

Oakland/Saint-Denis

Translating

Traduire



cities



les villes



and cultures

et les cultures



Libby Schaaf Mayor of Oakland/Maire d'Oakland

“Arts and culture are a vital part of our city, and help create a sense of belonging for all Oaklanders. Oakland’s civic well-being is deeply rooted in the expressions of our artists.”

«L’art et la culture jouent un rôle essentiel dans notre ville et contribuent à nourrir le sentiment d’appartenance de tous les Oaklandais. Notre bien-être à tous dépend de la vitalité artistique de notre ville.»

Mathieu Hanotin Maire de Saint-Denis et Président de Plaine Commune depuis 2020/Mayor of Saint-Denis and President of Plaine Commune since 2020

«Saint-Denis est une ville plurielle où plus de 136 langues sont parlées. Cette diversité est une richesse. Elle doit être reflétée dans nos politiques culturelles et dans notre façon de faire ville.»

“Saint-Denis is a land of immigration: 136 languages are spoken here on a daily basis. This diversity is our strength and must be reflected in our cultural and urban policies.”

Julie Fry CEO/President, California Humanities

“Not only does the project amplify the stories of the people who are part of the rich fabric of these incredible communities and value the resources that have been here all along, it also highlights the crucial role that artists and cultural organizations play in shaping a better future for our cities.”

«Le projet met en valeur les histoires de ceux qui font la richesse de nos territoires, révèle les ressources locales mais aussi le rôle crucial que les artistes et les organisations culturelles jouent dans la fabrique de villes plus inclusives et créatives.»

Emmanuel Lebrun-Damiens Consul General of France in San Francisco / Consul Général de France à San Francisco

«La diplomatie nous invite à sortir des silos et bâtir des ponts pour réunir autour d’une même table tous ceux qui font la force de nos villes.»

“Let us break down silos, cross bridges and bring together urbanists, local authorities, entrepreneurs, academics and artists to imagine and build the future of our cities.”

→ **EDITO**

Collectively Making the City

In the midst of the COVID-19 sanitary crisis and the *Black Lives Matter* Movement, urban and social issues are exacerbated. Already engaged in the transformation of their cities, a group of artists, urban planners, entrepreneurs, elected officials and researchers embarked on a journey to examine the process of city-making in France and California. The Oakland/Saint-Denis project was born under a common conviction: our cities must be built collectively.

Cultural, social, and urban innovations thrive on the outskirts of metropolises. Stirring up fresh ideas, creating links, amplifying under-represented voices, and pioneering new models, cultural players nourish the city in progress. Learning from each other, exchanging ideas from one culture and practice to another, playing openly with cross-cultural translations, and sharing concrete solutions: this is the very purpose of this publication.

Based on two learning expeditions in 2019, this book advocates two ideas: first to reaffirm the central role of culture in the making of our cities (to better meet the community needs, and create a city narrative) and second, to resist real estate pressure through joint public and private forces that will protect and reclaim cultural places. We collectively and enthusiastically call on both public and private players of the city to embrace the best practices presented in this book and scale them up!

Thank you to all of the contributors and happy reading!

Juliette Donadieu
Cultural attaché, San Francisco

Laure Gayet
Urbanist, Légendes Urbaines

Écrire la ville collectivement

À l’heure de la crise sanitaire de la Covid-19 et des manifestations anti-racistes qui secouent le monde, les problématiques urbaines et sociales n’en sont que plus exacerbées. Artistes, urbanistes, entrepreneurs, élus et chercheurs se sont impliqués dans le projet de coopération Oakland/Saint-Denis pour observer les manières de faire ville en France et en Californie. Ils partagent une même conviction: les villes doivent s’écrire collectivement.

À la périphérie des métropoles, des innovations culturelles, sociales et urbaines s’inventent. Tels des agitateurs d’idées, créateurs de liens, porte-voix de ceux que l’on entend peu, révélateurs d’espace et de modèles, les acteurs culturels nourrissent la ville en train de se faire. Apprendre les uns des autres, d’une culture et d’un métier à l’autre, jouer ouvertement des traductions et partager des solutions concrètes: c’est l’objet même de cette publication.

Fruit de voyages d’étude en 2019, l’ouvrage défend deux idées: réaffirmer le rôle de la culture dans la fabrique de la ville (pour la concevoir au plus près des besoins, questionner son sens et nourrir l’en-commun) et résister à la pression immobilière par des leviers publics et privés pour pérenniser les lieux culturels sur le territoire. Plaidoyer collectif pour une mobilisation enthousiaste, l’ouvrage enjoint les professionnels de la ville, privés et publics, à se saisir de ces pratiques et inventer la suite.

Merci à tous les contributeurs et bonne lecture!

Juliette Donadieu
Attachée culturelle, San Francisco

Laure Gayet
Urbaniste, Légendes Urbaines

→ www.oaklandsaintdenis.org

→ CONTENTS

INTRODUCTION

6
Comparison, Translation,
Juxtaposition
S. Jackson, UC Berkeley

10
Belonging in Oakland
R. Bedoya, City of Oakland

12
Oakland
at a Crossroads
R. Ogilvie, Spur Oakland

14
Saint-Denis:
At the Heart of the Territory
of Culture and Creation
D. Coirint, City of Saint-Denis

16
Saint-Denis
and the Metropolitanization
of Grand Paris
E. Moreau, APUR

I. CULTURE AT THE HEART
OF CITY-MAKING

22
*1.1. Redefining
the process of urban design*

24
→ BERGES DU CANAL
DE SAINT-DENIS
**A sensitive approach
to urban development**

26
→ EAST BAY ASIAN LOCAL
DEVELOPMENT
**Real estate to engage
with the community**

28
→ PARKLETS, TAP
For permanently flexible spaces

30
*1.2. Making urban
transformations meaningful*

32
→ THE DOWNTOWN OAKLAND
SPECIFIC PLAN
**Addressing racial inequity
in urban development**

34
→ SITUATION(S) ROBESPIERRE
Keeping track of demolitions

36
→ GRAND PARIS EXPRESS
**The emergence of a
metropolitan Identity**

38
*1.3. Creating greater cohesion
between people*

40
→ OAKLAND MUSEUM
OF CALIFORNIA
**A museum to amplify
community voices**

42
→ DESTINY ARTS CENTER,
YR MEDIA, MAISON JAUNE
**Empowering and giving
confidence**

44
→ SPACES OAKLAND/SAINT-DENIS
**From individual stories
to a city narrative**

II. KEEPING ARTISTS AND
ARTS SPACES IN CITIES

46
*11.1. A glimpse into the two
regions' cultural spaces*

48
→ AMERICAN STEEL, KAISER
CONVENTION CENTER, SHADETREE
**Three solutions
to real estate pressure**

50
→ MAINS D'ŒUVRES, FORT
D'AUBERVILLIERS, LA STATION
**Three models for artistic
land use**

52
*11.2. The evolution of public
and private partnerships: new
opportunities for collaboration*

54
→ CITY OF OAKLAND,
PLAINE COMMUNE
**The emergence of new jobs
within local authorities**

56
→ BALUCHON
**A social enterprise serving
the public interest**

58
→ COMMUNITY ARTS
STABILIZATION TRUST
**A non profit real
estate developer**

60
*11.3. Empowering the arts com-
munities by being needs driven*

62
→ LA MAIN 9.3
**A co-op to foster access
to ownership**

64
→ SAFER DIY SPACES
A path toward protecting DIY spaces

66
→ LE 6B CO-OP
**Building public and private
partnerships**

70
CONCLUSION

→ SOMMAIRE

INTRODUCTION

6
Comparaison, Traduction,
Juxtaposition
S. Jackson, UC Berkeley

10
Appartenir à Oakland
R. Bedoya, Ville d'Oakland

12
Oakland à la croisée
des chemins
R. Ogilvie, Spur Oakland

14
Saint-Denis au cœur
du territoire de culture
et de création
D. Coirint, Ville Saint-Denis

16
Saint-Denis
et la métropolisation
du Grand Paris
E. Moreau, APUR

I. LA CULTURE AU CENTRE
DE LA FABRIQUE DE LA VILLE

22
*1.1. Repenser le temps
de la conception*

24
→ BERGES DU CANAL
DE SAINT-DENIS
Aménager par le sensible

26
→ EAST BAY ASIAN LOCAL
DEVELOPMENT
**La promotion immobilière
au service des communautés**

28
→ PARKLETS, TAP
**Pour des espaces temporaires
permanents**

30
*1.2. Donner du sens à la
transformation urbaine*

32
→ THE DOWNTOWN OAKLAND
SPECIFIC PLAN
**Aménager pour lutter
contre les inégalités**

34
→ SITUATION(S) ROBESPIERRE
Garder trace des démolitions

36
→ GRAND PARIS EXPRESS
**L'émergence d'un patrimoine
métropolitain**

38
*1.3. Créer du commun
dans la vie de la cité*

40
→ OAKLAND MUSEUM
OF CALIFORNIA
**Un musée porte-voix
des communautés**

42
→ DESTINY ARTS CENTER,
YR MEDIA, MAISON JAUNE
**Donner confiance
et pouvoir d'agir**

44
→ SPACES OAKLAND/SAINT-DENIS
**De la narration individuelle
à celle de la ville**

II. GARDER LES ARTISTES ET LES
LIEUX CULTURELS DANS LES VILLES

46
*11.1. État des « lieux »
sur les deux territoires*

48
→ AMERICAN STEEL, KAISER
CONVENTION CENTER, SHADETREE
**Trois réponses à la pression
immobilière**

50
→ MAINS D'ŒUVRES, FORT
D'AUBERVILLIERS, LA STATION
**Trois modèles d'occupation
artistique**

52
*11.2. Évolution du paradigme
public/privé: de nouveaux
cadres de collaboration*

54
→ CITY OF OAKLAND,
PLAINE COMMUNE
**De nouveaux métiers au sein
des institutions publiques**

56
→ BALUCHON
**L'entreprise sociale au service
de l'intérêt général**

58
→ COMMUNITY ARTS
STABILIZATION TRUST
**La promotion immobilière
au service des communautés**

60
*11.3. La coopération en réponse
aux besoins des acteurs*

62
→ LA MAIN 9.3
**Une coopérative pour gagner
en indépendance**

64
→ SAFER DIY SPACES
Protéger les lieux alternatifs

66
→ LE 6B COOP
**Pour un partenariat
public/privé ambitieux**

70
CONCLUSION



Comparison, translation, juxtaposition

Shannon Jackson Associate Vice Chancellor at the Arts + Design,
University of California, Berkeley

While the Oakland / Saint-Denis project suggests a “comparison” amongst two elements, in fact, this collaboration contains a complex matrix of partial translations and resonant juxtapositions. To assess the international role of the arts in urban planning means contending with the range of associations that we attach to art, to the urban, and to international exchange. It means confronting differences in vocabulary, not only between countries but also amongst professions and stakeholders. Does “creativity” mean the same thing to an artist as it does to a tech entrepreneur? Does the word “advocacy” — translated as *plaidoyer collectif* in French — mean the same thing when the United States and France subscribe to quite different governance models?

Sometimes the goal of international exchange is to discern that which we have in common; other times it confronts us with differences in world view. One might say the same for the arts. Some hope that the arts valorize our common heritage; others deploy the arts to provoke us and to implicate us in the most ethically difficult questions of our time. As we embarked in this project, we found it helpful to generate a matrix of keywords^[p.8]. Venturing from site to site and talking to our homologues across countries and sectors, we confronted connections and disconnects in our vocabularies and amongst ourselves. In fact, the gaps in translation were most productive. Yes, this project is a comparison, wherein side-by-side assessment exposes similarities and differences. But this project is also a translation in Walter Benjamin’s best sense; unlike “bad” translations that are simply “inaccurate transmissions of inessential content”, this one allowed the translation process itself to produce new thoughts and worldviews.

Finally, Oakland/Saint-Denis also involved artful juxtaposition, not simply forcing one-to-one correspondence but arranging several elements in a bracing collage. As readers encounter the collage gathered on these pages, we invite you to find your own surprises and to spy unorthodox relationships amongst the assembly.

Comparison, traduction, juxtaposition

Shannon Jackson Vice-chancelière du département Arts + Design,
Université de Californie à Berkeley

Si le projet Oakland/Saint-Denis suggère la comparaison de deux entités, il implique en réalité un ensemble complexe de juxtapositions et de traductions. Évaluer le rôle de la culture dans la fabrique urbaine nécessite de se confronter à la palette d’acceptions que l’on associe aux termes «art», «urbain», ou encore «échange international». Cela sous-entend aussi de se pencher sur les différences de vocabulaire, non pas uniquement entre pays, mais aussi entre métiers et acteurs. Le terme *créativité* recouvre-t-il le même sens pour un artiste et un entrepreneur de la tech? Les mots *advocacy* et *plaidoyer* revêtent-ils une signification identique en France et aux États-Unis, deux pays qui obéissent à des modèles de gouvernance si différents?

Un programme d’échange international peut mettre en lumière des similitudes mais aussi faire surgir des visions du monde différentes. La même chose pourrait être dite de l’art: si certains y voient un moyen de mettre en valeur notre héritage commun, d’autres le considèrent comme une opportunité de nous remettre en question et de nous emparer des enjeux sociaux contemporains. Au lancement du projet Oakland/Saint-Denis, il nous a paru important d’élaborer un nuage de mots-clés^[p.8]. Au gré de nos déambulations et échanges avec nos homologues issus de pays et de secteurs variés, des similitudes et différences ont émergé dans notre vocabulaire, mais aussi entre nous. Et à vrai dire, les écarts de traduction se sont révélés des plus productifs. Certes, ce projet se veut une *comparaison* permettant de mettre au jour points communs et dissemblances, mais il consiste aussi en une «traduction» au sens même où Benjamin Walter l’a théorisé. Au contraire des *mauvaises* traductions, qui ne sont que la «transmission inexacte d’un contenu inessentiel», celle-là a permis — à la faveur du processus même de traduction — de faire naître de nouvelles idées, de nouvelles manières de voir le monde.

Au-delà d’éléments mis côte à côte, le projet a donné lieu à d’ingénieuses «juxtapositions», via l’agencement d’éléments variés et la réalisation d’un inspirant patchwork. Chers lecteurs, laissez-vous surprendre par les associations étonnantes que vous trouverez au fil de ces pages.

→ A LOST IN TRANSLATION GAME FROM ONE CULTURE AND PRACTICE TO ANOTHER



The words were heard during the learning expeditions in France and in California. Their translation remains subjective from one profession, one culture and one person to another. What is your own translation? Identify the 4 categories

- same word in both cultures
- words with a direct translation
- words unique to a culture
- words with a gap of translation

→ JEU DE TRADUCTION D'UNE CULTURE ET D'UN MÉTIER À L'AUTRE



Les mots ci-dessus ont été entendus lors des voyages d'études en France et aux États-Unis. Leur traduction reste subjective d'un métier, d'un pays et d'une personne à l'autre. Quelle est la vôtre? Nous vous invitons à identifier les 4 catégories!

- mots identiques dans les deux cultures
- traduction mot à mot
- mot propre à une culture
- écarts de traduction d'une culture à l'autre

Belonging in Oakland

Roberto Bedoya Cultural Affairs Manager of the City of Oakland

When the artists and cultural workers from Saint-Denis were in Oakland, we spent a fair amount of our time together in discussion on how our cities were different and the same through our thoughts on community and place. Our learning together was grounded in the question: how does culture animate a vibrant and Just City?

As the Cultural Affairs Manager for the City of Oakland, I shepherded the development of the Oakland Cultural Plan whose tagline is “Equity is the driving force, Culture is the frame and Belonging is the goal” which informed our conversations. Specifically, how Belonging enlivens city life, the aesthetic speech of the city and how social relations embedded in Belonging build civic life informed our exchanges and the emergence of a Sister City alliance that scales out trust as a form of kinship that animates us. Both cities are dealing with gentrification and “Creative Placemaking” as a cultural policy apparatus that sounds good, but its fuzziness lies in the lack of clarity about Creative Placemaking as a property rights movement or a human rights movement. Our exchange was the knowledge we gained in dialogue about how we address social displacement in our locales, how do we animate community as a verb not as a noun, how do we lean into Relation not relationship which can be caged in the transactional exchanges of currencies, but instead the transformative power of knowing your neighbor, the neighborhood, of being in Relation. Relation is within the aesthetic speech of the city, the aesthetic ordering of “we” as in the secular ideal of we the people – as opposed to the privatized “we” of me and my friend.

In this time of COVID-19 the social fragmentation cannot be normalized with the reduction of our lives to that of the consumer with a strategy that we can buy ourselves out of this moment. Instead we must create different social networks, ecumenical networks that scale out belonging as a form of community cultural development. Democratic networks and cultural exchanges that animate the local, build the local, the city, the civic narratives that produce the rhythms of city life that connecting affect and effect to one another. That clarion call tell the story of this Cooperation Project. Onward!!

Appartenir à Oakland

Roberto Bedoya Directeur de la Culture de la ville d’Oakland

Lors de la visite des artistes et acteurs culturels de Saint-Denis à Oakland, nous avons passé beaucoup de temps à comparer nos manières d’appréhender les notions de communauté et de lieu. Notre apprentissage ensemble tournait autour de la question: comment faire en sorte que la culture anime une ville vivante et juste?

La politique culturelle de la ville d’Oakland que j’ai définie affirme une ligne directrice «*l’équité pour moteur, la culture pour cadre, le sentiment d’appartenance pour objectif*». Ces principes ont nourri nos discussions: en quoi le sentiment d’appartenance peut-il réveiller la vie de la cité? En quoi les relations sociales qui en découlent peuvent-elles nourrir le collectif? C’est une nouvelle forme de jumelage reposant sur la confiance qui est née de nos échanges. Alors qu’Oakland et Saint-Denis font face à la gentrification, la politique culturelle peut vite devenir un outil au service du «Creative Placemaking»¹ – la fabrique de lieux attractifs nouveaux. Cette notion ne doit pas dissimuler les défis croissants liés à l’accès à la propriété et aux droits de chacun. Au cœur de nos échanges: comment affronter les problématiques de déplacement de populations, animer nos communautés, entrer en *Relation* avec ses voisins et connaître son quartier? Loin de la simple addition d’intérêts privés, la notion de lien, ce qui fait le «nous» tous, et non le «nous» de mes amis et moi, est au cœur de notre conception de la ville.

La crise liée au Covid-19 nous donne l’occasion de repenser ce lien et nous rappelle que la fragmentation sociale ne saurait être normalisée et nos vies réduites à un rôle de consommation. Tissons un maillage social différent, qui fera du sentiment d’appartenance et de la culture un levier de développement de nos communautés. Continuons à initier des échanges culturels dans nos villes et à écrire des récits à plusieurs mains, qui rythment notre vie dans la ville et nous lient les uns aux autres. C’est là tout le sens du projet Oakland/Saint-Denis. À suivre!

¹. En opposition au «Placekeeping», qui prône de faire avec l’existant urbain et humain.

Oakland at a Crossroads

Robert Ogilvie Director, Spur Oakland

As I think about the exchange between Saint-Denis and Oakland, I think about the similarities. Both are in close proximity to larger and more glamorous neighbors, both are multicultural and are home to people who fiercely love and defend them, and both seem on the cusp of realizing a much greater potential. Since I am more familiar with Oakland, I will list Oakland's strengths.

Oakland, with 420,000 residents and 250,000 jobs, is the third largest city and second largest commercial hub in the Bay Area, and it has a set of incredible assets. There is direct rail service to San Francisco, Sacramento and San Jose, and the bus system is good. There are walkable neighborhoods, more affordable housing than most of the rest of the region, fantastic parks, a great art, restaurant and nightlife scene, and a diverse economy. And the weather is wonderful. At the same time, Oakland faces challenges. There are lots of jobs, but many residents don't have the right skills to do them. The regional demand for housing has caused rents to rise out of the reach of many residents and businesses, thus forcing them out of town. The city still doesn't have an adequate tax base, so public services aren't provided at a sufficient level. And this was before the COVID-19 pandemic took hold and turned everything on its head.

Currently Oakland is at an inflection point, another one, and its challenge is how to realize the vision of what it could be: a place with an economy that works for local residents, with a better transportation system, and enough housing in the right places to bring down the cost, while strengthening and staying true to the things that made it great in the first place. But this is the challenge of most of the world's interesting places, and Oakland, like Saint-Denis, is no different.

Oakland à la croisée des chemins

Robert Ogilvie Directeur, Spur Oakland

Lorsque je pense au projet Oakland/Saint-Denis, je pense à ce que ces deux villes ont en commun: la proximité avec des territoires plus attrayants, le multiculturalisme, des habitants qui défendent et aiment profondément leur ville, un grand potentiel sur le point d'être exploité. Étant plus familier d'Oakland, je vais dresser la liste de ses atouts.

Oakland, avec 420 000 habitants et 250 000 emplois, constitue la troisième plus grande ville et le deuxième pôle d'activité de la Baie de San Francisco. Elle possède en outre de précieux atouts: bon réseau de bus et service ferroviaire direct vers San Francisco, Sacramento et San Jose, quartiers piétonniers, logements plus abordables que dans une grande partie de la région, magnifiques parcs, scène culturelle, gastronomique, vie nocturne extrêmement riche, économie diversifiée. Et le temps est superbe. Cependant Oakland fait aussi face à de nombreux défis. Le marché de l'emploi¹ est foisonnant mais bon nombre de résidents n'ont pas les compétences adéquates. La pression immobilière dans la Baie a provoqué une hausse des loyers², désormais inabordable pour beaucoup d'entreprises et de particuliers ainsi poussés hors de la ville. Par ailleurs, à cause d'une politique fiscale inadaptée, les services publics sont insuffisants. Et tout cela était déjà vrai avant que la crise liée à la pandémie du Covid-19 ne vienne tout chambouler.

Oakland se trouve actuellement à un point d'inflexion, encore un. Son principal défi? Parvenir à mettre en œuvre la vision de ce qu'elle pourrait être: une ville dont l'économie est au service de ses habitants, dotée d'un meilleur réseau de transports et de suffisamment de logements correctement situés pour en faire baisser le coût, tout en demeurant fidèle à son identité et à ce qui en fait ses qualités. C'est l'enjeu partagé par les territoires les plus intéressants de notre planète et Oakland – tout comme Saint-Denis – ne fait pas figure d'exception.

¹. Les emplois sont en grande partie issus des industries technologiques et de l'industrie du cannabis depuis sa légalisation pour usage récréatif en 2017.

². Le logement social est de 4% dans la baie franciscaine. À San Francisco, les loyers sont en moyenne 3 fois plus chers qu'à Paris (3 690\$ en moyenne en 2019) et 30% de plus qu'à New York. Le coût médian d'un logement dans la baie en 2019 dépassait les 800 000\$ (Spur, *Four future scenarios for the San Francisco Bay Area*).

Saint-Denis: at the heart of the territory of culture and creation

Didier Coirint Cultural Director of the City of Saint-Denis

Saint-Denis is a staple city of French history. A medieval city and a royal necropolis, it was also a Mecca of the industrial revolution. Today it prepares itself to host the 2024 Olympic and Paralympic Games, of which it will be the primary host city.

In the last thirty years, it has experienced unprecedented change and demographic growth. Currently, Saint-Denis is the third largest municipality in the Paris Ile-de-France region. Young people under the age of 30 represent more than half of its population. With 63% of its residents as workers and employees, Saint-Denis remains a working class city, even if an increasing number of jobs are in the service industry. Immigrants make up almost 40% of the population, representing 130 different nationalities. The persistence of social challenges should not mask the increase in representation among the upper classes and the widening of inequities. This plural identity and vibrant presence of artists and creative spaces has led the city to adopt a scheme of cultural orientation based on cultural rights, in order to better associate the diversity of dionysiens with cultural life and to aim to give everyone the possibility of developing their creative potential while being recognized in their cultural dignity. One of the greatest challenges for Saint-Denis, within the Metropolis of Greater Paris, is to maintain its diversity and the presence of its artists so that they are not relegated to even more distant territories.

Thus, the development of an inclusive, co-constructed, and caring cultural policy; the involvement of artists in urban planning and economic development projects, developed by Plaine Commune; the intermunicipal establishment of which Saint-Denis is a part of; as well as systems for land intervention and to support the most vulnerable; are all proactive tools which can help maintain this sensitive balance.

Saint-Denis, au cœur du Territoire de culture et de création

Didier Coirint Directeur de la culture de la Ville de Saint-Denis

Saint-Denis est un livre d'histoire à ciel ouvert. Ville médiévale, nécropole royale, elle fut également un haut lieu de la révolution industrielle. Elle se prépare aujourd'hui à accueillir les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, dont elle sera la principale ville hôte.

Depuis 30 ans, elle connaît une mutation et une croissance démographique sans précédent. Saint-Denis est aujourd'hui la troisième commune d'Ile-de-France. Les jeunes de moins de 30 ans représentent plus de la moitié de sa population. Avec 63% d'ouvriers et d'employés, Saint-Denis reste une ville populaire, même si le nombre d'emplois qui progresse est essentiellement tertiaire. Près de 40% de la population est immigrée et 130 nationalités y sont représentées. La persistance des difficultés sociales ne doit pas masquer l'accroissement de la représentativité des catégories supérieures et un creusement des inégalités. Cette identité plurielle et la forte présence d'artistes et de lieux de création a conduit la ville à adopter un schéma d'orientations culturelles qui s'appuie sur les Droits culturels, pour mieux associer la diversité des dionysiens à la vie culturelle et tendre à donner à chacun la possibilité de développer ses capacités créatives, en étant reconnu dans sa dignité culturelle. Un des grands enjeux pour Saint-Denis, dans le cadre de la Métropole du Grand Paris, est de maintenir les conditions de sa diversité, de la présence de ses artistes, afin qu'ils ne soient pas relégués vers des territoires toujours plus éloignés.

Ainsi le développement d'une politique culturelle inclusive, co-construite et attentive, l'implication des artistes dans les projets d'aménagements urbains et de développement économique qu'impose Plaine Commune, l'Établissement intercommunal dont fait partie Saint-Denis, tout autant que les dispositifs d'intervention foncière et d'accompagnement des plus fragiles, sont des outils volontaristes qui peuvent contribuer à maintenir cet équilibre sensible.

Saint-Denis and the metropolitanization of Grand Paris

Émilie Moreau Director of Societal Studies, APUR

Like the San Francisco Bay Area, Grand Paris brings together territories with very diverse profiles. In the Saint-Denis and Plaine Commune region, there is an intense concentration of ancient history and a strong sense of identity.

Previously an industrial region in the 19th century, it rapidly urbanized in the wake of the war, welcoming large real estate developments in response to rising housing needs. The construction of the Stade de France in the 1990s, new transportation infrastructure and office buildings thoroughly transformed the region. Today, several other large scale projects are underway, including the *Grand Paris Express* metro and the 2024 Olympic Games village. The region is now home to a working class population of diverse origins. Bringing together cultural players, places of creation, and open gathering spaces, it is a deeply artistic territory with a great diversity of experimental and innovative projects. With a large population of essential workers, the region had one of the highest COVID-19 linked mortality rates in France. The mounting economic crisis is likely to impact it even more severely.

More than ever, it is imperative to preserve creative resources and contribute to the city's resilience – whether through supporting ongoing projects or by strengthening solidarity on the part of the State and other municipalities in Grand Paris. The initiatives highlighted by the Oakland/Saint-Denis cooperation project reveal the path forward: promoting local initiatives, guiding sensitive transformations, benefiting communities and their residents, and protecting the cultural projects which make up the region's vibrant dynamism.

Saint-Denis et la métropolisation du Grand Paris

Émilie Moreau Directrice des études sociétales, APUR

Le Grand Paris rassemble, comme la Baie de San Francisco, des territoires aux profils très différents. Dans cet ensemble, Saint-Denis et Plaine Commune forment une polarité à l'histoire ancienne et à l'identité forte.

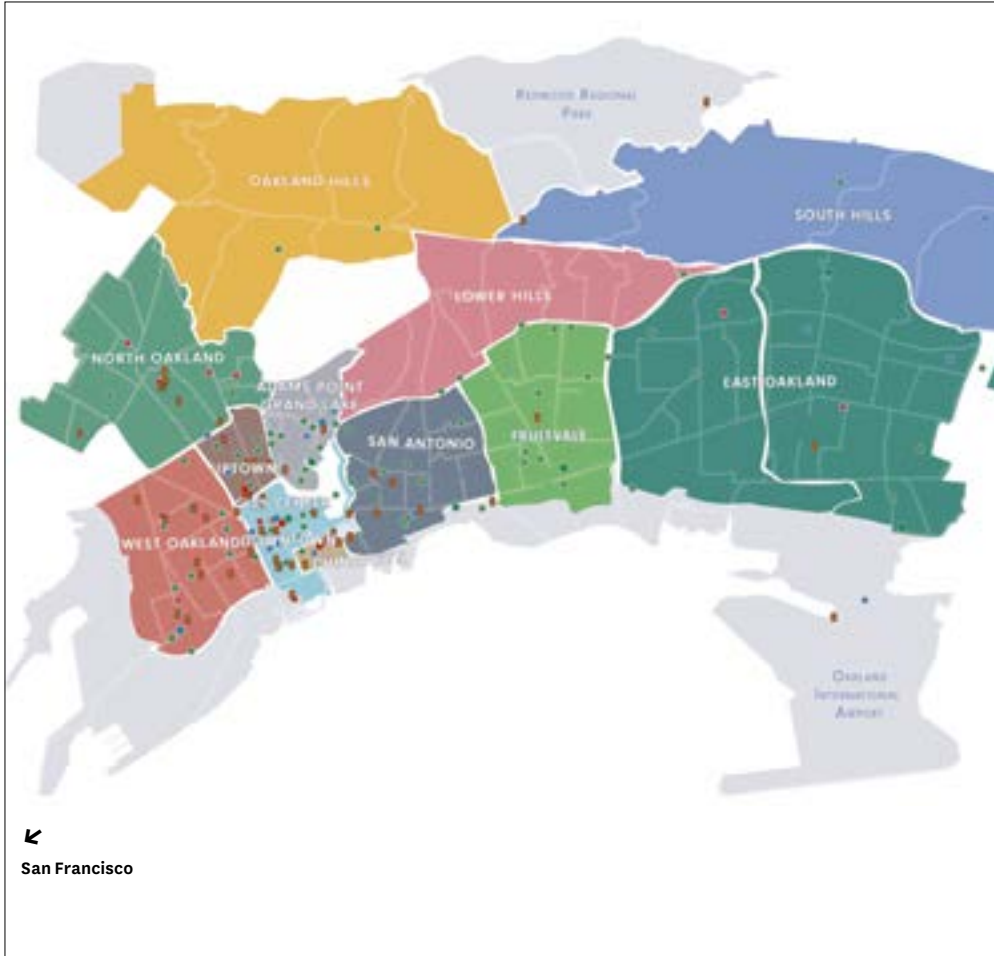
Territoire industriel au 19^e siècle, il s'est très rapidement urbanisé après la guerre et a accueilli des «grands ensembles» en réponse à l'important besoin de logements. L'arrivée du Stade de France dans les années 1990, le développement d'une nouvelle offre de transport et la construction d'immeubles de bureaux l'ont transformé en profondeur. Plusieurs autres projets d'ampleur sont aujourd'hui engagés, dont le métro du Grand Paris Express et le village des Jeux Olympiques de 2024. Le territoire accueille une population modeste aux origines diverses. Rassemblant de nombreux acteurs culturels, lieux de création et lieux de rencontres ouverts sur la ville, c'est un territoire profondément artistique sur lequel se développe une grande diversité de projets expérimentaux et innovants. Largement pourvoyeur de travailleurs essentiels, il a été aussi l'un des territoires de France connaissant la plus forte surmortalité liée à la Covid-19. La crise économique qui débute risque de le toucher encore plus intensément.

Plus que jamais, il apparaît urgent de préserver ses ressources créatives et contribuer à sa résilience, par un accompagnement des projets engagés, mais aussi par un effort de solidarité renforcé, de l'État et des autres territoires du Grand Paris. Les initiatives mises en lumière au travers du projet de coopération Oakland/Saint-Denis montrent la voie pour incarner ces évolutions: en favorisant les énergies locales, en donnant du sens aux transformations, en créant des synergies au bénéfice du territoire et de ses habitants et en préservant les projets culturels qui en constituent le cœur battant.

→ OAKLAND

Cultural Spaces in Oakland Neighborhoods
Lieux culturels dans les quartiers d'Oakland

by/par: Art Murmur



San Francisco

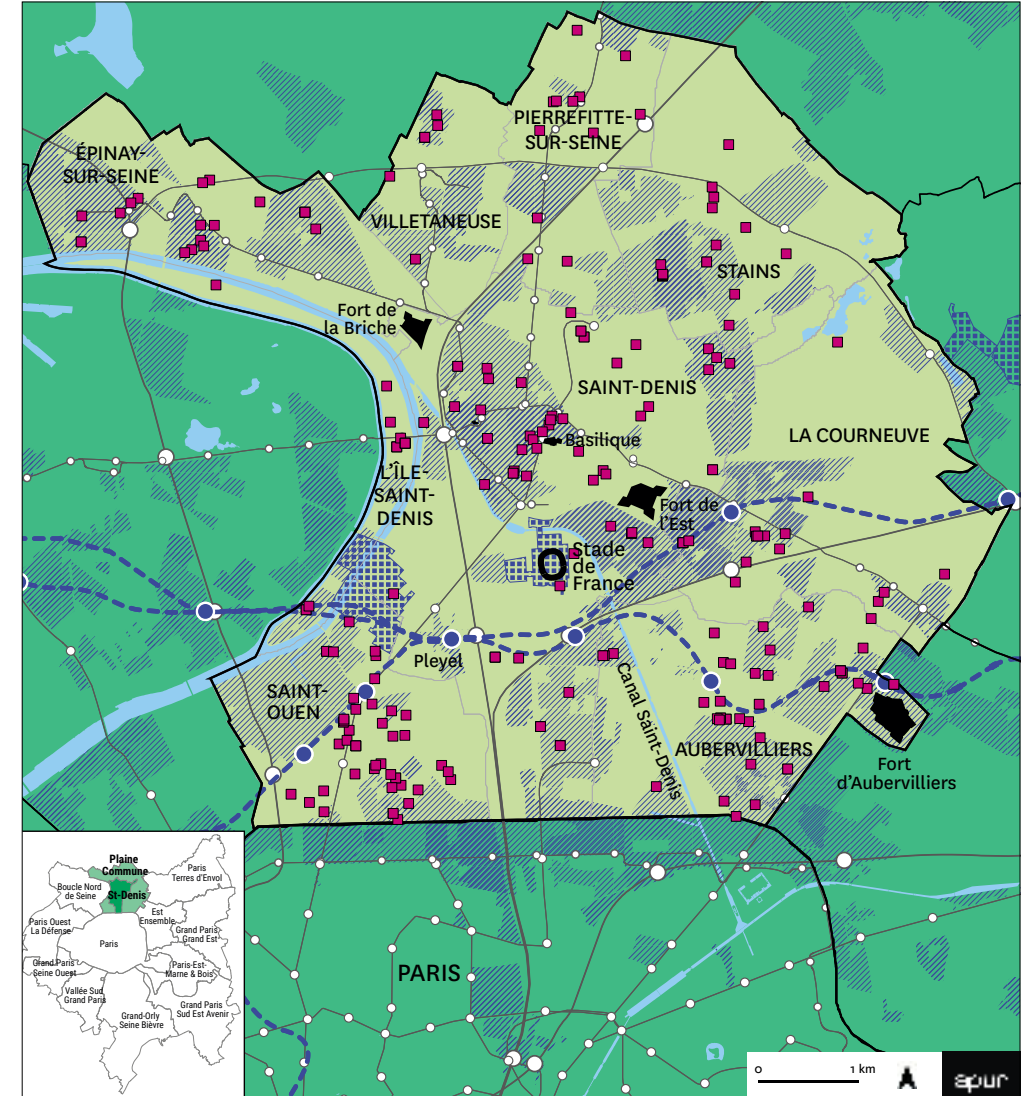
- Presentation venues
- Arts & Cultural Organization with Venues:
 - ★ < 100k Organization budget
 - ★ 100k - 250k Organization budget
 - ★ Organization Budget unavailable
- Organizations
 - < 100k
 - 100k - 250k
 - Budget unavailable

- Lieux culturels
- Organisations culturelles avec lieux physiques :
 - ★ Budget inférieur à 100k
 - ★ Budget entre 100k et 250k
 - ★ Budget indisponible
- Organisations culturelles
 - < 100k
 - Entre 100k et 250k
 - Budget indisponible

→ SAINT-DENIS/PLAINE COMMUNE

Lieux culturels et transformations urbaines en cours
Cultural places and ongoing urban transformations

by/par: Apur



- Lieux et acteurs culturels
- Périmètre de projets d'aménagement urbain
- Périmètres envisagés pour le JOP 2024
- Projet du Grand Paris Express
- Transports en commun existants
- Cultural places and organizations
- Urban development areas
- 2024 Olympic development areas
- Grand Paris Express project
- Existing transportation facilities

Plaine Commune est un Établissement public territorial regroupant 9 villes au nord de Paris: Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

Plaine Commune brings together 9 cities on the Nord of Paris: Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains and Villetaneuse.

→ IN TISSU

by/par Julia Lopez



1.



2.

“In Tissue” is a project by the artist Julia Lopez that weaves linkages between clothing, memory and territory through a nomadic creative process based on active community participation.

1. Matthew P. Object: shirt

This shirt represents my life as an artist. In the beginning, I wanted to make green space in my city, my home, San Francisco. My collaborators and I brought some grass, a tree and a park bench to a metered parking space in downtown. We set up a small public park in a parking space, open to all. This small project, originally called “PARK(ing)” became “Park(ing) Day”, a worldwide celebration of the creative reclamation of public space, and an annual event.

2. Sarah NB. Object: pants

I am glad to offer my skin as a painter to remain present, a skin from the past that I decided to give up and leave away for a new existence. No matter what you are, an artist or a painter, the object contributes to forging the other, Julia reinvents and transforms me with her gift. Civil cloths turns out to be working clothes, I gave up my old skin as a painter who has been living since 1966 a few steps from Saint-Denis.

Le projet «In Tissue» de l'artiste Julia Lopez tisse des liens entre vêtements, mémoire et territoire à travers un processus de création nomade et la participation des habitants.

1. Matthew P. Objet: t-shirt

Cette chemise représente ma vie d'artiste. Au début, je voulais faire des espaces verts dans ma ville, ma maison, San Francisco. Mes collaborateurs et moi avons apporté de l'herbe, un arbre et un banc de parc à un espace de stationnement au centre-ville. Nous avons mis en place un petit parc public dans un espace de stationnement, ouvert à tous. Ce petit projet, à l'origine appelé *PARK(ing)* est devenu *Park(ing) Day*, une célébration mondiale de la remise en état créative de l'espace public, et un événement annuel.

2. Sarah NB. Objet: pantalon

Ma peau de peintre, ma vieille peau que j'offre avec joie, ma peau du passé pour être «présente», je la cède, je me libère pour exister dans le nouveau. Artiste ou peintre, peu importe, puisque l'objet participe à l'autre, Julia me transforme, Julia m'offre une transformation par un don. Vêtement civil devient vêtement de travail, devient peau de peintre, devient autre. Je cède ma vieille peau d'artiste qui vit à saint-Denis depuis 1966, là, à deux pas. J'ai déposé mon pantalon qui n'est plus mon pantalon.



Culture at the heart of city-making



La culture au centre de la fabrique de la ville

PART I → CHAPTER 1

Redefining the process of urban design

The general guiding principles of a city are decided upstream of the projects. To include the voices of artists and residents in the early phase of urban design, concrete and methodological solutions are invented: cultural diagnostics, artistic commissions integrated into urban design → [BERGES DU CANAL DE SAINT-DENIS](#), an innovative approach to real estate development integrated into urban planning and local cultural life → [EBALDC](#) or even urban and artistic bottom-up developments → [PARKLETS, TEMPORARY ART PADS](#).

PARTIE I → CHAPITRE 1

Repenser le temps de la conception

Les grandes orientations se décident en amont des projets. Des solutions méthodologiques concrètes existent pour inclure la voix des artistes et des habitants dès cette phase: diagnostic culturel, commandes artistiques intégrées à la conception urbaine → [BERGES DU CANAL DE SAINT-DENIS](#), approche innovante de la promotion immobilière intégrée à la programmation urbaine et l'animation de la vie locale → [EBALDC](#) ou encore aménagements urbains et artistiques bottom-up → [PARKLETS, TEMPORARY ART PADS](#).

A sensitive approach to urban development

Traversing a multicolored urban landscape between industries, street art, and licit and illicit uses, the Saint-Denis canal will be redeveloped to create a cyclist and pedestrian friendly path between Paris, Saint-Denis, and the sites of the 2024 Olympic and Paralympic Games. **How can a participatory and cultural approach feed a development project for sports, leisure, and cultural uses?** Esopa Productions and Espaces Compris won the contract launched by Plaine Commune, they surveyed the 6.6 km of embankment along the canal, and engaged in a dialogue with 120 local residents and community members during 6 months of diagnostics. The landscapers Gautier-Conquet in charge of the planning have taken it over, and the 3 teams are now discussing the urban drawings.

Highlighting the urban principles

A sensitive diagnosis is conducted based on the analysis of uses and observed feelings, the collection of individual voices (verbatim reports, 2024 projective sketches, emotional and collective maps...), spatio-sensory data (sounds, smells), and workshops. The project is guided by the following principles: preserving the poetic and rejuvenating qualities of the canal while promoting leisure, the practice of sports, adapted tourism, and a reconnection to water as an active element in the landscape.

Shaping public spaces through art

The fruit of a collaboration between a multidisciplinary curator and an architect/urban planner, the artistic commissions will be included in the costs of development supported by Plaine Commune and conducted by the cities of Saint-Denis and Aubervilliers. These commissions invent ways to reveal places through participatory signage and light installations, to highlight their uniqueness through intergenerational and multi-use artistic furniture, to create spaces for improvisation through an alternative playful path, to engage with one's surroundings through sound displays and to raise awareness through an art installation collecting floating garbage.

Aménager par le sensible

Entre industries, street-art, usages licites et illi-cites, le canal de Saint-Denis traverse un paysage urbain bigarré. Il va être réaménagé pour créer une continuité cyclable et piétonne entre Paris, Saint-Denis et les sites des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. **Comment une mission de concertation et d'ingénierie culturelle peut-elle nourrir le projet d'aménagement support de nouvelles pratiques culturelles, sportives et de loisirs?** Missionnées par Plaine Commune, les équipes Esopa Productions et Espaces Compris arpentent les 6,6 km de berges, discutent avec 120 habitants et acteurs locaux en six mois de diagnostic et recommandations. Les paysagistes Gautier-Conquet en charge de l'aménagement s'en sont emparés et les trois équipes dialoguent aujourd'hui sur les esquisses.

Faire émerger les principes d'aménagement

Un diagnostic sensible est conduit sur la base de l'analyse des usages et du ressenti par l'observation, la collecte de paroles individuelles (verbatim, croquis des projections en 2024, «carte exquise» émotionnelle et collective...), des relevés spatio-sensoriels (sons, odeurs) et des ateliers pour affiner les propositions sur 2 secteurs clés du projet. Les principes d'ensemble se dégagent des échanges: préserver les qualités poétiques et ressourceuses du canal tout en favorisant la pratique du sport, les loisirs, un tourisme maîtrisé et une reconnexion à l'eau.

Façonner les lieux par l'art

Fruit d'une collaboration entre une programmatrice culturelle pluridisciplinaire et un architecte/urbaniste touche-à-tout, des commandes artistiques seront intégrées aux coûts de l'aménagement porté par Plaine Commune et/ou conduites par les villes d'Aubervilliers et Saint-Denis. Elles inventent des façons de révéler les lieux par des signalétiques participatives et installations lumineuses, de marquer leur singularité par des mobiliers artistiques multi-usages et intergénérationnels, de créer des espaces d'improvisations par une voie de circulation ludique alternative, et de sensibiliser par une installation agrégeant des déchets flottants.



«Nourrir l'imaginaire collectif d'un projet, c'est permettre aux décideurs d'en préciser le sens politique. Dans nos travaux, nous donnons la parole et mobilisons beaucoup le sensible, car nous sommes convaincus que les meilleures stratégies de projet naissent du partage des intuitions. Contrairement aux idées reçues, prendre ce temps-là, c'est favoriser un investissement public plus raisonnable, concentré sur l'essentiel.»

“To feed the collective vision of a project is to allow the decision-makers to define its political significance. Our work places emotions at the forefront. We are certain that the best project strategies arise from sharing intuitions. Contrary to popular belief, taking the time to do so promotes a more reasonable public investment that is focused on the essentials.”

Real estate to engage with the community

Among the myriad of community engagement corporations in the United States, the East Bay Asian Local Development Corporation (EBALDC) is one of a growing number of private, non-governmental organizations working to reduce social inequality in disadvantaged areas through an artistic and cultural prism. **How can a private player build socially diverse and inclusive neighborhoods, starting from the needs of local residents and actors?** EBALDC has evolved over the past 45 years to become a comprehensive community development organization, with a team of 140 full-time staff and 100 volunteers, its involvement in Oakland spans across the domains of real estate, urban management, and building collaborations that include the cultural enrichment of local life.

Urban action through the lens of health

EBALDC and its partners collectively measure the impact of their actions in neighborhoods through the lens of the social determinants of health and act on the social, economic and urban contexts which impact them [diagram p.27]. The basis of its intervention rests on many axes: an offer of rental housing for low and average incomes (by purchase, renovation, or construction), the involvement of residents and players in local decisions and life (support for residents to paint a fresco on the ground to beautify an unsafe space), the creation of employment opportunities (rental of low-cost commercial premises, employment of former prisoners for street maintenance), financial assistance and fundraising with partner organizations (foundations, tech industries...).

Cultural activation to identify needs

The strength of the approach rests on the *community organizers*, who create a permanent relationship with residents. As enhancers of urban life, they identify needs and opportunities in order to improve local life and readjust current real estate and urban programming: partnerships with restaurants to reinvigorate the neighborhood in the evening, activities to test and experience products by pop up shops, urban signage inspired by cultural motifs, medical services offered in newly renovated buildings.

La promotion immobilière au service des communautés

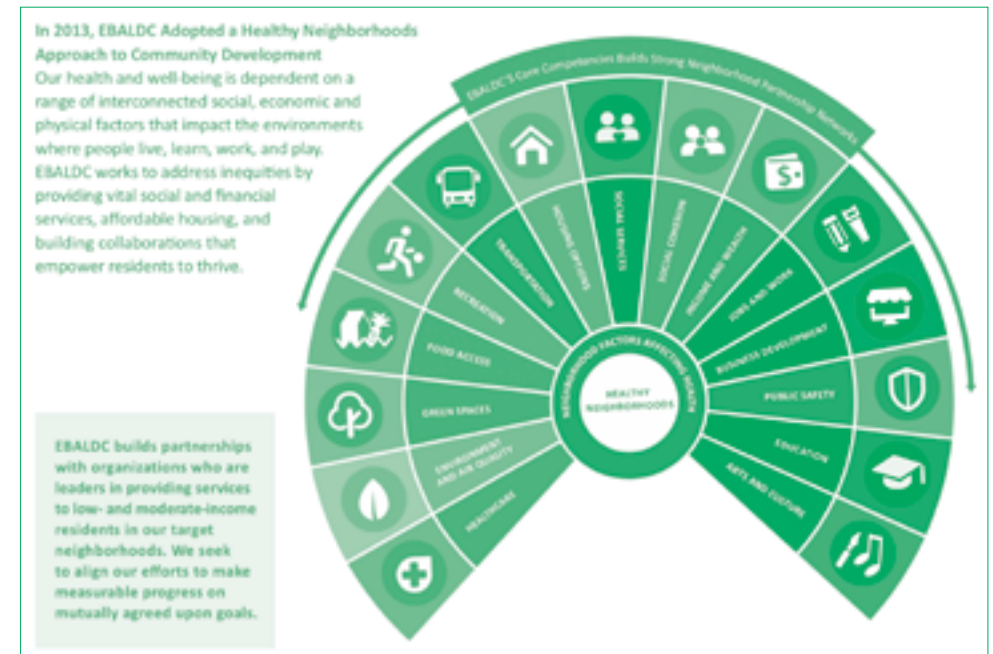
Un nombre croissant d'organisations à but non lucratif s'impliquent dans les quartiers défavorisés d'Oakland pour réduire les inégalités sociales. L'une d'entre elles, *East Bay Asian Local Development Corporation* (EBALDC), mobilise le levier artistique et culturel. **Comment un acteur privé construit-il pas à pas des quartiers socialement mixtes et inclusifs, en partant des besoins des habitants et acteurs locaux?** 45 ans après sa création, EBALDC emploie 140 temps-pleins et 100 volontaires. Elle croise les champs de l'immobilier et de la gestion urbaine et suscite des collaborations pour enrichir la vie culturelle locale.

Le bien-être, levier de l'action urbaine

EBALDC et ses partenaires définissent collectivement des objectifs et critères d'évaluation de leurs actions, sous le prisme des déterminants sociaux de la santé et du bien-être des personnes. Ils agissent sur les causes: les contextes sociaux, économiques et urbains [schéma p.27]. Plusieurs axes fondent leur intervention: offre de logements locatifs pour revenus (très) faibles et moyens (par l'achat, la réhabilitation, la construction), implication des habitants et acteurs locaux dans les décisions et la vie locales (ex: soutien des habitants à la réalisation d'une fresque au sol sur un espace dangereux), création d'opportunités d'emploi (location de locaux commerciaux à faibles coûts, emploi d'anciens détenus pour la médiation et l'entretien des rues), assistance financière et levée de fonds auprès de partenaires (fondations, industries des technologies...).

Repérer les besoins par l'activation culturelle

La force de la démarche repose sur les *community organizers* qui créent un lien permanent avec les habitants. Activateurs de vie urbaine, ils repèrent les besoins et opportunités pour améliorer la vie locale et réajuster les programmes immobiliers et urbains en cours: partenariats avec des restaurants pour ranimer le quartier en soirée, test d'activités par des pop up stores, signalétiques urbaines inspirées de motifs culturels et services médicaux en rez-de-chaussée.



“Culture and creativity are foundational for creating healthy communities. Economic and social opportunities are emerging from our changing economy. By building collaborations between residents in neighborhoods and the organizations who serve those residents, we can work to ensure that the new opportunities are supported to be equitable and inclusive.”

«La culture et la créativité sont essentielles au bien-être de nos collectivités. De nouvelles opportunités économiques et sociales émergent aujourd’hui. Nous pouvons en garantir un accès équitable et inclusif par la collaboration entre habitants et acteurs sociaux et culturels des quartiers.»

For permanently flexible spaces

The needs and desires of a city's inhabitants are constantly evolving. To design lively public spaces that can respond to those changes, one must invent spaces that can evolve over time. ***How can one preserve “permanently flexible spaces” in cities, which promote social connections and cultural uses specific to neighborhoods?*** The ephemeral tools of tactical urbanism offer promising solutions. Created in 2005 by Burning Man to bring more art by living artists to cities across California, Temporary Art Pads are permanent locations that invite different artistic commissions each year. Art Pads place art in a civic and relationship-building context and encourage ongoing community interactions. Similarly, Parklets are small, public spaces installed in parking spaces. First created in San Francisco in 2010 as a direct response to Parking Day¹, the City developed an official permit process for creating these small-scale public spaces. Sanctioned and permitted by local government, Parklets are created and maintained by local businesses, civic groups or individuals.

A legal framework for bottom up initiative

As examples of innovative public/private partnerships, these projects rely on bottom-up action with local initiative and local ownership supported by a civic legal framework. Cities can encourage replication of these programs by prioritizing public space for permanent – but evolving – artistic and social engagement, and by providing a clear permit process.

Preserving the common good

These initiatives face several risks: the privatization and commercialization of public spaces, as well as deployment as instruments of exclusion or intentional gentrification. It is essential to adhere to strong values such as generosity, free access, and transparent governance. Moreover, Parklets and Art Pads are not a substitute for robust investment in high-quality public spaces. The quality and the character of the installations also rely on consistent stewardship by private stakeholders, and thoughtful, equitable program management on the part of public authorities.

Pour des espaces temporaires permanents

Les besoins, désirs et usages des habitants sont en constante évolution. Concevoir des espaces publics vivants, qui puissent y répondre dans la durée, demande d'inventer des aménagements évolutifs. ***Comment préserver dans les villes des « espaces permanents flexibles », vecteurs de liens sociaux et d'usages culturels propres aux quartiers?*** Les outils éphémères ou « d'urbanisme tactique » offrent des solutions. Initiés en 2005 par Burning Man, les *Temporary Art Pad (TAP)* sont des installations permanentes accueillant chaque année de nouvelles commandes artistiques favorisant les interactions et idéalement définies avec les acteurs locaux. Les *Parklets*¹ sont quant à eux issus de l'événement *Parking Day* lancé par Rebar et d'un partenariat en 2010 avec la Direction de la planification urbaine de San Francisco. Ces petits aménagements, installés avec autorisation officielle sur une place de parking, sont conçus, financés et animés par des groupes mixtes de commerçants, individus ou associations.

Un cadre légal à l'initiative locale

Partenariat public/privé innovant, ces projets reposent sur l'initiative locale (habitants, commerçants, associations de quartier) légitimée par un cadre légal : autorisation des *Parklets* renouvelable chaque année, annulation possible si le projet ne répond plus aux besoins. La diffusion de ce mode d'activation sociale et urbaine gagnerait à se structurer par la création d'un processus clair et répliquable d'instruction de l'autorisation et une volonté politique de préserver plus de sites dans la ville.

Garantir l'intérêt général

Plusieurs risques guettent ces initiatives : privatisation et commercialisation de l'espace public et exclusion de certains publics à dessein. Il est primordial de rappeler certaines valeurs fortes : la gratuité, le libre accès et une gouvernance ouverte capable d'accueillir « des contre-pouvoirs ». La qualité et la solidité des installations reposent aussi sur une plus grande implication de la puissance publique dans leur financement et maintenance, en tant que véritables leviers de vie urbaine.



“Parklets and Art Pads give inhabitants the sense that ‘The City’ is something they actively and ongoingly co-create. ‘The City’ is not something to be received from experts in an impenetrable bureaucracy; rather, it is the result of active experimentation and collaboration between a messy and imperfect array of community stakeholders.”

« Les Parklets¹ et Art Pads sont l'opportunité pour les habitants de co-créer en permanence et activement la ville. Celle-ci n'est pas une science que l'on reçoit des experts, fabriquée par une impénétrable bureaucratie ; bien au contraire, la ville est le résultat d'intenses expérimentations, collaborations, négociations entre des parties prenantes nombreuses, désordonnées et imparfaites. »

“For cities to remain creative, inclusive, experimental and desirable to live in, planners must prioritize permanent but flexible space for art and culture to evolve in ongoing dialogue with residents. Culture, conversation and human relationships should be the priority over any single aesthetic or vision.”

« Pour que les villes demeurent créatives, solidaires, expérimentales et attractives, des espaces permanents mais flexibles doivent être réservés à l'art et la culture, afin qu'ils continuent à évoluer en dialogue avec les habitants. La culture, l'échange et les relations humaines sont une priorité devant toute ambition ou considération esthétique. »

¹. PARK(ing) Day is an annual, global art event that reclaims parking spaces for people, created and organized by the Rebar Art & Design Studio in San Francisco.

¹. Modules d'extension du trottoir sur la bande de stationnement.

Quote 1 / Citation 1
Matthew Passmore MoreLab

Quote 2 / Citation 2
Steven Raspa Burning Man Project

Images: MoreLab
© Søren Schaumburg Jensen/Rebar
© Matthew Passmore

créativité



narrative

imagination

Making urban transformations meaningful

Looking at urban transformation through a cultural approach compels us to examine the impact of each stage of the process with fresh eyes. The City of Oakland is currently inventing new indicators to evaluate its redevelopment strategy in the city center, such as the expression of cultural diversity and reduction of inequity → [DOWNTOWN OAKLAND SPECIFIC PLAN](#). Meanwhile, new ways to keep track of the demolition process are created with the historically significant Robespierre building in La Courneuve → [SITUATION\(S\) ROBESPIERRE](#), and methods to bring inhabitants together in the course of a massive transformation project are explored → [GRAND PARIS EXPRESS](#).

Donner du sens à la transformation urbaine

L'approche culturelle invite à repenser le sens et les implications de chaque étape de la transformation urbaine. La ville d'Oakland invente de nouveaux indicateurs pour mesurer la réussite du réaménagement de son centre-ville: l'expression de la diversité culturelle et la réduction des inégalités → [DOWNTOWN OAKLAND SPECIFIC PLAN](#). Comment garder les traces de la démolition du bâtiment Robespierre à La Courneuve fort en mémoire → [SITUATION\(S\) ROBESPIERRE](#) et susciter l'appropriation d'une transformation gigantesque comme le réseau de métro du Grand Paris Express? → [GRAND PARIS EXPRESS](#).

Combating racial inequity in urban development

Historically, Downtown Oakland is a vibrant district known for the diversity and creative expression of its multicultural communities. Today, it is undergoing rapid change under pressure from Silicon Valley. In 2015, the City turned to the voices of residents to advance a development plan, only to find that communities of color feared that the project would exacerbate gentrification and exclusion. **How can an urban development strategy fight against racial inequity?** The Downtown Oakland Specific Plan, set to be adopted in 2020, offers concrete tools for equitable access to opportunities through transportation, employment, housing, culture, and improving the quality of urban life.

Co-constructed solutions for racial equity

An Oakland report revealed clear racial disparities in several indicators of well-being: median income, unemployment rate, housing budget¹, eviction, homelessness, and school dropout rates. To combat these disparities, a team dedicated to social and racial equity was formed². The team collects data, analyzes mental barriers, and works alongside youth and vulnerable individuals to imagine solutions. Together, they have brainstormed ideas such as a construction tax to finance policies serving the community, multilingual signage and information, free bike maintenance spaces in libraries, urban development favoring sports and athletic uses.

Encouraging cultural expression

The plan proposes formalizing unofficial cultural districts to support connections among diverse people, customs and forms of expressions. It calls for requiring a portion of ground floor “arts and culture” space in new development and for a cultural density bonus, in which a development can seek additional density in exchange for a commitment of arts and culture space in the project. It requires developers that displace arts and cultural businesses to offer replacement space on-site or to offer relocation assistance, as well as noise disclosure requirements in new development locations in entertainment and culture districts, so new residents can’t complain about nightlife noise, and hamper culture.

Aménager pour lutter contre les inégalités

Downtown Oakland est le quartier d’expression historique des communautés multiculturelles. Il se transforme très vite sous la pression de la Silicon Valley. En 2015, la Ville écoute les habitants pour alimenter un premier plan de développement: les communautés de couleur craignent qu’il n’exacerbe la gentrification et l’exclusion à l’œuvre. **Comment la stratégie de développement d’un quartier peut-elle lutter contre les inégalités raciales?** Downtown Oakland Specific Plan (adoption prévue en 2020) décline des outils concrets pour un accès équitable aux opportunités en termes de transport, emploi, logement, culture et qualité de la vie urbaine.

Co-construire des solutions pour l’équité raciale

L’analyse d’indicateurs de bien-être sous le prisme de l’origine ethnique (revenu médian, chômage, budget alloué au logement¹, expulsions, SDF, décrochage des jeunes) révèle des disparités manifestes à Oakland. Une équipe dédiée à l’égalité sociale et raciale est alors constituée². Elle collecte des données, analyse les barrières mentales et co-imagine des solutions avec des personnes vulnérables et des jeunes, comme par exemple: taxe sur les constructions pour financer les politiques envers les communautés, signalétiques et informations multilingues, espaces gratuits d’auto-réparation de vélo dans les bibliothèques, aménagements favorisant une appropriation active et sportive.

Soutenir l’expression culturelle

Le plan propose de formaliser des quartiers culturels pour valoriser les communautés résidentes, leurs pratiques et expressions: quartiers des Makers, des Afro-Américains, Chinatown. Des mesures favorables à la culture sont proposées: bonus de densification des nouvelles constructions accordés en échange de locaux culturels abordables, obligation des promoteurs de proposer de nouveaux lieux aux organisations culturelles contraintes à déménager, mise en valeur des expressions culturelles des communautés dans l’aménagement et autorisation des clubs de diffuser de la musique tard dans des quartiers dédiés.



“The analysis of data through the lens of race reveals clear inequities within the general population and inside marginalized groups. These disparities are based on gender identity, ability, sexual orientation, socioeconomic class, citizenship status, religion, etc. Once we remove the systemic racialized barriers, (...) all Oaklanders will be able to benefit from opportunities in healthy and vibrant communities.”

«L’analyse des données sous le prisme de la race révèle les inégalités au sein de la population générale et à l’intérieur de groupes marginalisés, du fait de leur genre, aptitudes, orientation sexuelle, milieu socio-économique, nationalité, religion, etc. Dès lors que les barrières raciales systémiques sont éliminées (...) chacun peut bénéficier d’opportunités au sein de communautés saines et dynamiques.»

1. White households will spend 29,1% of their income on housing in comparison to 44,6% for African-American households.

2. Led by the Institute for Sustainable Economic, Educational, Environmental Design.

1. Par exemple le budget affecté au logement des ménages «blancs» est de 29,1% alors que celui porté par les ménages «noirs» est de 44,6%.

2. Dirigée par l’Institute for Sustainable Economic, Educational, Environmental Design.

Keeping track of demolitions

A slice of 50 years of history disappeared with the demolition of the Robespierre building in the *Cité des 4000* at La Courneuve, a symbol of the French collective memory of immigration, colonies, and working-class life. **How can an artistic project guide such a sensitive urban transformation?** Selected by Plaine Commune, the artistic collective Random raised funds and settled there along with their families for 2 years, drawing inspiration from the community and unexpected leaders. Unafraid of tackling conflicts, they deployed a welcoming and radical approach where the voices of residents and professionals are valued equally.

Amplifying everyone's stories

After its full integration into the local life, Random created a show apartment staged with voices and objects of former residents to illustrate the stages of grief: shock, denial, anger, sadness, and acceptance. After its full integration into the local life. To provide a creative outlet for residents' grief, "goodbye rituals" were carried out by families and the youth of the neighborhood. Finally, a monumental artwork brought everyone together. Through making sense of this new reality, the project gave it a new meaning. Elected officials and professionals had the opportunity to hear the anger and doubts of residents, who gained insight into the authorities' decisions.

Creating a culture shock

Random candidly questions the roles of players and residents, inviting each to share a part of themselves. This relationship is invigorating and pushes everyone's limits, bringing about refreshing changes in many senses. For example, the social housing organization Plaine Commune Habitat agreed to open apartments and terraces despite the security protocol, a dealer realized his own expertise on technical issues such as thermal bridging, and children's drawings depicting the building throughout its redevelopment phase were exhibited in the schoolyard. Today, thirty residents remain united through projects, and to preserve the memory of this energy, pieces of the demolished building will be presented in the Immigration Museum.

Garder trace des démolitions

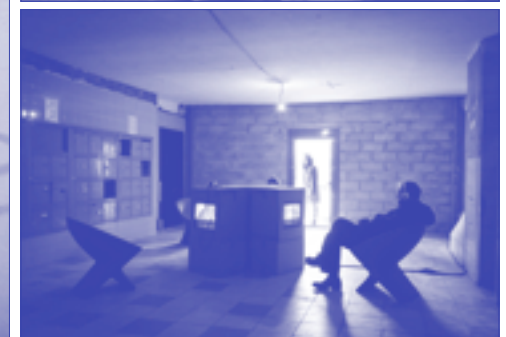
Une tranche de vie de 50 ans disparaît avec la démolition de l'immeuble Robespierre de la cité des 4000 à La Courneuve, mémoire des vagues d'immigration en France, des colonies et du monde ouvrier. **En quoi un projet artistique peut-il accompagner une transformation urbaine si sensible?** Retenu par Plaine Commune, le collectif pluridisciplinaire Random s'installe pour 2 ans sur site avec valise et enfants, trouve des cofinancements, crée à partir des savoir-faire et des «leaders insoupçonnés» et déploie une pratique «bienveillante et radicale», plaçant habitants et professionnels au même niveau sans épargner les conflits.

Donner de la valeur à l'histoire

Après une phase d'immersion, un appartement témoin scénographie paroles et objets d'anciens habitants autour des étapes du deuil: choc, déni, colère, tristesse, acceptation. Des ateliers scolaires rendent les enfants acteurs de l'analyse de la transformation urbaine. Pour délier ce «nœud organique», des actions artistiques «rituels d'au revoir» sont réalisées avec et par des familles, des jeunes «loups» du quartier et enfin collectivement lors d'une œuvre monumentale mise en scène sur façade. En amplifiant le réel, le projet lui donne du sens; les élus et professionnels entendent la colère et les doutes des habitants et ces derniers portent un autre regard sur les décisions.

Créer un choc des cultures

Avec candeur, Random interroge le rôle et les intérêts à agir des acteurs et habitants, invitant à un pas de côté et à donner de soi. Ce rapport est vivifiant et repousse les limites de chacun: le bailleur social Plaine Commune Habitat accepte l'ouverture de plusieurs appartements et terrasses lors de l'événement malgré le protocole de sécurité, un dealer réalise qu'il connaît comme un expert les ponts thermiques et flux de fraîcheur du quartier et la cour d'école intégrera le dessin de l'histoire de la barre vue par les enfants dans son réaménagement. Un groupe mixte d'une trentaine d'habitants reste soudé autour de projets et, pour garder trace de cette énergie, un bout de la barre et des objets récupérés prendront place au Musée de l'Immigration.



«Élu-e, maîtrise d'ouvrage, instituteur-trice, gardien-ne, vous qui travaillez au pied de la barre, habitant-e, vous faites partie de ce tissu local, vous êtes la ville. Pour démêler ces nœuds de transition, créons ensemble un rituel urbain.»

“Elected officials, urban planners, caretakers, teachers, residents: you are the heart of this urban fabric, you are the city. To untangle the tension of this transition, let's create together a ritual.”

The emergence of a metropolitan Identity

Spanning 200 km of subway lines, 68 stations, and 15 years of construction, the Grand Paris Express is Europe's largest infrastructure project. It is co-managed by elected officials of the Parisian metropolis and the *Société du Grand Paris*, a State created organization. The project's immense scale provides technical, economic, and social challenges, affecting millions of lives. How can a cultural policy transform this colossal project into a creative process supporting a burgeoning metropolitan identity? Ultimately, artwork produced by artists and architects will be integrated into the design of stations, constituting a large-scale artistic collection. To breathe new life into the metropolis in the meantime, a vibrant cultural program is underway, with the support of an endowment fund of 35M€ (1% of the budget).

Celebrating the time of construction

The construction is enabled by incredible technical feats: excavation, a tunnel boring machine, and moving 7,000 ton slabs. "KM" ("Kilometer") events celebrate the progress of this extraordinary project with popular festivals (banquets, artistic performances at the construction site). 7,000 people attended the "KM1", which celebrated the start of construction with *Human at Work*, an innovative performance choreographed by Olivier Dubois for excavator and young circus performers. Lively and joyful symbols of the ongoing transformation, the *Œuvres nomades* are mobile art installations commissioned 1 to 2 times a year. They beautify and add cultural depth to the construction process.

Connecting diverse audiences

The construction site remains a scar in the city, crystallizing people's annoyances, fears, and hopes. The "shared construction sites" initiative gives voice to residents and allows them to create collaboratively based on their everyday experiences. For example, the graphic designers collective *Ne rougissez pas* invented a language specific to the construction site, mixing the vocabularies of commuters, workers, institutions, associations, and shopkeepers.

L'émergence d'un patrimoine métropolitain

Le Grand Paris Express est le plus grand projet d'infrastructure d'Europe: 200 km de lignes de métro, 68 stations, 15 ans de chantier. Porté par la Société du Grand Paris (SGP) créée par l'État, il est copiloté avec les élus de la métropole parisienne. Son ampleur est un défi technique, économique et social, affectant la vie de millions d'usagers. Comment une politique culturelle peut-elle transformer ces travaux hors norme en temps de création porteurs d'un patrimoine métropolitain naissant? À terme, des œuvres intégrées à la conception des gares et réalisées en tandems artiste-architecte constitueront une collection artistique à grande échelle. D'ici là, pour faire entrer la métropole dans les cartes mentales, un programme culturel vivant est conduit avec le soutien d'un fonds de dotation (35 M€ visés, soit 1% du budget du métro).

Faire des travaux une fête

Cette construction est rendue possible par d'incroyables prouesses techniques: excavation, propulsion d'un tunnelier et déplacement de dalles de 7 000 tonnes. Tels des rituels, les événements «KM» célèbrent l'avancée de ce chantier extraordinaire par des fêtes populaires: repas de chantiers ouverts à tous et performances artistiques in situ. 7 000 personnes assistaient au «KM1» qui lançait les chantiers, avec *Human at work*, la chorégraphie pour pelleteuse et jeunes circassiens d'Olivier Dubois. Signaux vivants et joyeux de la transformation en cours, les *Œuvres nomades* (1 à 2 commandes par an) se déplacent avec les chantiers.

Croiser les publics

Le chantier n'est resté pas moins une cicatrice dans la ville, cristallisant agacement, craintes et espoirs. Les «chantiers partagés» donnent la parole aux habitants et s'appuient sur le vécu quotidien pour créer collectivement. Le collectif de graphistes *Ne rougissez pas* invente par exemple un langage «châ(n)tier» qui brasse les vocabulaires des usagers, ouvriers, institutions, associations et commerçants.



«L'art et la culture participent à la construction du Grand Paris, nous croyons à leurs rôles complémentaires dès qu'il s'agit d'expérimenter, d'innover et de mettre en mouvement ce qui était figé.»

“Art and culture are active parts of the construction of Grand Paris. We believe in their complementary role with regard to experimentation and innovation. They will breathe new life into what used to be frozen in time.”

engagement



diversity



equity



populaire



Creating greater cohesion between people

Various places and stakeholders are finding new ways through art and culture to empower both individuals and the collective. Institutions → [OAKLAND MUSEUM OF CALIFORNIA](#), spaces dedicated to artistic education → [DESTINY ARTS CENTER](#) or to civic engagement → [YR MEDIA](#) → [MAISON JAUNE](#), and multidisciplinary artists → [SPACES OAKLAND/SAINT-DENIS](#): they each contribute to the recognition of individuals in their identity, and the creation of social bonds essential to living together.

Créer du commun dans la vie de la cité

Différents lieux et acteurs inventent au quotidien par l'art et la culture de nouveaux modes d'émancipation des individus et du collectif. Lieux institutionnels → [OAKLAND MUSEUM OF CALIFORNIA](#), centrés sur l'éducation artistique [DESTINY ARTS CENTER](#) ou citoyens → [YR MEDIA](#) → [MAISON JAUNE](#), artistes pluridisciplinaires → [SPACES OAKLAND/SAINT-DENIS](#): ils contribuent chacun à reconnaître les personnes dans leur identité et tisser les liens nécessaires pour faire société.

A museum to amplify community voices

In 1969, two years after the birth of the Black Panthers movement in Oakland, the Oakland Museum of California (OMCA) was conceived as the “People’s Museum”. By 2006, the team observed that its audience was not reflective of Oakland’s diversity. After several years of efforts to diversify its audience, OMCA undertook research to measure its social impact and ask the question: ***How can a museum change lives in its community?*** OMCA reinvented itself to become a place of community life and expression, now attracting over 350,000 visitors each year, of which more than half are People of Color.

Inclusion as an evaluation tool

In order to measure whether it contributes to a more equitable and caring city, the Museum identified 4 indicators of success: at OMCA, I feel welcome, I see my stories reflected, I connect with other people, and I express my ideas and am open to those of others. OMCA relies on quantitative and qualitative visitor evaluation and regular reporting to direct the evolution of its strategies and programs.

Changing practices to change outcomes

The museum has designed new roles and ways of working together to make decisions. An “experience developer” participates in visitor interpretation and exhibit components. The community engages in exhibition development alongside the curatorial team. It presents experiences and the shared history of California (such as the genocide of Native Americans) along with works by locals and renowned artists. The Museum opens its doors to the community through annual festivals and weekly “Friday Nights at OMCA”.

Un musée porte-voix des communautés

En 1969, deux ans après la création du mouvement des *Black Panthers* à Oakland, le Musée d’art, d’histoire et de sciences naturelles de Californie (OMCA) est conçu comme le «*People’s Museum*». En 2006, l’équipe observe que son public n’est pas à l’image de la diversité d’Oakland. Après plusieurs années d’efforts pour diversifier son public, elle engage une recherche participative sur l’impact social du musée: ***Comment un musée peut-il impacter la vie des habitants?*** OMCA réinvente son projet en un lieu de vie et d’expression des communautés, attirant dorénavant un public mixte de plus de 350 000 visiteurs par an.

L’inclusion comme outil de pilotage

Pour mesurer si le musée contribue réellement à une ville plus équitable, 4 indicateurs sont définis: se sentir bienvenu, reconnaître ses propres histoires lors des visites, nouer des liens avec ses voisins, exprimer ses idées et entendre celles des autres. OMCA s’appuie sur une évaluation quantitative et qualitative des visites et des bilans réguliers, faisant évoluer la stratégie et les programmes au plus près des besoins des habitants.

Refonder les métiers

Les métiers du musée sont repensés pour le rendre à l’image des communautés locales. Un «*développeur d’expérience*» accompagne les visiteurs dans l’interprétation des expositions et la définition des contenus. Le commissariat d’expositions devient participatif via la co-définition des thèmes et l’approche du parcours muséal par le vécu des populations: valorisation de récits d’habitants et de sujets liés à leurs histoires comme le génocide des indiens natifs et mise en lien d’œuvres amateurs aux côtés d’artistes reconnus. Le musée répond aussi à des besoins locaux: festivals annuels et événements hebdomadaires gratuits lors des «*Friday Nights*» du musée.



“Museums can and should serve as sites of common ground, connecting people and nourishing their lives.”

«Les musées ont cette faculté de rassembler les habitants d’une ville autour de valeurs communes, d’enrichir leurs vies et de créer des communautés. C’est même leur devoir.»

Empowering and giving confidence

Two months after the beginning of the COVID-19 crisis, the Black Lives Matter demonstrations brought to light the anxiety, anger and grief of populations of color in Oakland and across the United States. **How can the dissemination of art reinforce community building in this context? How can it continue to develop community care, notably while working with young people?** Three venues, Destiny Arts and YR Media in Oakland, and Maison Jaune in Saint-Denis, have been working on this topic for years, empowering communities to express their individuality.

Self expression

Serving up to 2,600 young people each year, Destiny Arts Center organizes daily artistic activities (theatre, dance, martial arts) and workshops (conflict resolution, self defense) to help young people develop self-confidence and find their way in life. The youth develop self-advocacy strategies and a passion for social justice in this judgment-free space that helps them thrive as individuals.

An open process of creation.

Built collectively upon the initiative of artist Julia Lopez, Maison Jaune is a place of social and urban artistic experimentation, where the roles of artists and residents blend together. Maison Jaune promotes the voices and individuality of children and youth through artistic practices (photography, stories, drawings, installations), sharing their craft and expertise, and work-in-progress exhibitions.

Sharing knowledge in a professional setting

YR Media is a national network of young journalists and artists. For 25 years, the non-profit production company has invested in future generations and championed their voices. A wide network of human and technical resources is made available to produce content through various mediums: radio, video, print, web, graphic design, sound. Young people learn alongside professionals, teaching each other critical journalism skills that may help them pursue this career path in the future.

Donner confiance et pouvoir d'agir

Avec pour toile de fond l'épidémie de Covid-19, les manifestations liées au mouvement *Black Lives Matter*, particulièrement présent à Oakland, ont mis en évidence l'anxiété, la colère et le sentiment d'injustice de certaines populations. Dans un tel contexte de crise, **comment la transmission de la pratique artistique peut-elle contribuer à faire communauté, renforcer les liens et donner confiance, notamment aux jeunes?** Trois lieux, Destiny Arts, YRMedia à Oakland et la Maison Jaune à Saint-Denis partagent des convictions similaires et offrent un cadre pour s'exprimer à travers l'art et faire naître le pouvoir d'exister.

L'expression de soi

Destiny Arts Center travaille avec plus de 2600 jeunes par an. Par des activités artistiques (danse, théâtre, arts martiaux) et des ateliers de groupe (résolution de conflits, autodéfense), l'organisation apprend et/ou renforce les qualités d'estime de soi et de résilience. Les jeunes trouvent leur voie, développent un intérêt pour la justice sociale et des stratégies pour s'affirmer face au système. Cet espace d'expression de soi leur permet de grandir et de se trouver en tant qu'individus.

Un processus de création ouvert

Porté collectivement sur l'initiative de l'artiste Julia Lopez, la Maison Jaune est un lieu d'expérimentation artistique social et urbaine, où le rôle d'artistes et habitants se mélangent. La Maison Jaune redonne la parole et valorise la singularité des enfants et des jeunes, à travers des pratiques artistiques (photo, récits, dessin, installation), le partage de leur savoir-faire et des expositions work-in-progress.

Partage de connaissances

YR Media est un réseau national de jeunes journalistes et artistes qui produisent du contenu destiné tout particulièrement à leur génération. À Oakland, elle met à disposition des moyens techniques et humains inédits: matériel professionnel de journaliste radio, vidéo, papier, de développeur, design graphique, conception sonore... et transmission de compétences en groupe ou en individuel, par des professionnels puis entre apprenants.



*Oakland is a new millionaire, looking around,
starting to clear out the clutter left over
from the last tenant of his new house.
Collects trash and puts it under tarp
Oakland is the face of a mother reeling from loss
The face we make when
we recognize a soul's transition is taking place (...)
And something that we love is getting left
Something like family (...)
Oakland's face is the fall of a parent's eyes
who want their child back. Whole.*

*Oakland, nouvelle millionnaire, regarde autour d'elle,
entreprind de nettoyer le désordre
laissé par le précédent locataire.
Elle rassemble les débris et les dissimule.
Oakland est le visage d'une mère en deuil.
Le visage que l'on fait quand on reconnaît
qu'un changement d'âme survient
Et que quelque chose que l'on aime va disparaître
Quelque chose de familier (...)
Le visage d'Oakland est celui de parents en errance
à la recherche de leur enfant perdu.*

From individual stories to a city narrative

An immersive, participatory, and in situ experience, the artistic project *SPACES* by the French American company Kaimera blends contemporary performance with the ancestral art of oral storytelling. *SPACES* takes the form of an artistic stroll, interspersed with stories proclaimed by residents and fragments of dance, music, and video. The residents were spotted upstream during workshops in the street and in designated places. In resonance with each other, adaptations will take place in Saint-Denis and in Oakland in 2020 and 2021, probing the residents' sense of belonging to their respective cities. **How does highlighting personal and collective narratives reveal the spiritual, lively, and cultural heritage of a city?**

The expression of artists and residents on the same level

Trained in the art of storytelling, which is still not widespread in France, the resident-storytellers retain their natural character and imperfections during performances. The universe of their narrative, their culture, and their attitude inspire the choreographic creation produced by artists from both cities. The artistic expression draws its strength and uniqueness from individual resident stories.

The cities' stories

Story after story, this artform is a link to everyday spaces and elsewhere, to the neighborhood and the city, and to original cultures and the common ground in question. From the diversity of views, emotions, and memories of the city, there emerges a common thread – a narrative – which the director seeks to reveal. This urban narrative informs both anthropologists about the human condition and urban planners about development needs.

De la narration individuelle à celle de la ville

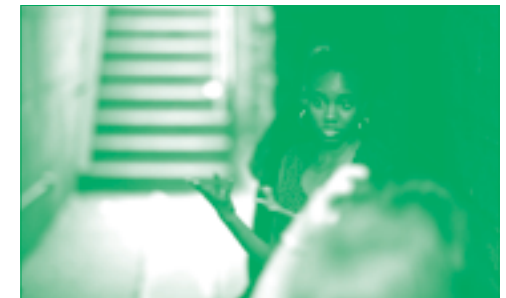
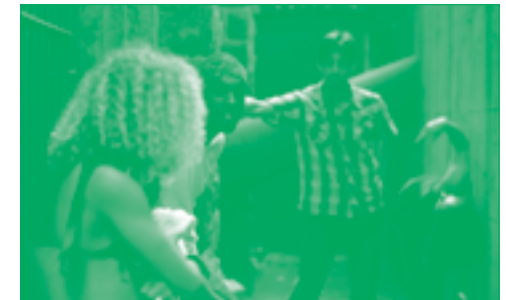
Expérience immersive, participative et in-situ, le projet artistique *SPACES* de la compagnie franco-américaine *Kaimera* mêle performance contemporaine et art ancestral de la narration orale. *SPACES* prend la forme finale d'une déambulation artistique, où s'intercalent des récits clamés par les habitants et des fragments dansés, musicaux et vidéo. Les habitants ont été repérés en amont lors d'ateliers dans la rue et dans des lieux dédiés. En résonance l'une de l'autre, des adaptations auront lieu à Saint-Denis et à Oakland en 2020 et 2021, questionnant le sentiment d'appartenance des habitants à chacune de leur ville. **En quoi la mise en valeur de récits personnels et pluriels révèle-t-elle le patrimoine immatériel, vivant et culturel d'une ville?**

L'expression des artistes et des habitants au même niveau

Formés à l'art du *storytelling* encore peu répandu en France, les habitants-conteurs conservent leur naturel et leurs imperfections lors des performances. L'univers de leur récit, leur culture, leur attitude inspirent la création chorégraphique réalisée par des artistes professionnels des deux villes. L'expression artistique puise sa force et sa singularité dans l'expression habitante.

Le récit des villes

Histoire après histoire, c'est du lien à l'espace du quotidien et de l'ailleurs, au quartier et à la ville, aux cultures d'origines et au commun dont il est question. De la pluralité des regards, émotions, souvenirs sur la ville émerge un fil conducteur, un récit, que le metteur en scène cherche à révéler. Ce récit urbain renseigne bien les anthropologues sur la condition humaine que les urbanistes sur les besoins en terme d'aménagements.



“SPACES aims to use storytelling, one of the oldest human traditions, to bring our focus back to our communities, one story at a time”

«SPACES utilise la narration orale, l'une des plus anciennes traditions humaines, pour braquer le projecteur sur nos communautés, un récit à la fois.»

Keeping artists and arts spaces in our cities



Garder les artistes et les lieux culturels dans nos villes

PART II → CHAPTER 1

A glimpse into the two regions' cultural spaces

Officially recognized since 2001 in France, the value of independent artistic places encompasses the creation of new ties between territories and communities, open and horizontal community engagement, and the development of new economies. In Oakland, the 2016 Ghost Ship fire marked a major turning point in cultural nightlife. Bringing buildings up to standard became a priority, increasing the tension between different dynamics: vibrantly creative cultures with limited means and insecure buildings vs. costly renovations and standardized spaces. The analysis of a few key places in Oakland → [AMERICAN STEEL, KAISER CONVENTION CENTRE, SHADETREE](#) and Plaine Commune² → [MAINS D'ŒUVRES, FORT D'AUBERVILLIERS, LA STATION](#) visited in 2019 paint an enlightening but incomplete panorama. Several highly adaptable models coexist, shifting over time in response to evolving ambitions and contexts.

PARTIE II → CHAPITRE 1

État des « lieux » dans les deux territoires

En France, l'apport des lieux artistiques indépendants à la scène artistique et culturelle nationale est reconnu dès 2001¹: nouveaux liens au territoire et à la société, implication des publics ouverte et horizontale et nouvelles économies. À Oakland, l'incendie de l'entrepôt du *Ghost Ship* en 2016 marque un tournant majeur de la vie culturelle et nocturne. La mise au norme des bâtiments devient une priorité et accroît les frictions entre des logiques d'acteurs divergentes: vie créative intense avec peu de moyens et bâtiments insécurisés vs mise aux normes coûteuses et rationalisation des modes de gestion. L'analyse de lieux clés d'Oakland → [AMERICAN STEEL, KAISER CONVENTION CENTRE, SHADETREE](#) et de Plaine Commune² → [MAINS D'ŒUVRES, FORT D'AUBERVILLIERS, LA STATION](#) visités en 2019 dresse un panorama non exhaustif. Il n'existe pas un mais des modèles, qui s'adaptent aux contextes, aux ambitions et dont les montages sont mouvants dans le temps.

1. Report "Industrial wastelands, laboratories, factories, squats, artistic projects... A new era of cultural action" Fabrice Lextrait, commissioned in 2001 by the Ministry of Culture. 2. See maps p.18,19

1. Rapport «Riches, laboratoires, fabriques, squats, projets pluridisciplinaires... Une nouvelle époque de l'action culturelle», Fabrice Lextrait, commandé en 2001 par le Ministère de la Culture.

Three solutions to real estate pressure

American Steel: between creativity and safety

Founded in 2006 by the artist Karen Cusolito, the 20,000m² warehouse invites artists to create monumental works. With its affordable rent and open access to workspaces, it has become a focal point for artists. One month after the Ghost Ship fire, American Steel was purchased by 11 West and operated by Ventura Partners. While some tenants left after the ownership change, citing a stifling management approach, the safety of artists was prioritized. New rules were introduced: limited access on weekends, prohibition of unsafe storage of materials, drugs and alcohol. A local symbol of the growing difficulty in finding places to create, it remains a major player in the city alongside new private studios (such as Arthaus Studios) offering co-working spaces with a standardized design.

The Kaiser Convention Center: rehabilitating a historic site

The Center has hosted events featuring luminaries including Martin Luther King Jr., Elvis Presley, and James Brown. Closed by the City in 2005, it was the subject of a Request for Proposals in 2014 for its renovation and readaptation. The real estate developer Orton Development Inc. signed a 99 year lease in 2019; a mixed project of artistic creation, and privatization will begin in 2020. Though the philanthropy of the developer is undeniable, the economic and programmatic viability of the project itself is challenging.

Shadetree: standing up to a real estate project

Established in 1979, Shadetree is one of the oldest collective live/work spaces for artists in Oakland. Threatened with eviction in 2016, they formed a member-owned non-profit and in one year raised \$2.8M (\$1.25M in expensive private equity and \$1.55M from family and friends) and purchased the property themselves. They then founded an equity fund to complete their legalization process – a fund which opens investment opportunities to non-wealthy citizens. It has since become a model of civic initiative in response to housing pressure, access to property, and the vibrancy of a collective and independent cultural place.

Trois réponses à la pression immobilière

American Steel, le difficile équilibre entre création et sécurité

Créé en 2006 par l'artiste Karen Cusolito, cet entrepôt de 20 000 m² accueillait des œuvres monumentales. Ses loyers accessibles et espaces de travail ouverts attirent une large communauté artistique. Un mois après l'incendie du Ghost Ship, le bâtiment est racheté par des promoteurs locaux. Certains n'y retrouvent plus l'âme des débuts mais la sécurité est assurée: accès limité le week-end, stockage d'équipement dangereux prohibé, consommation d'alcool et de drogue interdite. Symbole de la difficulté croissante à trouver des lieux de création, American Steel reste un acteur majeur de la ville, aux côtés de nouveaux lieux privés comme Arthaus Studios, qui offre des espaces au design travaillé et uniformisé.

Kaiser Convention Centre, réhabilitation d'un lieu historique

Situé en face du *Oakland Museum*, le KCC a accueilli de nombreuses figures: Martin Luther King Jr., Elvis Presley, James Brown. Fermé en 2005 par la Ville, il fait l'objet d'un appel à projet en 2014 pour sa rénovation et sa réactivation. En 2019, le promoteur immobilier Orton Development Inc. signe un bail emphytéotique de 99 ans sur un projet mixte de création/diffusion artistique et privatisation. Sa rénovation est prévue pour 2020 et outre l'indéniable philanthropie du projet, sa viabilité (financière et programmatique) suscite des interrogations.

Shadetree: résister à un projet immobilier

Créé en 1979, Shadetree est un des plus anciens lieux collectifs de vie et de création d'Oakland. Menacé d'éviction en 2016, Shadetree a créé une organisation collective à but non lucratif et levé 2,8 millions de dollars en un an (1,25M de dollars en capitaux privés et 1,55M de dollars auprès de la famille et des amis) afin d'acquérir la propriété. Elle a ensuite fondé un fonds permettant de micro-investissements, pour achever la mise aux normes. Elle est devenue un modèle de résistance citoyenne à la pression immobilière, d'accès à la propriété et d'animation d'un lieu culturel indépendant.



“Creative spaces, like ours, are created spaces. This is where the people of a city actively demonstrate what it is they truly need from the land beneath their feet and from the city that is growing around them. Their needs are unmet, and so they meet their own needs on their own. In essence, this is where the marginalized communities of a city create their own refuge.”

«Les espaces de création tels que le nôtre sont des espaces qui ont été créés. C'est là que les habitants d'une ville montrent de manière concrète ce que peut leur apporter la terre qui se trouve sous leurs pieds, la ville qui se construit autour d'eux. Leurs besoins n'étant pas comblés, ils font en sorte de les combler eux-mêmes. Au fond, c'est là que les communautés marginalisées bâtissent leur propre refuge.»

Three models for artistic land use

A model supported by the artistic community. A pioneer in transforming a French industrial wasteland, the multidisciplinary art center **Mains d'œuvres** (MDO) has operated in a former factory in Saint-Ouen for 20 years. In late 2019, it was evicted at the mayor's request: a decision that would prove brutal for MDO's 250 artists, 40,000 users, and 70 employees. The event revealed how places of innovation are threatened everywhere in France. Their insecurity stems from a lack of recognition of their social value, a challenging economic balance despite owning 60% of its resources, real estate pressure, and property subject to fluctuating policies. After an unprecedented mobilization, MDO won its case and returned to its premises in early 2020¹. Along with the 6b in Saint-Denis [P.66], it symbolizes the struggle of artistic communities for their rights to the city.

A public/private partnership to foreshadow an urban project.

Grand Paris Aménagement (GPA) aims to revive the former military site **Fort d'Aubervilliers** for a large scale urban project. Despite the challenging situation (complex projects, a postponed work schedule and soil interventions), the developer is investing in long-term construction expenses and supports temporary installations (at least €450,000) in order to soon host cultural programming and the well-known festival player: the *Villes des Musiques du Monde* and its music school. Cultural activities already revive the abandoned industrial site, which is partially occupied by workshops and coworking spaces.

A prolonged transitory occupancy

SNCF Immobilier² experiments with enhancing its *dormant* land through cultural uses. Selected through a call for projects, the sound art collective MU established **la Station** on the outskirts of Paris in 2016, situated in a disused coal station that has become a hotspot for alternative music. MU's temporary lease was renewed twice before the site was purchased by the city of Paris. Four years later in 2020, la Station plans to expand into another building while the site is being redeveloped and will host the 2024 Olympic and Paralympic Games.

Trois modèles d'occupation artistique

Un modèle porté par la communauté artistique
Pionnière parmi les friches culturelles françaises, l'équipe du centre d'art multidisciplinaire **Mains d'œuvres** (MDO) s'est installée depuis 20 ans dans une ancienne usine à Saint-Ouen. Fin 2019, elle est expulsée à la demande du maire. Outre sa brutalité pour les 250 artistes, 40 000 usagers et 70 salariés, l'événement révèle combien en France, ces lieux d'innovation sont menacés. Manque de reconnaissance de la valeur sociale produite, équilibre économique difficile malgré 60% de ressources propres, pression immobilière et un foncier aux mains de politiques fluctuantes. Après une mobilisation sans précédent, MDO gagne son procès et réintègre ses locaux début 2020¹. Aux côtés du 6B [P.66], il symbolise la lutte des communautés artistiques pour le droit à la ville.

Un partenariat public-privé pour préfigurer le projet urbain.

Grand Paris Aménagement (GPA) souhaite activer l'ancien site militaire du **Fort d'Aubervilliers** en vue d'un projet urbain de grande envergure. Malgré un contexte difficile (partenariats complexes, calendrier de travaux décalé, interventions géologiques), l'aménageur finance des travaux pérennes et des installations transitoires depuis 2014 (au moins 450 000 €) pour accueillir un festival d'art urbain, des expositions et prochainement un acteur historique du territoire: le festival *Ville des Musiques du Monde* et son école de musique. Une programmation artistique active la friche, partiellement occupée par des ateliers et espace de co-working.

Une occupation transitoire qui se prolonge

SNCF Immobilier expérimente des usages culturels pour valoriser son foncier «dormant». Retenu par appel à projet, le collectif d'art sonore MU installe en 2016 **la Station** en frange de la capitale, dans une gare à charbon désaffectée devenue haut lieu de musique alternative. Le bail temporaire est renouvelé deux fois puis le site racheté par la ville de Paris. Quatre ans après, la Station prévoit de s'étendre dans un autre bâtiment, en attendant la reconfiguration de la zone qui verra l'implantation d'un équipement des Jeux Olympique & Paralympiques de Paris 2024.



«Depuis le début des années 80, ces lieux ont porté plusieurs noms, les appeler aujourd'hui des Tiers-Lieux semble faire l'unanimité, tout en omettant leur particularité artistique et le potentiel créatif d'une telle présence culturelle sur un territoire. Chargés d'innovations, de capacité à faire-ensemble et à vivre ensemble, ils doivent toujours défendre et réinventer leur positionnement dans la fabrique de la ville malgré un contexte fragilisant de pression immobilière.»

“Since the early ‘80s, these places have borne several names. Today, they appear to be unanimously called “Third Places”, a title which omits their distinctive artistic features and the creative potential of their presence in a region. Charged with an innovative spirit and the ability to work and live together, Third Places must constantly defend and reimagine their place in the making of cities in the face of a threatening context of real estate pressure.”

1.The place suffered a loss of €75,000 during these 4 months of closure, but obtained support of €150,000...

2.SNCF is the national railway transport group, possessing vast assets of land across

France that are managed by the SNCF Immobilier branch. Its land development strategy has given rise to several renowned temporary locations in Paris: Ground Contrôle, Aérosol, Cité Fertile...

1. Le lieu à accusé une perte de 75 000 € durant ces 4 mois de fermeture mais obtenu pour 150 000 € de soutiens.



The evolution of public and private partnerships: new opportunities for collaboration

Artistic and urban planning communities do not speak the same language. In order to bridge the gap between these two worlds, public → [CITY OF OAKLAND](#) → [PLAINE COMMUNE](#) and private → [BALUCHON](#) → [CAST](#) organizations are inventing new jobs and frameworks to foster dialogue, advocate for new collaborations, and invent new and bold ways of building cities. The result is a new way to envision public interest, new strategies emerges through committed and pragmatic public/private partnerships that prove to be quite effective in supporting cultural and social ecosystems.

Évolution du paradigme public/privé : de nouveaux cadres de collaboration

Les acteurs de la culture et de l'aménagement ne parlent pas la même langue. Des métiers et des cadres sont inventés par les acteurs publics → [CITY OF OAKLAND](#) → [PLAINE COMMUNE](#) et privés → [BALUCHON](#) → [CAST](#) pour faire dialogue, connecter ces deux mondes, plaider pour de nouvelles collaborations et oser inventer de nouvelles manières d'agir. Il en résulte un nouveau rapport à l'action d'intérêt général, où les partenariats public/privé, engagés et pragmatiques, s'avèrent fertiles pour soutenir les acteurs culturels et sociaux.

The emergence of new jobs within local authorities

The power balance between urban actors and artists is often uneven, the disparity is clear in terms of access to the city¹. From the very conception of a city, neither French nor American artists are as involved as they would like to be. In order to spark a conversation between artist communities, public authorities, and real estate developers, new jobs are emerging within local institutions. **What frameworks for dialogue and collaboration must we create in order to collectively plan a more inclusive city?** There is a clear parallel between the roles of Kelley Kahn, director of “Art Spaces” in the Oakland’s Mayor’s office, and Valentine Roy, project manager of Territoire culture et création at Plaine Commune. In both regions, they invent new tools to (re)integrate art into cities.

Lobbying for legislation to support artists

In connection with the Oakland urban planning and cultural departments, Kahn plays a valuable role as an intermediary. Thanks to her work, the city is revising local building codes to make it easier for artists to live and work in formerly industrial spaces in a more communal way. She helped create a new density bonus for developers in exchange for dedicating space to the arts, as well as requirements for cultural spaces on the ground floors of new buildings, and obtained loans and grants to secure artistic places. She wrote legislation to protect artist spaces from displacement by cannabis producers by not allowing cannabis uses in buildings with artist live/work spaces.

New models to encourage fruitful collaborations

Working with the operational departments at Plaine Commune, Roy designs models to support various phases of urban development through an artistic approach. Such phases include the inactive period before a project, demolition, construction, and the diagnostic stage to determine development guidelines. To invite all voices to the table, innovative calls for urban projects have been developed, supported by real estate developers; they draw together diverse players from cultural, social, tech and economic spheres.

De nouveaux métiers au sein des institutions publiques

Le rapport de force entre les acteurs de la fabrique urbaine et les artistes est souvent inégal, du point de vue de l'accès à la ville comme de sa conception à laquelle ils sont peu associés. De nouveaux métiers émergent au sein des institutions locales pour animer le dialogue entre artistes, collectivités, acteurs de l'immobilier et de l'aménagement. **Quels cadres de dialogue et de collaboration créer pour faire la ville autrement et collectivement?** Un parallèle s'instaure entre les rôles de Kelley Kahn, directrice Arts & Spaces auprès de la Maire d'Oakland et Valentine Roy, chargée de mission Territoire culture et création à la direction de la communication et des partenaires culturels de Plaine Commune. Des outils s'inventent sur chaque territoire pour (re)placer l'art dans la cité.

Faire évoluer les cadres juridiques

En lien avec les directions de l'urbanisme et de la culture, K.Kahn joue un rôle précieux d'intermédiaire pour l'adaptation des réglementations en vigueur à Oakland². Elle a ainsi contribué à assouplir le code pour permettre de loger des artistes sur leur lieu de travail, créer un « bonus » de densité en échange de m² dédiés à la culture dans les nouvelles opérations ou encore à l'obtention de prêts et subventions pour des travaux de sécurisation des lieux artistiques. Aujourd'hui, elle mène d'intenses négociations pour interdire aux producteurs de cannabis l'achat des bâtiments dédiés à la création et diffusion artistique.

Des commandes et équipes pluridisciplinaires

À Plaine Commune, V.Roy invente avec les directions de l'aménagement des commandes pour associer des démarches artistiques aux étapes de la fabrique urbaine: dans le temps creux de l'amont du projet, en accompagnement des démolitions [p.34] ou de chantiers ou pour nourrir le diagnostic et les orientations des aménagements [p.24]. Cette évolution des équipes de conception évoque les appels à projets urbains innovants (APUI) qui, portés par des promoteurs immobiliers, réunissent des acteurs inhabituels issus de la culture, l'économie sociale et l'innovation technologique en phase concours.



“Preserving space for artists in a changing city requires both vision and a granular knowledge of how local regulations can help – or hurt – the arts community. Understanding the interplay between public policy, real estate, and the arts is essential to developing the tools needed to protect art spaces.”

« Conserver des lieux dédiés aux artistes dans une ville en mutation nécessite à la fois une vision et la maîtrise des réglementations locales et de leur impact sur la communauté artistique. Comprendre les liens entre les politiques publiques, le secteur immobilier et les institutions artistiques, nous permet de développer des outils efficaces pour protéger les lieux artistiques. »

« Considérer que la culture contribue certes au projet de ville mais aussi à la fabrique-même de la ville, n'est pas chose admise. Il nous faut défendre une approche intégrée de l'art et de la culture à l'aménagement urbain, favoriser un dialogue inter-mondes, convaincre que chaque partie en sortira gagnante. »

“Acknowledging that culture contributes to building cities beyond taking part in the city project is not commonly admitted. We need to promote a cohesive approach of art and culture, spur a diverse dialogue and convince each stakeholder that it's a win win situation.”

1. 25% of Oakland artists reported having been or are displaced due to high real estate prices (study of 900 artists, City of Oakland, 2016)

2. Construction and zoning codes.

3. The City allows cannabis businesses by-right

throughout its industrial zones. This contributed to a 74 % increase in industrial rents in 2017.

1. 25% des artistes d'Oakland ont ou vont quitter leurs locaux devenus trop chers. (study of 900 artists, City of Oakland, 2016)

2. Codes de la construction et de

l'affectation de l'usage du sol ou zoning.

Quote1/Citation1
Kelley Kahn City of Oakland

Citation2/Quote2
Valentine Roy Plaine Commune

Image: Oakland/Saint-Denis cooperation project ©Oaklandish

A social enterprise serving the public interest

Located in a working class neighborhood in Seine-Saint-Denis, Baluchon is a group of social enterprises working in nutrition transition. Acting as a caterer, a property manager, an incubator, and a consulting agency, Baluchon develops models combining economic viability, social impact, and employment opportunities. Baluchon was asked by property developer Altarea Cogedim to participate in a call for project and to manage premises in a Parisian building. **How can one maintain control over land ownership and ensure the long-term development of commercial activity for public benefit?** Selected by the City, Baluchon founded SoCo, the first solidarity-based commercial property company in France. Baluchon is the main shareholder of SoCo, alongside the socially responsible bank Crédit Coopératif and Altarea Cogedim.

A social impact bond

The pilot project Bouillon Club is based on the purchase of 250 m² of commercial premises at market price (€1.5M). In exchange, the club will use the building to organize social impact activities for at least 15 years. In the operating budget of the project owner, the property value is directly linked to the cost required to create a social impact through job development, support for disadvantaged communities, and social connection.

Supporting the development of social activities

SoCo borrows loans not to purchase property as is the custom, but to support social entrepreneurs at the beginning of their projects. The property company funds investments (development and equipment costs) and allows entrepreneurs to take risks before their activity becomes profitable. The system is made possible by a mixed economic model: the entrepreneurs are granted a delay of 12 years before they must begin paying back the loan to the bank, and Bouillon Club enjoys a fixed rent at a below-market rate. While this model is effective in an attractive and competitive sector like Paris, Baluchon is also adapting it for a working class city like Bondy.

L'entreprise sociale au service de l'intérêt général

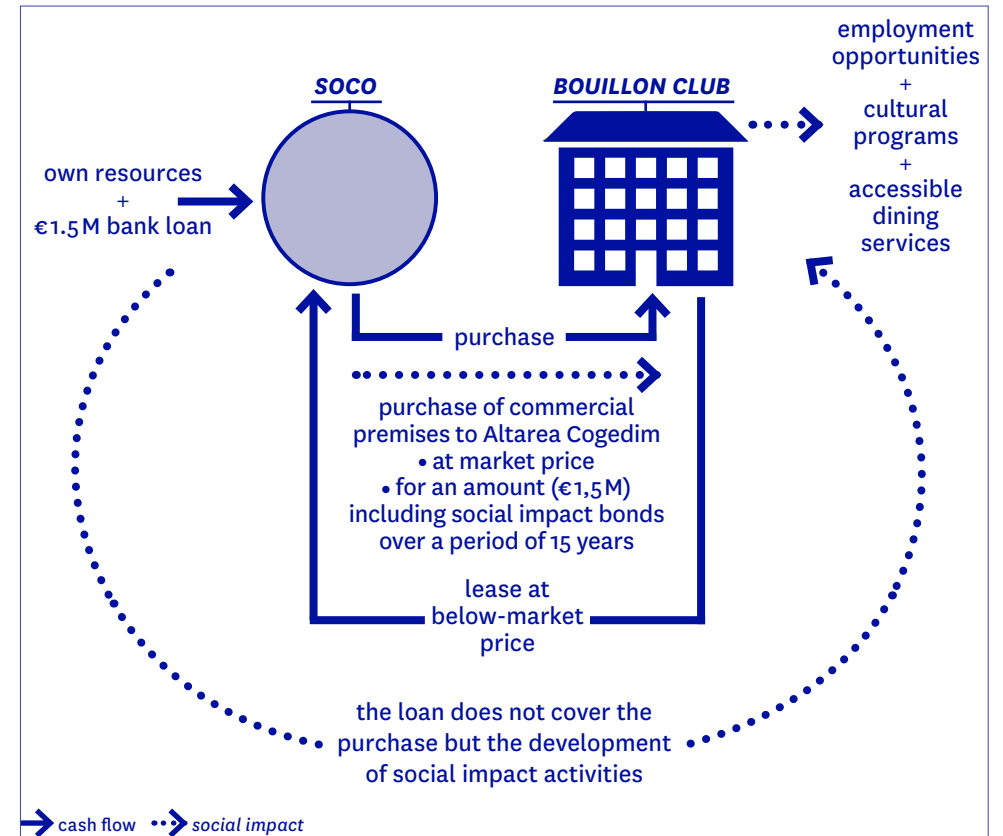
Installé dans un quartier populaire de Seine-Saint-Denis, Baluchon est un groupe d'entreprises sociales engagées dans la transition alimentaire. À la fois traiteur, exploitant de lieux, incubateur et agence de conseil, Baluchon cherche les montages capables d'allier viabilité économique, lien social et emploi pour les territoires. Quand le promoteur immobilier Altarea Cogedim lui propose de répondre à un appel à projet pour occuper un local en pied d'immeuble dans la capitale, il se demande **comment maîtriser le foncier et assurer dans la durée le développement d'activités commerciales d'utilité sociale?** Retenu par la Ville, Baluchon invente SoCo, la première foncière commerciale solidaire en France, dont le groupe est l'actionnaire principal aux côtés de la banque solidaire Crédit Coopératif et d'Altarea Cogedim.

Une obligation d'impact social

Le montage du projet pilote Bouillon Club repose sur l'acquisition d'un local commercial de 250 m² au coût du marché (soit 1,5 M€) contre des obligations d'impact social pour 15 ans. Dans le budget d'exploitation du porteur de projet, le montant de la valeur immobilière du bien est converti en coût pour produire la valeur sociale (emplois en insertion, actions envers les publics défavorisés et pour le lien social).

Soutenir l'amorçage d'activités sociales

SoCo réalise un emprunt non pas pour financer l'achat du bien comme c'est l'usage mais pour financer la phase d'amorçage des porteurs de projet. Il s'agit de soutenir les investissements (aménagement, achat de matériel) et la prise de risque avant que les activités deviennent rentables, grâce à un modèle économique mixte. La banque accepte que le prêt ne soit remboursé qu'à partir de 12 ans. Bouillon Club bénéficie d'un loyer modéré fixe. Ce modèle est envisageable dans un secteur attractif et concurrentiel comme Paris mais Baluchon l'adapte aussi dans une ville populaire comme Bondy.



«Le développement économique rapide de certains quartiers pose le défi d'y garder des lieux de rencontre, de lien social, qui permettent aux moins privilégiés d'en rester acteurs. Or l'économie de ces lieux ne leur permet pas de soutenir le rythme de croissance des marchés immobiliers. En maîtrisant le foncier, en empruntant sur du long terme et en mettant à contribution les constructeurs, SoCo agit concrètement aux côtés de l'action publique, pour un développement local inclusif et pérenne.»

“The rapid economic development of certain neighborhoods poses the challenge of preserving the meeting spaces and social ties which allow the less privileged to remain active players. However, the economy of these places does not allow them to keep pace with the growth of the real estate markets. By maintaining control over land ownership, borrowing over the long term, and involving developers, SoCo takes concrete action alongside public initiatives to promote inclusive and sustainable local development.”

A non profit real estate developer

Community Arts Stabilization Trust (CAST), a non-profit real estate and holding company established in 2013, develops long-term affordable space solutions, workspaces and housing, for artists and arts organizations. **How can one establish and implement a real estate acquisition strategy that creates permanently affordable spaces for artists and arts organizations?** CAST buys buildings and preserves space for cultural uses in one of the most expensive real estate markets in the world, in partnership with civic, business, philanthropic, and cultural leaders. Since its inception, CAST has raised ~\$40 million USD to acquire long-term use of four properties and has been cited as a model by the World Cities Cultural Forum, the Federal Reserve Bank of San Francisco, and leaders in London, Vancouver, Seattle, and Denver.

Buying time

With a Capital Acquisition Fund, CAST acquires property and matches well run arts organizations in danger of losing their space with a landlord or owner willing to sell. CAST buys the property and has the arts group rent it at a below-the-market lease rate with an option to buy. Subsidized ownership to reach independence: arts groups rent to own for 7 to 10 years and raise the money needed to pay off the CAST loan. The group will buy their space at the initial price plus modest appreciation, and then CAST will utilize these funds for another project. There is also a deed restriction on the property, which stipulates that it can only be used for arts and culture.

Technical and financial assistance

The pilot program, Keeping Space Oakland has provided accelerated training in real estate and business skills to artists and arts organizations since 2016. The program unfolded in two rounds: technical assistance, involving a series of real-estate readiness workshops and one-on-one consultancies, and cash assistance. KSO is now evolving into a network of cultural leaders sharing knowledge about community asset building, land trust models, and beta testing long-term affordable creative placekeeping ventures.

La philanthropie au service de l'accès à la propriété

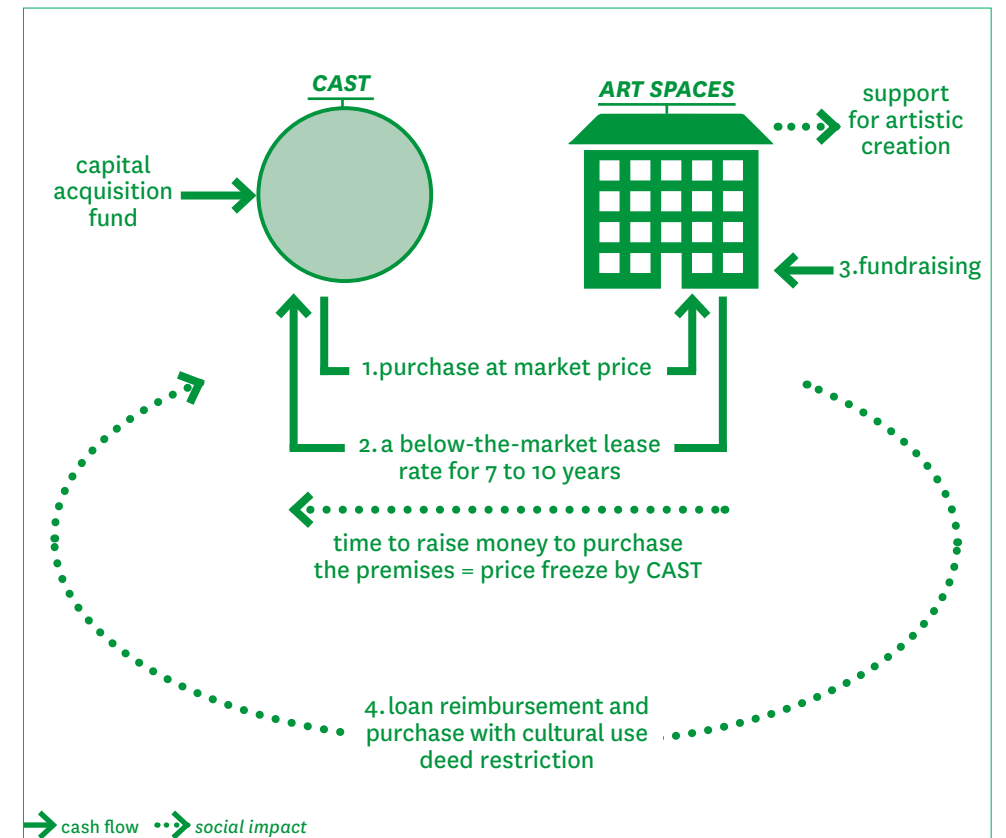
Créé en 2013, CAST (Community Arts Stabilization Trust) est un promoteur immobilier à vocation sociale proposant des espaces de travail et logements à prix abordables aux artistes et organisations culturelles. **Comment élaborer et mettre en place une stratégie d'acquisition immobilière dans le domaine de la culture?** En partenariat avec des acteurs publics, privés, philanthropiques et culturels, CAST acquiert des biens immobiliers destinés à un usage culturel à San Francisco et Oakland. Depuis sa création, CAST a levé près de 40 millions de dollars afin d'acquérir 4 biens immobiliers. CAST a été citée comme modèle par le World Cities Cultural Forum, la Federal Reserve Bank of San Francisco, ainsi que par des organisations basées à Londres, Vancouver, Seattle et Denver.

Acheter du temps

Grâce à un fonds d'acquisition, CAST achète un bien immobilier en vue de le louer à une organisation culturelle sur le point de perdre son lieu, à un prix en-deçà du marché et avec possibilité d'achat. Cette location pendant 7 à 10 ans offre aux organisations la possibilité d'accéder à la propriété et l'autonomie. Cette durée leur permet de lever les fonds nécessaires au remboursement du prêt consenti par CAST, au prix initial avec une légère revalorisation. CAST réinjecte alors ces fonds dans un autre projet culturel. Une clause stipule que le bien devra obligatoirement être utilisé pour l'art ou la culture.

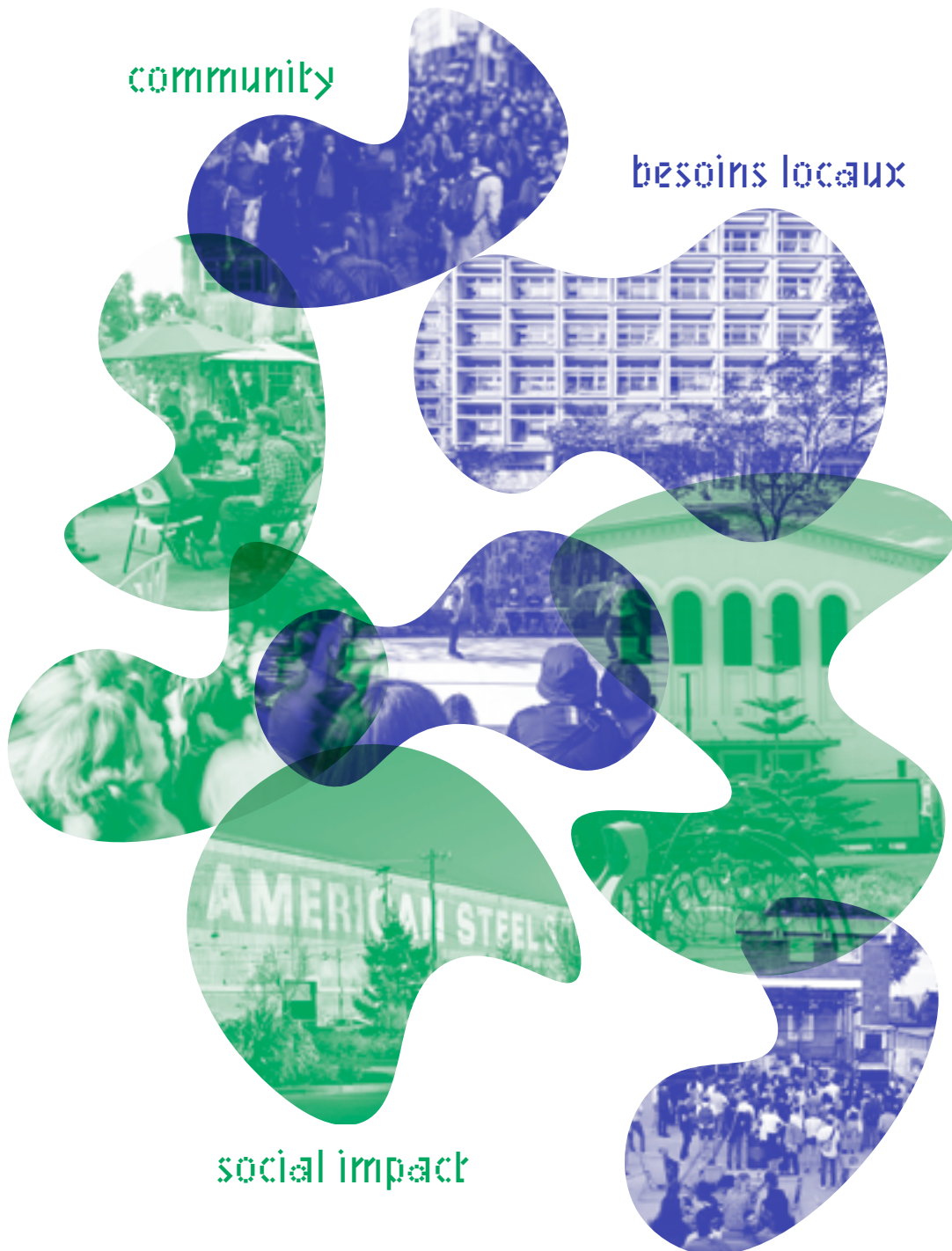
Assistance technique et financière

Keeping Space Oakland, programme pilote créé en 2016, propose aux artistes et organisations culturelles des petits apports financiers et des formations accélérées dans le domaine de l'immobilier: ateliers collectifs et tutorat individuel sur la gestion budgétaire, la négociation des prêts, l'expertise juridique. Keeping Space Oakland rassemble à présent un réseau d'acteurs culturels de premier plan partageant leurs connaissances dans l'achat collectif immobilier, les modèles fonciers et la pérennisation de lieux existants (creative placekeeping).



“Through our efforts with artists, we hope to mitigate some of the displacement and break the inevitable cycle of displacement that occurs when real estate becomes prohibitively expensive.”

« Avec les efforts que nous menons aux côtés des artistes, nous espérons pérenniser les lieux créatifs et ainsi mettre fin au cycle inévitable de déplacements de populations qui se produit lorsque le coût de l'immobilier devient excessivement élevé. »



Community Needs driven

Used to settling in large and free spaces, artists have often been pioneers in the transformation of neighborhoods and can even be labelled as gentrifiers. Used to pooling resources and mutual aid systems, artistic communities are becoming more and more professional. The examples of the cooperatives → [LA MAIN 9-3.0](#) and → [LE 6B](#) and the third-party player → [SAFER DIY SPACES](#) reveal the mechanisms and tools artists may use to defend their rights, gain financial independence, secure a space and, if possible, gain access to property.

La coopération en réponse aux besoins des acteurs

S'installant dans des espaces vastes et libres, les artistes ont souvent été précurseurs dans la transformation des quartiers, jusqu'à même se faire taxer de gentrificateurs. Habitués des systèmes de mutualisation et d'entraide, les communautés artistiques se professionnalisent de plus en plus. Les exemples des coopératives → [LA MAIN 9-3.0](#) et → [LE 6B](#) et de l'acteur tiers → [SAFER DIY SPACES](#) révèlent les dispositifs et outils qu'ils mobilisent pour défendre leurs droits, gagner en indépendance financière, sécuriser leurs espaces et, si possible, accéder à la propriété.

Fostering access to ownership

Financially fragile, independent cultural spaces are pushed to diversify their activity and increase their own funds. **How can we establish a solid financial base while preserving artistic production and distribution?** In 2017, Mains d'Œuvres^[p.50] launched La Main 9-3.0, a community land trust created to preserve civic commons, arts and culture on a metropolitan scale. Currently under development, it brings together 10 arts spaces (3 under construction) and over a hundred members for a total capital of €18,500. The nonprofits that operate the spaces, public authorities, local communities, residents, volunteers, private partners, and employees are collectively owners of the cooperative, which can in turn become the owner of the spaces.

Pooling expertise and resources

Different resources are pooled within the cooperative: commercial jobs related to bars, restaurants, rental of spaces; administrative, legal and financial departments; equipment and storage; and certain art projects made possible by artistic co-production funds. This creates economies of scale, freeing up time for local teams to focus on the production and distribution of the arts.

Collectively securing the future

The cooperative uses the transitory to create sustainable spaces. To create Le Twist, a new arts space in Nanterre, it purchased a share of public land for 1 euro and acquired a development loan running for over 30 years. To increase its autonomy, the cooperative launched crowdfunding campaigns for each project: each share is currently at 100€, and the goal is to reach a total of 100,000 to 200,000€. Collectively, their pooled resources strengthen their investment capacities, giving them access to a wider range of funding (ex: EU subsidies, income from services, bank guarantees). In the long run, this model opens doors to collective ownership and prevents real estate speculation.

Une coopérative pour gagner en indépendance

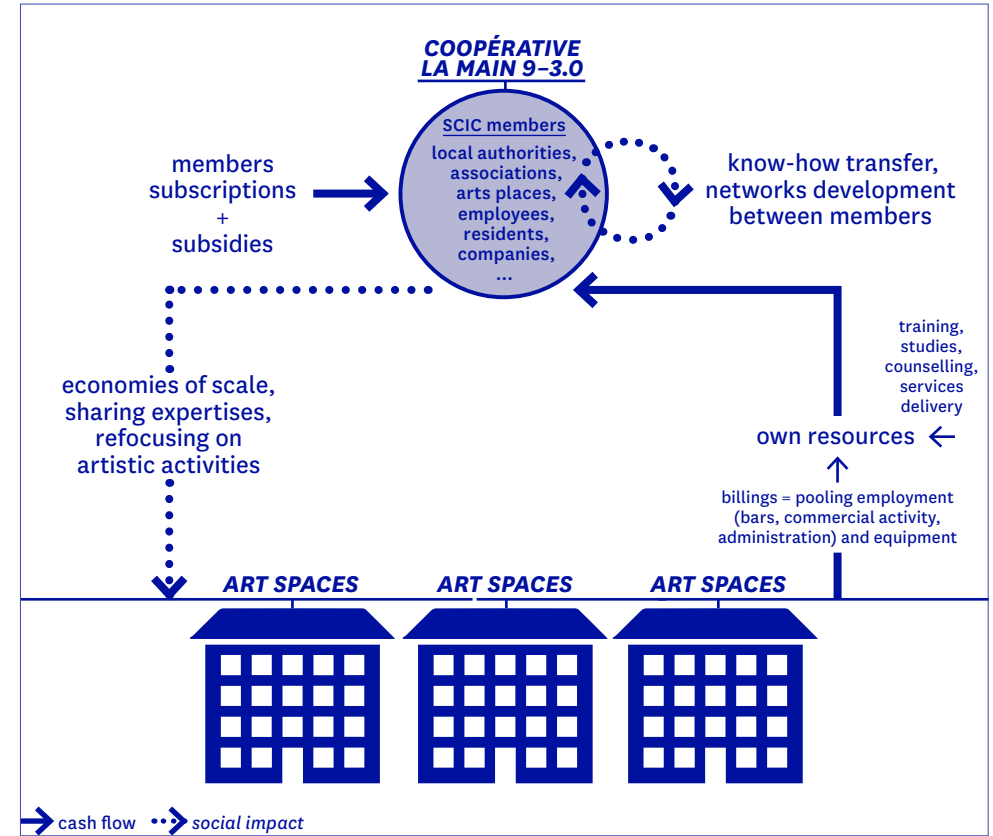
Économiquement fragiles, les lieux culturels indépendants sont poussés à diversifier leurs activités et augmenter leurs ressources propres. **Comment trouver un équilibre financier solide et conserver ses ambitions de production et de diffusion artistiques?** Mains d'Œuvres^[p.50] lance en 2017 une aventure collective de foncière culturelle et citoyenne. La Main 9-3.0, société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) à échelle métropolitaine, réunit aujourd'hui dans sa phase test 10 lieux (3 en montage) et une centaine de sociétaires pour un capital de 18500 €. Associations gestionnaires des lieux, collectivités locales, habitants, usagers, bénévoles, partenaires privés et salariés sont collectivement propriétaires de la SCIC, qui peut elle-même devenir propriétaire des lieux.

La mutualisation de compétences et de moyens

Les emplois liés aux ressources propres (bar, restaurant, location d'espace, etc.), les fonctions support (juridique, administratif, financier), du matériel et certaines actions (fonds de coproduction artistique) sont mutualisés. Des économies d'échelle sont permises et du temps est libéré pour que les équipes se concentrent sur leur cœur de métier: la production et la diffusion artistique.

Un portage du foncier innovant

La coopérative mobilise le transitoire comme outil de pérennisation. Pour créer le lieu culturel Le Twist à Nanterre, elle a acquis du foncier public pour 1 euro. Son emprunt pour l'aménagement du lieu court sur 30 ans (taux d'effort diminué). Pour accroître son autonomie, la coopérative mobilise sur chaque projet la levée de fonds citoyenne: la part sociale est à 100€, les 100 ou 200000€ sont atteignables, et favorise le plébiscite autour de chaque projet. La surface économique offerte par le nombre de lieux et les financements propres à la SCIC (vente de prestations, financements européens...) permettent d'obtenir des capacités d'investissement que les lieux seuls n'auraient pas (via un fonds de solidarité), des garanties auprès des banques mais surtout, à terme, l'accès à la propriété collective et la sortie de la spéculation immobilière.



« Nous, sociétaires de La Main 9-3.0, habitants, usagers, artistes, collectifs, lieux, collectivités, professionnels de la culture, avons décidé d'inventer un nouveau modèle d'association pour ensemble devenir pleinement auteurs, réalisateurs, acteurs et producteurs des lieux et projets culturels que nous aimons ou animons. »

“ We, members of La Main 9-3.0 – residents, users, artists, local authorities, arts spaces, communities, and cultural professionals – decided to invent a new cooperative model. Through this, we collectively become authors, directors, and producers of cultural places and projects that we love or enrich. ”

A Path Toward Protecting DIY Spaces

The culture of DIY art spaces that has long flourished on the fringes of American cities and across the world is a central part of the underground cultural life of a city, and of its cultural heritage and identity. After the devastating Ghost Ship fire in Oakland in 2016, DIY spaces across the US were subject to heightened scrutiny, and a handful were shut down. **How can we create a path toward protecting DIY spaces?** A few days after the fire, a well-known figure in the Bay Area DIY scene, David Keenan, created Safer DIY Spaces. The non-profit assists at-risk live/work and artist community spaces, and aims to bring properties up to code, while fighting to keep residents in their homes.

Putting the needs of the community first

Facing eviction, the communities often hide from official departments. Safer DIY, has become a trusted intermediary between DIY spaces and city government and property owners, with a methodology of trust, no judgement, and confidentiality. It assists with core safety improvements, full legalization, construction financing and public policy initiatives. It deploys its expertise to prevent notices of violations from leading to displacement by liaising with landlords and pushing back against city inspectors who deem spaces uninhabitable or throw up bureaucratic roadblocks to getting work done.

A new set of protocols with the City and tenants

Safer DIY Spaces works with the City's Director of Art Spaces to revise the Oakland building code to acknowledge DIY spaces in a safe way. The City, in partnership with a local Community Development Financial Institution, Community Vision, created a fund to provide loans to property owners to make safety improvements and legalize nonconforming live/work spaces in exchange for keeping space affordable. In addition to Oakland, a DIY spaces network is being organized at a national level with New York and Denver who recently created a safe occupancy program with a \$300,000 fund to grant tenants up to \$50,000 per project for needed improvements.

Protéger les lieux alternatifs

Les lieux alternatifs prospèrent depuis longtemps dans les périphéries des villes américaines: ils font partie de leurs identités. Après l'incendie du Ghost Ship d'Oakland (2016), ils se sont retrouvés en proie à une surveillance accrue aux États-Unis ou vus contraints de fermer leurs portes. **Comment les préserver?** Quelques jours après l'incendie, David Keenan, figure locale de la scène culturelle de la Baie de San Francisco, a créé Safer DIY Spaces, association qui accompagne la mise au norme de ces espaces de création tout en veillant à ce que les résidents ne soient pas délogés.

Protéger les lieux alternatifs

Face au risque d'expulsion, les communautés artistiques ont une certaine défiance envers les autorités publiques. De par ses méthodes – absence de jugement, confidentialité – Safer DIY Spaces fait figure d'acteur-tiers de confiance. Elle fournit aux espaces de création une expertise dans les domaines suivants: mise aux normes du bâti, formalités juridiques, financement. L'association minimise les risques d'expulsion en servant d'intermédiaire avec les propriétaires. Par son expertise, elle dénoue des conflits administratifs bloquant l'avancée de projets et défend les dossiers de certains espaces décrétés inhabitables.

Les besoins de la communauté en premier

Safer DIY Spaces travaille par ailleurs avec la Ville pour réviser son code de la construction et sécuriser les lieux artistiques. Avec l'association locale Community Vision, la Ville a créé un fonds permettant aux propriétaires d'emprunter de l'argent pour sécuriser leurs bâtiments en contrepartie de loyers abordables. Un réseau national de lieux alternatifs se développe entre Oakland, New York et Denver (qui, début 2020, a créé un programme doté d'un fonds de 300 000 dollars pour soutenir des travaux de mise aux normes à hauteur de 50 000 dollars par projet).



“In the US, the importance of ‘place-making’ for the arts and culture is well-understood – but not so with ‘place-keeping’ by which I mean: the preservation of those vernacular, unplanned, and self-actualizing creative spaces that US cities already have. Their value needs to be recognized and preserved, if the cultural life of cities is to be sustained and not erased.”

«Aux États-Unis, l'importance de la création de nouveaux lieux pour les arts et la culture est bien intégrée – mais il n'en va pas de même pour la préservation des lieux, c'est-à-dire les espaces créatifs vernaculaires, organiques et auto-suffisants dont disposent déjà les villes américaines. Leur valeur doit être reconnue, si l'on veut que la vie culturelle des villes soit préservée, non oubliée.»

An ambitious public/private partnership

Located at the heart of the new Néaucité district in Saint-Denis, the 6b has been for the last 10 years a place of artistic creation and dissemination. Through an 8 million euro renovation plan and the creation of a cooperative, the 6b is ready to secure its own future. **How can one create conditions for a collective and lasting project while preserving artistic eclecticism and the diversity and safety of the public?** Since its opening in 2010 in 2,500m² of space, the 6b was a venture of several artists in search of workspace. From 2012 onwards, it has increased from 80 to 200 residents of diverse backgrounds, filling 7,000m² of space and offering numerous cultural and social activities to the public.

Incrementalism and serendipity

The 6b method: build step by step, inspire, experiment. Initially temporary, the 6b quickly combined private interests (workspaces) with public good (cultural enrichment of the neighborhood). In 2012, the local developer bought and made the building available under a temporary occupancy agreement at reduced rent. In 2020, its recognition at both the local and international levels gives it the influence to recruit both public and private partners.

Diversifying functions and resources

The project is based on a two-pronged organizational structure: the association will program cultural activities and a cooperative will acquire, rehabilitate and operate the building¹. The operating model is based on revenue diversification: openness to new residents (start-ups at higher fees) and development of new services (lodging, restaurants, coworking, training, music studio rentals, etc.). The investment funds raised by the real estate cooperative will lower the rent for residents as well as local artistic communities².

Pour un partenariat public/privé ambitieux

Aventure de 80 artistes en quête d'espaces de travail, le 6b ouvre en 2010 sur 2 500 m². En 2012, il compte 200 résidents, sur 7 000 m² et se fait connaître par de nombreuses activités publiques. Situé dans le nouveau quartier Néaucité à Saint-Denis, il doit se réinventer pour rénover le bâtiment. **Comment créer les conditions d'un projet collectif et pérenne tout en gardant l'éclectisme artistique et en assurant la diversité et la sécurité des publics?** L'association crée une coopérative et imagine, pour assurer les travaux de 8 millions d'euros, un modèle public-privé vertueux au service des communautés locales et artistiques.

Incrémentalisme et sérendipité

La méthode 6b: construire pas à pas, donner envie, expérimenter et trouver ce qu'on n'avait pas forcément cherché. Initialement temporaire, le lieu allie rapidement intérêts privés (espaces de travail) et bien commun (animation du territoire). En 2012, le Groupe Brémond et Ardissa (devenu Quartus), promoteur et aménageur du quartier, intègre le 6b dans ses plans, achète et met à disposition le bâtiment (convention d'occupation temporaire à loyer négocié). En 2020, c'est sa légitimité, locale et internationale, qui lui permet de mobiliser partenaires publics et privés autour du futur 6b.

Diversifier les fonctions et les ressources

Le projet repose sur une organisation bicéphale: l'association qui assurera toujours l'animation du lieu et une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) créée pour gérer, acquérir et réhabiliter le bâtiment¹. Le modèle d'exploitation repose sur la diversification des recettes: ouverture à de nouveaux résidents (entreprises aux redevances plus élevées) et nouveaux services (hébergement atypique, restauration, coworking, formation, location de studios, etc.). Les subventions d'investissement levées par la SCIC permettront de baisser le loyer et les charges des résidents et d'assurer une redevance préférentielle pour les communautés locales et artistiques².

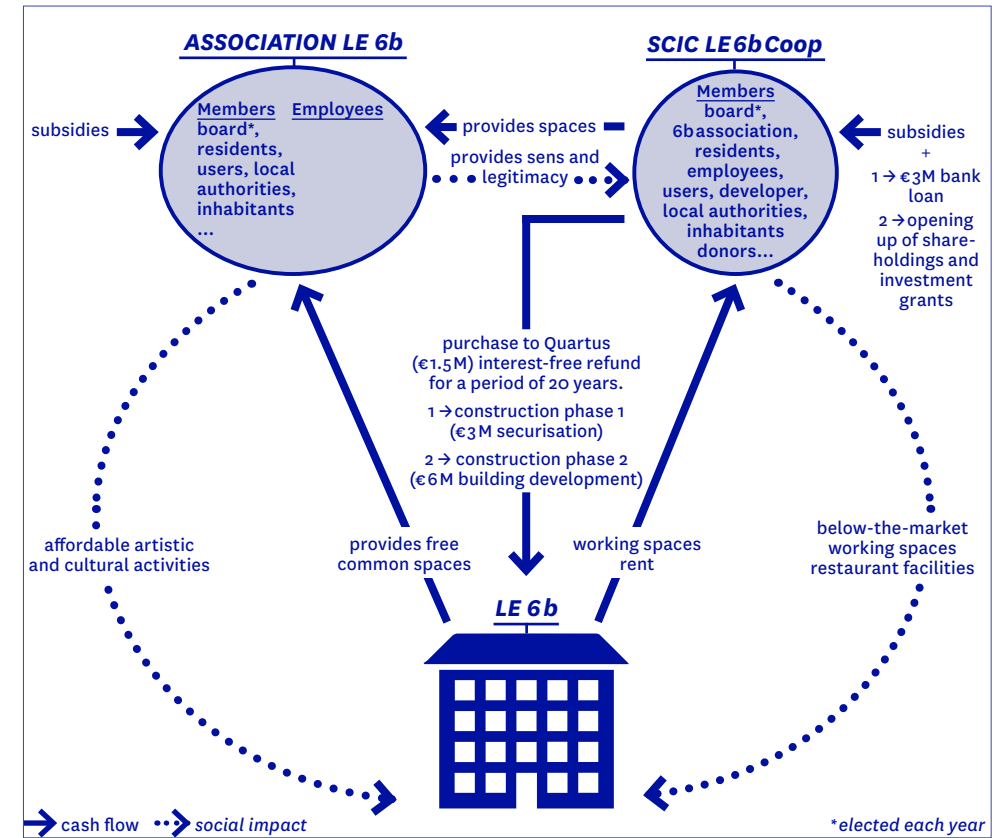
1. The cooperative brings together the association, users, and local authorities under a shared and democratic governance where each individual has a voice.

2. Initially 12€ per m² /month and up to 15€ per m² /month.

1. La SCIC rassemble l'association, les usagers et les collectivités, selon une gouvernance

partagée et démocratique: 1 personne = 1 voix.

2. Initialement de 12€ le m² par mois, la redevance passera à 15€ le m² par mois.



« Il faut créer les conditions d'un dialogue constructif entre l'association le 6b, ses résidents, les voisins, l'aménageur et les collectivités territoriales, avec la volonté partagée de participer à une nouvelle façon de faire ville. »

“We must create conditions for a dynamic dialogue between the 6b association, its residents, its neighbors, the developer, and local authorities, guided by the shared desire to participate in a new way of developing a city.”



A living approach to urban planning!

The practices, tools, and models brought forward in Oakland/Saint-Denis explore the capacity of artists, residents, local authorities, and city stakeholders to collectively formulate a vision. Bringing to mind how intricately “social” and “urban” are intertwined, they invite one to re-establish the principles of urban action in light of its ability to reduce social and racial inequity, improve the health of residents, and more generally, to produce social value.

New public and private models are being invented. At the junction of development, real estate, and culture, they are the result of decompartmentalized, contextualized, and cooperative practices for the common good: inclusion as a motor to propel urban and cultural action, empowering minorities (individual and collective narratives), ground-level urban planning (cultural diagnostics, enhancement of cultural expression in developments, adaptability of developments according to needs), and access to the city for everyone (collective land purchase).

The city, like an ecological biome, is home to a diversity of human beings who interact with each other, evolve with each other, and all deserve to be respected and supported. Urban planning that is organic and alive is an approach that actively participates in maintaining the balance of its ecosystem. It adjusts its mode of action to the environment in which it operates, and culture is its most just, sensitive, and dynamic form of expression.

Pour un urbanisme du vivant!

Les pratiques, outils et modèles soulevés dans Oakland/Saint-Denis questionnent la capacité des artistes, habitants, collectivités et acteurs de la ville à formuler collectivement des ambitions. Rappelant combien social et urbain sont imbriqués, ils invitent à refonder les principes de l'action urbaine à l'aune de sa capacité à réduire les inégalités sociales et raciales, améliorer le bien-être des habitants et plus largement, à produire de la valeur sociale.

De nouveaux cadres d'action publics et privés existent. À l'interface de l'aménagement, l'immobilier et la culture, ils résultent de pratiques décloisonnées, contextuelles et coopératives au service du commun: l'inclusion comme moteur de l'action urbaine et culturelle, la valorisation des minorités (*empowerment*, récits individuels et collectifs), un urbanisme de terrain (diagnostic culturel, mise en valeur des expressions culturelles dans l'aménagement, évolutivité des aménagements au fil des besoins) et un accès pour toutes et tous à la ville (achat collectif de foncier).

La ville, à l'instar d'un biotope en écologie, héberge une diversité d'êtres humains qui interagissent entre eux, évoluent les uns avec les autres et méritent chacun d'être respectés et soutenus. Organique, l'urbanisme du vivant est celui qui participe activement au maintien de l'équilibre de son écosystème. Il ajuste ses modes d'action au milieu dans lequel il évolue; la culture en est son expression la plus juste, sensible et dynamique.





→ MERCI/THANK YOU

Hannah Angely
Chief Development Officer,
French American Cultural Society

Simón Adinia Hanukai
Artistic Director,
Kaimera Productions

Pierre-Emmanuel Becherand
Responsable de l'architecture,
du design et de la culture,
Société du Grand Paris

Roberto Bedoya
Cultural Affairs Manager,
City of Oakland

Julien Beller
Fondateur, Le 6b
Président du directoire, 6bCoop

Juliette Bompont
Directrice, Mains d'œuvres

Gaëtan Bruel
Conseiller Culturel, Mission
Culturelle et Universitaire
de l'Ambassade de France
aux États-Unis

Benjamin Burke
Co-Founder, SHADE

Didier Coirint
Directeur de la culture
Ville de Saint-Denis

Sarah Crowell
Artistic Director
Destiny Arts Center

Moy Eng
CEO, Community Arts
Stabilization Trust

Lori Fogarty
Director, Oakland Museum
of California

Louise Fourquet
Présidente, Baluchon

Ben Frost
Music Director, YR Media

Julie Fry
CEO, California Humanities

William Gilchrist
Director, Planning and Building
Department, City of Oakland

Shannon Jackson
Vice Chancellor Arts + Design,
UC Berkeley

Kelley Kahn,
Policy Director, Art and Economic
Development, City of Oakland

David Keenan
Safer DIY Spaces

Lamyne. M
Artiste

Emmanuel Lebrun-Damiens
Consul Général, Consulat
de France à San Francisco

Julia Lopez
Artiste et Fondatrice,
Maison Jaune

Émilie Moreau Urbaniste,
Atelier parisien d'urbanisme (APUR)

**Christine Milleron et
Pierre-Mathieu Degruel**
Esopa Productions
Espaces Compris

Robert Ogilvie
Director, SPUR Oakland

Kelly McKinley
Deputy Director,
Oakland Museum of California

Matthew Passmore
Artist & Founder, Morelab

Zineb Benzekri et David Picard
Directeurs artistiques,
Collectif Random

Steven Raspa
Associate Director,
Burning Man Project

Valentine Roy
Territoire culture et création,
Plaine Commune

Joshua Simon
East Bay Asian Local
Development Corporation

Atelier Approches

→ REDACTION

Direction de la publication
Juliette Donadieu
Laure Gayet

**Ont participé à la
rédaction de cet ouvrage**

Claire Abell,
Alice Le Frêche,
Martin Lepercq,
Algance Mahdjoub,
Émilie Passerieux,
Estella Zhou,
Services Culturels
de l'Ambassade de France
aux États-Unis

Juliette Marchione,
Légendes Urbaines
Mélanie Deslins-Flint, French
American Cultural Society

**Direction artistique et
conception graphique**
Le Studio w+e

**Impression, fabrication
et photogravure**
Imprimerie Escourbiac

**The Oakland/Saint-Denis
cooperation project**
is an initiative of the Villa
San Francisco and the Cultural
Services of the French
Embassy in the United States.

In collaboration with:
French American Cultural Society,
California Humanities,
Institut Français, Paris
and Légendes urbaines.

**Oakland/Saint-Denis est
un projet de coopération**
de la Villa San Francisco et
des services culturels
de l'ambassade de France
aux États-Unis.
En coproduction avec la French
American Cultural Society,
l'Institut Français,
California Humanities,
avec la complicité de l'agence
Légendes Urbaines.

Images:
p.4: Oakland, ©Greg Linhares/
City of Oakland
p.5: Saint-Denis ©Aïman Saad Ellaoui
p.20: In Tissu ©Luca Nicolao
p.21: Art ©Nicolas Bouchi-Lamontagne
EBALDC ©EBALDC
p.70: Art by David Best & Crew ©BRAFF
p.71: Les grandes robes royales
Lamyne. M. ©Aïman Saad Ellaoui

Pierre Buhler Président, Institut Français

« Observer les dynamiques à l'œuvre dans les villes américaines pour nourrir un dialogue éclairé sur les défis d'inclusion et d'équité dans la conception urbaine. »

“Looking across the Atlantic at the American urban experience to nurture a more informed dialogue over issues of equality and inclusiveness in urban design.”

Patrick Braouezec Président, Plaine Commune (2005-2020)

« Lorsqu'une ville se transforme, la culture, l'art et la création doivent en être partie prenante, voire en être le fil conducteur. Réussir la ville est un acte culturel! »

“When a city undergoes transformation, culture, art and creation should not only be part of the change but the guiding principle.”

Florence Buatois Présidente French American Cultural Society

“We believe art, just like cities, can only be nurtured and strengthened by a transdisciplinary and intercultural approach. We can only progress together.”

« Nous partageons une même conviction: les arts tout comme nos villes doivent être nourris de démarches transdisciplinaires et interculturelles. Avançons ensemble, pour aller plus loin. »



villa
SAN FRANCISCO

INSTITUT
FRANÇAIS



**légendes
urbaines**
art • territoire



In the midst of the COVID-19 sanitary crisis and the *Black Lives Matter* Movement, urban and social issues are exacerbated. Already engaged in the transformation of their cities, a group of artists, urban planners, entrepreneurs, elected officials and researchers embarked on a journey to examine the process of city-making in France and California. The Oakland/Saint-Denis project was born under a common conviction: our cities must be built collectively.

À l'heure de la crise sanitaire de la Covid-19 et des manifestations anti-racistes qui secouent le monde, les problématiques urbaines et sociales n'en sont que plus exacerbées. Artistes, urbanistes, entrepreneurs, élus et chercheurs se sont impliqués dans le projet de coopération Oakland/Saint-Denis pour observer les manières de faire ville en France et en Californie. Ils partagent une même conviction: les villes doivent s'écrire collectivement.