

Rapport de stage individuel

4^{ème} année

Co-construction du tiers-lieu les Beaumonts
– médiation et design d'usages

(avril – août 2023)

Société d'Équipement de Touraine (SET)
40 rue James Watt, 37000 TOURS



Tutrice entreprise : Léa Finot

finot@set.fr

Cheffe de projet urbanisme culturel et collaboratif

Etudiante : Manon Allain

manon.allain-2@etu.univ-tours.fr

Tuteur académique : Sébastien Larribe

sebastien.larribe@univ-tours.fr

(2022 – 2023)

Enseignant-chercheur du département Aménagement et Environnement (DAE)

Remerciements

Je tiens à remercier ma tutrice de stage, Léa Finot, et l'ensemble de l'équipe de la SET pour m'avoir accueillie durant ces 4 mois de stage, ainsi que pour l'expérience professionnelle et humaine qu'il.elle.s m'ont apportée.

Je remercie Annabelle Royer pour sa gentillesse, et son soutien durant les permanences aux Beaumonts ; Sarah Vanier et Anne-Marie Grange pour nos conversations à propos du projet urbain des Casernes ; et Elsa Bonjour pour son mémoire au sujet du dialogue compétitif rédigé lorsqu'elle était elle-même en stage à la SET.

Pour finir, merci à toutes les personnes rencontrées au tiers-lieu, notamment les bénévoles des chantiers participatifs avec qui j'ai eu la joie de partager de nombreux très bons moments.

Sommaire

Table des figures.....	4
Introduction	5
I. Présentation de la Société d'Équipement de Touraine (SET)	7
1.1. Fonctionnement d'une Société d'Economie Mixte (SEM).....	7
1.2. La SET : une SEM pluriactive	9
1.3. Organisation interne	10
1.3.1. L'Assemblée Générale (AG)	10
1.3.2. Le Conseil d'Administration (CA)	10
1.3.3. L'équipe de la SET	11
II. Déroulement du stage	13
2.1. Contexte général	13
2.1.1. Histoire du site Beaumont-Chauveau	13
2.1.2. Un projet d'aménagement repensé suite aux élections municipales.....	15
2.1.3. Les Beaumonts : un tiers-lieu en chantier.....	17
2.2. Missions confiées	20
2.2.1. Médiation et communication du projet.....	21
2.2.2. Animation de la co-construction.....	23
2.2.3. Design d'usages du tiers-lieu	25
III. Retour réflexif : Quels sont les atouts et les risques de la co-construction d'un tiers-lieu tel que Les Beaumonts ?	27
3.1. Un atout supplémentaire au dialogue compétitif pour concerter et co-construire	27
3.2. Une forte acceptation du projet d'aménagement	28
3.3. Le souhait de la mixité sociale	28
3.4. Un risque de gentrification ?	28
IV. Bilan du stage	30
Annexes.....	31
Bibliographie	34
Abstract	36

Table des figures

Figure 1 : Localisation de la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau (Agence D&A, 2023).	5
Figure 2 : Vue aérienne de la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau après les premières démolitions en 2020 – d’anciennes écuries sont conservées, celles de gauche seront démolies en 2022 (Crédit photo : © Ville de Tours - 4 Vents).	6
Figure 3 : Une gouvernance mixte (la SET, 2020b).	7
Figure 4 : Les trois types d’Entreprise Publiques Locales (EPL) en France (FedEpl, 2020).	7
Figure 5 : Un réseau de SEM en Région Centre - GIE SEM Centre (s.d.).	8
Figure 6 : Sociétés et filiales du groupe SET (la SET, 2021b).	9
Figure 7 : Le Conseil d'Administration de la SET (la SET, 2020a).	10
Figure 8 : Une équipe qui s'agrandit, 39 salarié.e.s contre 25 en août 2020 (la SET, 2020a).	12
Figure 9 : D'une abbaye bénédictine à une friche militaire... (Allain, 2023), d'après la chronologie synthétique de l'article « Les Beaumonts », l'Ecole du Terrain, 2023.	13
Figure 10 : D'une abbaye bénédictine à une friche militaire... (Allain, 2023), d'après la chronologie synthétique de l'article « Les Beaumonts », l'Ecole du Terrain, 2023.	13
Figure 11 : Carte de Cassini 1740 (échelle : 1/86400), disponible sur Remonter le temps IGN.	14
Figure 12 : Carte de l'état-major 1866 (échelle : 1/40000), disponible sur Remonter le temps IGN.	14
Figure 13 : Photos aériennes à l'argentique de 1944 (échelle 1/9775) et 1979 (échelle : 1/14437), disponible sur Remonter le temps IGN.	14
Figure 14 : Superposition du plan de l'abbaye de Beaumont-lès-Tours avec le plan cadastral suite aux premières démolitions (Agence D&A, 2023).	15
Figure 15 : Nouveau plan masse du projet d'aménagement de la ZAC proposé par le groupement d'urbanistes-architectes (Devillers & Associés architecture (D&A), mandataire et SAFEGE/SUEZ – BELLASTOCK – ADEQUATION – REPERAGE URBAIN, cotraitants) (D&A et associés, 2022).	16
Figure 16 : Un comité de pilotage qui réunit 3 élu.e.s copilotes et 3 directions municipales (Allain, 2023).	17
Figure 17 : Avant / après rénovation (Crédits photos : Léa Finot, Manon Allain).	18
Figure 18 : Les grandes thématiques de la saison 1 des Beaumonts (Les Beaumonts, 2022).	18
Figure 19 : Journées Européennes de l'Archéologie 2023 (Crédit photo : Léa Finot).	19
Figure 20 : Urban Streetball, stage de hip hop, chantier participatif juillet, sortie de l'exposition de l'école Rabelais (Crédits photos : Manon Allain, Frédéric Paillet photographe, Léa Finot).	20
Figure 21 : Plan d'accès des Beaumonts pour les organisateur.ice.s (Les Beaumonts, 2023).	21
Figure 22 : Linktree avec les liens utiles, Stories à la une (en rouge) et feed Instagram @les_beaumonts.	22
Figure 23 : Atelier co-conception des espaces publics #3 (Crédit photo : Léa Finot).	23
Figure 24 : Dates de livraisons et travaux annoncées à la réunion publique de février 2023 (Ville de Tours & la SET, 2023).	24
Figure 25 : Compétences idéales d'une équipe projet d'après l'inventeur du "design thinking" Tim Brown (Allain, 2023).	25
Figure 26 : Les conditions d'émergence de l'assistance à maîtrise d'usages (Réseau AMU, 2020).	25
Figure 27 : Journée récréative de la SET : visite de la Clinique du Street Art (Crédit photo : Annelise Daumain).	30
Figure 28 : Ré-ouverture du tiers-lieu après la pause estivale d'août (Crédit photo : Annabelle Royer).	30

Introduction

Depuis 2020, la Ville de Tours a engagé une nouvelle réflexion urbaine sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Casernes Beaumont-Chauveau, avec l'ambition de coconstruire la programmation d'une friche militaire de 10 ha localisée en centre-ville de Tours, entre les quartiers Maryse-Bastie, Rabelais et Prébendes.

Accompagnée par la Société d'Équipement de Touraine (SET), l'aménageur à qui elle a concédé la ZAC des Casernes, la Ville de Tours a souhaité renouveler le projet urbain débuté par la précédente équipe municipale, notamment afin que les habitant.e.s, usager.e.s actuel.le.s et futur.e.s s'approprient le site Beaumont-Chauveau au plus vite.

L'objectif est de transformer l'enclave urbaine entre les trois quartiers en un espace de rencontre, d'animation et de services de proximité, c'est cette volonté qui mène au projet de faciliter l'émergence d'un tiers-lieu.

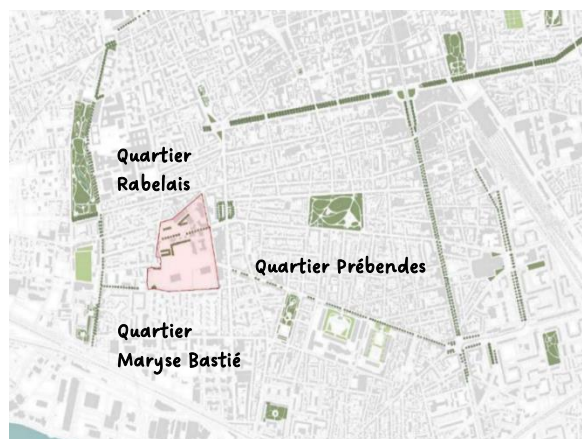


Figure 1 : Localisation de la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau (Agence D&A, 2023).

Un tiers-lieu, qu'est-ce que c'est ?



Le terme « tiers-lieu » provient de l'anglais « *third place* ». Originaire des Etats-Unis, cette notion a été introduite par le sociologue Ray Oldenburg en 1989, dans son ouvrage « *The Great Good Place* », il s'agit d'un espace intermédiaire, « 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*) ».

Depuis le début des années 2000, on observe l'apparition de nouveaux espaces regroupant une multitude d'initiatives se réunissant sous le nom « tiers-lieu » en France, tels que : des lieux de coworking, des fablabs et ateliers de fabrication numérique, des friches et lieux intermédiaires culturels, des ateliers artisanaux partagés, des laboratoires d'innovation sociale, des cuisines et des jardins partagés... (Burret, 2013; France Tiers-Lieux, 2021) Ainsi, on peut aujourd'hui définir les tiers-lieux comme des espaces physiques pour faire ensemble dans de multiples domaines, chacun dispose de sa/ses spécificités, son mode de fonctionnement et de financement ainsi que de ses habitué.e.s.

La Banque des Territoires avance l'idée que ces lieux intermédiaires sont « une forme de réponse aux défis auxquels nos institutions, notre économie et notre modèle font face en France » (Banque des Territoires, 2021) (cf. Annexe 1, p 31). En effet, un tiers-lieu, quel que soit sa typologie, est un outil important d'attractivité et de dynamisme pour les collectivités, d'où leur nombre en nette augmentation : 1800 en 2018, 2500 en 2021, 3500 en 2022 (France Tiers-lieux, 2021).

Face à ce constat, l'Etat s'est engagé à renforcer ce réseau d'acteur.ice.s locaux.les dans l'ensemble des régions au travers de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) et de l'association nationale nouvellement créée, France Tiers-Lieux qui propose une aide au développement de tels espaces. Les tiers-lieux sont donc désormais partie intégrante des politiques de développement territorial en France (Banque des Territoires, 2021).

Ainsi, face à l'évolution de la commande municipale, et dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC, la SET réhabilite d'anciennes écuries (celles de droite sur la Figure 2) au cœur de la friche, cinq halles d'environ 1500 m² à l'origine destinées à être démolies : c'est le début du tiers-lieu citoyen « Les Beaumonts ».

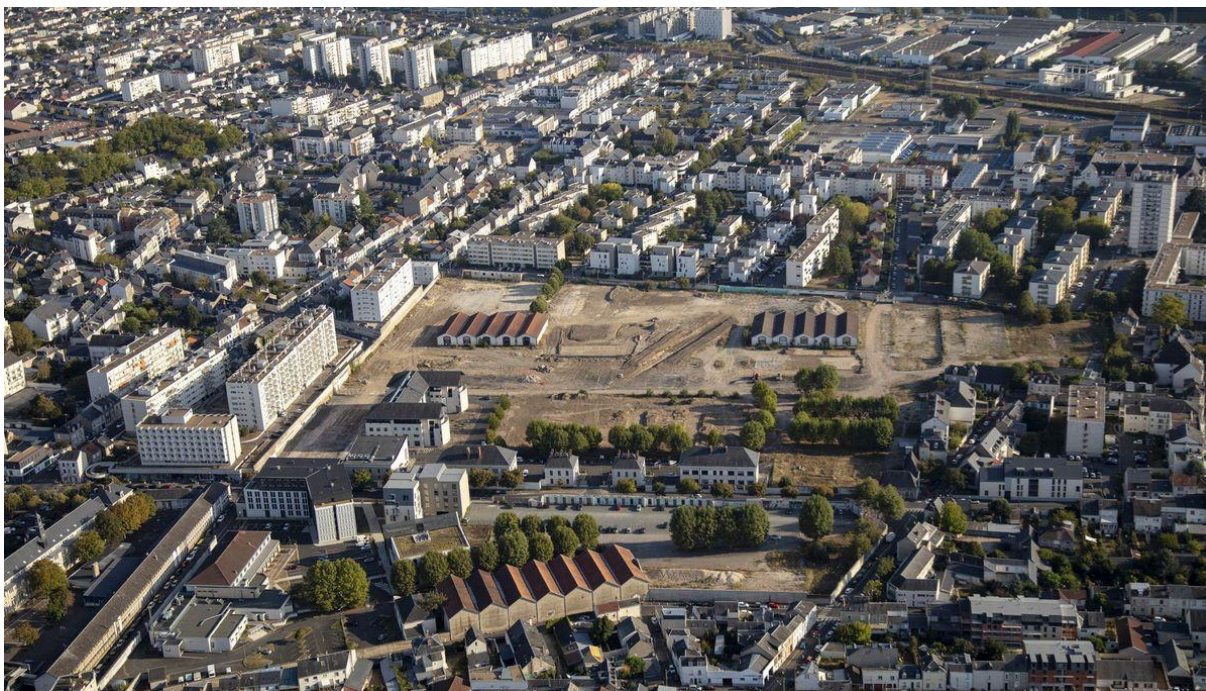


Figure 2 : Vue aérienne de la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau après les premières démolitions en 2020 – d’anciennes écuries sont conservées, celles de gauche seront démolies en 2022 (Crédit photo : © Ville de Tours - 4 Vents).

A l’issue d’un diagnostic et de visites d’études, la proposition d’une permanence d’usages sur site portée par Léa Finot, cheffe de projet urbanisme culturel et collaboratif nouvellement recrutée par la SET, est validée par la Ville de Tours. En mars 2022, la saison 1 du « *tiers-lieu en chantier* » est initiée. Cette première phase d’expérimentation vise à mettre le bâtiment à l’épreuve des usages possibles, à accueillir les porteur.se.s de projet, habitant.e.s et structures locales souhaitant y tester des activités, et à débiter la réflexion autour de la programmation et du modèle de fonctionnement du site.

« *Ce lieu, c’est aux Tourangelles et Tourangeaux de l’imaginer !* » (Finot, 2022).

Sur ce modèle de permanence et 10 règles du jeu mises en place par la Ville de Tours et la SET, la saison 1 du tiers-lieu, de mars à octobre 2022, permet d’accueillir près de 70 expérimentations, ayant pour thématiques fortes la culture, la solidarité, le réemploi et la transition écologique. Quant à la saison 2, d’avril à octobre 2023, celle-ci vise à poursuivre cette démarche tout en progressant de manière collective à propos de la structuration et du fonctionnement du futur tiers-lieu.

Au travers de ma mission d’appui, aux côtés d’Annabelle Royer, chargée de mission, et sous la direction de Léa Finot, j’ai ainsi pu réfléchir et contribuer aux objectifs la saison 2 des Beaumonts tout en participant à la coordination, la médiation et au design d’usages du tiers-lieu.

Ce rapport de stage, accompagné d’un rapport de qualité de vie au travail et d’une évaluation de mes compétences, rend compte de mon expérience professionnelle à la SET, du 17 avril au 31 août 2023.

Il présentera tout d’abord la Société d’Équipement de Touraine (SET), son fonctionnement et sa pluriactivité. Puis, il précisera le contexte du stage et les missions qui m’ont été confiées au fil des semaines. Par la suite, une quatrième partie mettra également en perspective mes apprentissages et observations au travers de questionnements liés à la démarche de tiers-lieu engagée par un aménageur dans le cadre d’une ZAC. Enfin, ce rapport se terminera par les enseignements et les apports du stage à mon cursus.

I. Présentation de la Société d'Équipement de Touraine (SET)

1.1. Fonctionnement d'une Société d'Economie Mixte (SEM)

Fondée en 1958 et basée à Tours, la Société d'Équipement de Touraine (SET) est une Société d'Economie Mixte (SEM) dont le capital à 80% par les collectivités locales et à 15% par la Banque des Territoires. Etant une société anonyme de droit privée, la SET a aussi des obligations de résultats économiques comme toute entreprise privée.

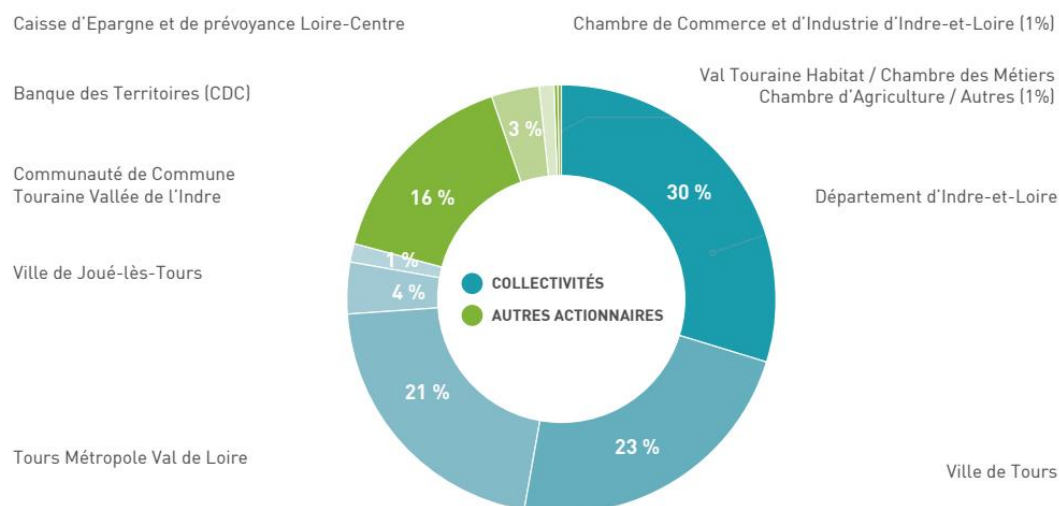


Figure 3 : Une gouvernance mixte (la SET, 2020).

Ses missions auprès des collectivités d'Indre-et-Loire sont les suivantes : initier, accompagner et piloter des projets urbains, immobiliers ou de développement économique, au service de l'intérêt général et du développement des territoires (la SET, 2021). Elle reste cependant soumise à la concurrence puisqu'« une Sem ne peut se voir déléguer une mission par une collectivité locale qu'à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, même lorsque la collectivité délégante détient la majorité de son capital » (FedEpl, 2018).

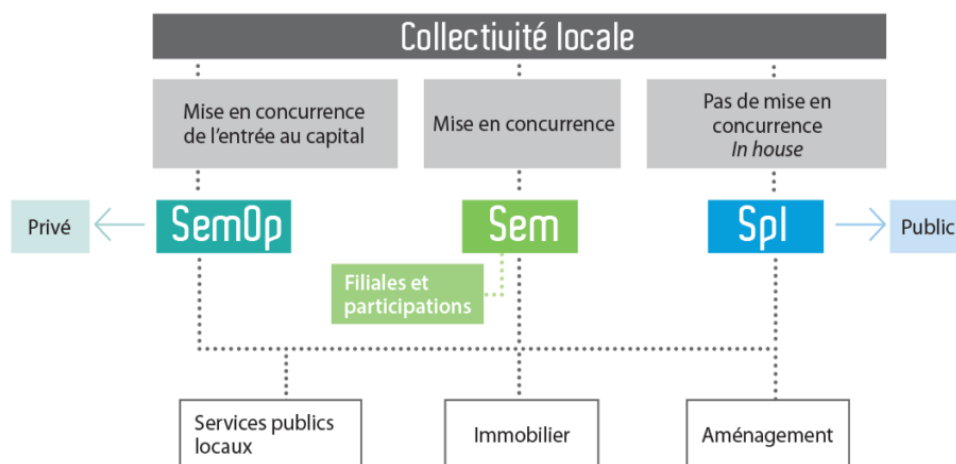


Figure 4 : Les trois types d'Entreprise Publiques Locales (EPL) en France (FedEpl, 2020)

Ainsi, La SET travaille principalement pour le compte de collectivités publiques (opérations sous contrats publics), en complément elle peut aussi réaliser des opérations propres où elle s'agit en son nom sans aucun lien contractuel.

Son statut de SEM lui permet d'appartenir à plusieurs réseaux : le Groupement d'Intérêt Economique SEM Centre, le réseau SCET (Groupe Caisse des Dépôts) et la Fédération des Elus des Entreprises Publiques Locales (FedEpl) (la SET, 2020).

- Le GIE SEM Centre : un réseau de coopération et de mutualisation entre les SEM de la Région Centre (SAEDEL à Chartres, SEMDO à Orléans, 3 Vals Aménagement à Blois, et Territoria à Bourges)

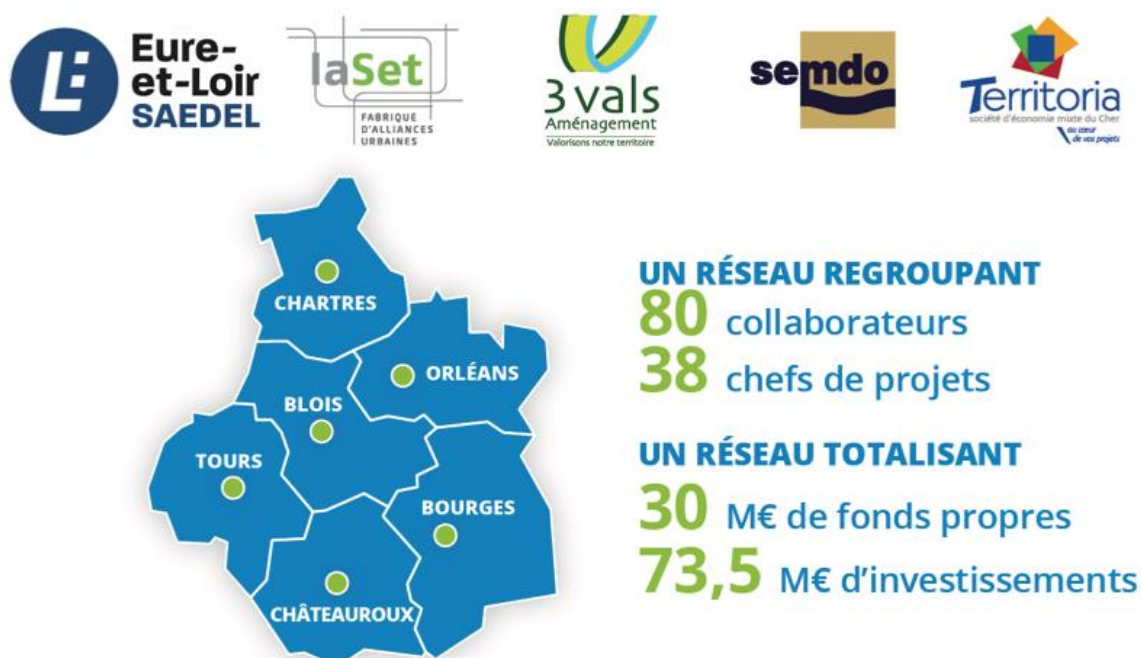


Figure 5 : Un réseau de SEM en Région Centre - GIE SEM Centre (s.d.).

- La SCET (Services, conseils, expertises et territoires) : un réseau professionnel d'échanges, conseils et expertises pour les Entreprises Publiques Locales (EPL).
- La FedEpl : un réseau de conseil et d'accompagnement des SEM et des collectivités locales et de promotion du modèle EPL.



1.2. La SET : une SEM pluriactive

1^{er} aménageur et promoteur tertiaire d'Indre-et-Loire, la Société d'Équipement de Touraine façonne le territoire tourangeau. Ses réalisations sont nombreuses, on peut notamment citer l'aménagement du quartier des 2 Lions à Tours, la revitalisation de l'ancien site Tupperware à Joué-lès-Tours, la réalisation en cours de la 2^{ème} ligne de tramway métropolitain, ... (la SET, 2020, 2021)

Si historiquement la SET est un aménageur, depuis plusieurs années, elle se développe, se diversifie pour disposer d'une offre complète de développement territorial à l'image d'Alter, SEM d'aménagement à Angers. Ainsi, elle est aujourd'hui compétente en matière d'aménagement, de maîtrise d'ouvrage déléguée d'équipement publics et privés, de promotion immobilière (spécialisée tertiaire), d'investissement et de gestion immobilière, et d'efficacité énergétique grâce à la création de plusieurs nouvelles structures telles deux foncières (proximité et commerce à l'étude), la SEE (Société d'Efficacité Énergétique), ainsi qu'une SPL d'aménagement (la SET, 2021, 2021).

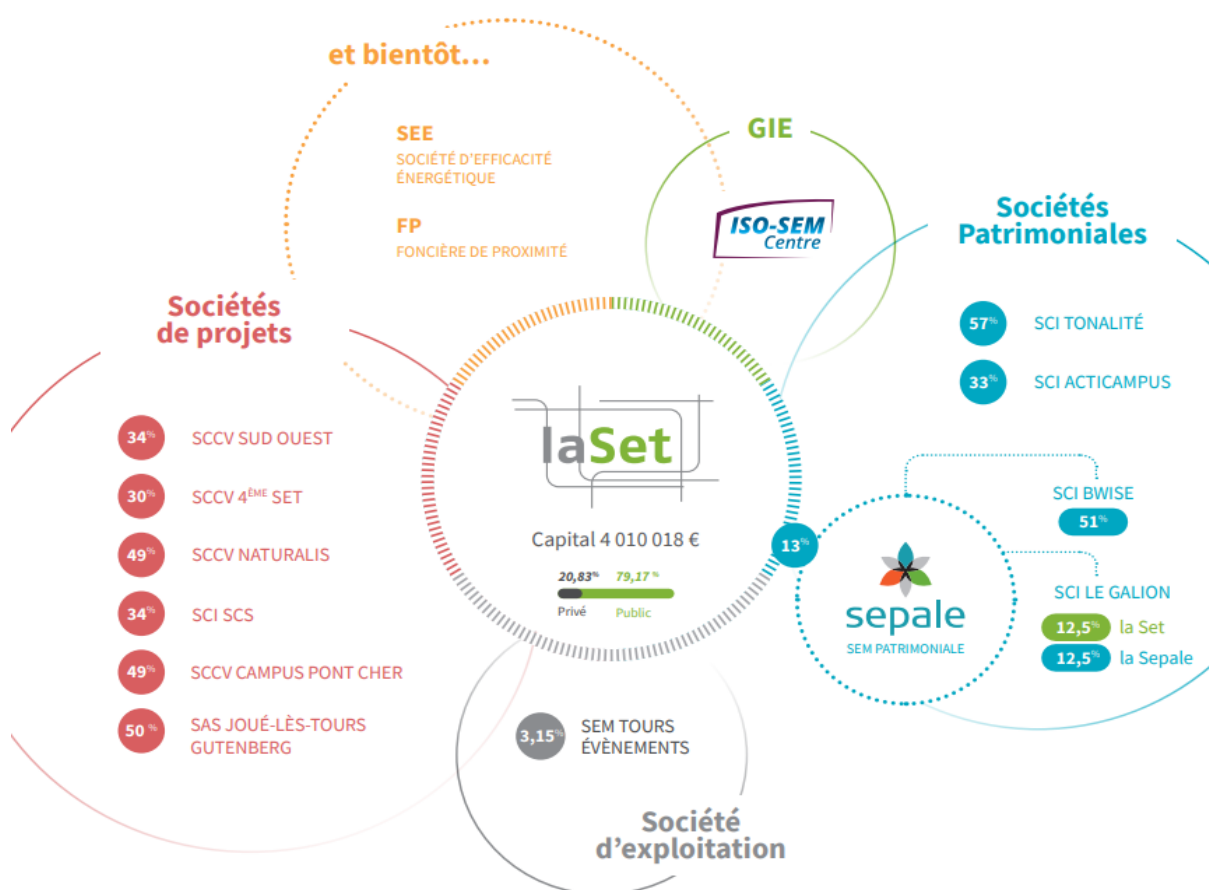


Figure 6 : Sociétés et filiales du groupe SET (la SET, 2021b).

Depuis 2019, la SET intègre « l'accompagnement des transitions sociales et environnementales locales » dans son plan stratégique, elle se positionne ainsi sur des secteurs la rénovation énergétique...

De plus, avec la prise de poste de Léa Finot en 2021, elle se dote d'une compétence en urbanisme culturel, transitoire et collaboratif, rarement internalisées dans les SEM en France (la SET, 2021). Cette nouvelle compétence bénéficie ainsi à la SET dans plusieurs opérations à Tours comme la ZAC

Beaumont-Chauveau (accompagnement à la coconstruction d'un tiers-lieu) ou la Clinique St-Gatien (activation artistique durant la phase d'études avant réhabilitation et commercialisation), elle a aussi récemment été mise à disposition de la SEM Territoria à Bourges dans le cadre de la reconversion d'une friche administrative, via le Groupement d'Intérêt Economique SEM Centre.

1.3. Organisation interne

1.3.1. L'Assemblée Générale (AG)

Constituée des actionnaires de la SET (cf Figure 3. p.7), l'Assemblée Générale (AG) se réunit une fois par an sauf, évènement spécifique, pour approuver le rapport d'activité annuel, les comptes ainsi que les éventuelles modifications statutaires de la SET. Dans le cas d'un projet de modification de statuts, il s'agit d'une Assemblée Générale Exceptionnelle (AGE) : le quorum et la majorité diffèrent (la SET, 2020).

1.3.2. Le Conseil d'Administration (CA)

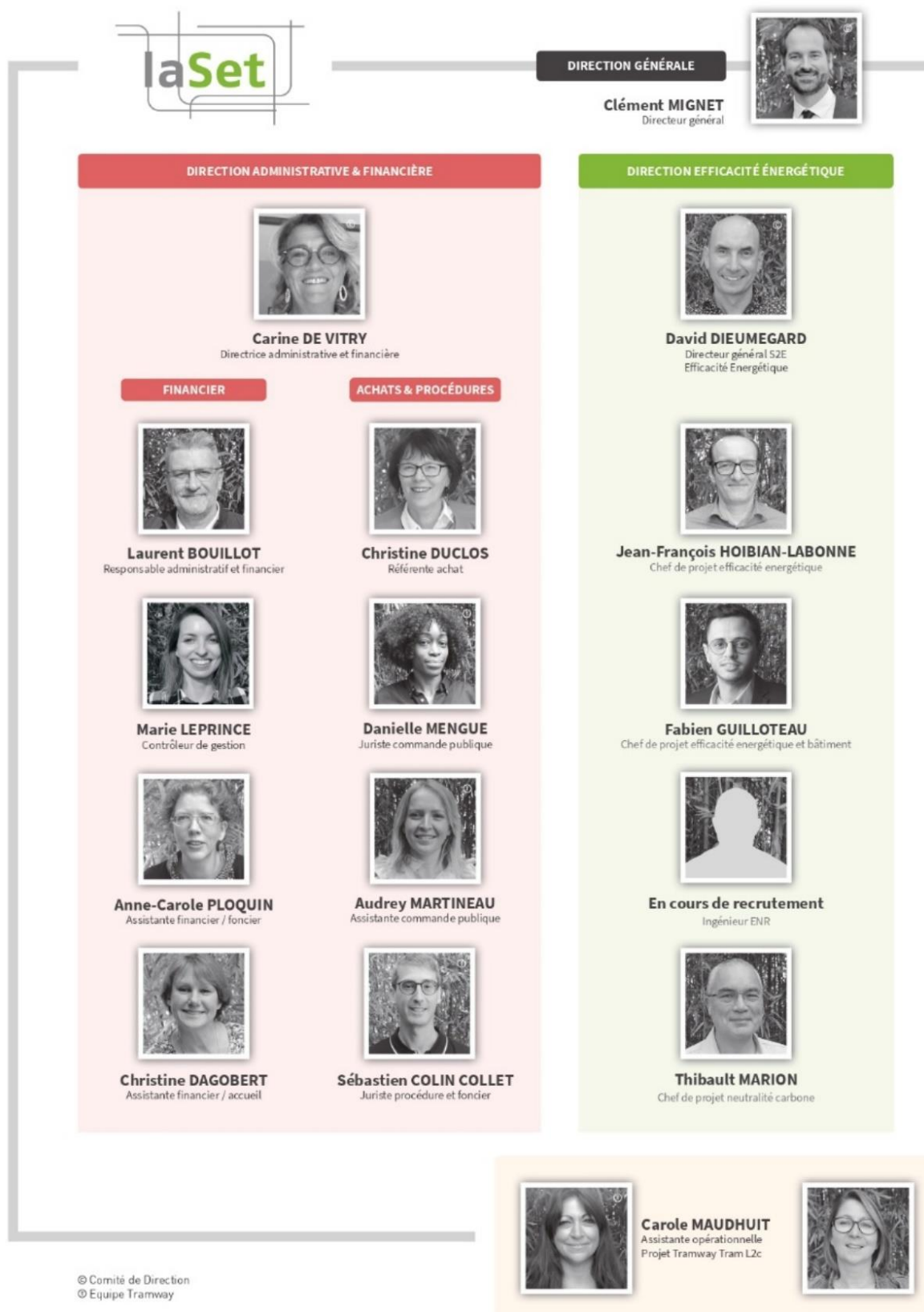
Constitué de 14 administrateur.rice.s, le conseil d'administration se réunit quatre fois par an, celui-ci détermine les orientations de la SET, veille à leur mise en œuvre et se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société.

Ainsi, il nomme le Président (actuellement il s'agit d'Emmanuel Denis, le maire de Tours) et le Directeur Général de la SET, décide des pouvoirs et rémunérations éventuelles accordés à ces derniers, autorise les projets de promotion, approuve le projet de rapport annuel à l'AG et les projets de modifications statutaires à l'AGE et procède aux contrôles et vérifications jugés opportuns (la SET, 2020).



Figure 7 : Le Conseil d'Administration de la SET (la SET, 2020)

1.3.3. L'équipe de la SET



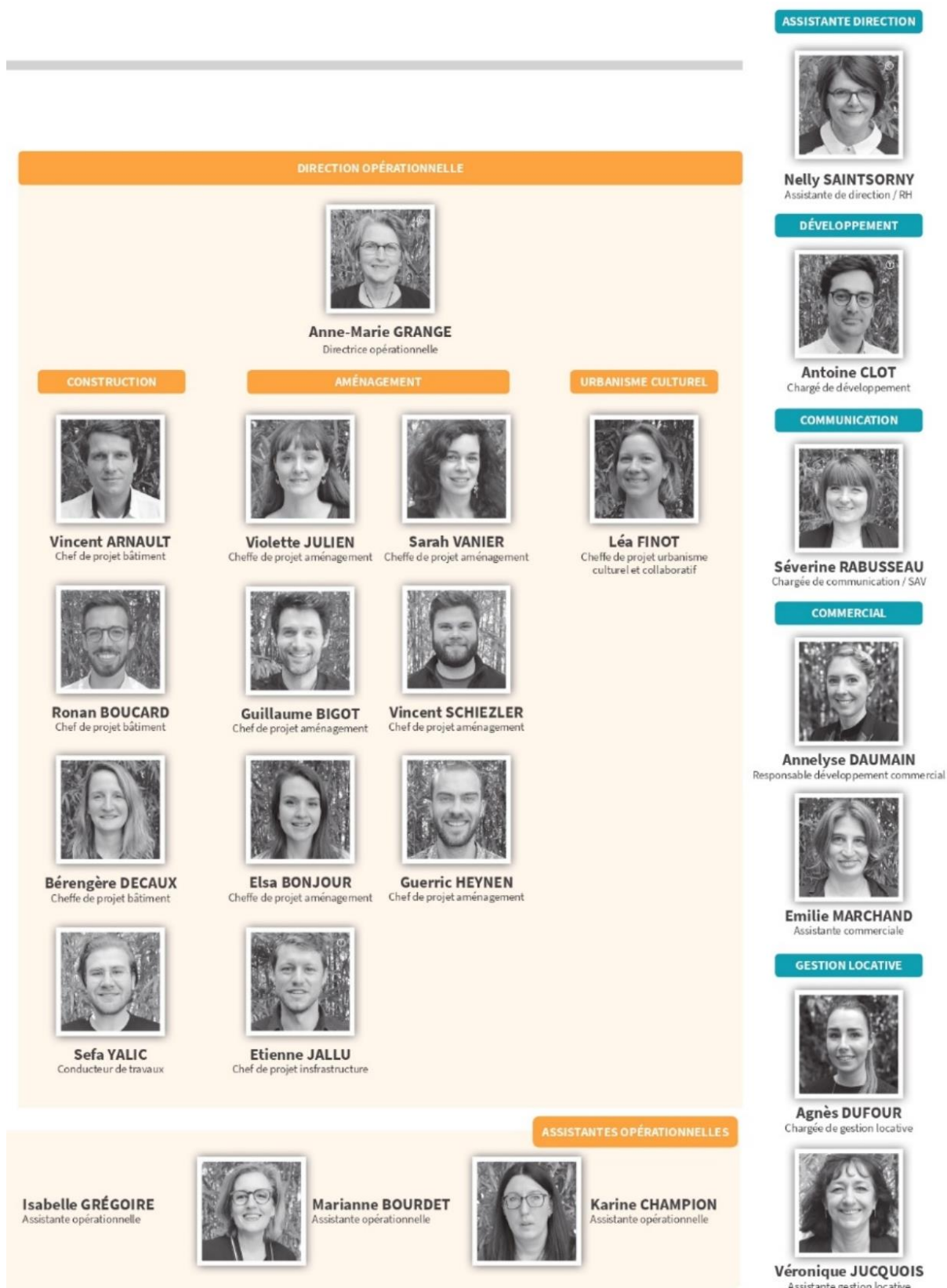


Figure 8 : Une équipe qui s'agrandit, 39 salarié.e.s contre 25 en août 2020 (la SET, 2020)

II. Déroulement du stage

2.1. Contexte général

Pour débiter ma mission d'appui à la coordination, à la médiation et au design d'usages du tiers-lieu, il était nécessaire de prendre connaissance de l'histoire du site des Casernes, du projet d'aménagement de la ZAC Beaumont-Chauveau, de ses étapes et ses acteurs. et d'élargir mes connaissances au sujet des tiers-lieux et de l'urbanisme culturel et collaboratif.

Ainsi, au préalable, comme conseillé par ma maître de stage, Léa Finot, j'ai pu assister à la réunion publique de présentation du projet Beaumont-Chauveau du 8 février 2023 à l'école Maryse Bastié en présence de nombreux intervenants. Cette réunion m'a permis un premier aperçu du projet d'aménagement, intéressant selon plusieurs points de vue pour ma part, autant en tant qu'étudiante en urbanisme, que future stagiaire, mais également en tant qu'habitante du quartier étant aussi proche voisine de la ZAC.

Puis, à mon arrivée, j'ai eu accès aux documents suivants afin de compléter mes connaissances sur la ZAC et le tiers-lieu Les Beaumonts :

Documents ZAC

- Le dossier de presse Casernes Beaumont-Chauveau de la réunion publique du 8 février 2023
- Le cahier des charges du marché des urbanistes de la ZAC

Documents tiers-lieu

- Le diagnostic pré-projet des tiers-lieux existants à Tours
- Le guide d'accueil de l'expérimentation tiers-lieu
- Le bilan de Saison 1 du tiers-lieu
- La réponse du groupement ayant remporté le marché des aménagements intérieurs pour la saison 2 du tiers-lieu, Le Sens de la Vis et 180° Architectes

Un temps d'échange avec Anne-Marie Grange, directrice opérationnelle, et Sarah Vanier, cheffe de projet en charge de l'opération de la ZAC a aussi été organisé à mon arrivée à la SET pour me permettre de poser des questions au sujet du futur projet urbain et des étapes passées et en cours sur la ZAC.

2.1.1. Histoire du site Beaumont-Chauveau

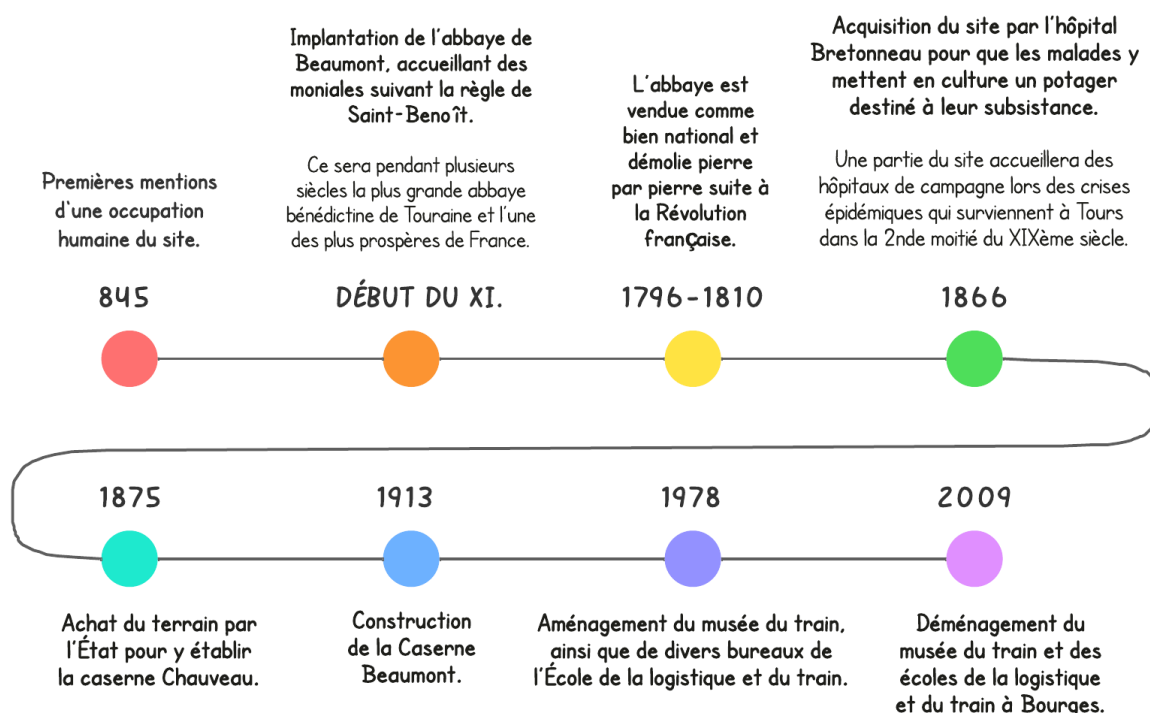


Figure 9 : D'une abbaye bénédictine à une friche militaire... (Allain, 2023), d'après la chronologie synthétique de l'article « Les Beaumonts », l'Ecole du Terrain, 2023.

Géographiquement, ces évolutions traduisent l'étalement de ville de Tours et l'inclusion progressive du site Beaumont-Chauveau à celle-ci. Si en 1944, on aperçoit encore des terres agricoles au sud-ouest des casernes militaires, quelques années plus tard, la Ville de Tours est étendue au-delà du Cher et les casernes sont entièrement entourées d'habitations.

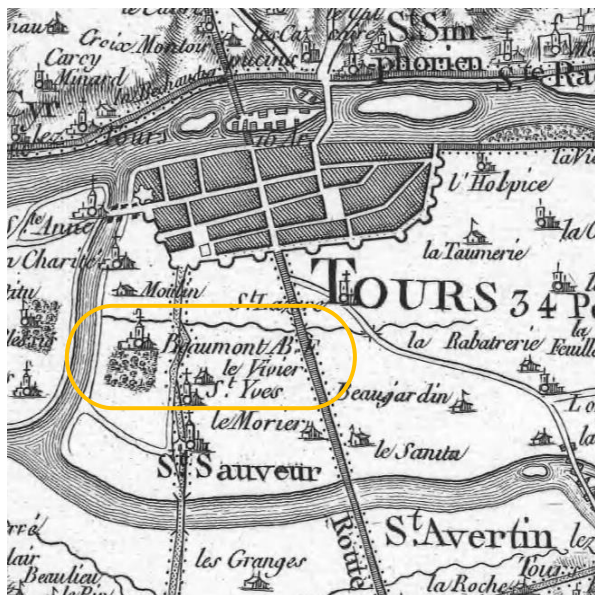


Figure 11 : Carte de Cassini 1740 (échelle : 1/86400), disponible sur Remonter le temps IGN.



Figure 12 : Carte de l'état-major 1866 (échelle : 1/40000), disponible sur Remonter le temps IGN.

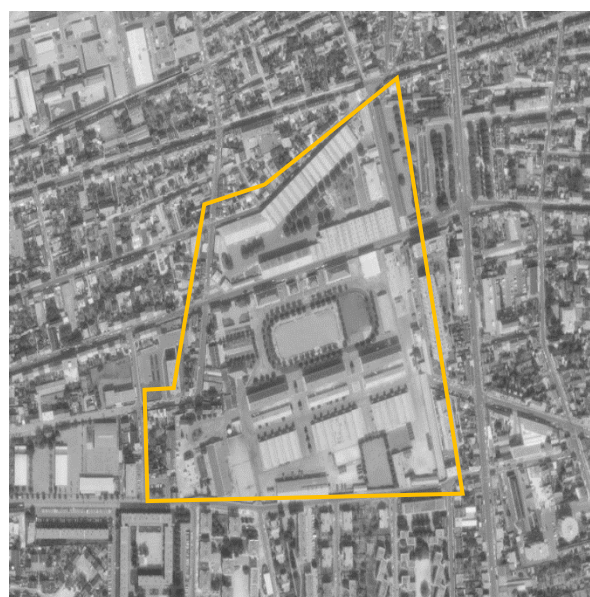


Figure 13 : Photos aériennes à l'argentique de 1944 (échelle 1/9775) et 1979 (échelle : 1/14437), disponible sur Remonter le temps IGN.

2.1.2. Un projet d'aménagement repensé suite aux élections municipales

Le 11 juillet 2011, sous le mandat de Serge Babary, la Ville de Tours crée la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau, qu'elle décide de concéder après mise en concurrence à la SEM d'aménagement tourangelles la Société d'Équipement de Touraine (SET). L'architecte-urbaniste Bruno Fortier est choisi pour assurer la conduite du programme du nouveau quartier avec un mandat de dix ans (cf. Annexe 2, p.31).

Le recours à une concession d'aménagement permet à la municipalité de confier l'acquisition et la gestion du bilan financier de la ZAC à l'aménageur. Ainsi, en 2016, la SET acquiert les terrains libérés par l'armée treize ans plus tôt. Un diagnostic archéologique est par la suite lancé en 2017 et confirme la présence de vestiges de l'abbaye ainsi que la nécessité de fouilles conséquentes sur la ZAC des Casernes.

En 2018-2019, un appel à projet innovant ciblant, parmi plusieurs sites ciblés à l'échelle de la ville, le « *pavillon de Condé* », l'ancien logis de l'abbesse inscrit au titre des monuments historiques, et un second lot sur le secteur Chauveau est aussi lancé. Il fait émerger l'idée locale d'un projet de tiers-lieu sur la ZAC (Finot, 2022). S'en suivent les premières démolitions et le démarrage des fouilles archéologiques en 2020 pour la partie EST, et fin 2022 pour le site de l'abbaye de Beaumont localisé dans la partie OUEST de la ZAC.

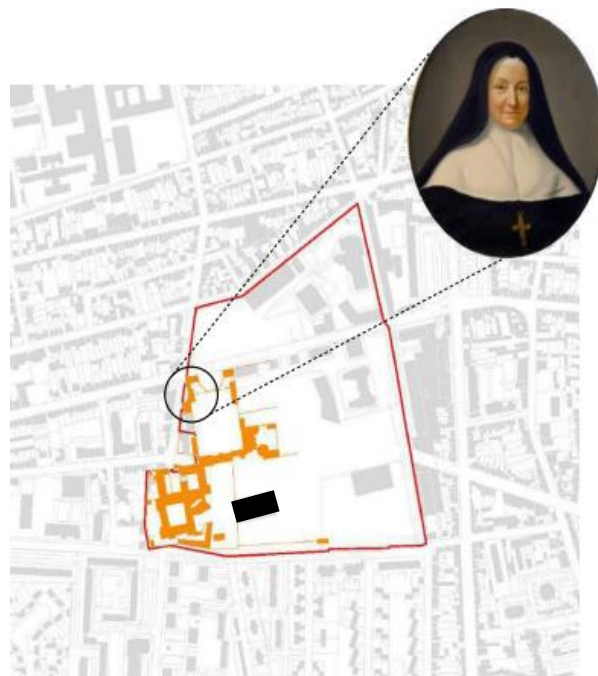


Figure 14 : Superposition du plan de l'abbaye de Beaumont-lès-Tours avec le plan cadastral suite aux premières démolitions (Agence D&A, 2023).

C'est à l'issue des élections municipales de juin 2020 que le projet connaît un nouveau tournant. En effet, le mandat de l'architecte-urbaniste Bruno Fortier expire, ceci donne ainsi l'opportunité de revoir le plan-masse du projet aux équipes d'Emmanuel Denis, maire écologiste nouvellement élu.

Le projet d'aménagement est donc retravaillé, en concertation avec les habitant.e.s (constitution d'un comité de dialogue (cf. Annexe 3, p. 32)) au cours d'un dialogue compétitif citoyen pour trouver un nouvel architecte-urbaniste (qui sera désigné au cours de l'été 2022). De nouvelles volontés politiques sont exprimées ce qui décide notamment de la création du tiers-lieu « Les Beaumonts » dans les anciennes écuries militaires conservées (cf. Figure 14 – en noir).

Un dialogue compétitif, qu'est-ce que c'est ?



Le dialogue compétitif est une **procédure dans laquelle le maître d'ouvrage** (ici la SET et la Ville de Tours) **conduit un dialogue avec plusieurs candidat.e.s**. Ce dialogue **vise à définir ou à développer les solutions de nature à répondre aux besoins du maître d'ouvrage**. Souvent utilisé par les collectivités pour réaliser leur projet urbain, il se divise en **plusieurs phase de dialogue**, suite auxquelles **les participant.e.s adaptent leur offre**. Lorsque le maître d'ouvrage estime que le dialogue est arrivé à terme, celui-ci en informe les participant.e.s en lice et **les invite à présenter leur offre finale sur la base des échanges réalisés tout au long de la procédure**. La maître d'ouvrage attribue ensuite le marché au / à la candidat.e de son choix (à noter : avant attribution, **en cas de dépassement budgétaire**, le marché peut être annulé par le maître d'ouvrage **au motif de l'intérêt général**). (Cerema, 2017; France Marchés, 2022)

« Ce projet porte en lui toutes les valeurs de la ville aimable, de la cité Jardin Ligérienne, de la ville bioclimatique portées par la municipalité. L'enjeu ici est surtout de reconnecter et d'imbriquer cette pièce urbaine à la ville, de renouer le dialogue entre les différents quartiers à travers elle. Pour en revenir au nouveau plan guide, à travers une trame, grande spécificité du projet et très favorable au bioclimatisme et à la mixité, à travers un jeu d'échelles subtiles, ce projet permet de retrouver l'écriture du particulier tourangeau, mais sous une forme réinventée, « aimablement » densifiée, contemporaine et résiliente. »

- Cathy Savourey, adjointe à l'urbanisme de la Ville de Tours (Ville de Tours & la SET, 2023).

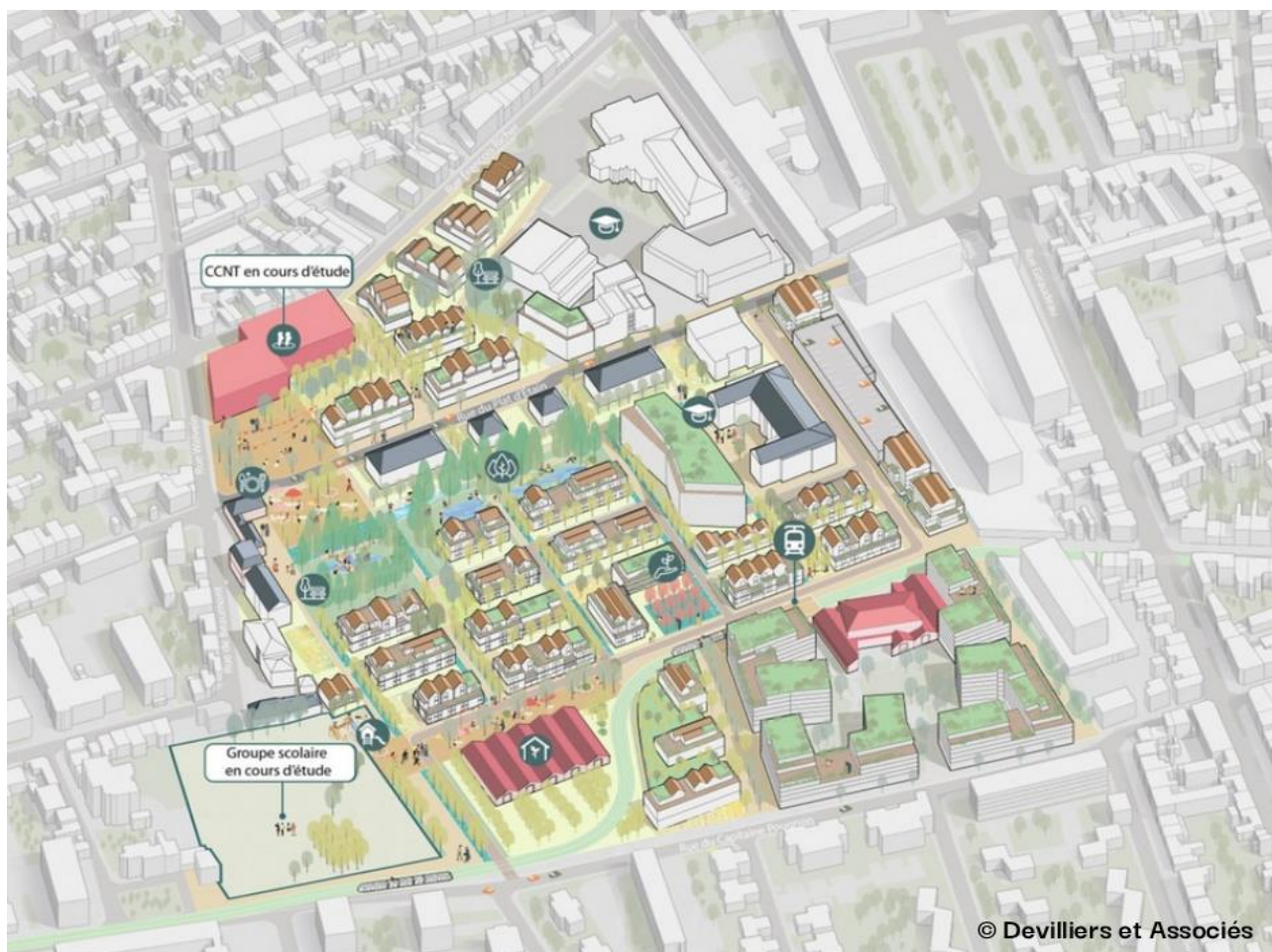
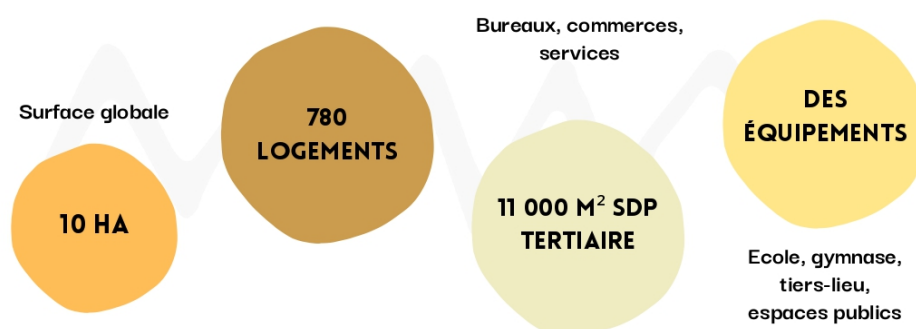


Figure 15 : Nouveau plan masse du projet d'aménagement de la ZAC proposé par le groupement d'urbanistes-architectes (Devilliers & Associés architecture (D&A), mandataire et SAFEGE/SUEZ – BELLASTOCK – ADEQUATION – REPERAGE URBAIN, cotraitants) (D&A et associés, 2022)



2.1.3. Les Beaumonts : un tiers-lieu en chantier

Comme mentionné précédemment, la volonté de créer un tiers-lieu est portée par la municipalité, ainsi un comité de pilotage (COFIL) dédié à cette démarche a été créé à l'arrivée en poste à la SET de Léa Finot, chargée de mission d'accompagnement à la co-construction du tiers-lieu des Casernes.

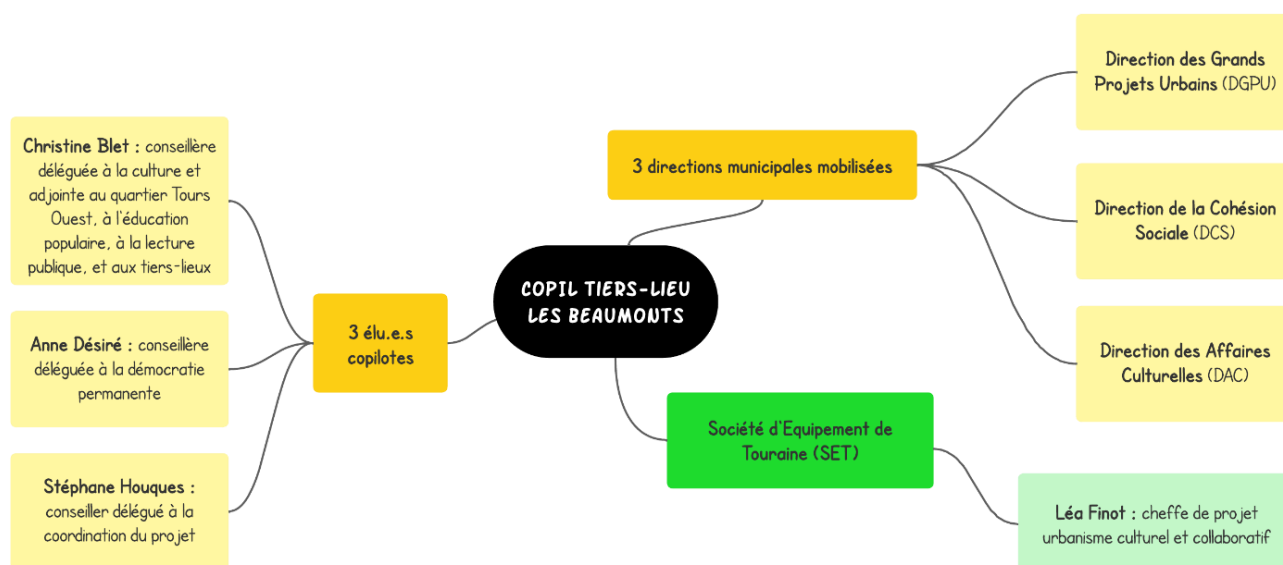


Figure 16 : Un comité de pilotage qui réunit 3 élu.e.s copilotes et 3 directions municipales (Allain, 2023)

Une phase de diagnostic à l'échelle locale est alors lancée en 2021 pour prendre connaissance des initiatives et acteur.rice.s existant.e.s sur le territoire à l'échelle locale, métropolitaine et nationale. A cette occasion, le COFIL bénéficie de témoignages croisés issus d'une soixantaine d'entretiens avec des acteur.rice.s locaux.les, en rencontre certain.e.s au cours d'ateliers de réflexion au sujet des besoins et valeurs associées à un tiers-lieu au quartier Tours Ouest et effectue 2 journées d'études au WIP¹ à Colombelle en Normandie, et l'Hôtel Pasteur² à Rennes en Bretagne pour d'affiner leur commande politique.

Cette phase met ainsi en lumière que s'il existe déjà « *des lieux de coworking privés, incubateurs ou pépinières métropolitaines et d'autres lieux intermédiaires avec une forte spécialisation artistique* », il manque toutefois « *des lieux « capables », permissifs et évolutifs à Tours* » (Finot, 2022).

Ainsi, dans le cadre de la concession, les travaux de réhabilitation sont lancés en 2021-2022 dans les anciennes écuries militaires. Le nom « Les Beaumonts » est choisi comme témoignage de « *l'histoire remuante du site* » (Finot, 2022). La réhabilitation des halles est brute, elle permet d'accueillir du public tout en évitant de fixer les usages du lieu. Le 11 mars 2022, l'autorisation d'ouverture de l'établissement (ERP de type L catégorie 2) est donnée, 10 jours plus tard, c'est le début des permanences sur site tenues par Léa Finot, accompagnée de Joséphine Dresler (stagiaire en saison 1).

¹ Tiers-lieu orienté économie sociale et solidaire situé sur une friche portuaire dans un secteur d'aménagement en périphérie de Caen, constitué en SCIC ouvert en 2019, et dont la fermeture a été annoncée en juillet 2023 (<https://wiperforever.com/>)

² Hôtel à projets citoyens créé progressivement depuis 2018 à partir d'une permanence architecturale sur site et constitué en association collégiale soutenue par la Ville et par un comité de partenaires (<https://www.hotelpasteur.fr/>)



Figure 17 : Avant / après rénovation (Crédits photos : Léa Finot, Manon Allain)

La première saison du tiers-lieu, d'avril à octobre 2022, est constituée de nombreux temps forts structurants, des portes ouvertes des Beaumonts, au début de l'expérimentation de l'atelier bricolage-vélo-réemploi en avril, au premier chantier participatif avec le collectif Zeppelin et les Compagnons Bâtisseurs en mai, aux ateliers estivaux de graff et de hip hop et les Backing Bands du Capsul Collectif, sans oublier plusieurs événements festifs et musicaux tout au long de la saison (Les Ilots Electroniques, le Before d'Aucard de Tours, Glaire Witch Project, Quartier Libre, le Village des Possibles...).



Figure 18 : Les grandes thématiques de la saison 1 des Beaumonts (Les Beaumonts, 2022)

Ainsi, riche de cette saison 1, le tiers-lieu Les Beaumonts se définit comme « *un espace ouvert, pour se rencontrer, créer, apprendre et faire ensemble [...] un lieu de vie et de lien social qui peut accueillir de multiples activités, tels des rendez-vous de quartier, des expositions, un cours de danse ou un atelier bricolage... tout reste à inventer !* » (Finot, 2022).

L'expérimentation du tiers-lieu suit 10 règles du jeu qui ne figent en rien le futur des Beaumonts. Les plus importantes sont : les porteur.se.s de projet doivent signer une convention de mise à disposition à la SET (propriétaire du lieu), contribuer à définir la programmation du tiers-lieu et sont invité.e.s à participer à des temps de travail collectifs ; l'évènement ou l'activité expérimentée doit porter des valeurs d'ouverture, de diversité et de faire ensemble, être gratuite ou à prix libre (incluant l'option de gratuité), être ouverte au public et non à visée privée... (Les Beaumonts, 2022)

Toutefois, il s'agit également d'un lieu au sein d'une zone en chantier devant s'adapter à l'actualité de celui-ci. L'accueil du public peut donc être compromis, à l'image de la fête de fin de saison 1, annulée suite à la découverte de bonbonnes lacrymogènes, suspectées à tort de contenir du gaz moutarde sur le site de fouilles archéologique voisin au tiers-lieu.



Figure 19 : Journées Européennes de l'Archéologie 2023 (Crédit photo : Léa Finot)

Durant mon stage, le tiers-lieu a évolué entre fouilles archéologiques de l'abbaye de Beaumont menée par l'Inrap à l'ouest (avec présence d'un démineur jusqu'à fin avril) et travaux de construction du lot 14 par le promoteur QUATRO-COGEDIM à l'est (cf. Annexe 4, p. 32). L'intérieur des halles s'est doté de nouveaux aménagements (comptoir, point info ZAC...) grâce au travail de bénévoles motivé.e.s au cours de chantiers participatifs organisés avec Le Sens de la Vis et 180° Architectes. Quant à l'espace extérieur des Beaumonts, il a également gagné en mobilier suite à une série d'ateliers de co-conception des espaces publics futurs et transitoires autour du tiers-lieu organisés par le groupement d'architectes-urbanistes de la ZAC.

Enfin, l'équipe des Beaumonts s'est également agrandie au cours de l'été avec l'arrivée d'Annabelle Royer, chargée de mission, qui a apporté son soutien sur les temps de permanences d'accueil, la réflexion au sujet du futur fonctionnement du tiers-lieu et de ses orientations, ainsi que sur l'accompagnement du développement d'une « communauté tiers-lieu ».

2.2. Missions confiées

Au cours de la période de stage, mon temps de travail s'est principalement réparti selon les activités et événements du tiers-lieu. Ainsi, je suis allée sur site à minima 2 fois par semaine pour animer les permanences d'accueil les mardis et mercredis après-midi aux côtés de Léa Finot ou d'Annabelle Royer, et souvent bien plus fréquemment, notamment lors des chantiers participatifs mensuels (3/4 jours par mois), des événements en semaine dans la journée (troc de vêtements de l'Armoire Sans Fin, cocktail de l'Université de Tours, stage de hip hop...) ou en soirée (défilé des étudiant.e.s de l'Association Passage, Backing Bands du Capsul Collectif...) et certains le weekend (l'évènement de basket Urban Streetball, Journées Européennes de l'Archéologie 2023 avec l'Inrap et le SADIL...).



Figure 20 : Urban Streetball, stage de hip hop, chantier participatif juillet, sortie de l'exposition de l'école Rabelais (Crédits photos : Manon Allain, Frédéric Paillet photographe, Léa Finot)

Mes missions se classent selon les 3 grands axes suivants :

- La médiation et la communication du projet, en particulier par le biais d'une permanence sur site, et en développant les outils de communication adaptés ;
- L'animation de la co-construction : accompagner l'émergence d'une communauté tiers-lieu, contribuer à la réflexion sur la gouvernance et le modèle du lieu ;
- Le design d'usages du tiers-lieu : signalétique, test d'aménagements spatiaux, réflexion sur l'expérience des usagers du site et sur la programmation spatiale à développer.

2.2.1. Médiation et communication du projet

Ce volet est celui sur lequel j'ai le plus été mobilisée au cours de ma période de stage. Il regroupe : l'accueil des porteur.se.s de projet, habitant.e.s et usager.e.s des Beaumonts durant les permanences hebdomadaires des Beaumonts ; la gestion quotidienne de la boîte mail et des réseaux sociaux du tiers-lieu ainsi que la création de supports de communication en ligne et sur site ; et la présence à l'occasion des évènements organisés sur site comme abordé précédemment.

Ces moments de convivialité ont été pour moi l'occasion de voir le lieu prendre vie de manière multiples et de créer du lien avec les usager.e.s du tiers-lieu tout en vulgarisant certains aspects du projet, et alimentant les réseaux sociaux.

Régulièrement, j'ai donc été amenée à présenter la démarche des Beaumonts, son histoire, son lien avec la ZAC des Casernes et à en faire la visite. Lors de ces rencontres avec de nombreux.se.s porteur.se.s de projet et acteur.rice.s locaux.les, j'ai pu dialoguer de futures expérimentations aux Beaumonts, répondre à leurs questions générales sur le lieu et les aider à orienter leur projet pour qu'il corresponde aux règles du jeu des Beaumonts...

Au travers de la gestion de la boîte mail du tiers-lieu, j'ai pu poursuivre ce dialogue en traitant notamment les mails de propositions d'expérimentations, de gestion quotidienne du lieu, de demande d'échange et de renseignements ce qui m'a permis de suivre de nombreux échanges entre les acteur.rice.s du projet des Beaumonts (SET, Ville de Tours, groupement d'architectes-urbanistes, centre social Maryse Bastié, porteur.se.s de projet, associations ...).

Toutes ces interactions ont donné lieu à la mise à jour et la création de différents fichiers Excel, Doc (*suivi des expérimentations, planning provisoire, agenda du tiers-lieu, suivi des clés...*) sur un espace partagé pour permettre de garder une trace des personnes rencontrées, des rendez-vous effectués et à venir, et des décisions prises. Cette communication interne, déjà en place à mon arrivée, était primordiale, elle nous a permis de garder une cohérence auprès des interlocuteur.rice.s et d'agencer au mieux les évènements et activités proposées en fonction de l'espace et des halles disponibles au tiers-lieu.

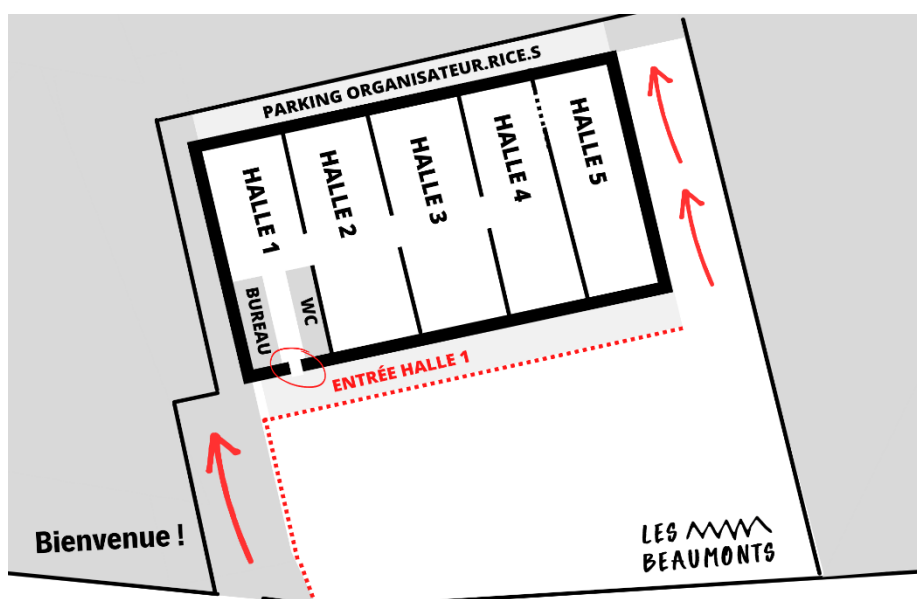


Figure 21 : Plan d'accès des Beaumonts pour les organisateur.rice.s (Les Beaumonts, 2023)

Concernant la communication externe, j'ai disposé d'une grande liberté pour tester de nouvelles propositions, à la fois au niveau des réseaux sociaux (Facebook, Instagram) et de la newsletter mensuelle (Mailchimp). L'objectif était de poursuivre le travail mis en œuvre au cours de la saison 1 et que celui-ci soit en accord avec la charte graphique des Beaumonts.

- Création d'un formulaire d'inscription via Mailchimp ayant permis de tripler le nombre d'inscrit.e.s à la newsletter des Beaumonts : http://eepurl.com/h_6PIT
- Création de stories à la une sur Instagram et d'un Linktree pour mettre en avant et simplifier l'accès aux informations importantes (+ pallier le manque actuel de site web dédié au tiers-lieu).
- Mise en place d'un planning de communication pour Facebook et Instagram (par ex : sortie des posts « agenda de la semaine » tous les lundis à 9h).
- Prise de rendez-vous avec Sylvain Gibey, community manager de la Ville de Tours pour programmer des interviews des usager.e.s des Beaumonts (mise en ligne à venir) et faire remonter les informations manquantes de la page dédiée à la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau sur le site de la municipalité.

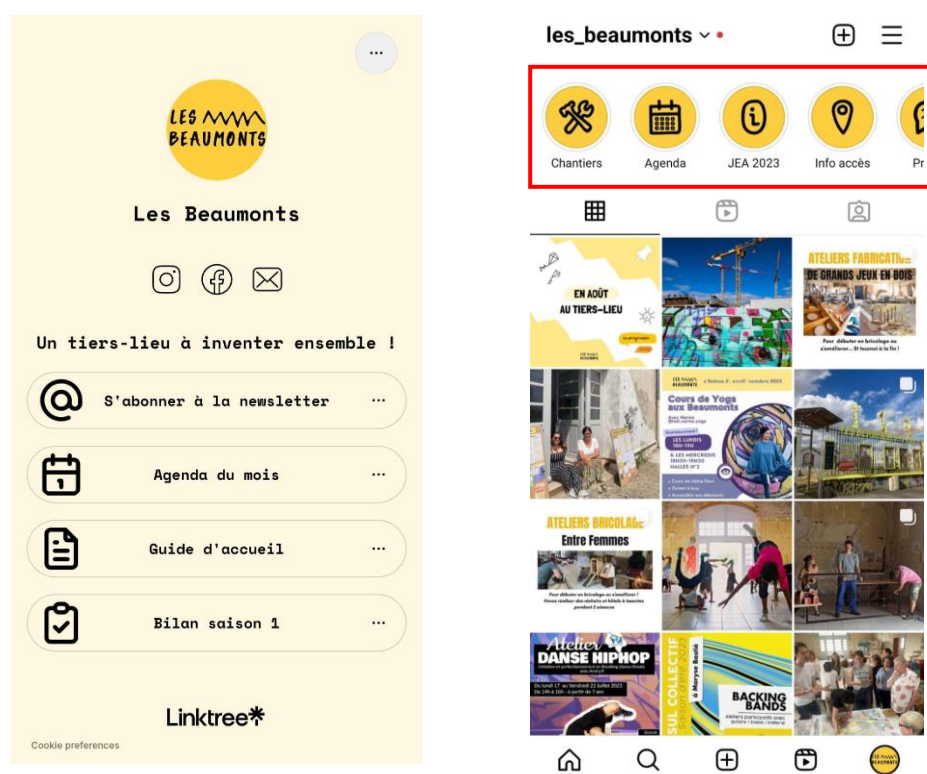


Figure 22 : Linktree avec les liens utiles, Stories à la une (en rouge) et feed Instagram @les_beaumonts

Enfin, j'ai aussi pu répondre à certaines des sollicitations reçues au cours de l'été au sujet du tiers-lieu, comme celle de Willy Metivier dans le cadre de 3X3 Magazine qui souhaitait publier un article sur les Beaumonts (publication à venir), ou de l'alternante Jeanne Combat qui souhaitait se renseigner sur la démarche d'urbanisme transitoire, culturel et collaboratif engagée par la SET et la Ville de Tours pour l'écriture de son mémoire.

2.2.2. Animation de la co-construction

Principalement abordée à l'arrivée d'Annabelle Royer, l'animation de la co-construction a été à plusieurs reprises discutée entre l'équipe des Beaumonts, les membres du COPIL (au cours de points mensuels) et les usager.e.s présent.e.s au tiers-lieu.

Le 15 juin 2023, une réunion des voisin.e.s du tiers-lieu est organisée pour discuter de futur.e.s expérimentations au tiers-lieu, de leurs attentes et besoins vis-à-vis des Beaumonts dans le moment présent et pour les futures saisons. En amont de cette réunion, j'ai pu réaliser les supports de communication, participer au boitage des affiches avec Léa Finot et Maud Chenu (cheffe de projet à la Direction des Grands Projets Urbains - Ville de Tours) ainsi qu'à l'animation du format atelier proposé aux participant.e.s. Le compte rendu de cette réunion rédigé par Annabelle Royer, fait partie des documents que j'ai pu relire durant mon stage, et auquel j'ai pu faire des ajouts (notamment un glossaire dédié au projet urbain (cf. Annexe 5, p. 33)).

Fin juin, des ateliers de co-conception des espaces publics transitoires et futurs autour du tiers-lieu, à l'initiative du groupement d'architectes-urbanistes en chef, ont de nouveau ouvert le dialogue à propos de la réflexion sur la gouvernance et le modèle des Beaumonts dans le futur. En effet, si aujourd'hui la SET est propriétaire du bâtiment et qu'elle programme l'activation du site avec la Ville de Tours, il ne s'agit que d'une situation provisoire destinée à faire émerger un éventuel collectif pour reprendre la gestion du lieu.

Ainsi, lorsque que la question des usages des espaces publics autour du tiers-lieu a été posée aux participant.e.s des ateliers (habitué.e.s, habitant.e.s et usager.e.s des Beaumonts), cela a par la même occasion posé celle des usages, du statut et de la gouvernance future dans le tiers-lieu.



Figure 23 : Atelier co-conception des espaces publics #3 (Crédit photo : Léa Finot)

Au cours de ces ateliers, j'ai été sollicitée par ma tutrice de stage et sa collègue Sarah Vanier, cheffe de projet en charge de l'opération de la ZAC des Casernes, afin de créer un document de travail mettant en avant les besoins du tiers-lieu sur 3 échelles de temps différentes : aujourd'hui, dans une configuration de chantier en évolution ; dans un futur proche, lorsque les travaux pour la seconde voie de tram débiteront (ce qui créera une nouvelle contrainte d'accès) ; dans une dizaine d'années, lorsque le nouveau quartier programmé sera livré et habité.

(cf. 2023stg_DAE4_Allain_Manon_documentdetravail.pdf)

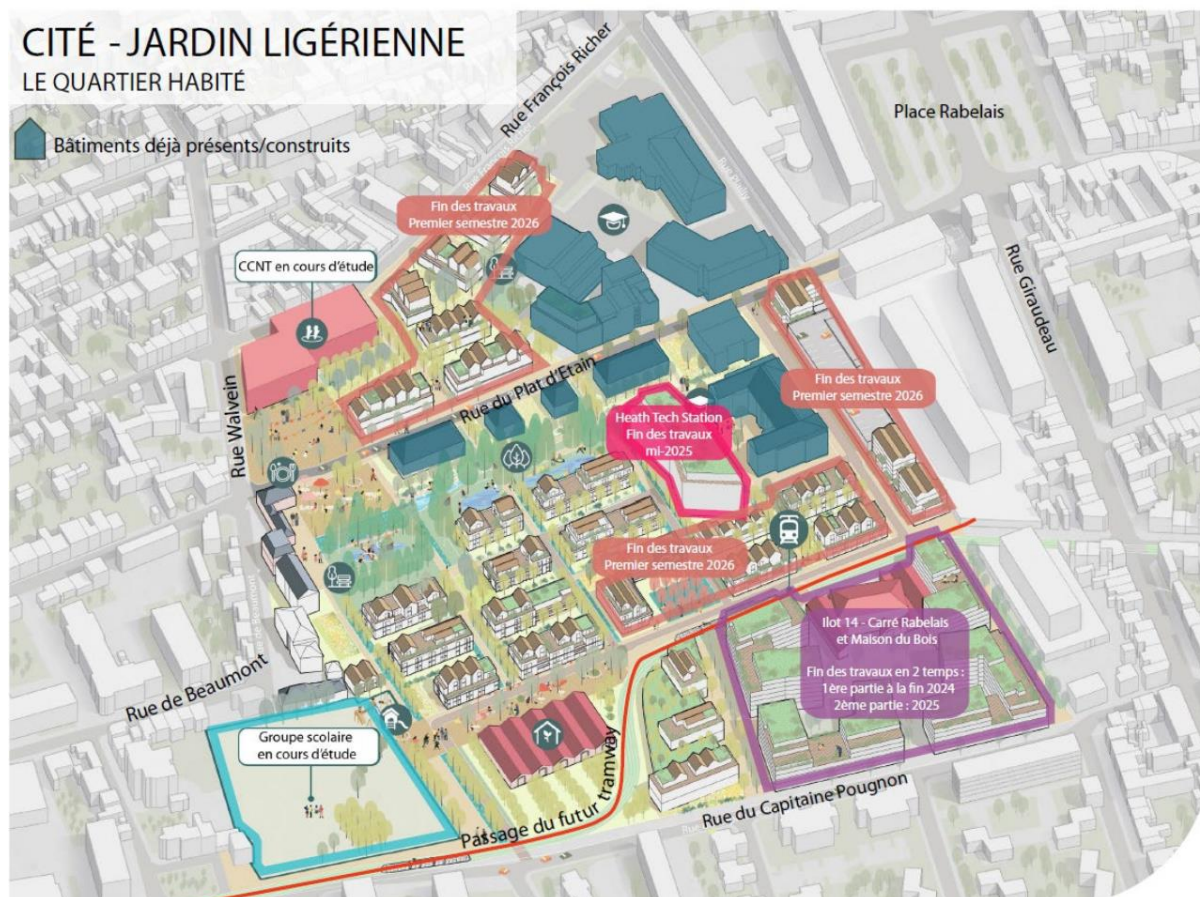


Figure 24 : Dates de livraisons et travaux annoncées à la réunion publique de février 2023 (Ville de Tours & la SET, 2023)

2.2.3. Design d'usages du tiers-lieu

Dans le projet des Beaumonts, au travers de la mission de Léa Finot, la SET applique une nouvelle méthodologie de projet, ce qui fait l'originalité de la démarche de tiers-lieu engagée : l'aménageur est à la fois maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'usages (Finot, 2022). Cette position particulière permet à l'aménageur d'avoir une connaissance plus fine et de conseiller au mieux le commanditaire, la Ville de Tours, au fil des avancées du projet.

Durant mon stage, j'ai contribué à l'animation des permanences d'accueil et j'ai également vécu les lieux, ainsi sur différents sujets j'ai pu apporter des retours d'usages et ait donc été en mesure participer au design d'usages du tiers-lieu.

Le maitrise d'usages, qu'est-ce que c'est ?

Définie en 2020 dans le « livre blanc de l'AMU » comme « un domaine d'activités et de missions professionnelles visant à intégrer les besoins et les aspirations des usagers et à associer ceux-ci à certains choix/décisions du cadre de vie bâti, de la phase "stratégie amont" à l'exploitation, voire à la requalification », la maîtrise d'usages est de plus en plus considérée dans l'élaboration de projets urbains. En effet, celle-ci complète l'association maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre en offrant une place à l'usager.e dans la phase de conception (La 27e Région et al., 2020).

Également appelé « design d'usages » ou « design thinking », sa méthodologie est orientée usager.e.s car celle-ci a pour objectif « d'anticiper l'usage dans la conception et de créer ainsi sa désirabilité et son adéquation à des besoins réels » (Tayebi, 2019).

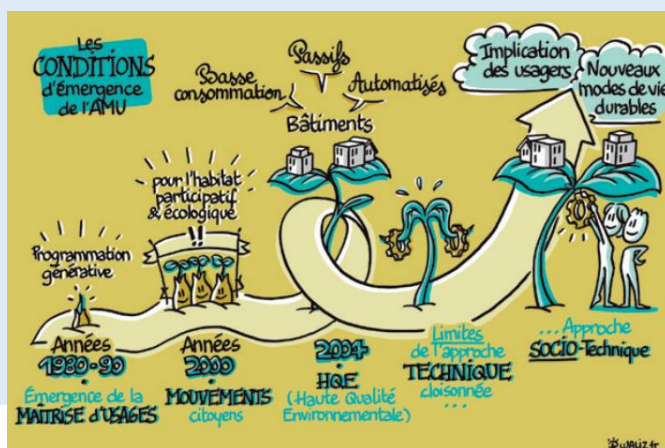
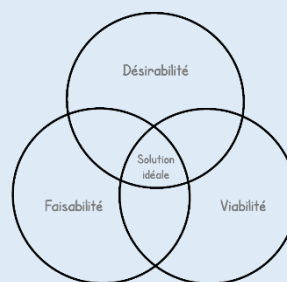


Figure 26 : Les conditions d'émergence de l'assistance à maîtrise d'usages (Réseau AMU, 2020)

Figure 25 : Compétences idéales d'une équipe projet d'après l'inventeur du "design thinking" Tim Brown (Allain, 2023)



De ce fait, j'ai su prendre en compte les retours des utilisateur.rice.s des Beaumonts et les rendre constructifs. Par exemple, face au nombre d'informations pratiques et d'accès à retenir pour les organisateur.rice.s d'événements, j'ai été sollicitée pour créer un document les regroupant. Ou encore, concernant les informations affichées à l'entrée du tiers-lieu, je les ai réorganisées pour qu'elles soient rapidement identifiables et lisibles (un panneau dédié à l'agenda, un autre aux informations sur le projet de tiers-lieu, et un dernier destiné aux affiches, pubs d'événements se déroulant dans le quartier). Avec Annabelle Royer, nous avons également mis en place un tableau « Foire à idées » pour que les visiteur.se.s du tiers-lieu puissent laisser des suggestions d'activités, d'événements et qu'elles soient visibles de tous.tes.

Également, en assistant aux points de réflexion au sujet des aménagements intérieurs du tiers-lieu animés par Silvia Huelves (architecte) et Paul Huguen (concepteur et aménageur de mobiliers en bois), j'ai pu commenter les plans réalisés en témoignant de mon utilisation de l'espace au tiers-lieu, et faire remonter des observations au sujet des utilisateur.ice.s du lieu (par exemple : avoir une maquette à hauteur pour les enfants, rajouter des poignées sur certains placards, mieux isoler les placards construits pour éviter que la poussière s'y infiltre...).

L'un de ces aménagements intérieurs est encore en cours de construction et de conceptualisation : il s'agit du point info dédié au projet urbain de la ZAC des Casernes. Une de mes dernières missions de stage sera de faire une proposition à propos des informations manquantes sur les panneaux existants à Sarah Vanier, cheffe de projet en charge de la ZAC à la SET. De ce fait, je prendrais appui sur ma compréhension du projet, et sur les questions que les visiteur.se.s du tiers-lieu m'ont fréquemment posé au cours de l'été pour engager une réflexion et réaliser un document de travail, à l'image de celui proposé au sujet des espaces publics autour du tiers-lieu (cf. 2.2.2.).

Si pour le moment ce document n'est pas rédigé, j'ai déjà quelques pistes d'amélioration possibles à explorer : un glossaire du projet urbain plus complet, s'appuyant sur la première version réalisée pour le CR de la réunion des voisins (cf. Annexe 5, p. 33) ; un schéma des acteurs et parties prenantes dans le projet détaillant leurs rôles et leurs liens ; une frise chronologique du projet afin de permettre aux habitant.e.s de se rendre des étapes déjà passées et du travail qui a été réalisé, et éventuellement de ce qu'il reste à faire en fonction des informations à ma disposition ; une légende permettant une lecture rapide des informations présentes sur la maquette ainsi que celles sur les panneaux...

Pour finir, comme mentionné précédemment, la maîtrise d'usage permet de conseiller de manière plus fine la Ville de Tours quant aux atouts, freins, et adaptations du projet des Beaumonts. En effet, le tiers-lieu est et sera encore pour plusieurs années au cœur des chantiers, notamment celui du tram, dont la date de lancement de chantier n'est pas encore connue, et qui passera très proche du bâtiment. Ainsi, il est pour le moment complexe de se projeter et de mettre en place un modèle économique viable pour le tiers-lieu dans cet environnement encore trop incertain : dates de lancement des chantiers approximatives, difficile d'anticiper l'intégralité des futures contraintes, pas encore de décision actée par la municipalité à propos du futur statut des Beaumonts (public ou privé)...

Toutefois, le scénario qui se dessine aujourd'hui est celui d'un équipement public qui serait géré par une structure tierce (associative, coopérative) mais rien n'est pour le moment décidé. Ainsi, si l'élaboration de plusieurs hypothèses à présenter à la Ville de Tours quant au futur du lieu débute avant la fin de mon stage, je serais amenée à participer à cette réflexion.

III. Retour réflexif : Quels sont les atouts et les risques de la co-construction d'un tiers-lieu tel que Les Beaumonts ?

Grâce à un portfolio de documents constitué en partie par ma tutrice de stage, j'ai pu me questionner au sujet des tiers-lieux et de la coconstruction dans le cadre d'un projet urbain tel que celui des Casernes Beaumonts-Chauveau.

3.1. Un atout supplémentaire au dialogue compétitif pour concerter et co-construire

Les permanences d'accueil proposées aux Beaumonts depuis le début de la saison 1 permettent aux habitant.e.s et aux porteur.se.s de projet d'être partie intégrante de la construction du tiers-lieu. Inspirées des permanences de l'Hôtel Pasteur, tiers-lieu rennais évoqué précédemment (cf. 2.1.3.) et des permanences architecturales, leur objectif peut se résumer ainsi :

« La permanence architecturale c'est construire en habitant et habiter en construisant [...] ; c'est faire que le chantier soit un lieu de vie [...] ; c'est donc se rendre disponible à l'évolution impensée du projet [...] ; c'est servir le café et faire visiter le chantier à tout moment [...] ; est surtout guidée par le bon sens et fait pourtant face à des freins et des obstacles... » (La Preuve par 7, 2015)

Le chantier vit donc déjà, au travers du tiers-lieu, avant même la fin des travaux de la ZAC. Cette activation pousse à la curiosité et permet à certain.e.s de découvrir la friche et de la vivre, voire même incite parfois les plus réticent.e.s à s'intéresser au projet global.

Ce dernier point pourrait d'ailleurs être une opportunité pour l'aménageur à l'échelle de la ZAC, puisque si la permanence porte sur le sujet du tiers-lieu aujourd'hui, durant ces temps, nous avons souvent été amenées à discuter du projet urbain de la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau. Ainsi, la réorganisation du point info existant en un espace convivial et accessible à tous.tes permettrait d'obtenir des informations et d'avoir un.e interlocuteur.rice adapté.e.

A l'image de la maison mobile du projet utilisée comme outil de médiation par La Compagnie des rêves urbains dans le cadre d'une commande de Marseille Rénovation Urbaine sur les différents PRU marseillais, on pourrait aussi imaginer un futur point info (complémentaire ?) se déplaçant autour du périmètre de la ZAC (La Compagnie des rêves urbains, 2018). Selon la proposition expérimentée au tiers-lieu de « passer le mur », ce point info pourrait aussi se déplacer à l'intérieur de celle-ci quand l'accès sera ouvert au public afin de faire « déborder » la ZAC dans les quartiers alentours.

Enfin, au sujet des ateliers de concertation espaces publics qui se sont déroulés cet été, les retours effectués par leurs participant.e.s mettent en lumière la nécessité de trouver un équilibre, pour ne pas épuiser ces acteur.rice.s tout en continuant de les solliciter (Réseau AMU, 2020). Ainsi, pour éviter à ce cercle de participant.e.s de se restreindre, l'idéal serait de renouveler la communication autour du projet urbain et de celui des Beaumonts afin de toucher les publics que ne se sont pas encore rendus sur place³. Lors du cocktail de l'Université de Tours, nous nous sommes par exemple rendues compte qu'une majorité des enseignant.e.s et personnels de la faculté n'était jamais venue au tiers-lieu, alors

³ Des actions à l'image de celles engagées par Cuesta intitulées « Gagner du terrain » sur le projet de La Courrouze à Rennes pourraient être un moyen d'ouvrir encore plus la ZAC au public (projet d'aménagement urbain d'un ancien site militaire de production de munitions en cours, 2018 – 2023) <https://cuesta.fr/fr/projets/gagner-du-terrain-la-courrouze-rennes-2018-2020>

que certains locaux sont des proches voisins du chantier, de même au cours de l'exposition de l'école Rabelais lorsque des parents découvraient le lieu...

3.2. Une forte acceptation du projet d'aménagement

Face aux conflits d'intérêts et à l'opposition de l'opinion public sur certains aspects du projet (phénomène connu sous le nom de NIMBY « Not In My Backyard »), une démarche telle que les Beaumonts favorise l'acceptation du projet. En effet, les usager.e.s du tiers-lieu suivent l'avancée des travaux et y développent des usages avant leur livraison. Le lien social est renforcé, et les craintes sont diminuées, lorsque la maîtrise d'usage rentre en jeu, on peut même observer une « amélioration de l'acceptation collective » et certain.e.s deviennent ambassadeur.ice.s du projet.

De plus, du point de vue de la Ville de Tours, la création d'un tiers-lieu citoyen bénéficie au territoire sans peser sur les finances de la municipalité. Toutefois, comme le rappelle Sarah Vanier au cours d'un échange avec l'Ecole du Terrain les facteurs qui rendent possible la mise en œuvre de ce type de méthodologie de projet sont « la volonté politique, la prise de risque partagée entre la Ville et la SET, le dynamisme du territoire et la bonne santé financière de la SET qui génère des recettes par ailleurs »

Au vu du temps long du projet d'aménagement de la ZAC et des travaux, il serait intéressant de mettre celui-ci en récit pour renforcer cette acceptation, notamment face à la demande qui a pu être notée durant la réunion des voisin.e.s du tiers-lieu de connaître l'histoire des Casernes et de faire des balades urbaines sur le site.

3.3. Le souhait de la mixité sociale

Permettre la mixité sociale et l'accès à la culture aux quartiers les plus défavorisés sont deux volontés politiques du tiers-lieu Les Beaumonts. Ainsi, le travail réalisé avec la Centre Social Maryse Bastié est primordial, puisqu'il a permis de réunir des habitant.e.s qui ne s'étaient jusqu'ici jamais rencontré.e.s ailleurs (citation CSC Maryse Bastié Bilan de la S1).

Ces rencontres sont principalement dues aux relations avec le CSC, les associations et collectifs du quartier ainsi qu'à la gratuité ou prix libre obligatoire mis en place par les 10 règles du jeu de l'expérimentation des Beaumonts par la Ville de Tours et la SET, de plus un partenariat avec Culture du Cœur, favorise la participation des plus démunis.e.s.

Ceci pose toutefois une question quant au futur du tiers-lieu, une telle mixité et accessibilité peut-elle perdurer si la gratuité ou le prix libre ne sont pas conservés par l'éventuel futur collectif en charge ?

3.4. Un risque de gentrification ?

Depuis quelques années, les lieux alternatifs sont appropriés par l'Etat et les collectivités locales, on parle même d'une « mode » des tiers-lieux.

« Le recours aux occupations temporaires pour accroître la valeur financière d'un projet immobilier et préfigurer ses futurs usages est de plus en plus systématique » (Correia, 2018)

Dans le cadre des Beaumonts, la SET a fait le choix d'internaliser la gestion du tiers-lieu au lieu de le déléguer à une structure commerciale à l'image de Cultplace ou de La Lune Rousse, deux sociétés spécialisées dans la « *fabrique de lieux de vie à dimension culturelle* » dont les pratiques sont dénoncées par plusieurs acteur.rice.s et auteur.rice.s car celles-ci « *excluent les habitants les plus précaires du quartier* » et engendrent ainsi la gentrification du quartier (Correia, 2018).

Toutefois, il apparaît important de prendre en compte ce risque lorsque la SET ne sera plus gestionnaire du lieu, notamment à la rédaction de préconisations pour le projet dans le cas où un collectif privé serait gestionnaire du tiers-lieu. Ceci nous renvoie à la question de la gratuité / prix libre et invite également à mettre en lumière que certains événements et ateliers aux Beaumonts durant la saison 1 et cette saison 2 n'ont pas ou peu attiré d'habitant.e.s du quartier voisin Maryse Bastié (l'un des plus ancien quartier d'habitat social de Tours).

Pour le moment, aucun suivi statistique n'est réalisé quant à l'âge, le quartier d'origine et le niveau de vie des utilisateur.rice.s du tiers-lieu, il y a seulement certain.e.s habitué.e.s pour qui on connaît en partie ces informations (une piste pour améliorer la compréhension du projet ?)

Enfin, on peut envisager que le risque de gentrification est moindre à Tours étant donné qu'il s'agit d'une ville française moyenne, cependant ce phénomène a déjà été plusieurs fois dénoncé dans le Vieux Tours et au quartier Velpeau, preuve qu'il n'est pas à négliger...

IV. Bilan du stage

En débutant mon stage à la SET, je n'avais que quelques notions à propos des tiers-lieux, et je souhaitais découvrir l'urbanisme culturel et collaboratif. Je voulais comprendre comment se constituait un projet tel que celui entrepris sur la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau, quelles étaient ses parties prenantes et être sur le terrain pour interagir et co-construire avec des habitant.e.s et usager.e.s du tiers-lieu. Avec du recul, cette mission de médiation et de design d'usages aux Beaumonts m'en a appris beaucoup plus sur le plan professionnel et personnel !



Figure 27 : Journée récréative de la SET : visite de la Clinique du Street Art (Crédit photo : Annelise Daumain)

J'ai eu l'occasion d'être en immersion dans un projet où l'aménageur est polyvalent, à la fois maitrise d'ouvrage et maitrise d'usage étant donné le poste de ma tutrice de stage qui est peu souvent internalisé dans les SEM en France. Cette position m'a donné la possibilité de contribuer aux retours d'usages liés au projet du tiers-lieu ayant aussi vécu les lieux durant la saison 2 des Beaumonts aux côtés de Léa Finot et d'Annabelle Royer.



Figure 28 : Ré-ouverture du tiers-lieu après la pause estivale d'août (Crédit photo : Annabelle Royer)

Cette expérience professionnelle a été riche en rencontres formelles et informelles puisque j'ai également été au contact d'élue.e.s, technicien.ne.s de la Ville de Tours, d'acteur.rice.s du milieu culturel, social et associatif, d'archéologues, d'architectes, de porteur.se.s de projets et d'habitant.e.s de la métropole. Ainsi, j'ai pu découvrir et comprendre leurs interactions au sein du projet urbain de la ZAC des Casernes, tout en participant à de nombreux échanges et événements.

Enfin, en lien avec les missions de ma tutrice de stage, j'ai pu découvrir le projet de la Clinique Saint-Gatien en assistant à une réunion interservices aux Affaires Culturelles de la Ville de Tours peu avant l'ouverture de la Clinique du Street Art⁴, une activation artistique financée par la SET durant la phase d'études avant réhabilitation et commercialisation de l'ancienne clinique. De plus, j'ai visité à plusieurs reprises l'exposition temporaire de street art réalisée par les artistes et participé à la conférence de presse de présentation du projet de réhabilitation de la clinique organisée par la SET⁵.

⁴ Un projet porté par l'agence Stadler Design Studio et la SAS Kréa : <https://www.laclinique.art/>

⁵ <https://www.tours.fr/page-portal-tours-decidons-ensemble/tours-decidons-ensemble/grands-projets/rehabilitation-de-la-friche-saint-gatien/>

Annexes

Annexe 1 : L'enjeu des tiers-lieu face aux défis actuels en France (Banque des Territoires, 2021)

Une forme de réponse aux défis auxquels nos institutions, notre économie et notre modèle social font face



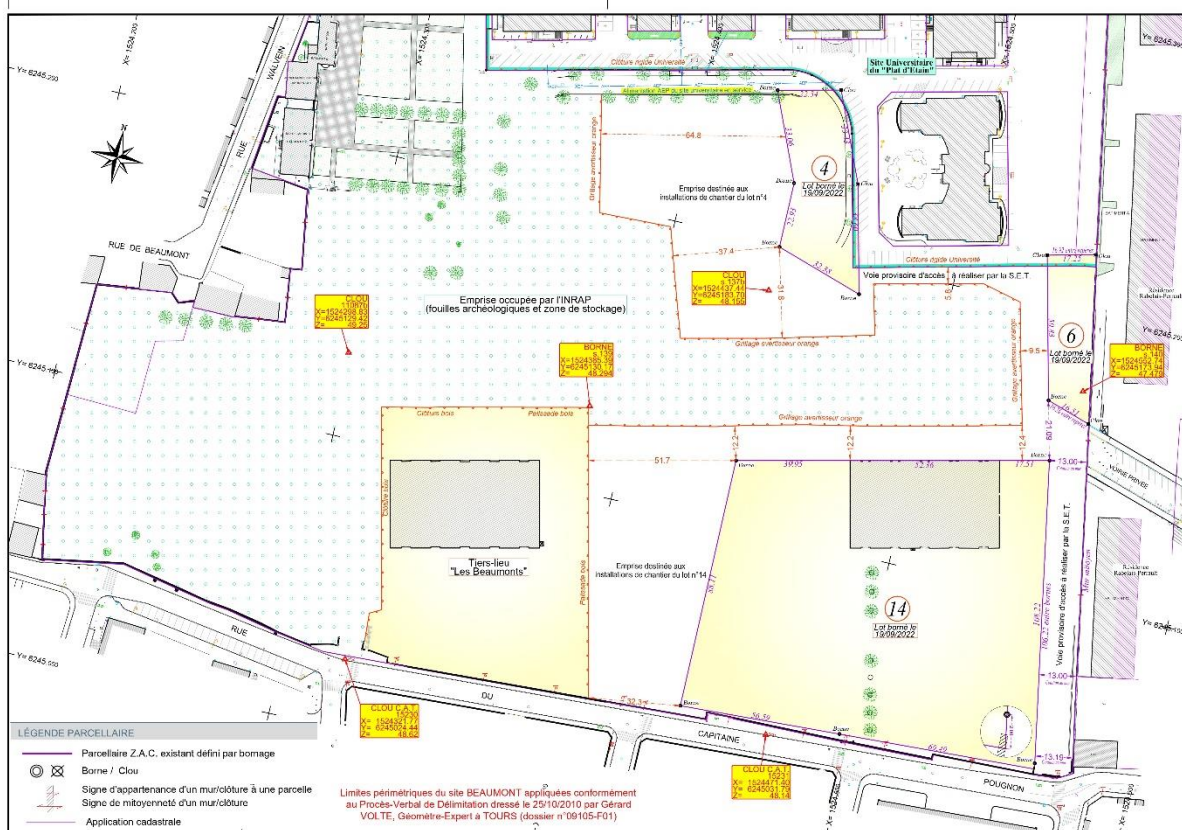
Annexe 2 : Plan de masse du projet d'aménagement de la ZAC des Casernes avec son parc central de 18 000m² par l'urbaniste-architecte Bruno Fortier en 2019 (Crédit photo : Twitter @ch_bouchet)





SITE BEAUMONT

OPQIBI
L'INGENIERIE QUALIFIEE
N° 11 12 2362



Annexe 5 : Glossaire du projet urbain (Les Beaumonts, 2023)

Glossaire du projet urbain

Une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** est une zone à l'intérieur de laquelle une **collectivité publique** (commune, intercommunalité, département, région...) décide d'intervenir pour **réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir** en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Concernant la **ZAC Beaumont Chauveau**, la Ville de Tours est la collectivité à l'origine du projet et elle a confié la réalisation de l'aménagement de la zone à la **SET** dans le cadre d'une **concession d'aménagement**.

La **Société d'Équipement Touraine (SET)** est une **Société d'Économie Mixte (SEM)**, ses actionnaires sont majoritairement publics : Département Indre et Loire (30%), Ville de Tours (23%), Tours Métropole Val de Loire (21%)... La SET travaille essentiellement pour des collectivités publiques en tant qu'aménageur ou constructeur.

Le **maîtrise d'ouvrage (MOA)** est la personne pour qui est réalisé le projet → pour la ZAC Beaumont Chauveau il s'agit de la SET.

La **maîtrise d'œuvre (MOE)** est la personne chargée par la maîtrise d'ouvrage de la réalisation du projet. Elle est garante des délais, des coûts et du respect du cahier des charges → pour la ZAC Beaumont Chauveau il s'agit du groupement Agence Id Up - Phytolab - Artélia.

L'**architecte-urbaniste en chef** est la personne qui réalise le plan d'aménagement de la ZAC (diapo 3) selon les besoins mis en avant par la MOA. Pour la ZAC Beaumont Chauveau, ce choix a été réalisé en 2022 suite à un **dialogue compétitif** → pour la ZAC Beaumont Chauveau il s'agit du groupement D&A - Safège-Suez - Bellastock - Adequation - Repérage urbain.

La **concession d'aménagement** est le contrat par lequel la Ville de Tours a confié la maîtrise d'ouvrage de la ZAC Beaumont-Chauveau à un aménageur : la SET.

Les missions suivantes sont ainsi confiées à la SET :

- coordonner l'ensemble des études liées à l'opération,
- acquérir le foncier pour les travaux,
- céder les terrains aux constructeurs avec un cahier des charges validé par la Ville de Tours.

La SET est aussi garante du bilan financier de l'opération.

Le **dialogue compétitif** est une procédure dans laquelle la Ville de Tours et la SET ont comparé les offres de plusieurs candidats au poste d'architecte-urbaniste en chef. Particularité ici, le dialogue a associé les voisin.e.s de la ZAC (habitant.e.s, associations, écoles, professionnel.le.s - usager.e.s...) afin de recueillir leurs avis et d'expliquer certains arbitrages.

Bibliographie

- ANRU. « L'urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain ». Les carnets de l'innovation, juin 2021. https://www.anru.fr/sites/default/files/media/downloads/carnet-innovation_urbanisme-transitoire_juin2021_0.pdf.
- Banque des Territoires. « Comprendre les enjeux des tiers-lieux et convaincre ». Banque des Territoires, 26 mai 2021. <https://www.banquedesterritoires.fr/tiers-lieux/enjeux>.
- Bonjour, Elsa. « Reconquérir une friche militaire - la nécessité d'une démarche sur-mesure pour concevoir un projet urbain efficient ». Mémoire de fin d'études, Université Rennes 2 - MASTER 2 AUDIT, 2021.
- Burret, Antoine. « Démocratiser les tiers-lieux ». *Multitudes* 52, n° 1 (2013): 89-97. <https://doi.org/10.3917/mult.052.0089>.
- Cerema. « Concession d'aménagement ». Fiche outils. Aménagement opérationnel, janvier 2020. https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_concession_amenagement_v2_cle63f51d.pdf.
- — —. « Le dialogue compétitif », 14 décembre 2017. <https://outil2amenagement.cerema.fr/le-dialogue-competitif-r597.html>.
- Correia, Mickaël. « L'envers des friches culturelles. Quand l'attelage public-privé fabrique la gentrification ». *Revue du Crieur* 11, n° 3 (2018): 52-67. <https://doi.org/10.3917/crieu.011.0052>.
- Cuesta, Scop. « Gagner du terrain ». Cuesta, 2018. <https://cuesta.fr/fr/projets/gagner-du-terrain-la-courrouze-rennes-2018-2020>.
- D&A et associés. « Note de synthèse - offre finale au marché d'architecte urbaniste en chef de la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau », 9 mai 2022.
- — —. « Présentation du projet à la réunion publique de la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau ». Ecole Maryse Bastié, 8 février 2023. <https://www.tours.fr/publications/compte-rendu-de-la-reunion-publique-du-8-fevrier-2023-caserne-beaumont-chauveau/>.
- FedEpl. « Qu'est-ce qu'une Entreprise publique locale ? » Fédération des élus des Entreprises publiques locales, 2020. <https://www.lesepl.fr/le-mouvement/epl-mode-demploi/>.
- — —. « Sem : Vrai ou Faux ? », 2018. https://www.lesepl.fr/wp-content/uploads/2018/11/Sem_Vrai-Faux.pdf.
- Finot, Léa. « Bilan de la Saison 1 du tiers-lieu », décembre 2022.
- France Marchés. « La procédure de dialogue compétitif dans les marchés publics ». Scribd, mars 2022. <https://www.francemarches.com/fiches/dialogue-competitif>.
- France Tiers-Lieux. « Nos territoires en action - Rapport 2021 », 2021. <https://francetierslieux.fr/rapport-tiers-lieux-2021/>.
- — —. « Qu'est-ce qu'un tiers-lieu ? France Tiers-lieux vous explique ! » France Tiers-lieux, 2021. <https://francetierslieux.fr/quest-ce-quun-tiers-lieu/>.
- La 27e Région, Vraiment Vraiment - Design d'Intérêt Général, et Val d'Oise Département. « Equipements publics : Comment inscrire la maîtrise d'usages dans le processus du projet ? » Guide à l'usage des acteurs de la fabrique des équipements publics pour améliorer la prise en compte des usages, 2020.

- La Compagnie des rêves urbains. « La Maison Mobile Du Projet », 2018. <https://revesurbains.fr/la-maison-mobile-du-projet/>.
- La Preuve par 7. « Actes de la Permanences Architecturale », 2015. <https://lapreuvepar7.fr/project/la-permanence-architecturale-hyperville/>.
- la SET. « Guide de l'administrateur », 2020.
- . « Plaquette présentation SET », 2020. <https://set.fr/pdf/plaquette-presentation-SET.pdf>.
- . « Plaquette SEE », 2021. https://set.fr/pdf/plaquette_SEE-SET.pdf.
- . « Rapport d'activités 20/21 », 2021. https://set.fr/pdf/RA2021_WEB.pdf.
- Landon, Aurélie. « Le tiers-lieu à l'épreuve de son succès. Vers la formation d'un compromis civico-marchand dans la fabrique de la ville en France: » *Participations* N° 33, n° 2 (13 octobre 2022): 181-207. <https://doi.org/10.3917/parti.033.0181>.
- le WIP. « Bilan d'impact 2019-2023 », 2023. <https://wiperforever.com/wp-content/uploads/2023/06/FINAL-BILAN-DIMPACT.pdf>.
- L'école du terrain. « Un tiers-lieu en chantier ». L'école du terrain, 2023. <https://lecoleduterrain.fr/projet/un-tiers-lieu-en-chantier/>.
- Les Beaumonts. « Compte-rendu de la réunion des voisins du tiers-lieu Les Beaumonts », 15 juin 2023.
- . « Guide d'accueil de l'expérimentation tiers-lieu », 2022.
- L'Institut Paris Region. « L'urbanisme transitoire, une pratique qui se pérennise - Institut Paris Région ». L'Institut Paris Region, 26 septembre 2022. <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lurbanisme-transitoire-une-pratique-qui-se-perennise/>.
- Réseau AMU. « Le livre blanc de l'AMU », 2020. <https://www.reciprocite.com/UPLOADS/PAGES/14/DOCS/reciprocite-756382-le-livre-blanc-de-lamu.pdf>.
- Tayebi, Sarah. « L'assistance à Maîtrise d'usage Par Le Design Thinking ». *Medium* (blog), 6 septembre 2019. <https://medium.com/@sarahtayebi/lassistance-%C3%A0-ma%C3%A9trise-d-usage-par-le-design-thinking-763289b5b45a>.
- Ville de Tours. « Les Casernes Beaumont-Chauveau ». *Ville de Tours* (blog), 2022. <https://www.tours.fr/page-portail-tours-decidons-ensemble/tours-decidons-ensemble/grands-projets/les-casernes-beaumont-chauveau/>.
- . « Réhabilitation de la friche Saint-Gatien ». *Ville de Tours* (blog), 29 juin 2023. <https://www.tours.fr/page-portail-tours-decidons-ensemble/tours-decidons-ensemble/grands-projets/rehabilitation-de-la-riche-saint-gatien/>.
- Ville de Tours et la SET. « Compte rendu de la réunion publique de la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau ». Ecole Maryse Bastié, 8 février 2023. <https://www.tours.fr/publications/compte-rendu-de-la-reunion-publique-du-8-fevrier-2023-caserne-beaumont-chauveau/>.
- . « Dossier de presse de la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau ». Ecole Maryse Bastié, 8 février 2023. <https://www.tours.fr/publications/compte-rendu-de-la-reunion-publique-du-8-fevrier-2023-caserne-beaumont-chauveau/>.



POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Etudiante : Manon Allain

manon.allain-2@etu.univ-tours.fr

2022-2023

Rapport de stage individuel 4^{ème} année : Co-construction du tiers-lieu les Beaumonts – médiation et design d’usages

Résumé : Au cours de ce stage, à la Société d’Equipement de Touraine (SET), j’ai pu découvrir les missions de Léa Finot, cheffe de projet urbanisme culturel et collaboratif au travers du projet « Les Beaumonts », un tiers-lieu citoyen en chantier au cœur du projet urbain de ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau concédée par la Ville de Tours. Une approche nouvelle pour l’aménageur et la municipalité mêlant maîtrise d’ouvrage et design d’usage.

Mots Clés : tiers-lieu, communication de projet, médiation, design / maîtrise d’usage, co-contruction, urbanisme culturel, collaboratif et transitoire, ZAC, projet urbain, friche militaire, SEM

Polytech Tours - 64 Avenue Jean Portalis, 37200 Tours

Tutrice entreprise : Léa Finot

finot@set.fr

Cheffe de projet urbanisme culturel et
collaboratif



Tuteur académique : Sébastien
Larribe

sebastien.larribe@univ-tours.fr

Enseignant-chercheur du
département Aménagement et
Environnement (DAE)



POLYTECH
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Student: Manon Allain

manon.allain-2@etu.univ-tours.fr

2022-2023

4th year individual internship report: Co-construction of “Les Beaumonts” third-place - mediation and design thinking

Summary: During this internship at Société d'Équipement de Touraine (SET), I was introduced to the work of Léa Finot, cultural and collaborative urban planning project manager, through the "Les Beaumonts" project, a third-party citizen's space currently under construction at the heart of the Casernes Beaumont-Chauveau urban development zone conceded by the City of Tours. A new approach for both parties, combining project management and user design.

Key words: third place, project communication, mediation, design thinking, co-construction, cultural, collaborative, and transitional urbanism, ZAC, urban project, military wasteland, SEM

Polytech Tours - 64 Avenue Jean Portalis, 37200 Tours

Corporate tutor : Léa Finot

finot@set.fr

Cultural and collaborative urban
planning project manager at la SET

Academic tutor: Sébastien
Larribe

sebastien.larribe@univ-tours.fr

Lecturer in the Department of
Planning and Environment (DAE)

