IMPACT
Institut des Médiations et des Politiques Artistiques et Culturelles des Territoires

Note hebdomadaire · Semaine 41 · 9 octobre 2026

02

N° 02 — Dossier : tiers-lieux

Tiers-lieux : transformation des espaces industriels et comparaison des modèles de gestion

Darwin Écosystème (Bordeaux) et
La Condition Publique (Roubaix)

Darwin Écosystème · Bordeaux	La Condition Publique · Roubaix
> 1 M	**112 650**
visiteurs par an, selon l'étude d'impact de janvier 2024	usagers en 2024, dont 91 330 visiteurs du grand public
94,6 %	**49 %**
des investissements d'infrastructure cumulés proviennent de financements privés	des ressources 2024 proviennent des contributions des collectivités régionales

01

Introduction

À la fin des années 1990 et au début des années 2000, se développe en France un phénomène nouveau : d'anciennes friches industrielles ou militaires sont progressivement réinvesties et transformées en espaces culturels. Au-delà de la reconversion culturelle de sites désaffectés, cette évolution soulève la question de la propriété des lieux, de leurs modes de gestion et des formes de publicisation qui s'y développent. Nous comparons ici deux tiers-lieux issus de ce mouvement.

Le Darwin Écosystème à Bordeaux et La Condition Publique à Roubaix ont en commun d'avoir transformé un patrimoine industriel ou militaire abandonné en espace culturel composite, mais leurs logiques de fonctionnement diffèrent nettement. À Bordeaux, Darwin est né de la reconversion de l'ancienne caserne Niel en complexe culturel sous l'impulsion d'acteurs privés. À Roubaix, La Condition Publique est née de la transformation d'un ancien site lié à l'activité textile en équipement culturel, portée par l'action publique à partir de 2004. La différence entre les acteurs qui financent et structurent ces lieux se traduit aussi par des manières différentes de construire leur caractère public.

02

Étude de cas 1 : Darwin Écosystème

Le Darwin Écosystème occupe les anciens Magasins généraux de la caserne Niel, sur la rive droite de Bordeaux. Après le départ des militaires en 2005, le site demeure quelque temps une friche urbaine marquée par le graffiti et le street art. À l'époque, le secteur est menacé par le projet d'aménagement de la ZAC Bastide-Niel, mais la mobilisation d'habitants et d'associations locales contribue à faire prévaloir une logique de conservation et de réemploi. En 2009, le

groupe Évolution, dirigé par Philippe Barre, achète les bâtiments nord, soit 10 000 m². En 2014, le projet s'étend au bâtiment sud grâce au marché de rénovation de ce second ensemble, ce qui ajoute un hectare à l'emprise de Darwin. Darwin apparaît ainsi comme un projet porté par un acteur privé, mais situé au croisement de la conservation du bâti, de la production culturelle et du recyclage urbain.

Aujourd'hui, Darwin ressemble moins à un équipement culturel classique qu'à un véritable écosystème urbain. D'après son site officiel, le lieu compte 7 000 m² de coworking et de bureaux partagés, 1 500 m² d'espaces commerciaux et plus de 250 structures et entreprises hébergées, et accueille plus de 250 événements par an. Le site internet fait également état de 5 000 adhérents au sein des associations liées au lieu et de 500 personnes accueillies et mises à l'abri depuis 2013. L'étude d'impact publiée en janvier 2024 décrit par ailleurs Darwin comme un espace expérimental de plus de 4 hectares, où coexistent des activités économiques, culturelles, sportives, éducatives et solidaires, et qui accueille plus d'un million de visiteurs par an.

Surtout, Darwin ne choisit pas entre activité marchande et intérêt général. Le lieu tire des revenus du coworking, des commerces, de la restauration et de l'événementiel, tout en soutenant simultanément des activités associatives et solidaires. Depuis 2013, Darwin Solidarités gère notamment un dispositif d'accueil d'urgence destiné aux personnes en situation de précarité. Selon le site officiel, ce programme mobilise 11 hébergements modulaires situés dans la caserne Niel ainsi que 6 logements sur la rive droite de Bordeaux. Le site indique aussi que 500 personnes ont été accueillies et mises à l'abri depuis sa création, et affirme que le dispositif fonctionne sans subvention publique. Darwin apparaît donc comme un modèle hybride, où les recettes marchandes permettent de maintenir des fonctions d'intérêt général.

Selon l'étude d'impact, l'écosystème génère environ 1 200 emplois, 62 millions d'euros de valeur ajoutée et 87 millions d'euros d'impact économique local. Le même document indique que les investissements d'infrastructure du site proviennent à 94,6 % de financements privés et à 5,4 % de financements publics. Il faut toutefois distinguer

ce chiffre de la structure des dépenses annuelles de fonctionnement : il s'agit ici des investissements cumulés dans la réhabilitation des bâtiments et les aménagements du site.

Le principal point de tension autour de Darwin ne tient pas tant à sa programmation qu'au conflit entre usage du foncier et projet urbain. Le noyau du site a bien été constitué sur un foncier privé acquis en 2009, mais certaines zones périphériques ont été utilisées dans des conditions juridiques plus instables. Une partie de ces espaces a d'abord fait l'objet d'autorisations d'occupation temporaire, tandis que d'autres usages sont restés plus précaires. Cependant, après un accord provisoire conclu avec l'aménageur en 2023, puis la signature en 2025 d'un bail emphytéotique administratif de 33 ans avec la Ville de Bordeaux pour deux hangars associatifs, une partie des espaces au cœur du conflit a pu être stabilisée dans un cadre institutionnel. Preuve que les pouvoirs publics peuvent, sous certaines conditions, encadrer mais aussi soutenir un projet de régénération urbaine porté par des acteurs privés.

Reste que la structure budgétaire complète de l'ensemble Darwin n'est pas publique. Il est donc difficile de mesurer précisément, à l'échelle de l'écosystème, la part respective des financements publics et privés dans les dépenses de fonctionnement. Les données disponibles portent essentiellement sur Darwin Evolution, principale société de gestion du site. En 2024, ses comptes font apparaître 343 996 euros de subventions d'exploitation pour 2 700 454 euros de produits d'exploitation, soit un taux de subventionnement d'environ 12,7 % pour cette seule entité. Ce chiffre ne saurait être tenu pour représentatif du budget consolidé de l'écosystème Darwin.

03

Étude de cas 2 : La Condition Publique

La Condition Publique est un ancien site industriel reconverti, situé dans le quartier du Pile à Roubaix, dans l'aire métropolitaine de Lille. Le bâtiment a été construit au début du XXe siècle pour le condition

nement et le stockage des matières textiles. Après sa fermeture en 1972, il traverse une longue période de délaissement et de menace de démolition, avant d'être inscrit au patrimoine en 1998. Il rouvre en 2004 comme l'une des Maisons Folie de Lille 2004, Capitale européenne de la culture. Le lieu est aujourd'hui constitué en établissement public de coopération culturelle (EPCC), porté conjointement par la Métropole européenne de Lille, la Région Hauts-de-France et la Ville de Roubaix, avec le soutien du Département du Nord. Depuis 2020, il bénéficie en outre du label Fabrique de territoire attribué par l'Agence nationale de la cohésion des territoires et s'est imposé comme un tiers-lieu de référence à l'échelle locale.

La Condition Publique est un espace public composite où se croisent création, art, diffusion, recherche, fabrication et fête. D'après le bilan d'activité 2024, le lieu a été ouvert au grand public 119 jours et a accueilli 91 330 visiteurs. Si l'on inclut les mises à disposition, les visites de groupes, les tournages et les autres usages du site, le site a été occupé 228 jours, pour 112 650 usagers au total. La même année, on y a compté 8 résidences d'artistes, plus de 600 ateliers, 13 grands concerts, 18 concerts club et DJ sets, 21 showcases, 7 festivals et 14 propositions de spectacle vivant. La Condition Publique ne se réduit donc pas à un lieu d'exposition ou de diffusion : c'est un espace de production culturelle multiple, où création, fabrication, apprentissage et usages quotidiens sont étroitement mêlés.

L'un des principaux atouts du lieu réside dans l'articulation étroite entre programmation culturelle, outils de production et vie locale. Selon le bilan d'activité, les Roubaisiens représentent 50,7 % des participants aux ateliers, 47,8 % des usagers de la Halle C, 51,3 % des usagers du FabLab et plus de 90 % des usagers du skatepark. Les documents officiels décrivent par ailleurs La Condition Publique comme un lieu partagé par les artistes, les habitants, les associations et les entreprises. Le FabLab en est une bonne illustration : ouvert aux artistes en résidence, il accueille aussi des temps d'accès libre, des projets jeunesse, des ateliers en famille, des actions menées avec les écoles et des activités de mise en réseau locales. La Condition Publique est ainsi devenue un espace culturel de proximi-

té, où les habitants peuvent fabriquer, apprendre et passer du temps.

La direction de La Condition Publique cherche aussi à attirer un public plus large que le seul voisinage immédiat. Selon l'un des responsables rencontrés, le lieu organise chaque premier dimanche du mois une programmation thématique destinée aux habitants du quartier comme à des publics plus variés. Dans cette perspective, il consacre environ 100 000 euros par an à la communication. L'ancrage local n'exclut donc pas une stratégie d'ouverture à l'échelle métropolitaine.

Cette force s'accompagne toutefois d'une limite clairement identifiée. Comme l'indique l'un des interlocuteurs interrogés, La Condition Publique est bien un EPCC sur le plan juridique, mais elle ne relève pas d'un label national unique et clairement identifié, comme celui de scène nationale ou de scène de musiques actuelles (SMAC). Son identité institutionnelle apparaît donc plus composite, et parfois moins lisible, que celle d'un établissement culturel défini par un cadre national unique.

Sur le plan financier, La Condition Publique relève d'un modèle mixte plutôt que purement subventionné. En 2024, son budget total s'élève à 3 726 931 euros. Les contributions des collectivités régionales représentent 49 % des ressources, les ressources propres 41 %, les subventions exceptionnelles 7 % et le soutien du Département du Nord 3 %. Au sein des ressources propres, les subventions sur projets, la mise à disposition des espaces, les recettes commerciales et le mécénat occupent une place importante. D'après les propos recueillis, près de 80 % du budget global seraient absorbés par le fonctionnement et l'entretien du bâtiment, tandis que les financements publics proviennent surtout de la Métropole, de la ville et de subventions accordées projet par projet. Le nouveau directeur, Ismaël Jamaleddine, a par ailleurs insisté en 2024 sur la vocation du lieu qu'il présentait comme « espace qui fabrique du loisir », en mettant en avant les outils partagés, le spectacle vivant et les formes d'expression populaires, ainsi que son rôle de tiers-lieu accueillant et accessible.

04

Analyse comparative

La différence la plus nette entre les deux cas tient à leur statut juridique et à leurs modes de gestion. Darwin, projet initialement porté par un acteur privé, combine culture, commerce et solidarité dans un même espace. La Condition Publique, à l'inverse, est un EPCC investi d'une mission de service public culturel. Cette différence se lit aussi dans leur rapport à l'espace : La Condition Publique s'inscrit d'emblée dans un cadre public et institutionnel stabilisé, alors que Darwin a dû composer avec une situation plus hétérogène, faite à la fois d'acquisition foncière, d'occupations temporaires et de conflits liés à l'usage de certains espaces.

Les deux cas se distinguent également par leur rapport respectif à l'autonomie et à la stabilité. Darwin s'est développé à partir de financements privés et d'une forte capacité d'adaptation, ce qui lui donne une grande souplesse mais le laisse exposé aux incertitudes liées à la sécurisation de son modèle économique et aux négociations foncières. La Condition Publique, en revanche, bénéficie d'une plus grande stabilité grâce à son inscription dans un cadre public, mais elle doit s'accommoder de contraintes de gouvernance plus lourdes et des exigences d'un grand équipement collectif. Pour le dire schématiquement, Darwin engage une dynamique de publicisation à partir du marché, tandis que La Condition Publique fait entrer des logiques plus hybrides dans un cadre d'intérêt général déjà institué.

Tous deux poursuivent donc un objectif d'intérêt général, mais selon des modalités différentes. Chez Darwin, cette dimension se manifeste surtout dans le soutien aux associations, les pratiques solidaires, l'hébergement d'urgence et l'engagement écologique. À La Condition Publique, elle passe davantage par l'ouverture d'espaces de fabrication, les festivals de quartier, les ateliers, les programmes jeunesse et l'ancrage dans les usages quotidiens des habitants. Dans l'un comme dans l'autre cas, le tiers-lieu déborde largement le cadre de la diffusion artistique pour devenir un outil de fabrique sociale et territoriale.

Leur rayonnement territorial diffère également. La Condition Publique est située dans une ville périphérique de la métropole lilloise et ses usages restent très largement roubaisiens, comme le montrent les données de fréquentation de la Halle C, du FabLab, des ateliers et du skatepark. Darwin, implanté dans Bordeaux même, attire, au-delà des Bordelais, des visiteurs extérieurs, ce qui contribue à renforcer son effet d'image à l'échelle de la ville.

Enfin, les fragilités des deux modèles ne sont pas de même nature. Pour Darwin, la principale faiblesse tient à l'histoire conflictuelle du foncier, à l'occupation temporaire de certains espaces et aux tensions avec l'aménagement de la ZAC. Pour La Condition Publique, les difficultés semblent plutôt liées à la lisibilité de l'identité institutionnelle du lieu, à une dépendance partielle aux financements sur projets et au poids du fonctionnement d'un grand bâtiment. Là où Darwin a surtout connu des tensions juridiques et politiques, La Condition Publique fait davantage face à des enjeux internes d'organisation, de positionnement et de soutenabilité.

05

Conclusion

Le Darwin Écosystème et La Condition Publique constituent tous deux des exemples significatifs de reconversion d'un patrimoine industriel ou militaire en tiers-lieux contemporains, mais ils ne produisent pas l'intérêt général de la même manière. Darwin s'est développé à partir d'une dynamique privée fondée sur l'autonomie, l'hybridation marchande et la réversibilité des usages, tout en restant longtemps confronté à des fragilités juridiques et foncières. La Condition Publique, de son côté, s'est installée dans un cadre public plus stable, qui lui assure une certaine continuité institutionnelle et un fort ancrage local, mais au prix de charges de fonctionnement élevées et d'une gouvernance plus lourde. Leur comparaison montre que la forme prise par un tiers-lieu dépend de la structure urbaine, du statut du foncier, des ressources mobilisées et des acteurs qui portent le projet.

Bibliographie

Sources institutionnelles et de cadrage

Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). *Tiers-lieux*. Consulté le 12 octobre 2026.

France. *Code général des collectivités territoriales*, titre III, « Établissements publics de coopération culturelle ou environnementale », articles L. 1431-1 à L. 1431-9. Légifrance. Consulté le 12 octobre 2026.

Lextrait, Fabrice, avec le concours de Marie Van Hamme et de Gwenaelle Groussard. *Une nouvelle époque de l'action culturelle*. Rapport à Michel Duffour, secrétariat d'État au Patrimoine et à la Décentralisation culturelle, mai 2001, 2 volumes. Consulté le 12 octobre 2026.

Darwin Écosystème : histoire, activités et solidarités

Darwin Écosystème. *Darwin — Able to adapt*. Site officiel, présentation générale et chiffres clés. Consulté le 12 octobre 2026.

Darwin Écosystème. *Une friche urbaine rénovée*. Rubrique « Darwin, le projet ». Consulté le 12 octobre 2026.

Darwin Écosystème. *Darwin Solidarités*. Présentation du dispositif d'accueil d'urgence et des actions solidaires. Consulté le 12 octobre 2026.

Darwin Écosystème : études d'impact et données financières

Darwin Evolution. *Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024*. Comptes sociaux disponibles sur Pappers. Consulté le 12 octobre 2026.

VertigoLab. *Darwin éco-système : étude d'impact territorial*. Document diffusé par Darwin Écosystème, janvier 2024, 28 p. Consulté le 12 octobre 2026.

Darwin Écosystème : foncier et relations avec les pouvoirs publics

Centre d'études techniques de l'équipement Sud-Ouest et Centre d'études techniques de l'équipement Est. *L'urbanisme de projet en chantier : le projet DARWIN*. Plan urbanisme construction architecture (PUCA), s. d., 24 p. Consulté le 12 octobre 2026.

Lerivrain, Hélène. « Bordeaux : À Darwin, les hangars associatifs sont pérennisés ». *Échos judiciaires girondins*, 1er septembre 2025. Présentation de l'article consultée le 12 octobre 2026.

Ville de Bordeaux. Conseil municipal du 3 juin 2025. Point D-2025/174 : « Bordeaux — 80 rue Hortense et 87 quai de Queyries. Conclusion d'un bail emphytéotique administratif avec la Foncière solidaire Darwin pour les lots B017 et B018 de la ZAC Bastide Niel ». Ordre du jour et captation de séance. Consulté le 12 octobre 2026.

La Condition Publique : patrimoine et reconversion

Ministère de la Culture. *Bâtiment du Conditionnement*. Plateforme ouverte du patrimoine (POP), base Mérimée, notice PA59000015. Consulté le 12 octobre 2026.

Ramette, Jean-Marc. *Entrepôt public dit condition publique des matières textiles de Roubaix*. Région Hauts-de-France, Inventaire général du patrimoine culturel, notice IA59001624, 2002. Plateforme ouverte du patrimoine (POP). Consulté le 12 octobre 2026.

La Condition Publique. *Histoire*. Site officiel, rubrique « Lieux ». Consulté le 12 octobre 2026.

La Condition Publique : projet culturel, activités et publics

La Condition Publique. *Dossier de presse 2025*. Roubaix, 2025, 16 p. Consulté le 12 octobre 2026.

La Condition Publique. *Maintenant*. Site officiel, rubrique « Lieux ». Consulté le 12 octobre 2026.

La Condition Publique. *Nomination d'Ismaël Jamaleddine au poste de directeur de la Condition Publique*. Communiqué du 4 septembre 2024. Consulté le 12 octobre 2026.

La Condition Publique. *Utiliser nos outils et espaces*. Site officiel, rubrique « Faire ». Consulté le 12 octobre 2026.

La Condition Publique : gouvernance et financement

Chambre régionale des comptes Hauts-de-France. *Établissement public de coopération culturelle « La Condition Publique » — Nord*. Rapport d'observations définitives, publié le 7 avril 2021. Présentation et synthèse consultées le 12 octobre 2026.

Métropole européenne de Lille. *Établissement public de coopération culturelle — Condition Publique — Contribution complémentaire pour l'année 2024*. Délibération n° 24-C-0112, conseil métropolitain du 19 avril 2024, Compte rendu de séance, p. 57–58. Consulté le 12 octobre 2026.

Documents et sources de terrain à compléter

La Condition Publique. *Bilan d'activité 2024*. Document institutionnel cité dans le manuscrit. Version intégrale et pagination à vérifier.

Entretiens avec des responsables de La Condition Publique. Sources orales mentionnées dans le manuscrit. Références à compléter avec les noms ou codes d'anonymisation, les fonctions des interlocuteurs et les dates des entretiens.