

# ANCIENNE GARE DE LUNEL OCCUPATION EXPÉRIMENTALE

TEST D'UNE PERMANENCE ARCHITECTURALE



ANCIENNE GARE LUNEL

INITIATIVE #3  
Reconversion  
programmatique  
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.

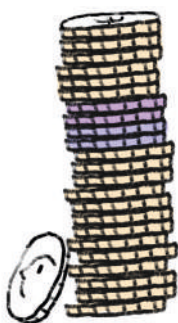
## Financement

**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)

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

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

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

**6 octobre 2022**  
Bilan de fin  
de 1<sup>re</sup> permanence

**28 avril 2022**  
Bilan mi-parcours

**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)

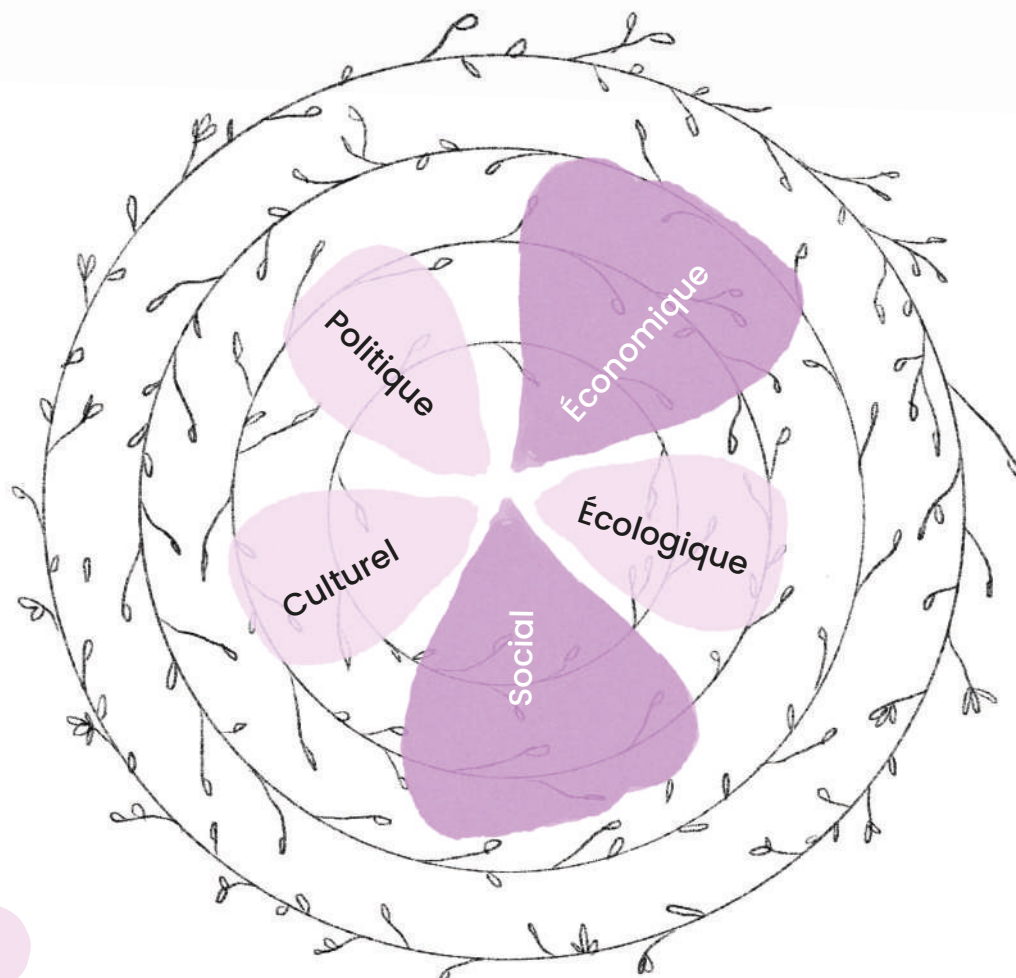
**Janvier à juillet 2022**  
Tests d'usages

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



# 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

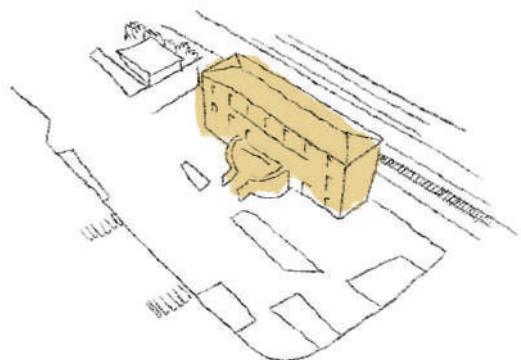
### Social

- 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 65m<sup>2</sup> de l'ancienne gare avec une équipe sur place de manière quotidienne et 2000m<sup>2</sup> de parvis utilisés dès que le temps le permettait pour plus de visibilité et moins de discriminations (conditions d'accès)

2



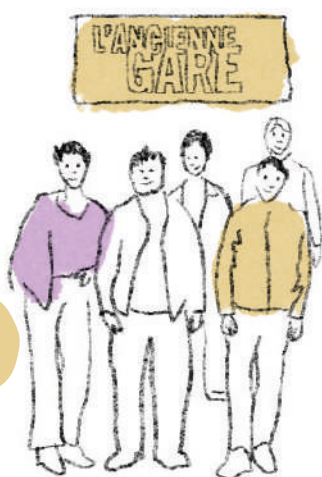
Une **programmation événementielle et culturelle** qui évolue au gré des rencontres et des opportunités locales :  
○ Garden Parvis,  
La preuve par 7  
○ Génération [pomm]ée,  
Cie AutreMiNA, et  
la participation des **Traceurs de Lunel**

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 DÉMARCHE 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 Crélin, 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.

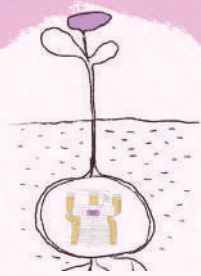
Cette mise à disposition gratuite et la liberté qui nous a été laissée dans la gestion du budget auraient été impossibles sans le tissage patient d'une relation de confiance avec chaque partenaire.

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.



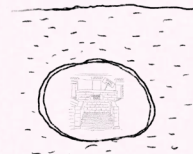
# GARE DE LUNEL

## 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'usager) 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 PRESSENTIES :

- **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](http://www.mouvementurbanismeculturel.fr)

**Contact :** [www.polau.org](http://www.polau.org) - [www.artepplan.org](http://www.artepplan.org) - [administration@polau.org](mailto:administration@polau.org)

