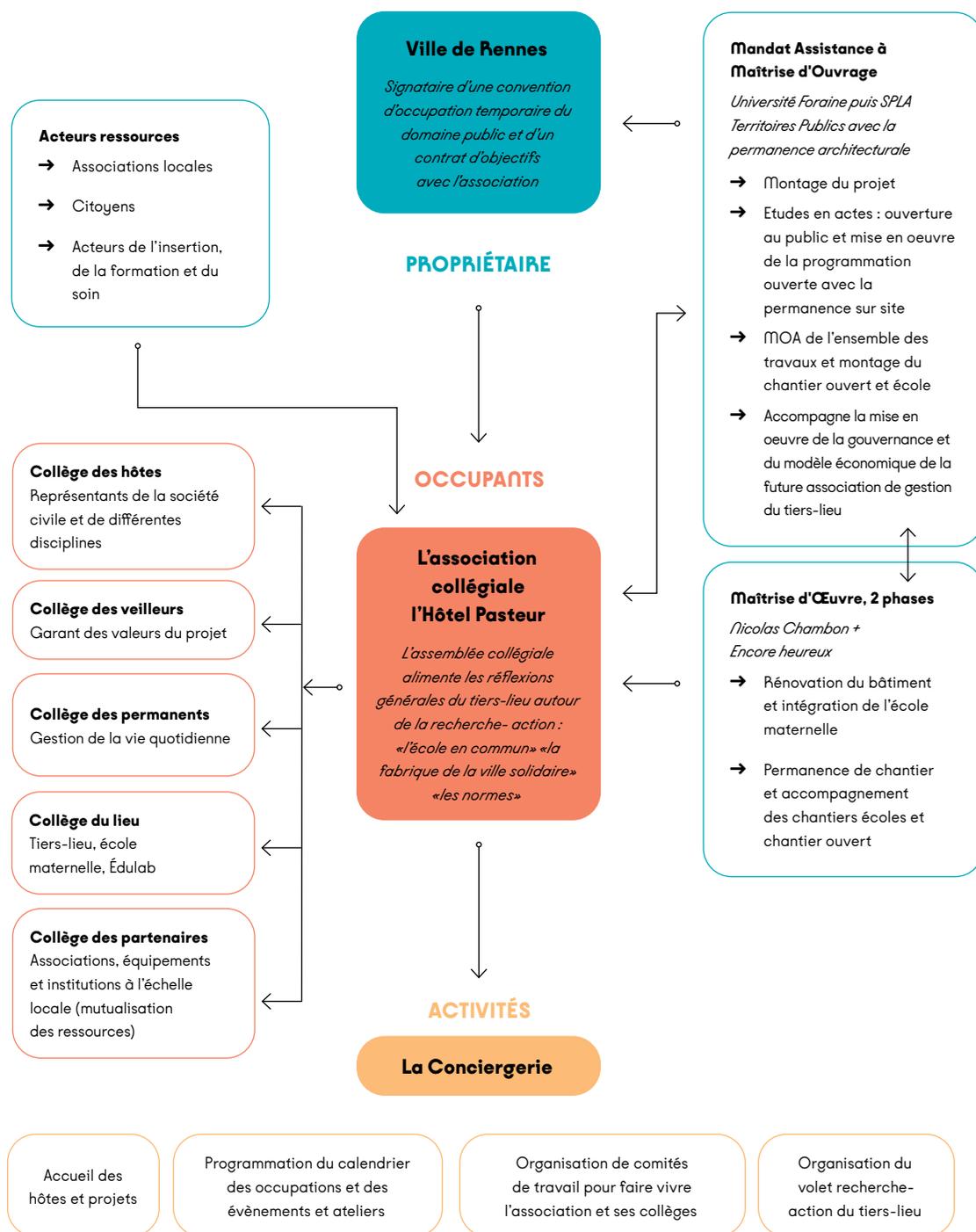
S'installe alors rapidement une première cuisine collective, lieu de vie et de rassemblement à partir des mobiliers réemployés sur place. **Des plans d'occupation sont réalisés au fur et à mesure des appropriations en adéquation avec les capacités et contraintes du bâtiment.** En parallèle, se dessinent l'estimation chiffrée, le schéma programmatique et les études travaux en fonction de la diversité des usages et des besoins.

De 2016 à 2021 naît le chantier ouvert et en mars 2021, les trois activités piliers du projet cohabitent. C'est la rentrée commune pour le tiers-lieu, l'Édulab et l'école maternelle. Au-delà d'une simple cohabitation, les trois entités ont la volonté de s'investir dans un partage de sens, un quotidien reposant sur des règles de vie communes et la mutualisation de certains espaces. L'Hôtel Pasteur, renouvelé, explore ainsi différentes manières d'apprendre, de faire et de transmettre.



Fonctionnement du lieu

Une étroite collaboration entre la ville de Rennes et l'association collégiale gestionnaire du site



La permanence architecturale a permis de définir le programme de l'Hôtel Pasteur, par l'ouverture au public, et a mené à la création d'une association citoyenne, rassemblant des acteurs de différents secteurs de la ville, dont certains présents dans le bâtiment.



Modèle économique

2012-2014

PRÉFIGURATION

RECETTES

220 000 € / Subvention de fonctionnement de la Ville de Rennes et Rennes Métropole

DÉPENSES

220 000 € / Permanence architecturale par l'association Notre Atelier Commun dans le cadre de l'Université Foraine

2015 - 2021

TRAVAUX ET AMO

RECETTES

11,9 millions € / Investissement travaux de la Ville de Rennes et la Banque des Territoires

DÉPENSES

11 millions € / Études, Travaux, MOE

437 000 € / Maîtrise d'ouvrage. Assuré par la SPLA Territoires Publics

296 000 € / AMO / AMU. Permanence architecturale aux côtés de la SPLA Territoires Publics

Depuis 2021

EXPLOITATION

RECETTES

250 000 € / Subvention à travers une convention d'occupation de la Ville de Rennes + financements FONJEP, Région Bretagne, DRAC

DÉPENSES

250 000 € / Charges bâtimentaires, coordination et animation du tiers-lieu
→ 3,75 ETP

ÉCONOMIE CONTRIBUTIVE

Participation des résidents à l'accueil et à l'entretien du lieu à travers la convention d'occupation



LES ATELIERS DU CHÂTEAU

Château de Jossigny
(Jossigny, Île-de-France)

*Plateau Urbain et le Centre
des monuments nationaux*

*D'un château classé au titre des
monuments historiques à un espace
de travail dédié aux artisans
pour ouvrir le lieu au public.*

Le Centre des monuments nationaux assure la conservation du château depuis une cinquantaine d'années. Malgré des ouvertures ponctuelles au public, aucun projet de valorisation des lieux n'avait pu aboutir avant le projet de tiers-lieu.



Présentation du lieu

Le château et le village



© Carte IGN

📍 Situation géographique

→ Commune de Jossigny (77)

📄 Nature du bâtiment et nature de la protection patrimoniale

→ Château rocaille
Classé au titre des monuments historiques par arrêté du 23 décembre 1942.

🏠 Surface globale et surface occupée

→ 1500 m² de surface globale
→ 550 m² de surface occupée



📍 Implantation du monument dans le tissu urbain

Le périmètre de protection du château (périmètre de 500m ainsi que les axes visuels des allées du Levant et du Couchant) a une emprise importante dans la commune. Et ce d'autant plus dans un contexte urbain dense, en plein essor.

Le domaine de Jossigny s'inscrit dans un parc clos, articulé autour de deux cours, bien visibles.

📅 Date d'installation du tiers-lieu

→ Mars 2023

🏠 Montage foncier et juridique

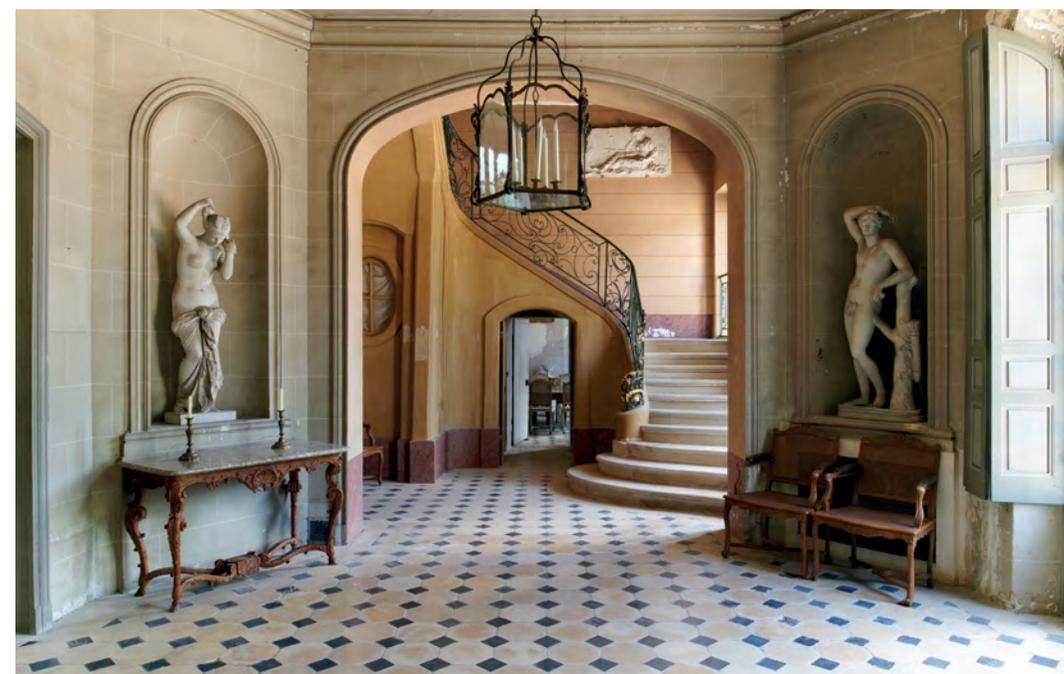
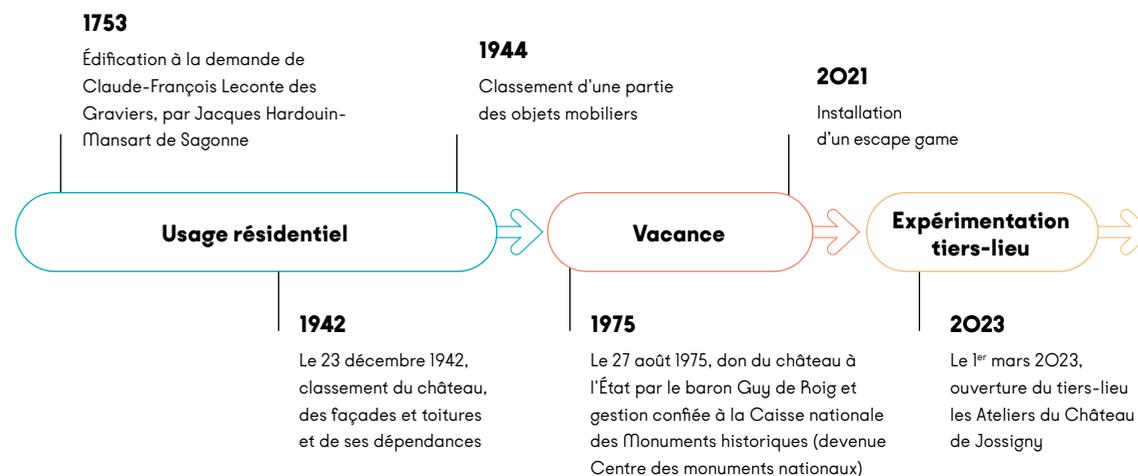
→ Propriété du Centre des monuments nationaux / Conventions d'occupation temporaire avec les 12 structures occupantes.

👥 Publics cibles / Publics accueillis

→ Habitants de Seine-et-Marne et de la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire, dont Jossigny fait partie.

Histoire du lieu

Chronologie



Vers une transformation du monument

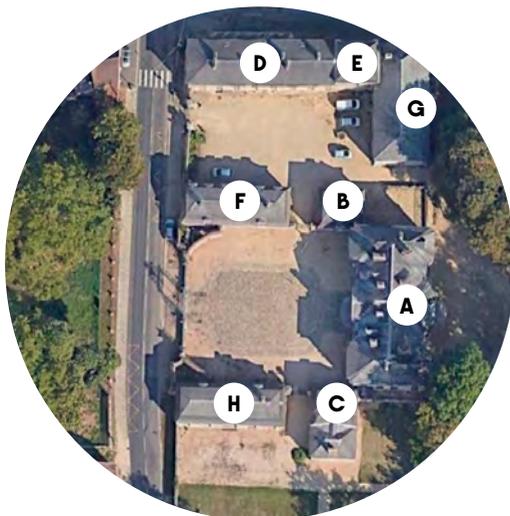
En 1975, la conservation du château est confiée à la caisse nationale des Monuments Historiques, devenue le Centre des monuments nationaux (CMN). Le château et ses dépendances ont fait l'objet de multiples campagnes ponctuelles de travaux, sans qu'un projet de mise en valeur et d'ouverture au public n'aboutisse, jusqu'au projet de tiers-lieu.

Nature de la protection patrimoniale et renouvellement d'usage

Le logis, la cuisine et la chapelle sont entièrement protégés au titre des monuments historiques. Les façades et toitures des communs sont également protégées (remises, écuries, pigeonniers, bâtiment des Lierres, orangerie et maison de la Roberde) ainsi que le parc et le mobilier du château.

Focus architectural Valeur patrimoniale

Retracer l'histoire de l'édifice pour comprendre les enjeux d'implantation du tiers-lieu



C'est la volonté du CMN d'implanter de nouvelles activités et d'ouvrir le site à une communauté d'acteurs qui a rendu possible la réalisation des travaux pour remettre aux normes les espaces du château. Une étude préalable a permis d'identifier les espaces en capacité de recevoir du public et de nouveaux usages, en accord avec le niveau de classement et l'état sanitaire des lieux.

Préalables à l'ouverture des « Ateliers de Jossigny »

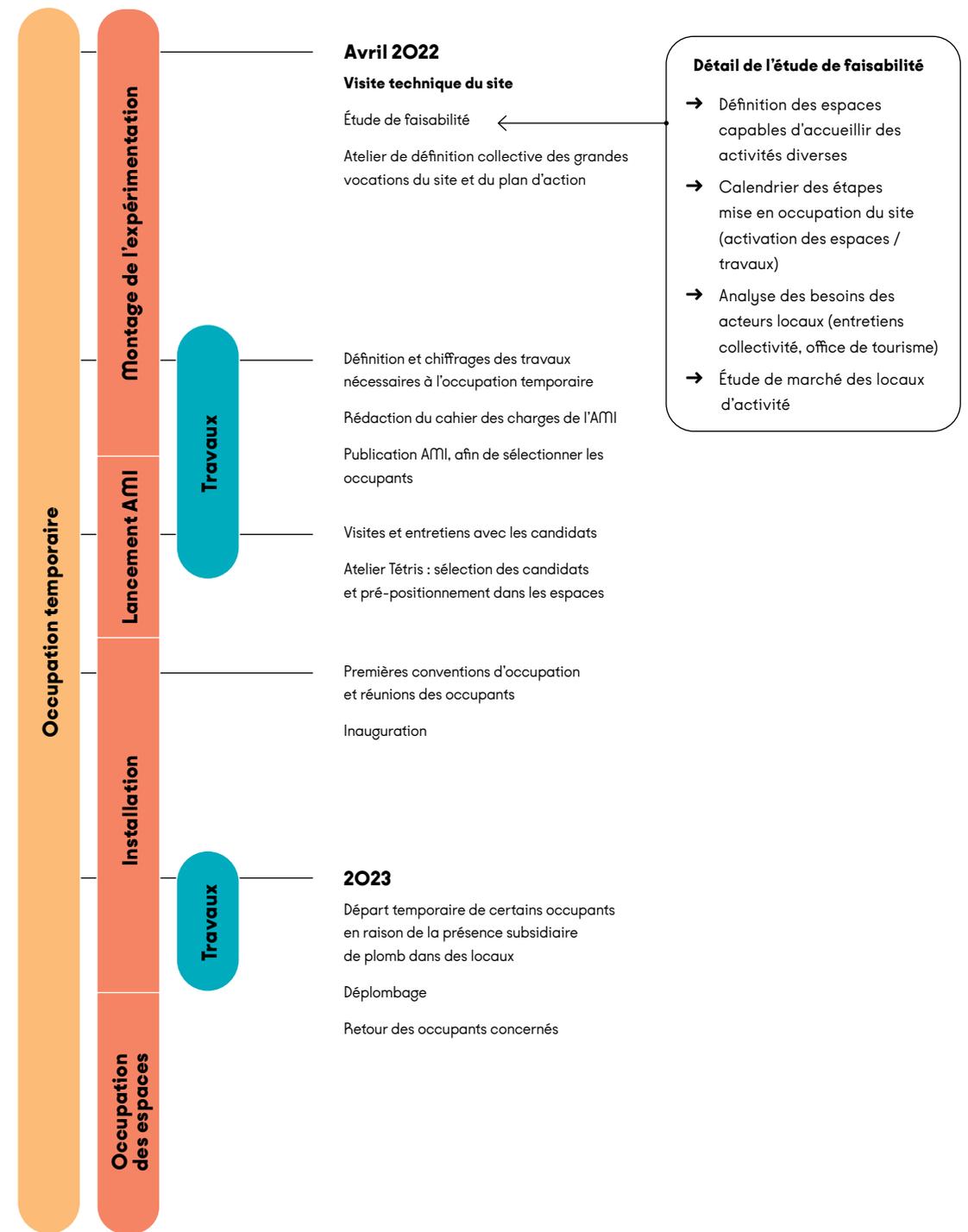
Restés longtemps vacants, les espaces intérieurs de l'ensemble des bâtiments sont passablement dégradés. (Voir les études de capacité et les diagnostics menés page 43 et 108)

Le château de Jossigny est un magnifique exemple de l'**architecture rocaille du XVIII^e siècle**. Édifié vers 1750, sa construction est attribuée à l'architecte Jacques Hardouin-Mansart de Sagonne.

Le logis (**A**), bâtisse principale encadrée de la chapelle (**B**) et de la cuisine (**C**), donne sur une majestueuse cour d'honneur. Au nord, la cour des communs est bordée de plusieurs bâtiments : celui des Lierres (**D**), le pigeonnier (**E**), les remises (**F**), en face, et l'écurie (**G**) en fond de cour. De l'autre côté de la cour d'honneur, une orangerie (**H**) datée du milieu du XVIII^e siècle. Les bâtiments sont entourés d'un parc arboré de 5,5 hectares, qui accueillait historiquement le potager. Le château est orienté selon deux allées en doubles alignements qui permettent de larges vues sur le territoire.

Démarche tiers-lieu

Faisabilité, identification des espaces capables et travaux



Les activités du tiers-lieu

Les Ateliers du château : une diversité d'activités et un large public

Comment les activités ont-elles été définies ?

Le postulat : pour faire revivre le monument, il fallait des acteurs présents au quotidien, des acteurs qui travaillent.

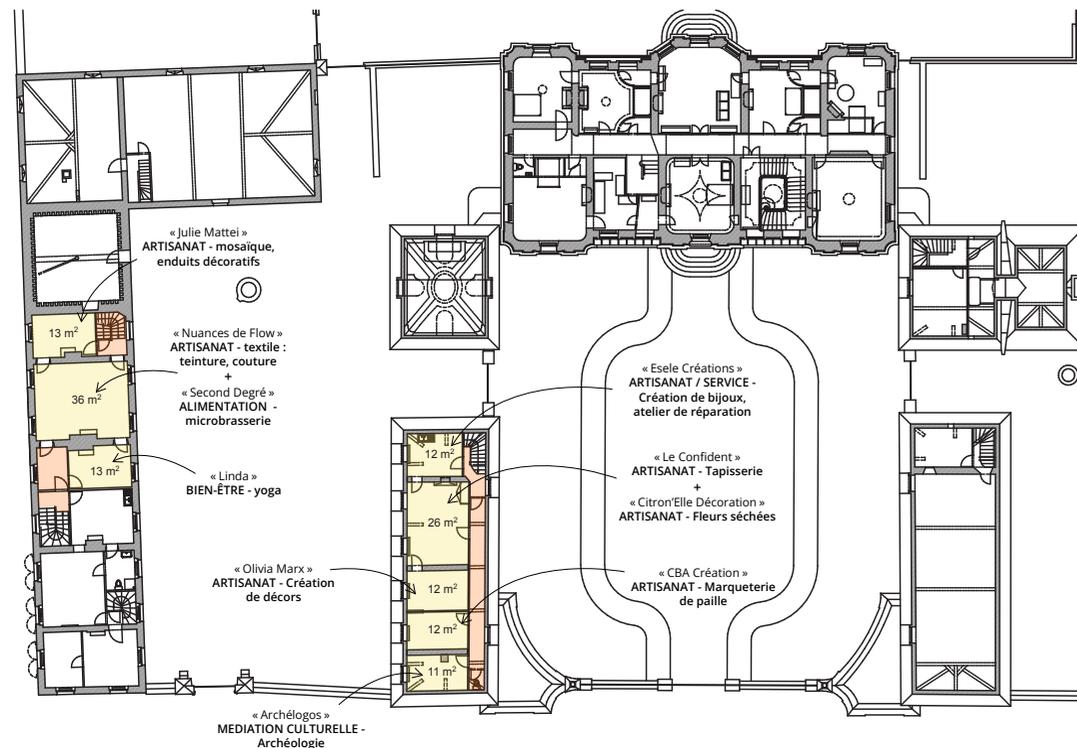
1. Étude des espaces capables à recevoir une occupation temporaire et définition de leur destination : espaces de travail, accueil du public, stockage...
2. Définition des grandes vocations du tiers-lieu et validation des usages souhaités et non souhaités avec le CMN, la collectivité, des acteurs clés du territoire.
3. Appel à candidatures pour sélectionner des porteurs de projets souhaitant s'implanter dans les espaces ciblés pour y développer leur activité.

Hybridité des usages

L'un des critères du CMN était la diversification des activités au sein du monument. Les structures ont donc été choisies afin de représenter une certaine complémentarité dans les usages : artisanat d'art, micro-brasserie, archéologie, réemploi... les ateliers proposés par les occupants touchent une grande diversité de publics.

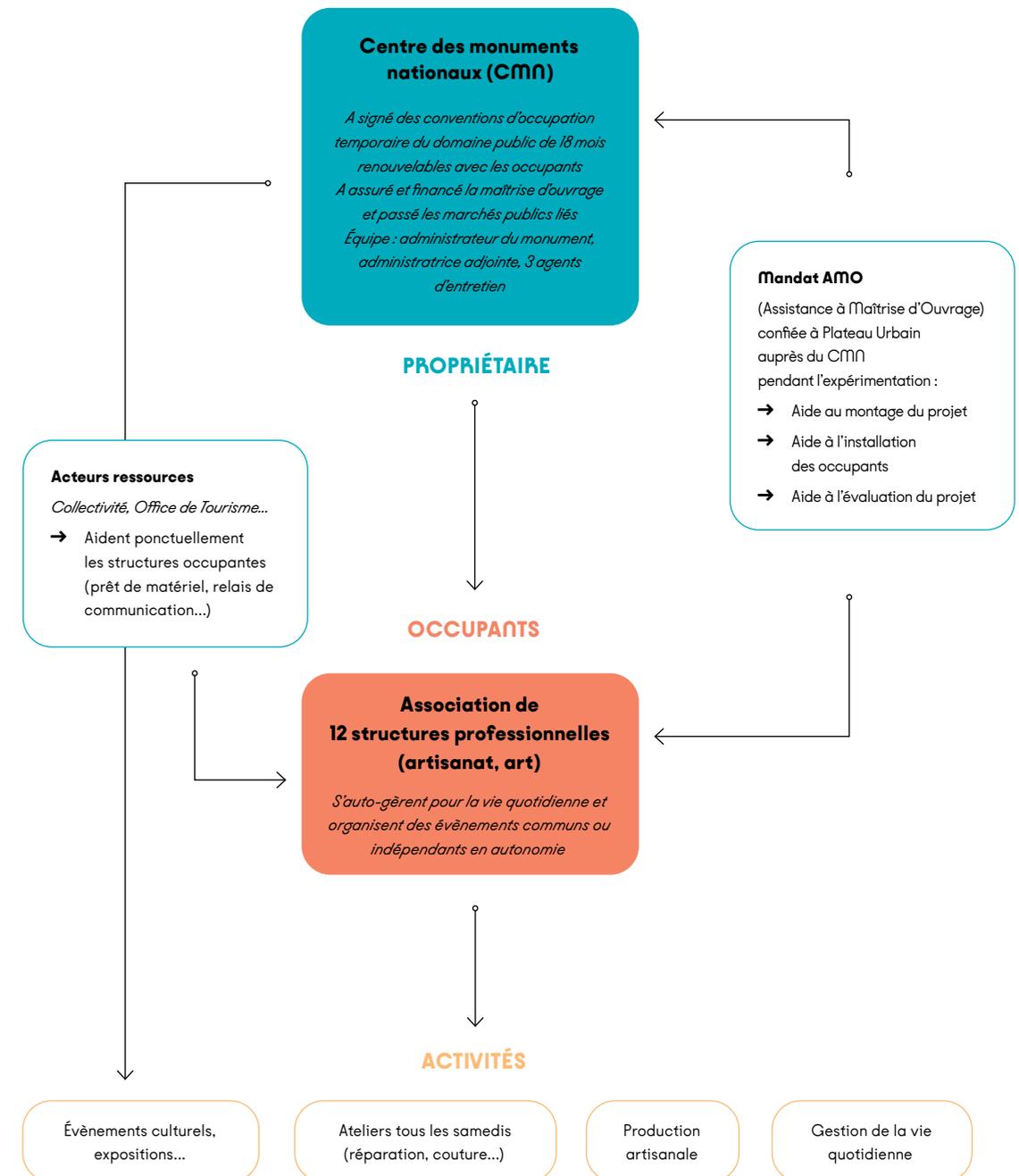
Manifestations et activités ouvertes au public

Le rez-de-chaussée du château est ouvert tous les week-ends pour des « **escape games** », (dont la superficie est la plus grande d'Europe) et plus ponctuellement lors de manifestations culturelles du CMN.



Fonctionnement du lieu

Un montage tripartite pour assurer l'expérimentation



Modèle économique

2023

TRAVAUX DE MISE AUX NORMES

RECETTES

270 000 € / Travaux, investissement réalisé par le Centre des monuments nationaux

DÉPENSES

270 000 € / Diagnostiques et travaux de mise aux normes
Diagnostic amiante et plomb, déplombage, plomberie, sécurité et travaux de conservation (menuiseries, couverture,..)

2024

OCCUPATION TEMPORAIRE

RECETTES

22 000 € / Redevances locatives. Loyers versés par les occupants

DÉPENSES

12 000 € / Charges bâtementaires. Chauffage, eau, électricité...

10 000 € / Gestion et coordination. Par Plateau Urbain

2 000 € / Communication
Pour l'événementiel

→ Pas d'ETP pour l'animation du lieu, car compris dans la convention d'occupation avec les résidents

ÉCONOMIE CONTRIBUTIVE

Menus entretiens et animation du lieu (organisation d'événements ponctuels) dans le cadre de la convention d'occupation avec les résidents en contrepartie d'un loyer modéré



Innovations

Aller vite pour faire la preuve

L'occupation temporaire permet de remettre un site en usage à moindre coût. Cela laisse la liberté d'expérimenter des choses, de se tromper, de réajuster.

C'est la stratégie employée dans le cadre du projet de Jossigny : mettre rapidement en occupation le site, sur une courte durée (1 an) pour tester le projet. Une démarche de suivi – évaluation est mise en place en parallèle du projet, afin de pouvoir ajuster chemin faisant mais aussi encadrer le suivi et l'évaluation du modèle.

Focus technique : le traitement du plomb

Il a été constaté lors du diagnostic technique la présence de plomb dans certaines peintures, comme fréquemment dans les rénovations antérieures à 1949 (et même jusqu'en 1990). Les mesures par tests lingette ont attesté d'une pollution d'une moyenne égale au double du seuil de salubrité publique définie par l'arrêté du 12 mai 2009 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb. En l'état, les locaux pouvaient très difficilement accueillir des occupants réalisant eux-mêmes les peintures. En effet les organismes de contrôle peuvent retenir un seuil de 1000 du Code de la santé publique dans le cadre de la lutte contre le saturnisme. Le CMN a donc eu recours à un AMO plomb pour le conseiller sur le protocole à mener. Le risque plomb a finalement été supprimé par un retrait des peintures (déplombage) puis un traitement des sols par nettoyage en profondeur des sols durs (tomette et pierre) et un encapsulage ou encoffrement des parquets (recouvrement par revêtement plastique type linoléum / aspiration, ponçage et vernissage).



Périmètre du déplombage

- Fenêtres à brosser pour permettre une remise en peinture par les occupants
- Murs et embrasures à déplomber

Construire des liens

Notre approche pour la création d'une communauté d'acteurs a consisté en deux démarches parallèles : la consolidation de communs spatiaux et la constitution de communs humains.

La morphologie du monument a permis de dégager rapidement les espaces adéquats à l'implantation d'une communauté : les anciens communs du château. Articulés autour d'une cour, à l'écart du corps principal du château qui accueille un escape game, ils ont une dimension plus domestique permettant d'accueillir des usages quotidiens et surtout de communiquer facilement (vues, circulations...)

Pour la création des communs humains, nous avons défendu l'idée d'une implication par le « faire » et pas uniquement par le recueil des attentes. L'appel à candidatures ouvert est une bonne façon d'impliquer les acteurs de tous champs et de recueillir leurs envies « en action ». La sélection des lauréats a permis de favoriser l'adéquation des usages avec les lieux. D'une part, une adéquation par rapport au bâtiment et d'autre part, une adéquation des activités entre elles.

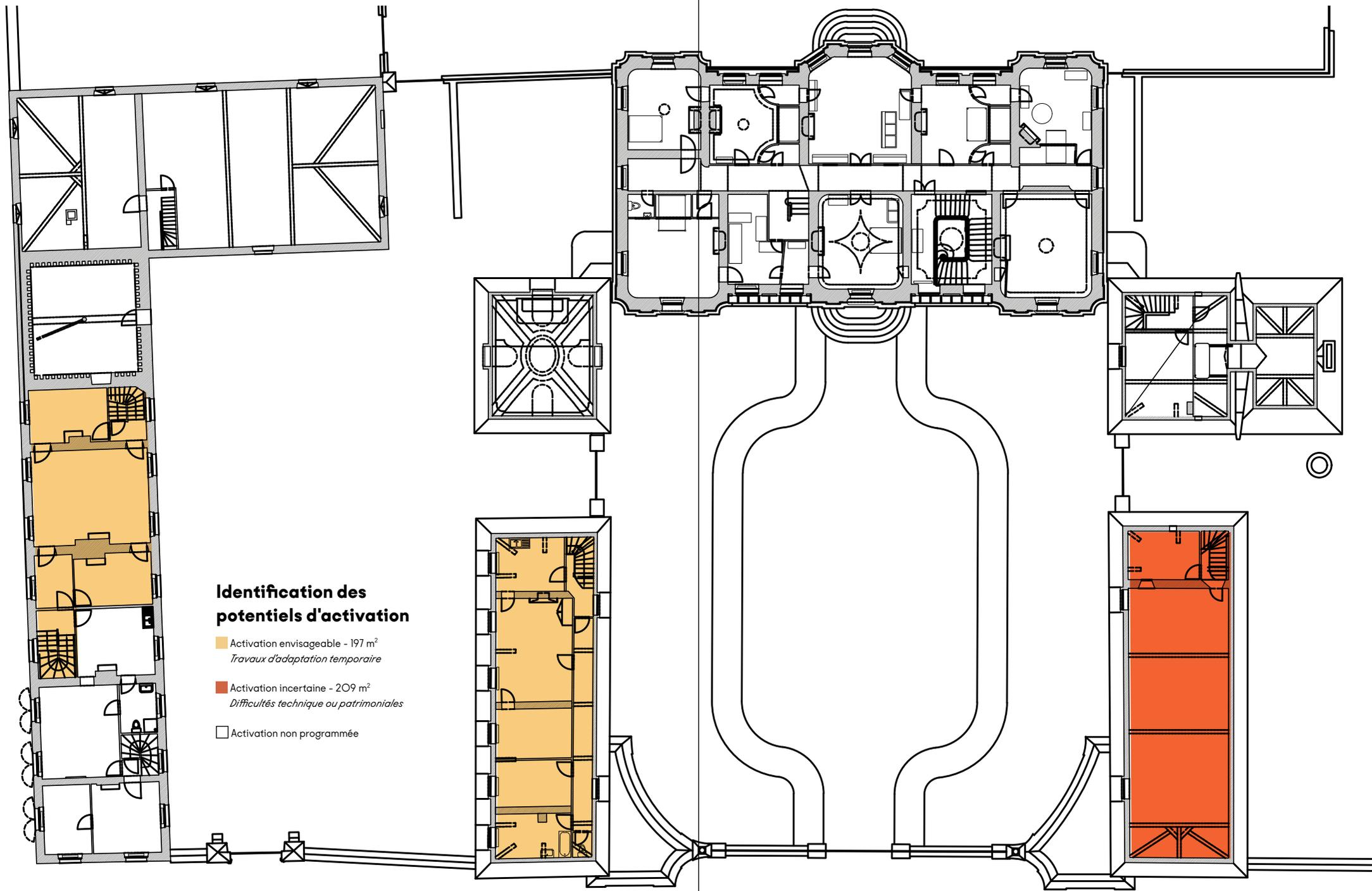
Capacité des espaces à recevoir des usages

Une étude de capacité a été réalisée au rez-de-chaussée et au 1er étage, distinguant 3 niveaux de faisabilité dans les espaces proposés par le CMN pour mener l'expérimentation de tiers-lieu.

La majorité des résidents accueillis exerce dans le domaine de l'art, de l'artisanat et de la création. Plusieurs d'entre eux investissent également le jardin, pour s'y approvisionner en fleurs, mais aussi pour faire découvrir au public leur activité. Une structure de médiation culturelle portée sur l'archéologie et une microbrasserie ont également été sélectionnées. La plupart sont déjà implantés en Seine-et-Marne, et souhaitent conserver et renforcer leurs liens avec les acteurs du territoire.

Une dizaine de salles des anciens communs du château et des espaces extérieurs ont été mis à leur disposition pour une durée de 18 mois. Leur regroupement autour de la cour des lierres, favorise l'entraide et le partage de connaissances ou de matériels.

Le site continue d'accueillir par ailleurs des expositions et événements dans le château, l'orangerie et la cour principale avec une programmation permettant de rayonner sur le territoire.



SAISONS ZÉRO

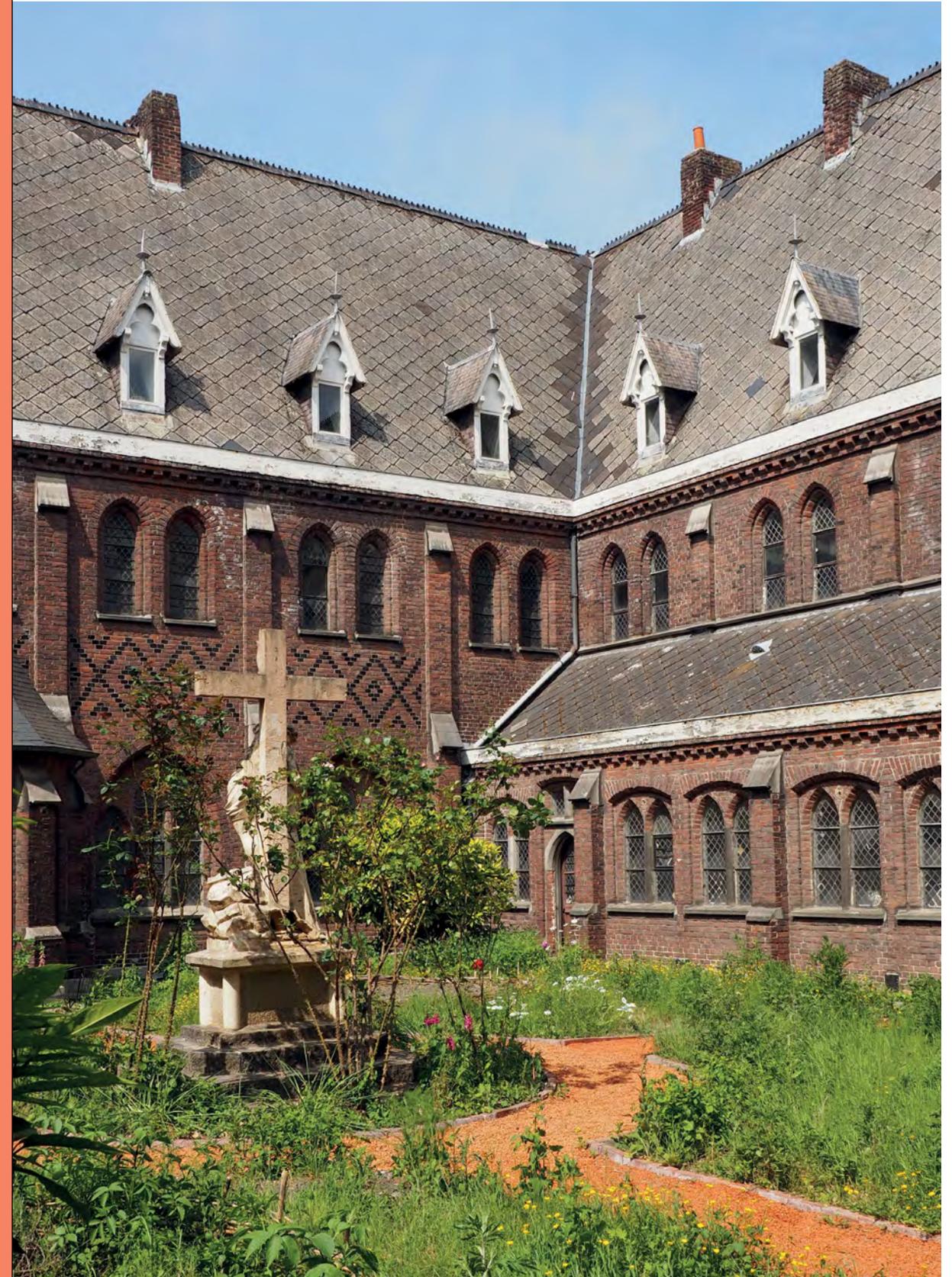
Couvent des Clarisses

(Roubaix, Hauts-de-France)

*Association Zerm et Association Saisons Zéro
(avec le soutien de Yes We Camp)*

Réhabiliter par l'occupation

Au coeur d'un Quartier prioritaire de la politique de la ville, l'occupation transitoire au sein du couvent tend à ouvrir aux habitants et au public un site pourtant construit pour être cloîtré. L'objectif : en faire, pas à pas, un lieu emblématique de la transition écologique de la ville de Roubaix.



Présentation du lieu

Un couvent réouvert pour les habitants de Roubaix



© Carte IGN

📍 Situation géographique

→ ville de Roubaix (59)

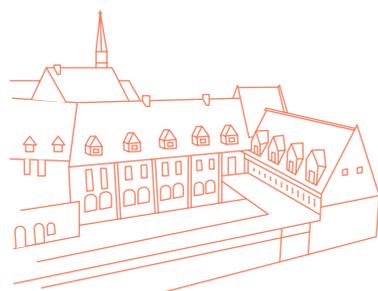
📄 Nature du bâtiment et nature de la protection patrimoniale

→ Couvent des Clarisses Colettines et école Sainte-Claire, bâtiments néogothiques de la fin du XIX^e siècle. Inscrits au titre des monuments historiques en totalité avec leurs murs de clôture, par arrêté du 30 décembre 2010.

🏠 Surface globale et surface occupée

→ 6560 m² de surface globale

→ Environ 5700 m² occupés par le tiers-lieu



Implantation du monument dans le tissu urbain

Le couvent est installé dans le quartier de l'Épeule, au sud-ouest de la ville de Roubaix. L'Épeule désigne le cocon de fils du tisserand. On le retrouve dans les armes de la ville. Il témoigne du passé industriel du site qui a connu de profondes métamorphoses à travers le temps.

L'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) pilote la transformation du quartier. L'enceinte du couvent, qui entoure aussi l'école, a permis au site de résister aux changements brutaux et à la pression urbaine. C'est également un enjeu pour le projet à venir.

📅 Date d'installation du tiers-lieu

→ Décembre 2019

🏠 Montage foncier et juridique

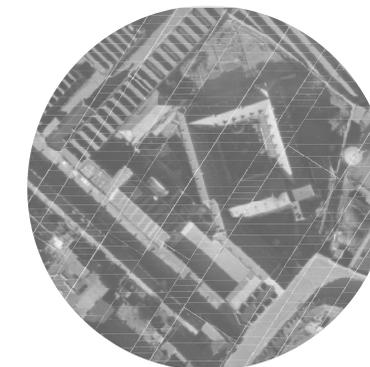
→ Propriété de la ville de Roubaix

👥 Publics cibles / Publics accueillis

→ Habitants du quartier, de la métropole Lilloise, voyageurs nationaux et internationaux

Histoire du lieu

Chronologie



1874

Pose de la première pierre. La famille Desclée entreprend la construction du couvent dont le dessin est confié à Jean-Baptiste Bethune.

1972

Démolitions de logements ouvriers, construction de grands ensembles

2009

La Ville achète le couvent

2010

Arrêté d'inscription au titre des monuments historiques

Usages dédiés à la communauté moniale et à l'école

Vacance

Occupation transitoire

1923

Lois anticléricales. Après un rachat par des industriels en 1906, le couvent redevient propriété des sœurs en 1923

2008

Communauté dissoute départ des sœurs fermeture de l'école.

2019

Ouverture du tiers-lieu Saisons Zéro.



1950



1972



2023

Focus architectural Valeur patrimoniale

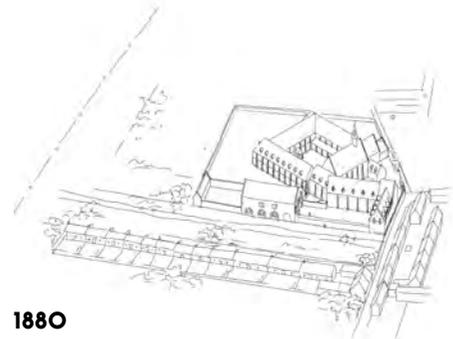
Renouer le dialogue entre l'édifice et le quartier de l'Épeule

Le couvent et l'école incarnent **une œuvre majeure des célèbres architectes belges Jean-Baptiste Béthune et Louis Cloquet**. En prise avec son contexte urbain, le site s'inscrit dans le temps long de l'histoire de l'agglomération et du passé industriel de la ville.

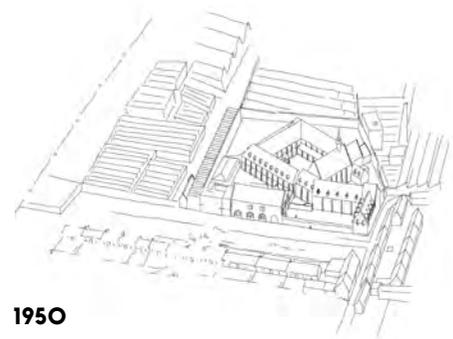
L'enjeu principal de restauration du monument est de réussir la rencontre entre différentes cultures réunies par le projet, à ce moment précis de l'histoire de l'édifice : la municipalité propriétaire, le quartier en mutation, l'association engagée occupante, le diocèse référant, la conservation des monuments historiques, les incarnent parmi d'autres...

En 2008, le couvent a perdu son sens et son usage. Il est de plus en plus isolé dans son quartier. Les grands ensembles qui bordent le site se vident peu à peu à partir de 2022, pour laisser place au projet urbain qui se prépare.

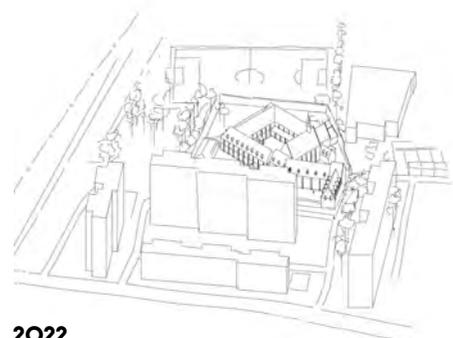
Les grandes emprises voisines (terrains de sports et supermarché) déconnectées et solitaires, ne permettent pas de qualifier l'espace public. Le couvent, départi de sa communauté religieuse et urbaine a perdu sa raison d'être. Il peine à retrouver une place significative au sein de la ville. Néanmoins, **l'occupation transitoire des lieux commence dès 2019 à préserver l'héritage du site. En préfigurant de nouvelles activités adaptées aux bâtiments et au quartier, le projet initie la réhabilitation des lieux par l'usage.**



1880



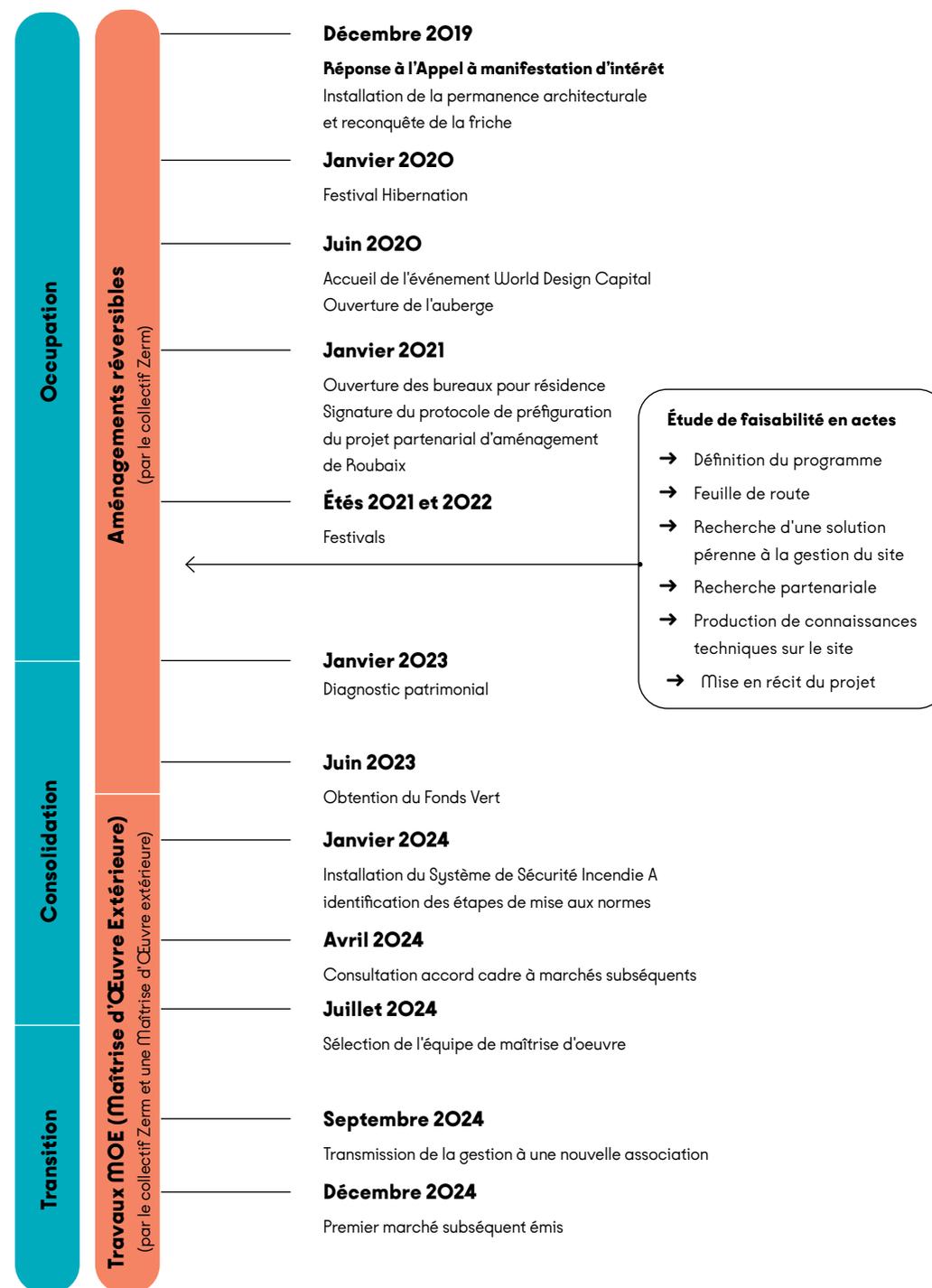
1950



2022

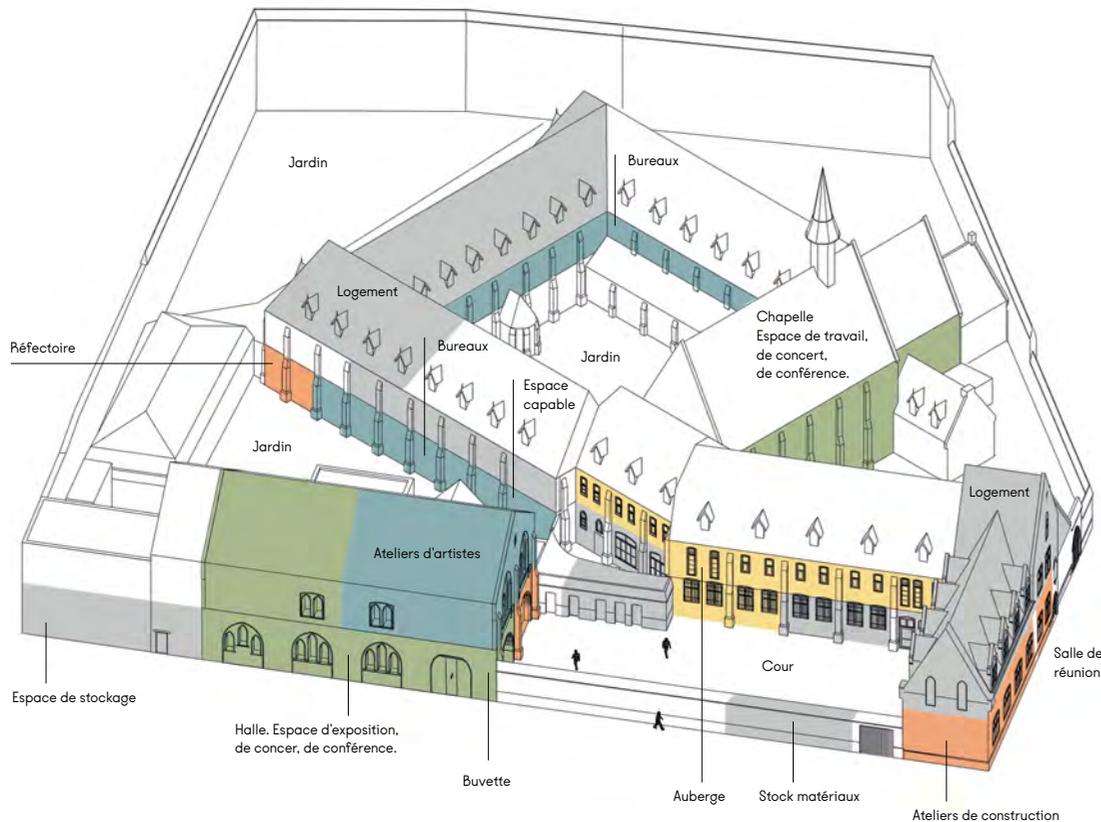
Démarche tiers-lieu

Le montage du projet de tiers-lieu



Les activités du tiers-lieu

Des espaces partiellement activés pour tester les activités et les usages



Les activités sont organisées selon plusieurs blocs économiques :

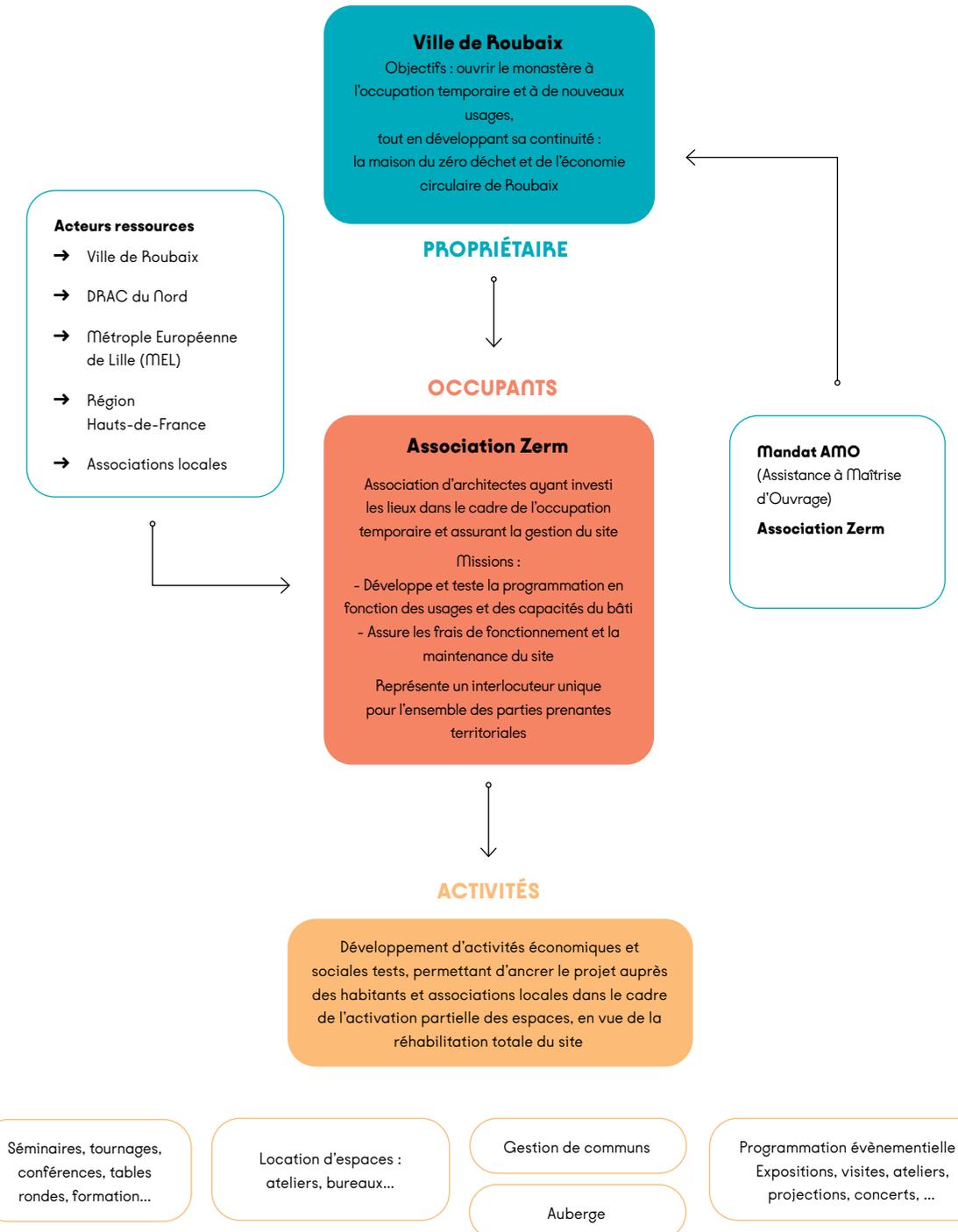
- Auberge,
- Programme d'accueil de groupe (privatisations),
- Bureaux et ateliers,
- Buvette,
- Programmation culturelle.

Ces activités permettent d'éprouver le fonctionnement d'activités économiques au sein du site, de faire entrer le public dans le couvent et d'ancrer le projet dans le quartier.

- Privatisation / Programmation
- Bureaux
- Auberge
- Espaces partagés
- Régie de site

Fonctionnement du lieu

Une gouvernance fondée sur l'expérimentation et l'ancrage territorial du projet



Modèle économique

2019 - 2023

OCCUPATION TEMPORAIRE (5 ANS)

RECETTES

460 000 € / Activités rémunératrices. Auberge, privatisations, bureaux et ateliers, buvette, programmation culturelle et prestations (entre 85 000 € et 155 000 € annuel)

505 000 € / Financements extérieurs

310 000 € / Financement public par la Ville de Roubaix

DÉPENSES

485 000 € / Ressources humaines. 100 000 € en moyenne sur les 3 dernières années.

→ **4,5 ETP en moyenne**

590 000 € / Investissement Travaux

100 000 € / Charges bâtementaires et fonctionnement

ÉCONOMIE CONTRIBUTIVE

Accueil et conciergerie par la permanence architecturale

À venir

TRAVAUX DE RÉHABILITATION

RECETTES

10 millions € / Investissement travaux

- Fonds Vert (Ministère des Territoires, de l'Écologie et du Logement),
- Ville de Roubaix,
- MEL (Métropole Européenne de Lille),
- Région Hauts-de-France, ANRU

DÉPENSES

10 millions € / Travaux de réhabilitation

- Répartis en trois volets :
- Sauvegarde patrimoniale
 - Mise en sécurité et en conformité les espaces
 - Activation de surfaces



Innovations

Le “Mandat Patrimoine”

C'est un outil de collaboration développé par le Collectif Zerm et la DRAC du Nord pour adapter le processus d'occupation extensive et l'impératif d'associer au projet le service de conservation des sites patrimoniaux. Il s'agit d'une procédure intermédiaire entre le simple entretien (sans déclaration) et le permis de construire (voir Fiche 4).

Un “laboratoire de la frugalité”

La consommation d'énergie par personne est aujourd'hui incompatible avec un avenir durable. Il s'agit donc d'expérimenter des solutions frugales, adaptées à la fois aux contraintes du bâti et aux usages des occupants.



L'étude de faisabilité en actes

La Ville de Roubaix a confié au Collectif Zerm une mission d'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) en 2022. Cette étude a permis d'assurer la transmission de quatre ans d'occupation, transcrivant les connaissances du site, tant techniques que sensibles. L'étude a abouti à la définition d'un programme et au lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre en 2024 (voir Fiche 2).

La permanence architecturale

La méthode proposée consiste à occuper le site rapidement et de manière extensive, de reconquérir l'état de friche progressivement, de proche en proche, et d'y tester divers usages. C'est donc l'usage et le monument qui créent le programme plutôt que l'inverse.

La permanence architecturale permet de documenter le projet et de traduire l'occupation en programme. L'idée est de trouver le meilleur compromis entre une commande politique, les réalités du quartier, les capacités des bâtiments et l'intérêt patrimonial d'un monument historique.

Cette démarche est l'occasion de plusieurs innovations parallèles en terme de processus de projet (voir Fiche 2).



PROPICE

Ancienne colonie pénitentiaire de Belle-Île-en-Mer

(Le Palais, Bretagne)

*Propice (avec le soutien
de Sinny&Ooko)*

*Un ancien bain pour enfants adossé
à la Citadelle Vauban surplombant
le port de Le Palais se transforme en
tiers-lieu associatif et culturel.*

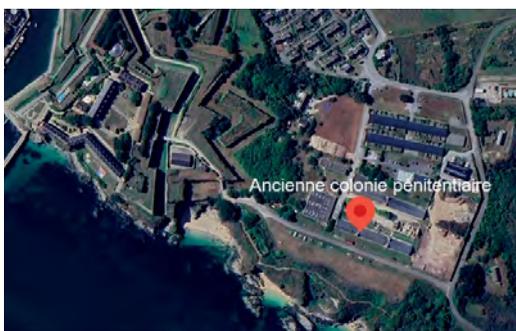
La colonie pénitentiaire pour jeunes
détenus a fermé il y a plus de 50 ans après
près d'un siècle d'existence. À l'abandon
depuis, le site est désormais en cours de
rénovation pour accueillir « Propice »,
un tiers-lieu insulaire collaboratif et
innovant.

Ambition affichée : rythmer la vie
quotidienne des îliens et accueillir
les visiteurs saisonniers.



Présentation du lieu

Un projet de tiers-lieu surplombant l'océan



© Carte IGF

📍 Situation géographique

→ Commune de Le Palais (56)

📄 Nature du bâtiment et nature de la protection patrimoniale

- Ancienne colonie pénitentiaire
- Dans le périmètre de 500m de protection monument historique de la Citadelle
- Mur d'enceinte inscrit monument historique

📏 Surface globale et surface occupée

- 2100 m² de surface globale
- 992 m² de surface occupée



📍 Implantation du monument dans le tissu urbain

Le site de l'ancienne colonie est adossée à la citadelle Vauban, surplombe l'océan et la ville sur son versant nord.

Le palais est la commune principale de l'île, le port d'entrée. Le site est à proximité directe du centre permettant d'être le moteur de la revitalisation de tout un quartier.

📅 Date d'installation du tiers-lieu

→ Septembre 2026

🏠 Montage foncier et juridique

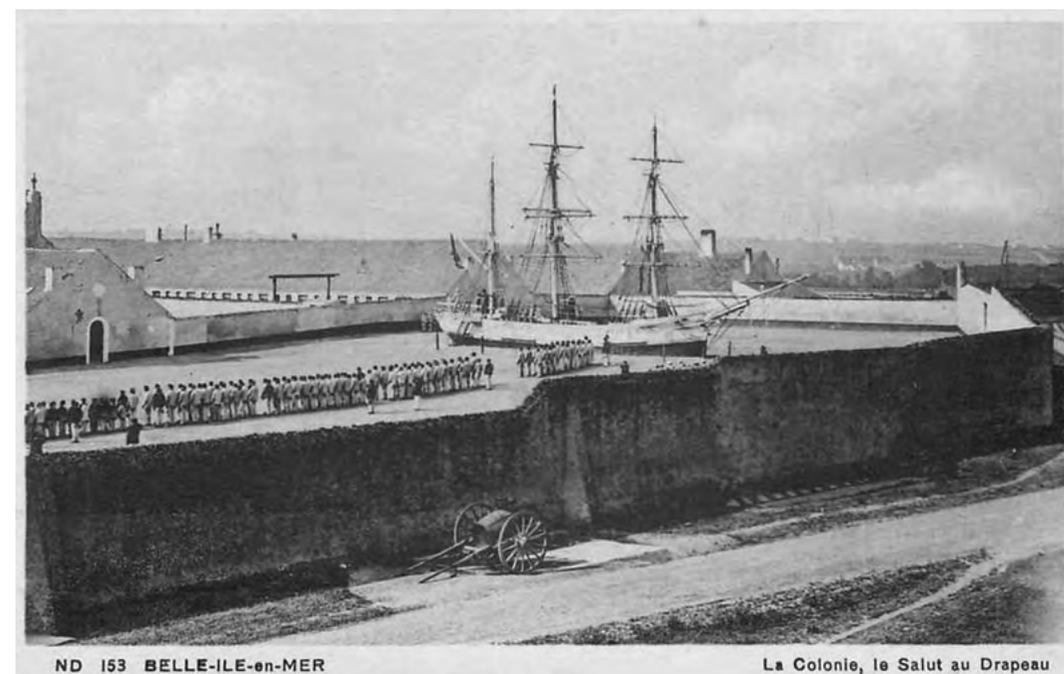
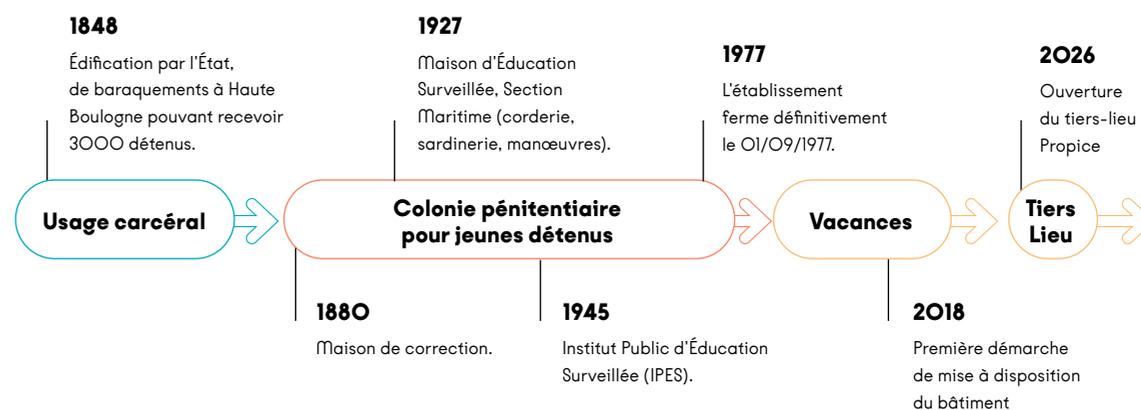
- Propriété communale
- Bail emphytéotique administratif au bénéfice de la SAS ESS Propice

👥 Publics cibles / Publics accueillis

- Habitants insulaires, touristes et artistes résidents

Histoire du lieu

Chronologie



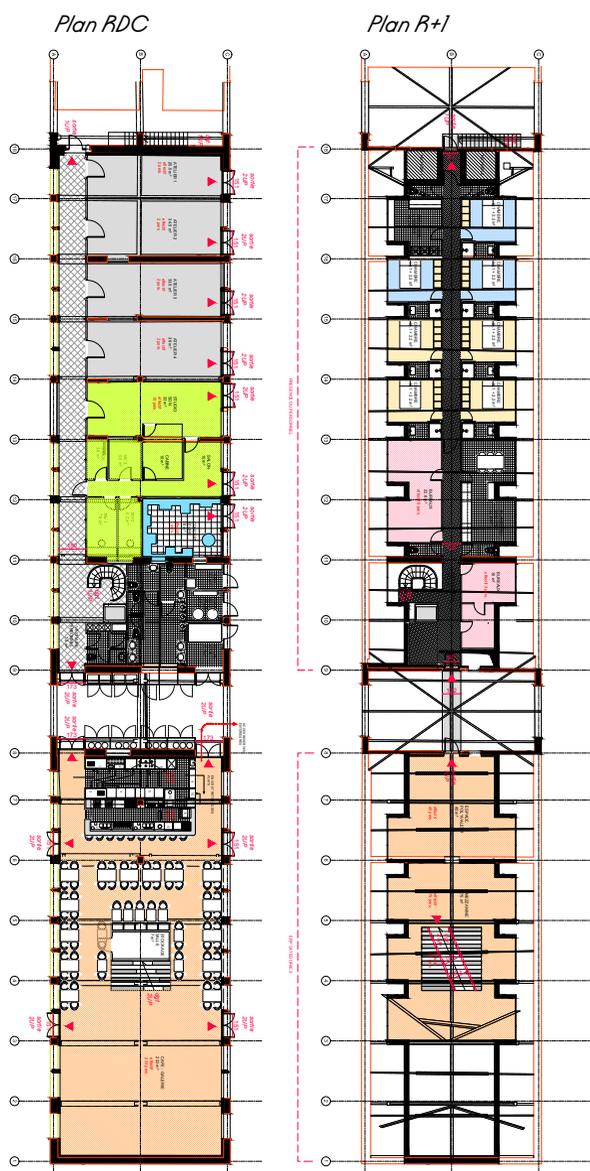
ND 153 BELLE-ÎLE-en-MER

La Colonie, le Salut au Drapeau

Focus architectural Valeur patrimoniale

Un édifice qui témoigne des nombreuses transformations historiques

- Espaces ouverts au public (ERP)
- ■ Espaces de travail / Production
- Espaces hébergements résidence d'artistes
- Espaces hébergements saisonniers / insulaires



Implantée sur le site de la Haute Boulogne, l'ancienne colonie pénitentiaire est intrinsèquement d'une haute valeur patrimoniale : elle a été installée dans l'ancien camp retranché de la citadelle, partie intégrante des travaux colossaux réalisés sous le Premier empire pour fortifier Le Palais simultanément à l'enceinte urbaine sur l'autre rive.

Le mur d'enceinte construit pour enclore la colonie pénitentiaire ainsi que le plan panoptique tracé pour construire les bâtiments témoignent de la nouvelle vocation du site à partir de la seconde moitié du XIX^e siècle ; ils demeurent aujourd'hui la trace et le support de l'organisation existante comme de tout projet à venir.

Après avoir été longtemps un lieu d'éloignement et de relégation, militaire puis civile, la reconversion de l'ancienne colonie a commencé dès sa fermeture avec une auberge de jeunesse, puis l'aménagement de logements, l'accueil de l'école de musique, demain l'ouverture d'un tiers-lieu assurera toute la dynamique indispensable au retour à la vie du site tout entier.

Rez-de-Chaussée

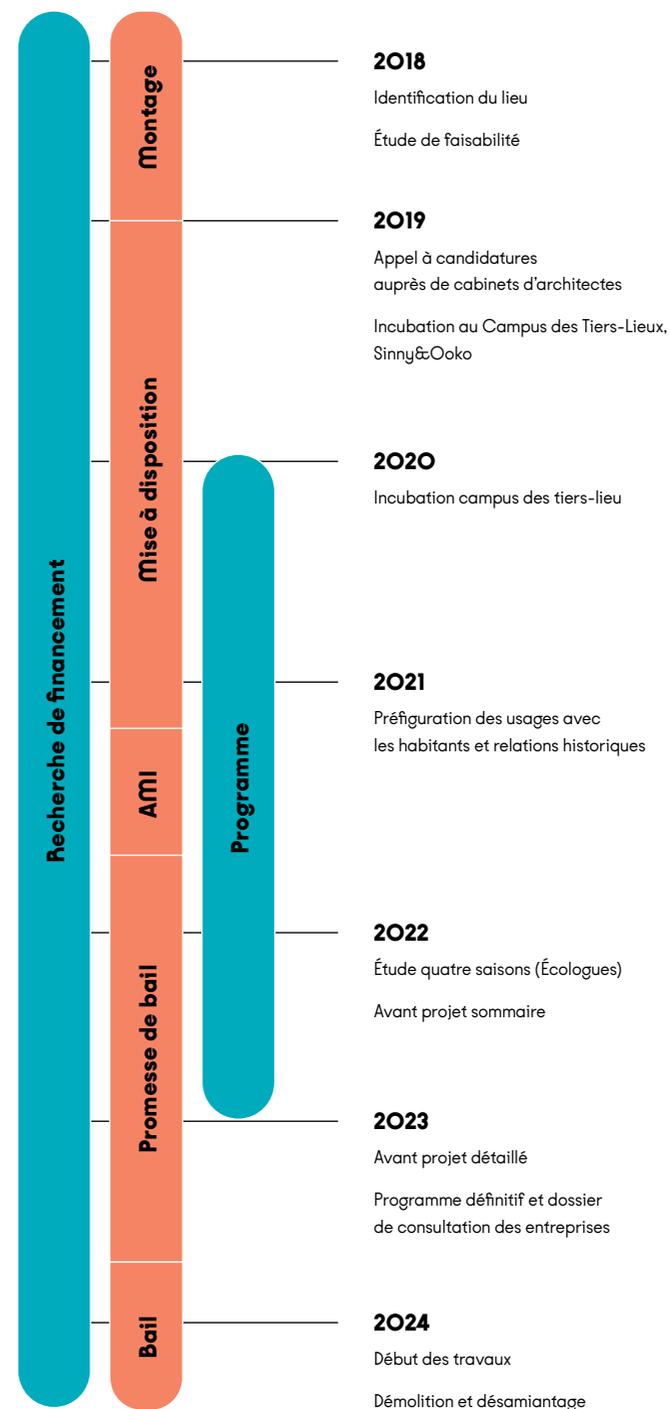
- 1 café avec un espace restauration et de représentation (spectacles, concerts)
- Des Sanitaires PMR accessibles au public
- 1 espace audiovisuel avec son studio d'enregistrement et 4 salles de montage
- 1 concept store
- 4 ateliers pour les artistes en résidence

R+1

- 1 mezzanine espace d'exposition
- 1 espace polyvalent commun
- 3 bureaux partagés pour les associations et les travailleurs indépendants
- 1 salle de réunion avec une cuisine commune
- 4 chambres pour les artistes en résidence
- 4 chambres pour les saisonniers / travailleurs insulaires
- 2 nichoirs - mesures compensatoires pour les hirondelles (nids sous charpente)

Démarche tiers-lieu

Le montage du projet de tiers-lieu



Élaboration de la programmation

En amont de l'avant-projet sommaire (APS), un travail avec la population permet de déterminer les activités du tiers-lieu et ainsi apporter un grand dynamisme au territoire, tant d'un point de vue social, qu'associatif ou culturel.

En parallèle un lien avec l'histoire du lieu est réalisé :

- Un pôle audiovisuel sera intégré au tiers-lieu et fera écho à l'ancienne fanfare des pupilles de la Colonie.
- Un travail de vulgarisation a été réalisé avec le documentaire Théret n°487 et avec une bande dessinée, qui raconte le destin d'un pupille et pourra servir de support de médiation auprès des usagers du site, en accord avec la mémoire du lieu.

Les activités du tiers-lieu

De la colonie pénitentiaire
à un lieu vivant et modulaire

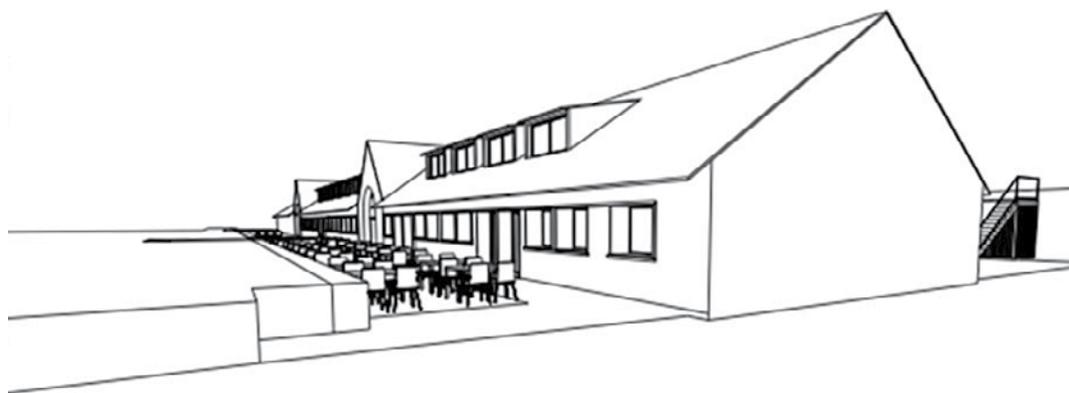


Comment les activités ont-elles été définies ?

Le passé sombre mais vivant du lieu appelle à vouloir y faire revenir la vie et le tumulte de la jeunesse. Les différents espaces ont servi à l'apprentissage et à la transmission durant des années, cela fait sens de les y intégrer à nouveau grâce aux résidences artistiques et au pôle audiovisuel.

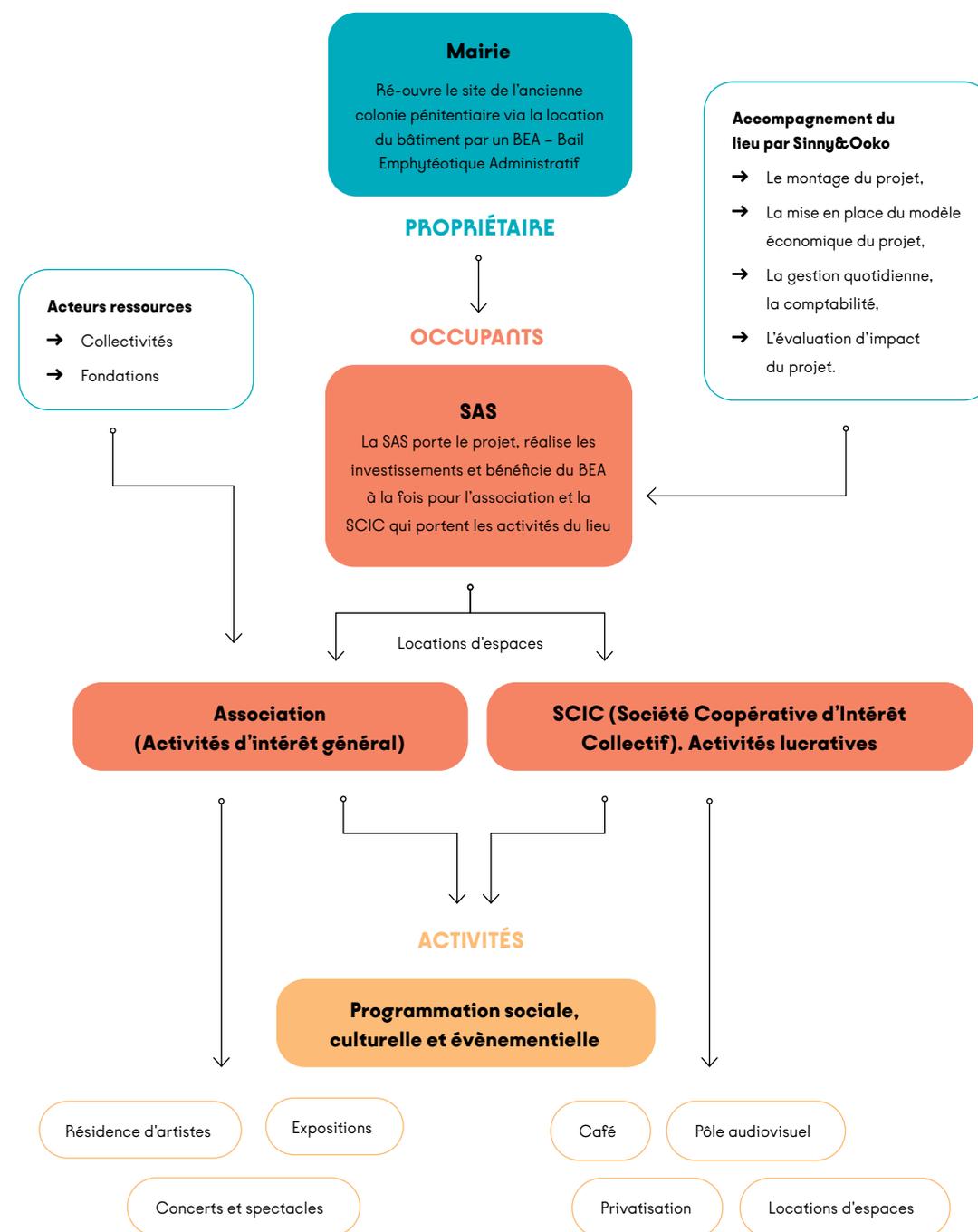
Au rez-de-chaussé les trames de 4 mètres spécifiques au bâtiment accueillent les ateliers, studio son et cabines de montage et font écho à l'étage aux chambres et aux espaces communs.

Le dernier tiers est traité comme un vaste espace que la communauté s'approprie selon les besoins. L'escalier estrade y structure l'espace et appelle à la libre expression. À l'étage, la mezzanine est divisée en deux parties l'une associative et l'autre artistique.



Fonctionnement du lieu

Trois structures complémentaires
pour déployer le projet



Modèle économique

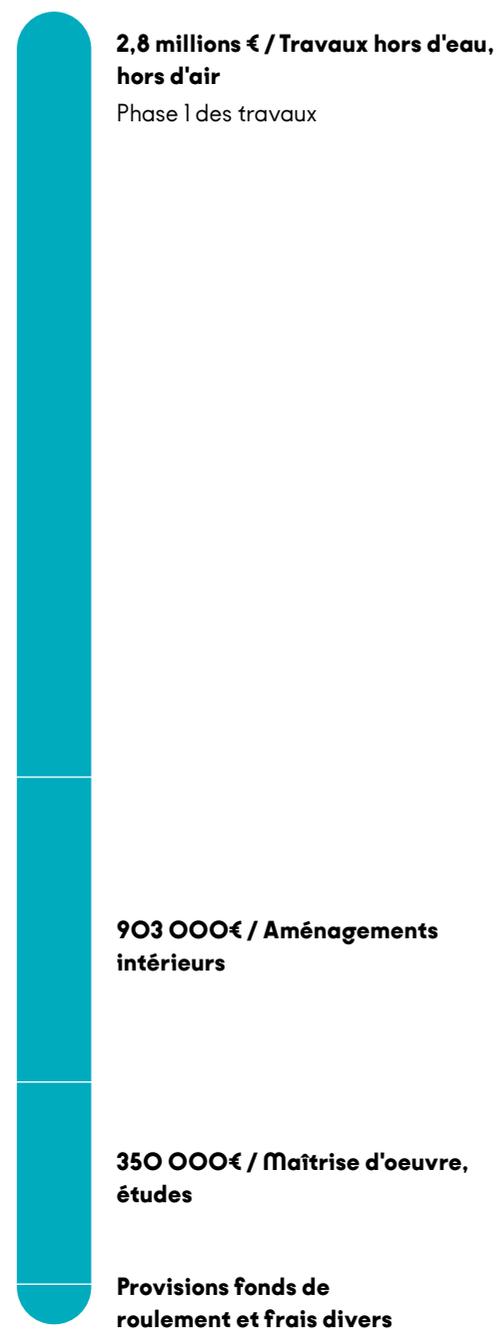
2025

TRAVAUX DE RÉHABILITATION

RECETTES

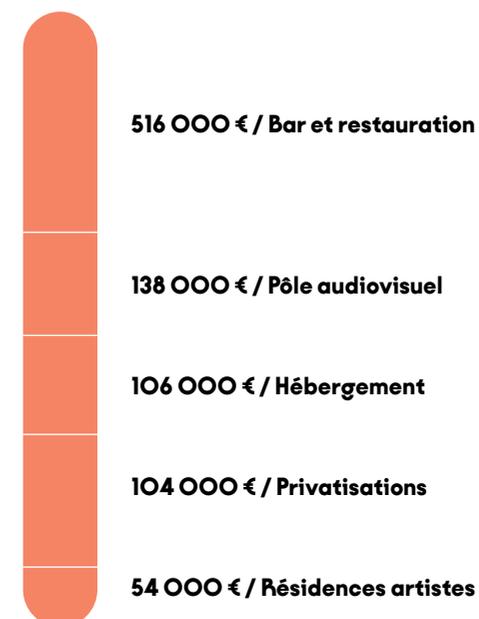


DÉPENSES

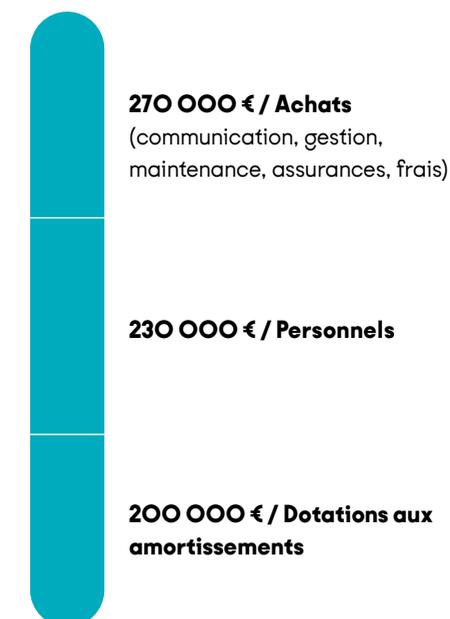


EXPLOITATION PRÉVISIONNELLE

RECETTES



DÉPENSES



Innovations

L'identification des espèces animales et végétales présentes sur le site.

Suite au recensement d'une vingtaine de famille d'hirondelles rustiques et de quelques chauves-souris oreillardes, la mise en place de mesures compensatoires à été obligatoire (Art. L.411-1 du code de l'environnement).

Monter un dossier de demande de dérogation.

Avec une présentation du projet, une monographie scientifique sur les espèces identifiées, une quantification et qualification des menaces à différentes échelles, une synthèse appuyée par une cartographie sur la vulnérabilité des éléments protégés, une réflexion poussée sur les effets, une analyse des impacts et des mesures d'atténuation proposées, entre autres. Les mesures prises par le maître d'ouvrage et ses engagements compensatoires doivent être détaillés et chiffrés.



La mise en place de mesures compensatoires pour les hirondelles rustiques.

- Report de l'habitat vers un habitat similaire à proximité, ici condamnation partielle des combles de part et d'autre du porche pour reproduire l'habitat impacté.
- Modification des plans : suppression de deux chambres à l'étage pour conserver une partie de combles pour les hirondelles.
- Création de nids artificiels : 20 nids installés dans les parties réservées pour favoriser l'installation des oiseaux.

La mise en place de mesures compensatoires pour les chauves-souris

- Report de l'habitat : s'il s'agit d'une colonie de reproduction, il est interdit de la déplacer. Ici, c'était uniquement des « mâles célibataires » dit erratiques. L'EPCI a alors accompagné Propice, en réservant une partie des combles d'un bâtiment voisin pour l'installation (favorable car sombre, proche et avec une ouverture condamnable).

Le projet de Propice est emblématique par ses efforts de préservation de la biodiversité.



RÉSUMÉ DES DÉMARCHES

S'inspirer de la diversité des approches pour composer son modèle. Comprendre les apports pour le patrimoine et le territoire.

Les quatre édifices étudiés présentent des modèles très différents compte tenu de la nature de l'édifice patrimonial, de la typologie du projet et de son stade de maturité. Tous ont des apports pour leur territoire qu'ils soient patrimoniaux, architecturaux ou encore sociaux, économiques, écologiques ou culturels selon l'orientation des projets.

S'INSPIRER DE LA DIVERSITÉ DES APPROCHES POUR COMPOSER SON PROPRE MODÈLE

	HÔTEL PASTEUR	CHÂTEAU DE JOSSIGNY	
PRÉFIGURATION DU PROJET	Création du projet	2012	2023
	État du bâti	Fermeture de l'École dentaire en 2006	Site resté vacant pendant une quarantaine d'années
	Phase de préfiguration	OUI. Phase de préfiguration sur site dans le cadre d'une permanence architecturale de 2 ans , via l'Université Foraine et par Sophie Ricard, architecte	OUI Occupation temporaire depuis 2023 (résidence de 12 entreprises)
	Encadrement de la préfiguration	Poursuite de la permanence architecturale, études et travaux , encadrés par la SPLA pendant 4 ans	Marché lancé par le Centre des monuments nationaux (CMN) Prestation réalisée avec Plateau Urbain Convention d'occupation temporaire avec les 12 résidents
INVESTISSEMENT ET TRAVAUX	Travaux préalables à l'occupation	2012-2016 : Permanence architecturale : 180 000€ Mise aux normes dans le cadre de la préfiguration sur site : 50 000€	2023 : Travaux de conservation (menuiseries, drainage/purge d'enduits, couverture). Travaux dédiés à l'occupation : déplombage, plomberie, sécurité, serrures, (suite au diagnostic amiante, plomb, bureau de contrôle, audit électrique...), 270 000€
	Travaux de réhabilitation	2021 : réhabilitation totale réalisée (clos couvert et intérieur du bâtiment), 11,9 millions€	Prévisionnel : réhabilitation totale envisagée en 2013 11 160 958€
	Financeurs	Ville de Rennes, Banque des Territoires	Centre des monuments nationaux
	Retour sur investissement	Le modèle d'exploitation du tiers-lieu n'est pas venu répondre à un enjeu de retour sur investissement des travaux	Le modèle d'exploitation du tiers-lieu n'est pas venu répondre à un enjeu de retour sur investissement des travaux
MODÈLE D'EXPLOITATION DU PROJET TIERS-LIEU	Activités développées	Hôtel à projets : accueil d'associations et acteurs locaux pour y développer leurs activités et leurs projets	Location d'espaces à des professionnels, via une convention d'occupation (loyers modérés compte tenu de la valorisation des contributions des résidents à l'entretien du site), accueil du public uniquement lors d'événements
	ETP - animation du tiers-lieu	3,75 ETP	Pas d'ETP d'animation (compris dans le cadre de la convention d'occupation des résidents)
	Équilibre du fonctionnement ?	Charges annuelles de fonctionnement : 250 000€ (salaires + régie sont financés) → Plus de 90% des charges est financé par des subventions publiques (Ville de Rennes, puis FONJEP, Région Bretagne, DRAC) → contrat d'objectifs pluriannuel avec la collectivité et convention d'occupation tous les 5 ans	Charges annuelles de fonctionnement : 22 000€ (fluides et gestion) → Équilibre quasi atteint entre les charges de fonctionnement et les redevances perçues pour l'occupation des espaces par les artisans, charges de communication en sus (prestation Plateau Urbain)
	Économie de la contribution ?	Les hôtes accueillis versent une adhésion et contribuent aux charges d'entretien et d'accueil dans le cadre du contrat de réciprocité	Les résidents contribuent à l'animation du lieu et à l'entretien du lieu dans le cadre de la convention d'occupation.
Stade d'avancement du projet	En fonctionnement (occupation pérenne via convention d'occupation avec la ville de Rennes et un contrat d'objectifs associé)	En fonctionnement (occupation temporaire en amont des travaux de réhabilitation pour la Maison de l'économie circulaire et du zéro déchet de la ville de Roubaix)	

Retrouver la présentation des choix et des équilibres économiques des 4 projets étudiés en Partie 2

COUVENT DES CLARISSES	ANCIENNE COLONIE PÉNITENTIAIRE
2019	2018
Site resté vacant pendant une quinzaine d'années	Site resté vacant pendant une cinquantaine d'années Délabrement important du bâti, inoccupable
OUI Préfiguration du projet via l' occupation temporaire des lieux depuis 2019 en attendant la transformation vers la Maison de l'économie circulaire et du zéro déchet de la ville de Roubaix	OUI Préfiguration hors les murs (rencontres avec les habitants et les acteurs locaux)
Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par la Ville de Roubaix subvention octroyée au collectif Zerm et Yes We Camp	Initiative personnelle
2019 : opérations majoritairement réversibles, dont les aménagements thermiques, 310 000€	2025 : Réhabilitation totale : démolition, gros œuvre, charpente, désamiantage, terrassement, couverture, plancher, cloisons, électricité, plomberie, aménagements, 1,5 millions€
2023 : investissement travaux, 590 000€ sur 3 ans Réhabilitation totale envisagée : 10 millions€	Prévisionnel : réhabilitation complémentaire envisagée : 2,3 millions€
Ministère des Territoires, de l'Ecologie et du Logement (Fonds Vert en 2023), Région Hauts-de-France , Métropole Européenne de Lille , ville de Roubaix, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	Union Européenne, État (Fonds Vert / Fonds Friches, Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire et Contrat Plan État-Région), Région Bretagne, Département du Morbihan, Fondation du patrimoine, Banque des Territoires, Fondation Orange , ville de Le Palais, dotations privées...
Le modèle d'exploitation du tiers-lieu n'est pas venu répondre à un enjeu de retour sur investissement des travaux	Les activités ont été imaginées et le programme conçu avec les architectes en charge de la réhabilitation pour favoriser au maximum les retours sur investissements (50% du budget étant constitué d'emprunts bancaires) ; À observer dans les années suivant l'ouverture du lieu
Expérimentation de plusieurs « blocs économiques » : privatisation, hébergement, location bureaux/ateliers, programmation culturelle, buvette	Activités envisagées à date : hébergement, résidence d'artistes, bar et restauration, pôle audiovisuel, privatisations
4,5 ETP	5 ETP envisagés à date
Charges annuelles de fonctionnement : Environ 140 000€ (fluides et charges salariales) → Équilibre permis entre les activités rémunératrices et celles plus sociales sans finalité économique : programmation ouverte ou espaces de rencontre (femmes du quartier) → Charges salariales couvertes par les prestations réalisées au sein du lieu	Charges annuelles de fonctionnement envisagées : 850 000€
Accueil et conciergerie par les hôtes accueillis au sein du Couvent	-
En fonctionnement (occupation temporaire)	Travaux en cours, ouverture prévue en 2026

LES APPORTS POUR LE PATRIMOINE ET LE TERRITOIRE

L'HÔTEL PASTEUR

+ Diagnostic architectural

- Architecte de Notre Atelier Commun pour l'Université Foraine
- Encore Heureux Architectes
- Agence Nicolas Chambon Architecte

+ Diagnostic territorial

- Étude de géographie sociale : rencontres mensuelles organisées sur site durant la permanence architecturale, cartographies du territoire, création d'une communauté d'acteurs engagés autour du devenir du site

+ Innovation et particularités réglementaires

- Étude de faisabilité en actes : à travers la permanence architecturale et la programmation ouverte, établissement d'un programme par l'occupation des espaces et l'intervention des habitants et acteurs du territoire
- Chantiers ouverts : création d'une communauté composée d'organismes de formation, d'apprenants et d'artisans locaux, impliquée dans les travaux de restauration et réhabilitation du site, écoles et insertion

+ Investissements travaux

- 12 millions d'euros : réhabilitation totale et aménagement de l'école maternelle, de l'éduclab et du tiers-lieux (clos couvert et intérieur du bâtiment)
- Financier : ville de Rennes

Apports pour le patrimoine et le territoire

Apports patrimoniaux et architecturaux :

- **Transmission** de l'histoire et de l'architecture du lieu (depuis la fermeture de la faculté dentaire)
- **Ouverture au public**

Apports sociaux et tissu économique :

- Réappropriation du site comme **bien commun** appartenant au territoire et à ses habitants via l'engagement de la ville de Rennes

- Aide au **développement** des projets de territoire : accompagnement de projets, accueil des associations locales, chantiers collectifs...

- Appui à l'**insertion sociale** et **professionnelle** : chantiers-école lors de la rénovation du site, accueil d'acteurs locaux dans le domaine du social et du culturel

- Création d'une communauté d'usagers et d'espaces de **mixité sociale** : habitants, résidents, parents et enfants autour de l'école et de l'éduclab...

Apports territoriaux et développement durable :

- Amélioration du cadre de vie des résidents à proximité immédiate du site et de l'**attractivité** du quartier
- Sensibilisation du public à travers un lieu de **démocratie active** et des chantiers collectifs, des événements temporaires, un laboratoire lié aux soins, à l'hospitalité, la santé sociale et environnementale...

+ Définition de la programmation

- **Durant deux ans, la permanence architecturale et l'Université Foraine menée par Patrick Bouchain et Sophie Ricard sensibilise la ville au potentiel du site en ouvrant au public et en rendant l'étude de faisabilité en actes. En 2015, la ville de Rennes, propriétaire du bâtiment, donne mandat à la SPLA Territoires Publics pour la transformation du bâtiment avec l'idée de construire un bien commun, appropriable par tous, et d'y associer une école maternelle. La SPLA embauche alors la permanence architecturale déjà présente et continue le travail durant 4 ans.**
- Activités : accompagnement de projets, résidences autour de la santé, du social et de la culture, un éduclab (autour d'activités numériques) et une école maternelle de 8 classes

+ L'équipe projet

- SPLA Territoires publics ayant embauché une architecte, porteuse du projet de tiers-lieu, pour la permanence architecturale, pour l'AMO et l'AMU
- Architectes : Notre Atelier Commun, Encore Heureux, l'agence Nicolas Chambon
- Association collégiale de l'Hôtel Pasteur et collectif d'associations locales
- Forte implication de la ville de Rennes

+ Modèle d'exploitation du projet

- Projets d'intérêt général tiers-lieux gratuit, ouvert à tous
- Contribution en nature des résidents à l'entretien, l'animation et l'accueil via un cadre de réciprocité

LES ATELIERS DU CHÂTEAU CHÂTEAU DE JOSSIGNY

+ Diagnostic architectural

- Réalisé par une Architecte et urbaniste en chef de l'État - conservateur des Monuments Historiques

+ Innovation et particularités réglementaires

- Étude de capacité pour identifier la faisabilité du projet et les étapes d'activation selon les espaces
- Constitution des communs spatiaux dans le même temps que la création d'une communauté d'artisans - résidents
- AMO plomb puis déplombage, traitement et encapsulage des sols, pour accueillir les occupants

+ L'équipe projet

- Architectes de la coopérative Plateau Urbain
- Architecte et urbaniste en chef de l'État - conservateur des monuments nationaux

+ Investissements travaux

- Travaux de conservation et mise aux normes : 270 000 € (menuiseries, couverture, déplombage, sécurité...)
- Financier : Centre des Monuments Historiques (CMH)

+ Définition de la programmation

- **Le CMH (Centre des Monuments Nationaux) lance un marché pour expérimenter l'occupation temporaire de quelques espaces du Château de Jossigny. La coopérative Plateau Urbain est missionnée pour accompagner ce projet et l'implantation d'une résidence d'artisans d'art sur le site pendant 18 mois et préfigurer ainsi la possible création d'une maison des métiers de l'artisanat d'art.**
- Activités : location d'espaces (convention d'occupation temporaire), programmation organisée par le collectif des résidentes : événementielle (dans le cadre des Journées Européennes du Patrimoine ou des Journées des Métiers d'Art, marché de Noël...), ateliers créatifs ouverts aux publics, lien avec les scolaires...

+ Modèle d'exploitation du projet

- Charges annuelles de fonctionnement en matière de fluides et de gestion compensées par les redevances perçues
- Contribution des résidents à l'entretien quotidien et à l'animation / programmation du lieu (en contrepartie du loyer très modéré)

Apports pour le patrimoine et le territoire

Apports patrimoniaux et architecturaux :

- **Réouverture** d'un lieu partiellement vacant et fermé au public
- Mise en visibilité de l'état sanitaire dégradé du site via le projet qui a permis des **travaux** de restauration et conservation
- Menu **entretien** du site assuré par les résidents

Apports sociaux et tissu économique :

- Valorisation des créations des artisans dans un écrian patrimonial auprès de leurs clients et partenaires
- Création d'un **réseau d'artisans** du territoire et de relations privilégiées avec l'Office de tourisme
- Valorisation des **métiers d'art** et participation à leur découverte par le grand public et les scolaires
- Préfiguration pertinente pour le CMH dans une volonté **d'ouverture** au public du site, sans agent

Apports territoriaux et développement durable :

- Ouverture du site à son territoire et à ses habitants à travers des **manifestations culturelles** valorisant le Château comme ses occupants
- Amélioration des conditions de travail des artisans (émulation, mutualisation de moyens...)
- Nouvelle attractivité territoriale, **rayonnement** du château et de la commune de Jossigny sur l'artisanat d'art

SAISONS ZÉRO

COUVENT DES CLARISSES

+ Diagnostic architectural

→ Diagnostic réalisé par Charlotte Duvernoy, Architecte du Patrimoine

+ Diagnostic territorial

→ Réalisation d'une étude de territoire par la ville de Roubaix

+ Innovation et particularités réglementaires

→ Le Mandat Patrimoine conçu avec la DRAC ;
→ L'entretien du site et les travaux réalisés « Low Tech », réversibles, notamment les aménagements thermiques

+ L'équipe projet

→ Équipe d'architectes du collectif Zerm
→ Architecte du patrimoine pour le diagnostic et travaux à mener

+ Définition de la programmation

→ La ville de Roubaix, propriétaire du Couvent, lance un Appel à Manifestation d'Intérêt, suivi d'une occupation temporaire par l'association Zerm, qui habite alors le site pour définir une programmation adaptée au lieu selon des « blocs économiques » et via des tests d'usage : Une auberge, des bureaux et ateliers, une programmation culturelle et un programme d'accueil des groupes à travers des privatisations. Un test d'usage a été réalisé pour une buvette, finalement abandonnée car non adaptée au territoire, et pour une auberge de jeunesse, retenue. La ville de Roubaix prévoit la création de la Maison de l'Économie circulaire et du Zéro déchet.

+ Investissements travaux

→ 10 millions € prévisionnels pour la restauration globale (deuxième phase, faisant suite à cinq ans d'occupation)
→ Financeurs : ANRU Région, ANRU État, Dotation Politique de la Ville, Ville de Roubaix, et Fond Vert (Ministère des Territoires, de l'Écologie et du Logement)

+ Modèle d'exploitation du projet

→ Projets d'intérêt général dont une partie monétisée et une partie mise à disposition gratuitement pour les habitants

Apports pour le patrimoine et le territoire

Apports patrimoniaux et architecturaux :

→ **Documentation** de l'histoire et de l'architecture du lieu
→ **Réouverture** d'un lieu vacant et fermé au public
→ **Gardiennage** et **entretien** du site assuré par les occupants-habitants

Apports sociaux et tissu économique :

→ **Inclusion et égalité hommes/femmes** : création d'un espace d'expression et de convivialité dédié aux femmes du quartier, en zone quartier politique de la ville

→ **Création de services et d'une programmation** adaptés au public via des tests d'usage : auberge de jeunesse, expositions, privatisations...

→ Aide au **développement des jeunes entreprises**, entreprises de l'ESS, des artistes : location à bas coût d'espaces de travail pour de jeunes entrepreneurs

→ Création d'une **communauté d'usagers** et d'**espaces de mixité sociale** : résidents, public de passage via l'auberge de jeunesse, habitants, publics des activités culturelles...

Apports territoriaux et développement durable :

→ **Amélioration du cadre de vie** des résidents à proximité immédiate du site et de l'attractivité du quartier

→ Expérimentation d'une **gestion frugale** avant création de la Maison de l'Économie circulaire et du Zéro Déchet

→ **Sensibilisation** du public au développement durable : événements temporaires (ateliers jardins, cuisine, construction...)

PROPICE ANCIENNE COLONIE PÉNITENTIAIRE

DE BELLE-ÎLE-EN-MER

+ Éléments de pré-diagnostic

→ Site en périmètre de la Citadelle Vauban et mur d'enceinte classés au titre des monuments historiques
→ Avant-projet détaillé : réhabilitation totale nécessaire (démolition, gros œuvre, charpente, désamiantage...)

+ Diagnostic territorial

→ Réalisé par un cabinet d'architectes
→ Consultation de l'Architecte Bâtiment de France (ABF) en amont du projet du fait de l'implantation du site aux abords d'un Monument Historique

+ Innovation et particularités réglementaires

→ Mandat d'un écologue et mise en place de mesures compensatoires pour préserver la biodiversité (chauves souris et hirondelles, espaces protégés installés sur le site)

+ L'équipe projet

→ Couple d'entrepreneurs propriétaires privés : Une directrice artistique & architecte d'intérieur
→ Un monteur-réalisateur, Un cabinet d'architectes extérieur ayant répondu à un Appel d'Offres
→ Lien étroit entretenu avec la collectivité locale

+ Définition de la programmation

→ **Ateliers hors les murs organisés avec les habitants locaux et les associations en préfiguration ; Collaboration avec la Mairie de Le Palais pour la définition d'axes stratégiques liés à la politique de la ville (réunion de différents publics, aménagement de l'espace autour du site...)**

→ Activités à venir à l'ouverture du tiers-lieu : pôle audiovisuel, café et espace de restauration, concerts, résidences d'artistes, bureaux pour les associations et travailleurs indépendants insulaires, espace muséographique en lien avec la commune.

+ Investissements travaux

→ Travaux de réhabilitation estimés à **3,8 millions d'euros**
→ Financeurs : Région Bretagne, fonds européen LEADER, Département Morbihan, Fondation du Patrimoine, Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT), ville, Fonds Friches, dotations privées...

+ Modèle d'exploitation du projet

→ Préfiguration hors les murs en attente des travaux ;
→ Apport personnel des porteurs du projet
→ Les recettes projetées couvrent les dépenses de fonctionnement envisagées

Apports pour le patrimoine et le territoire

Apports patrimoniaux et architecturaux :

→ **Sauvetage** d'un lieu en péril
→ **Intégration de l'histoire** de la Colonie pénitentiaire au projet de tiers-lieu en lien avec la politique menée par Le Palais, notamment pour le volet muséal

Apports sociaux et tissu économique :

Apports projetés :

→ **Soutien aux artistes** et à la création (à travers le programme de résidence)
→ **Création d'une programmation culturelle** adaptée à la saisonnalité du lieu et d'un musée sur l'histoire du site
→ **Création d'un lieu de convivialité** réunissant tous les publics visés et présents à proximité du site : habitants, associations, travailleurs résidents, artistes, touristes...
→ **Projet d'hébergement** : résidence d'artistes, projet d'aménagement de logements sociaux

Apports territoriaux et développement durable :

Apports réalisés :

→ **Préservation de la biodiversité** présente sur le site

Apports projetés :

→ **Création de services de proximité** : espaces de co-working, espaces de création artistique, bar... améliorant le cadre de vie des résidents à proximité du site et l'attractivité de la commune de Le Palais
→ **Faire rayonner le site** en créant un lieu attractif tant pour les résidents bellilois à l'année que les touristes saisonniers

ANNEXES & RESSOURCES

LES ARCHITECTES SPÉCIALISTES DU PATRIMOINE ET DES MONUMENTS HISTORIQUES

Il existe deux types d'architectes habilités à réaliser des travaux sur les monuments historiques classés : les architectes en chef des monuments historiques et les architectes du patrimoine.

L'architecte en chef des monuments historiques (ACMH)

L'ensemble des missions relevant du champ de compétences de l'ACMH est disponible sur le site de la **Compagnie des architectes en chef des monuments historiques** :

<https://www.compagnie-acmh.fr/>

L'ACMH a un double statut, travaillant comme architecte fonctionnaire de l'État et souvent, par ailleurs, comme architecte libéral :

→ En tant qu'**architecte fonctionnaire de l'État**, il est recruté sur concours et rejoint un corps de 43 architectes (2025). Il a le monopole de la maîtrise d'œuvre des travaux de restauration sur les monuments classés qui appartiennent à l'État (par exemple, les châteaux de Chambord et de Versailles, toutes les cathédrales propriété de l'État, etc.). Il est par ailleurs responsable d'une circonscription territoriale, pour laquelle il exerce une mission de conseil en matière de protection patrimoniale et de surveillance de l'état sanitaire des monuments historiques classés.

→ En tant qu'architecte **exerçant à titre libéral** et privé, il répond à des appels d'offres pour intervenir sur les monuments historiques classés qui n'appartiennent pas à l'État. Il est alors en concurrence avec les architectes du patrimoine possédant au moins 10 ans d'activité professionnelle régulière en matière de restauration du bâti ancien, depuis le décret n° 2009-749 du 22 juin 2009 relatif à la maîtrise d'œuvre des immeubles classés au titre des monuments historiques.

L'architecte du patrimoine (AP)

L'ensemble des missions relevant du champ de compétences de l'AP est disponible sur le site de l'**Association des architectes du patrimoine (AAP)** : <https://www.architectes-du-patrimoine.org/>

Les architectes du patrimoine sont des architectes spécialistes du patrimoine, titulaires d'un diplôme de spécialisation et d'approfondissement (DSA) mention « Architecture et Patrimoine ». Ils peuvent intervenir sur les monuments historiques classés appartenant à l'État au même titre qu'un ACMH après 10 ans d'activité professionnelle régulière en matière de restauration du bâti ancien.

Ils interviennent par ailleurs sur tout le champ des monuments historiques inscrits, où ils occupent une part prédominante, car les directions régionales des affaires culturelles (DRAC) recommandent souvent cette qualification, bien qu'elle ne soit pas obligatoire.

La plupart des architectes du patrimoine titulaires du DSA ont été formés à l'**École de Chaillot-Cité de l'architecture et du patrimoine**. Ils se sont regroupés en association et ont choisi comme titre professionnel la dénomination « Architecte du Patrimoine ». Ils représentent près de 1 600 diplômés et 1 200 actifs. Deux autres DSA existent, à l'École nationale supérieure d'architecture (ENSA) de Paris Belleville et à l'ENSA de Grenoble, cette dernière, CRAterre, étant spécialisée sur l'architecture en terre.

Les AP sont à même de réaliser un **diagnostic de l'édifice** prenant en compte la valeur patrimoniale en tant que ressource, en amont de toute programmation, dans le but de faire émerger les enjeux de développement par le prisme du patrimoine : mobilités, tourisme, logements, entres autres.

Le **diagnostic patrimonial** est établi par un architecte du patrimoine ou un architecte en chef des monuments historiques. Les caractéristiques du diagnostic sont définies par analogie au décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993 et l'arrêté du 21 décembre 1993 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé.

Le diagnostic pourra se limiter à un extrait de l'étude d'évaluation si cette dernière est suffisamment précise pour que le programme des travaux à réaliser soit défini.

Lorsqu'il dispose du diagnostic et du projet de programme de l'opération, le maître d'ouvrage consulte le préfet de région qui émet des recommandations le cas échéant (article 5 du décret n°2009-750 relatif au contrôle scientifique et technique des services de l'État sur la conservation des monuments historiques classés ou inscrits) en vue de la finalisation du programme et des études d'avant-projet.

L'architecte des Bâtiments de France (ABF)

L'ensemble des missions relevant du champ de compétences de l'ABF est disponible sur le site de l'**Association nationale des ABF (ANABF)** : <https://www.anabf.org/>

L'ABF est un **fonctionnaire de l'État** appartenant au corps interministériel des architectes urbanistes de l'État (AUE) et ayant choisi l'option Patrimoine. Ce corps d'encadrement supérieur à compétence technique compte 455 AUE et 120 ABF et leur formation post-concours est organisée conjointement par l'École de Chaillot et l'École des Ponts Paris Tech. Les AUE travaillent sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et les ABF sous la tutelle du ministère de la Culture.

Les ABF possèdent une expertise en **architecture, urbanisme, aménagement, patrimoine, logement et développement durable**. Ils participent à l'élaboration des politiques territoriales. Ils interviennent en abord des monuments historiques (code du patrimoine). Ils instruisent les dossiers d'autorisation de travaux dans les édifices patrimoniaux (qui représentent 6 % du territoire et 20 % des autorisations d'urbanisme délivrées en France tous les ans) et ils accompagnent les élus, les collectivités et les particuliers dans le montage de projets de restauration.

Depuis 135 ans, l'École de Chaillot-Cité de l'architecture et du patrimoine forme les architectes du patrimoine et les architectes des Bâtiments de France, hautement qualifiés. La majorité des ACMH sont aussi architectes du patrimoine diplômés de l'École. Tous sont experts de la conservation et de la restauration du bâti patrimonial, à l'échelle urbaine et paysagère, de l'édifice ou des grands décors. Ils collaborent avec de nombreux métiers et au plus près du maître d'ouvrage propriétaire du monument : collectivités, associations, ou particuliers.

LES ACTEURS INSTITUTIONNELS DU PATRIMOINE AU SEIN DU MINISTÈRE DE LA CULTURE

Pour connaître le fonctionnement des **acteurs institutionnels**, comme les directions régionales des affaires culturelles (DRAC) et leurs services : les unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP) et les conservations régionales des monuments historiques (CRMH), ou, à l'échelon central du ministère de la Culture, la direction générale des patrimoines et de l'architecture (DGPA), on peut se référer au site internet du ministère de la Culture et au « Portail Patrimoine » de la Fondation du Patrimoine :

Pour comprendre l'action des DRAC (direction régionale des affaires culturelles) :

<https://www.culture.gouv.fr/regions>

<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/education-artistique-et-culturelle/L-action-des-Drac>

<https://www.portailpatrimoine.fr/ressource/1239/acteur-directions-regionales-affaires-culturelles>

Les DRAC abritent les Unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP), où travaillent les architectes des Bâtiments de France (ABF) ainsi que la Conservation régionale des monuments historiques (CRMH), où travaillent les Conservateurs régionaux des monuments historiques (CRMH).

Pour comprendre l'action des UDAP (Unités départementales de l'architecture et du patrimoine)

<https://www.portailpatrimoine.fr/ressource/1246/les-unites-departementales-de-larchitecture-et-du-patrimoine-udap>

Pour comprendre l'action des CRMH (Conservation régionale des monuments historiques)

<https://www.culture.gouv.fr/regions/DRAC-Hauts-de-France/Politique-et-actions-des-services/Pole-patrimoines-et-architecture/Conservation-regionale-des-monuments-historiques-CRMH-des-Hauts-de-France>

Pour comprendre les actions de la DGPA (Direction générale des patrimoines et de l'architecture)

<https://www.culture.gouv.fr/Nous-connaître/Organisation-du-ministère/la-direction-generale-des-patrimoines-et-de-l-architecture>

Pour accéder à la base de données Mérimée qui référence tous les monuments historiques :

<https://www.culture.gouv.fr/Espace-documentation/Bases-de-donnees/Fiches-bases-de-donnees/Merimee-une-base-de-donnees-du-patrimoine-monumental-francais-de-la-Prehistoire-a-nos-jours>

LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour comprendre comment intervenir sur un immeuble classé au titre des monuments historiques :

<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/monuments-sites/Interventions-demarches/Travaux-sur-un-objet-un-immeuble-un-espace/intervenir-sur-un-immeuble-classe>

Pour comprendre comment intervenir sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques :

<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/monuments-sites/Interventions-demarches/Travaux-sur-un-objet-un-immeuble-un-espace/intervenir-sur-un-immeuble-inscrit>

Pour comprendre les enjeux de la réalisation de travaux en abords d'un monument historique

<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/monuments-sites/Interventions-demarches/Travaux-sur-un-objet-un-immeuble-un-espace/Realiser-des-travaux-en-abords-d-un-monument-historique>

Pour comprendre les enjeux autour de la préservation de la biodiversité dans le cadre de la réhabilitation d'édifices patrimoniaux :

Comprendre les enjeux autour de la préservation de la **biodiversité**

<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/monuments-sites/monuments-historiques-sites-patrimoniaux/Themes-environnementaux/le-respect-de-la-biodiversite>

Le programme **Patrimoine naturel et biodiversité** de la Fondation du Patrimoine :

<https://www.fondation-patrimoine.org/c/soumettre-un-projet/obtenir-une-aide-financiere/programme-patrimoine-naturel-et-biodiversite/67>

Dossier thématique du Centre des monuments nationaux autour d'édifices patrimoniaux qui favorisent la biodiversité :

<https://www.monuments-nationaux.fr/>

magazine/dossiers-thematiques/tout-savoir-sur-le-cmn/quand-culture-rime-avec-nature-nos-engagements-pour-l-environnement

Pour approfondir le « Mandat Patrimoine » mis en place au couvent des Clarisses :

<https://lecoleduterrain.fr/recherche-documentaire/>

Guide pratique : Les différents types d'espaces protégés, Fiche pratique n°1, Paris, Ministère de la Culture, collection « Travaux en espaces protégés origines, principes et actualités des différents types d'espaces protégés monuments historiques », Direction Générale du Patrimoine et de l'Architecture du Ministère de la Culture (2012)

Guide pratique : Direction générale du patrimoine et de l'architecture du ministère de la Culture (2012) Immeubles classés, maîtres d'ouvrages privés et publics, collection « Le maître d'ouvrage et les travaux sur les immeubles protégés au titre des monuments historiques », Livrets I & II.

Guide pratique : Atout France (2024) « Réinventer le patrimoine : Entreprendre des travaux sur des monuments historiques ou en espaces protégés » :

<https://www.reinventer-le-patrimoine.fr/ressources>

Des guides ont également été réalisés par la Conservation régionale des monuments historiques (CRMH) de Normandie :

→ **Guide pratique :** DRAC Normandie (2022) Application des critères d'intervention financière de l'État (Ministère de la culture) sur les monuments historiques, les immeubles situés en espaces protégés, les bateaux, les orgues et les objets protégés en Normandie.

→ **Guide des restaurations :** DRAC Normandie, volumes 1 et 2 (2021), Monuments historiques, « Propriétaires privés »

LES FINANCEMENTS, SUBVENTIONS ET OPPORTUNITÉS DE DÉFISCALISATION DÉDIÉS AU PATRIMOINE

Qu'un immeuble soit ou non inscrit ou classé au titre des monuments historiques, sa restauration ou sa réhabilitation peuvent, s'ils présentent un intérêt patrimonial, bénéficier de divers financements.

Pour identifier les aides et les acteurs :

Villes et Pays d'art et d'histoire (2019), Guide « Focus, La Restauration du patrimoine, guide de survie à l'usage des élus (et de tous les amoureux du patrimoine) » :

<https://www.patrimoinecharolaisbrionnais.fr/document/guidepatrimoineweb.pdf>

Pour comprendre les accès aux financements et à la fiscalité des projets de restauration :

Le Portail du patrimoine centralise des ressources de nombreux partenaires, dont la Cité de l'architecture et du patrimoine, et répertorie les aides existantes pour les porteurs de projets publics ou privés. Des webinaires gratuits sont également disponibles.

<https://www.portailpatrimoine.fr/presentation/themes/index/3226>

Pour comprendre les dispositifs fiscaux :

<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/monuments-sites/Interventions-demarches/Subventions-et-dispositifs-fiscaux/les-immeubles-dispositifs-fiscaux>

Pour identifier les financements publics :

Direction régionale des affaires culturelles (DRAC)
<https://www.culture.gouv.fr/regions>

Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) :
<https://www.collectivites-locales.gouv.fr/finances-locales/dotation-dequipement-des-territoires-ruraux-detr>

Dotation de soutien à l'investissement local (DSIL)
<https://www.economie.gouv.fr/plan-de-relance/mesures/dotation-soutien-investissement-local-dsil>

Pour identifier les financements privés :

La Fondation du Patrimoine :

<https://www.fondation-patrimoine.org/fondation-du-patrimoine/qui-sommes-nous>

La mission Patrimoine en péril (« loto du Patrimoine » ou « mission Bern ») / La Fondation du Patrimoine :

<https://www.missionbern.fr/>

La Fondation pour la sauvegarde de l'art français :
<https://www.sauvegardeartfrancais.fr/>

La Fondation Mérimée : <https://fondationmh.fr/>

Pour bénéficier du mécénat et de prix dédiés :

Le mécénat d'entreprise (Fondation BNP Paribas, pour les projets de restauration du patrimoine, Fondation Groupe EDF, pour les projets d'inclusion sociale, d'éducation ou de transition énergétique...)

Les financements participatifs (Ulule, qui soutient notamment les projets artistiques, culturels et solidaires, KissKissBankBank, pour les projets culturels, HelloAsso, pour les associations avec un modèle sans commission, Dartagnans, pour la préservation du patrimoine...)

Les fonds de dotation (Art Explora, qui soutient les projets de démocratisation culturelle, Ashoka France, pour les entrepreneurs sociaux et les innovations d'impact, AlphaOmega, pour les projets éducatifs et d'insertion sociale pour les jeunes...)

Les prix (Fondation du Patrimoine, Vieilles Maisons Françaises, Europa Nostra...)

Pour restaurer différemment :

Chantiers d'insertion de publics en difficulté (Les Compagnons Bâisseurs, l'Association Rempart, Acta Vista...)

Chantiers de bénévoles (L'Union Rempart, le Club du Vieux-Manoir, les Chantiers Histoire et Architecture Médiévales, les chantiers-écoles...)

Souscription publique (par le CMN pour la réhabilitation du château de Villers-Cotterêts, par la Fondation du Patrimoine pour Notre-Dame de Paris...)

GLOSSAIRE AUTOUR DU PATRIMOINE

Pour comprendre les termes relatifs aux interventions sur les monuments historiques :

<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/monuments-sites/ressources/Les-essentiels/glossaire-des-termes-relatifs-aux-interventions-sur-les-monuments-historiques>

Quelques définitions clés :

Un bâtiment patrimonial peut renvoyer à plusieurs réalités juridiques.

Il peut s'agir tout d'abord **d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier protégé au titre des monuments historiques** (code du patrimoine) pour son intérêt historique, artistique, architectural, mais aussi technique ou scientifique, afin d'en assurer la conservation, la restauration et la mise en valeur. 45 080 immeubles sont protégés au titre des monuments historiques (31 déc. 2023), dont 46 % appartenant à des propriétaires privés, 41 % aux communes, 4 % à l'État, 1 % aux Départements et 1 % à des établissements publics (comme Versailles ou le Louvre) .

Les « **abords** » de ces monuments protégés sont constitués des immeubles qui forment avec ce monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. La protection au titre des abords (code du patrimoine) s'applique aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique, à moins de 500 mètres de celui-ci.

Ce périmètre automatique peut être transformé en un « **périmètre délimité des abords** » (PDA), concerté et raisonné, adapté aux enjeux spécifiques du monument historique et de son territoire. 20 000 communes françaises accueillent des abords de monuments historiques, dont 3090 sont des PDA (31 déc. 2023).

Un bâtiment peut aussi présenter un intérêt patrimonial parce qu'il s'inscrit dans un ensemble urbain ou paysager reconnu comme tel, comme :

Un « site patrimonial remarquable » (SPR) (code du patrimoine), qui est une ville, un village ou un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Au nombre de 1012 en France (sept. 2024), les SPR ont remplacé, depuis la loi LCAP (2016), les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager et les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine ». Ils sont dotés de plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ou de plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Un « site inscrit » ou « classé » (code de l'environnement) qui est un espace et un paysage naturel et rural ou un paysage bâti remarquable. Au nombre de 2 700 sites classés et 4 500 sites inscrits environ (2021), ils présentent un intérêt artistique, historique, légendaire, scientifique ou pittoresque, justifiant leur conservation.

Un « site archéologique », protégé au titre du code du patrimoine et /ou de l'environnement, lieu ou groupe de lieux où sont préservées des preuves de l'activité passée de populations humaines, sous la forme d'artefacts archéologiques, qui correspondent à toutes les structures et objets produits ou traces matérielles laissées par l'Homme à une époque passée et retrouvés enfouis. Le site a été, ou peut être fouillé grâce à l'archéologie.

Un bien inscrit sur la Liste du patrimoine mondial (Unesco). Les 44 biens culturels français inscrits en 2024 sont de typologie variée, allant du monument au paysage culturel en passant par les grottes ornées ou les centres urbains. Certains biens sont dits « en série », car constitués d'éléments discontinus, ou font partie d'une série transnationale. Les biens du Patrimoine mondial peuvent aussi être naturels, ou mixtes.

RÉGLEMENTATIONS DE RÉFÉRENCE

Article L524-6 du code du patrimoine relatif à l'étude d'évaluation :

→ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTIO00036366023/2018-05-25

L'étude d'évaluation, définie par le code du patrimoine, rassemble les éléments d'aide à la décision en dressant une connaissance globale de l'édifice dont les contours sont adaptés par le maître d'ouvrage. Elle comprend l'identification architecturale et historique du monument, son bilan sanitaire, et est accompagnée d'une proposition pluriannuelle de travaux ainsi que d'un recueil des études documentaires scientifiques, techniques et historiques dont il a fait l'objet

Circulaire NOR MCCBO928988C relative à la maîtrise d'œuvre sur les monuments historiques classés et inscrits du 1^{er} décembre 2009 :

→ <https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/30075?fonds=CIRC>

Article L.411-1 du code de l'environnement relatif aux espèces protégées :

→ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTIO00033035411

Lorsqu'un intérêt scientifique particulier, le rôle essentiel dans l'écosystème ou les nécessités de la préservation du patrimoine naturel justifient la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats, sont interdits [...] la destruction, l'altération ou la dégradation de ces habitats naturels ou de ces habitats d'espèces (L. no 2010-788 du 12 juill. 2010, art. 124-III).

LES TIERS-LIEUX : ALLER PLUS LOIN

Pour accompagner une démarche tiers-lieu en tant qu'acteur public

Guide « Collectivités et tiers-lieux, comment faire ensemble », France Tiers-Lieux (2023) :
 🔗 <https://francetierslieux.fr/decouvrez-le-guide-tiers-lieux-et-collectivites-comment-faire-ensemble/>

MOOC « Collectivités et tiers-lieux, comment faire ensemble » CNFPT, France Tiers-Lieux (2024) :
 🔗 <https://www.cnfpt.fr/s-informer/nos-actualites/le-fil-dactu/mooc-tiers-lieux-collectivites/national>

Le baromètre 2024 « Élus locaux et tiers-lieux » :
 🔗 <https://observatoire.francetierslieux.fr/ressource/barometre-elus-locaux-et-tiers-lieux-2024/>

Guide « Occupation temporaire, enjeux et guide pratique à l'usage des collectivités locales » :
 🔗 <https://www.urbalyon.org/fr/occupation-temporaire-enjeux-et-guide-pratique-lusage-des-collectivites-locales>

Podcast « Je t'aime, moi non plus, Explorer la relation entre tiers-lieux et collectivités », Compagnie des tiers-lieux :
 🔗 <https://jtmoinomplus.lepodcast.fr/>

Pour comprendre les enjeux de structuration juridique d'un tiers-lieu

Guide Foncier des tiers-lieux : quels liens entre modèle organisationnel et maîtrise foncière ? France Tiers-Lieux (2024) :
 🔗 <https://francetierslieux.fr/guide-foncier-des-tiers-lieux/>

Structuration juridique et répartition des coûts, Modèles économiques des tiers-lieux – Étude exploratoire 2021-2022 dans le cadre du réseau DLA, p. 33, France Active (2023)

Fiscalité des tiers-lieux sous forme associative, Coopérative des tiers-lieux (2019):
 🔗 <https://coop.tierslieux.net/document/lavis-du-juriste-association-et-fiscalite/>

Rapport « Juristes embarqués, la créativité réglementaire pour les tiers-lieux créateurs de commun » Axe 1 : faire commun, France Tiers-Lieux, La 27^e région (2021) :

🔗 <https://francetierslieux.fr/juristes-embarques-la-rencontre-des-communs-et-du-droit-sur-le-terrain-des-tiers-lieux/>

Podcast « Habiter et réparer par l'usage notre patrimoine historique délaissé avec des architectes et des spécialistes du droit » :
 🔗 <https://creators.spotify.com/pod/show/ruzzica/episodes/Habiter-et-reparer-par-lusage-notre-patrimoine-historique-dlaiss--M--Drouet--J--Fournier--P--Chantereau-et-S--Givelet-e25ch07/a-aa0989q>

Les fiches patrimoine du couvent des Clarisses :
 🔗 <https://lecoleduterrain.fr/wp-content/uploads/2022/10/Fiche-patrimoine-couvent-des-Clarisses-Vitraux.pdf>

Pour appréhender la notion de programmation ouverte, de permanence architecturale et d'occupation temporaire

Guide Foncier des tiers-lieux : quels espaces pour quels usages, France Tiers-Lieux (2024) :
 🔗 <https://francetierslieux.fr/guide-foncier-des-tiers-lieux/>

Fiche autour du diagnostic partagé entre acteurs pour imaginer un projet de territoire :
 🔗 <https://coop.tierslieux.net/document/le-diagnostic-partage-fiche-recette/>

Interview de trois membres de l'agence d'architecture Encore Heureux, responsable de la maîtrise d'œuvre de la réhabilitation de l'Hôtel Pasteur :

🔗 <https://creators.spotify.com/pod/show/ruzzica/episodes/Entretien-avec-trois-architectes-de-lagence-Encore-Heureux-sur-le-projet-de-lHtel-Pasteur--Podcast-avec-Sbastien-Eymard--La-Hobson-et-Guillaume-Join-Trmeur-elpsrgo/a-a8ovn2f>

Article autour de la permanence architecturale, École du terrain :

<https://lecoleduterrain.fr/maniere-de-faire/la-permanence-architecturale/>

Épisode « L'Hôtel Pasteur, une place publique avec toit », T'as de beaux lieux (2023) :

<https://www.groundcontrolparis.com/lhotel-pasteur-une-place-publique-avec-un-toit/>

Étude de faisabilité en actes de l'Hôtel Pasteur :

<https://lecoleduterrain.fr/wp-content/uploads/2022/10/Doc-Etude-de-faisabilite-en-actes-pour-lHotel-Pasteur.pdf>

Émission radio Le Mag de l'aménagement, du logement et de la nature « Refaire la ville sur la ville, osez la permanence architecturale pour un accompagnement sur mesure de vos projets » :

<https://radioterritoria.fr/broadcast/31921-Refaire-la-ville-sur-la-ville-osez-la-permanence-architecturale-pour-un-accompagnement-sur-mesure-de-vos-projets>

Guide : La requalification d'églises en projets collectifs, Agence Entremise, Québec (2023) :

<https://entremise.ca/boite-a-outils>

Article : Pourquoi mobiliser les élèves de l'École de Chaillot pour des sites de « Réinventer le Patrimoine / Construire un projet », Réinventer le patrimoine (2021) :

<https://www.reinventer-le-patrimoine.fr/construire-un-projet>

Pour favoriser la coopération territoriale

Guide : Comment créer un tiers-lieu rural, Le Canevas relationnel p.33 Familles Rurales, La Coopérative Tiers-Lieux (2020) :

<https://tiers-lieux.famillesrurales.org/82/creer-un-tiers-lieu-en-milieu-rural-un-guide-methodologique-pour-structurer-sa-demarche>

Support au webinaire « Accompagner l'émergence et la structuration de tiers-lieux patrimoniaux », Banque des territoires et Sites et cités remarquables de France (2021) :

<https://www.banquedesterritoires.fr/accompagner-lemergence-et-la-structuration-de-tiers-lieux-patrimoniaux-les-tiers-lieux-emergents-0>

Pour approfondir les modèles et perspectives économiques des tiers-lieux

Cartographie des aides à la restauration et à la valorisation du patrimoine, Dossier thématique : dispositifs d'ingénierie et d'aide au financement, « Réinventer le patrimoine » Atout France (2023)

Guide sur les modèles économiques des tiers-lieux « Acteurs bancaires et tiers-lieux », France Tiers-Lieux (à paraître, en 2025)

Aides territoires recense les aides publiques disponibles par thématique de projet : Thématiques « Tiers-Lieux » et « Patrimoine et Monuments historiques » disponibles :

<https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>

Modèles économiques des tiers-lieux – Étude exploratoire 2021-2022 dans le cadre du réseau DLA, France Active (2023) :

<https://www.franceactive.org/publicationCRDLAF/tiers-lieux-lhybridation-des-ressources-au-coeur-des-modeles-economiques/>

Cartographie des offres de financement dédiées à l'ESS, l'Avise (2024) :

<https://www.avise.org/ressources/cartographie-des-offres-de-financement-dediees-a-less>

Pour découvrir la mesure d'impact social et territorial des tiers-lieux

Commune Mesure : plateforme ressource, impulsée par Plateau Urbain qui outille les gestionnaires de lieux aux méthodologies d'évaluation :

<https://communemesure.fr/>

Série de grands entretiens dédiés à l'impact par Observatoire des tiers-lieux, France Tiers Lieu (2024) :

<https://observatoire.francetierslieux.fr/>

Quels outils pour évaluer l'impact des tiers-lieux (2023) :

<https://www.avise.org/actualites/comment-evaluer-limpact-des-tiers-lieux>

Guide autour de la démarche d'auto-évaluation et l'impact des tiers-lieux en milieu rural par Familles Rurales (2022) :

<https://tiers-lieux.famillesrurales.org/guide-evaluation-impactsTL>

Cartographie des outils et ressources pour l'évaluation des tiers-lieux, Observatoire des Tiers-Lieux, France Tiers-Lieux (2025) :

<https://observatoire.francetierslieux.fr/ressource/cartographie-des-outils-et-ressources-pour-levaluation-des-tiers-lieux/>

Article : ABOULKER, Delphine, « Réinventer le patrimoine : quand les tiers-lieux accélèrent la transition écologique », in Marinier, Lucie, Porcedda, Aude et Vassal, Hélène, Écologie, pour un musée sobre et citoyen, La Documentation française, collection « Musées-Mondes » (2025)

Pour aller plus loin sur les 4 édifices étudiés dans le guide

Le couvent des Clarisses :

Saisons Zéro, Association Zerm :

<https://zerm.org/projets/saisons-zero>

La future maison de l'économie circulaire et du zéro déchet :

<https://www.roubaixzerodechet.fr/maison-de-leconomie-circulaire-et-du-zero-dechet/occupation-transitoire-du-couvent-des-clarisses-par-zerm/>

L'Hôtel Pasteur :

L'Hôtel Pasteur :

<https://www.hotelpasteur.fr/>

L'Université Foraine, une utopie en marche, Place Publique (2013) :

<http://www.placepublique-rennes.com/article/Universite-foraine-une-utopie-en-marche-l>

L'École du terrain :

<https://lecoleduterrain.fr/>

Le château de Jossigny :

Les Ateliers du château de Jossigny :

<https://lesateliersdutchateau-jossigny.fr/>

Expérimenter des tiers-lieux au sein des monuments patrimoniaux, Plateau Urbain (2022) :

<https://www.plateau-urbain.com/notre-accompagnement/conseil-et-etudes/cmn/>

La colonie de Belle-Île-en-Mer :

Le tiers-lieu insulaire, Propice :

<https://www.propice.bzh/>

Le tiers-lieu Propice, la colonie de Belle-Île-en-Mer :

<https://lacoloniepenitentiaire.fr/le-projet/le-tiers-lieu-propice/>

REMERCIEMENTS

Ce guide est le travail d'un regard croisé entre architectes et opérateurs de tiers-lieux, et entre l'École de Chaillot-Cité de l'architecture et du patrimoine et France Tiers-Lieux. Cette démarche novatrice ouvre de nombreuses perspectives d'avenir pour redonner vie à nos patrimoines. Tout au long du projet, la rédaction fut enrichie de rencontres, d'échanges, et de confrontations de méthodes.

Merci à l'ensemble des des porteurs de projet et architectes, contributeurs du guide, présentés en pages 22-23.

Merci à l'ensemble des personnes rencontrées et interviewées dans le cadre des visites des quatre sites :

Pour l'Hôtel Pasteur

Sylvie Robert

*Sénatrice d'Ille-et-Vilaine,
ex Maire adjointe de la Ville de Rennes
en charge de la culture ;*

Patrice Allais

DGA Ville de Rennes et Rennes Métropole ;

Jean Baradoux

*Ex-directeur général
de la SPLA Territoires Publics ;*

Louis-Marie Bélliard

*Chargé d'opérations
à la SPLA Territoires Publics ;*

Gwenola Drillet

*Coordinatrice générale
de l'Hôtel Pasteur ;*

Sébastien Eymard

*Architecte associé,
agence Encore Heureux ;*

Philippe Le Ferrand

*Psychiatre, coordinateur de l'équipe mobile
précarité psychiatrie de l'Hôpital ;*

Erwan Godet

*Coordinateur de Breizh
Insertion Sports.*

Pour Saisons Zéro (couvent des Clarisses)

Magdalène Delporte

Maire adjointe de la Ville de Roubaix ;

Virginie Huvenne

*Directrice de la Transition Écologique à la Ville
de Roubaix et référente du projet ;*

Marie Dupretz

*Cheffe de projet patrimoine,
service Culture de la ville ;*

Mathilde Mereau

*Conservatrice adjointe
des monuments historiques, DRAC ;*

Amélie Busatto

*Chargée de gestion du tiers-lieu
« Saisons Zéro » au couvent des Clarisses ;*

Julien Vever

*Architecte, co-fondateur
de l'Atelier UOA et de Yes We Camp. ;*

François Vergin

Animateur patrimoine ;

Sarah Merlo

*Sophrologue, occupante
du couvent des Clarisses ;*

Samuel Le Bon

*Écrivain, occupant
du couvent des Clarisses ;*

Corentin Vitre

*Maroquinier, occupant
du couvent des Clarisses ;*

Laura Mene

Directrice de l'Espace Croisé, centre d'art.

Pour les Ateliers du château (château de Jossigny)

Patrick Maillard

Maire de Jossigny ;

Mathias Le Galic

*Administrateur du CMM,
gestionnaire du château et du
parc de Jossigny ;*

Abla Benmiloud-Faucher

*Cheffe de la mission de la
stratégie, de la prospective et
du numérique au CMM ;*

Mélanie Moser-Lebovitch

*Cheffe de projets innovation
et tiers-lieux au CMM ;*

Jean-Marc Pitet et Antoine Brochard

ABDPA architectes du patrimoine ;

Damien Delescluse

Maître d'œuvre ;

Cécile Gramme

Bijoutière, résidente ;

Laure Le

Designeuse textile, résidente ;

Diane Paris

Styliste, résidente.

Pour Propice (ancienne colonie pénitentiaire de Belle-Île-en-Mer)

Tibault Grollemund

Maire de Le Palais ;

Francis Villadier

*Conseiller municipal délégué de Le Palais,
chargé de la culture et du patrimoine*

Olivier Curt

Architecte en chef des Bâtiments de France ;

Edwin Herkens

*Architecte en charge de la restauration
de la colonie pénitentiaire ;*

Fabienne Costel

*Architecte en charge de la restauration
de la colonie pénitentiaire ;*

Julien Hillion

*Docteur en histoire contemporaine,
spécialiste de la colonie pénitentiaire ;*

Stéphane Vatinel

Président de Sinny&Ooko.

**Merci à la Direction générale
des patrimoines et de l'architecture du
ministère de la Culture, et en particulier à :**

Isabelle Chave

*Sous-directrice des monuments historiques et
des sites patrimoniaux ;*

Jérôme Pinaud

*Chargé de mission expérimentation /
innovation en architecture.*

Crédits photos

- © Association Zerm
- © Centre des monuments nationaux
- © Denys Vinson
- © Diane Cabasse
- © Encore Heureux - Cyrus Cornut, Nicolas Trouillard
- © Frédéric Planchenault
- © Fondation du patrimoine - MyPhotoAgency
- © Jean-Yves Gautier
- © Fabienne Costel - Edwin Herkens
- © Hôtel Pasteur
- © Jade Colineaux
- © Marcin Wieczorek - Luminance Lab Studio
- © Propice
- © Roman Cadre

MENTIONS

Édition

Réinventer le patrimoine / Atout France

Direction de la publication

Delphine Aboulker et **Yolaine Prout**,
en collaboration avec **Valère Rousseau**

Coordination éditoriale

École de Chaillot -
Cité de l'architecture et du patrimoine :
Delphine Aboulker et **Julia Charier**

France Tiers-Lieux :

Yolaine Prout et **Cécilia Quay-Chatelet**

Direction artistique

Studio RBN, **Robin Gillet**

Éditeur : Atout France

Imprimé en Juin 2025 par Imprimerie à réaction

41 Rue du Breteil, 33320 Eysines

ISBN : 978-2-36711-105-6

Prix : Gratuit

Dépôt légal : Juin 2025

UNE ÉDITION :



Réinventer
le patrimoine

**ATOUT
FRANCE**
L'Agence de développement
touristique de la France

RÉALISÉE PAR :

France
**TIERS
LIEUX**

**CITÉ DE
L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE**

AVEC L'APPUI DE :



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**
Liberté
Égalité
Fraternité

**CENTRE DES
MONUMENTS NATIONAUX**



agence nationale
de la cohésion
des territoires

 **BANQUE des
TERRITOIRES**



ISBN : 978-2-36711-105-6