

ANCIENNE GARE DE LUNEL OCCUPATION EXPÉRIMENTALE

TEST D'UNE PERMANENCE ARCHITECTURALE



ANCIENNE GARE LUNEL

INITIATIVE #3
Reconversion
programmatische
Gare vacante



FACILITER L'INSERTION DE CLAUSES CULTURE DANS LES MARCHÉS PUBLICS D'OPÉRATIONS D'ARCHITECTURE, D'URBANISME OU D'AMÉNAGEMENT

Ce livret s'inscrit dans une collection analysant neuf expériences inspirantes ayant associé des démarches culturelles et artistiques à des projets d'architecture, d'urbanisme ou de territoire. L'objectif est de lever le voile sur les rouages de ces projets atypiques, leurs leviers, leurs moyens d'agir, leurs montages juridiques et financiers, leurs effets positifs comme négatifs, les freins et les opportunités rencontrés...

Dans la continuité des sujets travaillés par le POLAU, cette collection s'inscrit dans l'ensemble des ressources du protocole «Clause Culture». L'enjeu principal est d'offrir de nouvelles perspectives en matière de génie territorial, intégrant une démarche culturelle dès l'amont d'opération de transformation ou de transition architecturale ou urbaine.

Depuis 2007, le POLAU (lauréat du palmarès jeunes urbanistes - 2010) relie les arts, les sciences et les territoires. Il crée les conditions de la rencontre à travers des résidences, des méthodes, des expérimentations de territoire, et œuvre au déploiement de l'urbanisme culturel.



GARE DE LUNEL

En un clin d'œil

Où?

Ancienne Gare de Lunel, département de l'Hérault, région Occitanie

Quand?

De 2019 à 2024

Formats de la démarche culturelle associée?

Occupation du site avec une permanence architecturale et une programmation culturelle

Objectifs?

- Ré-ouvrir le bâtiment en testant des usages en vue de sa programmation future;
- Faire école de territoire ;
- Fédérer en créant un lieu de vie pour les habitants et la collectivité.

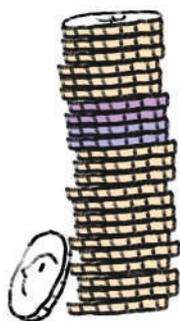
Financement

Tripartite avec deux conventions de cofinancement de 90 000€/ an :

- env. 30 000€ SNCF Immobilier
- env. 30 000€ Communauté de Communes du Pays de Lunel
- env. 30 000€ Banque des Territoires

+ Apport en ingénierie apporté par le Dispositif Preuve par 7

+ Moyens humains apportés par MTC architectures (permanence)



Les acteur·ices du projet

Maîtrise d'ouvrage (commanditaire et propriétaire):

SNCF Immobilier propriétaire de l'ancienne gare

Partenaires financiers :

La Communauté de Communes du Pays de Lunel, la Banque des Territoires, la SNCF

Assistance à maîtrise d'usage (partenaire non financier):

Dispositif Preuve par 7 (équipe de permanents et les partenaires associés)



Forme juridique du marché:

Convention d'occupation des lieux (prêt à Usages) **avec mise à disposition gratuite du bien** par la SNCF à l'agence MTC Architectures (partenaire de La Preuve par 7) + **protocole de partenariat** signé entre la Ville de Lunel, La Communauté de Communes du Pays de Lunel, la Banque des Territoires, SNCF Immobilier, la Preuve par 7 et MTC Architectures

Focus sur



La permanence architecturale: une nouvelle manière de vivre et travailler un territoire

Elle incarne l'ancrage d'une équipe qui occupe, sur un temps long, le lieu du projet pour tester des usages, révéler des besoins par un travail de programmation "ouverte". La Preuve par 7, dispositif développé par Patrick Bouchain, développe ce principe sur 7 échelles de territoire différentes. C'est une démarche qui promeut le « permis de faire », c'est-à-dire la nécessité d'expérimenter sur le terrain pour inspirer la loi, les politiques publiques et légitimer des pratiques et propositions de la société civile.



GARE DE LUNEL

Les étapes de projet



**Décembre 2019
à janvier 2020**
Pré-permanence
architecturale
(Jacques Garnier)

6 octobre 2022
Bilan de fin
de 1^{re} permanence

Janvier à juillet 2022
Tests d'usages

9 au 11 janvier 2020
Premier chantier
sur le bâtiment
et ravalement
de la façade sud

28 avril 2022
Bilan mi-parcours

2023-2024
Poursuite de
la permanence
(Mathilde Tournyol
du Clos, Antoine
Chanteau et Prune
Granchamp)

29 janvier 2020
Rencontre publique
*Quelles sont les
locomotives du lien
social?*

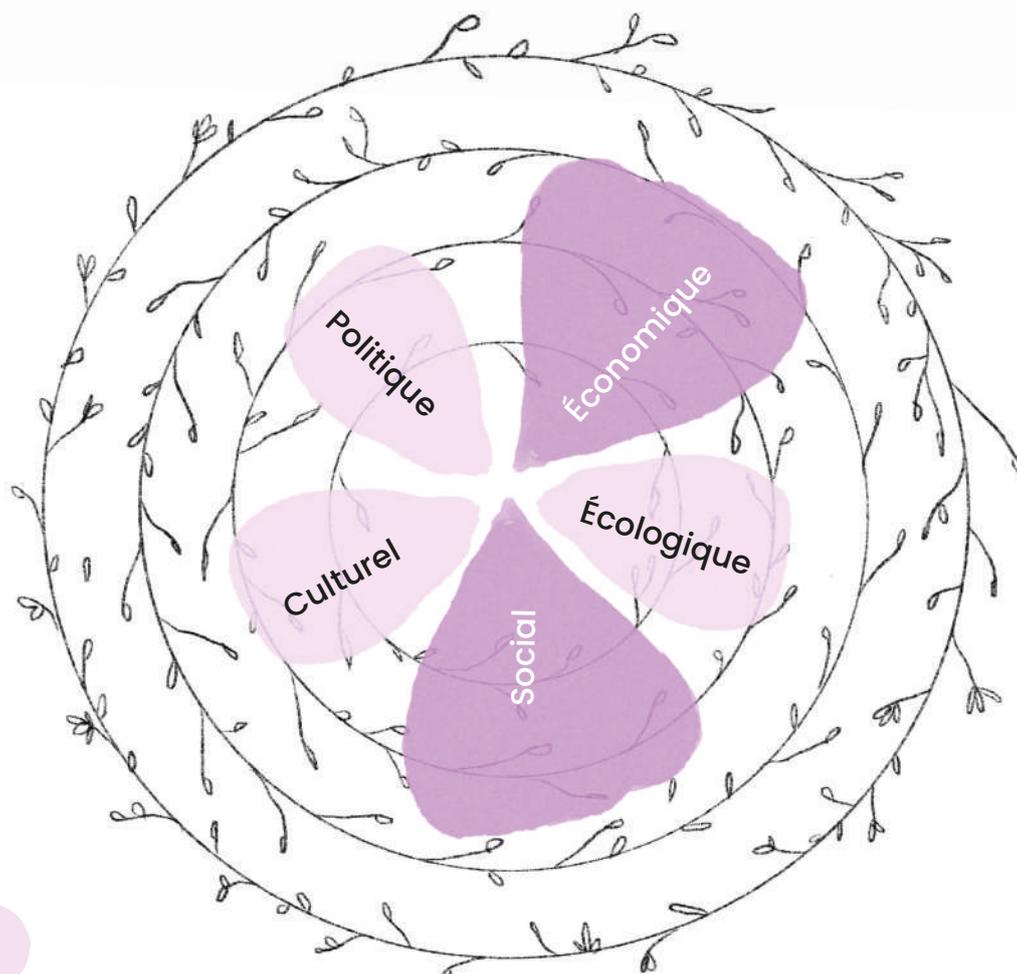
8 mars 2022
Restitution publique sur
l'histoire ferroviaire de la ville
et les singularités de Lunel

Septembre 2021
Permanence d'un an
(Mathilde Tournyol du Clos)

**21 au 28
septembre 2021**
Chantier de rafraîchissement
d'un appartement par la Régie
Emploi Services

GARE DE LUNEL

Les effets d'une approche culturelle et artistique



Culturel

- Valoriser un bâtiment patrimonial délaissé en lien direct avec ses futurs usagers
- Ré-ouvrir le lieu par une programmation culturelle et événementielle continue (théâtre, danse, exposition, musique, photographie, etc.)
- Partager l'histoire du lieu et les singularités de son territoire

Politique

- Lutter contre la vacance commerciale, la paupérisation du centre ancien de Lunel
- Travailler à la reproductibilité de la démarche
- Expérimenter de nouvelles manières d'exercer la politique locale de l'aménagement teintée de cohésion sociale

Économique

- Transformer la charge d'un bâtiment inutilisé et coûteux en ressource et en opportunité pour le territoire
- Réhabiliter un lieu en phase avec les futurs usages économiques locaux

Écologique

- Réhabiliter écologiquement une friche urbaine (renouvellement urbain)
- Faire avec l'existant et le déjà-là

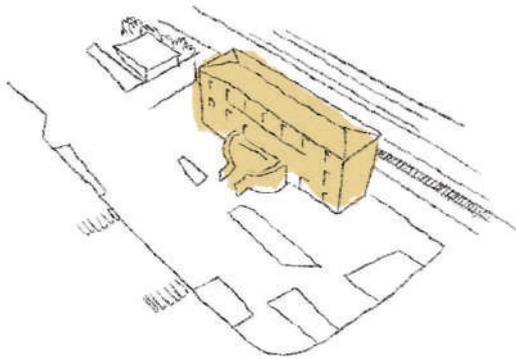
Social

- Repérer et tester des usages quotidiens avec les habitants
- Générer une hospitalité pour faire du lieu un espace de rencontres entre habitants, acteurs socio-professionnels, associations...
- Accueillir des acteurs œuvrant à la réinsertion à l'emploi et à la formation, à l'accompagnement de jeunes en difficulté

GARE DE LUNEL

Les formats artistiques et culturels mobilisés*

1



Une **permanence architecturale** sur les 65m² de l'ancienne gare avec une équipe sur place de manière quotidienne et 2000m² de parvis utilisés dès que le temps le permettait pour plus de visibilité et moins de discriminations (conditions d'accès)

2



Une **programmation événementielle et culturelle** qui évolue au gré des rencontres et des opportunités locales :

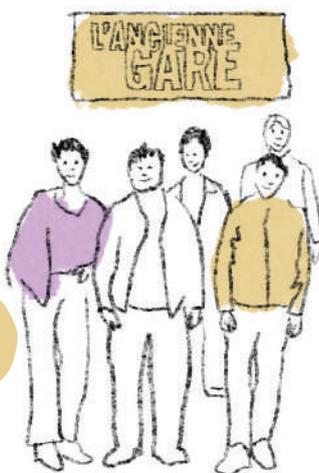
- *Garden Parvis*,
La preuve par 7
- *Génération [pomm]ée*,
Cie AutreMiNA, et
la participation des *Traceurs de Lunel*

3



Des visites et sorties hors des sentiers battus en passant par une balade le long du Canal de Lunel, une escapade à Marseille, un séjour à Bruxelles

4



Du **colportage et du porte-à-porte** pour aller à la rencontre des habitants

5



Un diagnostic sensible du parvis qui part de l'expérience quotidienne des habitants et des expertises associées

* non exhaustifs

GARE DE LUNEL

Paroles aux protagonistes



MAÎTRISE D'OUVRAGE

En l'absence d'interlocuteur SNCF immobilier, nous avons repris les différents textes produits par la SNCF pour documenter leur point de vue.



L'Ancienne Gare de Lunel est ré-
vélée à la suite de travaux d'aménagement
du pôle d'échange multimodal, situé dans la
continuité de la nouvelle gare TER. Le bâtiment
ancien a abrité plusieurs vies mais depuis une
dizaine d'années ce dernier est
fermé et inexploité. L'Ancienne
Gare de Lunel est un patrimoine
non cessible puisqu'il est inte-
gré à l'ouvrage d'art qui sou-
tient le talus des voies ferrées.

Le bâtiment compte
parmi les nombreux espaces vacants et coû-
teux de la SNCF Immobilier (6000 bâtiments
vacants, dont 3000 particulièrement coûteux
en France). La permanence architecturale et
la programmation ouverte répondaient bien
aux enjeux de SNCF Immobilier de redonner vie
au site tout en assurant son entretien ainsi que
son gardiennage. Cette approche s'est d'ail-

« LA DÉMARCHÉ D'ACCOMPAGNEMENT DE LA PREUVE PAR 7 A ÉTÉ SOURCE DE NOUVEAUX IMAGINAIRES »

leurs articulée avec les obligations légales de
la SNCF puisque la permanence architecturale
répondait à l'engagement Sociétal, Territorial
et Environnemental du groupe. La démarche
d'accompagnement de la Preuve par 7 a été
source de nouveaux imaginaires autour de
cette entrée de ville. Elle a offert la possibilité
de repenser les singularités et
le lien du bâti avec son terri-
toire d'ancrage.

Pour la SNCF, l'activation per-
mise par l'équipe de perma-
nents contribue à reconnaître
le rôle d'une démarche cultu-
relle dans une dynamique de valorisation d'un
patrimoine et de mise en lumière d'usages.

Un des enjeux était de penser à la réplica-
bilité du projet et d'en tirer des enseignements
qui puissent être utiles à l'échelle nationale
pour la ré-activation d'autres sites vacants.
Cette expérience locale est une source inspi-
rante pour d'autres projets et territoires.

GARE DE LUNEL

Paroles aux protagonistes



PARTENAIRE FINANCIER

Loïc Fataccioli,
Vice-Président éco-mobilité transport
de la Communauté
de communes Pays de Lunel

Le projet de la Preuve par 7 était assez conceptuel et matriciel le rendant difficilement palpable pour des élus. Nous, on fonctionne avec un projet, des actions, un chiffrage et puis une réalisation. Là, on nous disait, on fait un projet mais qui n'a pas une finalité préalable mais dont la programmation va évoluer au fil de l'expérimentation. Difficile donc de se projeter et de se sentir "sécurisé".

Quand je suis arrivé en tant que VP j'ai dû moi-même prendre un temps pour comprendre. Mon enjeu a été de simplifier le discours autour de ce projet qui méritait que l'on s'y intéresse. Par exemple, j'ai privilégié le terme "tiers-lieu" plutôt que "lieu hybride" car c'est plus parlant pour les élus.

**« PAS FACILE D'ÊTRE
SÉCURISÉ AVEC UN PROJET
QUI N'A PAS DE FINALITÉ
PRÉALABLE MAIS DONT
LA PROGRAMMATION VA
ÉVOLUER AU FIL
DE L'EXPÉRImentation »**

Du côté de la comcom, nous avons décidé de mettre un terme à la mission après deux prolongations. Le fait d'avoir une date butoir nous a poussé à clarifier notre position. Nous avons refusé de mettre du financement de fonctionnement car le financement par la comcom pouvait être mis en danger en cas de changement politique. Le risque aurait pu être d'avoir une remise en question de la pérennité et de l'orientation politique.

Ce refus a certes provoqué un démarrage difficile mais évitait d'avoir un "vers dans le fruit".

Aujourd'hui, on travaille pour mettre en place une association de préfiguration de tiers-lieu sous la forme d'une SCIC. Elle sera préfigurée grâce à une assemblée collégiale

avec trois sièges : la ville de Lunel et deux sièges pour l'agglomération (VP transport et mobilité et VP culture). L'idée est de faciliter les ponts entre la culture, la technique et le lieu de manière croisée.



MAÎTRISE D'USAGE

Mathilde Tournyol du Clos,
architecte (permanence à la gare
de Lunel avec Darius Tardy,
Tom Créatin, Damien Cotonea,
Ilana Pollack, Gabriel Vivien, Antoine
Chanteau et Prune Granchamp)

L'histoire commence en 2018 lorsque la Preuve par 7 propose à la SNCF Immobilier un accompagnement par le biais de la permanence architecturale et d'une programmation ouverte. L'enjeu était de préfigurer les usages potentiels du bâtiment très en amont de sa réhabilitation.

Avec la permanence, nous avons pu imaginer une programmation ouverte et évolutive en lien direct avec les habitants et usagers. Notre présence quotidienne fait de nous des entremetteurs pour faire remonter des besoins et des hypothèses de futurs aménagements du site.

**« LE TEMPS PASSÉ
À DIALOGUER ET À
CONVAINCRE EST UNE CLÉ
MAJEURE DE RÉUSSITE.
C'EST PAR LA CONFIANCE
QUE L'ÉMERGENCE
DU PROJET EST POSSIBLE »**

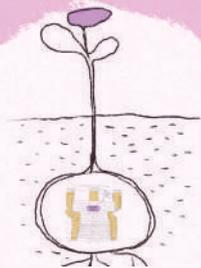
Nous avons une ligne directrice qui était d'ouvrir le bâtiment à tous les publics pour créer du lien et faire avec l'existant. L'approche artistique et culturelle n'était pas présente au départ mais s'est progressivement incorporée à la permanence et l'a enrichie. La gratuité a renforcé l'impact de la permanence.

Cette mise à disposition gratuite et la liberté qui nous a été laissée dans la gestion du budget auraient été impossibles sans le tissage patient d'une relation de confiance avec chaque partenaire.

Le temps passé à dialoguer et à convaincre est une clé majeure de réussite. C'est par la confiance que l'émergence du projet est possible, son bon déroulé également. Malgré des tentatives nous faisons, encore aujourd'hui, face à des refus de nous rencontrer et de venir découvrir le lieu de la permanence. Il y a encore du chemin.

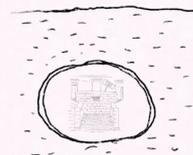
GARE DE LUNEL

Que retenir ?



LES GRANDS ENSEIGNEMENTS :

- **L'assouplissement et la gratuité de la mise à disposition des locaux** ont permis une **large liberté à l'équipe de permanence** pour activer le lieu et un accès plus large à une diversité de personnes
- **Le lien de confiance et l'esprit coopératif** (implication de tous les acteurs, du financeur à l'utilisateur) sont des essentiels pour lancer une dynamique pérenne, soutenue par les élus et assurer **le bon déroulé des différentes étapes du projet**
- La volonté de capitaliser et de répliquer cette opération assurent un suivi consciencieux et des moyens pour **documenter, mettre en récit et en images le processus**
 - La permanence demande une posture et des **compétences à la fois relationnelles et techniques**, l'équipe accompagnée par la Preuve par 7, aguerrie et polyvalente, a su répondre à tous les besoins et attentes
- Le fait d'activer un lieu permet de développer une série d'actions dans un effet centripète et centrifuge, le projet **invite les acteurs autour d'un même objet** à explorer autour et révéler des spécificités locales. Le lieu devient **un commun et un repère** du projet de réflexion territoriale
- **La pérennité du projet** dépend des énergies locales et de la bonne cohésion des parties prenantes. Sur le projet, **la création d'une association collégiale** rassemblant les collectivités, SNCF et les acteur-ice-s du projet de l'Ancienne Gare a permis de mandater la foncière Bellevilles

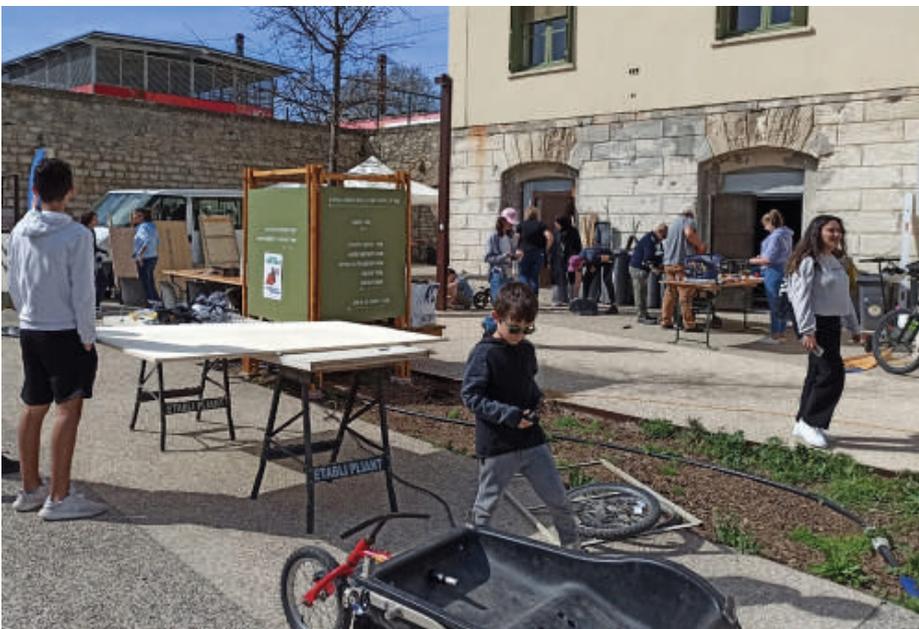


LES LIMITES PRESENTIES :

- **La pérennité et la visibilité du projet ont été pénalisées** par l'absence de la commune dans la gouvernance et la démarche
- L'aspect expérimental de la permanence architecturale n'a pas fait l'unanimité et le rapport au temps long nécessaire pour apprendre à se connaître et se faire confiance a été difficile à assurer (**beaucoup de discontinuités** dans l'activation)
- La permanence architecturale demande **un suivi de projet conséquent** sur le long terme avec un budget dédié pour la préfiguration (mise en accès et sécurisation par exemple)
- **Les savoir-faire et les savoir-être** de l'équipe de permanents sont primordiaux pour accueillir les publics, étudier les usages, organiser les événements, rebondir face à des imprévus, proposer des scénarios...

GARE DE LUNEL

En quelques images





Initiative inspirante #3

Ancienne Gare de Lunel, occupation expérimentale

Maîtrise d'ouvrage (commanditaire et propriétaire) :

SNCF Immobilier propriétaire de l'ancienne gare

Partenaires financiers :

La Communauté de Communes du Pays de Lunel,
la Banque des Territoires, la SNCF

Assistance à maîtrise d'usage (partenaire non financier) :

Dispositif Preuve par 7
(équipe de permanents et les partenaires associés)

Livrets inspirants - collection

Réalisation: POLAU - pôle arts et urbanisme

Direction de la publication: Maud Le Floc'h

Coordination: Amandine Le Corre

Enquête et rédaction: Anne-Elisabeth Bertucci, Emma Grassin,
Amandine Le Corre

Graphisme et illustrations: Anna Michalak

Photos: Droits réservés

Nous remercions les intervenant-es, auteur-es, et commanditaires de ces démarches qui, par la culture, osent, partagent leur enthousiasme et participent à la cohésion des territoires et à leurs transitions. Avec le soutien des ministères de la Culture (DGPA et DG2TDC) et de la Transition Écologique (DGALN).

Le POLAU est membre fondateur du Mouvement de l'Urbanisme Culturel
www.mouvementurbanismeculturel.fr

Contact: www.polau.org - www.artepplan.org - administration@polau.org

