



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RAPPORT
D'INCUBATION
2024

Lab'
2051

Les communs dans la construction et l'aménagement



Le Lab2051



2050 représente l'horizon de nos politiques publiques pour atteindre nos ambitions en faveur de la transition écologique des territoires, pour une France sobre, résiliente, inclusive et créatrice de valeurs. Le Lab2051 nous projette dans le monde d'après. Il s'adresse aux collectivités et aux aménageurs et vise à lever les obstacles à l'innovation urbaine et favoriser le passage à l'échelle. Piloté par la sous-direction de l'aménagement durable du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, le Lab2051 réunit tous les acteurs nécessaires à la résolution d'une problématique donnée : les services de l'État concernés par les réglementations, les différents niveaux de collectivités, les établissements publics locaux, les aménageurs publics et privés, les opérateurs de l'État, le monde académique, les entreprises... Depuis 2023, il accompagne en particulier, au travers d'incubations de 6 à 12 mois, les programmes d'innovation Démonstrateurs de la ville durable (DVD) de France 2030 et Engagés pour la Qualité du Logement de Demain (EQLD).

Dispositif apprenant, le Lab2051 se déploie de manière à la fois agile et structurée, dans une posture « think tank - do tank », en apportant une expertise ciblée au service des composantes innovantes de chaque projet et sur une mise en réseau des acteurs publics, privés et des usagers à toutes les échelles : bâtiment, quartier, ville et territoire.

7 thématiques déjà incubées entre 2018 et 2022 : autoconsommation collective, construction bois, habitat modulaire et transitoire, BIM-CIM, utilisation du standard international, ISO 37101, IBA en France, rénovation énergétique bâtiment basse consommation.

6 thématiques incubées entre 2023 et 2024 : bioclimatisme, nature en ville, communs et aménagement, mixité et réversibilité, économie circulaire dans l'aménagement, économie d'un aménagement durable, répondant ainsi aux besoins prioritaires identifiés dans les projets DVD et EQLD.

Le lancement d'une nouvelle vague d'incubations du Lab2051 est prévue à l'automne 2024.

L'intégralité des travaux du Lab2051 est disponible sur le site du ministère : www.ecologie.gouv.fr/lab2051

Septembre 2024

Publié par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), la sous-direction de l'aménagement durable (AD), le bureau des opérations d'aménagement (AD5), Tour Séquoia - 92055 Paris La Défense CEDEX

Directeur de la publication : Philippe Mazenc, Directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature
Rédaction et coordination éditoriale : Solène LIMA et François-Laurent TOUZAIN – 360 / Dominique RENAUDET – Neoclide
Conception graphique : agence giboulées

Merci à l'ensemble des participants aux ateliers qui ont contribué à la réalisation de ce rapport.

Sous la direction d'Isabelle MORITZ, adjointe à la cheffe du bureau villes et territoires durables
Contact : Lab2051@developpement-durable.gouv.fr

TABLE DES MATIÈRES

1	DÉROULÉ DE L'INCUBATION, DÉFINITIONS ET TYPOLOGIE DES COMMUNS.....	4
1.1	Introduction : Les communs dans l'aménagement, enjeux et problématique du Lab2051.....	5
1.2	Définitions et périmètre retenus pour l'incubation.....	6
1.3	Les communs dans les projets incubés : vers une typologie	10
1.4	Portraits des projets incubés.....	19
	1.4.1 Bongraine - Aquitanis.....	20
	1.4.2 Iéna Mexico La fabrique des quartiers	25
	1.4.3 Les tiers-lieux Axès - Logeo Seine	31
	1.4.4 Ville Capable - Modus Ædificandi	35
	1.4.5 Quartus Briançon	39
	1.4.6 Les Halles en Commun Territoires Rennes	44
	1.4.7 « Des hameaux légers pour des territoires plus sobres, résilients et inclusifs » - Commana.....	48
2	PRISE DE REcul HISTORIQUE ET PROSPECTIVE	52
2.1	Enseignements de l'histoire des communs pour l'aménagement d'aujourd'hui	53
2.2	Enjeux prospectifs autour des communs dans l'aménagement	69
2.3	Intervention orale de Raphaël Besson, 18 octobre 2023, le Havre.....	72
3	BOÎTE À OUTIL DES COMMUNS DE L'AMÉNAGEMENT	79
3.1	Mode d'emploi de la boîte à outils	80

1 DÉROULÉ DE L'INCUBATION, DÉFINITIONS ET TYPOLOGIE DES COMMUNS



La Courrouze, Rennes, 14 juin 2023
Credits : 360

1.1 INTRODUCTION : LES COMMUNS DANS L'AMÉNAGEMENT, ENJEUX ET PROBLÉMATIQUE DU LAB2051

Les communs urbains, qui consistent en une relation organisée et durable entre une communauté et des ressources en milieu urbain (un lieu, de l'eau, de l'énergie...), sont une modalité essentielle de la transition écologique.

En effet, à l'heure où des ressources considérées jusque-là comme abondantes (le sol fertile, le bâti...) se raréfient, il convient de développer de nouvelles coopérations pour les gérer de manière équitable, au plus près des besoins, et de manière durable, en s'appuyant sur les infrastructures et les services mis en place par l'action publique, en dépassant et mettant en réseau l'action d'individuelle.

Ainsi les communs urbains font partie des nouvelles composantes de nombreux programmes d'aménagement tels que des locaux collectifs, des jardins partagés, du stationnement mutualisé...

Les aménageurs et les collectivités façonnent ainsi de nouveaux cadres de vie, plus mutualisés, qui correspondent aux contraintes et aspirations actuelles et qui doivent, autant que possible, durer. Se faisant, ils sont confrontés à de nombreuses difficultés : comment s'assurer de la prise en main pérenne de ces communs par des futurs usagers qui ne sont pas encore présents ? Quels véhicules juridiques choisir, pour la réalisation, la propriété ou la gestion ? Comment ne pas exclure des bénéficiaires avec des montages et règles trop complexes, des charges financières trop lourdes ?

Modalités de l'incubation

Un webinaire de lancement a permis de préciser la méthode, les produits de sortie visés, et le calendrier de cinq ateliers, d'une durée de 2h, au cours desquels ont été présentés de manière approfondie un ou deux projets engagés dans la création de communs. Ces présentations ont permis de faire interagir les participants sur les difficultés rencontrées et de collecter des documents opérationnels en vue d'alimenter la boîte à outils :

Date de l'atelier	Projets incubés ou ayant été présentés	Maîtrise d'ouvrage	Dispositif(s) dont le projet est lauréat ¹
24 février 2023	Bongraine	Aquitanis	DVD

¹ Un aperçu des projets, au delà des fiches réalisées dans le présent rapport, est disponible dans le dossier de presse du lancement du programme : <https://www.banquedesterritoires.fr/demonstrateurs-de-la-ville-durable-nouvelle-etape-pour-les-laureats>

24 mars 2023	Iéna Mexico	La fabrique des quartiers	DVD
25 avril 2023	Axès	Logeo Seine	EQLD
24 mai 2023	Ville Capable Citadelle Briançon	Modus Ædificandi Quartus	EQLD EQLD
14 juin 2023	Halles en communs Hameaux légers	Territoires Rennes Hameaux légers	DVD

Les ateliers du Havre, de Marseille et de Rennes se sont déroulés dans les locaux des porteurs de projet.

Entre les ateliers, un appui individuel a été fourni aux porteurs de projets rencontrant des difficultés opérationnelles. Les documents en résultant, telle une note relative aux enjeux de montage contractuel produite par le cabinet d'avocats spécialisé en questions urbaines émergentes LexCity, sont également dans la boîte à outils. Ont également été conduits des échanges bilatéraux avec d'autres acteurs ayant travaillé récemment sur les communs : l'ANCT, la 27ème Région, le PUCA, l'ADEME, la Fondation de France, le Sens de la Ville...leurs productions ont été relayées lors des ateliers et sont pour certaines mentionnées dans la boîte à outils.

En octobre 2023, un séminaire de restitution du rapport chez l'un des participants de l'incubation, Logeo Seine, au Havre.

1.2 DÉFINITIONS ET PÉRIMÈTRE RETENUS POUR L'INCUBATION

DÉFINITION DES COMMUNS

Nous avons retenu, pour conduire cette incubation, la définition d'Elinor Ostrom, économiste, politologue et professeure d'université, dont les travaux portant sur la théorie de l'action collective et la gestion des biens communs ainsi que des biens publics font référence, selon laquelle les communs sont des **ressources, gérées collectivement par une communauté qui établit des règles et une gouvernance dans le but de préserver et pérenniser cette ressource.**

PÉRIMÈTRE DE L'INCUBATION : ESPACES COMMUNS DANS L'AMÉNAGEMENT

Ainsi que l'énonce le portail en ligne des communs (<https://lescommuns.rg/>) : des logiciels libres aux jardins partagés, de la cartographie à l'énergie renouvelable, en passant par les connaissances et les sciences ouvertes ou les AMAPs et les épicerie coopératives, **les « Communs » sont partout !** Le Lab2051 adressant spécifiquement

les questions d'aménagement et de construction, les communs abordés dans l'incubation sont compris dans ce périmètre.

Les **communs énergétiques**, souvent rencontrés , notamment autour de la production et de la consommation d'énergie solaire issue de panneaux photovoltaïques, n'ont pas été traités, car une **incubation dédiée** consacrée au passage à l'échelle de **l'autoconsommation collective** autour de l'intégration du photovoltaïque dans une stratégie locale de production et de consommation d'énergie renouvelable est actuellement en cours de déploiement

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Lab2051_Autoconsommation_coll_ective_Incubation.pdf

COURT GLOSSAIRE

Ce court glossaire propose les définitions des notions **clés d'exclusivité** et de **rivalité** permettant de caractériser des biens communs, ainsi que les catégories qu'elles ont permis à Elinor Ostrom - théoricienne de référence des biens communs - de définir.

Exclusivité

Il s'agit de la propriété d'un bien dont un individu peut en interdire l'accès ou la propriété à un autre individu.

Rivalité

Il s'agit de la propriété d'un bien dont la consommation par un individu va en priver l'usage ou l'accès à un autre individu.

Bien commun

Un bien commun est un bien rival et non exclusif (voir les notions d'exclusivité et de rivalité ci-dessus). Sa consommation par un individu en diminue la quantité disponible pour les autres individus, entraînant ainsi une concurrence, et son accès est libre. Il peut s'agir de toilettes publiques, de parkings sur la voie publique.

Bien à péage ou de club

Un bien à péage est un bien non rival et exclusif. Sa consommation par un individu n'en diminue pas la quantité disponible pour les autres individus, n'entraînant pas ainsi une concurrence, et son accès est réglementé. Il peut s'agir d'une voie à péage.

Bien privé

Un bien privé est un bien rival et exclusif. Sa consommation par un individu en diminue la quantité disponible pour les autres individus, entraînant ainsi une concurrence, et son accès est réglementé. Il peut s'agir d'un appartement.

Bien public ou bien collectif

Un bien public ou collectif est un bien non rival et non exclusif. Sa consommation par un individu n'en diminue pas la quantité disponible pour les autres individus, n'entraînant pas ainsi une concurrence, et son accès est libre. Il peut s'agir de trottoirs même si ces derniers peuvent se trouver ponctuellement encombrés et demander une régulation.

Classification des biens d'après Elinor Ostrom

	Rivalité forte	Rivalité faible
Exclusivité forte	Bien privé	Bien à péage ou de club
Exclusivité faible	Bien commun	Bien collectif

Classification des droits des acteurs associés à leur position d'après Elinor Ostrom²

Catégories d'usagers	Usagers membres de la "communauté" du commun			Usagers extérieurs
	Propriétaire (Owner)	Possesseur (Proprietor)	Détenteur de droits d'usage et de gestion (Claimant)	Utilisateur autorisé (Authorized User)
Accès et extraction	X	X	X	X
Gestion	X	X	X	
Exclusion	X	X		
Aliénation	X			

² SCHLAGER, Edella, OSTROM, Elinor, « Property-Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis », *Land Economics*, vol. 68, n° 3, Août 1992, p. 249-262, traduit et cité par ORSI, Fabienne, « Elinor Ostrom et les faisceaux de droits : l'ouverture d'un nouvel espace pour penser la propriété commune », *Revue de la régulation*, n°14, 2013, en ligne, <https://journals.openedition.org/regulation/10452>, consulté le 4 septembre 2023, s. p..

1.3 LES COMMUNS DANS LES PROJETS INCUBÉS : VERS UNE TYPOLOGIE

PROPRIÉTÉS ET ESPACES

→ Tragédie des communs, limites planétaires et aménagement

Dans le cadre de l'aménagement, les communs se situent à l'intersection de plusieurs disciplines. En effet, leur projet, leur mise en place et leur gestion font intervenir des expertises différentes, notamment juridiques, sociologiques, économiques, écologiques, environnementales, agricoles, urbanistiques et architecturales. Il s'agit d'un réel défi pour les aménageurs désireux de produire des espaces ou des lieux communs qui soient pérennes et pris en charge par les communautés d'usagers intéressés. Par ailleurs, régulièrement les communs appartiennent ou sont susceptibles d'appartenir au domaine de **l'économie sociale et solidaire (ESS)** car ils cherchent à établir au quotidien des rapports de solidarité et de réciprocité entre leurs usagers, en particulier les habitants, en instituant des formes de propriété et de gouvernance collectives en articulation avec l'action publique³. En ce sens, un accompagnement spécifique est indispensable pour déterminer au mieux les **modèles de gouvernance** à choisir (association, coopérative, mutuelle, etc...) ainsi que les **montages économiques et financiers**⁴.

Pour l'aménageur, il s'agit de cerner dans un premier lieu la notion de commun. Si elle puise ses origines dans les communs ruraux existants sous l'Ancien Régime et ayant progressivement disparu au cours de la Révolution industrielle, elle a connu un réel regain d'intérêt depuis les années 1960 et 1970, qui coïncident aussi avec la création du Club de Rome en 1968 et la parution de son rapport en 1972 intitulé *The Limits to Growth* ou *Rapport Meadows*. Ce travail alerte déjà sur les **limites de la croissance économique**, de la **disparition des ressources** et de **l'altération de l'environnement**, invitant à imaginer et mettre en place des modèles de développement qui n'aient pas comme unique perspective la croissance économique confondue avec l'augmentation annuelle du Produit Intérieur Brut (PIB). Ce rapport utilise l'article *The Tragedy of the commons* du biologiste Garrett Hardin (1915-2003) paru en 1968, en l'élargissant à une macrodimension, celle « des entités planétaires (la Terre, les océans, l'atmosphère), afin de souligner l'exigence

³ ALIX, Nicole, « L'économie sociale et solidaire et les communs : les tendances à l'œuvre et les enjeux de coopération », dans BARBIER, Jean-Claude (dir.), *Économie sociale et solidaire et l'État. À la recherche d'un partenariat pour l'action*, Paris, Institut de la gestion publique et du développement économique, 2017, p. 43-62.

⁴ C'est le cas du projet Juristes Embarqués, porté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), France Tiers Lieux et la 27ème Région. Il consiste en une recherche-action sur la créativité réglementaire pour les tiers-lieux créateurs de communs, en ligne, <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/juristes-embarques-la-creativite-reglementaire-pour-les-tiers-lieux-createurs-de-communs-510>, consulté le 29 juillet 2023.

de leur gestion concertée à des fins de viabilité, d'apaisement des conflits et de développement »⁵.

→ Biens communs et régimes de propriété

Par la suite, Elinor Ostrom (1933-2012), prix Nobel d'économie en 2009, se distingue de Hardin et de ses conclusions hostiles à une gestion en commun des ressources. Hardin ne laisse en effet « le choix qu'entre l'appropriation privée ou le contrôle direct par la puissance publique », au risque sinon de voir fatalement les ressources surexploitées et donc dégradées⁶. Pour décrire cette « **tragédie des communs** », Hardin reprend l'exemple des pâtures communes déjà mobilisé par William Forster Lloyd (1794-1852) qui introduit ce concept de dégradation des communs, se faisant ainsi le défenseur des enclosures et de la privatisation des terres qui accompagne « un véritable changement de conception de la propriété elle-même [qui est désormais] conçue comme privée et exclusive »⁷. Selon cet exemple, chaque éleveur, se sentant en compétition, va être incité à faire paître un troupeau de plus en plus nombreux de peur d'être exclu de la ressource. Les travaux d'Elinor Ostrom ont permis de s'éloigner au contraire de cette vision fataliste de la dégradation des biens communs. Selon elle, cette situation est loin d'être inéluctable et dépend notamment « des modes d'organisation et de gouvernance mis au point/en usage dans les sociétés concernées »⁸.

S'interrogeant sur les régimes de propriété et en adoptant une approche comportementale et empirique pour l'analyse des organisations sociales, ses travaux ont été mobilisés dès les années 1980 pour imaginer de **nouvelles territorialités décentralisées** grâce à son affinement du concept de bien commun et mettre en valeur des fonctionnements économiques appartenant à l'ESS⁹. En prenant en compte la **notion de rivalité** en complément de celle d'**excluabilité**, elle caractérise mieux les différences entre biens communs, privés, collectifs ou à péage. L'excluabilité, l'exclusivité ou l'exclusion « renvoie à la possibilité pour un individu A de priver d'accès ou de propriété un individu B »¹⁰. Cette notion permet ainsi de faire la différence entre un bien privé et un bien public, à savoir un bien qui est propriété d'un agent qui exclut de son accès les autres agents, et de l'autre un bien propriété qui est propriété de tous les agents qui donc ne peuvent être exclus de son accès. La rivalité en revanche « se réfère à la possibilité pour un individu A de priver de consommation ou d'usage un individu B »¹¹, c'est-à-dire qu'elle caractérise

⁵ LOCHER, Fabien, « Les pâturages de la Guerre froide : Garrett Hardin et la "Tragédie des communs" », *Revue d'histoire moderne & contemporaine*, n°60, 2013, p. 7-36.

⁶ PÉREZ, Roland, SILVA, François, « Gestion des biens collectifs, capital social et auto-organisation : l'apport d'Elinor Ostrom à l'Économie sociale et solidaire », *Management & Avenir*, n°65, 2013, p. 94-107.

⁷ ORSI, Fabienne, « Elinor Ostrom et les faisceaux de droits : l'ouverture d'un nouvel espace pour penser la propriété commune », *Revue de la régulation*, n°14, 2013, en ligne, <https://journals.openedition.org/regulation/10452>, consulté le 4 septembre 2023, s. p.

⁸ *Ibidem*.

⁹ ISAURRALDE, Magdalena, « L'approche comportementale de l'action collective chez Elinor Ostrom : quels prolongements pour l'économie sociale et solidaire ? », *Revue Française de Socio-Économie*, n°15, 2015, p. 97-115.

¹⁰ *Ivi.*, p. 104.

¹¹ *Ibidem*.

le degré de compétition qui existe entre les agents économiques dans l'accès à un bien. Selon Ostrom, le **régime de propriété d'un bien commun est ainsi caractérisé par une exclusivité faible et une rivalité forte**, lorsque la propriété d'un bien privé est caractérisée par une exclusivité et une rivalité fortes, celle d'un bien public par une exclusivité et une rivalité faibles et celle d'un bien à péage par une exclusivité forte et une rivalité faible.

→ **Gouvernances et communs imbriqués**

Ostrom souligne la particularité des comportements des individus dans le cadre de la gestion d'un commun. Contrairement aux grands groupes d'individus, dans un groupe de petite taille ou intermédiaire, elle remarque « la capacité des individus insérés dans des communautés locales à résoudre des problèmes d'action collective, en construisant de manière relativement autonome des systèmes de règles, des "modes de gouvernance" adaptés aux problèmes précis auxquels ils sont confrontés »¹². Ses travaux explorent les **particularités des règles, normes et institutions qui accompagnent ou régissent des communs**. Leurs processus de construction, d'adoption et de transformation, sans être totalement horizontaux, possèdent un rôle mais aussi des processus de construction, d'adoption et de transformation différents. Tous les agents par ailleurs n'entretiennent pas forcément le même rapport avec le bien mis ou géré en commun mais ces faisceaux de règle qui permettent le fonctionnement imbriqué de tous ces intérêts. Par exemple, les cas peuvent varier de l'utilisateur autorisé qui bénéficie d'un droit d'accès et de prélèvement au propriétaire qui bénéficie entre autres d'un droit de gestion, d'exclusion et d'aliénation en passant par les éventuelles figures du propriétaire sans droit d'aliénation ou d'un simple détenteur de droits d'usage et de gestion. Il est ainsi possible de décliner à chaque niveau ou situation « **une grammaire combinatoire qui permet de construire une très grande variété de configurations institutionnelles et de régimes de propriété** »¹³, en adéquation avec les ressources disponibles et les montages juridiques et réglementaires autorisés, à l'instar des projets incubés. À chaque situation spécifique - ressource, communauté, besoin, service attendu - peut ainsi correspondre un régime de gestion particulier.

Dans le cadre de ces prescriptions réglementaires ad hoc, **un commun révèle d'un régime mixte qui oscille entre propriété privée et propriété collective**. Il n'est pas non plus tenu de garantir forcément ou nécessairement un accès libre et universel. Ostrom relève d'ailleurs la continuité historique de ces régimes mixtes, en notant leur ubiquité dans les systèmes de logement par exemple, qu'ils soient sociaux ou non. Ainsi peuvent appartenir aux communs les parties d'un immeuble en indivision ou en copropriété et qui nécessitent, dans un cas comme dans l'autre, des règles et une entente spécifique entre tous les intéressés afin qu'elles fournissent les prestations et les services attendus : propriété, accès, éclairage... Les analyses d'Ostrom ne se limitent pas à la seule gestion d'équipements ou de ressources mais

¹² ORSI, Fabienne, *op. cit.*, s. p.

¹³ Ibidem.

s'étendent au fonctionnement des espaces "corporatifs". Elle envisage, dans une vision prospective qui résonne avec les projets incubés durant le Lab, que « les lieux où de nombreux individus vont travailler, vivre et jouer dans le siècle prochain seront dirigés et gérés par des systèmes mixtes de droits de propriété individuels et communautaires »¹⁴.

A titre d'exemple, certains projets incubés comportent une composante d'agriculture urbaine : ces initiatives marquent une continuité certaine avec des expériences passées, tels les jardins de l'abbé Lemire ou le modèle de la garden-city, bien qu'ils soient déclinés à une moindre échelle. C'est le cas des potagers urbains prévus dans l'opération rue Gachet à Marseille avec Quartus Résidentiel en maître d'ouvrage et Matthieu Poitevin Architecture en maître d'œuvre. Des modes de gestion similaires se retrouvent dans des tiers lieux. L'opération Les Halles en Commun dans le quartier de la Courrouze à Rennes prévoit ainsi des espaces de coworking opérant selon ce modèle.

→ Communs et aménagements

Le projet BISCOTE (BlenS COmmuns et TErritoires) porté par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) rend compte, dans son rapport de 2021 Les communs à l'épreuve du projet urbain et de l'initiative citoyenne, de la complexité, de l'intrication et de l'imbrication des différentes initiatives pouvant relever des communs, en identifiant trois niveaux inclus les uns dans les autres, du plus restreint ou spécifique ou plus lâche ou général. C'est « la matriochka des initiatives relevant des communs »¹⁵. Le **premier niveau**, le plus spécifique, correspond à la **gestion de biens communs** dans un sens matériel et qui nécessite une coordination entre les usagers, comme dans le cas d'une pâture ou d'une réserve de pêche. « Les règles ici se définissent non pas à partir des droits de la propriété privée mais à travers un **faisceau de droits partagés** (droit d'accès et de prélèvement, droit de gestion, droit d'exclusion, droit d'aliénation) distribués au sein de la communauté de manière croissante en fonction de la position de chacun »¹⁶. Le **deuxième niveau**, susceptible d'inclure le premier, correspond à « **un commun en tant que dispositif articulant une ressource, une communauté et des règles** », permettant d'inclure un spectre plus large de ressources communes et « d'assouplir voire de s'extraire de certaines contraintes comme la rivalité et la non-exclusion »¹⁷. Ce niveau est celui généralement utilisé pour désigner les communs urbains et auquel par exemple peut appartenir l'exemple historique du lavoir. Finalement, le **troisième niveau**, susceptible d'inclure les deux niveaux précédents, se réfère au **bien commun dans un sens plus philosophique**, incluant ainsi les actions et initiatives collectives et

¹⁴ OSTROM, Elinor, « Private and Common Property Rights », dans BOUCKAERT, Boudewijn, GEEST, Gerrit De (dir.), *Encyclopedia of Law and Economics*, Cheltenham, Edward Elgar Publishing, 1999, p. 332-379, cité et traduit par ORSI, Fabienne, *op. cit.*, s. p.

¹⁵ KEBIR, Leïla, WALLET, Frédéric, Les communs à l'épreuve du projet urbain et de l'initiative citoyenne, Paris, Édition PUCA, Collection Réflexions en partage, 2021, 94 p., en ligne, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/les-communs-a-l-epreuve-du-projet-urbain-et-de-l-a2239.html>, consulté le 5 août 2023, p. 51-55.

¹⁶ *Ivi.*, p. 52.

¹⁷ *Ivi.*, p. 52-53.

citoyennes attachées à la préservation et à l'accès à des biens relevant d'un niveau politique plus général. Cela inclut les politiques d'hygiène publique menées au cours du XIXe siècle qui relèvent aujourd'hui de la santé publique, comme par exemple la pollution atmosphérique ou le réchauffement climatique.

Si elles permettent de définir une hiérarchie entre des niveaux de communs qui correspondent à peu près à une dimension croissante des communautés concernées à la fois démographique et spatiale, les distinctions proposées sont toutefois à nuancer et leur caractère imbriqué ne doit pas en effacer leur porosité. Cette imbrication des communs renvoie à l'enchevêtrement des espaces urbains. Une focale concentrée sur la gestion en commun des ressources permet de **dépasser la frontière entre la ville et la campagne qui relève souvent des imaginaires culturels, historiques ou administratifs**. C'est l'exemple historique de Pierre Leroux et de son *circulus*, aujourd'hui c'est le souci d'un retour du maraîchage. C'est le cas également de la gestion des réserves d'eau douce car tout au long de leurs cycles et de leurs cours intervient une succession très variée d'usagers et d'acteurs, de règles et d'institutions, d'espaces ruraux ou citadins. **Introduire des communs dans l'aménagement**, selon l'étendue des initiatives, **c'est réfléchir à la cyclicité des ressources, de leur entretien et de leur usage** qui peut dépasser les frontières de la zone qui fait l'objet d'une intervention architecturale. Les communautés associées à la gestion d'un commun peuvent ainsi interférer avec les ressources d'autres communautés dans d'autres espaces, chacune ayant ses règles et la prise en compte de cette contingence peut également nécessiter des règles spécifiques. Il s'agit potentiellement d'un renouvellement et d'un **redimensionnement progressif des méthodes de gouvernance et de projet urbain où le local doit pouvoir discuter avec le global et inversement** dans des espaces délibératifs, démocratiques, juridiques, réglementaires et normatifs agissant dans les deux sens, top-down et bottom-up. Ceci « pour prendre en compte le réseau de complémentarités institutionnelles dans lequel est inséré tout système de communs, à travers les relations, marchandes et non marchandes, du commun et des différents individus et groupes qui le constituent, avec le reste de la société »¹⁸.

COMMUNS ET AMÉNAGEURS

→ Les communs, espaces et corps intermédiaires

Les communs sont ainsi associés à un écosystème économique, juridique et réglementaire complexe et très souvent spécifique qui associe le **triptyque ressources, communautés et règles**. Leur intégration dans le cadre d'une opération d'aménagement suppose de les « loger dans les interstices entre politiques publiques et logiques économiques de marché, là où certains besoins sociaux ne

¹⁸ ORSI, Fabienne, *op. cit.*, s. p.

sont pas ou mal satisfaits »¹⁹. Il s'agit pour l'aménageur de faire coopérer et **cohabiter un modèle de gestion et un régime de propriété alternatifs** avec des régimes et modèles privés ou publics. Les organisations spatiales et architecturales qui en résultent doivent permettre l'articulation de ces différents types, sans s'arrêter à une sectorisation ou à une juxtaposition des formes et des fonctions qui pourraient s'avérer être trop ségrégatives et qui s'opposeraient de fait au rôle que pourraient jouer un ou des communs urbains au sein d'une opération. En effet, de part l'ubiquité et l'imbrication des ressources, des communautés et des institutions qui peuvent intervenir autour des communs, ceux-ci possèdent une **très forte plasticité et peuvent occuper les vides d'un espace fragmenté** entre lieux privés et lieux publics, à la fois corps et espaces intermédiaires. C'est le cas d'une cage d'escalier, d'une cour d'immeuble ou d'un parterre fleuri par un collectif dans le cadre d'une résidence.

Les dimensions des communs urbains ne se restreignent toutefois pas à ces exemples domestiques. Elles dépendent de l'étendue spatiale des ressources et des communautés qui y sont attachées ainsi que du fonctionnement et de la viabilité économique des projets qui sont mis en place. Ceux-ci ainsi sont susceptibles d'interférer avec les services urbains en réseau - eau potable, assainissement, déchets, électricité, télécommunication, transport, etc. - voire de s'y substituer partiellement et localement comme à Naples pour la manutention ordinaire d'une rue²⁰. De semblables initiatives interrogent l'agencement des réseaux car elles constituent des « formes de renouvellement de l'attachement des citoyens au service public » lorsque leur invisibilisation ainsi que « la prise en charge par l'État ou les municipalités de ces services [en a] fait oublier la dimension de biens communs »²¹. Potentiellement le paysage urbain peut voir son architecture transformée avec cet outil « revivifiant la démocratie locale et [instaurant] une production urbaine partagée »²². Il s'agit là d'un **réel défi** non seulement pour les pouvoirs publics mais aussi pour les aménageurs, les urbanistes et les architectes qui doivent **inventer des formes et des espaces aptes à fonctionner selon ce modèle**.

→ Les enjeux des communs pour l'aménageur

Face à ce caractère transverse et plastique des communs urbains, il est difficile de pouvoir lister précisément des caractéristiques permettant de les définir. Toutefois, grâce aux retours des projets incubés durant le Lab, une liste a été dressée afin

¹⁹ DIGUET, Cécile, « Les communs urbains, une notion pour repenser l'aménagement territorial ? », *Note rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme - Île-de-France*, n°813, 2019, en ligne, https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2019/07/nr_813_web.pdf, consulté le 29 juillet 2023, s. p.

²⁰ RANOCCHIARI, Simone, MAGER, Christophe, « Bologne et Naples au prisme des biens communs : pluralité et exemplarité de projets de gestion "commune" de l'urbain », *Développement durable et territoires*, n°1, 2019, en ligne, <https://journals.openedition.org/developpementdurable/13238#tocto2n2>, consulté le 10 août 2023.

²¹ JEANNOT, Gilles, « Les communs et les infrastructures des villes », dans CHATZIS, Konstantinos, JEANNOT, Gilles, NOVEMBER, Valérie, UGHETTO, Pascal, *Les métamorphoses des infrastructures, entre béton et numérique*, Bruxelles, Peter Lang, 2017, p. 341-350.

²² DIGUET, Cécile, *op. cit.*, s. p.

d'aider à identifier les enjeux relatifs au fonctionnement d'un commun, en particulier du point de vue de l'aménageur :

- La ou les **communautés** concernées : composition (sociologie, démographie), histoire, moyens, besoins,
- La ou les **ressources** qu'il s'agit de gérer en commun,
- Les **règles** existantes ou envisagées entre la communauté et la ressource :
- ➔ L'**identité et les valeurs** du commun,
- ➔ Le type de **lien entre la communauté et la ressource** : propriété, usage, préservation...
- ➔ Le **modèle économique** du commun, comme dispositif d'allocation de ressources rares, qu'il soit marchand ou non,
- ➔ Les **modalités d'adaptation** du commun face à l'évolution des ressources, de la communauté, de l'environnement, ou des dysfonctionnements,
- Le **lieu ou le territoire** d'implantation, permettant d'apprécier les **relations** - matérielles et immatérielles - qu'établit le commun avec son environnement - matériel et immatériel.
- La **temporalité** de création et d'existence du commun : temporaire, pérenne...

Les familles d'actions de l'aménageur ou du constructeur souhaitant développer un commun

Les ateliers du Lab nous ont amené à considérer les communs de l'aménagement selon les trois étapes ci-dessous.

1 Programmation du commun, incluant le diagnostic	3 Accompagnement de la communauté concernée dans la prise en charge du commun, notamment par préfiguration du fonctionnement : économie, gestion, évolution, animation
2 Conception et réalisation de la ressource qui est l'objet du commun - dans le cas où celle-ci n'est pas préexistante	

Nous retiendrons ce découpage pour structurer la boîte à outils issue des ateliers de l'incubation.

➔ Identifier ressource et communauté, entre diagnostic et projet

Au sein du triptyque ressource, communauté, l'identification des ressources et des communautés concernées est particulièrement déterminante pour envisager la

prise en charge d'un commun par l'aménageur. Trois cas de figure peuvent se rencontrer lors de la mise en place d'une opération, comme les projets incubés durant le Lab ont pu le rapporter, sans que ceux-ci soient exclusifs les uns par rapport aux autres, des communs de différente nature associée à différentes communautés pouvant coexister, sans que là encore celles-ci soient exclusives l'une de l'autre :

- Commun **existant et non institutionnalisé**
- Commun **inexistant avec présence des ressources et communauté**
- Commun **inexistant avec présence (effective ou programmée) de ressources et absence de communauté**

Le premier cas est lorsque **le commun est préexistant** à l'opération d'aménagement mais est dépourvu de reconnaissance institutionnelle et administrative. La communauté, déjà présente, a su identifier les ressources à gérer en commun et à établir des règles sans que la propriété de cette ressource ou de ces règles n'aient été dûment formalisées. Ce cas est susceptible d'apparaître lorsque l'opération d'aménagement prend place dans une **zone déjà occupée** et il a pour ambition de **maintenir les résidents présents** et de **pérenniser leurs communs** en donnant les assises légales et réglementaires nécessaires pour une reconnaissance institutionnelle. Il s'agit d'un travail de compréhension de l'état des lieux du terrain, d'identification de la nature de la ressource, de son propriétaire et de l'organisation existante du commun, afin d'accompagner les populations concernées vers un modèle formalisé.

Le deuxième cas qui peut être rencontré est celui d'une **communauté existante, de ressources potentiellement disponibles pour la mise en place d'un commun**, sans que celui-ci existe, ou qu'il existe d'une manière non formalisée par la communauté. Là encore, il s'agit d'un travail de compréhension de l'état des lieux du terrain et d'accompagnement des populations concernées pour **coconstruire un projet avec un modèle de gestion et des services fournis** qui correspondent aux besoins identifiés.

Enfin le troisième cas, celui de la "**tabula rasa**" pour ainsi dire, est lorsqu'il existe le projet de la mise à disposition d'une **ressource susceptible d'être gérée** en commun mais que la **communauté n'existe pas**. Il s'agit alors pour l'aménageur d'identifier la ou les communautés susceptibles d'être intéressées par la ou les ressources qu'il estime devoir implanter, leurs modèles de gestion et les services fournis, à l'instar des habitants d'un futur quartier. Dans des processus habituels de projet de type "predict and provide" ou "decide and provide", les futurs habitants risquent de se dissocier du commun fourni par l'opération, ce qui peut conduire à son abandon. Le défi est de parvenir à mettre en place des processus qui convoquent et font **coopérer toutes les parties prenantes**, en ayant recours à des méthodes de concertation avec les usagers potentiellement identifiés **pour co-concevoir et co-produire les espaces urbains et réglementaires**. Ces parties-prenantes peuvent être identifiées avec l'avancement du projet, en partant des plus amples et déjà existantes, notamment au niveau des collectivités vers les plus spécifiques, par

exemple des collectifs issus du voisinage ou de milieux sociaux susceptibles d'intégrer - ou d'interagir avec - le futur quartier. Cela peut permettre la mise en place d'un processus de type "co-decide, co-prevent and co-provide" capable d'absorber des boucles itératives au fur et à mesure de l'identification des besoins et des ressources allouables à des niveaux de plus en plus fins.

TYPOLOGIE DES COMMUNS URBAINS ISSUE DES PROJETS INCUBÉS

Tous ces éléments ont été réunis sous forme matricielle. Cette grille de lecture se veut en quelque sorte un support analytique pour appréhender la très grande variété de configurations et de régimes de propriété qui peuvent se rencontrer au sein des communs.

Les cellules à **fond vert** correspondent à des situations rencontrées durant l'incubation. Les autres cellules de la matrice pourront faire l'objet d'accompagnement ultérieurs.

Cette grille de lecture pourra être déployée sur les différents projets incubés. Par souci d'ergonomie, elle sera parfois allégée, par suppression des catégories non concernées.

		Situation initiale rencontrée par le constructeur ou l'aménageur souhaitant développer un commun		
		Commun existant et non institutionnalisé	Commun inexistant avec présence des ressources et communauté	Commun inexistant avec présence de ressources et absence de communauté
Ressources	Foncier			
	Bâti - parties communes			
	Eau			
	Déchets			
	Energie ²³			
	Biodiversité			
Communauté et usagers	Usagers gestionnaires			
	Usagers internes à la communauté			
	Usagers externes à la communauté			
Règles entre les différentes parties prenantes du commun Collectivité, aménageur, constructeur, communauté, usagers...	Règles entre A et B			
	Règles entre B et C			
	...			

Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand

²³ Voir le rapport du Lab dédié à l'autoconsommation collective :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Lab2051_Autoconsommation_collective_Incubation.pdf

1.4 PORTRAITS DES PROJETS INCUBÉS

Cette partie décrit les projets ayant été présentés dans le cadre des ateliers de l'incubation, et qui ont été le support d'échanges visant à problématiser les freins rencontrés, à proposer des méthodes et outils pour les lever.

Pour chaque projet sont décrits :

- Les **caractéristiques principales** du projet d'ensemble (aménagement ou construction),
- Le ou les **communs envisagés ou réalisés** (en se plaçant toujours au début du processus, même quand celui-ci était achevé lors de l'atelier, comme c'est le cas pour Logeo, qui a présenté un projet réalisé),
- Les **freins** identifiés,
- L'**apport de l'incubation** pour le porteur de projet,
- Un **mot d'appréciation** du porteur de projet sur sa participation au Lab2051,
- Les **outils partagés** lors de l'atelier.

LE PROJET D'ENSEMBLE :

Localisation	Ville d'Aytré, Agglomération de La Rochelle
Etat existant	Le site est une friche urbaine de 35 ha située à 3 km du port des minimes sur un espace protégé et résiduel du passé ferroviaire du territoire.
Programme	<p>La Bongraine est un EcoQuartier prévoyant notamment 800 logements (47% libre, 33% de Logements Locatifs Sociaux (LLS), 20% d'Accession Sociale (AS), dont 130 lots à bâtir) et un tiers-lieu (Maison de Bongraine).</p> <p>Avec une ambition forte de repenser les usages de manière compatible avec la transition écologique, il est ainsi proposé aux futurs habitants de se réapproprier le quartier au travers de "communs" : lieux, énergie et stationnements.</p>
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Collectivité : Communauté d'Agglomération de la Rochelle <input type="checkbox"/> Aménageur : Aquitanis <input type="checkbox"/> Coordination, accompagnement des changements, garant carbone-climat – assistance à maîtrise d'usage : Une Autre Ville <input type="checkbox"/> Paysage et espaces publics : OLM <input type="checkbox"/> Montage immobilier et participation : Le Sens de la Ville <input type="checkbox"/> Architecture : Sathy <input type="checkbox"/> Innovation et accroche territoriale : Tipee <input type="checkbox"/> VRD et réseaux : Magéo <input type="checkbox"/> Etamine <input type="checkbox"/> Energie : Kairos Ingénierie
Calendrier	Au premier semestre 2023 (période de l'incubation), le projet urbain était défini, la commercialisation des terrains était en cours par l'aménageur, qui devait à ce titre intégrer aux promesses de vente les prescriptions liées à la réalisation, la propriété et à la gestion future des communs.

Économie du projet	<p>Les Maîtrise d’Ouvrage (MOA) des programmes immobiliers transféreront les espaces communs résidentiels à l’Association Syndicale Libre (ASL) ; la Maison de Bongraine sera remise également par l’aménageur sans valorisation financière.</p> <p>Pour les stationnements, la question reste ouverte. Compte tenu du coût important d’investissement par les MOA immobiliers dans leurs réalisations, il est difficile d’envisager leur transfert à 0€ dans l’ASL.</p> <p>Enfin, des discussions sont toujours en cours pour trouver le bon modèle d’intégration du projet d’autoconsommation collective dans l’outil de gestion et de gouvernance coopérative.</p>
---------------------------	---

LE PROJET DE COMMUNS :

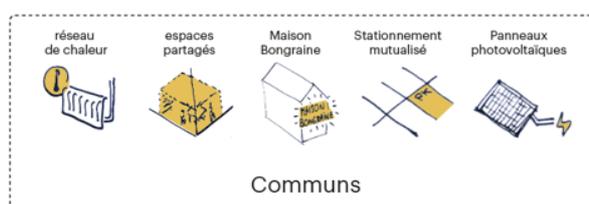
Les communs du projet Bongraine, sur la Communauté d’Agglomération de la Rochelle s’inscrivent dans la typologie de manière suivante :

Bongraine : des ressources à créer, une communauté à mobiliser, des règles à définir en amont		
Ressources	Foncier	La programmation intègre du stationnement partagé (*).
	Bâti - parties communes	Un tiers-lieu de 200 m ² - la Maison Bongraine – constitue un espace bâti commun. D’autres espaces sont partagés pour le logement.
	Energie	Aquitanis envisage l’installation d’un système d’autoconsommation énergétique via des panneaux photovoltaïques (*).
	Biodiversité	Le projet inclut des espaces extérieurs (*) aménagés.
Communauté et usagers	Usagers gestionnaires	Les futurs habitants seront à la fois usagers et gestionnaires des communs développés.
	Usagers internes à la communauté	Les visiteurs des habitants, par exemple pour avoir accès aux parkings partagés et aux espaces extérieurs.
	Usagers externes à la communauté	Certains communs ont vocation à être ouverts sur le quartier et à participer de sa vitalité.
Règles entre les	Entre aménageur et constructeur	Aquitanis contractualise (Promesse puis Acte de Vente) avec des constructeurs.

différentes parties prenantes du commun	Entre constructeur et propriétaires ou locataires	Les constructeurs cèdent à l'ASL les parties communes. L'ASL transfère des droits réels par des baux emphytéotiques ou des baux à construction à la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) ou association Les Communs de Bongraine.
	Entre usagers propriétaires, gestionnaires et externes	Les usagers gestionnaires négocient des règles aux usagers, qu'ils soient propriétaires, locataires, externes.

Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand.

Illustrations



cession à l'euro symbolique ou prix de revient ou bien de retour de concession

ASL de quartier (échelle ZAC)

Un véhicule de propriété collective

Bail emphytéotique/
Bail à construction

Garant institutionnel (au moins en amorçage)
→
Accompagnement en amorçage

Les communs de Bongraine (forme juridique à définir)

Un outil de gestion et de gouvernance coopérative



Collectif d'habitants du quartier Bongraine

Crédits : Aquitanis



Les freins identifiés :

Deux freins principaux sont identifiés par l'aménageur :

- Comment contractualiser avec les promoteurs qui devront créer les ressources et en confier la gestion à la future communauté habitante ?
- Comment accompagner la création d'une communauté qui assumera la gestion des communs en autonomie ?



L'apport de l'incubation pour le porteur de projet aquitanis :

- Les échanges en séance ont conduit à des réflexions sur :
 - Les enjeux d'une programmation adaptée aux besoins des habitants : la consultation citoyenne, les services d'animation pour la co-programmation et le rôle des AMU (Assistance à Maîtrise d'Usage, modalité récente d'accompagnement, née de la nécessité de s'appuyer sur les expertises des usagers pour définir des projets adaptés) étaient au cœur du débat.
 - Les enjeux d'un modèle économique adapté à la programmation
 - Les enjeux de gestion de copropriété : les structures ad'hoc pour gérer les communs (ASL, SCIC) ont fait l'objet d'un approfondissement avec LexCity
- Un éclairage complémentaire aux études déjà menées par Aquitanis, sous forme de note d'analyse pour l'agence 360, établie par le cabinet LexCity a permis de structurer le questionnement quant aux véhicules juridiques à mobiliser dans la création des communs envisagés, notamment par l'analyse des finalités des communs, de leurs modalités (existence d'un modèle économique, évolution de la communauté dans le temps).



Les outils partagés lors de l'atelier :

- Des outils sur la programmation et la consultation :
 - Aquitanis a partagé un cahier des charges et un règlement de consultation d'Assistance à Maîtrise d'usage (AMU) pour les communs urbains : [230329 BONG CCTP](#) et [230329 BONG RC](#)
- Des outils sur la gouvernance :
 - LexCity a produit une note de gouvernance autour de trois rôles d'un pilote (concertation, accompagnement et gestion) suivie d'une grille de lecture permettant l'analyse de la structure juridique la plus adaptée au commun considéré : [230323 Note LexCity](#)

→ Aquitanis a partagé le statut de l'Association les Communs de Bongraine, sa forme de gouvernance et les moyens mis à disposition par ce statut : [230320 BONG Statut association](#)

○ Des outils sur la mise en place de services énergétiques (même si en dehors du périmètre du Lab, nous remontons ce livrable rattaché à la stratégie d'ensemble du projet Bongraine) :

Le mot d'Aurélie de Domingo, cheffe de projet aménagement urbain chez Aquitanis :

Les communs de quartier répondent à l'ambition d'inscrire systématiquement l'écologie comme enjeu collectif et de le matérialiser dans des objets concrets de production et de mutualisation ainsi que des formes alternatives de gestion et de propriété. Nous avons mobilisé beaucoup d'énergie sur toute l'année 2023 pour trouver les modalités contractuelles et juridiques nous permettant de rendre possibles cette intention. Plusieurs espaces de travail nous ont permis d'aboutir sur une structuration qui nous semble cohérente. Le Lab2051 nous a obligé à préciser nos intentions et à les énoncer de manière plus synthétique. La réalisation de la note juridique de Maître ORTEGA (du cabinet Lexcity) nous a permis de prendre conscience de l'importance d'avancer dans la définition et l'économie des communs avant de choisir la forme juridique de l'outil de gestion et de gouvernance coopérative. Il a donné les bases du travail d'approfondissement piloté par notre Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en matière de montage immobilier et de modalités de gestion (Le Sens de la Ville) réunissant notaire, juriste, responsable de syndic et moi. Des difficultés restent non résolues à ce jour pour rendre effectif l'ambition des Communs, notamment sur la question du stationnement et l'intégration du projet d'autoconsommation collective dans l'outil de gestion et de gouvernance

1.4.2 IENA MEXICO LA FABRIQUE DES QUARTIERS

DVD

LE PROJET D'ENSEMBLE :

Localisation	Lille
Etat existant	Le projet Iéna México est situé dans un quartier ancien d'habitat gradé composé de maisons individuelles situées sur des parcelles étroites ne pouvant accueillir tous les usages souhaités sur l'emprise privée.
Programme	<p>La réhabilitation et le réaménagement du quartier prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> La création d'un espace vert de proximité de 2500 m² minimum <input type="checkbox"/> La requalification de la rue d'Iéna <input type="checkbox"/> L'acquisition de 66 biens dont 39 réhabilitations et 27 démolitions <input type="checkbox"/> L'accompagnement des propriétaires à la rénovation des logements dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de construction démolition (OPAH-RU + CD) <input type="checkbox"/> Une co-production poussée avec les habitants <p>Le développement de communautés d'acteurs et de services communs incluant l'ouverture d'un tiers-lieu (le garage) et d'une cour partagée (cour Lamoot).</p>
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Collectivités : Métropole Européenne de Lille et Ville de Lille <input type="checkbox"/> Aménageur et porteur du DVD : La fabrique des quartiers <input type="checkbox"/> Opérateur foncier : Etablissement Public Foncier des Hauts-de-France (EPF HDF) <input type="checkbox"/> Autres financeurs : ANRU, Région Hauts-de-France <input type="checkbox"/> Bureau d'études cadre énergie/mobilité/réemploi : INDDIGO <input type="checkbox"/> Bureau d'étude de recomposition des courées : studio sam.banchet, atelier Kantwerk, Qualivia Ingénierie

<p>Calendrier</p>	<p>Le projet urbain est en phase de programmation habitat, espaces publics et futurs communs. Une équipe pluridisciplinaire de designers va être mandatée pour aller aux devant des habitants et usagers, définir la nature des services à mettre en commun et esquisser leurs modes de gestion. Ces derniers feront par ailleurs l'objet d'une étude ad hoc.</p> <p>Plusieurs espaces communs sont d'ores et déjà identifiés : deux anciens garages d'une surface totale de 440 m², une ancienne courée déconstruite, bien appropriée par les habitants mais sans autorisation de la collectivité propriétaire, des RDC d'immeubles à construire par l'aménageur.</p> <p>Des réflexions sur un nouveau partage de l'espace public seront aussi engagées. Ces communs devront notamment répondre aux enjeux suivants : développer un modèle énergétique de quartier, plus sobre et plus collectif, développer la mobilité active et favoriser le réemploi.</p>
<p>Économie du projet</p>	<p>L'ensemble des acquisitions nécessaires au projet sont réalisées par l'aménageur ou l'opérateur foncier (Établissement Public Foncier des Hauts de France). Les biens acquis et réhabilités par l'aménageur seront commercialisés sous le régime du Bail Réel Solidaire (par l'Office Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise), de manière à réintégrer, sur la durée, des familles sur le secteur et pérenniser les investissements publics. Les réflexions sont toujours en cours concernant le portage des communs</p>

Illustrations



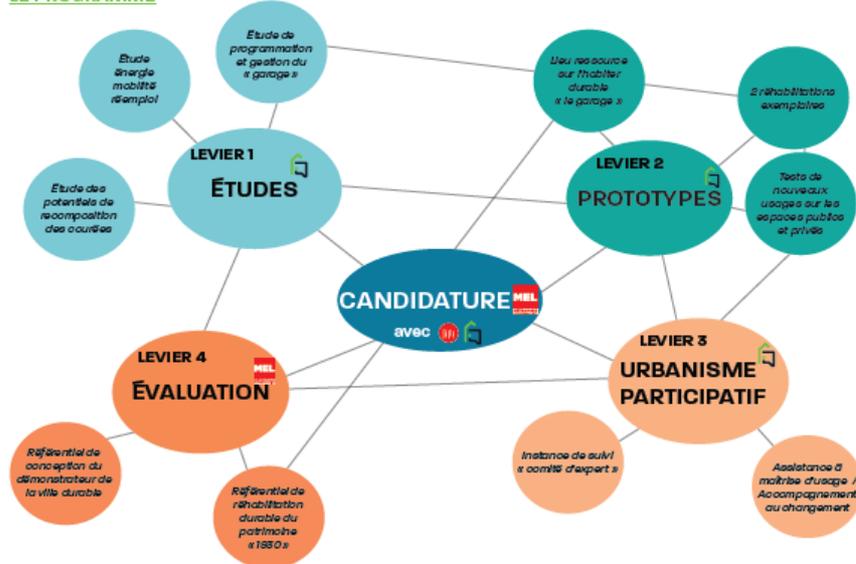
NPNRU LILLE QUARTIERS ANCIENS

IÉNA MEXICO - UN QUARTIER ANCIEN À SANTÉ POSITIVE ET BAS CARBONE

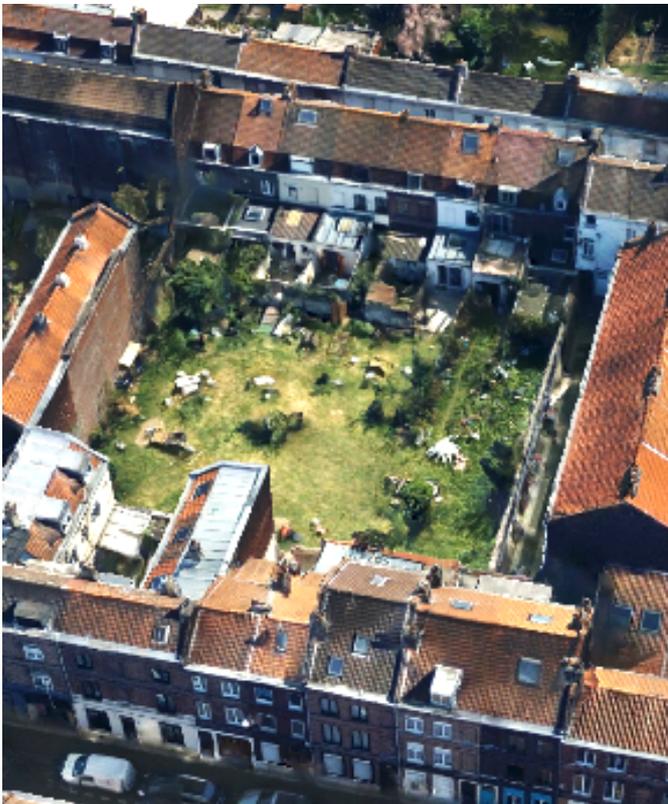


PHASE INCUBATION OCTOBRE 2022 → OCTOBRE 2025 - 464 035 €

LE PROGRAMME



Orientations programmatiques du projet Iéna Mexico



Vue aérienne
d'une cour du quartier

Crédits : la Fabrique des Quartiers

LE PROJET DE COMMUNS :

Les communs du projet Léna Mexico s'inscrivent dans la typologie de manière suivante :

Léna Mexico : des ressources existantes à institutionnaliser, une communauté à mobiliser, des règles à définir en amont		
Ressources	Foncier	<p>Les types de ressources foncières à destination d'un usage commun présents dans le projet sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La cour Lamoot est aujourd'hui un foncier public issu d'une déconstruction de logements utilisés par des privés sans autorisation ; ○ La programmation du quartier, prévoyant une diminution de l'usage de l'automobile, engendre une libération des espaces de circulation qui pourraient être réinvestis dans des usages communs (stationnement partagé par exemple, services favorisant la mobilité douce...).
	Bâti - parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un ancien garage du quartier Léna Mexico vise à devenir un lieu d'expérimentation, d'échanges et de formation autour de l'habiter durable. ○ Un hangar de 80 m² peut accueillir des services liés à la mobilité douce, au réemploi... ➔ Des rez-de-chaussées d'immeubles existants ou à construire pourront accueillir des services communs pour un "versant" du quartier (locaux vélo, locaux poubelle, sous-station...)
	Energie	<p>L'ambition est de développer un système énergétique de quartier, collectif et bas carbone, en quartier ancien déjà constitué. Les communs créés devront notamment permettre de répondre à cet enjeu majeur</p>
	Biodiversité	<p>Les espaces publics libérés de la voiture devront accueillir des espaces végétalisés support de biodiversité et limitant les îlots de chaleur urbains (ICU).</p>

Communauté et usagers	Usagers gestionnaires	L'ambition est de rendre les usagers gestionnaires de ces futurs communs.
	Usagers internes à la communauté	Le garage du quartier Léna Mexico sera d'abord en occupation transitoire ; il pourrait devenir à terme le lieu de vie du quartier. Dans sa gestion transitoire, il doit permettre une dynamique d'appropriation de la démarche globale par les habitants et collectifs locaux.
Règles entre les différentes parties prenantes du commun	Entre aménageur et communauté	A définir, des pistes ont été proposées en atelier.
	Entre collectivité et aménageur	Un protocole d'expérimentation a été rédigé. Il définit notamment les modalités de gouvernance du projet entre l'aménageur et les collectivités partenaires. Il propose également la création d'un "comité d'experts" réunissant des experts d'usage (des habitants) et des experts techniques.
	Entre collectivité et usagers/communauté	A définir, des pistes ont été proposées en atelier.

Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand.



Les freins identifiés :

- Comment donner en gestion des équipements répondant à des besoins privés sur du domaine public ? Quels modèles économiques, juridiques, de gestion ? Quelle place pour les collectivités ?
- Comment mobiliser les habitants, dans la durée, sur des sujets techniques et engageants ?



L'apport de l'incubation pour le porteur de projet La fabrique des quartiers :

- Trois familles de leviers ont été évoquées par les participants, pour lesquels des outils ont été partagés :
- Modèles juridiques et de gestion : une **convention d'occupation temporaire** permettrait à des usagers privés d'occuper l'espace public. Ces autorisations étant nominatives, il est possible de faire signer la convention par un collectif de gestion.

- Modèle économique :
- Un **modèle concessif** permet de financer par le fond privé des infrastructures publiques. Autrement, le couplage des différentes activités du projet pourrait permettre d'atteindre un équilibre économique d'ensemble.
- Le **tiers-financement** permet d'externaliser le coût d'investissement chez un tiers, accompagné des recettes et bénéfices d'exploitation (exemples : installations photovoltaïques opérées par un tiers, rénovation énergétique auprès du rénovateur).
- Urbanisme transitoire : l'émergence de nouvelles pratiques (urbanisme culturel) et de nouveaux métiers (AMU, poste de coordination transitoire) permettent d'accompagner la programmation, le design de service et la mobilisation de la communauté.
- Une réflexion a été menée autour de la réactivation des espaces abandonnés par l'occupation temporaire. Elle a conduit à l'élaboration d'une note de gouvernance pour l'expérimentation qui propose un mode opératoire et des schémas protocolaires pour mener à bien ce type de projet : [230426 Note gouvernance de l'expérimentation](#).

Les outils partagés lors de l'atelier :

- Un CTTP de prestation pluridisciplinaire en design de politiques publiques pour la Métropole Européenne de Lille : [240227 FAB CCTP Accord cadre design des politiques publiques](#)
- Un CTTP s'inscrivant dans le marché subséquent pour le quartier Léna México : [240227 FAB CCTP Nouveaux communs en quartiers anciens](#)

Le mot du porteur de projet, Mélanie CHAPELAIN, chargée d'opération d'aménagement à la fabrique des quartiers :

La création de communs est une ligne de force de notre candidature au programme France 2030-Démonstrateur de la ville durable car nous avons vite perçu que l'approche collective serait la plus appropriée pour répondre aux enjeux de ce quartier ancien, que nous souhaitons demain "à santé positive et bas carbone". Toutefois, entre l'intuition, la stratégie partagée et la mise en œuvre effective, il y a de nombreuses étapes à franchir. Le Lab2051 nous a permis de prendre connaissance du cheminement opéré par d'autres porteurs de projet et ainsi de bien nous resituer dans cette échelle du temps long, de préciser nos besoins en accompagnement externe (programmatique et juridique notamment) et aussi de comprendre la nécessité à définir un cadre de gouvernance clair et partagé avec nos partenaires. L'accompagnement plus spécifique de l'Agence 360 a conduit à la rédaction d'un protocole d'expérimentation, aujourd'hui validé par les élus. Le chemin est encore long mais la motivation intacte, renforcée par les projets concluants et plein de sens présentés dans le cadre de ce Lab.

LE PROJET D'ENSEMBLE :

Localisation	Logeo Seine souhaite développer un réseau de tiers-lieux au Havre. Nous nous sommes plus particulièrement intéressés à Axès, situé dans l'allée Aimée Césaire.
État existant	Axès repense les espaces laissés en pied d'immeuble de logements et traditionnellement destinés à des loges de gardien.
Programme	Le rez-de-chaussée est organisé en trois espaces : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> L'espace coworking en accès libre composé d'une trentaine de postes (100 m²) ; <input type="checkbox"/> Le service de restauration Axès (150 m²) ; La salle flex recevant divers évènements et activités (100 m ²).
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bailleur/Aménageur/Exploitant : Logeo Seine <input type="checkbox"/> Collectivités partenaires : ville du Havre
Calendrier	Au premier semestre 2023 (période de l'incubation), le modèle du tiers-lieux Axès est en fonctionnement sur son premier site.
Économie du projet	Les recettes des activités de petite restauration et de privatisation du lieu permettent d'équilibrer les dépenses de personnel, de rembourser le coût d'investissement. L'équilibre est obtenu par le fait que Logeo a mutualisé la fonction et les locaux de gardiennage avec celle de gestionnaire d'espace commun.

Illustrations



Visite du Lab à Axès, allée Aimée Césaire, avril 2023

Credits : Logeo Seine

LE PROJET DE COMMUNS :

Les communs des projets Axès s'inscrivent dans la typologie de manière suivante :

Axès : des ressources existantes à exploiter (rez-de-chaussée d'un immeuble), une communauté à mobiliser, des règles définies à dupliquer

Ressources	Bâti - parties communes	Axès est un espace de café-coworking permettant l'accueil d'évènements.
Communauté et usagers	Usagers internes à la communauté	La "communauté" qui fixe les règles est constituée des équipes de Logeo Seine, qui peuvent utiliser le lieu à l'instar de tout autre usager.
	Usagers externes à la communauté	Axès étant en accès libre, des usagers de tous horizons peuvent travailler dans l'espace coworking, se sustenter à l'espace café ou assister aux évènements organisés dans la salle Flex.

Règles entre les différentes parties prenantes du commun	Entre aménageur et communauté	Ici, Logeo Seine est à la fois aménageur, bailleur social (entreprise sociale pour l'habitat) et gestionnaire du commun. A ce titre Logeo Seine établit les règles (horaires, tarifs, charte d'occupation d'Axès...), selon une stratégie concertée avec la municipalité.
	Entre collectivité et aménageur	
	Entre collectivité et usagers/communauté	

Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand.



Les freins identifiés :

○ Une étude juridique a permis de valider le fait que les statuts de Logeo permettaient de développer ce commun.



L'apport de l'incubation pour le porteur de projet La fabrique des quartiers :

○ Logeo a partagé ses expériences, son analyse, fait visiter ses réalisations, et a grandement contribué à stimuler les échanges et à nourrir la boîte à outils issue de cette incubation.



Les outils partagés lors de l'atelier :

○ Une méthodologie d'étude des attentes des futurs usagers pour tester la programmation d'un projet de commun : [230904 LOG Etude Potloc des attentes usagers](#) et l'appel à projet correspondant aux attentes commerciales des usagers : [230904 LOG Règlement appel à projets commerces AAC](#)

○ Des outils marketing permettant de développer l'identité d'un commun et de faciliter sa reproductibilité : [230423 LOG Plateforme de marque Axès](#)

○ Le modèle économique de ses tiers-lieux permettant d'assurer la gratuité du commun : [230525 LOG Modèle économique](#)

Le mot de Jérôme JACQ, directeur stratégie et offres chez Logeo Seine :

L'entreprise sociale pour l'habitat (ESH) Logeo Seine défend le principe d'«habitat augmenté» : l'habitat ne se limite pas aux quatre murs du logement, il s'envisage comme une offre globale qui intègre trois composantes complémentaires : des espaces, des services et des équipements. C'est ce qui caractérise une nouvelle « expérience d'habiter » pour les habitants et les usagers du quartier, matérialisée dans des espaces communs. La traditionnelle loge de gardien se transforme alors en café-coworking et répond à de nouveaux usages (travail en mobilité, rencontres informelles, besoins de convivialité...) dont certains n'avaient pas été anticipés en amont (occuper des enfants le mercredi par les nourrices du quartier, par exemple). C'est ainsi qu'est né Axès, nouveau lieu de proximité pour Logeo Seine.

Deux grandes convictions guident la création de ces nouveaux communs :

- Le besoin de qualité et de sobriété architecturales des espaces pour permettre une appropriation par le plus grand nombre ;
- La flexibilité d'utilisation des équipements mis à disposition pour répondre aux besoins de chacun.

Convaincu de la nécessité d'avoir un gestionnaire pour le bon fonctionnement des ses communs, Logeo Seine a fait le choix de les opérer en propre.

LE PROJET D'ENSEMBLE :

Le projet d'ensemble : à noter que Modus Ædificandi est une structure de maîtrise d'ouvrage mettant en œuvre un concept immobilier nouveau permettant de répondre aux besoins des habitants et d'offrir des communs mutualisés en prévoyant l'évolution ; au moment de l'incubation, l'avancement était au stade des études opérationnelles sur des premiers sites de projet, à Marseille.

“Ville Capable” est une démarche qui se projette dans une dimension supplémentaire, offrant de la flexibilité immobilière et programmatique - au sein d'un parc multi-sites de programmation mixte - et plus seulement au sein d'un immeuble donné.

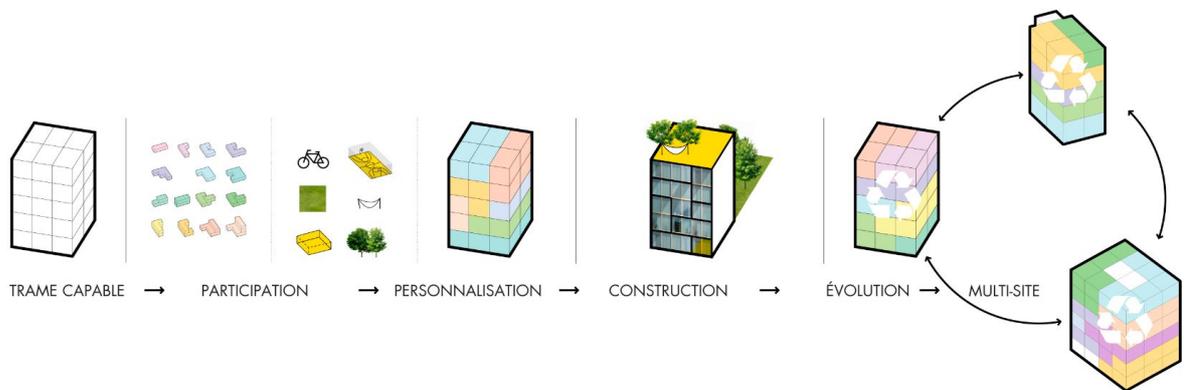
Localisation	Premier site 57 rue des Dominicaines, 13001 Marseille Autres sites à venir dans la ville du quart d'heure
État existant	Selon projets
Programme	<p>À l'échelle d'un immeuble, le programme est défini par les usagers dans le cadre d'un processus conduit par Modus Ædificandi les associant très en amont. Ce programme définissant en particulier les espaces communs.</p> <p>À l'échelle de la ville, le principe du « multi-site » permet aux usagers d'accéder à des infrastructures de différents bâtiments, où différents types de communs sont proposés, en intérieur comme en extérieur.</p>
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Modus Ædificandi comme structure fédérant les futurs copropriétaires dans une démarche de réponse des projets immobiliers à la demande <input type="checkbox"/> La collectivité. <input type="checkbox"/> Les futurs usagers.
Calendrier	Les premiers projets devraient rentrer en phase de construction en 2025.

Economie du projet

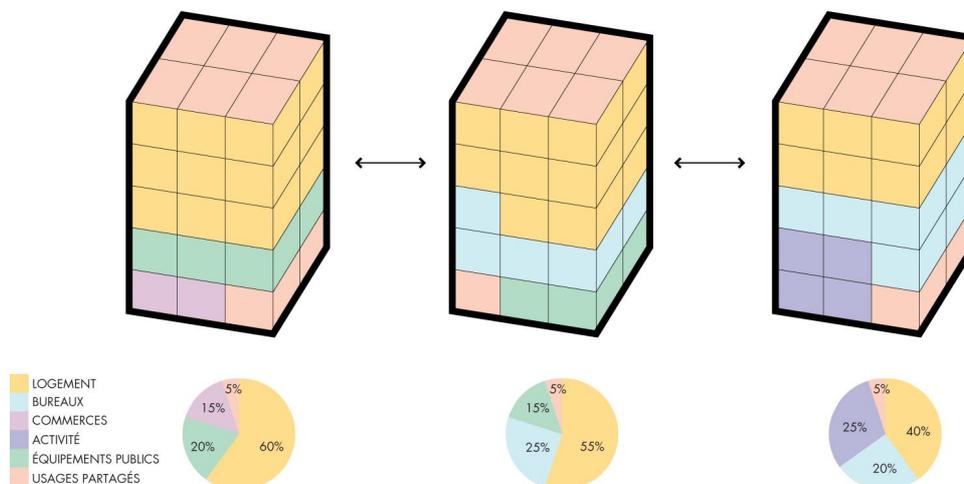
Le mode opératoire Ville Capable permet de remonter l'équation économique difficile des petits projets urbains à une échelle multi-site permettant leur équilibre et, - Modus Ædificandi se positionnant comme opérateur en maîtrise d'ouvrage directe, permettant de s'affranchir des marges traditionnelles de la promotion immobilière. Ces économies, de l'ordre de 8 à 15% du prix de sortie, sont de nouvelles marges de manœuvre pour :

- Une meilleure qualité architecturale
- Davantage d'ambitions environnementales
- Rendre possible des petites opérations situées sous les seuils de viabilité des opérateurs traditionnels
- La création d'espaces communs plus généreux

Illustrations



Ville Capable : un montage global pour faire la ville d'aujourd'hui en permettant celle de demain.



Différentes configurations pour une même emprise foncière et enveloppe bâtie.

LE PROJET DE COMMUNS :

Les communs du projet Ville Capable (à l'échelle de plusieurs immeubles) s'inscrivent dans la typologie de manière suivante :

Ville Capable : des ressources à définir, une communauté à mobiliser, des règles à appliquer		
Ressources	Bâti - parties communes	Différents espaces communs peuvent être intégrés : salle de sport, buanderie, jardin, toitures terrasses, etc.
	Eau	Un système récupération de l'eau peut être installé en toiture.
	Déchets	Un compost commun sera disponible.
	Energie	Le système énergétique consiste en une Smart grid avec mutualisation de la production d'énergie vers un réseau commun.
	Biodiversité	La végétalisation des toitures et, selon projet, des espaces verts en pied d'immeuble peut être envisagée.
Communauté et usagers	Usagers gestionnaires	Personne morale Ville Capable au sein de laquelle se trouve un collège d'usagers.
	Usagers internes à la communauté	Tous les usagers.
	Usagers externes à la communauté	En fonction des choix des gestionnaires, des parties communes pourront être ouvertes sur le quartier.
Règles entre les différentes parties prenantes du commun	Entre constructeur et propriétaires ou locataires	En phase de conception et construction : un travail en commun permettra d'aboutir à la définition du projet final et aux règles de gestion.
	Entre usagers propriétaires, gestionnaires et externes	Des règles de gestion et de vie commune dans l'immeuble seront établies.

Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand.



Les freins identifiés :

○ A l'échelle de la ville, ce montage serait multi-site, et nécessiterait un méta-permis (centré sur la programmation), voire un permis dynamique qui s'incrémente au fil des opportunités foncières... Ce concept pourrait alimenter une réflexion prospective sur les modalités d'adaptation au changement climatique, qui demanderont le déploiement rapide et massif de nouveaux projets.



L'apport de l'incubation pour Modus Ædificandi :

○ L'atelier a permis de porter à connaissance les apports et des difficultés de la solution proposée au Ministère de la Transition écologique.



Les outils partagés lors de l'atelier :

○ La plaquette de présentation de la démarche Ville Capable:
[230524 MAE Plaquette Ville capable](#)

○ Une note de synthèse du projet incluant ses enjeux, ses objectifs, sa forme juridique et son calendrier : 231002_MAE_Note de synthèse_Ville capable

Le mot de Billy Guidoni, fondateur et président de Modus Ædificandi :

La fabrication de la ville sur la ville est devenue complexe, pour des raisons systémiques. Dans l'équation urbaine actuelle, le croisement du patrimoine, de la norme, des besoins sociaux, architecturaux et de l'économie ne permettent pas de trouver une opérationnalité pérenne.

Ville capable est une approche opérationnelle innovante de fabrication de la ville sur la ville, basée sur l'usage et évolutive.

Son montage global permet la réponse à des enjeux actuels et futurs, avec une approche foncière vertueuse et la fluidification d'un parcours résidentiel et programmatique au sein de la ville.

LE PROJET D'ENSEMBLE :

Remarque liminaire : le projet Briançon, porté par Quartus, a fait l'objet d'échanges et du portrait ci-dessous durant l'été 2023. Un point d'actualisation a été conduit début 2024, informant de la modification du programme et de sa stratégie de commercialisation, pour tenir compte de la situation de crise subie par les opérations immobilières privées. Un paragraphe, en fin de portrait, fait état de ces modifications.

Localisation	Marseille
Etat existant	Locaux commerciaux et d'activité
Programme	<p>Le programme prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 53 logements en co-conception <input type="checkbox"/> Un bâti R+5 dont un seul niveau de sous-sol visant à diminuer le nombre de places de stationnement et inciter aux mobilités douces <input type="checkbox"/> Une toiture de 450 m², composée d'environ 10 m² de terrasses par logement, le reste constituant des espaces communs mis en réseau via des passerelles d'accès <input type="checkbox"/> Un espace coworking commun <p>Les espaces communs représentent 20 à 25% des surfaces de ce programme, contre 7 à 10% pour des projets collectifs "conventionnels".</p>
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aménageur et collectivités : Euroméditerranée, Ville de Marseille, Métropole Aix-Marseille <input type="checkbox"/> Promoteur : Quartus <input type="checkbox"/> Architecte : Caractère Spécial / Matthieu Poitevin Architecture
Calendrier	Démarrage travaux fin 2024 / livraison fin 2026
Economie du projet	Il s'agit d'une opération de promotion immobilière "classique" dans laquelle les curseurs des parties communes sont optimisés.

Illustrations



Réseau de toits partagés, projet Quartus Briançon

LE PROJET DE COMMUNS :

Les commons du projet de Quartus s'inscrivent dans la typologie de manière suivante :

Quartus Briançon : des ressources à créer, une communauté à mobiliser, des règles à définir		
Ressources	Bâti - parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ○ Tout un réseau de terrasses sera accessible via les passerelles dédiées. ○ D'autres espaces communs de coworking sont intégrés. ○ Enfin, le stationnement constituera une ressource commune.
Communauté et usagers	Usagers gestionnaires	Les copropriétaires
	Usagers internes à la communauté	Les habitants
	Usagers externes à la communauté	L'ouverture à d'autres publics sera rendue possible selon les règles de fonctionnement de l'immeuble.

Règles entre les différentes parties prenantes du commun	Entre aménageur et constructeur	Les aménagements seront conçus en programmation partagée itérative.
	Entre bailleur et propriétaires ou locataires	Un contrat locatif intermédiaire lie le bailleur aux locataires.
	Entre usagers propriétaires, gestionnaires et externes	A préciser dans les règles de fonctionnement de l'immeuble, par les copropriétaires.

Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand.



Les freins identifiés :

Des freins à lever vis-à-vis des communs en général et des toitures partagées en particulier :

- Les parties communes généreuses viennent renchérir les prix de sortie des m² habitables, qui est un indicateur décisif pour un achat immobilier. Cela constitue un obstacle économique et culturel (pour les acheteurs mais aussi pour les banques qui les financent les qui calculent leur prise de risque sur des m² exclusifs) à la commercialisation des logements.
- Définir « ex ante » un mode de gestion qui favorise la pérennité des communs avec, par exemple :
 - Des préconisations réglementaires sur le statut et rôle des syndicats et copropriétés
 - Des modèles juridiques et économiques de gestion de ces espaces
- Étudier des méthodologies de conception des espaces communs qui associent les occupants



L'apport de l'incubation pour Quartus :

- Contribuer à aller vers une réinvention de la copropriété, intégrant de la mixité sociale, des espaces communs et de la co-construction. En effet, d'un point de vue réglementaire, la copropriété administre mais n'a pas de rôle dans la gestion des communs.
- Sur ce dernier point, l'apport de Maître Ortega (LexCity) est éclairant : Qu'il s'agisse de propriété publique ou privée, il existe toujours un propriétaire. Et son droit de propriété est un droit exclusif. Néanmoins, il existe des outils pour « diminuer » les prérogatives d'un propriétaire sur son bien et permettre une utilisation partagée. Un premier outil est la charte, qui permet d'imposer un cadre d'utilisation du commun.

Son défaut : il faut la renouveler régulièrement pour tenir compte des évolutions du commun (acteurs, règles, périmètre...) de manière suffisamment délibérée (assemblée générale à réunir...) et tracée pour qu'on puisse s'y référer ; elle restera cela dit fragile au plan juridique. Pour assurer une gestion plus pérenne du commun, certaines structures permettent d'héberger tous types d'usagers : les associations syndicales, les associations Loi 1901 (pour les tiers-lieux par exemple), les coopératives (souvent mobilisées pour la gestion de jardins partagés), etc. Pour assurer un usage évolutif des communs, il faut mettre en place un mécanisme décisionnel fonctionnel. Une solution consiste à intégrer des professionnels (personne publique (la commune d'implantation du projet par exemple), foncière, etc) dans la structure de gestion créée, afin d'éviter des situations d'indécision. Ce modèle est certes imparfait, insoucieux des considérations démocratiques, mais assure une sécurité adaptée au cadre juridique actuel.

Les outils partagés lors de l'atelier :

○ Le processus de co-création proposé par Quartus est un exemple inspirant, dans sa structuration en étapes et leurs modalités : [230802 QUA Co-création brief agence](#)

○ Une étude de l'ESSEC pour Quartus interroge les nouveaux modes de vie et besoins des usagers pour réinventer la conception, l'utilisation et la gestion des parties communes : [230802 QUA Réinventer la conception, l'utilisation et la gestion des parties communes](#)

ÉPILOGUE : ACTUALITÉ DU PROJET DÉBUT 2024

Le projet initial prévoyait une commercialisation en accession, selon des modalités de co-conception avec les futurs copropriétaires, et des espaces communs (salle commune, toiture) généreux et aménagés de manière adaptée.

Les conditions de marché de fin 2023 (difficulté d'accès au crédit, renchérissement des coûts de construction...) ont fait opter pour une commercialisation en bloc à un bailleur social, et revoir à la baisse l'ambition des espaces communs : la salle commune a été affectée à un logement particulier, la toiture demeure accessible mais sans aménagement qualitatif (et dont l'utilisation devra être accompagnée (règlement, animation...), pour éviter un risque de mésusage et de fermeture.

Demeure un hall d'entrée généreux, dont l'affectation et les usages peuvent encore être précisés et accompagnés.

Cet épilogue montre la fragilité des communs, tant dans les investissements qu'ils supposent (ici réduits au profit d'espaces particuliers), que de l'accompagnement qu'ils demandent (non acquis à ce stade...).

Le mot de Ludovic Boespflug, Directeur général de Quartus :

Le travail sur les communs au sein des projets résidentiels de Quartus est un sujet récurrent, qui reçoit, en fonction du contexte de chaque projet, des réponses variées. Le projet Briançon reposait à sa conception sur une volonté forte de correspondre à un mode de vie méditerranéen, convivial et chaleureux. Si les espaces extérieurs généreux ont pu être préservés dans l'exercice d'optimisation économique du projet, constituant ainsi un potentiel fort de support du vivre ensemble, les modalités de gestion de ce lieu par le futur bailleur devront être méticuleusement préparées afin de permettre la meilleure qualité d'usage.

Le Lab2051 se révèle un vrai lieu d'échange et de connaissance des projets engagés par différentes catégories de maîtrises d'ouvrages, et enrichit indéniablement nos réflexions. Aujourd'hui, au-delà de la recherche de solutions innovantes pour répondre aux besoins actuels de qualité d'habiter, il s'agit bien de partager des expériences, de créer des partenariats, de mettre en synergie des réseaux d'acteurs compétents et engagés.

1.4.6 LES HALLES EN COMMUN TERRITOIRES RENNES

DVD

LE PROJET D'ENSEMBLE :

Localisation	Quartier la Courrouze, Rennes
Etat existant	Le projet se situe sur un site de 4 ha dont 13 000 m ² de d'anciennes halles consacrées à l'industrie de l'armement.
Programme	La réhabilitation des halles prévoit du logement, dont de l'habitat participatif, de l'activité liée à l'économie circulaire et un tiers-lieu. Différentes typologies de commun sont intégrées dans le projet : sur les espaces publics, dans les bâtiments (dont tiers-lieu), pour le stationnement et pour l'énergie.
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Métropole Rennes<input type="checkbox"/> Aménageur et gestionnaire : Territoires Rennes<input type="checkbox"/> Bailleur : Habitat et humanisme<input type="checkbox"/> Service énergétique : Parasol 35
Calendrier	Dans une démarche d'urbanisme transitoire, le site est partiellement occupé depuis octobre 2022 (par des associations, une ressourcerie, etc) tandis qu'une étude de programmation et de montage pour la réhabilitation est en cours sur les surfaces restantes. Une AMU va être désignée pour accompagner le processus d'habitat participatif (cahier des charges à construire). Une autre mission d'AMO va préfigurer les espaces publics, articulée avec une AMO documentation de projet.
Economie du projet	Il s'agit d'une opération de recyclage urbain exceptionnelle par son ampleur. La création de ces communs est à la fois un coût et une recette : un coût car elle demande des travaux transitoires, une ingénierie interne et externe ; une recette car elle épargne une partie des frais de gardiennage, contribue à la notoriété du site et participe à la création de valeurs sociales, environnementales et immobilières. Cette activation des communs permet de structurer une gouvernance partagée du projet urbain favorable à la programmation des logements abordables, des espaces publics, des équipements généreux.

Illustrations



Moment de vie aux Halles en Commun

Credits : Territoire Rennes

LE PROJET DE COMMUNS :

Les communs du projet les Halles en Commun s'inscrivent dans la typologie de manière suivante :

Halles en communs : des ressources à exploiter, une communauté à créer, des règles à définir		
Ressources	Foncier	Les ressources foncières concernent le stationnement, la rue piétonne active et les jardins partagés, chevauchant des espaces extérieurs sur les anciennes voies ferrées de desserte des halles.
	Bâti - parties communes	Le futur tiers-lieu constitue une ressource bâtie de commun.
	Energie	La programmation prévoit une boucle d'autoconsommation collective en toiture.
	Biodiversité	Des jardins partagés sont intégrés à la programmation.
Communauté et usagers	Usagers gestionnaires	Les droits des différentes catégories d'acteurs sont un des objets de

	Usagers internes à la communauté	l'expérimentation, avec comme objectif le retrait progressif de l'aménageur.
	Usagers externes à la communauté	
Règles entre les différentes parties prenantes du commun	Entre constructeur et propriétaires ou locataires	Les aménagements seront conçus en chantier participatif avec les habitants.

Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand.



Les freins identifiés :

- La passation des marchés ne permet pas d'intégrer les incertitudes de ce type de projet, notamment au regard de la pérennité du commun transitoire après l'aménagement définitif du site.
- Les pratiques de l'aménagement doivent s'acculturer aux enjeux de l'urbanisme transitoire.



L'apport de l'incubation pour Territoires Rennes :

- Les Halles en Commun est un projet à la fois en phase de démarrage et particulièrement bien structuré et outillé, avec des questionnements sur les modalités de gestion à mettre en place à l'avenir mais sans point de blocage. L'apport de l'incubation a principalement consisté à bénéficier de retours d'expérience d'autres porteurs de projets, en termes de diagnostic et d'outils mis en œuvre.



Les outils partagés lors de l'atelier :

- Une fiche de poste de coordination transitoire : [230404 TER Fiche de poste coordinatrice transitoire](#)
- Une Présentation de la mission de documentation surtout de l'approche transitoire des Halles en Commun : [230404 TER Mission de documentation](#)
- Une présentation de la mission de préfiguration des espaces : [230404 TER Mission préfiguration](#)

Le mot de Mehdi Teffahi, responsable d'opération chez Territoires Rennes :

Le projet des Halles en Commun, fusion entre préservation patrimoniale et urbanisme transitoire, est en phase de démarrage, avec une gouvernance des communs en construction impliquant activement une vingtaine de structures occupantes. Dans cette aventure, le Lab2051 devient une source cruciale d'innovation, partageant des expériences et des outils opérationnels issus de réussites antérieures. Ce dialogue dynamique a permis une mise en réseau précieuse et donne des perspectives pour relever les défis de la gouvernance et de l'urbanisme transitoire, positionnant les Halles en Commun au cœur de l'innovation urbaine. Cette collaboration annonce un futur où le pilotage opérationnel du projet transitoire bénéficiera grandement des orientations du Lab2051.

1.4.7 « DES HAMEAUX LEGERS POUR DES TERRITOIRES PLUS SOBRES, RESILIENTS ET INCLUSIFS » - COMMANA DVD

LE PROJET D'ENSEMBLE :

Localisation	L'association Hameaux Légers accompagne 15 projets d'éco-hameaux à travers la France.
Etat existant	Les projets sont implantés uniquement en continuité d'un tissu urbain préexistant assurant un lien fort entre la collectivité et la population locale.
Programme	<p>Association créée en 2017, Hameaux Légers œuvre à l'échelle nationale pour accompagner la création de lieux de vie écologiques, abordables et conviviaux. Pour cela, elle a développé un concept : le hameau léger.</p> <p>Ce modèle innovant repose sur la dissociation entre la propriété du terrain et de l'habitat : le terrain reste propriété de la commune et est loué à l'association d'habitants via un bail de long terme (bail "emphytéotique"), tandis que chaque foyer est propriétaire de son habitat réversible, majoritairement en bois, peu coûteux (15 à 100k€) et peu consommateur d'énergie. Des communs (salle à manger, chambre d'amis, buanderie) sont également mutualisés et cogérés entre habitants pour avoir des espaces de vie complémentaires. On retrouve au sein de ces projets trois échelles de communs : celle du bâti composé d'une dizaine d'habitats, du foncier comme propriété de la commune et de communs territoriaux, initiés par les habitants des hameaux légers qui peuvent plus facilement s'investir dans des projets porteurs de sens grâce à la réduction de leurs coûts contraints.</p> <p>Ces projets permettent ainsi de réduire drastiquement l'impact climatique de la construction (bilan carbone nul en ACV 50 ans grâce au réemploi, à l'absence de béton et à l'utilisation des matériaux biosourcés) et de contribuer au dynamisme du territoire.</p>

Acteurs	<p>Maîtrise d'ouvrage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aménagement : collectif d'habitants sur un foncier restant propriété de la commune <input type="checkbox"/> Espaces communs : collectif d'habitants, concernent les espaces extérieurs du hameau et une construction polyvalente mutualisée : chambre d'amis, laverie, salon partagé... <input type="checkbox"/> Habitats individuels : habitants concernés <p>AMO : Association Hameaux Légers</p> <p>Le Cerema, partenaire pour l'évaluation du DVD</p>
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Étude de faisabilité : 6 mois <input type="checkbox"/> Appel à projets pour identifier un collectif d'habitants porteur du projet : 8 mois <input type="checkbox"/> Montage du projet (autorisations d'urbanisme, consultation des entreprises, signature du bail emphytéotique, structuration de l'association d'habitants...) : 12-15 mois
Économie du projet	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Montant de la redevance du bail emphytéotique : 50 à 150€/mois/foyer <input type="checkbox"/> Coût d'un habitat réversible : 15 à 100k€ suivant la taille et le degré d'auto-construction

LE PROJET DE COMMUNS :

Les communs du projet Hameaux Légers s'inscrivent dans la typologie de manière suivante :

Hameaux légers : des ressources foncières à exploiter, une communauté à créer, des règles à définir		
Ressources	Foncier	Espaces extérieurs : chaque foyer dispose d'espaces extérieurs privés, sans délimitation cadastrale ; une partie importante des espaces extérieurs restent collectifs.
	Bâti - parties communes	Différents espaces et équipements communs sont proposés en fonction du projet : cuisine partagée, salle commune, buanderie, sanitaires, chambre d'amis, par exemple.
	Eau	Le bâtiment commun est raccordé au réseau d'adduction d'eau potable. Les habitats sont

		généralement raccordés avec un système de récupération et réutilisation des eaux de pluie (arrosage et autres usages non alimentaires après filtration)
	Energie	Le bâtiment commun est raccordé aux réseaux et dispose généralement d'un système de production d'énergie (photovoltaïque, solaire thermique); les habitats sont raccordés ou autonomes selon les cas.
Communauté et usagers	Usagers gestionnaires	Les futurs habitants seront à la fois usagers et gestionnaires des communs développés.
	Usagers externes à la communauté	Les usagers externes sont essentiellement les visiteurs des habitants.
Règles entre les différentes parties prenantes du commun	Entre collectivité et communauté	Le terrain est loué à la collectivité par l'association d'habitants via un bail emphytéotique de 99 ans.
	Entre bailleur et locataire	Le Bail réel Solidaire (BRS ²⁴) en habitat participatif peut-être une clé de la reproductibilité du modèle dans un tissu urbain plus dense.
	Entre usagers gestionnaires et externes	La gestion des espaces est définie dans le règlement intérieur, avec une charte architecturale et paysagère.

Un (*) marque les ressources reposant, en investissement et en fonctionnement, sur un modèle économique marchand.



Les freins identifiés :

Hameaux légers a énoncé différents freins à la construction des écohomeaux :

- Clarifier le cadre réglementaire (le terme "démontable" exclut les installations transportables et mobiles, comme les tiny houses, conteneurs, roulottes) ;
- Clarifier la fiscalité associée, il existe un flou juridique quant au calcul de la taxe d'aménagement (TA) applicable pour ces habitats (il n'y a pas de surface de

²⁴ Principalement les articles L. 255-1 à L. 255-19 et R. 255-1 à R. 255-9 du code de la construction et de l'habitation

plancher déclarée ni de valeur forfaitaire par emplacement prévu pour l'installation de résidences démontables, et sur l'assujettissement à la taxe d'archéologie préventive) ;

- Faciliter le financement du foncier et de l'aménagement par les collectivités ;
- Encourager les pratiques vertueuses dans le cadre du ZAN ;
- Construire une culture de la coopération.



L'apport de l'incubation pour Hameaux Légers :

○ L'incubation a été l'occasion pour Hameaux légers de parler de la filière des habitats modulaires et biosourcés encore peu développée. Une massification de la filière pourrait entraîner l'arrivée de grosses entreprises sur le marché, diminuant les coûts et facilitant la reproductibilité du modèle.



Les outils partagés lors de l'atelier :

○ Une note de recommandations pour la gestion des communs de l'habitat modulaire : [230530 HLE Gestion des communs](#)

Le mot de Xavier Gisserot, cofondateur de Hameaux Légers :

À l'heure où les impératifs de lutte contre l'artificialisation des sols semblent inconciliables avec les aspirations à une maison individuelle avec jardin, Hameaux Légers propose une solution écologique et abordable pour contribuer au dynamisme des communes rurales reposant sur :

La non-imperméabilisation du sol (pas de béton, dalle bois sur fondations réversibles)

La dissociation entre la propriété de l'habitat et du foncier, qui reste un commun préservé de la spéculation immobilière

La mutualisation d'espaces permettant de favoriser la convivialité et de réduire les surfaces individuelles dans un esprit de sobriété

Ces innovations se heurtent parfois à des freins d'ordre réglementaire et socioculturel. Le Lab2051 constitue un espace précieux pour pouvoir dialoguer avec une administration consciente des enjeux et ouverte à l'innovation.

2 PRISE DE RECUL HISTORIQUE ET PROSPECTIVE



La Cité Radieuse, Le Corbusier, Marseille, 23 mai 2023

Credits : 360

2.1 ENSEIGNEMENTS DE L'HISTOIRE DES COMMUNS POUR L'AMENAGEMENT D'AUJOURD'HUI

PRÉAMBULE

Nos sociétés doivent faire face aux conséquences du réchauffement climatique et des crises écologiques et environnementales engendrées, notamment, par les émissions anthropiques de gaz à effet de serre : événements climatiques de plus en plus violents et soutenus, sécheresses, canicules, inondations, effondrements de la biodiversité, pollutions atmosphériques et géologiques, etc... Les effets de cette réalité sont perçus directement par les corps qui résident dans les habitats, les lieux de vie et les espaces d'activité dont l'inconfort se révèle et s'accroît au prisme de ces dérèglements aussi bien dedans que dehors.

Certains mots d'ordre sont toujours plus présents dans les discours des pouvoirs publics, des aménageurs, des promoteurs, des urbanistes, des architectes ou des ingénieurs, au premier plan ceux de sobriété, de résilience, d'adaptation ou d'écoconception. Ces mots s'appliquent à l'ensemble du bâti, horizontal comme vertical : doivent être mobilisés le sol comme les arbres, la chaussée comme les immeubles, les champs comme les quartiers, les activités comme les habitants.

Aux côtés des solutions techniques favorisant la diminution de la consommation énergétique, la protection des écosystèmes ou la prévention des risques environnementaux, sont explorées de nouvelles formules d'aménagement et de gouvernance territoriale afin de décliner des modèles qui correspondent au mieux aux besoins, aux contraintes et aux opportunités de territoires forcés de se conformer à des conditions de vie modifiées voire dégradées. Les territoires sont notamment composés de leurs activités économiques, de leurs habitants, de leurs géographies, de leurs paysages, de leurs ressources, de leurs biodiversités ou bien de leurs climats. Leurs agencements et leurs architectures résultent des combinaisons des interactions et des relations entre toutes ces composantes. L'identification de ces interactions et de ces relations et la connaissance de leurs fonctionnements sont essentielles dans la définition des stratégies de résilience, qui résultent nécessairement en la transformation des formes des agencements et des architectures. Ces formes, dont se perçoivent aisément les contours physiques, reposent également sur un invisible fait de règles et de lois, d'histoires sociales et environnementales, d'attachements culturels et patrimoniaux. Par analogie, les territoires peuvent être vus comme des systèmes avec leur part de biologique et de minéral, d'êtres vivants et de fossiles, et il s'agit d'agir sur leurs écologies, dans un sens étymologique. Depuis l'adoption de la loi Climat et résilience le 22 août 2021, les services écosystémiques rendus par les sols sont officiellement reconnus et protégés, et les structures humaines doivent s'ajuster pour composer au mieux avec ceux-ci.

« Les communs, à l’articulation entre écologie et aménagement »

Parmi les outils envisagés pour piloter au plus près ces transformations se distinguent les communs, qui sont d’une part transverses à différentes composantes d’un territoire, au premier rang les ressources et les habitants, et qui sont d’autre part potentiellement à l’articulation entre écologie et aménagement. Vincent Berdoulay et Olivier Soubeyran remarquent d’ailleurs la difficulté pour la pensée aménagiste à « intégrer pleinement l’environnement [...] comme si pensée écologique et pensée aménagiste moderne étaient difficilement compatibles, voire incompatibles, alors que précisément l’adaptation présuppose leur articulation »²⁵. Les communs sont associés à un régime de propriété alternatif à ceux des biens privés, des biens publics ou des biens à péage selon les travaux d’Elinor Ostrom. Leur mise en place suppose ainsi des modalités concertées avec les communautés intéressées dans leur gestion et leur animation. Les communs se détachent entre autres du modèle vertical dominant entre un concepteur actif (l’État ou une entreprise par exemple) et un bénéficiaire passif (le citoyen ou le consommateur) au profit de modèles horizontaux de co-conception, aussi bien pour l’agencement des espaces qui accueillent les ressources que pour le choix des activités ou des productions. Leur installation soulève ainsi des enjeux politiques, juridiques, économiques ou encore sociaux. Par ailleurs, les communs, en s’écartant du modèle productiviste et extractiviste qui a été mis en place depuis la Révolution industrielle et s’est peu à peu imposé à l’ensemble des milieux anthropisés, s’avèrent un levier potentiel pour actionner des transitions que doivent également accompagner des façons renouvelées de concevoir l’aménagement des territoires, en agissant par exemple sur leurs fonctions écosystémiques. En nécessitant de nouveaux besoins spatiaux, pour assurer ces fonctions, pour accompagner les usagers, pour prévenir d’éventuels conflits d’usage, les communs interrogent les répertoires des organisations réglementaires et juridiques et des formes urbaines et architecturales dans lesquelles ils doivent s’intégrer, et par-delà ces formes et ces organisations ils questionnent les représentations et les imaginaires culturels, esthétiques ou historiques auxquels elles sont rattachées. Les lois ne sont pas seulement des outils du législateur, mais sont aussi des squelettes des paysages, du territoire et des services écosystémiques que ceux-ci peuvent rendre.

Lorsque « la grande majorité des émissions mondiales de gaz à effet de serre proviennent des villes » comme le rappelle le site de Reinventing Cities²⁶, une initiative du C40 Cities Climate Leadership Group, il a semblé pertinent de se pencher sur les origines et les trajectoires des communs au fur et à mesure de l’élaboration de ces répertoires de formes et d’organisations qui suit l’anthropisation croissante des milieux. Les communs ne sont pas des objets nouveaux et renvoient à une forme de gouvernance qui précède la modernité juridique qui se déploie progressivement dans l’Europe des Lumières et de la Révolution industrielle, particulièrement en France au cours de la Révolution, de

²⁵ BERDOULAY, Vincent, SOUBEYRAN, Olivier, *L’aménagement face à la menace climatique. Le défi de l’adaptation*, Grenoble, UGA Éditions, 2022, p. 20.

²⁶ En ligne, <https://www.c40reinventingcities.org>, consulté le 21 juillet 2023, s. p.

l'Empire et de la Restauration. L'historiographie environnementale contemporaine a par ailleurs mis en avant l'inquiétude d'un agir anthropique sur les fonctions des milieux et des climats et ce dès la Renaissance²⁷. Comme le notent Berdoulay et Soubeyran, la première colonisation est en quelque sorte le laboratoire d'un aménagement qui « s'y conçoit le plus souvent comme la fabrication des conditions d'arrachement aux contraintes de la nature »²⁸. Il est remarquable qu'émerge d'un même discours performatif du et sur le climat les ferments d'une part de l'histoire des formes architecturales et urbaines sous la plume de Jean-Baptiste Dubos (1670-1742), et d'autre part des organisations juridiques actuelles sous la plume de Montesquieu (1689-1755), inspiré par Dubos, et qui influencera les rédacteurs du *Code Civil* napoléonien. Le rapport entre la pensée aménagiste et la pensée du milieu partagent ainsi des racines profondes, d'un Réaumur (1683-1757) qui se préoccupe au début du XVIIIe siècle de l'état des forêts du Royaume de France aux actions en faveur du reboisement menées durant le Second Empire et confiées aux ingénieurs des grands corps techniques de l'État. Ceux-ci se structurent également à partir du XVIIIe siècle et participent de la diffusion et à l'aménagement d'un « territoire productif », comme l'extension sans limites ou frontières de la ville-machine imaginée par les architectes d'alors²⁹, réinventant au passage les notions de ruralité ou d'urbanité.

S'inspirant de Berdoulay et Soubeyran selon qui « il faut se représenter la pensée aménagiste moderne comme le résultat de l'enchevêtrement de plusieurs strates d'idées et de pratiques plutôt que celui d'une succession de systèmes de pensée où l'un se substitue à l'autre »³⁰, ce sont quelques instants de ce long processus de stratification que ce travail propose d'explorer à l'aune des communs, notamment ceux incubés durant le Lab2051, et d'enjeux environnementaux et climatiques qui traversent toute la Révolution industrielle, avec son lot d'utopies, d'applications partielles, de luttes politiques ou de controverses, des craintes de Réaumur aux ZADistes actuels. Remarquons encore qu'un an avant la parution en 1867 de la *Théorie générale d'urbanisation* de l'architecte et urbaniste Ildefonso Cerda (1815-1876), concepteur du plan d'aménagement de Barcelone, qui introduit dans le vocabulaire de l'aménagement le néologisme « urbanisation », le néologisme « écologie » paraît sous la plume du biologiste Ernst Haeckel (1834-1919)³¹. Deux disciplines naissent alors, l'urbanisme et l'écologie modernes, que l'actualité semble réunir pour la première fois alors que l'on s'inquiète déjà des effets de l'exploitation croissante des milieux naturels qui alimentent en matières premières les usines des villes industrielles qui commencent leur essor durant la première moitié du XIXe siècle. Ces craintes, qui reviennent cycliquement, arrivent notamment après la

²⁷ Cf. FRESSOZ, Jean-Baptiste, LOCHER, Fabien, *Les révoltes du ciel. Une histoire du changement climatique. XVe-XXe siècle*, Paris, Seuil, 2020, 324p.

²⁸ BERDOULAY, Vincent, SOUBEYRAN, Olivier, *op. cit.*, p. 29.

²⁹ Cf. PICON, Antoine, *Architectes et ingénieurs au siècle des Lumières*, Marseille, Parenthèses, 1988, 317p.

³⁰ BERDOULAY, Vincent, SOUBEYRAN, Olivier, *op. cit.*, p. 20.

³¹ DEBOURDEAU, Ariane, *Les Grands Textes fondateurs de l'écologie*, Paris, Flammarion, 2013, p. 47.

privatisation des communs de l’Ancien Régime, après l’établissement d’une relation verticale entre l’État et le citoyen à partir de la Révolution.

Dès les prémices de la civilisation industrielle, qui coïncident avec la croissance démographique des villes, l’exode rural et l’apparition du prolétariat, les intellectuels se penchent sur les rapports entre industrie et environnement, entre État et citoyen, entre ville et campagne, entre intérêt général et propriété privée. La deuxième moitié du XIXe siècle tendra plus fortement vers ces aspirations sociales et environnementales, sous la forme d’un paternalisme industriel qui innove en matière d’urbanisme et d’espaces communautaires. Le premier XXe siècle voit en revanche émerger des politiques municipales fortes en faveur du logement social ou des services publics, diffusant notamment le modèle des cités-jardin ou des jardins ouvriers, s’interrogeant sur le rôle et la place de la nature et de l’agriculture dans les zones urbaines. Le deuxième XXe siècle connaît enfin un aménagement centralisé guidé par des mobilités toujours plus rapides, finissant de démanteler les dernières ceintures maraîchères. Toutefois le confort qu’offre la société de consommation de masse n’anesthésie pas totalement les craintes environnementales qu’induit ce mode développement, en témoignent dans les années 1970 l’agronome René Dumont (1904-2001) ou l’urbaniste-essayiste Paul Virilio (1932-2018). Aujourd’hui ce qui étaient des craintes deviennent une réalité à laquelle doivent s’adapter - encore et toujours - les logiciens de l’aménagement et de l’urbanisme afin de garantir la résilience de nos sociétés. Les communs peuvent être un de ces outils pour recoudre une territorialité fragmentée en protégeant, en renforçant ou en relocalisant en fonction des communautés et des milieux certains services écosystémiques.

LES COMMUNS, DES OBJETS TRANSVERSES

Le propos qui accompagne ce rapport ne saurait être exhaustif ou développer de nouveaux concepts autour des communs de l’aménagement. Ceux-ci bénéficient d’un corpus pratique, théorique et scientifique prolifique, qu’il s’agisse des contributions provenant de nombreux domaines de la recherche académique (urbanisme, sociologie, économie, philosophie, géographie), d’organismes experts combinant des approches de « think tank » et de « do tank »³², ou bien d’urbanistes tant praticiens que théoriciens. Cet avant-propos se propose en revanche, riche des échanges des ateliers, de contextualiser le rôle des communs dans une histoire de l’aménagement urbain et territorial. Le parti rédactionnel s’inspire des allers-retours entre prise de hauteur et pratiques opérationnelles qui caractérisent le travail de l’aménageur. Dans cette optique, il s’agit de revenir sur la place faite aux communs dans la gouvernance territoriale moderne, prenant pour exemple le rôle joué par l’hygiène dans l’émergence de l’urbanisme moderne et l’évolution d’un

³² Citons le projet BISCOTE (BienS COmmuns et TErritoires) porté par le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture). Nous renvoyons vers le rapport de KEBIR, Leïla, WALLET, Frédéric, *Les communs à l’épreuve du projet urbain et de l’initiative citoyenne*, Paris, Édition PUCA, Collection Réflexions en partage, 2021, 94 p., en ligne, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/les-communs-a-l-epreuve-du-projet-urbain-et-de-l-a2239.html>, consulté le 5 août 2023.

commun essentiel associé à cet enjeu, c'est-à-dire le lavoir, et enfin sur le rôle qu'ont joué et que jouent les communs dans l'aménagement du territoire, notamment face aux crises environnementales.

GOVERNANCE TERRITORIALE ET MODERNITE

→ La Révolution industrielle à l'assaut des communs

L'histoire des communs de l'aménagement renvoie très souvent à la société de l'ancien régime et à des modes de gestion et de propriété qui ne se conçoivent pas comme une privatisation ou comme une appropriation individuelle des ressources mais qui se déclinent autour des usages, des usagers et des ressources à gérer, préserver et pérenniser. La notion contemporaine de communs puise ainsi ses origines dans les biens communaux et de leur déclinaison en sections de communes qui appartiennent³³ ou appartenaient à des sociétés rurales plutôt qu'urbaines. Il a paru intéressant de relever l'origine rurale d'une notion que les espaces urbains souhaitent aujourd'hui décliner par le biais d'opérations tant d'aménagement que de réaménagement, ouvrant pour les urbanistes et les aménageurs de nouveaux défis.

Là encore peut se retrouver une origine partagée entre les pratiques inhérentes à l'urbanisme moderne et la notion de communs. Ainsi les formes urbaines contemporaines puisent leurs inspirations dans les différents courants apparentés aux socialismes utopiques du XIXe siècle, eux-mêmes inspirés des expériences rurales de gestion partagée des ressources³⁴. La disparition des « commoners » dans l'Angleterre du XVIIIe siècle ou celle des biens banaux puis communaux dans la France post-révolutionnaire³⁵ au profit d'un nouveau capitalisme agraire accompagnent ainsi la Révolution industrielle. En résultent l'exode rural, l'essor des villes et l'urbanisation des territoires, accentués par la mécanisation de l'agriculture, qui suscitent ces propositions nouvelles d'aménagement du territoire, d'ingénierie sociale et d'organisation du travail désireuses d'accueillir une modernité qui se confond avec le progrès technique tout en garantissant équité et égalité. L'intérêt toujours plus vif aujourd'hui pour les communs dans l'aménagement semble s'inscrire à la fois dans une épistémologie critique de l'urbanisme initiée dès les années 1960 à l'instar de Françoise Choay (née en 1925)³⁶ et dans la recherche de

³³ Les sections de communes sont essentiellement constituées de pâtures ou de forêts. La loi du 27 mai 2013 a interdit la création de nouvelles sections de communes, quand elle a créé par ailleurs les conditions légales pour leur disparition progressive. Nous renvoyons vers l'exposition des motifs de la loi enregistrée le 25 mai 2012 à la Présidence du Sénat, en ligne, <https://www.senat.fr/leg/pp11-564.html>, consulté le 31 juillet 2023.

³⁴ ZIMMERMAN, Jean-Benoît, *Les Communs. Des jardins partagés à Wikipédia*, Paris, Éditions Libre & Solidaire, 2020, 212 p.

³⁵ VIVIER, Nadine, *Propriété collective et identité communale. Les biens Communaux en France (1750-1914)*, Paris, Éditions de la Sorbonne, 2000, p. 139-213.

³⁶ Concomitant à la réalisation des grands ensembles. CHOAY, Françoise, *L'urbanisme. Utopies et réalités, une anthologie*, Paris, Seuil, 1965, 448 p.

modèles alternatifs de gestion et de partage des ressources qui se détachent des trajectoires d'urbanisation dominantes depuis la Révolution industrielle.

→ Une crainte immédiate pour l'environnement

Cette recherche de modèles alternatifs est aussi l'expression d'un besoin d'imaginer d'autres manières de faire société pour pouvoir répondre résolument aux crises sociales et environnementales, et ce au plus près des territoires et de leurs ressources³⁷. Charles Fourier (1772-1837), parmi les socialistes utopiques³⁸, s'alarme dans un manuscrit de 1820-1821 de « la détérioration matérielle de la Planète qui périlclite et décline à vue d'œil ». Il impute les détériorations du climat engendrées par une gestion déraisonnée de la ressource forestière à « l'industrie civilisée »³⁹ et à « l'état civilisé, qui favorise en tous sens le progrès du mal »⁴⁰. Fourier appelle à une voie intermédiaire afin de dépasser « la lutte de l'intérêt individuel avec l'intérêt collectif », dénonçant au passage l'incapacité des préfets à « empêcher un mal que tout le monde s'accorde à commettre ».

Cet « état d'association domestique » auquel le fouriérisme aspire ne peut, selon ses défenseurs, se réaliser dans les normes juridiques et étatiques qui gèrent les rapports entre propriété privée et bien public, au détriment du bien commun. En effet, les corporations et les associations, en particulier ouvrières, sont interdites depuis la Révolution et l'adoption le 14 juin 1791 de la loi le Chapelier qui entérine qu'e « il n'y a plus que l'intérêt particulier de chaque individu, et l'intérêt général. Il n'est permis à personne d'inspirer aux citoyens un intérêt intermédiaire »⁴¹. Cette loi est progressivement abrogée, avec la loi Ollivier du 24 mai 1864 dépénalisant la grève, la loi Waldeck-Rousseau autorisant la création de syndicats puis la loi du 1er juillet 1901 relative à la liberté d'association, permettant ainsi l'émergence des corps intermédiaires actuels et auxquels les communs sont susceptibles d'appartenir. Une critique semblable se retrouve chez Pierre-Joseph Proudhon (1809-1865), un temps disciple de Fourier. Il remarque que « l'eau, l'air et la lumière sont choses communes, non parce que inépuisables, mais parce que indispensables », regrettant que le « Code Civil [qui conserve alors l'esprit de la loi Le Chapelier], après avoir donné la définition de la propriété, se tait sur les choses susceptibles ou non susceptibles d'appropriation »⁴².

→ Un aménagement moderne détaché des territoires

³⁷ DARDOT, Pierre, LAVAL, Christian, *Commun. Essai sur la révolution au XXIème siècle*, Paris, La Découverte, 2014, 400 p.

³⁸ Son phalanstère a inspiré le familistère de Guise, prototype de cité ouvrière imaginé par l'industriel Jean-Baptiste André Godin (1817-1888) pour y loger les employés de son usine avec leurs familles, avec des services annexes par exemple pour la petite enfance ou pour le divertissement.

³⁹ Aujourd'hui le capitalisme industriel.

⁴⁰ FOURIER, Charles, « Détérioration matérielle de la planète », *EcoRev'*, 2017 n. 44, p. 4-8.

⁴¹ Préambule de la loi du 14 juin 1791, cité par BONVALOT, Hélène, « Les associations », dans HOLCMAN, Robert (dir.), *Économie sociale et solidaire*, Paris, Dunod, 2015, p. 72.

⁴² PROUDHON, Pierre-Joseph, *Qu'est-ce que la propriété ? ou Recherches sur le principe du droit et du gouvernement*, Paris, J.-F. Brocard, 1840, p. 73.

Deux-cents ans plus tard, la gouvernance territoriale est à nouveau interpellée quand les communs incitent directement à donner une place plus large à la subsidiarité, une tendance plus facilement déclinable dans des États avec un centralisme moins prononcé⁴³. La modernité juridique introduite en France à partir de la Révolution a pu avoir tendance à se représenter le territoire comme un espace vide et neutre, entièrement soumis au pouvoir politique de l'État⁴⁴. La proposition en 1789 d'Emmanuel Sieyès de découper la métropole en 81 départements carrés de même taille est un exemple flagrant de cette vision d'un territoire détaché de son caractère organique et du rôle de sa morphologie dans la gestion de ses ressources. On peut faire le lien aussi entre cette tendance à une "tabula rasa" juridique associée à une polarisation très forte des rapports entre l'État et les citoyens avec un urbanisme qui a pu régulièrement vouloir faire fi des préexistences. Introduire des communs dans l'aménagement ou encore réintroduire des communs dans la gouvernance territoriale suppose d'offrir la possibilité à des modes d'organisation propres à chaque territoire, ressource et communauté et qui se détachent à la fois de la propriété privée et du bien public ou collectif. Cette rupture avec une tendance de standardisation normative remontant à environ deux cents ans se décline en une multitude de particularités juridiques et administratives, ouvrant et appelant à de nouvelles inventions et recherches en matière de droit⁴⁵. Cette spécificité des solutions juridiques, économiques et administratives se rencontre dans les expériences échangées au cours des ateliers de cette incubation du Lab2051 et dans l'esprit de la loi dite 3DS relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et adoptée en février 2022⁴⁶.

L'HYGIÈNE, UN BIEN COMMUN

→ Hygiénisme et urbanisme

Durant la première moitié du XIXe siècle, les opérations d'urbanisme⁴⁷, alors dénommées des « embellissements », possèdent une vocation à la fois esthétique, économique et hygiénique. L'entassement d'une population prolétaire dans des taudis en ville ou dans des zones urbanisées à proximité des usines, embryons de futures cités ouvrières, coïncide avec l'arrivée du choléra en France au cours des années 1830. Cette pandémie qui perdure en Europe tout au long du XIXe siècle va dynamiser les courants hygiénistes en parallèle des premiers mouvements

⁴³ Le cas italien notamment qui a intégré ce principe de subsidiarité dans sa constitution à l'article 118 lors de la réforme constitutionnelle du 18 octobre 2001. Sur l'expérience des communs en Italie, FESTA, Daniela, « Les communs urbains. L'invention du commun », *Tracés. Revue de Sciences humaines*, n°16, 2016, p. 233-256.

⁴⁴ MANNORI, Luca, « La nozione di territorio fra antico e nuovo régime. Qualche appunto per uno studio sui modelli tipologici », dans CAMMELLI, Marco (dir.), *Territorialità e delocalizzazione nel governo locale*, Bologne, Il Mulino, 2007, p. 43-64.

⁴⁵ Voir les travaux de Geneviève Azam et de Sarah Vanuxem à propos du droit et des communs.

⁴⁶ Présentation de la loi sur le site internet du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, en ligne le 2 septembre 2022, <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-3ds-relative-differenciation-decentralisation-deconcentration-et-simplification> consulté le 5 août 2023.

⁴⁷ Le mot apparaît en France en 1910 pour caractériser enfin la discipline de l'aménagement des espaces urbains à l'ère industrielle.

socialistes. Avec la construction des trottoirs, des égouts et des réseaux de distribution d'eau courante, la rue moderne s'impose au fur et à mesure à la ville ancienne, à ses maisons et donc à leurs propriétaires contraints d'accommoder leurs immeubles avec de nouvelles contraintes à la fois architecturales et réglementaires⁴⁸. Cependant le droit d'expropriation pour cause d'utilité publique, introduit durant les périodes révolutionnaire et napoléonienne, continue d'être interprété pendant la Restauration puis la Monarchie de Juillet principalement comme une mesure de protection du droit de propriété et les élargissements prévus ne progressent guère⁴⁹. Ces atermoiements laissent place aux percées énergiques du Second Empire. Celles-ci inaugurent de fait un urbanisme de contournement et de dépassement des contraintes plutôt que d'obligation ou de négociation. Elles tournent ainsi brusquement le dos aux quartiers anciens traversés et découpés en tous sens, en incitant par ailleurs à une très forte spéculation même parmi les architectes⁵⁰. Il s'agit en matière d'urbanisme d'un moment significatif car le droit d'expropriation va désormais agir comme « un droit de l'urbanisme perçu comme devant faire prévaloir l' "intérêt général" »⁵¹.

→ Les communs des cités ouvrières, entre modèles révolutionnaires et paternalisme industriel

Parallèlement, l'embellissement des villes s'accompagne de l'ouverture de parcs, d'un nouveau mobilier urbain et d'équipements tels marchés couverts, bains ou lavoirs. L'intérêt porté alors à ces équipements par les pouvoirs publics souligne un réel tournant dans leur attitude vis-à-vis des questions sociales et dans leur latitude d'action. Ce processus est entamé avec la Révolution de 1848 qui est marquée par les revendications de la classe ouvrière. Dès fin février 1848, le gouvernement provisoire de la Seconde république constitue la Commission du Luxembourg. Elle est chargée de réfléchir aux moyens d'améliorer les conditions de travail et d'existence des classes ouvrières et la question du logement est immédiatement abordée. Son président Louis Blanc (1811-1882) propose dès le 5 mars l'édification de quatre cités ouvrières exemplaires dans Paris selon des plans de l'architecte fouriériste César Daly (1811-1894). Les principes de l'association doivent s'appliquer à l'achat des combustibles pour le chauffage et l'éclairage ou de la nourriture⁵², initiatives qui ont par exemple existé dans les cités minières sous la houlette du paternalisme des houillères et que certains communs poursuivent aujourd'hui. L'opportunité de donner accès à la crèche de la cité aux enfants du quartier est

⁴⁸ BARLES, Sabine, « La rue parisienne au xix^e siècle : standardisation et contrôle ? », *Romantisme*, n°171, 2016, p. 15-28.

⁴⁹ KLAHR, Douglas, « Le développement des rues parisiennes pendant la monarchie de Juillet », dans BOWIE, Karen (dir.), *La modernité avant Haussmann : Formes de l'espace urbain à Paris. 1801-1853*, Paris, Éditions Recherche, 2001, p. 217-230.

⁵⁰ Henri Blondel (1821-1897), architecte prolifique de l'époque et par ailleurs auteur des transformations de la bourse du commerce. Cf. JAMET, Elsa, « Une agence à l'œuvre du Paris haussmannien : l'agence d'Henri Blondel (1821-1897) », *Les Cahiers de la Recherche Architecturale, Urbaine et Paysagère*, n°9-10, 2020, mis en ligne le 28 décembre 2020, <http://journals.openedition.org/craup/5747>, consulté le 18 août 2023.

⁵¹ LACAVE, Michelle, « Stratégie d'expropriation et haussmannisation : l'exemple de Montpellier », *Annales. Économies, Sociétés, Civilisations*, n°5, 1980, p. 1011-1025.

⁵² BLANC, Louis, *La Révolution de février au Luxembourg*, Paris, Michel Lévy, 1849, p.

également débattue. Avorté, ce projet inspire cependant Louis-Napoléon Bonaparte, futur président de la République puis empereur, également influencé par le saint-simonisme et intéressé dans l'amélioration des conditions de vie des classes les plus pauvres. En résulte la cité Napoléon inaugurée en 1851⁵³, un ensemble de logements destinés aux ouvriers parisiens et qui possède une garderie, des bains et bien entendu un séchoir et un lavoir communs. Ces deux derniers équipements sont essentiels pour leur service en matière d'hygiène, lorsque Paris en est alors sous-dotée, comme la plupart des villes en France. Il faut pouvoir assurer l'arrivée d'eau propre, l'évacuation des eaux sales ainsi que le chauffage de l'eau chaude et des étuves, nécessitant des infrastructures d'assainissement et d'adduction qui vont être renforcées voire installées dans les grandes villes au cours de la deuxième moitié du XIXe siècle.

DU LAVOIR À LA LAVERIE, L'ÉVOLUTION D'UN COMMUN

→ Le lavoir, une proto-industrie domestique

Le lavoir, ses multiples déclinaisons spatiales et son évolution ainsi que son ancrage dans les imaginaires, permettent d'entrevoir la complexité inhérente à la notion de commun dans le cadre de l'aménagement urbain. Les lavoirs communaux, s'ils existent au début du XIXe siècle, restent en nombre insuffisant, certains sont aussi l'objet de cession et de privatisation lors des partages des biens communaux sous la Révolution et l'Empire. Leur apparition avec un aménagement architectural complexe pour pouvoir assurer séparément les différentes tâches de la buanderie remonte au XVIIIe siècle, et leur déploiement s'accélère au XIXe siècle⁵⁴. Les rares lavoirs situés à Paris au début de ce siècle sont destinés à un usage aussi bien personnel que professionnel, le linge étant sinon lavé chez soi ou dans les cours et mis à sécher aux fenêtres, pratiques difficiles du fait du manque d'eau courante, d'ensoleillement, d'aération et d'évacuation à l'égout. À l'instar des villages et des autres villes, les berges de la Seine ou de la Bièvre restent utilisées pour laver dans l'eau du fleuve le linge étendu ensuite sur le rivage, lavoir primitif qui peut être situé a posteriori dans la catégorie des communs. Pour assurer la navigation et l'usage commercial des quais, ces pratiques sont de moins en moins tolérées, il s'agit d'un cours d'eau navigable donc domanial. Aussi les autorités tant préfectorales que municipales s'emploient à mettre un terme à ces usages, notamment pour des raisons de décorum et de moralité, entre le linge étendu et les lavandières battant le linge, contraignant toujours plus fortement les usagers à se rendre aux lavoirs ou aux bateaux-lavoirs⁵⁵.

⁵³ BRUANT, Catherine, La Cité Napoléon. Une expérience controversée de logements ouvriers à Paris, Versailles, fabricA, n°63, 2011, p. 9-14.

⁵⁴ LEFÉBURE, Christophe, La France des lavoirs, Toulouse, Éditions Privat, 1995, 160 p.

⁵⁵ GRÜRING, Jaimee, *Dirty Laundry : Public Hygiene and Public Space in Nineteenth-Century Paris*, Thèse de doctorat, Arizona State University, 2011, p. 68-73, en ligne, https://keep.lib.asu.edu/flysystem/fedora/c7/30156/Gruring_asu_0010E_10921.pdf, consulté le 2 août 2023.

→ Intérêt public et rentabilité

Devant le besoin criant de ces équipements est instituée en 1849 une commission pour inciter à la construction de lavoirs en France, en s'inspirant des modèles français et étrangers, pour leur architecture et leur gestion. Il faut pouvoir amortir le coût du foncier, celui des murs, des installations, des agents d'exploitation et de la consommation d'eau propre. Cette dernière, denrée rare et qui aujourd'hui se raréfie, peut provenir du captage d'une source ou d'une rivière, d'un aqueduc moyennant une redevance ou d'un puits construit à cet effet⁵⁶. L'encadrement de cette activité par les pouvoirs publics vise à une meilleure gestion de la ressource en eau ainsi qu'à l'encadrement des externalités négatives que produit un lavoir - fumées, bruits, eaux sales - et qui intéressent directement l'intérêt général. La dépense étant souvent trop contraignante alors que les communes manquent de revenus, entre concessions d'exploitation, initiatives privées et un accès souvent payant, les lavoirs qui essaient peu à peu à Paris et en France pendant le Second Empire appartiennent généralement à la catégorie des biens publics impurs. A posteriori, ils n'entrent qu'imparfaitement dans les catégories des biens publics, privés, de club ou communs, alors qu'ils servent l'intérêt général. Certains bassins du lavoir peuvent rester libres d'accès comme à Rouen, des prestations telles que l'eau chaude étant en revanche réglées par l'utilisateur en fonction de la quantité consommée⁵⁷.

Domine dans ces réalisations une vision capitaliste et libérale où la commercialisation d'un service essentiel à la personne, à la société et à l'hygiène garantit l'exploitation optimale d'une ressource rare en sachant être rentable. C'est dans un de ces lavoirs que se rend Gervaise Macquart dans *l'Assommoir*, Zola décrivant dans son roman l'usage social et pratique de ce lieu⁵⁸. Les situations varient cependant, selon qu'il s'agit d'une commune urbaine ou rurale et selon le nombre d'habitants, ou encore sous la Troisième République qui octroie une plus grande autonomie aux municipalités. Ainsi, face à l'indigence des populations, certaines communes urbaines essaient de mettre en place des lavoirs à l'usage gratuit, préfiguration des actuelles laveries solidaires, mais l'eau chaude ou les produits de lessive y demeurent payants, ces expériences restant enfin dépendantes de la vision politique du maire⁵⁹. Dans le monde rural en revanche perdure plus spontanément un usage gratuit du lavoir, sans que celui-ci toutefois n'offre les mêmes conditions de confort qu'un lavoir moderne urbain équipé de machines comme des lessiveuses ou de chaudières pour chauffer l'eau.

→ Un renouveau des communs depuis la fin du XIXe siècle

⁵⁶ À la fin du XIXe siècle à Paris, l'eau de puits a supplanté celle captée dans la Seine pour les lavoirs. MOISY, J., *Les lavoirs de Paris*, Paris, Watelet, 1884, p. 45.

⁵⁷ COMMISSION INSTITUÉE PAR ORDRE DE M. LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE, *Bains et lavoirs publics*, Paris, Ministère du Commerce, 1850, p. 180.

⁵⁸ ZOLA, Émile, *L'Assommoir*, Paris, Charpentier, 1879, p. 15-19.

⁵⁹ PLANAT, Paul (dir.), *Encyclopédie de l'architecture et de la construction*, vol. V, f. 1, Paris, Aulanier, 1894, p. 357.

À la fin du XIXe siècle, l'État soutient plus activement le financement des équipements municipaux et des habitations à bon marché inspirées des familistères industriels ou des corons miniers. Les lavoirs collectifs ou municipaux, souvent associés à des bains-douches, deviennent des incontournables des logements populaires ou des nouveaux quartiers construits avant et après la première guerre mondiale et vont le demeurer jusqu'à l'après seconde guerre mondiale⁶⁰. Durant la période de la seconde reconstruction, architectes et aménageurs sont de plus en plus enclins à considérer la buanderie individuelle comme un espace essentiel pour assurer à un appartement tout le confort moderne et individuel. L'entrée en parallèle dans la société de consommation et la production de machines à laver électrique modernes - qui associent toutes les étapes du lavage - à grande échelle marque le déclin progressif du lavoir collectif en ville⁶¹, remplacé par un lavomatique ou par une machine à laver chez soi. La reconstruction est aussi marquée par l'amélioration de l'accès à l'eau courante et au tout-à-l'égout dans les zones rurales, permettant là aussi l'installation de ce nouveau bien et le délaissement du lavoir communal si inconfortable. Aujourd'hui, alors que le coût des logements augmente, de nouveaux ensembles, ÉcoQuartiers, Démonstrateurs de ville durable, intègrent une nouvelle génération d'espaces communs parmi lesquels la laverie tantôt qualifiée de résidentielle, collective ou partagée⁶². À la machine à laver s'applique une critique similaire à celle de la voiture individuelle : inutilisée la plupart du temps, générant une perte d'espace. Pour le moment, ces dispositifs, dont l'utilisation reste souvent soumise à un droit d'accès⁶³, s'adressent principalement à un public jeune et urbain capable d'adapter son mode de vie à un rythme d'usage plus contraignant⁶⁴.

L'AMENAGEMENT ET LES COMMUNS

→ Des utopies déçues

Ainsi, dans le cadre de l'aménagement urbain, l'usage et la gestion d'un équipement aussi essentiel que le lavoir oscille dès le début de la Révolution industrielle entre enjeu social et enjeu entrepreneurial, entre enjeu de la marchandisation du lieu et enjeu du bien commun qui se confond avec la notion d'intérêt général. Les communs qui sont réintroduits aujourd'hui perpétuent ces enjeux, incitant les urbanistes et les aménageurs à interroger et réinventer leurs disciplines. Les enjeux

⁶⁰ HALITIM-DUBOIS, Nadine, « Bains-douches et lavoirs municipaux à Lyon », Les Carnets de l'Inventaire, Études sur le Patrimoine Culturel en Auvergne-Rhône-Alpes, en ligne le 28 mars 2023, <https://inventaire-rra.hypotheses.org/8829>, consulté le 20 août 2023.

⁶¹ DELAUNAY, Quynh, Histoire de la machine à laver, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 1994, 348 p.

⁶² Par exemple l'ÉcoQuartier Smartseille construit par Eiffage, en ligne, <https://www.eiffageconstruction.com/metiers/realisations/ecoquartier-smartseille>, consulté le 20 août 2023. Les expériences de Coliving intègrent par définition une laverie partagée.

⁶³ Ce droit sert à financer la location et la maintenance des machines disposées dans un espace commun.

⁶⁴ À New-York les laveries dans les immeubles sont plus fréquentes, la possession d'une machine à laver individuelle, véritable objet de luxe, étant fréquemment interdite, car les plomberies ne sauraient satisfaire à la demande. ROGERS, Teri K., « The Ultimate Luxury », *The New York Times*, en ligne le 23 avril 2006, <https://www.nytimes.com/2006/04/23/realestate/the-ultimate-luxury.html>, consulté le 17 octobre 2023.

environnementaux et climatiques les invitent par ailleurs à penser l'aménagement sous les auspices de la sobriété et de la résilience du territoire plutôt que de l'abondance et d'un développement tel que la modernité l'a conçu depuis deux siècles⁶⁵. En effet, ces disciplines ont émergé au cours du XIXe siècle et sont ainsi les héritières d'une période où l'aménagement territorial a coïncidé avec la disparition des anciens communs pour leur privilégier une gestion capitaliste des espaces, des ressources et du territoire, distinguant propriétés privées et publiques.

L'urbanisme a accompagné cette trajectoire de développement et d'aménagement en répondant aux enjeux concrets et matériels posés par la société industrielle, tout en procédant par ailleurs de visions idéales et holistiques qui englobent société, économie et environnement. Même si inspiré de ces idéaux, l'espace urbain dont nous héritons ne correspond que très rarement aux propositions utopiques qui émaillent les XIXe et XXe siècles. Elles peuvent même aujourd'hui être assimilées à des dystopies, tant du fait de leur caractère coercitif pour les individus et leurs libertés, tant du fait de leurs échecs, tant du fait de leur inadéquation pour pouvoir répondre aux enjeux environnementaux et sociaux contemporains et futurs. Ce sont par exemple le phalanstère de Fourier, l'Icarie d'Étienne Cabet (1788-1856) et plus près de nous les préceptes d'urbanisme de la Charte d'Athènes de 1933, fortement inspirés par Le Corbusier (1887-1965).

→ La ville-territoire

L'urbanisme est ainsi confronté à un paradoxe présent depuis ses origines, entre d'une part favoriser une exploitation industrielle et raisonnée des ressources et d'autre part transformer la société, l'individu et l'environnement⁶⁶. Pierre Leroux (1797-1871), influencé par le saint-simonisme, penseur socialiste, détracteur du fouriérisme, fondateur d'une communauté organisée selon sa théorie du circulus qui veut établir une relation circulaire avec l'agriculture, se félicite dès les années 1830-1840 que « il n'y a déjà plus en France qu'une seule ville, et cette ville c'est la France elle-même ». Ce constat est celui d'un monde qui se pense dans sa globalité et dans ses interconnexions.

Leroux souhaite aménager et décorer le territoire au profit de la civilisation urbaine et de son architecture. Il interroge également les limites familières, matérielles et imaginaires de l'espace urbain qui ne se cantonne plus à la ville héritée du Moyen Âge et de la Renaissance. Existe-elle encore à l'ère de la métropolisation, lorsque les départements sont les quartiers de la ville, « les forêts et les champs, ses jardins et ses promenades ; les rivières, ses aqueducs ; les grandes routes, ses rues ; la capitale, son forum »⁶⁷ ? Le projet de la ville qu'invente le XIXe siècle industriel se confond avec le projet d'un territoire global de la modernité qui substitue ses règles à celles

⁶⁵ CORDOBES, Stéphane, « Repenser l'aménagement des territoires », *Constructif*, n°60, 2021, p. 61-65.

⁶⁶ Question débattue depuis le XVIIIe siècle. FRESSOZ, Jean-Baptiste, LOCHER, Fabien, *Les révoltes du ciel. Une histoire du changement climatique. XVe-XXe siècle*, Paris, Seuil, 2020, p. 117-226.

⁶⁷ LEROUX, Pierre, REYNAUD, Jean (dir.), *Encyclopédie nouvelle. Dictionnaire philosophique, scientifique, littéraire et industriel offrant le tableau des connaissances humaines au XIXe siècle*, Paris, Charles Gosselin, 1842, p. 687.

héritées de l’Ancien Régime. Aussi la réintégration de communs dans l’aménagement peut s’avérer en quelque sorte à rebours du modèle dominant de développement qui prévaut depuis environ deux siècles, s’apparentant aux discours subversifs ou réformateurs de la ville qui s’élèvent dès la deuxième moitié du XIXe siècle en opposition à la standardisation des paysages et à l’aliénation du travail.

→ La recherche d’un urbanisme en commun

Le désir d’une appropriation relocalisée de l’architecture à la fois du territoire et de la ville se retrouve dans les sensibilités environnementales, sociales et paysagères de John Ruskin (1819-1900) et ses *Pierres de Venise* (1851) ou bien de William Morris (1834-1896) et ses *Nouvelles de nulle part* (1890). Ces deux figures du mouvement Arts and Crafts inspirent à Howard Ebenezer (1850-1928) la Garden City, déclinée en France dans les cités-jardins qui connaissent leur apogée pendant l’entre-deux-guerres, modèle qui connaît depuis vingt ans un regain d’intérêt⁶⁸. Cependant, dans son application, en France comme à l’étranger, la cité-jardin n’a pas réussi à mettre en place la vision coopérative et communautaire à l’origine de cet urbanisme désireux de s’opposer à l’urbanisation incontrôlée des centres industriels et aux conditions indignes de très nombreux logements populaires. Ebenezer, dans son ouvrage *Tomorrow - A peaceful path to real reform* paru en 1898, envisage un modèle économique et planificateur qui permet à la communauté d’organiser un écosystème résilient, solidaire et durable. La maîtrise d’ouvrage doit être confiée à un seul aménageur, privé ou public, et les bénéfices entièrement utilisés pour l’entretien de la cité-jardin, accentuant une gestion “en commun”⁶⁹. Dans les faits, les ambitions utopiques d’Ebenezer ont été dénaturées, les cités-jardins réalisées s’assimilent plus à des cités dortoirs périphériques moins denses et plus arborées, sans parvenir à une autonomie de fonctionnement même partielle⁷⁰.

D’autres expériences communautaires qui visent à une réappropriation territoriale sont également menées à partir de la fin du XIXe siècle. Ce sont en particulier les jardins partagés ou ouvriers créés en 1896 par l’abbé Jules-Auguste Lemire (1853-1928), proche du socialisme guesdiste et collectiviste. Au-delà du contrôle social, de la possibilité d’une agriculture de subsistance ou d’un complément de revenu, cette initiative procède d’une vision pédagogique selon laquelle le jardin permet de cultiver son rapport à la nature et à sa temporalité. Cependant les protections juridiques dont bénéficient ces jardins ne leur permettent pas de résister facilement à la pression foncière du siècle passé qui a avalé de nombreuses ceintures maraichères, et aujourd’hui leurs inscriptions aux plans locaux d’urbanisme (PLU)

⁶⁸ BATY-TORNIKIAN, Ginette (dir.), *Cités-jardins. Genèse et actualité d’une utopie*, Paris, Éditions Recherches, 2001, 157 p.

⁶⁹ ROUX, Jean-Michel, « Cité-jardins en France: ni gouvernance, ni capitaux », *Tous urbains*, n°33, 2021, p. 17-23.

⁷⁰ AUDRA-ANDRÉ, Valérie, « Idéologie et morphologie de la ville, le cas des cités-jardins d’Ebenezer Howard : by Wisdom and Design », dans MENEGALDO, Hélène, MENEGALDO, Gilles (dir.), *Les imaginaires de la ville. Entre littérature et arts*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 2007, p. 53-63

restent hasardeuses⁷¹. En 1906, dans son livre *La fleur et la ville*, Georges de Montenach (1862-1925), influencé par Ruskin et Morris, invite même les habitants des villes à installer des jardins potagers par-dessus leurs toits, défis toujours actuels, comme un moyen également de décorer la grisaille des quartiers populaires en s'en appropriant et en cultivant le paysage, germe d'un urbanisme végétal partagé⁷².

→ Espaces agricoles et paysage urbain

Des continuités historiques et des ambitions environnementales et sociales relient les communs d'aujourd'hui à ces expériences passées, tantôt disparues, tantôt laissées en friche, tantôt en sursis. De l'origine rurale déjà évoquée de la notion de commun s'ajoute également un fort intérêt pour le rôle que peut jouer l'agriculture urbaine dans une alimentation pour partie relocalisée, dans la production de nouveaux liens sociaux et dans la construction d'un paysage déminéralisé. L'actualité fait écho à l'histoire, à l'instar des permis de végétaliser les pieds d'arbre à Paris ou bien des Petites Serres de l'ÉcoQuartier Bongraine en cours de construction et conçues dans le cadre d'ateliers participatifs. L'aménagement de communs perpétue ici la recherche d'un contournement du zonage, exacerbé par l'exode rural, entre un espace urbain pensé comme le lieu de la consommation et un espace agricole devenu le lieu presque exclusif de la production de l'alimentation des villes, opposant deux formes perçues comme rivales d'usage du sol. Là encore, dès le milieu du XIXe siècle s'élèvent des voies critiques, dont Karl Marx (1818-1883), qui regrettent la rupture en train d'advenir de la relation métabolique entretenue entre la ville et ses productions maraîchères, et plus largement entre nature et société, bouleversée par l'industrialisation et le réaménagement des territoires qui l'accompagne⁷³.

En réponse émerge peu à peu le concept de région urbaine, qui anticipe celui contemporain de biorégion et qui vise à associer les habitants, les activités et les lieux dans un processus d'aménagement concerté d'un territoire dont les frontières épousent parfois l'extension « naturelle » des villes perçues comme des organismes vivants. Les promoteurs de ce « régionalisme » sont mus par des aspirations décentralisatrices ou fédéralistes qui peuvent s'inspirer de Proudhon, d'Auguste Comte (1798-1857), de Frédéric Le Play (1806-1882) ou d'Élisée Reclus (1830-1905), en valorisant des formes d'organisations associatives ou coopératives⁷⁴. Ces réflexions animent entre autres le Musée social, fondé en 1894, promoteur entre autres des habitations à bon marché ou des cités-jardins, qui préside en 1911 à la fondation de la Société française des urbanistes. Montenach, qui prévoit que « la

⁷¹ DUBOST, François, « Jardins collectifs : de l'abbé Lemire aux jardins d'insertion. Typologies – Expériences – Enjeux de conservation », *In Situ, Revue des patrimoines*, n°37, 2018, en ligne, <https://journals.openedition.org/insitu/18676>, consulté le 28 août 2023.

⁷² PAQUOT, Thierry, *Le Paysage*, Paris, La Découverte, 2016, 144 p.

⁷³ FRESSOZ, Jean-Baptiste, « Écologies marxistes et écologies de la modernité. À propos de John Bellamy Foster, Marx's ecology. Materialism and Nature, Monthly Review Press, New York, 2000 », *Mouvements*, n°66, 2011, p. 155-159.

⁷⁴ PAQUOT, Thierry, « Vers des "biorégions urbaines" ? », *Constructif*, n°60, 2021, p. 79-83.

ville cessera aussi d'exister pour devenir une vaste région urbaine »⁷⁵, perçoit dans la notion de paysage urbain qu'il introduit l'effet panoramique exercé par la ville sur la construction de l'architecture de son environnement, proche et plus ou moins lointain. En ce sens, une agriculture reliée et solidaire de la ville peut participer de la construction d'un paysage urbain qui sache s'intégrer dans l'environnement et le métabolisme de son territoire.

→ Des territoires en communs et coconçus

À la dénonciation de la déstructuration des territoires ruraux s'ajoute enfin celle de la ville même sous l'effet de l'urbanisation et de l'industrialisation. C'est « le règne de l'urbain et la mort de la ville » que regrette Françoise Choay⁷⁶, après avoir déjà mis en évidence les origines utopiques de l'urbanisme moderne et la rupture spatiale entre une société de représentation et une société de circulation lors de la Révolution industrielle⁷⁷. Alberto Magnaghi (né en 1941) formule un constat similaire, accusant la soumission de l'ensemble du territoire à une même vision productiviste. Il aborde le territoire comme un bien commun⁷⁸ et envisage "un retour à la ville" qui passe par « la division des mégalo-pôles en petites unités urbaines mêlant, selon leurs histoires et leurs cultures, les nouvelles campagnes et villes, interdépendantes, autogérées et solidaires »⁷⁹. Autour de son référent conceptuel de la biorégion urbaine, il invite à l'expérimentation, avec par exemple la fondation d'une société des territorialistes à Florence en 2010.

Thierry Paquot (né en 1952), qui participe à la diffusion des idées de Magnaghi en France, appelle à un écodesign territorial, c'est-à-dire « un art de faire du commun inscrit dans un territoire par les habitants eux-mêmes » et qui « doit se substituer à l'urbanisme »⁸⁰. Cette proposition fait écho aux thèmes et aux thèses qui accompagnent la société industrielle, son urbanisme et l'exploitation du territoire depuis son émergence. Paquot soulève à sa façon une aporie inhérente à la notion de communs dans le cadre d'un aménagement programmé car celui-ci s'inscrit dans un espace et un imaginaire juridiques, architecturaux et urbains qui ont émergé avec la disparition des communs ruraux. Une formule qui peut être associée à l'écodesign territorial de Paquot, et rencontrée dans ces ateliers, est celle du projet de la cour Lamoot à Lille. Il s'agit là de pérenniser les usages positifs développés par des privés mais dépourvus de l'autorisation préalable d'exploiter un foncier qu'ils se sont de fait approprié. Le projet prévoit de définir un cadre juridique et des règles a posteriori pour maintenir une solution imaginée par les habitants pour leurs besoins.

⁷⁵ MONTENACH, Georges de, *Pour le Village. La conservation de la classe paysanne*, Paris, Payot, 1916, p. 131.

⁷⁶ CHOAY, Françoise, « Le règne de l'urbain et la mort de la ville », dans CHOAY, Françoise, *Pour une anthropologie de l'espace*, Paris, Le Seuil, 2006 (1994), p. 165-198.

⁷⁷ CHOAY, Françoise, « Espacements. L'évolution de l'espace urbain en France », dans CHOAY, Françoise, *La terre qui meurt*, Paris, Fayard, 2011 (1969), p. 16-60.

⁷⁸ MAGNAGHI, Alberto, *Le principe territoire*, Paris, Eterotopia France, 2022, 240 p.

⁷⁹ PAQUOT, Thierry, *op. cit.*, p. 82.

⁸⁰ BEAU, Franck, « Thierry Paquot : "l'éco-design territorial doit se substituer à l'urbanisme" », *Horizons publics*, Hors Série, Le design au service du territoire, hiver 2020, p. 34-39.

→ Les communs pour réinventer l'urbanisme

Franck Boutté (né en 1968), grand prix de l'urbanisme 2022, milite également pour un recentrement de la pratique urbanistique autour des communs, émettant l'hypothèse de la trop grande distance avec cette notion « parmi les causes premières du déséquilibre entre les impacts générés par les espaces urbains sur leur environnement et les capacités de résilience de cet environnement »⁸¹. Il décline trois facettes autour de cette notion : la prise en charge de l'impact sur les biens communs - ressources ou écosystèmes, des opérations d'aménagement ; l'identification des « intérêts/objectifs communs » transverses aux parties prenantes en vue de la définition d'objectifs transverses aux acteurs ; enfin une démarche de « conception commune » pour « impliquer, sensibiliser et fédérer les différents acteurs, cumuler les imaginaires et mobiliser les expertises d'usages locaux, afin de définir un projet souhaité et soutenu ».

Ces propositions, tout comme les démarches actuellement engagées pour préserver ou introduire des communs dans les projets d'aménagement, semblent ainsi perpétuer l'expérimentation de modèles de développement qui tendent à créer un compromis entre industrialisation, société et environnement. Les détériorations des conditions environnementales et climatiques engendrées par la révolution industrielle et son modèle de développement et d'urbanisation, questionnent la durabilité des modes de vie et de sociabilité qui en découlent. Ce qui semble ainsi se jouer, c'est la recherche d'une formule qui réussisse à faire coïncider le progrès technologique et son expérience la plus intime, à savoir l'hygiène, le bien-être et le confort, avec la pérennité de l'environnement et du climat dont par ailleurs dépendent également l'hygiène, le bien-être et le confort. De cette mise en perspective historique, les communs interrogent les imaginaires de performance, de productivité et d'exploitation, proposant d'intégrer des dimensions locales, sociales et environnementales dans la gestion des ressources. En ce sens, les biens, les objectifs et les espaces communs peuvent devenir les outils pour accueillir dans les projets d'aménagement ou de réaménagement futurs et à de multiples échelles le développement durable, envisagé dès 1987 par le Rapport Bruntland intitulé *Our Common Future*⁸², afin de répondre notamment aux exigences des limites planétaires à ne pas dépasser⁸³.

⁸¹ MASBOUNGI, Ariella, PETITJEAN, Antoine (dir.), *L'urbanisme, vecteur de transitions*, Franck Boutté, Grand Prix de l'urbanisme 2022, Marseille, Parenthèses, 2022, p. 159.

⁸² Disponible en ligne, <http://www.un-documents.net/wced-ocf.htm>, consulté le 31 août 2023.

⁸³ Ce concept « définit un espace de développement sûr et juste pour l'humanité, fondé actuellement sur neuf processus biophysiques qui, ensemble, régulent la stabilité de la planète ». Parmi ces processus se trouvent le changement climatique, l'érosion de la biodiversité, les changements d'utilisation des sols, l'utilisation mondiale de l'eau ou la perturbation du cycle de l'azote et du phosphore, qui correspondent directement à une occupation du paysage et du rapport notamment entretenu entre ville et campagne.

ADEME, *Présentation du concept des limites planétaires*, en ligne, <https://www.notre-environnement.gouv.fr/rapport-sur-l-etat-de-l-environnement/themes-ree/defis-environnementaux/limites-planetaires/concept/article/presentation-du-concept-des-limites-planetaires#:~:text=Le%20concept%20des%20limites%20plan%C3%A9taires,biog%C3%A9ochimiques%20de%20l'azote%20et>, consulté le 31 août 2023.

2.2 ENJEUX PROSPECTIFS AUTOUR DES COMMUNS DANS L'AMENAGEMENT

Cette incubation du Lab2051 consacrée aux communs invite à trois types de prolongements :

- La poursuite de l'accompagnement et de la capitalisation des pratiques aménagistes : cette incubation n'ayant pu aborder, du fait que les participants étaient tous en phase de programmation ou de conception, les phases de réalisation et de gestion, tant sous un angle contractuel que technique et d'animation ;
- L'examen de situations de communs non couvertes par la présente incubation : les ressources en eau, la gestion des déchets ou de l'énergie qui sera traitée via l'accompagnement à la mise en place des communautés locales de l'énergie dans le cadre des suites du Lab Autoconsommation collective et des travaux de recherche du PUCA...
- L'élargissement de la réflexion au-delà de la sphère aménagiste au sens opérationnel du terme, qui interroge, dans les pratiques de l'aménagement, du réaménagement ou du ménagement du territoire, la limite entre intérêt général et intérêt individuel, et invite à repenser la notion de corps intermédiaire, que les communautés présentées dans ce rapport viennent illustrer.

QUELLES QUESTIONS TRAITER À LA SUITE DE CETTE INCUBATION DU LAB2051 ?

Les participants à cette incubation étaient, pour la plupart, lauréats de dispositifs de soutien à l'innovation urbaine (DVD ou EQLD), et donc en phase de programmation voire de conception (éventuellement assortie de préfigurations de fonctionnement) de leurs projets. L'accompagnement et la capitalisation ont donc porté sur ces étapes, dans les différentes configurations décrites par la typologie du présent rapport.

Les étapes ultérieures des projets (mise en place puis gestion des ressources, montée en autonomie des communautés, évolution des communautés, des règles, voire des ressources) forment un panel de situations qui aujourd'hui posent de nombreuses questions, que les aménageurs et constructeurs tentent d'encadrer "a priori", notamment avec les analyses et outils collectés lors de cette incubation.

Il importe de compléter ces outils par une approche "ex post", afin d'en évaluer l'efficacité.

Pour cela, il est proposé de conduire une observation, sur les projets ayant participé à cette incubation, de la manière dont les communs se développeront effectivement, de l'accompagnement que cela nécessitera, de leur l'impact socio-économique et environnemental.

Un mode opératoire pourrait être la conduite, annuellement sur la période 2024-2026 (soit le temps des premières réalisations immobilières), d'échanges bilatéraux avec les projets ayant participé à la première incubation, suivi d'un ou deux ateliers collectifs, destinés à partager les résultats.

Ce mode opératoire léger permettrait d'enrichir de manière décisive la boîte à outils, de manière d'autant plus efficace qu'il bénéficierait de la connaissance mutuelle des porteurs de projets et de leur maturité sur le sujet des communs.

À cette occasion, des communs non étudiés pourraient être mis à l'agenda, tels l'eau et les déchets.

Enfin, des croisements "inter-incubations" pourraient être envisagés, par exemple avec les participants du Lab Mixité - Réversibilité, Autoconsommation collective ou Nature en Ville, qui partagent des enjeux de mutualisation avec le Lab dédié aux communs.

LES COMMUNS DANS L'AMÉNAGEMENT : AU-DELÀ D'UNE PROBLÉMATIQUE AMÉNAGISTE, UNE QUESTION DE GOUVERNANCE TERRITORIALE

La mise en place de communs urbains dans des opérations d'aménagement soulève des enjeux transverses aux modèles de conception et de gestion qui dominent l'organisation spatiale, sociale et économique du territoire depuis environ deux siècles. En interpellant la polarisation très forte entre l'État et les citoyens instaurée à partir de la Révolution française de 1789, les communs explorent et interrogent les pratiques urbanistiques qui ont organisé la territorialité depuis, tout en puisant leurs inspirations dans des modèles mutuels d'organisation spatiale, sociale et économique alternatifs et parfois subversifs. Ces origines partagées s'inscrivent dans la tension héritée des Lumières et de la Révolution entre l'universel et le particulier, entre le général et l'individuel, entre le global et le local, aujourd'hui nous dirions entre "jacobinisme" et "régionalisme". Cette tension a marqué et marque encore actuellement les débats politiques comme les pratiques d'aménagement, toujours plus objets de controverse lorsque des opérations sont dénoncées pour leur influence négative sur les écosystèmes et la biodiversité existants et environnants. La réappropriation et le détournement par des militants et des activistes de l'anagramme ZAD, introduit en 1962 pour désigner une Zone d'Aménagement Différé, transformé en Zone À Défendre, sont révélateurs d'une contestation qui ne se limite pas à l'objet mais qui s'étend à la méthode même de l'opération. En ce sens, les communs urbains peuvent s'avérer un moyen de recoudre ces divergences en faisant de la place à des initiatives locales qui puissent satisfaire les besoins des communautés et des écosystèmes, dans la continuité des efforts menés depuis les années 1980 en faveur d'une décentralisation encore inachevée.

L'installation de communs doit donc parvenir à se loger dans des pratiques et des cultures de opérationnelles de projet qui n'en possèdent ou n'en partagent pas

forcément la grammaire⁸⁴. Elles-mêmes sont intimées de réformer la leur, ce afin de permettre la préservation de l'environnement, notamment avec les prescriptions de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) inscrit dans la loi Climat et résilience du 22 août 2021. Elle définit pour la première fois dans la loi la notion d'artificialisation du sol qui est, selon la dernière version de l'article L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 25 août 2021 «l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage»⁸⁵. Il s'agit d'un changement profond de philosophie où le sol n'est plus seulement vu comme un élément inerte sur lequel poser des activités mais désormais comme un acteur organique qui peut activement fournir des services écologiques essentiels à la résilience des espaces et des territoires face aux conséquences du réchauffement climatique. Par ailleurs, la raréfaction du foncier ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) induite par les dispositions de la loi Climat et résilience, si elle entraîne une concurrence entre collectivités pour faire valoir leurs projets d'aménagement d'envergure majeure ou régionale, doit aussi être une incitation à penser autrement la vie et le développement des territoires.

Potentiellement les communs peuvent s'avérer un outil pivot dans la réécriture des logiciels de l'aménagement et de l'urbanisme qui doivent s'approprier ces nouvelles mesures réglementaires et ce nouveau paradigme. Une telle réécriture touche à la fois l'architecture et la spatialité, l'environnement naturel, culturel, climatique, juridique et économique, la société et les institutions. Les communs sont à l'articulation de ces tensions qui persistent entre l'universalisme de modèles type et leur déclinaison territoriale. Un défi important se situe dans la compréhension et l'appréhension de cet objet par les acteurs actuels et futurs de l'aménagement et de l'urbanisme qui jusqu'à présent ont eu tendance à évoluer dans un écosystème et un imaginaire architectural, environnemental, juridique, économique et social en opposition aux écosystème et imaginaire véhiculés par les communs, dont les modèles peuvent être confrontés à un risque de marchandisation et donc de dénaturation. Dans le prolongement des réflexions de Thierry Paquot, Alberto Magnaghi ou de Franck Boutté, il faut parvenir à dépasser les limites actuelles des outils de diagnostic territorial, environnemental et architectural, pour qu'ils intègrent davantage les tensions entre aménagement et environnement, entre global et local et qui d'autre part sachent entrevoir les possibles symbioses entre communautés, territoires et environnement.

Plus largement, associer la culture et la pratique des communs aux objectifs de l'aménagement durable et aux luttes contre les crises environnementales et climatiques peut accompagner un réinvestissement des espaces urbains et naturels sous un angle à la fois matériel et immatériel, à la fois sensible et opérationnel. De

⁸⁴ FIORI, Sandra, GHOCHE, Ralph, MANIAQUE, Caroline (dir.), « Que font les mobilisations environnementalistes à l'architecture, à l'urbanisme et au paysage ? », dossier thématique, *Les Cahiers de la Recherche Architecturale, Urbaine et Paysagère*, n°17, 2023, en ligne, <https://journals.openedition.org/craup/12049>, consulté le 12 août 2023.

⁸⁵ En ligne, https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043967077, consulté le 20 août 2023.

façon sous-jacente, c'est la pérennité d'un modèle d'aménagement vertical qui est questionnée, dans lequel, malgré l'obligation de concertation et l'engagement de nombreux maîtres d'ouvrage en la matière, ne responsabilise pas suffisamment les communautés concernées vis-à-vis de leur environnement. Le concept même de "projet", dans ses dimensions managériale et performative, renvoie à cet imaginaire segmenté qui sépare le quantifiable du non quantifiable, de ce qui peut avoir facilement une traduction technique et économique du reste, à l'instar de la biodiversité d'un terrain, de l'ombrage d'un arbre ou de l'humidité s'élevant d'une noue, ressources toujours plus précieuses. En ce sens, l'installation de communs dans l'aménagement urbain peut aussi être l'occasion de s'interroger sur ce « discours instaurateur » propre aux cultures urbaines depuis le *De raedificatoria* (1452) de Leon Battista Alberti (1404-1472) et *l'Utopie* (1516) de Thomas More (1478-1535) comme l'a montré Françoise Choay⁸⁶, et que la Révolution industrielle a exacerbé. L'enjeu n'est pas la disparition de ce discours mais sa démocratisation à travers les communs sous la forme d'une (ré)appropriation partagée et locale entre ses détenteurs habituels et des communautés qui en ont été marginalisées.

L'ambition de cet aménagement et de cet urbanisme renouvelé n'est pas tant de faire cohabiter des espaces publics, privés et communs mais de les faire collaborer en étant attentif aux interdépendances qui existent entre ces espaces, qu'elles soient écologiques ou économiques. Ceci demande une approche transdisciplinaire capable de dépasser des barrières à la fois architecturales et mentales pour pouvoir associer dans les projets des dimensions locales et globales, environnementales et sociales, économiques et éthiques. Idéalement, il faut parvenir à valoriser et soutenir dans l'agencement spatial et architectural les services écosystémiques qui peuvent être rendus par ces communs en faveur d'un bien commun multidimensionnel - l'intérêt général - dans un cycle vertueux qui intéresse toutes les parties prenantes. Ces agencements spatiaux et architecturaux qui associent le construit, la société et l'organique ainsi que les règles qui assurent le fonctionnement local de ces agencements et leurs interactions avec d'autres ne peuvent correspondre à des modèles uniques et uniformes mais doivent être déclinés en cohésion et en coopération avec les particularités et les caractéristiques d'un « *genius loci* » à (re)découvrir ou à (ré)inventer sous les auspices d'une gouvernance territoriale renouvelée.

2.3 INTERVENTION ORALE DE RAPHAËL BESSON, 18 OCTOBRE 2023, LE HAVRE

Logeo Seine est un des porteurs de projets ayant activement participé à l'incubation dédiée aux communs ; cette entreprise sociale pour l'habitat a notamment accueilli le troisième atelier, en mars 2023. A cette occasion, l'idée a germé d'organiser une

⁸⁶ CHOAY, Françoise, *La Règle et le Modèle. Sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*, Paris, Seuil, 1996, 392 p.

restitution des travaux dans les locaux du 139, à la fois siège social de l'entreprise, incubateur, et espace de rencontres et de débats.

La restitution a ainsi été organisée le 18 octobre 2023, en trois parties : une présentation du contenu du rapport, une discussion avec Raphaël Besson, urbaniste et chercheur s'intéressant en particulier aux communs urbains, et une table ronde associant trois porteurs de projets incluant des communs, le Ministère de la Transition écologique en tant que pilote du Lab2051, le GIP EPAU en tant que responsable du programme Engagés pour la Qualité du Logement Demain. La rencontre a été conclue par Jean-Baptiste Gastinne, maire adjoint du Havre chargé de l'urbanisme.

Les paragraphes qui suivent retranscrivent l'intervention de Raphaël Besson, dont le regard critique s'est exprimé en soulignant les apports du rapport et les dilemmes que le développement de communs suscite aux acteurs de l'aménagement.



Raphaël Besson est le fondateur et directeur de *Villes Innovations*, un bureau d'étude spécialisé en stratégies d'innovation urbaine et politiques de transition territoriale.

Co-fondateur du **LUCAS** (Laboratoire d'usages culture(s) – arts – société) et chercheur associé au **PACTE-CNRS**,

il s'intéresse plus particulièrement aux lieux de savoir et d'innovation (tiers lieux par exemple), à la biopolitique des villes, aux politiques culturelles et d'innovation urbaine (dont l'urbanisme transitoire).

Il est à l'origine de différents **écrits** dont :

- Infléchir la trajectoire d'un territoire et fabriquer la transition par les tiers-lieux : le cas de la ville de Digne-les-Bains, Géographie, économie, société, 2022.
- De la critique théorique au « faire » : la transformation du droit à la ville à travers les communs madrilènes, Métropolitique, 2018
- Transformer les pratiques – Bâtir une culture de la coopération, Nectart n°12, 2021

LES APPORTS DU LAB2051 ET DE SON RAPPORT

→ La mise en perspective historique

On pourrait penser que la question des communs urbains est une question éminemment contemporaine, qui se structure essentiellement en réaction à ce que

certain auteurs décrivent comme la « tragédie des communs ». Face aux limites du néolibéralisme et à ses dérives, face à un contexte transitionnel, il semble désormais urgent que nos sociétés apprennent à coopérer, afin de préserver les ressources (notamment foncières) et les derniers biens communs (c'est ici l'hypothèse défendue par des économistes comme Elinor Ostrom, Jeremy Rifkin ou encore Eloi Laurent).

Or le rapport du Lab2051 nous montre que les communs s'inscrivent dans une longue lignée historique. Les communs ont influencé l'histoire de l'aménagement et de certains modes de gestion et de propriété « déclinés autour des usages et de ressources à gérer, préserver et pérenniser ».

Selon les auteurs du rapport, les formes urbaines contemporaines puisent une partie de leur inspiration dans les différents courants apparentés aux socialismes utopiques du XIXe siècle, eux-mêmes inspirés des expériences rurales de gestion partagée des ressources. On pense par exemple aux cités ouvrières (ex. la cité Napoléon inaugurée en 1851), qui ont aménagé les logements ouvriers autour d'un certain nombre de communs (avec l'installation de garderies ou de séchoirs et lavoirs communs).

Au début du XX siècle, les lavoirs collectifs ou municipaux, souvent associés à des bains-douches, vont devenir des incontournables des logements populaires ou des nouveaux quartiers construits avant et après la première guerre mondiale.

Je ne rentre pas dans les détails, mais ce rapport a le mérite de nous montrer que la question des communs urbains, n'est pas une question nouvelle. Et il existe un vrai intérêt à regarder de plus près la manière dont les communs urbains ont été traités dans l'histoire de l'aménagement.

→ La complexité et la diversité des communs urbains

Le rapport du Lab2051 nous permet également d'éviter l'écueil d'appréhender les communs urbains comme un objet homogène. Il nous donne à voir au contraire toute la complexité et la diversité des communs urbains, tant au niveau de leur objet, de leurs modalités de gestion des ressources, de leurs origines ou de leurs modèles économiques.

Les communs urbains peuvent avoir par exemple pour objet des tiers lieux, des jardins partagés, des terrains de sport, des salles communautaires, des formes d'habitats participatifs, des salles communes, des cuisines, des cours ou des parkings partagés.

Par ailleurs, le rapport nous montre que les communs urbains ne se caractérisent pas uniquement par leur localisation ou leur concentration dans la ville (Susser et Tonnelat, 2013) mais aussi par la construction des dispositifs participatifs qui permettent d'inclure les usagers dans les activités de co-délibération et de co-décision. Je rajouterais une autre spécificité des communs urbains : ils se déploient aussi dans des milieux où certaines ressources sont particulièrement rares et en

tension, avec notamment l'existence de prix du foncier et de l'immobilier élevés et une concentration démographique importante.

Le rapport nous montre également que les ressources mobilisées dans les communs urbains peuvent être constituées par des biens publics, privés ou immatériels. Au-delà de la diversité de la nature de la ressource, c'est aussi la façon de la gérer qui est multiforme. Au cœur des communs urbains se trouvent des communautés hétérogènes : on retrouve des communautés d'habitants, des collectifs d'architectes-urbanistes, des acteurs privés ou institutionnels. Il peut donc exister des intérêts très différents qui se rencontrent dans la prise en charge des communs.

→ L'intérêt méthodologique

Et le troisième apport de ce rapport est à mon avis méthodologique. Il reprend un certain nombre de classifications opérées par Elinor Ostrom pour différencier les biens (les biens privés/communs ou collectifs) et classer les droits des acteurs associés à leur position (les propriétaires, les possesseurs, les détenteurs de droits d'usage et de gestion, les utilisateurs autorisés...).

Mais il prolonge ces classifications par une proposition de typologie et d'une grille d'analyse des communs. Et ces outils méthodologiques sont à mon avis extrêmement pertinents pour y voir un peu plus clair dans la manière d'appréhender et de gérer les communs urbains. Le rapport propose notamment une matrice avec deux entrées principales, qui permettent d'appréhender la très grande variété de configurations des communs urbains :

La première entrée concerne la situation initiale rencontrée par le constructeur ou l'aménageur souhaitant développer un commun : il peut s'agir d'un commun existant et non institutionnalisé ; d'un commun inexistant, mais qui bénéficie de la présence de ressources et d'une communauté...).

L'autre entrée fait référence aux ressources (bâti, eau, déchet, énergie...), aux types de communauté et d'usagers, et aux règles formalisées entre les différentes parties prenantes (collectivité, aménageur, constructeur, communauté, usagers...).

DILEMMES

Bref, on le voit ce rapport est pertinent et utile ! Mais malheureusement, il ne parvient pas à dépasser les dilemmes que posent les communs aux politiques d'aménagement urbain. Et je vous rassure, c'est normal tellement ces dilemmes sont nombreux et complexes.

Ces dilemmes constituent des problèmes non résolus, qui apparaissent de manière récurrente lors du développement et de la gestion des communs urbains. Ces dilemmes n'appellent pas à des choix exclusifs entre des propositions en apparence contradictoires. Ils invitent davantage à ouvrir des espaces de réflexion pour assurer des formes de clarification ou d'évolution possibles des politiques d'aménagement urbain. Je précise que ces dilemmes, s'ils ne sont pas débattus ou clarifiés,

constitueront à mon avis des freins ou des sources de tension potentielle, à la mise en œuvre d'une politique urbaine de soutien aux communs.

Je vais principalement décrire quatre dilemmes :

→ **Dilemme 1 : Expérimentation / Institutionnalisation**

Les communs urbains doivent-ils se réduire à la production d'expérimentations urbaines isolées et éphémères ou ont-ils vocation à transformer les régimes dominants de la fabrique et de la gouvernance urbaine ?

S'agit-il de produire des résultats à court terme, à travers l'organisation de micro-expérimentations (avec notamment une logique de rentabilisation ponctuelle d'espaces vacants), ou d'accompagner à long terme la transformation des grandes politiques d'aménagement ?

Quelle pérennité des approches urbaines fondées sur les communs, au-delà de la fin des subventions publiques ou privées dédiées aux expérimentations et des changements de collectifs ou de gouvernements locaux ?

Au-delà d'une échelle micro, les communs urbains peuvent-ils raisonnablement s'envisager à une échelle supérieure (métropolitaine, régionale ou nationale), et constituer une organisation urbaine, politique et économique alternative ?

Quel équilibre trouver entre une volonté d'expérimenter en grandeur réelle de nouveaux modes de fabrique et de gestion urbaine fondée sur les communs, et la tentation d'institutionnaliser ces démarches dans le cadre d'une politique publique dédiée ? Comment conserver un certain degré d'indéfinition et de préservation de l'hors-norme, tout en prônant le changement d'échelle des approches urbaines fondées sur les communs ?

Une politique d'aménagement fondée sur les communs s'inscrit-elle dans une dynamique de territorialisation, en s'adaptant à la spécificité de chaque territoire, ou dans une politique publique nationale de décentralisation de modèles pensés depuis le haut ? Comment faut-il travailler le processus d'institutionnalisation des communs urbains, par le bas ou par le haut ? Les deux ?

Ces différentes questions invitent en réalité à s'interroger sur la capacité des communs urbains à répondre dans la durée aux besoins qui ont motivé leur émergence et à participer au renouvellement des politiques urbaines.... Alors même que leur fragilité est évidente : leurs modèles économiques restent précaires, les dynamiques collectives sont fragiles, les accompagnements institutionnels sont souvent insuffisants. Et surtout les coûts humains et économiques induits par les dynamiques de coopération sont particulièrement nombreux.

On peut donc légitimement s'interroger : la lourdeur des dispositifs de coopération ne risque-t-elle pas de prendre le pas sur le projet des communs eux-mêmes et leurs enjeux. Sans oublier que le décalage entre les promesses initialement formulées par

les communs et la réalité des actions engagées, peut produire un certain nombre de frustrations parmi les populations et les parties prenantes des démarches.

→ **Dilemme 2 : Citoyens / Usagers**

Les approches urbaines fondées sur les communs visent-elles à construire des citoyens autonomes en capacité d'agir à long terme sur le code-source de la fabrique urbaine (à travers des formes réelles de co-programmation, de co-gestion/auto-gestion et de co-évaluation des communs) ou des usagers bêta-testeurs et contributeurs d'expériences urbaines alternatives, qui permettent notamment de compenser les défaillances du marché et/ou des politiques publiques dans la conduite de missions de service public traditionnelles ?

→ **Dilemme 3 : Économie marchande / économie non marchande**

Quelle option de politique publique privilégier entre une volonté de penser et d'agir sur les communs, en ouvrant des ressources et des espaces partagés et gratuits, et de l'autre la nécessité d'identifier des modèles économiques pour la conception, la construction, et la gestion des communs urbains ? Comment penser et agir sur les communs urbains, tout en identifiant des modèles économiques pérennes ?

Autre question plus complexe : Comment estimer monétairement des biens, des produits et des services urbains, culturels, économiques ou environnementaux développés sur le mode de la coopération ? Comment valoriser économiquement des biens dont les caractéristiques d'indivisibilité, de non-rivalité, de non-excluabilité, les rendent semblables aux biens publics et par conséquent irréductibles au statut de marchandise ?

Et in fine, on pourra s'interroger sur le juste prix de la solidarité, du lien social, du bien-être et de la préservation d'un environnement urbain de qualité ?

→ **Dilemme 4 : Sociétal / Culturel**

Comment concilier l'enjeu social/sociétal des communs urbains et le désir de la majorité des ménages français de posséder une maison individuelle... avec jardin ?

Au-delà de l'enjeu sociétal des communs, comment dépasser la culture de la propriété individuelle ? Comment dépasser une vision de l'économie fondée sur un « égoïsme institutionnalisé » ? Comment construire et développer les communs dans les dispositifs « Démonstrateurs de la ville durable », quand aucun des termes du début de cette phrase n'est compréhensible par ceux qui sont censés en bénéficier ?

Ce que je veux vous dire par là, c'est que je pense qu'aucune politique publique fondée sur les communs urbains ne pourra raisonnablement s'envisager sans une transformation culturelle profonde de notre rapport à la propriété, à l'économie,

aux territoires et à nos manières de les habiter. Il s'agit là de transformer nos valeurs, nos imaginaires, nos représentations et d'inventer de nouveaux récits de territoire.

Pour qu'une politique publique fondée sur les communs soit véritablement acceptable et efficace, il est nécessaire que le substrat culturel de nos sociétés soit préparé et aligné avec des transformations qui s'avèrent radicales. Sans une réécriture collective des valeurs qui fondent nos sociétés, on peut raisonnablement faire l'hypothèse que la question des communs restera circonscrite à des sphères essentiellement institutionnelles, expérimentales ou académiques.

Au-delà de ces quatre dilemmes qui peuvent paraître comme quelque peu théoriques, et difficilement dépassables (mon but n'est pas là de déconstruire les communs, mais bien de pointer des futurs axes de travail), je pense que la solution passera moins par le fait de penser les communs (beaucoup de choses ont d'ores et déjà été dites et écrites à cet égard), que de les pratiquer. Il est urgent d'outiller les communs urbains et de les faire atterrir dans la réalité des opérations d'aménagement. Ce rapport est à cet égard extrêmement précieux... Mais ce n'est qu'un début.

Il y a une nouvelle ingénierie de l'action publique urbaine à bâtir. Une ingénierie urbaine à mon avis, autrement plus complexe que les politiques urbaines, fondées sur des logiques aménagistes, planificatrices et verticales. Bref, il reste à outiller les communs urbains.

3 BOÎTE À OUTILS

DES COMMUNS DE

L'AMÉNAGEMENT



Axès, Logeo Seine, Le Havre, 25 avril 2023

Credits : Logeo Seine

3.1 MODE D'EMPLOI DE LA BOÎTE À OUTILS

Les échanges conduits pendant les ateliers et entre ceux-ci ont permis de collecter plus d'une trentaine de documents, organisés ici sous forme de boîte à outils.

Les outils sont classés selon leur *échelle d'application* (bâtiment, aménagement, ou multi-échelle), *l'étape du projet* adressée par l'outil (programmation, conception, accompagnement des usages, ou général...), et enfin la *nature de l'outil* : pour comprendre (fiche projet, note d'analyse juridique ; ou pour faire (cahier des charges, fiche de poste, ...).

Pour faciliter la lecture, des pictogrammes symbolisent ces différentes caractéristiques :

Echelle d'application de l'outil



Multi-échelle



Bâtiment



Aménagement

Etape du projet adressé par l'outil



Général



Programmation



Conception



Accompagnement des usages

Nature de l'outil



Comprendre



Faire

Enfin, pour les rendre plus parlants, les outils sont décrits par :

- Des **cas d'usage** (par exemple : « Je souhaite objectiver l'impact d'un commun, mais je ne dispose pas de repères permettant de le faire »),
- Leur **contenu sommaire** (par exemple : « Expérimentation dans six collectivités de nouvelles métriques et comptabilités valorisant les enjeux éco-sociaux... »).

Étape	Cas d'usage	Lien vers le fichier
	<p>Communiquer sur les communs</p> <p>Je souhaite intégrer un commun à mon projet d'aménagement mais j'ai du mal à en parler et à définir comment le mettre en œuvre. Cette plateforme rassemble des retours d'expérience du programme "lieux communs", donne de nombreuses clés de compréhension et exemples pour développer des communs, notamment en contexte de renouvellement urbain.</p>	<p>Administrer nos villes en commun (la27eregion.fr)</p>
	<p>Objectiver l'impact : Nouvelles métriques et comptabilités valorisant les enjeux éco-sociaux</p> <p>Je souhaite objectiver l'impact d'un commun, mais je ne dispose pas de repères permettant de le faire. Ces "nouvelles mesures" ouvrent des possibilités d'apprécier la valeur d'un projet au-delà de la comptabilité traditionnelle.</p>	<p>Nouvelles Mesures La 27e Région (la27eregion.fr)</p>
	<p>Concevoir un commun : Feuille de route de création d'un commun</p> <p>Je suis un.e aménageur.se, et mon concédant me demande de créer un tiers lieu : ce témoignage détaillé aborde toutes les questions que je devrai me poser ; s'il traite d'un sujet particulier, il prend suffisamment de recul pour que je puisse m'y projeter.</p>	<p>Lieux-Communs-Sevrans-2023.pdf (la27eregion.fr)</p>
	<p>Gérer un commun : Exploration de la créativité juridique au service des communs</p> <p>Je m'interroge quant aux possibilités de montage juridique d'un tiers-lieu. Ce rapport décrypte les outils existants pour l'occupation et la gestion du lieu : statuts, formes juridiques, conventions...</p>	<p>Juristes Embarqués : une exploration juridique pour l'épanouissement des communs (la27eregion.fr)</p>
	<p>Évolutions sociétales et nouveaux besoins des usagers : Comment réinventer la conception, l'utilisation et la gestion des parties communes ?</p> <p>Je souhaite disposer d'une vision large des problématiques de logement induites par les nouveaux modes de vie. Cette étude de l'ESSEC pour Quartus donne des premières réponses éclairantes.</p>	<p>230802_QUA Réinventer la conception, l'utilisation et la gestion des parties communes</p>



Nouvelles formes d'habitats partagés :

Répertoire des projets associatifs soutenus par le programme Habitat 2022 de la Fondation de France

Je cherche à disposer d'un panorama des projets associatifs d'habitat, et des solutions - notamment de mutualisation - qu'ils comportent, ce répertoire est fait pour moi !

Les projets sont présentés selon trois thématiques :

Des solutions de logements (colocation temporaire, hébergement citoyen solidaire, auberge, etc) pour personnes vulnérables (SDF, réfugiés, victimes de violences conjugales, mineurs non accompagnés, jeunes et travailleurs précaires, résidents d'habitats insalubres)

Des dynamiques citoyennes proposant de nouvelles formes de gestion pour l'habitat (gestion autonome des communs, habitat léger, construction participative) et de nouvelles formes d'habitats partagés et solidaires

Des initiatives dans des territoires urbains et ruraux en transition et/ou en tension

[230228 FDF](#)
[Répertoire Projets Programme Habitat 2022](#)



Lien entre commun et territoire :

"Les communs à l'épreuve du projet urbain et de l'initiative citoyenne"

Je cherche à conforter ma compréhension des liens entre les communs et leurs territoires d'implantation ? Cette publication offre une vision large et illustrée des liens possibles.

[230804 Les communs et l'initiative citoyenne](#)



Gérer un commun collectivement :

Le partenariat Public-Commun

Je m'intéresse aux formes de gouvernance collective des communs : cette fiche présente une approche des Partenariats Public-Communs, adossée à la transformation du droit public et inscrite dans la continuité des logiques de délégation de gestion des institutions publiques en faveur des citoyens.

[Gouvernances collectives au prisme des communs - L'école du terrain](#)
([lecoleduterrain.fr](#))



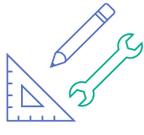
Expérimenter les communs :

Boîte à outils de l'expérimentation urbaine par France ville durable

Je veux participer à la mise en œuvre de stratégies durables et résilientes dans mon territoire : ce site met à disposition des acteurs de l'aménagement des ressources méthodologiques, des formations, des référentiels et démarches les guidant dans ce sens.

[La boîte à outils - France Villes et territoires Durables](#)
([francevilledurable.fr](#))

	<p>Gérer un commun : Note de comparaison technico-juridique des montages possibles pour les communs</p> <p>Je suis un.e aménageur.se, et mon concédant me demande de proposer une forme de gouvernance pour la propriété et la gestion d'un commun. Pour m'aiguiller dans ce choix, cette note propose une grille de lecture comparative entre les deux structures juridiques : les SCIC et les ASL.</p>	<p>230115 BONG note gouvernance des communs v5</p>
	<p>Préfigurer un commun : L'aménagement transitoire comme support d'animation d'une occupation temporaire, préfigurant un aménagement pérenne</p> <p>Je souhaite saisir l'opportunité d'un aménagement pour mobiliser, fédérer les occupants du site et des environs : cette présentation donne des pistes transposables à de nombreux contextes !</p>	<p>230404 TER Mission préfiguration</p>
	<p>Modèles juridiques des communs : Réflexion autour de trois rôles d'un pilote (concertation, accompagnement et gestion)</p> <p>Je ne sais pas quel véhicule juridique (contrat type convention ou structure juridique) choisir pour encadrer la concertation / l'accompagnement / la gestion de mon commun. Cette note fournit une grille de lecture recensant l'ensemble des questions que je dois me poser pour choisir la structure la plus adaptée !</p>	<p>230323 Note LexCity</p>
	<p>Gérer un commun urbain et de l'habitat : Note de recommandations Hameaux Légers pour l'habitat modulaire</p> <p>Cette note, élaborée par Hameaux Légers, décrit l'offre de service de cette structure, en termes d'accompagnement à la réalisation de projet collectif à haute valeur ajoutée sociale en zone rurale. Elle intègre des recommandations permettant de lever des freins rencontrés par le porteur de projet.</p>	<p>230530 HLE Gestion des communs</p>
	<p>Créer un commun par l'expérimentation : Note de gouvernance de l'expérimentation</p> <p>Je me suis lancé.e dans un processus d'expérimentation pour développer mon commun. Cette note propose un mode opératoire et des schémas protocolaires pour mener à bien ce projet.</p>	<p>230426 Note gouvernance de l'expérimentation</p>

	<p>Promouvoir les communs : Les sept piliers de la plateforme de marque Axès</p> <p>Je cherche des éléments de langage pour promouvoir un projet de commun, notamment avec des arguments sur son impact social et économique : je pourrai en puiser, pour les adapter, dans cet exemple havrais !</p>	<p>230423 LOG Plateforme de marque Axès</p>
	<p>Faisabilité d'un commun : Etude juridique de faisabilité</p> <p>Je m'interroge sur les enjeux juridiques liés à mon commun : cette étude détaille, au travers d'un cas d'étude concret, le café-coworking Axès, la faisabilité du projet vis à vis du code de l'urbanisme, du droit de la concurrence et de la commande publique. Elle précise également les opportunités de montage du projet : nécessité d'un contrat de location, mise à disposition de personnels, portage financier...</p>	<p>231024 LOG Etude juridique</p>
	<p>Financer un commun : Exemple de modèle économique pour les parties communes (tiers lieu, café...)</p> <p>J'hésite à me lancer dans la création d'un tiers lieu combinant espace de travail, gestion d'immeuble, et petite restauration : un coup d'œil à ce bilan annuel d'exploitation et ses grilles tarifaires alimentera utilement ma réflexion !</p>	<p>230525 LOG Modèle économique</p>
	<p>Tiers lieux et commerces</p> <p>Mon commun est un point d'appui pour le développement d'un quartier, avec des commerces qui en respectent la philosophie. Ce règlement d'appel à porteurs de projets pour des commerces cohérents, qui a porté ses fruits, est une source d'inspiration.</p>	<p>230904 LOG Règlement appel à projets commerces AAC</p>
	<p>Préfigurer et animer un commun : Cahier des charges AMO tiers-lieux</p> <p>Mon concédant me demande de créer un commun de type tiers lieu, je souhaite faire appel à un AMO pour préfigurer et accompagner le projet : un cahier des charges type à adapter !</p>	<p>230322 ANCT CCTP Lot tiers lieux</p>
	<p>Intégrer les usagers et les agents à la conception : Guide d'assistance à maîtrise d'usage</p> <p>Je souhaite intégrer les usagers et les agents à la conception d'un bâtiment public. Ce guide apporte des réponses thématiques pour faciliter la conduite de projet et la rédaction de marchés AMU : cadrage, montage, méthode et livrables, pilotage, budget. Il est illustré par des outils méthodologiques, budgétaires, calendaires ; des exemples de livrables, de cahiers des charges, de projets réalisés ; des retours d'expérience.</p>	<p>Intégrer les usagers et les agents à la conception des bâtiments publics (modernisation.gouv.fr)</p>



Concevoir des communs personnalisables et réversibles :
Présentation de la démarche Ville Capable

Je souhaite intégrer à mon projet une offre immobilière personnalisée, partagée (au travers de communs) et évolutive, l'approche de Modus Ædificandi, encore expérimentale, ouvre de nouvelles perspectives intéressantes.

[230524 MAE Plaquette Ville capable](#)



Concevoir des communs personnalisables et réversibles :
Note de synthèse Ville Capable

Je réfléchis à de nouveaux montages permettant de retrouver des marges de manœuvre pour mes ambitions environnementales et des communs, la note de synthèse de Modus Ædificandi dresse le mode opératoire et l'état d'avancement de sa démarche Ville capable.

[231002 MAE Note de synthèse Ville capable](#)



Concevoir des politiques publiques pour les communs :
Cahier des charges design des politiques publiques

Élu.e, je souhaite être appuyé.e dans l'organisation et l'animation de démarches de conception appliquées aux politiques publiques : je m'inspire de ce CCTP pour publier un appel d'offre.

[240227 FAB CCTP Accord cadre design des politiques publiques](#)



Concevoir des communs selon une approche pluridisciplinaire :
Cahier des charges design de service

Je souhaite me faire accompagner dans le processus de conception d'un commun par une équipe de design pluridisciplinaire : ce CCTP, inscrit dans l'accord cadre précédent, peut être adapté.

[240227 FAB CCTP Nouveaux communs en quartiers anciens](#)



Mobiliser les communautés :
Cahier des charges Assistance à Maîtrise d'usage (AMU)

Je souhaite faire appel à un AMU pour m'aider à mobiliser les communautés, pour la programmation, la conception et la gestion d'un commun. Je m'inspire de ce CCTP pour publier un appel d'offre !

[230329 BONG CCTP](#)



Mobiliser les communautés :
Règlement de consultation Assistance à Maîtrise d'usage (AMU)

Je souhaite faire appel à un AMU. Je m'inspire de ce règlement de consultation pour préciser mes critères de sélection du prestataire.

[230329 BONG RC](#)



Gestion citoyenne :
Statuts de l'Association les Communs de Bongraine

Je souhaite que les communs de mon projet soient gérés par une association d'habitants en phase transitoire : je pourrai m'inspirer de ces statuts administratifs qui décrivent gouvernance et fonctionnement de l'association de Bongraine.

[230320 BONG Statut association](#)



Animer un commun en occupation temporaire :
Fiche de poste coordination transitoire

Je cherche à recruter une personne qui assure la structuration, l'animation et la gestion d'une occupation transitoire, qui contribue à établir et à créer les conditions de réussite d'un programme pérenne qui intègre des communs urbains : j'ai ma fiche de poste !

[230404 TER Fiche de poste coordinatrice transitoire](#)



Documenter un commun :
Méthodologie de documentation in situ autour de l'urbanisme transitoire

Je cherche à conduire une démarche d'occupation transitoire d'ampleur qui intègre des communs urbains : la documentation est une mesure d'accompagnement qui permettra, par l'observation, de conduire des débats constructifs, de garder une trace sensible de l'histoire du site et de capitaliser en marchant... une présentation qui donne des premiers repères !

A combiner avec la fiche de poste de chargé.e d'occupation transitoire

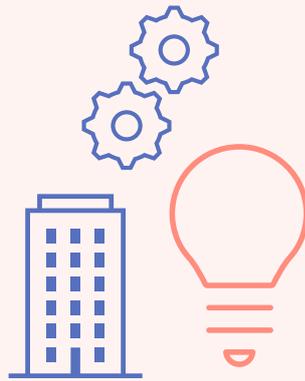
[230404 TER Mission de documentation](#)



Sonder les besoins :
Méthodologie d'étude des attentes des futurs usagers

Je souhaite comprendre les attentes et les envies des habitants pour tester la programmation de mon projet de commun. Cette étude développée par Potloc propose une méthodologie de sondage sur un échantillon de population.

[230904 LOG Etude Potloc des attentes usagers](#)



ÉVOLUTIONS SOCIETALES ET NOUVEAUX BESOINS DES USAGERS :

Comment réinventer la conception, l'utilisation et la gestion des parties communes ?

- ➔ Je souhaite disposer d'une vision large des problématiques de logement induites par les nouveaux modes de vie. Cette étude de l'ESSEC pour Quartus donne des premières réponses éclairantes.

**MEMOIRE ESSEC 2023
« EVOLUTIONS SOCIETALES ET NOUVEAUX BESOINS DES
USAGERS : COMMENT REINVENTER LA CONCEPTION,
L'UTILISATION ET LA GESTION DES PARTIES
COMMUNES ? »**

DIGEST
DU 15.06.23

« La vie ne s'épanouit que dans la mesure où s'accordent les deux principes contradictoires qui régissent la personnalité humaine : l'individuel et le collectif [...] Un plan est sage lorsqu'il permet une collaboration fructueuse tout en ménageant au maximum la liberté individuelle. Rayonnement de la personne dans le cadre du civisme. »

Le Corbusier, 1923

Problématique : Evolutions sociétales et nouveaux besoins des usagers : comment réinventer la conception, l'utilisation et la gestion des parties communes ?

Le contexte socio-économique et urbain de la fabrique de la ville et immobilière

- Une évolution du contexte socio-économique avec aujourd'hui **une économie de services (tertiarisation) qui représente 80 % des emplois** sur le marché du travail, contre 37 % en 1950
 - Un changement démographique avec **20 % de la population française âgée de + 75 ans** contre 7 % en 1950
 - Une part des ménages unipersonnels en croissance : 37 % en 2021 contre 20 % en 1962
- Une évolution de la structure démographique et socio-économique tandis que **nous vivons dans les mêmes bâtiments et mêmes villes qu'il y a 60 ans** : 56 % de l'immobilier résidentiel en France a une date d'achèvement antérieure à 1974

Dans les villes :

- Fin de l'exode rural après 1975 : aujourd'hui, **81% de la population vit en espace urbain ou périurbain**
- Augmentation dans le temps du taux de motorisation des ménages urbains ou périurbains : importance de la voiture individuelle

= des problématiques de gestion de flux et des changements d'allocations socio-spatiales + réémergence des **problématiques de congestions urbaines**

Une vague de **spécialisation des quartiers avec les QCA, La Défense, les villes nouvelles**. Des lieux mono-usages qui sont largement remis en question car ils ne semblent "*plus répondre aux modes de vies actuels, où vie professionnelle et personnelle ont tendance à se mélanger de plus en plus*" (La Défense : Vers un quartier d'affaires à haut niveau de services – Agence François Leclercq, 2016)

- Un **phénomène récent de rééquilibrage, d'hybridation et de mixité des usages voire de réversibilité pour optimiser les ouvrages immobiliers.**

Observatoire du logement (2019) : la surface moyenne par personne a progressé de 64% depuis 1984 (passant de 31m² par personne en moyenne en France) à plus de 51m² en 2010.

Sur la même période, la surface moyenne par logement en m² n'a augmenté que de 13%.

- Une **individualisation progressive** de la structure des ménages dans la société française
- Emergence de quartiers sur le modèle de la banlieue pavillonnaire : la maison individuelle comme aboutissement
- Une perception dégradée des espaces communs

Mais aujourd'hui, tout est questionné avec les enjeux de désartificialisation des sols, de limitation de l'étalement urbain, de la réduction de l'usage et de la place de la voiture dans les villes...

Les nouvelles tendances sociétales

- **Prise de conscience grandissante et volonté collective de vouloir préserver la planète :**
en 2021, 72 % des Français mobilisés en faveur de la consommation responsable (étude Ademe)
- Secteur du bâtiment : 44 % de l'énergie consommée en France (transports : 31 %) avec 123 millions de tonnes de CO₂ émises chaque année.
 -
- **Evolution des mobilités :**
 - Augmentation et intensification des transports en commun
 - Mesures prises contre la circulation automobile (ZFE)
 - Dispositifs financiers et aménagements urbains en faveur du vélo
- **Essor du télétravail**
 - En 2017, seulement 3 % des salariés télétravaillaient au moins 1 fois/semaine
 - Post Covid, 8/10 travailleurs souhaitent continuer à télétravailler au moins 1 fois/semaine
- Baisse des besoins des entreprises en termes de surfaces
- Généralisation des open spaces et flex-office pour une optimisation immobilière et une meilleure collaboration entre les salariés
- **Digitalisation :**
 - 78 % des foyers français possèdent au moins un objet connecté (étude Gfk) et le **concept de « maison connectée » séduit 75 % des Français.**
 - Nouvelles générations familiales avec les nouvelles technologies, elles s'attendent donc à des environnements intelligents et connectés, à la maison et au bureau avec des avantages aujourd'hui reconnus en termes de sécurité, de gain de temps et d'économies d'énergie.
- Des technologies qui ont un intérêt pour l'utilisation et la gestion des espaces communs (réservation simplifiée, maintenance prédictive) et selon une étude de JLL, réorganisation

des bureaux avec digital et espaces communs = augmentation de 5 à 10 % du taux d'occupation.

La méthode de travail des étudiants

- **Qualitative** : entretiens avec des professionnels, étude de la littérature et état de l'art
- **Quantitative** : réalisation d'une **enquête autour des besoins et intentions en termes d'espaces communs. 108 répondants** avec deux biais : étudiants et cadres sup (questionnaire envoyé aux étudiants de l'ESSEC et chez Quartus) dont il est tenu compte dans l'analyse des résultats. La sur-représentativité des étudiants (50% des répondants) = générations futures auxquelles on s'adresse dans nos projets.

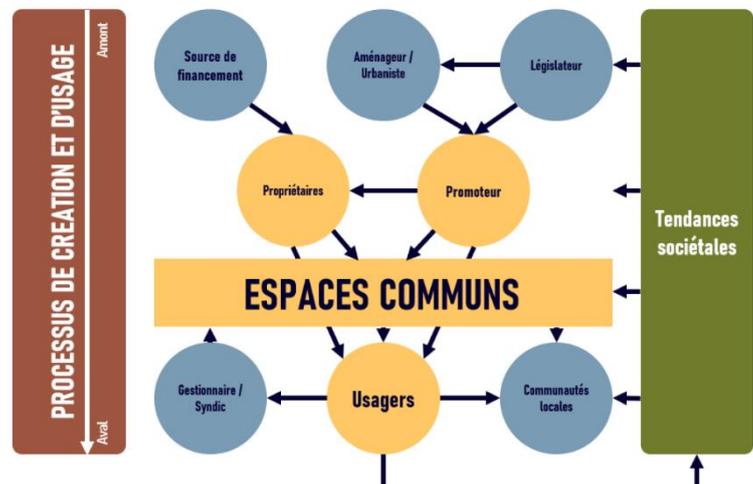
□

Que sont les espaces communs ?

- A la croisée des espaces au sein de l'immeuble et font le lien entre les usagers,
- Sont globalement situés à des localisations encourageant le flux et font le lien entre la propriété et le monde extérieur,
- Définis souvent très en amont, et font donc le lien entre les parties prenantes les plus en amont (le législateur, le promoteur, l'investisseur), et les parties prenantes les plus en aval (les usagers ou les communautés locales en bénéficiant).
- Des espaces souvent proposés au-delà du réglementaire qui « dégradent » le ratio surface habitable sur surface de plancher, surface difficilement rentabilisée (souvent la première à être réduite dans le bilan avec la pression foncière et la hausse des coûts de construction)
- Des lieux qui rendent service à la communauté, un lieu de vie où se croisent les populations, création de lien social, de moments d'échanges et de partage et répondent à une demande en services

Qui sont les parties prenantes dans les espaces communs ?

- **Le législateur** : pose le cadre légal immobilier et notamment des espaces communs « obligatoires »
- **L'aménageur** : décide des croisements sociaux, économiques et culturels souhaités sur son territoire
- **Le promoteur** : a la responsabilité de la bonne réalisation des lieux et des conditions de leur bonne



gestion/utilisation en anticipant les besoins des usagers

- **La copropriété - ASL/investisseur** : pouvoir sur la pérennité des espaces communs
- **L'usager** : le bénéficiaire de ces espaces, non perçus comme une perte de surface mais comme un gain à ses propres besoins
- **Les communautés locales** : réseaux de voisinage, associations, etc qui donnent de la vie à ces lieux, qui créent un espace-lieu entre l'espace public et l'espace privé
- **Les gestionnaires/syndics** : composantes administratives, financières, travaux et contentieux/médiation dans la gestion de l'immeuble. Un acteur qui peine à se renouveler pour la gestion des espaces communs.

Acteur	Avantage des espaces communs
Législateur/Aménageur	<ul style="list-style-type: none"> - Cadre légal qui doit être le reflet de la société, a intérêt à faire évoluer les espaces communs réglementaires en synergie avec l'évolution des tendances sociétales - Promotion du bien-être et de la cohésion sociale au cœur des stratégies des acteurs territoriaux
Promoteur	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre à la demande du marché / adéquation aux besoins des usagers - Valeur ajoutée pour l'actif, renforcement de son attractivité - Différenciation concurrentielle
Propriétaire	<ul style="list-style-type: none"> - Demande du marché : locataires résidentiels et tertiaires avec appétence pour les espaces communs - Valorisation de l'actif (prêts à payer un loyer plus élevé pour avoir plus de services, moins de vacance) - Différenciation concurrentielle : un marché de plus en plus concurrentiel dans lequel il faut savoir se distinguer
Usagers	<ul style="list-style-type: none"> - Confort et commodités : améliorer l'expérience des habitants et usagers et faciliter leur quotidien - Interactions sociales : création de liens entre les usagers mais aussi renforcement d'appartenance au bien immobilier, mixité des populations et des profils
Syndics/gestionnaires	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion proportionnée : adaptation des lieux et services aux populations habitantes ou salariée - Satisfaction des occupants : une image renouvelée du métier

Les résultats de l'enquête et ses enseignements

- 75 % des répondants résident en centre-ville
 - **Dont une majorité possède peu, voire pas, d'espaces communs**
 - Les espaces communs fréquents sont « réglementaires » : parking et local vélos → **tendance à prévoir : une inversion de la surface allouée entre les deux espaces, moins de parking au profit du local vélo** étant donnée la modification des habitudes de mobilité.

Les espaces communs les plus désirés :

- La salle de sport
- Le jardin partagé
- Le local vélo ++

Concernant les sanitaires et buanderies, les usagers en préfèrent un usage exclusif. → **Importance de l'intimité en France.**

La cuisine partagée : en France, un lieu central dans le logement, multi usages. Chaque individu a ses propres normes et habitudes en matière de cuisine et craint le manque d'hygiène, on ne relève pas d'envie particulière pour cet espace.

Localisation des espaces communs :

- Majorité des répondants **souhaitent des espaces communs chez eux ET au travail**, mais pas les mêmes parfois...
 - Salle de sport : plutôt chez soi pour préserver son intimité
 - Conciergerie et réception de colis : plutôt chez soi
 - L'espace de convivialité : chez soi pour pouvoir organiser des événements entre voisins ou en famille
 - Coworking : plutôt au travail avec l'envie de ne pas mêler vie pro et perso chez soi
 - Bornes de recharge électriques (pas un espace en soi mais un service très attendu)
 - Des jardins, des patios, des terrasses aménagées au bureau pour favoriser l'échange, la détente et pouvoir organiser des activités informelles
- Globalement **une très grande appétence pour les services et lieux communs mais une réticence à intégrer des espaces communs « intimes » sur le lieu de travail**
- Chez soi, un désir pour des **espaces communs fonctionnels, agréables et propices aux rencontres** et échanges entre résidents
- Une **envie forte de partager plus qu'un espace de travail** avec ses collègues, à la recherche des interactions sociales

Des modes de vie qui évoluent avec des produits immobiliers qui développent le « commun » comme fer de lance de leur offre

- **Le coliving** : place les espaces communs au centre du projet – étude Mazars qui recense **14 500 lits en coliving en 2023 contre 2 600 en 2020**. Un essor de cette typologie

d'actifs pour les jeunes actifs, professionnels en mission, particuliers en transition, de 18 à 40 ans.

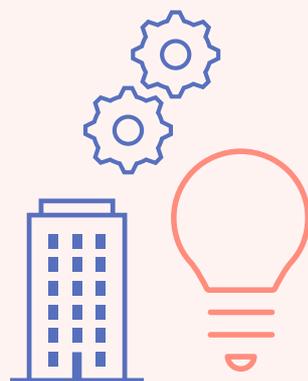
- **Le Built-to-Rent** : privilégie l'usage à la propriété et des usagers qui accordent plus d'importance à **des logements flexibles, bien entretenus, offrant des services, lieux et équipements communs adaptés à leur style de vie.**
- **L'Hospitality Management** : une gestion quasi hôtelière des lieux et services communs au service de la copropriété ou de l'ASL. **Un coût humain également réparti dans les charges et la création d'une communauté habitante qui s'investit dans son immeuble.**

Les clés de réussite pour une bonne conception, utilisation et gestion des espaces communs

1. **Une image des espaces communs à transformer** : améliorer l'image que les usagers en ont pour renforcer leur confiance
2. **Une communication transparente sur les avantages et mesures prises pour assurer la qualité des espaces communs**, en favorisant un dialogue ouvert avec les résidents et en veillant à une gestion efficace et responsable de ces espaces. Une pédagogie à mettre en place pour faire adhérer au modèle des communs.
3. **Un processus participatif** dans le dessin et la conception des espaces communs : consultation et concertation avec les futurs usagers pour bien définir la destination de ces lieux, gage de leur utilisation et de l'engagement de tous dans la gestion = **la reconnaissance des savoirs et expertises des usagers par la co-création.**
4. **Une rentabilité des espaces à imaginer par la chronotopie** : louer les espaces à des entreprises, des privés ou des associations en dehors des horaires d'utilisation habituels pour optimiser le remplissage de l'espace, sa consommation d'énergie. Permet d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes et de réduire la nécessité de nouvelles constructions.
5. **Une hybridation des lieux** : croisement des populations et des flux, **changement de destination dans le temps, réversibilité des usages** dans un espace. La **flexibilité et modularité** des espaces semblent être un garant de leur utilisation optimisée ainsi qu'une capacité à répondre aux évolutions sociétales et donc aux besoins des usagers sans transformation lourde puisque le changement a été anticipé.
5. **La digitalisation comme outil** de réservation et de gestion des espaces pour en faciliter l'utilisation : service moins cher que la gestion présentielle des lieux et qui rassure par la traçabilité et la sécurité

6. Une prise de conscience chez le promoteur où l'espace commun est placé au cœur de l'habitat, où les espaces sont précisément identifiés dans l'opération et sont concrètement budgétisés dans le bilan de l'opération = une vision de long terme qui **place les « communs » comme lieux essentiels vecteurs de valeurs.**

7. Une nécessaire évolution du cadre légal : les **modes de gestion des espaces communs**, définis en France notamment par la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sont **en décalage avec les besoins des utilisateurs**. Les contrats signés auprès des syndicats ne permettent pas forcément d'obtenir un tel **niveau de prestations ou d'innovations en termes d'espaces communs attendu par les usagers.**



NOUVELLES FORMES D'HABITATS PARTAGES :

Répertoire des projets associatifs soutenus par le programme
Habitat 2022 de la Fondation de France

➔ Je cherche à disposer d'un panorama des projets associatifs d'habitat, et des solutions - notamment de mutualisation - qu'ils comportent, ce répertoire est fait pour moi !

Les projets sont présentés selon trois thématiques :

- Des solutions de logements (colocation temporaire, hébergement citoyen solidaire, auberge, etc) pour personnes vulnérables (SDF, réfugiés, victimes de violences conjugales, mineurs non accompagnés, jeunes et travailleurs précaires, habitats insalubres)
- Des dynamiques citoyennes proposant de nouvelles formes de gestion pour l'habitat (gestion autonome des communs, habitat léger, construction participative) et de nouvelles formes d'habitats partagés et solidaires
- Des initiatives dans des territoires urbains et ruraux en transition et/ou en tension

Projets soutenus par le programme Habitat Année 2022

Appel à projets / Appel à initiatives

**« Co-opérons pour habiter nos territoires,
de nouvelles solutions d'habitats pour les plus fragiles ».**



Ces projets ont été classés selon 3 axes en lien avec le programme : « Habitat et vulnérabilité », « Des dynamiques d'habitants pour se loger autrement », et « Des territoires solidaires ».

Le signe * indique les projets émergents soutenus dans le cadre d'un appel à initiatives.

Habitat et vulnérabilité

SITUATION DES PERSONNES MAL-LOGEES, EN BIDONVILLES, SQUATS, MIGRANTS, EN GRANDE PRECARITE

■ Depaul France

De la rue au logement (Paris et 1^{ère} couronne) – L'association met en place un partenariat avec l'organisme SIPRHEM, créée en 1993 par des associations d'insertion, afin de développer une hôtellerie sociale sur Paris et les départements de la 1^{ère} couronne. Le projet consiste en la transformation de chambres hôtelières en petits studios autonomes offrant ainsi un logement pérenne à des personnes vivant actuellement dans la rue. Ses membres, rattachés au mouvement SOLIHA, ont constitué l'association SEDES pour assurer une gestion locative adaptée et développer le projet associatif. Elle gère actuellement 10 hôtels représentant 341 logements (SIPRHEM est propriétaire des fonds de commerce et de certains murs). Ce projet de partenariat entre Depaul France et SIPREM-SEDES vise à prendre en compte toutes les difficultés pouvant être rencontrées dans le processus de relogement : les personnes accueillies choisissent leur logement et sont accompagnées par un ensemble de partenaires sociaux et médicaux dans les modalités financières de leur accès au logement et dans leur réinsertion.

■ Réfugiés Bienvenue

Maisons Réfugiés Bienvenue (Ile-de-France) – L'association développe depuis 2021 un nouveau format d'hébergement collectif pour les bénéficiaires : les Maisons Réfugiés Bienvenue. Ces colocations solidaires accueillent gratuitement trois à quatre personnes détenant une protection internationale et une à deux personnes françaises, toutes précaires et sans solution d'hébergement, pour un total de quatre à six places d'hébergement et une durée minimale d'hébergement de douze mois. Ces hébergements sont administrés par Réfugiés Bienvenue en partenariat avec des associations spécialisées dans l'orientation et l'insertion professionnelle. Toutes les personnes accueillies sont suivies individuellement par un travailleur social de l'association et engagées dans un parcours personnel d'accès à l'emploi. En effet, les Maisons Réfugiés sont construites pour l'accès à l'emploi de leurs bénéficiaires. Ceux-ci s'orientent ensemble vers un même secteur d'emploi attaché à chaque maison : BTP, restauration, logistique, artistique. Grâce à l'expertise conjointe de Réfugiés Bienvenue et de ses partenaires, les maisons permettent un accès rapide à l'emploi pour ses bénéficiaires ainsi que l'accès à l'ensemble de leurs droits, du fait de la stabilité et la sécurité offerte par l'hébergement. Elles viennent donc renforcer l'offre d'hébergement solidaire de l'association dans un même environnement d'interculturalité et de gratuité.

■ Revivre

L'hébergement citoyen et le logement en réseau associatif en faveur des demandeurs d'asile et des réfugiés (Ile-de-France) – Revivre accompagne des exilés et leurs familles en France. Cet accompagnement est global : demandes d'asile, cours de français, activités

culturelles et d'intégration sociale, logement. L'accompagnement au logement se décline en deux missions : animer et développer un réseau d'hébergeurs privés (une soixantaine actuellement), accueillant chez eux un ou plusieurs demandeurs d'asile ou réfugiés statutaires, gratuitement, pour quelques mois ; rendre possible l'accès pour quelques années à des logements « passerelle » pour les réfugiés statutaires grâce à un soutien financier et des partenariats avec des bailleurs sociaux, des associations et quelques propriétaires privés. Disposer d'un toit stable est essentiel pour ces réfugiés après de longues années d'errance et de traumatismes.

■ SINGA

Lancement de « j'accueille » dans de nouvelles villes (Lille, Grenoble, Bordeaux, Nantes, Marseille) – Cette association spécialisée dans l'intégration des personnes réfugiées et migrantes. Depuis 2015, l'association développe son réseau d'accueil de personnes réfugiées chez les particuliers (accueils de 3 à 12 mois). Après plus de 15 000 propositions d'accueil à travers la France et plus de 700 personnes réfugiées accueillies, « J'accueille » a développé une ingénierie et une expertise reconnue par les acteurs du monde associatif qui le reproduisent et par les institutions (Ministère du logement, DIHAL, DGCS ou encore municipalités) et les entreprises qui accompagnent son développement. « J'accueille » est un accélérateur d'intégration. Les personnes réfugiées participant au programme rencontrent des français qui partagent leur quotidien. L'immersion culturelle favorise l'apprentissage de la langue et des codes socio-culturels, et la rencontre en favorise le développement de réseau social et professionnel. 44,2% des accueillis trouvent un emploi au cours de leur accueil, 42% reprennent des études ou suivent une formation professionnelle et plus de 70% accèdent à une solution de logement autonome. Au vu de la réussite du programme, du nombre de propositions d'accueil dans les grandes villes et de l'accueil des personnes réfugiées venant d'Ukraine. Ce projet vise au déploiement du programme dans 5 nouvelles villes.

■ Caracol

Colocation temporaire et mixte (Lyon métropole) – L'association développe des colocations interculturelles où habitent ensemble des personnes ayant le statut de réfugié et tout public rencontrant des difficultés dans l'accès au logement ou ayant vocation l'intégration de ce public. Caracol a été sollicité en 2021 par la ville de Lyon et par la Métropole du Grand Lyon pour mettre en œuvre deux occupations temporaires. Le premier projet concerne la création d'une colocation pour 26 personnes dans le 2ème arrondissement de Lyon aux côtés de la ville et du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS). Le deuxième projet est le lancement d'une colocation pour 5 personnes à Tassin-la-Demi-Lune. Ces projets s'appuient respectivement sur l'occupation d'un ancien hôtel et sur l'occupation d'un pavillon appartenant à la Métropole du Grand Lyon. Ces projets de 36 mois chacun sont menés en partenariat étroit avec Habitat & Humanisme Rhône pour le suivi social des résidents qui cherchent à compléter les leviers d'action en matière d'habitat temporaire et d'accueil des personnes réfugiées. Un des axes d'innovation est le choix d'intervenir spécifiquement auprès de personnes réfugiées, en partant du constat que ces personnes sont souvent confrontées à des ruptures de parcours au moment de l'obtention de leur statut. La mixité poussée de ces colocations, en termes de statut administratif, d'origine ou de genre, est également un facteur d'innovation. De nombreux dispositifs privilégient en effet une logique de publics homogènes, qui répond à notre sens imparfaitement à l'enjeu d'inclusion des réfugiés par une socialisation élargie. Enfin, le fait d'intervenir sur un patrimoine intercalaire, avant travaux ou démolition, apparaît comme une solution originale et complémentaire des dispositifs dit de logement temporaire, notamment intermédiation locative.

■ Cent pour un toit

De nouveaux appartements pour les jeunes exilés de l'Aide sociale à l'enfance (Saône-et-Loire) – L'association loue à des bailleurs privés des appartements afin de proposer un logement provisoire à des personnes et familles vulnérables sans solution d'hébergement. Dans le cadre de ce projet, il s'agira de louer 9 appartements supplémentaires pour héberger 24 jeunes migrants mis à la rue après un passage à l'Aide Sociale à l'Enfance (après 18 ans). Cette situation leur fait perdre la possibilité

de continuer leur formation d'apprentis. Cet hébergement temporaire leur permet de continuer, de trouver un employeur en alternance et d'obtenir de la Préfecture un récépissé de demande de titre de séjour. Cet hébergement permet de former des jeunes compétents dans les métiers en tension dans le bâtiment, la restauration et l'hôtellerie notamment, dont les employeurs ont un besoin urgent. Le fonctionnement de l'association étant totalement assuré par le bénévolat, elle cherche à trouver 600 donateurs, 48 bénévoles accompagnants et constituer un fonds de garantie pour ces nouveaux appartements. L'aide de la Fondation de France est destinée à constituer ce fonds de garantie et former les bénévoles au recrutement de donateurs et d'accompagnants.

■ Soutien Migrants Redon

Un projet immobilier citoyen et solidaire (Redon – 35) – L'association a pour but d'accompagner les individus et familles menacés d'expulsion ou de reconduite à la frontière dans tous les aspects de leur intégration en France. Face à l'impossibilité de trouver des logements pour certaines familles de migrants sans logement à Redon, une cinquantaine de particuliers, mobilisés par l'association porteuse du projet, ont décidé de constituer une société citoyenne pour investir dans un immeuble. Celui-ci est en cours d'acquisition car il représentait une opportunité unique après une année de recherche. Il est situé à proximité du centre-ville de Redon et disposant d'un terrain arboré de 2000 m², permettant l'aménagement de 6 logements indépendants avec des espaces communs, en particulier une buanderie et des locaux techniques ou de stockage, permettant de favoriser le lien social entre les habitants. 2 logements seront destinés à des familles de migrants, 2 à d'autres publics en précarité (dont par exemple un jeune dans un studio) et 2 à des familles du territoire, de façon à créer une mixité culturelle, sociale et économique. Toutefois, le projet a pris une telle ampleur par rapport à l'idée de départ qu'il est nécessaire pour l'association de faire appel à différents professionnels pour le mener à bien : conseils juridiques, rédaction de documents, constitution de dossiers, recherche de partenaires, études préliminaires, animation et suivi général du projet. Le soutien apporté par la Fondation de France est ainsi destiné à la structuration et au cadrage du projet.

■ Caracol

Quand l'habitat temporaire toulousain se met au service de la mixité et l'innovation sociale (Toulouse) – Et si l'habitat temporaire permettait de tester de nouvelles formes de solidarités ? L'association développe des colocations interculturelles où habitent ensemble des personnes ayant le statut de réfugié et tout public rencontrant des difficultés dans l'accès au logement ou ayant vocation l'intégration de ce public. Caracol travaille depuis 2019 à Toulouse sur un pavillon de 6 places en partenariat avec la Mairie et Habitat et Humanisme Midi-Pyrénées. En 2021, Caracol a été sollicité par Novaxia pour développer un programme d'habitat solidaire de 3 000 m² à Jolimont, accueillant 63 personnes d'horizons et cultures différentes. Parmi eux, 4 personnes handicapées sont accompagnées par l'Esperluette. Ce projet s'adresse aux personnes réfugiées statutaires (protection internationale ou protection subsidiaire), aux personnes locales (français ou ressortissants européens installées depuis longtemps sur le territoire Toulousain) et à des personnes en situation de handicap. Des espaces communs permettent aux habitants des deux colocations de se retrouver et de proposer des activités. Plusieurs associations et bénévoles y proposent également des ateliers (cours de français, danse...). De véritables espace-temps de coopération. La mixité du public accueilli constitue une première en terme d'habitat inclusif et permet de préfigurer un projet pérenne porté par Habitat et Humanisme et l'Esperluette sur l'éco-quartier Guillaumet. Ces opérations, au-delà d'être une réponse aux difficultés d'accès au logement, permettent de tester des modèles de mixité sociale apprenants. Par conséquent, il s'agira de soutenir les implications existantes (habitantes, bénévoles, partenaires); de capitaliser sur ces expériences, de réaliser une mesure d'impact, d'émettre des recommandations; de contribuer à la création de l'antenne locale; de développer une nouvelle antenne sur Toulouse, et de contribuer aux 2 opérations en cours avec un objectif de 180 logements sur 3 ans.

■ Toit à moi

Mal-logement en milieu rural (Arize-Lèze – 09) – Toit à moi aide des personnes sans-abri à sortir durablement de la rue. Face au besoin croissant de solutions alternatives à l'hébergement d'urgence et forte de 15 années d'existence, Toit à Moi souhaite changer d'échelle dans les dix prochaines années et notamment toucher de plus petites communes au travers de micro-antennes, y compris en zone rurale. A ce titre, l'association souhaite lancer une première expérimentation en zone rurale au sein de la communauté de commune Arize-Lèze (Ariège) afin d'y adapter le modèle développé depuis 15 ans en milieu urbain. Cette démarche fait suite au constat que les principaux dispositifs d'aide sociale sont recensés dans ou autour des centres urbains. Dans les communes rurales, la démarche d'aller demander de l'aide, au service social d'une mairie par exemple, est rendue complexe par l'absence d'anonymat, a contrario des grandes villes. Les objectifs du projet reposent sur les trois volets d'action de l'association : - Sécuriser le parcours de personnes dans domicile ou vivant dans des logements insalubres en les accueillant dans un logement meublé et équipé le temps nécessaire, une participation financière aux charges est demandée, en fonction des ressources des personnes. ; - Proposer un accompagnement psycho-social personnalisé répondant aux besoins des personnes et leur permettant d'accéder progressivement à une situation d'autonomie ; - Tisser des liens avec les bénévoles pour sortir de l'isolement, s'ouvrir à l'extérieur et reprendre confiance en l'autre tout en améliorant l'estime de soi grâce à des sorties et activités régulièrement organisées..

■ Union Cépière Robert Monnier

Intermezzo, une pause pour les grands marginaux (Toulouse) – L'Union Cépière Robert Monnier œuvre sur le territoire de la métropole toulousaine et de la Région Occitanie auprès des publics en situation de désinsertion sociale ou risque de fragilité et propose un accompagnement social vers et dans l'hébergement, le logement, la formation et l'insertion professionnelle. Le dispositif Intermezzo consiste à offrir une pause et un accompagnement à des personnes en situation de grande marginalité dans le cadre d'un lieu de vie innovant, à dimension collective. Il est pensé sans temporalité prédéfinie et tient à la volonté des personnes accueillies, en tant que pause ou tremplin, pour la suite de leur parcours de vie. Un dispositif plus humain, bâti sur les valeurs du respect, du non-jugement et de la solidarité. Le projet est destiné à des publics réputés incompatibles avec les dispositifs d'hébergements traditionnels, perdus de vue par le 115 et devenus « invisibles » pour les institutions. Ce projet concernerait 20 personnes, accompagnées ou non par un animal de compagnie, en situation de grande marginalité, sur le territoire toulousain. Les places créées sont ainsi ouvertes à des personnes isolées ou en couple, de tout âge (avec une attention particulière aux 18-25 ans). Ce dispositif permet aux bénéficiaires de faire une pause et/ ou de rebondir, dans leur parcours.

■ Caracol

Colocation temporaire et mixte (Strasbourg) – L'association développe des colocations interculturelles où habitent ensemble des personnes ayant le statut de réfugié et tout public rencontrant des difficultés dans l'accès au logement ou ayant vocation l'intégration de ce public. Caracol a été sollicité en 2020 par CDC Habitat (organisme HLM) pour mettre en œuvre une occupation temporaire dans le quartier de l'Elsau à Strasbourg. Une résidence partiellement vide, à l'entrée de ce quartier politique de la ville, accueille depuis septembre 2021, 33 colocataires, aux côtés de résident.es historiques et de personnes logées par d'autres associations. Ce projet de 18 mois est mené en partenariat étroit avec l'opérateur Adoma (accueil de migrants) pour le suivi social des résident.es et la compagnie des arts dans l'espace public lu2, chargée d'un volet d'intervention artistique et culturelle. Il reçoit un intérêt marqué de l'Eurométropole, qui cherche à compléter ses leviers d'action en matière d'habitat temporaire, d'accueil de publics prioritaires et de cohésion des périmètres de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Un des axes d'innovation est le choix d'intervenir spécifiquement auprès de personnes réfugiées, en partant du constat que ces personnes sont souvent confrontées à des ruptures de parcours au moment de l'obtention de leur statut. Au niveau national, un tiers des personnes reconnues réfugiées quittent leur hébergement sans solution viable, remettant en cause l'ensemble de leur insertion. La mixité poussée de

ces colocations, en termes de statut administratif, d'origine ou de genre, est également un facteur d'innovation.

■ Action Tank Entreprise et Pauvreté

Programme Synchro : faire du sans-abrisme un phénomène rare, bref et non-récurrent (Limoges, Grenoble, Lille) – La pertinence des stratégies logement d'abord pour réduire le sans-abrisme n'est plus à démontrer, offrant un bénéfice direct pour les personnes concernées sans surcoût pour l'Etat. Cette stratégie est promue par le gouvernement depuis 2017, avec le plan quinquennal pour le logement d'abord en France, et portée de façon opérationnelle par la Délégation interministérielle de l'hébergement et de l'accès au logement. Pourtant, plusieurs problématiques empêchent une réduction pérenne du nombre de personnes sans domicile, dont notamment une vision sous-évaluée et non-actualisée des besoins sur les territoires et un manque d'ambition et de pilotage du système au niveau local et national. Pour répondre à ces enjeux à l'échelle des territoires, l'Action Tank a construit le programme Synchrø qui vise à : aligner les parties prenantes au niveau local autour d'un objectif clair et partagé de réduction du nombre de ménages sans domicile, et une vision de transformation systémique (selon les principes du « Logement d'abord ») ; piloter la diminution du nombre de ménages sans domicile via la collecte en temps réel de données fiables concernant les besoins de ces personnes sur le territoire, et alimentant des indicateurs de pilotage mensuels ; construire collectivement des solutions adaptées aux besoins des personnes et aux spécificités du territoire, évaluées et ajustées grâce à l'outil de pilotage.

■ Assoc. Droit Au Logement Opposable (DALO)

Développement des permanences pour les mal-logés (Paris) – La permanence d'accès aux droits de l'association répond à un besoin d'accompagnement juridique des ménages mal logés parisiens en complément de l'accompagnement social déjà apporté par les travailleurs sociaux. Depuis sa création en 2018, les demandes des particuliers, et des associations d'autres départements en Ile de France, pour que DALO intervienne sur leur territoire, sont de plus en plus nombreuses. C'est pourquoi elle nécessite des moyens supplémentaires pour se développer et étendre son périmètre d'intervention.

■ Droits et Habitats

Mal logement et violences conjugales : accompagner les femmes victimes dans l'accès à leurs droits (Paris) – L'association propose un accompagnement spécifique aux femmes mal logées victimes de violences conjugales. Cela implique de pouvoir mieux identifier les femmes victimes, qui viennent solliciter l'association pour leurs problèmes de logement, et d'être en mesure de leur proposer un suivi adapté et individualisé, dans le cadre d'un travail en réseau solide et coconstruit. Cet accompagnement spécifique doit permettre à ces femmes : de bénéficier d'un soutien dans l'ensemble des procédures juridiques, judiciaires et administratives (dépôt de plainte, ordonnance de protection, demande d'un logement social pour elles et leurs enfants quand le maintien n'est pas adapté ou qu'elles en sont dépourvues – logement suroccupé, procédure d'expulsion, habitat indigne, hébergement à l'hôtel ou chez un tiers-, procédure de divorce, ouverture de droits, ...) ; d'avoir un lieu de rencontres hebdomadaires pour se former, se soutenir, rencontrer les partenaires et reprendre confiance en elles, en l'avenir ; d'être accompagnées de façon coordonnée, en lien avec l'ensemble des acteurs dont elles ont besoin pour faire valoir leurs droits, s'insérer socialement, surmonter les épreuves vécues, à venir, se reconstruire (partenaires du monde de la justice, du soin, services sociaux,...) ; d'obtenir un relogement dans le parc social garantissant leur sécurité et celle de leurs enfants.

■ SOLIHA Mayotte

Le Talus de Majicavo, aménagement de l'habitat et de l'environnement extérieur (Mayotte – 97) – Les dispositifs d'accès au logement locatif ou en accession ne parviennent pas à répondre à la situation particulière de certaines populations des Régions et Départements ultramarins, soit

en raison de l'insuffisance de leurs revenus, couplée à la cherté des coûts de construction, soit en raison de l'absence de statut leur autorisant l'accès au parc locatif social ou à l'accession sociale, lorsqu'elles ne cumulent pas ces deux difficultés. Cette situation contribue au développement de l'habitat indigne et d'un habitat informel (bidonville) potentiellement dangereux pour les populations concernées et la plupart du temps néfaste à l'environnement. Cette situation est particulièrement préoccupante dans les départements de Guyane et de Mayotte, à telle enseigne que le Plan Logement outre-mer 2019- 2022 a inscrit une mesure visant à « financer par la Ligne Budgétaire Unique (LBU) un appel à projet spécifique de constructions industrialisées de type « modulaires » à un niveau concurrentiel avec l'habitat informel en termes de coûts et de délais de production ». Le développement d'une offre de logement à un coût accessible pour ces populations, sans pour autant transiger sur la qualité, constitue un défi que le Talus de Majicavo vise relever.

■ UTOPIA 56

Maison d'accueil pour mineurs non accompagnés (Lille – 59) – Le projet consiste en une maison d'accueil pour ces mineurs en errance à la frontière franco-anglaise. Cette maison située à Lille a pour objet d'offrir à ces jeunes une protection et un lieu de répit au sein duquel ils vont pouvoir se décharger des tensions accumulées lors de leur (sur)vie dans la rue et bénéficier d'une sécurité physique et psychologique dans un cadre bienveillant, à l'abri de l'influence et de l'emprise des réseaux de passeurs. Quel que soit leur projet, chaque jeune rencontré ne pouvant accéder à un hébergement d'urgence peut intégrer la maison, sur une durée adaptée à leurs souhaits et projets. En plus d'un hébergement sécurisant, ils peuvent y recevoir des informations concernant leurs droits et les dispositifs de prise en charge de la protection de l'enfance, ainsi que bénéficier d'un accompagnement (juridique, administratif, social et médical) en fonction de leurs besoins. Des activités diverses peuvent être proposées aux jeunes durant leur séjour : cours de langue, artistiques, culturelles et sportives.

■ Dédale

SERELO (SEcuriser les squats et bidonvilles, REhabiliter le foncier vacant, Loger les personnes en situation de précarité) à Bordeaux – Il s'agit d'un projet d'innovation sociale qui vise un double objectif : d'abord réduire les risques liés à l'habitat informel. Il s'agit notamment de permettre l'accès à l'eau, à l'assainissement et l'accès à l'électricité dans des conditions de sécurité. Toutefois, Dédale aspire à ce que toute personne, si c'est son choix, puisse accéder à un logement décent et pérenne. Ainsi, un squat/bidonville, aussi sécurisé soit-il, ne doit être conçu que comme un mode d'habitat transitoire qui permettra aux habitants d'accéder, in fine, à une forme d'habitat plus qualitative et plus adaptée à leurs besoins individuels. Puis de proposer une offre nouvelle d'habitats dignes et solidaires. Les biens temporairement vacants représentent un considérable gisement potentiel de logements à mettre à disposition des personnes non ou mal logées par des actions de remise en état ciblées. Dédale voit la mobilisation du patrimoine foncier vacant comme une solution rapide, économe, écologique, favorisant la mixité sociale, au service de la lutte contre le non et le mal-logement.

■ La Petite Sœur

L'auberge de la Petite Sœur : un milieu culturel ouvert sur l'autre (Bordeaux – 33) – La Petite Sœur vise : la création d'un lieu de vie pour favoriser la rencontre entre publics en situation de vulnérabilité et publics hors circuit d'accompagnement social ; le développement d'une offre d'hébergement temporaire par la création de places en lien avec les acteurs de l'accompagnement et du soin. La Petite Sœur, en partenariat avec la Ville de Bordeaux et l'OREAG, crée la première auberge de jeunesse en insertion afin de créer : de nouveaux supports d'insertion pour les publics sortant des établissements médico-sociaux. Un parcours évolutif s'articulera autour de quatre fonctions : réceptionniste, maîtresse de maison, animateur info-culture, barista. La typologie de ces postes, au-delà de permettre le fonctionnement du lieu, assureront des opportunités de liens. La mise en place d'une programmation culturelle au sein du lieu de vie ainsi qu'une lisibilité de ce qui se passe sur le territoire de proximité permettra aux personnes hébergées d'habiter leur territoire différemment. Le projet vise également une offre touristique ancrée dans l'ESS hébergeant une clientèle mixte car des personnes en situation de vulnérabilité ont parfois besoin

d'une étape dans leur parcours résidentiel, et une partie de la population ne peut venir en vacances à cause d'un manque d'accessibilité financière et culturelle.

■ Quatorze

Montpellier Zéro Bidonville (MZB) – Le programme MZB a pour objectif la résorption douce de l'ensemble des bidonvilles de la métropole montpelliéraine. Il vise la coconstruction d'une stratégie, et de sa mise en œuvre opérationnelle par l'ensemble des parties prenantes (associations, collectivités, Etat, habitants...). Mobilisation de biens vacants permettant l'organisation de 5 chantiers participatifs par an : relogement d'environ 15 ménages / an (environ 60 personnes). La mise en mouvement et l'apprentissage des techniques diverses à l'occasion des chantiers participatifs permet de travailler sur la confiance en soi et sur l'insertion professionnelle des bénéficiaires (encapacitation des personnes). Pour les personnes en situation de grande précarité et très éloignées du logement classique, ces premières expériences de vie dans un habitat digne permettront de se projeter plus sereinement sur la suite de leur parcours résidentiel.

■ ALPIL

Une information collective et un accompagnement multidisciplinaire pour lever les freins à l'accès au logement (Lyon) – L'Alpil propose de construire, en partenariat avec 4 structures d'aide aux victimes et d'insertion par l'emploi, des ateliers délocalisés d'information sur l'accès au logement. Les ateliers seront destinés aux publics accompagnés par les partenaires de ce projet : chômeurs en fin de droit, personnes durablement éloignées de l'emploi, femmes victimes de violences, femmes en situation d'isolement au sortir de la maladie ou de l'exil. Ils se tiendront dans les locaux des structures partenaires pour maintenir les habitudes des personnes accompagnées et favoriser le développement d'accompagnements en complémentarité pour les situations complexes. Le projet a vocation à informer les personnes sur les modalités d'accès au logement, leur redonner une place active dans leur recherche de logement, permettre la mise en place d'un accompagnement conjoint par l'Alpil et la structure partenaire chacun dans son domaine de compétence, renforcer les partenariats et développer des habitudes de travail commun autour des situations complexes.

LOGEMENT DES JEUNES / TRAVAILLEURS PRECAIRES

■ Habitat jeunes en Trégor Argoat

"Logez jeunesse" : de nouvelles solutions pour le logement des jeunes (intercommunalités de l'ouest des Côtes d'Armor) – L'association favorise la socialisation des jeunes par l'Habitat. Elle se fonde sur ses missions d'accueil, information, orientation, accompagnement et sur la mise à disposition d'une gamme de logements et de services adaptés à leurs parcours résidentiels. Les situations de jeunesse se complexifient, notamment concernant leur insertion socio-professionnelle, dépendante entre autres, de leur possibilité de se loger, au regard de leur faibles voir très faibles revenus. Mais aussi du fait du manque de garanties, de besoin de contrats de location courts. Encore plus aujourd'hui, avec la crise sanitaire, les jeunes se retrouvent isolés et précarisés, de surcroît en milieu rural. Or, face à cette situation, l'association fait le constat que l'accompagnement spécifique au logement est insuffisant. En effet, il n'existe pas de service d'information/orientation destiné aux jeunes en matière de recherche de logement sur le territoire. Aussi, pour faciliter les parcours résidentiels vers le logement autonome, Habitat jeunes en Trégor mobilise ses partenaires autour de la création d'un Service Logement Habitat Jeunes (SHAJ) nommé "Logez Jeunesse" Cette démarche a pour objectifs d'accueillir et orienter tout jeune en fonction de sa demande de logement (actions individuelles et collectives) et de proposer une gamme de logements adaptés (dont les jeunes en milieu rural). Ce service a également comme mission de faire la coordination entre partenaires publics, privés autour de cette problématique.

■ Lille Avenirs

Co-design toi Toit ! (Métropole lilloise) – L'association vient en aide aux jeunes déscolarisés de 16 ans et plus à résoudre l'ensemble des problèmes que pose leur insertion professionnelle et sociale. La précarité résidentielle des jeunes est un frein puissant à leur insertion, elle en allonge la durée, le coût et abîme les personnes qui la subissent. Les solutions sont rares et mal acceptées des jeunes. Sur le territoire de la métropole (MEL), 1 jeune accompagné en insertion sur 3, est pas ou mal logé. Inspirée par les expériences d'habitat partagé de l'AFEV et des Kots à projet belges, la Mission Locale de Lille a proposé de rendre accessible la colocation aux jeunes en les associant à la construction du dispositif destiné à les y accompagner, sous forme d'un prototype de service, puis de l'expérimenter en ouvrant 4 unités d'habitations destinées à 12 colocataires sur 12 mois. Le projet fut engagé en 4 étapes : la coconstruction du prototype par 16 jeunes, son expérimentation depuis juin 2021, sa modélisation et son essaimage à l'échelle du territoire de la MEL. Ces 2 dernières phases faisant l'objet du présent projet, s'agissant de faire un retour d'expérience associant à nouveau les jeunes pour élaborer un modèle généralisable et d'engager un changement d'échelle en mettant en service 20 unités d'habitat partagé pour 60 jeunes et un point d'accueil et de mise à l'abri.

■ Habitat Jeunes Pau-Pyrénées

Un habitat durable pour les jeunes (Agglomération de Pau – 64) – L'association porte son attention sur la place faite à la jeunesse dans la société et sur les territoires. Elle s'appuie notamment sur le logement comme support de socialisation et d'autonomie et de permettre aux jeunes d'habiter le territoire. Dans le marché immobilier paillais, trop de jeunes sont confrontés à des situations de mal logement et parfois victimes de marchands de sommeil. Ces logements constituent un risque pour leur santé et/ou leur sécurité et sont à l'origine de la constitution de dettes (impayés de loyer, de factures d'énergie) qui pénalisent durablement les jeunes dans la poursuite de leur parcours résidentiel. Enfin, ces situations de mal logement mobilisent des financements publics (FSL, AL) qui le plus souvent permettent aux jeunes de se maintenir dans ce "mauvais logement" plutôt que de l'aider à en trouver un meilleur. L'enjeu de ce projet est de répondre à des situations concrètes en partant des problématiques des jeunes et non pas des pathologies du logement occupé : résoudre techniquement /juridiquement une situation d'habitat dégradé peut prendre des années, alors que la situation de l'occupant se dégrade rapidement. Ce projet s'appuiera sur des coopérations opérationnelles mobilisées autour de la situation des jeunes pour construire avec eux des parcours résidentiels vers des logements durables à cout maîtrisé. Partir du principe que le jeune est au cœur du projet pourrait susciter auprès des acteurs publics ou associatifs locaux une nouvelle approche du traitement du mal logement.

■ Eclorre *

Propuls, pour l'habitat autonome des jeunes sortant de l'Aide sociale à l'enfance (Dépt de Seine-St-Denis) – Les jeunes sortant de prise en charge en protection de l'enfance ont besoin d'un accompagnement vers la vie en habitat autonome. Propuls est un parcours d'accompagnement global qui s'inscrit sur la période de transition dans et hors de l'institution. Débutant 6 mois avant la majorité / fin de prise en charge, et se terminant 6 mois après, le parcours mobilise une diversité d'intervenants avec une double compétence éducative et technique (bâtiment, décoration, cuisine, sport, santé, etc.) : des ateliers et formations autour du savoir habiter et des compétences liées ; une aide à l'installation dans l'habitat - des accompagnements individualisés par des acteurs hors institution - des temps partagés, un stage de remobilisation et un voyage initiatique. Ce parcours est proposé à une promotion pilote pour expérimenter cette forme d'accompagnement et en tirer des apprentissages à partager avec les acteurs sociaux et politiques.

■ Association de Coopération pour Les Etudiants de France (ACLEF)

Favoriser l'accueil et l'intégration des étudiants étrangers par le logement (Bordeaux) – L'ACLEF fait le constat que l'accès à un logement décent et abordable est encore plus difficile pour les étudiants étrangers. Cela rajoute un obstacle de taille à ces étudiants dans leurs projets d'études en France. Face à cela, l'ACLEF accueille et accompagne des colocations étudiantes multiculturelles aux loyers abordables et faciles d'accès, dont elle assure une gestion locative adaptée et un accueil spécifique. L'objectif est non seulement que le logement ne soit plus un frein et donc de faciliter

l'accès de ce public à l'enseignement supérieur mais au-delà, que la vie en colocation soit un facteur de lien social, de partage, de solidarité, d'accueil dans la communauté étudiante et plus largement la société française. De manière générale, que nos colocations soient un outil d'intégration offrant un cadre de vie stable et bienveillant. Le rôle de l'ACLEF ne se limite pas à la gestion de ses logements, il vise plus largement l'émancipation et l'autonomie des étudiants locataires. Ainsi, l'association favorise l'organisation d'événements conviviaux, l'entre-aide entre locataires et leur implication. Elle propose un accompagnement à la décohabitation et au savoir-habiter. Ainsi, il s'agira de favoriser le pouvoir d'agir de l'ensemble de nos locataires en les rendant acteur de leur logement et leur quartier.

■ Savoir-Faire des îles du Ponant

Pérenniser le logement à l'année pour les actifs vulnérables des îles du Ponant

(Belle-Île - 56) – Au-delà de l'image idyllique des îles bretonnes, des populations y vivent toute l'année et ont de plus en plus de difficultés à se loger décentement. L'augmentation des locations saisonnières ainsi que du prix du foncier font qu'il devient difficile de se loger à l'année sur les îles pour y travailler, et donc, d'y maintenir des services essentiels aux habitants. Devant l'urgence de la situation, les adhérents de Savoir-faire des îles du Ponant ont décidé de s'emparer du sujet et de proposer un plan d'actions sur 3 ans, dans le respect et la préservation des ressources limitées des îles. Ce programme a été élaboré à la suite d'une convention sur ce sujet, qui a réuni élus, entrepreneurs et citoyens.

■ Agence Solidarité Logement

Création d'une résidence sociale pour les jeunes de 18 à 30 ans à Saint-Etienne –

Le projet consiste à créer une résidence sociale dédiée aux jeunes d'une capacité de 18 logements à Saint-Étienne, en complémentarité avec les autres structures existantes sur le territoire. Il s'agit ainsi de proposer une solution de logement temporaire (2 ans maximum), pour des jeunes avec ressources ne pouvant accéder dans l'immédiat à un logement autonome, mais dont la situation ne justifie pas un maintien en hébergement. La résidence sera ainsi une étape dans le parcours résidentiel du jeune vers le logement autonome pérenne. Elle est pensée sur la base des principes-clés suivants : la mixité des publics, la modularité en termes d'accompagnement, de statut des logements, de modalité de sortie, une structure ouverte au partenariat pluridisciplinaire et mutualisé, enfin un tremplin vers le logement social du parc public.

HABITAT DEGRADE, INSALUBRE

■ A chacun son cocon

Logement et bien-être (Clichy-sous-Bois, Aubervilliers - 93) – L'objectif du projet est de permettre à des personnes fragiles n'ayant pas les moyens de vivre dignement dans leur logement d'améliorer leur habitat tout en leur montrant qu'avec des moyens limités, des choses sont possibles. Le projet agit notamment sur l'aménagement intérieur et l'esthétique pour que les personnes se sentent bien chez elles. Il incite ainsi les occupants à rénover leur intérieur, désencombrer leurs logements, leurs balcons, mettre en avant la possibilité de faire des dons que d'autres familles en difficulté pourraient réutiliser. L'association apporte le matériel nécessaire et organise également des ateliers de rénovation de meubles de seconde main permettant de rendre par la suite les habitants autonomes dans leur propre logement. « A chacun son cocon » cherche ainsi à redonner confiance aux habitants par la rénovation de leur intérieur. Plusieurs quartiers populaires de Seine-Saint-Denis sont ciblés, ainsi qu'un essaimage dans les départements limitrophes.

■ Développement Animation Sud Auvergne

Réhabilitation accompagnée à base de matériaux bio-sourcés pour des personnes en situation de précarité (Pays de Lafayette - 43) – dASA agit pour un milieu rural vivant par

le développement social, culturel, économique, démocratique, par le partage et le développement de l'autonomie d'action des individus et des structures. Les objectifs du projet sont les suivants : Proposer de l'autoréhabilitation accompagnée avec des ressources locales (bois, terre, fibre naturelles), sous forme de chantier participatif, auprès de personnes en situation de précarité sur leur habitat. Créer une outillthèque pour soutenir cette initiative. Accompagner des personnes en situation de précarité pour réaliser des travaux d'amélioration de leur logement à l'aide de matériaux bio-sourcés. Accompagner ces personnes sur leur chantier est le cœur du projet. Il s'agira de : rencontrer des personnes souhaitant être accompagnées ; identifier des besoins vis à vis de l'habitat; permettre la prise de contact avec un artisan pertinent pour le projet; accompagner le temps de rencontre entre l'habitant, l'artisan et l'accompagnatrice sur le site des travaux; permettre la mise en place d'un contrat entre l'habitant et l'artisan; mettre en place l'accompagnement par l'artisan pour la mise en œuvre des travaux; réaliser les rendez-vous tripartite de suivi (fréquence à définir dans le contrat) et enfin, réaliser le bilan de fin de chantier.

■ Compagnons Bâisseurs Provence

Habiter Noailles (Marseille) – A travers une démarche d'autoréhabilitation accompagnée, l'association souhaite poursuivre l'implication des habitants de Noailles (quartier populaire de Marseille centre) dans la lutte contre l'habitat dégradé, l'amélioration de leur logement et de leur cadre de vie, en utilisant une action pluridimensionnelle. L'idée, sur ce quartier, est d'aller à la rencontre des habitants et des acteurs locaux, de réaliser des visites à domicile, d'animer des ateliers hebdomadaires en lien avec l'habitat et le bricolage, de proposer l'emprunt d'outillage pour poursuivre chez soi des petits travaux, de réaliser des chantiers individuels et collectifs dans les logements et de contribuer à l'émergence d'un collectif d'habitants ressources sur les questions d'habitat et la réalisation de travaux, capables de prendre le relais. Les actions des Compagnons Bâisseurs dans le quartier de Noailles ont également pour vocation de contribuer à réduire le sentiment d'isolement et de rupture du lien social largement observé et décuplé par la crise sanitaire qui s'est poursuivie en 2021 et qui aura inévitablement des répercussions durables sur le quotidien d'habitants déjà très fragilisés.

■ Compagnons Bâisseurs St-Martin

Bien chez moi, ou l'autoréhabilitation accompagnée à Saint-Martin – Afin de répondre aux problématiques liées aux conditions d'habiter souvent précaires sur le territoire de Saint-Martin, les Compagnons Bâisseurs alimentent leur cadre d'intervention en mettant en œuvre de nouvelles opérations visant à accompagner les foyers, habitants, modestes ou très modestes par la mise en œuvre de chantiers en autoréhabilitation accompagnée afin de lutter contre les situations d'insalubrité, les situations d'insécurité et enfin de précarité énergétique au sein de leur logement. Etre bien chez soi, c'est le premier pas pour être bien dans sa vie. Cette démarche fait suite au soutien de la FDF concernant le cyclone Irma en 2017.

■ SOS Incurie

Accompagner les personnes confrontées à une situation d'incurie dans le logement (Pays d'Auge – 14) – Création d'une association permettant d'accompagner les personnes confrontées à une situation d'incurie dans le logement, l'objectif étant de réduire ou supprimer le risque pour la salubrité publique et de mettre en place un accompagnement pérenne et transversal autour des ménages concernés, en vue de limiter le risque de récurrence. L'association se veut également support technique et moral pour les partenaires institutionnels impliqués dans ces situations, qu'ils soient professionnels du secteur médico-social ou Elus. Il s'agira de favoriser le repérage des situations d'incurie au niveau local pour en faciliter la prise en charge ; renforcer les compétences et connaissances des décideurs locaux et des professionnels de santé grâce à une offre de réunions d'information et de formation, la création d'outils et de procédures ; s'inscrire dans une démarche d'« aller vers » et de « faire avec » afin de rechercher l'assentiment des personnes accompagnées, de lutter contre les inégalités et le non-recours aux droits et le renoncement aux soins (somatiques et psychiatriques), ce en prenant en compte les personnes vulnérables et la spécificité des publics en situation d'incurie dans le parcours de santé et le maintien dans le logement; proposer un accompagnement global et durable (technique, psychologique,

médical, juridique, social et financier), qui permet d'agir pour et avec les personnes, et qui encourage la pérennisation afin de limiter la récurrence ; informer les ménages accompagnés de leurs droits et devoirs, en favorisant le maintien à domicile dans des conditions sanitaires acceptables, ou aider au relogement adapté si nécessaire ; soutenir techniquement et moralement les professionnels, quels qu'ils soient (des professionnels du secteur médico-social aux Élus) et ainsi éviter, autant que faire se peut, la prise d'arrêtés qui mettent fin à ces situations sans nécessairement régler les difficultés ; informer et sensibiliser les partenaires sur les responsabilités qui sont les leurs et sur les outils existants, via la création d'une "culture commune".

■ Le Centsept

La maison de la punaise (Lyon 8^{ème}) – Pour faire face au fléau croissant des punaises de lit dans l'habitat sur la métropole de Lyon, pour répondre aux enjeux sociaux, psychologiques, économiques que cela entraîne, Le Centsept et un collectif de 30 acteurs du territoire qui se mobilisent. L'expérimentation "Maison de la punaise" est une stratégie multi-acteur de lutte contre le fléau des punaises de lit, qui sera déployée dans le Quartier Politique de la Ville Plaine Santy du 8^{ème} arrondissement de Lyon. Depuis mai 2022, la mobilisation de ces acteurs associatifs et institutionnels a permis l'émergence d'un projet multidimensionnel. Il aura pour objectif de sensibiliser, former, traiter les foyers infestés et interpeller les pouvoirs publics pour répliquer les actions. Il cible en priorité les habitants du parc du logement social, les professionnels du médico-social, les salariés de l'expérimentation Territoire Zéro Chômeur, et les décideurs institutionnels. Concrètement, la Maison de la Punaise mettra en place des brigades de sensibilisation dans le quartier, accueillera les habitants pour informer et enseigner le protocole de traitement qu'ils peuvent faire eux-mêmes, formera les professionnels du médico-social aux leviers activables pour accompagner les personnes. Ce sera un lieu pionnier qui rayonnera de son expérimentation sur les territoires voisins en vue d'une réplique.

PRECARITE ENERGETIQUE

■ Solidarités Nouvelles pour le Logement Essonne *

Tous acteurs de la Transition Énergétique et Solidaire ! (Lardy, Linas, Montgeron - 91) – Solidarités Nouvelles pour le Logement agit en faveur des publics les plus vulnérables à travers la réhabilitation de logements temporaires, qui seront loués à des personnes en situation de grande précarité. L'association inscrit son action dans une démarche respectueuse de l'environnement et permet aux ménages accueillis d'augmenter leur reste à vivre. Le projet « SNL Essonne : Tous acteurs de la Transition Énergétique et Solidaire ! » est né de l'engagement des membres de l'association en faveur d'une démarche vertueuse au profit de l'environnement. Ce projet propose d'enclencher un processus participatif où l'habitant-acteur, c'est-à-dire le locataire, est en posture d'agir ou d'influer sur son environnement et son cadre de vie. Il permet aussi plus largement de rassembler différents acteurs du projet associatif - bénévoles, locataires, salariés - pour « FAIRE ENSEMBLE ». Il vise la participation de tous, dans une logique de coconstruction, indispensable pour faire émerger des changements durables de comportements et contribuer à l'élaboration de projets écoresponsables simples et concrets. - Travailler sur l'autonomie et le pouvoir d'agir des habitants en prise directe avec la gestion de leur habitat (au travers notamment d'ateliers pratiques et de mises en situation réelles) - Susciter un comportement citoyen en sensibilisant aux éco-gestes et à la maîtrise des consommations d'énergies - Contribuer à la reconstitution du lien social grâce à des dynamiques participatives associant bénévoles, locataires et salariés.

■ Secours Catholique

« Chauffe-toi » (Angers – 49) – Le Secours Catholique et ÉCHOBAT s'engagent dans un projet d'accompagnement de ménage, propriétaires de leur logement en Maine et Loire, ayant de très modestes ressources et éligibles aux aides de l'Agence d'amélioration de l'habitat, en vue de la rénovation et l'isolation de leur logement. Cet accompagnement est complémentaire de celui des acteurs institutionnels habituels. Apportant chacun une compétence spécifique, d'accompagnement bénévole de proximité, « tiers

de confiance », pour le Secours Catholique et technique pour ÉCHOBAT, les deux associations font appel à ALISÉE (Espace info énergie) pour assurer, sous la forme d'un poste salarié en Maine et Loire, la compétence d'accompagnement social et financier, troisième pilier indispensable pour ce projet. Proposer une prise en charge globale de l'amélioration de l'habitat à destination des ménages les plus modestes, les plus éloignés des aides et en situation de grande précarité énergétique. Ces logements sont pour la plupart des passoires thermiques qui n'auraient pas de solutions aujourd'hui sans l'appui de ce partenariat et cet accompagnement proposé.

■ Croix-Rouge Insertion

« Impulse-Toit » : pour lutter contre la précarité énergétique à Marseille – 42 570 ménages consacrent plus de 8% de leurs revenus aux dépenses d'énergie dans le logement à Marseille. Les causes peuvent être très variées (ressources insuffisantes, logements et équipements énergivores, usages...) tout autant que les conséquences (impayés, restriction/privation, dégradation du logement, impacts sur la santé...). Ainsi, un accompagnement individuel est nécessaire pour un traitement efficace de ces situations. Croix-Rouge insertion ne porte pas à ce jour d'actions de lutte contre la précarité énergétique. C'est cependant le cas de Croix-Rouge insertion – LogisCité, autre établissement du groupe basé à Pantin (93), qui en a fait son cœur de métier. Son activité consiste à lutter contre la précarité énergétique via l'expertise de ses salariés en insertion professionnelle. Les salariés en parcours d'insertion sont formés à l'accompagnement des ménages en précarité énergétique via un mode d'intervention connu sous le nom de « visites de diagnostic sociotechnique ». Ce projet vise à essaimer cette méthodologie d'intervention sur l'établissement marseillais "Impulse Toit" en proposant à l'ensemble des salariés de l'association en insertion de réaliser des diagnostics sociotechniques à leur domicile. Il s'agira donc de proposer à 70 ménages un accompagnement sur les enjeux liés à la précarité énergétique à travers une visite de diagnostic sociotechnique. Cette dernière est complétée par un travail de suivi pour tenter de trouver une solution ou débloquer une situation compliquée. A moyen terme, l'ensemble du territoire marseillais pourrait être concerné.

Des dynamiques d'habitants pour se loger autrement

■ Alliance Citoyenne

Quand les femmes de la rue s'organisent pour un hébergement digne (Seine-St-Denis - 93) – Alliance citoyenne rassemble des familles à revenu modeste touchées par des problèmes sociaux et des discriminations afin de développer leur pouvoir d'agir. En 2021, l'association a accompagné un collectif de femmes vivant dans la rue pour les aider à demander de meilleures conditions d'hébergement. A partir de cette expérience réussie, l'association vise à construire des organisations collectives locale et nationale. L'objectif est de construire un pouvoir d'agir des personnes concernées pour inventer de nouvelles formes d'hébergement d'urgence et de parcours vers le logement. Des syndicats de femmes locaux seront construits au sein des communautés hébergées dans des CHRS, des hôtels sociaux ou d'accueil de jour. Des déléguées et de porte-parole en seront mandatées pour agir plus largement et coopérer avec les partenaires et les institutions. Cette organisation de base ouvre la voie à de nouvelles coopérations locales mêlant les femmes concernées, élus, associations, travailleurs sociaux puis un réseau national renforçant le pouvoir d'agir de ces femmes auprès des institutions et pouvoirs publics nationaux.

■ Centre du théâtre de l'opprimé

Du théâtre forum pour encourager le respect et le vivre ensemble (National) – L'association voudrait réaliser 5 représentations de théâtre-forum dans des quartiers prioritaires, à une échelle nationale (5 villes de France), autour des thématiques : respect d'autrui et vivre ensemble. L'objectif

principal de ce projet est d'expérimenter de manière collective et créative des alternatives possibles pour résoudre des conflits du quotidien autour des thématiques évoquées dans les quartiers fragiles. - Premier temps : prise de contact et explication du déroulé de la séance - Second temps : représentation « classique » des scènes par les comédiens professionnels du Théâtre de l'Opprimé. - Troisième temps : le public participe au débat porté sur la scène grâce à des interventions théâtrales suscitées, orchestrées par le metteur en scène (joker), responsable de l'interactivité entre la scène et le public. Les participants sont invités à venir remplacer sur scène les discours de certains personnages avec lesquels ils ne sont pas d'accord. Face aux acteurs et confronté à la scène initiale, le « spectActeur » devra tenter de mettre en place des alternatives possibles pour déjouer le conflit.

■ Esquisses

La gestion autonome d'un espace commun (Paris 18ème) – La terrasse au 28-32 est fleurie, décorée et ouverte tous les mardis à partir de 17h. Sur cet espace, l'association Esquisse a eu pour ambition de permettre une appropriation du lieu par les résidents afin de le transformer en lieu de vie et de partage. Avec le travail de médiation de la Compagnie Gaby Sourire, Esquisses a notamment identifié et constitué un groupe d'habitants relais pouvant s'impliquer dans l'ouverture et l'animation de la terrasse. L'association est aujourd'hui en phase d'autonomisation de la gestion du lieu par ce groupe d'habitant.e.s, qui inclut non seulement des résident.e.s du 28-32 rue de la Goutte d'Or (logements sociaux), mais également du 11 rue des Gardes et de la rue Polonceau. Plusieurs familles sont engagées dans ce projet, le but commun étant de pérenniser les usages positifs de la terrasse (jardinage, ateliers créatifs, temps de jeux, rencontres habitant.e.s) et de faire des liens avec d'autres structures du quartier, notamment avec le Jardin l'Univert. Le groupe d'habitants s'est consolidé et prêt pour être accompagné pour se constituer en amicale des locataires.

■ Observatoire pour les Droits des Citoyens Itinérants (ODCI) *

Inclusion du logement Voyageur dans l'urbanisme local (National) – L'ODCI est une association qui propose un appui et des outils aux citoyens itinérants et de toute personne se sent d'appartenir aux Voyageurs afin qu'ils puissent se mobiliser et agir par eux même pour défendre leurs droits fondamentaux, lutter contre l'exclusion et améliorer leurs conditions de vie. Le projet vise à piloter une nouvelle approche du logement Voyageur qui prend en compte la diversité des besoins des familles à l'échelle de différents territoires (département, intercommunalité, commune) et à faire évoluer les règlements d'urbanisme locaux qui interdisent largement l'installation des résidences mobiles. Actuellement, le logement des Voyageurs est en grande partie limité à des terrains dits « d'accueil pour les Gens du Voyage ». Ces terrains sont une réponse très limitée au besoin de logement des Voyageurs (temps de séjour, type d'habitat, localisation...), et une réponse créatrice de ségrégation et d'exclusion. Partant de l'expertise de l'association, le projet propose une approche plus globale et diversifiée du logement voyageur ainsi qu'une évolution du cadre réglementaire et des pratiques locales en termes de logement. En partenariat avec les élus locaux et les premiers concernés, notamment dans des territoires-pilotes, le projet permettra le respect des besoins en logement des Voyageurs, de les intégrer au territoire, et de lutter contre leur exclusion.

■ Système B

Formation à l'usage de la paille pour des habitats précaires (Commune de l'Essonne à identifier) – L'association agit en faveur de la protection des droits des habitants des bidonvilles et pour l'amélioration des conditions de vie dans le cadre de l'habitat temporaire voire très temporaire. Ce projet concerne une formation de 3 personnes habitantes de bidonville à la construction paille et l'encadrement d'un premier chantier démonstrateur de mise en œuvre de la paille dans un bidonville. Faute de logement et d'hébergement, les habitants des bidonvilles sont contraints de vivre dans des baraques mal isolées et régulièrement reconstruites. L'utilisation de la paille comme matériau naturel, facilement mobilisable et peu coûteux est une proposition intervenue dans le cadre des ateliers et chantiers de coconstruction que mène l'association Système b (association d'architectes) avec les habitants des

bidonvilles, en Ile-de-France. La paille est utilisée aujourd'hui dans des constructions de plusieurs étages. Elle peut être associée au bois et à la terre. Elle produit des habitats sûrs, solides et écologiques. La rapidité de construction d'un mur correspond à la "faisabilité" d'une construction précaire. La paille peut être enduite ou recouverte. Elle peut être également utilisée en isolation seule. Il faut néanmoins être formé à son utilisation pour différents points techniques simples mais indispensables.

■ Commune de Villy-le-Pelloux (74)

Projet d'habitats alternatifs et réversibles – La commune de Villy-le-Pelloux a pour ambition de mettre en œuvre un secteur dédié à de l'habitat léger, alternatif et réversible, telles que des Tiny Houses. Ce projet répondra à des attentes croissantes de personnes souhaitant se loger dans un habitat inscrit dans l'idée de sobriété écologique et à coûts raisonnables, dans une zone stratégique avec la Suisse où la pression foncière ne cesse d'augmenter. Nous avons à cœur également d'y joindre une dimension sociale et solidaire en y insérant sur une partie, un public fragilisé (paysans, mères isolées, étudiants, saisonniers...). L'idée est donc de proposer une vision innovante du logement de demain, où la qualité de vie est corolaire à la notion de sobriété - "less is more". Enfin, malgré les apparences et un certain minimalisme, ce projet démontrera une qualité architecturale et un souci paysager fort.

■ Compagnons Bâisseurs Provence

Les 20 000 lieux (Aix-en-Provence) – Ce projet vise la création d'un tiers-lieu dédié au soutien des initiatives habitantes et des professionnels associatifs au prisme de trois enjeux territoriaux transversaux sur le quartier d'Encagnane à Aix en Provence : l'Habiter, le lien social et la solidarité, la nature en ville. Il s'inscrit dans un lieu co-construit avec les habitants, les associations partenaires et le bailleur social Famille et Provence qui met à disposition un espace de 200m², au travers d'événements et de coopérations inscrites dans l'histoire récente. Espace-tiers mutualisé, « les 20 000 lieux » s'entend comme un projet de centralité populaire dans un quartier en mutation urbaine où les habitants évoquent depuis longtemps la nécessité d'un espace fédérateur. Porté par les Compagnons Bâisseurs Provence, ce projet est néanmoins partagé par différents partenaires qui maillent le territoire (CPIE du pays d'Aix, Centre social et culturel la Provence, La Cabane des voisins, l'AFEV...). Il s'agira de renforcer le pouvoir d'agir des habitants par l'accueil et la facilitation de leurs initiatives : développer des zones de convivialité inclusives; installer un espace d'accueil inconditionnel et chaleureux; renforcer le groupe d'habitants-jardinier; favoriser la participation et instaurer des pratiques coopératives permanentes; créer un collectif d'habitants bricoleurs (Bricothèque); s'orienter vers une économie circulaire adaptée au quartier; constituer un système d'entraide local; former un collectif « biodiversité »; former et informer les habitants et les partenaires; développer des espace-temps d'accompagnement sur le logement; valoriser la mémoire du quartier et de ses habitants; animer un réseau d'acteurs de l'entraide locale; sensibiliser usagers et partenaires aux enjeux environnementaux du territoire et à l'écologie urbaine.

■ Handi Détente *

Agissons pour nous, pour toi ! (Lille) – L'association agit en faveur d'un public en situation de handicap mental afin de les accompagner dans leur vie quotidienne et de leur proposer des moments de détente et de loisir. Au sein de la résidence Charles Six du quartier de Wazemmes, Handi Détente souhaite apporter une amélioration dans les espaces communs des habitants. Les lieux sont en effet peu entretenus et des habitants veulent changer l'environnement. Le projet s'appuie sur un aspect écologique mais aussi de responsabilité citoyenne pour réaliser les actions suivantes : - Améliorer l'environnement des personnes habitante "bien vivre chez soi" avec notamment des ateliers pour améliorer l'aspect des parties communes (petites touches de couleur) ; - Sensibiliser à l'éco système et au bon geste au travers d'ateliers ludiques et pédagogiques sur « l'énergie chez toi » pour sensibiliser à l'environnement, au réemploi (ex: une bouteille d'eau en un vase) et sur la question des déchets et des incivilités. Les ateliers seront menés par des jeunes en service civique, connaissant la thématique de l'éco-responsabilité et d'autres acteurs comme la mairie de Lille, des associations autour de l'environnement (Triporteur, Iris Formation, ...). ; - Lutter contre l'exclusion sociale par la réalisation d'ateliers en collectif et avec les familles.

■ Université Populaire et Citoyenne

Habiter et habitat face à l'urgence sociale et climatique (Roubaix – 59) – L'UPC aborde la question de l'habitat à partir du quartier du Trichon comme contribution importante à la consolidation du mouvement "Roubaix en transition", une initiative portée par l'association. A contrario ou en complément des programmes de démolitions-reconstructions menés par l'Agence de rénovation urbaine (ANRU), le projet expérimenterait des approches innovantes associant améliorations, autoréhabilitation d'habitats anciens et constructions neuves d'habitats légers et durables, économe en énergie, en financements publics et privés (non spéculatif). L'UPC a l'intention de fabriquer un atelier charpente-bois associé à une plateforme de réemploi de matériaux de construction implanté dans le quartier. Une première opération en neuf, engagée en lien avec le programme HELP (Habitat Ecologique Léger Partagé), comprenant la construction de 10 modules de 50 m² et un lieu partagé de 65 m² en bordure de la ferme urbaine du Trichon. L'objectif est d'en faire un projet expérimental reproductible accessible à tous, autonome énergétiquement et en eau. A l'échelle d'un territoire, il s'agira de valoriser les savoirs faire et ressources existantes pour organiser la mobilisation et la participation des habitants afin de renforcer les capacités de résilience face à l'urgence sociale actuelle, mais aussi face aux risques majeurs (pandémies, flux migratoires, inondations, sécheresses, ruptures énergétique...).

■ Synergie Family

Des collectifs d'habitants engagés dans des copropriétés en difficulté (St Denis, Aubervilliers, Sarcelles) – L'ambition de l'association est de créer, modéliser et tester des dispositifs innovants en articulant des trajectoires et des projets individuels avec des dynamiques collectives à l'échelle d'un quartier, d'une ville ou d'un territoire. Ce projet a pour objectif d'améliorer la qualité de vie des habitants et de favoriser l'émergence de dynamiques collectives positives au sein des copropriétés. Cette action est innovante car elle lie constamment intervention technique et action sociale de mobilisation. Le projet vise à accompagner trois copropriétés par an, pendant trois ans. L'enjeu sera de créer des collectifs d'habitants engagés en faveur de leur habitat et de l'espace commun. Deux actions à mener en parallèle : (1) des actions de réhabilitation et de réparation avec les habitants (2) la coconstruction avec les habitants de projets collectifs en faveur de l'espace commun. Il s'agit de mettre les habitants au centre du dispositif en prenant en compte leurs besoins et préoccupations et d'y apporter des réponses concrètes. Des animations en pied d'immeuble seront prévues pour expliquer la démarche auprès des habitants, visites à domicile, réparations en fonction des besoins, projet collectif coconstruit avec les habitants, animations collectives, autonomisation, orientation vers d'autres dispositifs si nécessaire.

■ Capacités

Diffusons les bonnes pratiques de la construction participative de pensions de famille : un manuel co-construit à partir de cas concrets (Paris 14^{ème}, Nîmes, La Réunion) – Les pensions de famille (PF) jouent un rôle majeur dans la mise en œuvre concrète et durable du dispositif *Logement d'abord*. Pendant 2 ans l'association a mené une recherche action en accompagnant des projets de coconstruction. A partir de ces cas concrets, l'association a co-construit une méthodologie pour accompagner les gestionnaires et constructeurs à prendre en compte le savoirs d'usage des habitants précaires. Ce travail participatif entre équipes gestionnaires, habitants, maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre a été mené en plaçant au cœur de la construction des PF les personnes concernées. Plusieurs retours d'expériences bailleurs sont aussi à valoriser pour permettre un profond changement de pratiques. La participation est une réponse à la lutte contre l'isolement, elle permet de se retrouver et de partager envies et besoins pour améliorer l'habitat. Ce projet a donc cherché à pallier l'absence d'organisation de la participation en PF malgré son obligation légale et sa pertinence. Ce manuel permet de produire de la connaissance sur la participation dans ces structures. L'objectif est de sensibiliser, convaincre les élus, riverains, acteurs du logement à s'engager dans la coconstruction de solutions pérennes par la coconstruction d'une stratégie de communication avec tous les concernées à 3 échelles: nationale, régionale et locale.

■ Collectif d'Organismes d'Hébergement et d'Accompagnement ver le Logement (COHAL)

Un lieu ressource pour les acteurs de l'hébergement et du logement social (Paris)

– L'association prévoit d'ouvrir les portes de son tout premier lieu ressource. Des réunions seront programmées régulièrement dans cet espace ouvert librement aux habitants concernés par les questions liées au mal-logement. Ce projet permettra aux publics d'échanger collectivement sur des solutions, de découvrir les différents dispositifs du secteur, de rompre l'isolement et de créer du lien dans un lieu dédié. Ce projet doit permettre de rassembler les personnes souhaitant s'exprimer et améliorer collectivement les conditions d'accès au logement à Paris. Créer un espace et organiser de nouveaux évènements contribuera également à rendre la voix des acteurs du terrain plus représentative et par conséquent plus écoutée. Le COHAL a pour mission de représenter les acteurs du secteur Accueil Hébergement Insertion auprès du SIAO 75. En effet, depuis la fusion des deux SIAO (urgence et insertion) en 2019, aucun organisme n'a porté à la fois la voix des usagers et des professionnels du terrain auprès du service intégré d'accueil et d'orientation géré par le Samu social.

■ La Halle des Iris

Rêve collectif en bas de chez nous (Grenoble) – « Rêve collectif en bas de chez nous » élargi la notion d'habitat au-delà du logement en proposant de concevoir et d'aménager un espace polyvalent (situé dans le quartier de la Villeneuve de Grenoble, à travers l'organisation de trois semaines d'ateliers participatifs avec des habitants, et avec l'apport d'intervenants pour les accompagner, permettant de concevoir une serre et des paravents / tentures qui préfigureront les usages de la future halle des iris. . L'intention est de faire de cette piscine située au pied de nombreux immeubles de la Villeneuve, un lieu ressource ouvert sur le quartier et la ville, accueillant des initiatives dédiées au bien-être et au bien-vivre (hammam, sauna, café-restauration, espaces de soin bien-être, serre-jardins...) et à tout projet culturel ou social autour de ces sujets. Un autre objectif de l'association est de veiller à ce que les projets pérennes et les occupations temporaires qui vont concerner le bâtiment s'inscrivent dans l'esprit des cinq années d'expérimentations et de travail commun autour de sa reconversion (2018-2022).

■ Territoires

Impliquer les locataires de la coopérative Un Toit Pour Tous Développement (Grenoble)

– Le projet vise à impliquer les locataires du parc appartenant à la coopérative UTPT-D pour répondre à différents axes d'amélioration : - associer les locataires et faire évoluer la gouvernance: depuis 2021, la signature d'un bail par les locataires de la coopérative donne droit à une part sociale leur permettant d'être impliqués et de voter dans les instances décisionnaires - associer les locataires à la coconception des logements abordables : dimension technique et dimension sociale, leur donner la place de s'exprimer et de faire valoir leur diversité de points de vue (conseil de locataires, comité habitant.e.s, association, amicale de locataires, collectif d'entraide...) - Favoriser les liens entre habitant.e.s au sein d'un parc diffus - Renforcer l'action bénévole des habitants entre eux, des habitants avec les bénévoles de l'association - Faciliter le travail du service patrimoine en proposant des solutions ancrées dans la réalité des usages, envies et besoins des locataires - Capitaliser cette expérimentation pour déployer cette approche collaborative auprès d'autres opérateurs en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

DES HABITATS PARTAGES ET SOLIDAIRES

■ L'Arche

Des habitats partagés dans le quartier gare clermontois pour revitaliser le territoire et faciliter l'inclusion des plus fragiles (Clermont-Ferrand) –

L'association l'Arche met en place des structures d'accueil de personnes ayant un handicap mental dans des petites unités de vie leur permettant un vivre ensemble fraternel. Chaque personne accueillie dispose d'un suivi individuel à travers son projet personnel pour lui permettre de se réaliser dans la direction qu'elle souhaite. Ce projet vise à la création de 4 habitats partagés destinés à accueillir 27 adultes avec handicap mental implantés sur 3 sites dans l'agglomération clermontoise. L'actuel projet porte plus particulièrement sur l'ensemble immobilier situé dans un ancien groupe scolaire (quartier populaire de la gare). Ce bâtiment sera réhabilité, dans le respect des nouvelles normes écologiques, pour abriter 2 habitats partagés accueillant chacun 8 adultes avec déficience intellectuelle et /ou troubles autistiques aux profils variés. Ces derniers partageront le quotidien avec des assistants (professionnels du secteur médico-social et jeunes volontaires en service civique). Ces professionnels pourront vivre sur place en couple ou en famille, si le site possède le logement adapté pour préserver leur intimité familiale. Des jeunes seront également accueillis contre service pour expérimenter cette vie partagée riche de sens. Chacun disposera de son "chez soi" en studio, et de grands espaces seront mutualisés (cuisine, salle à manger, salon, buanderie) pour partager le quotidien. Un appartement sera réservé à l'accueil d'une famille de réfugiés concernés par le handicap mental. Enfin, les habitats seront en proximité avec un foyer d'étudiants situé dans ce même bâtiment, facilitant ainsi les liens intergénérationnels.

■ Paréidolie

Création d'un lieu de vie partagé mixte socialement (Vallée de l'Arve – 74) –

L'association a pour objet de permettre l'émergence d'un habitat partagé, collectif et socialement mixte, sur lequel se développeront différents types d'activités. Le lieu devrait pouvoir accueillir entre 10 à 20 foyers au total dont 5 à 10 foyers « vulnérables ». Les profils des foyers qui pourront rejoindre ce projet d'habitat partagé seront définis les premiers foyers volontaires pour habiter ce lieu. Après une maturation du projet en 2021 en participant à la Pépinière Oasis, une association a été créée début 2022 et le projet vise à se concrétiser : étude de faisabilité, choix de la zone d'implantation, recherche du lieu, choix de la structure juridique finale, constitution du collectif (résidents et de membres actifs de l'association), construction de la gouvernance, recherche de financement (subventions, appels à projet, financement participatif, fonds de dotation, fondations...). Certaines de ces étapes sont déjà en cours: plusieurs pistes d'implantation sont en étude, le collectif se construit, et de premiers dossiers de réponses à des appels à projet ont été constitués

■ GEIST Mayenne

Habiter ensemble dans les pôles ruraux (Département de la Mayenne) –

L'association a pour objectif de faciliter la construction de parcours de vie pleinement choisis et désirés par les personnes en situation de handicap mental (trisomie 21, difficultés intellectuelles, troubles psychiques persistants). Ces personnes fragilisées notamment du fait de leur situation de handicap et de leur perte d'autonomie n'ont pas de solution de logement adapté à leurs besoins sur les territoires ruraux qu'elles ne souhaitent pas quitter pour la ville. Leurs attentes autour de besoins spécifiques (vie sociale, temps collectifs, entraide) sont isolées les unes des autres notamment sur les territoires ruraux du département de la Mayenne. Les organismes d'accompagnement comme les collectivités développent des réponses de manière individuelle sans parvenir à fédérer les attentes entre elles, notamment autour de solutions de logement pérenne. Les territoires ne parviennent pas à penser une politique d'habitat dans une dimension prospective car elles ne maîtrisent pas la demande sociale et les solutions à mettre en place. Le présent projet entend révéler cette demande sociale en organisant non seulement le diagnostic des besoins pour des habitats regroupés mais aussi en mettant en place des espaces de rencontres pour que les habitants avec des besoins singuliers puissent se choisir et se fédérer. L'implantation du GEIST Mayenne et des structures médicosociales, l'ingénierie de la coopérative HACOOPA et la mobilisation des territoires « Petites Villes de demain » permettront l'émergence de 10 projets collectifs d'habitat innovants et inspirants.

■ Une Famille Un Toit 44

LA MAEZON - Projet d'habitat accompagné et partagé (Moisdon-la-Rivière – 44) –

Une Famille Un Toit 44 a pour mission d'accueillir et d'accompagner toute personne ou famille en difficulté, notamment du fait de ses conditions d'habitat. Ce projet vise à la réhabilitation d'une dizaine de logements en cœur de bourg, où interviendraient différents acteurs et où différentes causes se rencontreraient et agiraient en un même lieu, dans un objectif d'insertion. Le projet s'inscrit dans une logique de revalorisation du centre ancien, sur des parcelles dont le foncier appartient actuellement à la commune. Il se présente comme une solution innovante d'habitat en réponse à un besoin croissant de logements adaptés, et prônant le vivre ensemble en territoires isolés. Il s'adresse à un public ciblé par l'association et la commune, il est notamment composé de personnes en situation de précarité et/ou d'isolement, et /ou ayant une reconnaissance handicap, pour certaines avancées en âge. Il se veut être un lieu de partage et d'insertion pour un public aussi diversifié que possible. Ce projet est également soutenu par la commune de Moisdon-La-Rivière, en Loire Atlantique.

■ Commune de Sigoyer *

Création d'un habitat inclusif pour personnes âgées autonomes et de services à la population du territoire (05) –

La commune réfléchit à l'opportunité du rachat du bâtiment de l'hôtel restaurant, en centre bourg. Cette structure est fermée et risque d'accentuer la désertification villageoise. Ce bâtiment pourrait permettre la réalisation d'un habitat inclusif sénior. Par ailleurs sa situation au cœur du village, ses équipements, sa proximité de l'école, autorise la commune à prévoir d'y installer la cantine dont les locaux actuels sont exigus, de permettre une restauration locale de proximité pour les villageois ou pour les ouvriers de passage, d'y assurer diverses animations. La présence de locataires jeunes dans les logements récemment transformés et loués complèterait encore cette mixité générationnelle effective. La transformation du bâtiment va permettre de disposer en plus des 4 logements récemment rénovés : de 14 logements du studio au T2 de 24 à 69 m². Ils seront loués (loyer conventionné) avec un bouquet de services facultatifs : repas, blanchisserie, animations et accès aux diverses installations (piscine, hammam, ...); d'une maison des assistantes maternelle pouvant accueillir une dizaine d'enfants permettant de pérenniser ce service essentiel pour les familles; d'un fablab; d'une cantine scolaire avec un approvisionnement prioritairement en circuit court et bio.

■ Commune de St-Firmin *

Un habitat inclusif autour de la réouverture de l'ancien hôtel des Alpes (05) –

Le territoire connaît un vieillissement avancé de la population, et des hivers rigoureux. Un hôtel a proposé par le passé de l'hébergement temporaire d'hiver à des personnes isolées de ce territoire montagneux, avant de fermer. Cela avait fonctionné et la population avait apprécié. L'équipe municipale s'est engagée à accompagner au mieux un vieillissement "en forme" dans la vallée : maintenir en bonne activité les personnes qui ont l'intégralité de leurs capacités relationnelles et intellectuelles et assister ceux affaiblis au niveau moteur; proposer des logements attractifs (hiver notamment) afin de les conserver dans la vallée, avec ce premier projet en précurseur; réinventer la mobilité adaptée au territoire pour cette population, et associer des services adaptés à ceux souhaitant rester chez eux (livraison de repas, accompagnement médical...); la reprise de l'hôtel pourrait intéresser (gestion) un organisme d'habitat social.

■ Les bons voisins *

Habitat partagé et ménages précarisés (Gard - 34) –

Les Bons Voisins sont un collectif de personnes en précarité. Ce projet concerne une expérimentation innovante proposant une alternative durable pour la sortie de l'exclusion des personnes en situation de fragilités socio-économiques. L'objectif est de créer une solution adaptée aux besoins, à la situation financière et sociale de ses habitants mais aussi au besoin de toutes ces personnes en France traversant les mêmes difficultés. La création de cet habitat partagé est portée par des valeurs fortes de solidarité, du respect, de la coopération, des échanges et l'écologie. Le projet comporte trois volets principaux : la constitution d'un collectif d'habitants en capacité de vivre ensemble sur un même site, en autonomie dans leur gestion collective au quotidien; la réalisation concrète d'un habitat collectif soit une opération immobilière concernant la création de 12 logements à caractère social et des espaces communs. La réflexion devrait aussi aborder le sujet des logements

écologiques et minimalistes (optimisation des surfaces habitables) à moindre coût sur une commune accueillante. Enfin, la création et le développement d'espaces d'activités rémunératrices et solidaires permettant l'autonomisation des personnes et la pérennité financière du projet.

■ Maison Bessoulie *

Un projet d'habitat pour les exilés, en lien avec les besoins du territoire (Serre-Chevalier – 05) – La Maison Bessoulie expérimente des solutions durables d'hébergement et de formation pour les personnes exilées et développe des propositions touristiques responsables, centrées sur la notion d'accueil. Dans ses nombreuses fonctions, ce lieu propose également un espace de rencontres pour les voisins, habitants et toute personne qui est de passage au hameau du Bez. Ce projet est soutenu par des associations et des bénévoles et fut initié par l'association Quatorze, la FUAJ et La Plateforme des acteurs de solidarité. Il se concrétise depuis 2021 dans un bâtiment appartenant à la FUAJ (convention d'occupation précaire) où seront créées 9 places d'hébergement pour les personnes exilées, 2 studettes pour les travailleurs saisonniers, des espaces communs pour les résidents (cuisine, sanitaires, bureau) et des espaces ouverts au public (salle polyvalente et cuisine-atelier). Le public principal concerne des personnes exilées avec une volonté de régularisation et de rester à moyen terme (1 an ou plus) sur le territoire briançonnais ; ces personnes sont repérées avec le réseau de partenaires de la Maison Bessoulie qui accompagnent les personnes exilées sur le territoire. D'autres publics secondaires comme les travailleurs saisonniers (la maison dispose de deux studettes pour ces travailleurs de la station; les voisins et habitants (pour grande partie la population de ce hameau dans lequel est situé le projet, ce sont des personnes âgées et retraitées, souvent solitaires). Le projet vise à créer un lieu et une dynamique pour les aider à sortir de chez eux, avoir des activités à proximité, pouvoir transmettre des savoir-faire... ; et de faire vivre le tourisme local et slow-tourisme au cœur de la station de Serre Chevalier.

■ Le Village de François

Le village de François Audaux (Audaux – 31) – Le Village de François a pour objectif de récupérer et racheter des grands lieux afin d'y développer des lieux de vie partagés entre des personnes « fragiles » et des personnes « intégrées » et ayant pour piliers fondamentaux : le vivre ensemble, l'activité économique et l'écologie intégrale ». Après un premier village créé en Haute-Garonne, l'association souhaite ouvrir un deuxième village à Audaux, dans les Pyrénées-Atlantiques. En février 2022, l'association a acquis le château d'Audaux, qui appartenait depuis 1943 à la Fondation Apprentis d'Auteuil. Des familles bénévoles sont aujourd'hui prêtes à se mobiliser sur place pour le lancement de ce projet, afin d'accueillir 149 personnes (capacité du lieu), dont environ 70% seront des personnes isolées, fragiles, ou précaires. Pour cela, nous allons lancer la rénovation du lieu, pour créer différents appartements de colocation solidaire, et une hôtellerie. A terme, une diversité de ménages y seront accueillis : 7 familles, 12 personnes avec un handicap, 14 hommes de la rue, 14 femmes de la rue, 6 femmes en sortie de prostitution, 6 accompagnateurs, 16 personnes âgées isolées et 45 places à l'hôtellerie.

■ Inser'génèr'action

Un modèle d'habitat inclusif et intergénérationnel à destination des personnes en situation précaire ou d'isolement (Elbeuf – 76) – L'association souhaite mettre en place un espace de vie commun à destination des personnes accompagnées afin de créer une communauté/colocation. Une charte sera conçue avec la participation des bénéficiaires eux même, dans le respect des principes d'entraide, de partage et de solidarité. Afin de favoriser ces principes et permettre une inclusion du plus grand nombre, l'association souhaite également mettre en place des moments conviviaux avec des personnes ne résidant pas dans l'habitat partagé par l'organisation d'activités ludiques, culturelles, sportives.... Pour cela, le porteur de projets travaillera avec des acteurs locaux et de l'économie sociale et solidaire. A cet effet, Inser'génèr'action mettra à disposition des autres acteurs du territoire, des autres associations et leurs bénéficiaires et celle de l'association, un espace dédié (environ 70 m²) afin que chacun puisse réaliser des activités et monter des projets Concernant les chambres, est prévue la mise en place d'un système de compensation de loyer afin de permettre aux plus grand nombre une accessibilité au logement. Les personnes en situation précaire ne paieront qu'une somme symbolique en échange de leur participation et l'accompagnement des personnes dans le besoin.

■ Les Champs Mignons

Un éco-village solidaire inclusif (Varennes-Changy – 45) – Il s'agit d'une nouvelle solution d'habitat inclusif adressée en priorité aux retraités. Structurée sous la forme d'une coopérative, pleinement ancrée dans l'économie sociale et solidaire, ce projet a pour vocation d'être dupliquée à large échelle, partout en France. L'association vient de créer une première coopérative en Centre France, « Les Champs Mignons », certifiée d'intérêt collectif. Ce projet d'éco-village d'une quarantaine de maisons individuelles repose sur 3 piliers : le lien social, l'autonomie et l'environnement. Composée de futurs habitants et de partenaires privés et publics (entreprises, collectivités, associations, institutions...), le modèle de la coopérative permet d'intégrer une diversité d'acteurs dans ses instances de gouvernances. Cette coopérative proposera de nombreux services menant à une mutualisation des usages et des coûts (véhicules, production d'électricité, chambres d'amis...), agissant ainsi face aux problématiques de précarité énergétique, de mobilité et d'isolement.

■ Nouvelles Solidarités

Démarche territoriale de bégainage solidaire (Falaise – 14) – Le territoire de Falaise se caractérise par une forte accélération du vieillissement de sa population. Ce phénomène risque de renforcer les fragilités déjà existantes auxquelles sont confrontées les seniors telles que l'isolement résidentiel, la solitude ou encore l'augmentation de la dépendance qui en résulterait. De ce constat émanent des enjeux d'adaptation du logement et de facilitation des parcours résidentiels. A cette problématique s'ajoute le manque de solution d'habitat pour les personnes âgées ainsi que pour une tranche de la population plus jeune en situation de précarité résidentielle (jeunes travailleurs, élèves de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers et Aides-Soignants). L'objectif est de créer un Tiers Lieu habité qui répondra aux besoins de relations et d'utilité sociale, c'est-à-dire, un lieu où se rencontreront les générations au travers de projets, d'activités et où habiteront des retraités. Ce projet comprendra un Tiers Lieu, ainsi que 27 logements se décomposant en 22 logements accessibles en rez-de-chaussée (15 T2, 7 T3), 1 logement des familles et enfin 4 logements en R+1 non accessibles aux personnes à mobilité réduite et donc, afin de favoriser la mixité, qui seront dédiés à l'accueil de jeunes ayant fait une demande de logement.

■ Auberge de Simon

Des maisons partagées entre personnes handicapées et valides pour redonner du sens à la vie (Croix - 59) – Le projet de Simon de Cyrène (Lille) est d'ouvrir 3 maisons partagées et un lieu pour des activités de jour dans le nouveau quartier de la Maillerie à Croix. Le choix de cette localisation, rendu possible par l'engagement d'un promoteur immobilier du projet d'aménagement de ce nouveau quartier. Ce projet correspond à la volonté d'ouvrir des Maisons Partagées au cœur de la ville et permettre ainsi aux personnes vivant dans ces maisons d'être le plus intégrées possible à la vie de la cité. Ces Maisons Partagées vont permettre d'accueillir chacune, pour vivre ensemble, 6 personnes handicapées et 4 personnes valides. Valides ou handicapés, tous les résidents habitent dans leur propre studio au sein de la maison partagée. Ils disposent aussi d'espaces de vie en commun pour le partage d'activités et de repas. Le lieu d'activités est un espace qui permet d'accueillir un nombre de personnes plus large que les seuls résidents de ces maisons. Il permet de proposer des activités de jour adaptées aux personnes handicapées. L'association capitalise sur l'expérience des maisons partagées Simon de Cyrène de Vanves, Angers, Rungis, Dijon, Nantes, Marseille et Lyon ainsi que l'écoute du projet de vie des personnes handicapées.

■ Eco-hameau Solidaire

Promouvoir un habitat participatif en milieu rural (Adincthun - 62) – Un groupe de citoyens a, depuis 2018 travaillé sur un projet d'habitat participatif intergénérationnel et solidaire en milieu rural. Les axes centraux du projet sont la recherche d'autonomie alimentaire et énergétique, la sobriété, le développement de la biodiversité et la réduction de l'empreinte carbone. Les membres du groupe ont rédigé la raison d'être, ainsi que la charte des valeurs qui les rassemblent. Aujourd'hui, le bien immobilier a été acquis, le groupe est constitué de 6 foyers, et 4 d'entre eux (8 adultes et 4 enfants) vivent sur la ferme, dans la maison ou dans des habitats légers provisoires. C'est le statut de coopérative d'habitants qui a été choisi

car il permet à chacun d'avoir le même pouvoir sur la gouvernance. Deux foyers n'ont pas d'apport financier et la solidarité financière a joué pleinement son rôle pour l'acquisition du bien et pour le financement des travaux importants qui vont intervenir pour loger correctement tous les membres du groupe. L'association Eco-Hameau solidaire a été un support important pour mener à bien toutes ces actions, maintenant, elle peut passer à l'animation du lieu et à la promotion de cette forme d'habitat qui associe des logements individuels et des espaces collectifs.

■ Fédération Départementale des ADMR de l'Indre-et-Loire

Création d'un habitat inclusif en faveur des personnes âgées de la commune (Yzeures-sur-Creuse - 37) – Le département d'Indre et Loire connaît un vieillissement de sa population plus important qu'à l'échelle nationale notamment dans certaines communes rurales du Sud du Département. La commune d'Yzeures-sur-Creuse a sollicité l'association ADMR implantée sur sa commune pour l'accompagner dans l'émergence d'une nouvelle offre de service à destination des habitants de plus de 65 ans. L'association a mis à disposition du personnel de la fédération pour accompagner le projet, de la réalisation du diagnostic à la mise en œuvre. Suite au diagnostic réalisé auprès de la population concernée, le projet retenu est de créer un habitat inclusif. Ce projet aura pour objectif de proposer une nouvelle offre de maintien à domicile tout en préservant la place dans la société des personnes âgées. L'habitat inclusif sera le moyen de répondre à la prévention de la perte d'autonomie, de lutte contre l'isolement, d'aménagement de l'habitat... Le projet de vie sociale sera travaillé et construit avec les habitants. De plus, afin de permettre l'accès de cette nouvelle offre à tous, un bailleur social a été sollicité pour proposer cette offre dans le parc social.

■ ADAPEI du Cantal

Une pension de famille à St-Flour (15) – Création de 12 logements sociaux autonomes : 12 personnes (4 studios T1, 8T1Bis). Le bâtiment qui sera réhabilité par des travaux d'aménagement pour ces logements, bureaux, salles communes, bénéficiera aussi de travaux de mise aux normes environnementales (isolation...). Le bâtiment permettra à la fois la création de logement mais aussi d'espaces de rencontres et de partage pour l'hôte chargé du vivre ensemble, ainsi que de bureaux pour accueillir différents services de l'association. La présence des services dans le même bâtiment permettra d'une part, de favoriser l'accessibilité de ces services pour les personnes en fonction de leurs besoins, d'autre part, une mutualisation des professionnels des différents services présents sur St-Flour, permettant une continuité des parcours et un accompagnement sur des tranches horaires plus étendues de 9h-21h, du lundi au dimanche. De par l'implantation géographique du bâtiment, le projet sera un habitat en cœur de ville, proche de toutes les commodités, favorisant ainsi l'inclusion des personnes. Par la mise à disposition gratuite du rez-de-chaussée pour le maintien des activités actuelles de cuisine scolaire de l'école, et du 3^{ème} âge, le projet créera une dynamique intergénérationnelle en proposant des rencontres, activités, animations communes et une ouverture l'ensemble de ces acteurs.

■ Commune de Peisey-Nancroix (73)

Maison d'habitat partagé et inclusif en montagne – Projet innovant de rénovation d'un bâtiment communal à caractère patrimonial fort aujourd'hui désaffecté afin de créer une structure innovante d'habitat partagé et inclusif sur un territoire de montagne au cœur du village de Peisey-Nancroix. L'objectif est de proposer un mode de vie montagnard collectif et social. Pour cela, une campagne de concertation sera mise en œuvre afin de définir un projet correspondant aux attentes locales du territoire. Ce projet a pour objectif d'héberger une douzaine de personnes et d'impliquer les acteurs du territoire, notamment associatifs. Ce projet innovant et alternatif est actuellement inexistant en territoire de montagne. Il serait unique en proposant un mode de vie partagé entre les occupants et intégré sur la commune, notamment par un partage intergénérationnel entre le projet et l'école du village, un lien familial fort et conservé avec une structure incluant les familles des résidents, le recours aux réseaux locaux... Il s'agit d'une proposition d'une solution de destin réversible face aux situations de handicaps et de dépendances accrue par les spécificités du milieu montagnard.

■ **Coordin’action Mouvement National de l’Habitat Participatif**

Accompagner l’émergence de projets d’habitat participatif démonstrateurs dans les quartiers prioritaires (national)

Fort des enseignements d’une étude-action, étudiant de façon poussée 6 projets d’habitat participatif initiés dans des quartiers prioritaires, et démontrant les potentielles plus-values de cette forme d’habitat citoyenne et solidaire, Habitat Participatif France souhaite poursuivre un projet d’émergence de projets d’habitats participatifs démonstrateurs dans les quartiers prioritaires. A cette fin, l’association propose une méthodologie s’appuyant sur l’ensemble de ses membres territoriaux, visant à identifier ou susciter des dynamiques citoyennes et/ou des opportunités institutionnelles susceptibles de constituer un terreau favorable à des projets exemplaires. Une large part des actions consistera en la réalisation d’ateliers de coconstruction de dynamiques citoyennes dans ces quartiers, destinés à susciter le pouvoir d’agir des habitants et pouvant déboucher sur la constitution d’un collectif d’habitants. Parallèlement, lorsque les configurations paraîtront favorables, des études de préfiguration seront menées avec les collectivités et les organismes HLM pour valider la faisabilité des opérations et en définir les modalités opérationnelles dans lesquelles les collectifs d’habitants devront avoir toute leur place. La démarche s’appuie sur des premiers retours d’expériences, elle se veut itérative et dans une logique d’évaluation/amélioration continue. Elle porte au cœur de ses ambitions la place centrale des habitants et de leur expertise citoyenne.

Des territoires solidaires

DES QUARTIERS POPULAIRES (URBAINS) EN DIFFICULTE

■ **Alternatives Pour les Projets Urbains Ici et à l’International (APPUII)**

Assistance et technique et renforcement du pouvoir d’agir des habitants de La

Noüe / Clos-Français (Montreuil - 93) – Le quartier de la Noüe à Montreuil est ciblé par un projet de rénovation urbaine. Ce projet prévoit, entre autres, la démolition de 92 logements sociaux et de deux galeries commerciales, la construction de 690 logements et la résidentialisation et réhabilitation d’une partie des logements déjà existants. Bien qu’une concertation ait été mise en œuvre depuis 2018, certaines opérations sont contestées. Un collectif d’habitants, en partenariat avec les associations Verdragon, Alternatiba, et Média Tess s’est structuré pour participer activement à la construction de ce projet. Ce collectif a alors fait appel à APPUII pour les accompagner dans ce travail. Pour cette année, il s’agira dans un premier temps de comprendre l’ensemble des tenants et aboutissants du projet de rénovation urbaine, d’identifier les points de désaccord, puis dans un second temps, de construire des propositions urbaines pour sortir de ces désaccords. L’ensemble de ces travaux se feront avec le collectif et les habitants du quartier.

■ **Art Vivant**

Situation(s) Drouot (Mulhouse)

Face aux inquiétudes et tensions liées au relogement et au processus de démolitions à venir, mais aussi suite au trauma de l’isolement vécu lors du confinement, les membres du collectif invitent l’ensemble des personnes faisant le quartier du Drouot (habitants mais également écoles, associations, centre social...) à créer un espace de rencontre, de partage, un refuge pour les individus mais également de sauvegarde de la mémoire du quartier. Le Refuge Ambulant du Drouot Ouvert se veut une construction collective, imaginée et élaborée à partir des matériaux et savoir-faire présents sur le territoire. Un outil collectif et pérenne, partagé entre les structures présentes ainsi que les habitants. L’intention première est de re-faire collectif face au double bouleversement du renouvellement urbain et de la crise sanitaire. Un espace d’hospitalité qui invite à se réunir, à re-tisser du lien et créer du

commun dans une époque où les liens sociaux ont tendances à être distendus. Une invitation à se retrouver à ciel ouvert, dans l'espace public après une longue période d'enfermement.

■ Les Maisons pour Tous

Rosalie, un espace de vie sociale de coconstruction au cœur de la cité (Coulaines – 72) – Le projet consiste en la création d'espaces de vie sociale décentralisés, en pied d'immeuble, au plus près des habitants. Il repose sur le constat d'un nombre croissant de personnes isolées et vulnérables parmi les habitants de Coulaines (périphérie de la ville du Mans) et d'une absence de lieux de rencontres et d'échanges immédiatement accessibles. Le déploiement d'un espace mobile aménagé, le camion Rosalie, permettra de créer cet espace en pied d'immeuble. L'enjeu est de relier les personnes entre elles, créer une vie de quartier pour rompre avec les sentiments d'ennui et d'individualisation des personnes et mieux agir ensemble. Cet espace d'accueil inconditionnel est proposé deux fois par semaine, dans quatre quartiers de la commune. Il permet aux habitants de se rencontrer, de partager des expériences et des savoirs, et de créer des solidarités et du commun. Des animateurs des Maisons Pour Tous sont présents en tant que facilitateurs : pour inviter les habitants à venir, permettre à chacun de trouver sa place dans le respect de l'autre, être capteur d'idées et de problématiques et accompagner la mise en mouvement. Mais aussi pour proposer sur cet espace des actions de prévention et d'accompagnement, notamment sur l'accès aux droits, le bien-vieillir et la santé.

■ PaQ'la Lune

Habiter une tour : comment soutenir la participation des habitants, notamment des enfants et des jeunes à la vie de leur résidence HLM (Vannes – 56) – PaQ'la Lune s'est associée à 3 bailleurs sociaux pour construire un projet d'animation culturelle et sociale qui permettent aux habitant.es, petits et grands, de participer à la vie de leur résidence HLM. L'association s'appuie sur une initiative lancée il y a 5 ans à Nantes Nord, en 2020 à Angers pour entamer une nouvelle implantation à Vannes. Ce projet s'est implanté dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui sont marqués par un nombre important de familles monoparentales et une population très jeune. Les bailleurs mettent à disposition de l'association un logement. Un espace de bureau et d'accueil des habitants y sont installés. En s'appuyant sur des animations de rue, PaQ'la Lune fait découvrir aux enfants et à leurs parents différentes activités et organise des cycles de sensibilisation autour de thématiques culturelles, liées à l'environnement, à la citoyenneté et proposons des actions qui s'inscrivent dans la vie du quartier. Organiser des temps festifs entre habitants, spectacles en appartement, temps fort au pied de l'immeuble, contribuer à l'amélioration du cadre de vie avec des animations autour du jardinage, du tri des déchets... L'association utilise ces premières actions afin de lancer des dynamiques collectives entre les habitants.

DES TERRITOIRES FRAGILES RURAUX EN TRANSITION

■ Relier

Des tiers-lieux non-lucratifs pour des ruralités soutenables (Massif Central) – Le projet, qui se déroulera sur 2 ans, vise à soutenir de nouveaux modes d'habitat, de travail et de vie collectifs émergeant dans les tiers-lieux à but non lucratif des territoires ruraux. Ces lieux représentent d'importants leviers de revitalisation et de lien social pour le monde rural, et jouent un rôle essentiel dans la résilience territoriale. Par leur caractère ouvert et inclusif, ils contribuent à rendre accessible à tou.te.s des lieux de convivialité et d'accompagnement au montage de projets. Pour s'inscrire dans la durée, ces lieux expriment des besoins d'appui, de mise en réseau et d'espaces d'échanges de pratiques. C'est ce qu'entend proposer ce projet, construit sur un partenariat entre plusieurs structures associatives impliquées dans l'accompagnement de tiers-lieux. Il se déclinera en trois grands types d'actions au service des tiers-lieux et de leurs bénéficiaires : l'animation d'un état des lieux partagé et de temps d'échanges ; l'accompagnement de tiers-lieux ; et la valorisation et essaimage des expériences. Cette dimension multi-partenaire permettra de structurer collectivement les actions, de favoriser la mise en réseau des tiers-lieux et de leur

apporter un soutien de qualité qui s'appuie sur des compétences et expériences variées et complémentaires.

■ Centre socio-culturel de Bohain (02)

Un tiers de terre – Le CSC Bohain investit dans un nouvel espace pour y transférer et y déployer ses activités. Loin d'être un simple déménagement, la phase de transition s'avère être cruciale dans le déploiement du projet du centre social. En effet c'est 1620 m² dédiés à un espace de vie sociale où vivre et apprendre ensemble. Au carrefour de l'action sociale, culturelle et éducative et loin des grands dispositifs de communication, le centre social est dans le « Faire », et plus particulièrement dans le « Faire ensemble ». Il ne s'agit pas de déménager d'un point A à un point B mais bien de s'appuyer sur cette phase de transition pour donner à voir ce que peut être un espace à vivre ensemble demain. Ce projet intègre les objectifs de développement durable et de transition écologique à partager avec les habitants en proposant des actions d'éco-rénovation et d'éco-responsabilité. Ces actions sont les suivantes : utilisation de matériaux locaux (paille, terre, graine, ...) et de savoirs faire ancestraux tels que le torchis ou la terre crue, installation de panneaux solaire etc. Tout ceci se fera dans le cadre d'ateliers participatifs pour apprendre et faire ensemble en lien avec les techniques de réhabilitation écologiques : faire venir les habitants sur des temps de convivialité pour partager l'espace, définir l'habité de cet espace; envisager la rénovation et l'isolation de l'espace les différentes solutions existantes, leur impact carbone, environnementale et écologique; sourcer les matériaux locaux (paille terre...) et enfin développer des ateliers de pratique partagée.

■ 23 à Anères

Les ateliers du 23 : créons un espace pour la coopération au quotidien à Anères

(65) – La réhabilitation de l'ancienne maison de retraite d'Anères prendra du temps. Les nouveaux bâtiments ne seront pas livrés avant la fin de l'année 2024. En attendant, l'association souhaite initialiser des actions de coopération au quotidien avec les habitants du village et sa région par l'aménagement de 3 espaces dans des bâtiments existants et indépendants du bâtiment principal. 1 atelier de bricolage (24 m²) - actions proposées : création de petits objets en bois ou en acier (meubles, nichoirs...), repair-café (réparation d'objets domestiques) 1 cuisine (16m²) et cellier (12 m²) - coopérative d'achats (produits sec, huile, vin, produits de propreté...), transformation d'aliments (confitures, champignons, conserves de légumes...) 1 atelier "doux" (18 m²) - couture, tricot, origamis, broderie, papier mâché...) Une attention particulière sera portée sur l'impact environnementale du chantier. Ainsi, seront utilisés des matériaux de récupération du bâtiment principal destiné à une réhabilitation lourde : portes intérieurs, placards, plomberie et électricité... D'autre part, seront employées des techniques à faible impact comme une isolation par des enduits chaux-chanvre ou terre crue est des matériaux biosourcés (isolation en toiture en fibre de bois). Les menuiseries extérieures seront en bois français issu de forêts gérés durables.

■ Espace Socio-culturel du Diois

"Habiter le Diois" d'une manière Accueillante, Libre, Intergénérationnelle, Alternative et Sociale (Die – 26)

– Ce projet est porté par le centre social associatif du Diois. Il répond à un besoin exprimé par les habitants de diversifier les formes d'habitat pour répondre à des aspirations écologiques, des besoins économiques et une nécessité de lien social. Le territoire connaît des difficultés : - fort taux de précarité sociale et économique - difficulté d'accès à des logements dignes pour tous - nombreuses passoires thermiques qui mettent en difficulté des foyers ayant peu de revenus - peu de lien humain et de solidarité locale dans les quartiers d'habitat social, un sentiment d'isolement des personnes - beaucoup de préjugés sur les formes d'habitat léger, écologique ou alternatifs - isolement des personnes âgées - manque de solutions d'accueil pour les jeunes travailleurs saisonniers ou en formation sur le territoire. Le centre social propose d'animer tout au long de l'année des espaces d'expression, de rencontres, d'échanges avec les habitants pour construire des projets communs. Le projet comprend 4 axes : - l'animation de forums ouverts favorisant l'émergence d'initiatives collectives - le développement d'un dispositif de cohabitation intergénérationnelle - mis en place d'un espace d'information sur les habitats mobiles et écologiques - l'accompagnement de porteurs de projet collectif dans les quartiers.

■ Rural Combo

Le Conte à re-bourg (Pérignat-sur-Allier) – Le Conte à Re-Bourg vise à imaginer, fabriquer et faire vivre collectivement des Communs en milieu rural, constituant des extensions directes de l'habitat et contribuant à une valorisation des lieux et une amélioration de la qualité de vie des habitants. La méthodologie du projet implique les habitants et usagers des lieux dans toutes ses étapes, jusqu'à constituer des modes de gouvernances dédiés. Le Conte à Re-Bourg prend place sur trois sites complémentaires, dans les deux communes limitrophes de Billom et Pérignat-ès-Allier (63) : - La Perm (ancien collège de Billom) : un tiers-lieu dans un bâtiment inscrit au patrimoine, où les usagers deviennent les gestionnaires et principaux acteurs d'un projet de restauration et de remise en usage; - L'Ecopôle du Val d'Allier : une ancienne carrière transformée en site naturaliste où des habitants, des élus et des techniciens expérimentent de nouvelles manières de coopérer et de cohabiter avec le vivant; - Le Village en Chantier : espaces publics et équipements communaux sont pensés et fabriqués directement pas les habitants, développant ainsi des outils à disposition de tous, jusqu'à penser l'aménagement du bourg dans sa globalité. Deux actions concrètes concernent cette nouvelle demande : un chantier-école à l'Ecopôle et la Perm 'Ado.

Autres initiatives

■ La Clé *

Solution coopérative innovante pour un logement digne et abordable (Lyon métropole) – L'association œuvre pour la mise en place de logements coopératifs permettant de définir des modalités concrètes de déclinaison de la notion de commun aux enjeux immobiliers et de lutter durablement contre la spéculation immobilière et les processus d'exclusion sociale qu'elle induit. La hausse des loyers et du prix du m2 observés sur de nombreux territoires engendrent des inégalités fortes sur l'accès au logement ainsi que : des évictions progressives des foyers ne disposant pas des revenus suffisants pour rester dans leurs villes ou quartiers, une concentration de la pauvreté dans les zones périphériques, du mal-logement, etc. Là où les politiques publiques et structures mises en œuvres en matière de logement ne parviennent pas à apporter une réponse adaptée, l'habitat coopératif offre de nombreuses possibilités et perspectives. Il faut ainsi envisager de nouvelles approches pour en accélérer le développement et permettre un changement d'échelle. Dans cette optique, La Clé souhaite concevoir une coopérative immobilière, extension innovante des coopératives d'habitants visant à compléter l'offre actuelle. Ce projet se donne pour objectif de constituer un vaste ensemble de logements coopératifs, par la captation de biens au sein du parc immobilier ancien diffus, avec un souci de rénovation et d'amélioration permanente de l'habitat. L'ambition politique est de décliner la notion de bien commun dans les enjeux immobiliers. Ce projet est avant tout destiné : - aux classes moyennes ne parvenant plus à se loger dans les grands centres urbains et zones en tension : l'accès au Prêt Locatif Social, sous conditions de ressources, permet de proposer des loyers plus faibles; -aux catégories populaires exclues des centres villes et n'ayant plus accès à des logements décents : la coopérative entend mobiliser des financements de logements sociaux (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif à Usage Social) afin de s'adresser à des publics plus modestes.

■ Assoc. Départem. Pour l'Accueil et la Promotion des Gens du voyage

Accompagner ces familles dans la reconnaissance d'un mode d'habitat choisi (résidence mobile) – Département de La Vienne – L'association a pour but d'entreprendre toute action visant la reconnaissance, la promotion et la non-discrimination de la population des Gens du Voyage résident ou circulant dans la Vienne. Le contexte sanitaire a encouragé des Gens du Voyage à s'installer de façon durable sur le Département. Le nombre d'acquisition de terrains privatifs porté à notre connaissance, a été multiplié par 2. Ce projet a pour objectif de répondre aux besoins de résidentialisation

et de valoriser l'habitat choisi des Gens du Voyage. Le Schéma départemental de la Vienne 2019-2025 amène les collectivités à solliciter l'association, afin de prendre en compte les besoins en habitat adapté. La reconnaissance des Gens du Voyage passe tant par celle d'acteur de la vie locale, que par la prise en compte du mode d'habitat dans les documents d'urbanisme et l'amélioration de leurs conditions de vie. Le projet soutenu par la Fondation de France en 2021, a permis de répondre à de nouvelles demandes, en développant des compétences urbanistiques innovantes. Fort des résultats de cette expérience, l'objectif est de pouvoir étendre cette action à l'ensemble du Département. Ce projet se traduit par : l'accompagnement des familles propriétaires de terrains non règlementaires à faire valoir leurs droits; l'amélioration des conditions d'habitat ; la sensibilisation et la vulgarisation de l'urbanisme et des politiques liées à l'habitat; être force de proposition auprès des intercommunalités concernées.

■ Ouishare

Projet CASBAH : expérimenter un Cadre pour Agir face à la Surchauffe du Bâti Avec ses Habitants (Métropole lilloise)

– Ouishare est une association qui se donne pour mission de connecter les différentes sphères de la société : publique, privée, société civile afin de mener une réflexion sur l'ensemble des modèles économiques émergents basés sur la collaboration, les échanges et la recherche de lien social. Ce projet est un groupement transdisciplinaire d'acteurs réunis autour de la volonté d'étudier et de développer le pouvoir d'agir des habitants de la Métropole Européenne de Lille dans l'adaptation de leur habitat face à l'aléa climatique des vagues de chaleur (notamment avec une attention portée pour les ménages en difficulté). Pour cela il associe habitants, collectifs d'architectes et de designers, centres de recherche et collectivités territoriales dans l'émergence d'une dynamique de transformation participative et appropriée au contexte urbain et territorial. Le cadre d'action dans lequel se réunit ces différents acteurs se structure autour de deux dispositifs complémentaires : un dispositif de mobilisation et d'accompagnement déployé l'été afin de fédérer les habitants soucieux de l'intensification des canicules et de mettre en œuvre avec eux les solutions appropriées dans leur habitat (commune de Faches-Thumesnil en lien avec Ouishare); un dispositif d'enquête pour comprendre le vécu et les usages de ces habitants lors des vagues de chaleur (porté par le centre de recherche sur l'habitat un dispositif de conception de systèmes de rafraîchissement low-tech), déployé avec les étudiants-ingénieurs de Centrale Lille, qui a pour mission de concevoir des outils et équipements répondant aux besoins et usages des habitants (porté par Centrale Lille, Les Saprophytes).

■ Emmaüs Défi

Co-porter la Banque Solidaire de l'Équipement pour relier de nouveaux

Territoires (Toulouse) – Avec la Banque Solidaire de l'Équipement (BSE), Emmaüs Défi a monté un dispositif innovant pour lutter contre le mal-logement en proposant des équipements neufs à des prix solidaires à des personnes accédant pour la première fois à un logement personnel pérenne après une situation d'hébergement précaire ou de vie à la rue, grâce à la récupération d'invendus et avec le concours de salariés en insertion (expérience de Paris, Lyon notamment). L'association, en terme d'essaimage de ce concept se trouve dans une année transitoire. Convaincue de l'utilité sociale du dispositif et par là de l'enjeu d'étendre l'accès à la BSE sur le territoire français, Emmaüs Défi a décidé d'expérimenter en 2022 un nouveau mode d'essaimage en co-portage avec l'association Espoir, à l'ancrage local fort. Cette expérimentation réalisée à Toulouse déterminera la stratégie d'essaimage de ce concept. Celle-ci nécessite de travailler la gouvernance, la structuration juridico-économique du modèle, et le schéma logistique du programme. L'association souhaite mener à bien cette expérimentation (en année 1) et pouvoir en tirer les enseignements nécessaires (en année 2) pour valider une stratégie d'essaimage d'avenir.

■ Renouveau Paysan

D'anciennes fermes transformées en logements sociaux (Espiute – 64) – L'association accompagne les bailleurs sociaux et les collectivités pour réhabiliter les fermes en écohabitats sociaux et paysans. Elle travaille de manière transversale et fédère une synergie de compétences pour redonner vie à des lieux et de répondre à différents besoins. La ferme Mouliaa, située dans les Pyrénées Atlantiques, est le site expérimental de la démarche. La bâtisse principale, son hangar et ses terres ont été rachetées en 2021 par le bailleur social public Office 64 de l'Habitat pour être transformées en six logements dont deux destinés à l'installation de paysans. Le permis de construire a été accepté en septembre 2021, les

travaux devraient démarrer en 2022. ReNouveau Paysan a fédéré sur tout le territoire les acteurs du monde de l'habitat (bailleurs sociaux, Banque des Territoires), de l'agriculture (chambres, CIVAM), du foncier (EPFL, SAFER, Terre de Liens), des équipes de recherche (Universités de Pau, Poitiers, La Rochelle, Bordeaux, Rennes) et des collectivités (Région Nouvelle Aquitaine, CD64, CAPB) sur le sujet de la réhabilitation des fermes, de la création de logements sociaux en territoires ruraux et de l'installation/transmission agricole. L'idée est bien ici de proposer des solutions innovantes socialement pour répondre aux nouveaux besoins de société pour demain.

■ La Cabane Recherche

Etude de la création de valeur non-monétaire par les associations caritatives luttant contre la grande pauvreté en Ile-de-France

— Ce projet, porté par l'association de chercheurs La Cabane de la recherche et l'association humanitaire Elancoeur, vise à aborder d'une manière nouvelle la création de valeur des associations caritatives dans les quartiers populaires et auprès des publics en grande précarité grâce à la méthode dite d'ethnocomptabilité. Le travail associatif est souvent bénévole ou gratuit, et les pratiques économiques dans le cadre de ce travail échappent au strictement monétaire, bien qu'elles puissent pourtant être liées où s'appuyer sur l'économie marchande. Ainsi, plutôt que d'évaluer de manière comptable l'activité d'une association, en entrée et sortie, il s'agit d'évaluer la création de valeur depuis le point de vue des acteurs des associations et leurs bénéficiaires, en s'attachant à comprendre ce qui compte pour eux et comment ils le comptent : quelles sont les rationalités économiques, individuelles et collectives, quels sont les cadres de référence d'évaluation, et quelles sont les stratégies de négociation avec le monde marchand ? Ce projet propose donc d'apporter un regard nouveau sur la création de valeur sociale des associations caritatives, et ambitionne d'outiller ces mêmes associations en leurs permettant de mieux se connaître, et de mieux valoriser leur travail auprès de leurs interlocuteurs, notamment étatiques.

Expérimentation sur l'Habitat partagé et solidaire (4 programmes concernés : Habitat, Handicap, Personnes âgées, Maladies psychiques)

■ APF France handicap

Résidence intergénérationnelle de vie éco-citoyenne et solidaire (Dunkerque – 59)

La Résidence Intergénérationnelle de Vie Eco-citoyenne Solidaire est un modèle d'habitat inclusif construit en 2018 sur le quartier Wazemmes à Lille. Sur un site de centre-ville, une résidence de 74 logements sociaux du (T1 au T5) accueille des habitants dont un quart présente une déficience motrice, intellectuelle ou une dépendance liée au grand âge. Des appartements modulables permettent le rapprochement d'ainés âgés et dépendants de leur famille. Des espaces partagés (jardin central, salle de convivialité avec kitchenette) et des éléments de sécurité (gardienne, animatrice sociale) ont été prévus par le bailleur social et facilitent le vivre ensemble. Une surface commerciale en rez-de-chaussée dédiée à un "tiers lieu" assurera le lien avec les habitants du quartier. APF France handicap souhaiterait dupliquer ce modèle sur 4 sites du territoire départemental (Douai, Dunkerque, Hazebrouck et Tourcoing). Le site de Dunkerque démarre avec les partenaires locaux (associatifs, institutionnels, HLM). 40 logements sont prévus.

■ Faire Ville

Un habitat participatif social autour de personnes sourdes et de la pratique de la langue des signes (Toulouse)

- Il s'agit d'élaborer selon les méthodes participatives déjà éprouvées précédemment avec des opérateurs sociaux un projet d'habitat participatif (logement social locatif, avec la SA HLM Les Chalets) non seulement avec, mais autour de personnes sourdes et de la pratique de langue des signes, pour créer les conditions d'un vivre ensemble entre sourds et entendants

avec une réelle réciprocité, dans une perspective de valorisation des échanges autour la pratique et de la culture liée à la langue des signes. Le projet rassemblera une vingtaine de familles, pour moitié sourdes, pour moitié intendantes qui s'engageront dans l'apprentissage de la LSF. Au-delà du projet d'habitat, il s'agit de créer autour d'une « communauté » d'habitants, un lieu de partage, de rencontre, d'échange, d'apprentissage et de diffusion culturelle ouvert sur la ville, et ouvert à tous, autour de la pratique de la langue des signes, pour un développement et une reconnaissance de l'engagement social et culturel de la communauté sourde dans la cité.

■ Habitat et Humanisme Savoie

Soutenir l'engagement participatif des locataires de la maison intergénérationnelle

(Bassens - 73) - L'ambition de ce projet est de créer les conditions pour que les habitants puissent s'approprier leur habitat, l'organiser et l'animer dans une dynamique de solidarité "associative". L'engagement participatif des habitants (séniors, familles et jeunes), pivot du projet, s'inscrit dans une dynamique de développement du pouvoir d'agir des personnes. Ce projet comprendra les phases suivantes : d'abord amont de la réception du bâtiment par la constitution du groupe de futurs habitants, invitation à des rencontres régulières pour se connaître, élaborer la Charte du Vivre Ensemble, dessiner les contours de la vie collective (interne et avec le quartier), s'approprier progressivement le bâtiment. Puis lorsque les habitants auront emménagé, il y aura le démarrage de la vie de la maison et des activités collectives, avec l'accueil progressif de nouveaux locataires (non identifiés au début du processus). Enfin, le déploiement du fonctionnement de la maison, des temps collectifs, des liens avec le voisinage et création d'une dynamique dans le quartier d'habitation.

■ La Hutte Finale

Une copropriétés inclusive (Toulouse) - Ce projet d'habitat participatif est en cours de réalisation, dans une logique ascendante, par les futurs co-habitants dans un éco-quartier en devenir au centre de Toulouse. Initiée en 2016 par un groupe de citoyens, le projet de "La Hutte Finale" réunit aujourd'hui 10 "foyers" sur 19 logements (du T5 au T2). Il a été construit en co-maitrise d'ouvrage avec l'opérateur social "Les Chalets" (livraison en 2024). Une Charte définit les valeurs : entre autres, encourager la mixité sociale, culturelle et générationnelle, l'ouverture d'esprit, la tolérance, la confiance. Il s'agit bien de créer un habitat accessible à tous, indifféremment des capacités physiques, mentales, état de santé; le respect laïcité; l'engagement de la responsabilité économique, environnementale, sociétale, sans intention spéculative (bail réel solidaire), et limiter au maximum l'empreinte écologique de la construction ainsi que de l'usage du bâtiment. Le projet de La Hutte Finale répond à des besoins non couverts en accueillant des personnes en situation de handicap mental qui, dans un habitat classique, souffriraient d'un réel isolement social. L'habitat créé à l'échelle d'un petit collectif intergénérationnel, une mixité de population reflétant la société, favorisant l'inclusion, l'entraide et la solidarité.

■ La Maison des Cultures

Un habitat partagé pour des adultes ayant un handicap moteur, cognitif ou psychiatrique et des adultes autonomes (Thomery – 77)

- La mairie de Thomery, le Diocèse de Meaux ainsi que la Fondation pour le Logement Social (FLS) ont confirmé leur partenariat avec Maison des Cultures pour la création d'un habitat partagé à Thomery, sur le site dit du « Prieuré ». Le site comporte plusieurs bâtiments, ouvrant la perspective d'une mixité sociale et de population. La maison principale accueillera 8 à 10 adultes ayant un handicap moteur, cognitif ou psychique ne pouvant pas vivre seul. Ce domicile partagé a pour but de proposer un « chez soi » en colocation tout en étant accompagné par des professionnels. Un environnement favorisant la stabilité de la santé et sociale sera favorable à leur réinsertion. Une deuxième maison proposera 2 appartements pour des personnes âgées autonomes isolées. Une troisième maison avec 2 studios pourra être investie par une autre association (ex : l'association Magdalena qui accueille les personnes vivant dans la rue ou de la rue (en situation de prostitution) en vue de la réinsertion. Enfin une quatrième maison comprenant un vaste jardin accueillera un maraîcher permettant l'exploitation ainsi que la vente des produits cultivés, ce lieu pourra être en lien avec la réinsertion d'un ou de plusieurs adultes de la maison principale.

■ Le Sel de la Terre

Maison partagée et Voisins Solidaires (Garches - 92) - Le Projet du « Sel de la Terre » consiste à construire au cœur de la ville de Garches (Hauts-de-Seine), un écosystème solidaire sur un terrain d'environ 900 m², à proximité de commerces et d'un certain nombre de commodités. Ce futur lieu de vie sera composé de deux entités : une Maison partagée pour sept jeunes adultes en situation de handicap qui vivront en colocation. 5 logements autonomes pour des « Voisins Solidaires » souhaitant vivre à proximité immédiate des personnes en situation de handicap, pour faire de ce lieu un habitat inclusif, solidaire et participatif. Ces Voisins solidaires auront exprimé le désir de vivre à proximité de la Maison et d'adhérer à son projet social. Ils constitueront un premier cercle auprès de ces jeunes adultes handicapés, favorisant l'inclusion de l'ensemble dans le quartier avoisinant.

■ Les Invités au Festin

Habitat inclusif et intergénérationnel (Baume-les-Dames - 25) - Ce projet consiste en la création d'un habitat partagé inclusif sur le territoire de Baume-les-Dames, ville rurale de 5 000 habitants dans le Doubs. Ce projet a pour objectif de permettre à des personnes en difficultés psychiques et/ou sociales, notamment vieillissantes, d'accéder à un logement adapté tout en maintenant, voire en développant leur insertion sociale. Cet habitat s'inscrit dans la nécessité de créer des alternatives à l'hôpital psychiatrique. Ceci d'autant plus que le secteur géographique concerné constitue une zone blanche en la matière et que le nombre de personnes âgées y est en augmentation plus importante que dans le reste du pays. Un partenariat est constitué avec la Plateforme en Psychiatrie et Santé Mentale du Doubs, le bailleur social Néolia, et les principaux acteurs du champ du handicap présents sur ce territoire. Il s'agit de rassembler sur un même site des logements individuels, des espaces collectifs et des emplois salariés pour les personnes accueillies. L'accompagnement de ces personnes étant adapté à leur situation individuelle et à leur capacité d'autonomie.

■ L'Esperluette

Envol 'Toit : l'habitat inclusif, tremplin vers une citoyenneté effective (Toulouse) -

L'Esperluette porte un projet d'habitat inclusif dont la définition est: « Un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes ou un ensemble de logements au sein d'un même appartement, souvent associés à des services, et promouvant un projet social spécifique. Il s'agit d'habitats se situant hors de la législation relative aux établissements et services sociaux et médico-sociaux, le plus souvent construits dans le cadre de partenariats impliquant des bailleurs sociaux, des collectivités, des associations et des représentants de la société civile. Ces réalisations développent par ailleurs des dispositifs d'accompagnement à la vie sociale, spécifiques et non médicalisés. Solidarité collective et autonomie de décision caractérisent ainsi ces nouvelles formes d'habitat, que l'on qualifiera de "citoyennes". Plus précisément, l'Esperluette définit son projet avec les fondamentaux suivants : mixité de publics (générationnelle, socio- économique, parcours de vie, fragilités); mixité de handicaps et sans handicap; logement pérenne dans un quartier urbain équilibré; esprit de coopération et de bienveillance; ouverture sur l'extérieur : aller vers et accueillir; utilité sociale pour le quartier; démarche participative; espaces de vie collective; démarche de modélisation, capitalisation et transmission.

■ Maison Madeleine

Un lieu d'habitat partagé et accompagné, intergénérationnel et solidaire (Magny-les-Hameaux – 78) -

L'isolement social touche 7 millions de personnes en France selon le baromètre des solitudes. Les personnes en fragilité sont particulièrement concernées. Pour Maison Madeleine, le lien est un facteur de soin et qu'il doit être mis au cœur des structures d'habitats adaptées à ces personnes. L'association pense également que la catégorisation par type de fragilité à la base du système social stigmatise la personne et peut augmenter ce sentiment d'isolement. Ce projet consistera à ouvrir des maisons au cœur de villes moyennes, alliant logements individuels et grands espaces communs pour une quinzaine de personnes en fragilité, autonomes, de plusieurs générations et de différents milieux sociaux avec des activités (dont un café solidaire) pour créer du lien entre les habitants et avec les personnes de l'extérieur. Ces habitats, dans la mouvance de l'habitat inclusif et participatif, combineront la sécurité du collectif, un mode de vie familial et l'intégration dans la vie sociale, permettant la disparition de ce sentiment d'isolement.

■ Relais Accueil

Mieux Habiter et Vivre ensemble (Paris) - Au-delà des missions d'hébergement menées, Relais Accueil souhaite appuyer son action autour d'un projet à destination des jeunes accueillis par l'association, axé sur l'amélioration des conditions de vie des locataires mais également sur la promotion du vivre ensemble pour favoriser leur épanouissement et leur insertion sociale. Ce projet tend à apporter une réponse aux différentes problématiques rencontrées sur le terrain par les équipes ou rapportées par les partenaires, les locataires, les gardiens ou les voisins liées à l'appropriation du logement et au vivre ensemble. Le projet expérimental vise trois objectifs principaux : promouvoir un habitat écoresponsable, améliorer les conditions de vie par l'entretien de son logement, favoriser la participation et le vivre ensemble au sein des habitats partagés. Après une première étape de présentation du projet aux différents acteurs, de mise en place d'un comité de pilotage représentatif, puis de consultation des locataires, partenaires, administrateurs et salariés d'environ 4 mois, Relais Accueil envisage de mettre en œuvre des actions collectives avec et à destination de ce public jeune en insertion qui vit au sein d'espaces partagés.



LIEN ENTRE COMMUN ET TERRITOIRE :

"Les communs à l'épreuve du projet urbain et de l'initiative citoyenne"

- ➔ Je cherche à conforter ma compréhension des liens entre les communs et leurs territoires d'implantation ? Cette publication offre une vision large et illustrée des liens possibles.

LES COMMUNS À L'ÉPREUVE DU PROJET URBAIN ET DE L'INITIATIVE CITOYENNE



Leïla Kebir - Frédéric Wallet

**LES COMMUNS
À L'ÉPREUVE
DU PROJET URBAIN
ET DE L'INITIATIVE
CITOYENNE**

Leïla Kebir - Frédéric Wallet

Avec la collaboration de :

Alexandre Bocquillon

Stagiaire - École des ingénieurs de la Ville de Paris - EIVP

Léa Canevet

Stagiaire - École des ingénieurs de la Ville de Paris - EIVP

Hayat Mouffok

Stagiaire - École des ingénieurs de la Ville de Paris - EIVP

et

Pierre Caplier

Étudiant-Assistant - École des ingénieurs de la Ville de Paris - EIVP

Maxime Leguern

Étudiant - École des ingénieurs de la Ville de Paris - EIVP

Nous tenons à remercier les participants au Comité scientifique du projet, les intervenants aux séminaires et ateliers BISCOTE.

Ainsi que :

Laura Dos Santos et Sarah Hamelin, Aurore Bauer et Paula Espatolero, François Ehinger et Timothée Jacques, étudiants de l'École des ingénieurs de la Ville de Paris qui ont contribué à la recherche dans le cadre de leur « Travail d'Etude et Recherche ».

Ministère de la Transition écologique
Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les
collectivités territoriales
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
Plan urbanisme construction architecture
Grande Arche de La Défense
92055 La Défense Cedex
Mars 2021

Directrice de la publication

Hélène Peskine, secrétaire permanente du PUCA

Pilotage de l'action

François Ménard, Bertrand Vallet
francois.menard@developpement-durable.gouv.fr
bertrand.vallet@developpement-durable.gouv.fr

Coordination éditoriale et mise en page

Bénédicte Bercovici, chargée de valorisation
benedicte.bercovici@developpement-durable.gouv.fr

Photo de couverture : Site du projet urbain des Grands Voisins, Manuel
Bouquet, Terra

Site internet : www.urbanisme-puca.gouv.fr

Twitter : @popsu_puca

ISBN 978-2-11-138194-0

ISSN 2649-4949

SOMMAIRE

Pages

09. AVANT-PROPOS

13. INTRODUCTION

**21. PARTIE 1 : POUR UNE TERRITORIALISATION DES COMMUNS
AU PRISME DES DYNAMIQUES URBAINES**

51. PARTIE 2 : DES COMMUNS DANS LA VILLE : LES LEÇONS DU TERRAIN

81. PARTIE 3 : CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

85. RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

91. LES CONTRIBUTEUR(TRICE)S

AVANT-PROPOS

Leïla Kebir, Frédéric Wallet

Depuis quelques années, les concepts de « communs » et de « biens communs » rencontrent un intérêt inédit dans le domaine du développement urbain. On en observe en tout cas un usage intensif, qu'il s'agisse de justifier des opérations d'origine publique ou des projets d'initiative citoyenne, individuelle ou collective. Cet engouement interroge et mérite qu'on y porte une attention particulière. Qu'ils mobilisent des collectifs locaux ou des collectivités territoriales à plus grande échelle, qu'ils concernent des questions aussi diverses que la transition énergétique, le développement urbain durable, la gestion des ressources naturelles ou des lieux publics, le développement de l'économie circulaire ou les écosystèmes urbains, la préservation de la biodiversité, etc., ces démarches cristallisent un certain nombre de problématiques transversales et transectorielles contemporaines et les inscrivent dans un cadre qui se veut nouveau.

Le fort tropisme territorial d'initiatives se réclamant de la création ou de la gestion de « biens communs » nous laisse penser qu'il y a là, dans le domaine du développement urbain, une voie permettant aux acteurs du territoire d'agir et surtout d'innover. Il témoignerait également d'une évolution de notre société vers des modes de valorisation et de gestion des ressources territoriales plus collectives, plus participatives, dans lesquels sont impliquées les parties prenantes et en particulier les usagers. Ainsi, ces démarches semblent-elles traduire une aspiration vers un dévelop-

pement plus localisé, inclusif, durable et équitable, dépassant les limites du partage traditionnel entre le domaine de l'action publique seule capable d'incarner le collectif et celui de l'initiative privée réduite à l'intérêt individuel. Se posent alors plusieurs types de questions : Que sont ces « nouveaux » communs, en quoi consistent-ils concrètement, comment mobilisent-ils le territoire, ses ressources, ses acteurs et ses proximités ? Quelles implications ont-ils en termes d'évolution des systèmes d'acteurs, de coordination, de gouvernance et de cadre juridique ? Dessinent-ils les contours d'une nouvelle manière de faire territoire ? Enfin en termes d'action publique, comment s'invitent-ils dans la définition des orientations prises et des programmes d'action mis en œuvre ? Dans quelle mesure cela modifie-t-il les contours de ces politiques, la manière de les définir et de les mettre en œuvre ? Autant de questions auxquelles la présente recherche apporte des éléments de réponse en recensant plus de 140 initiatives locales et analysant une dizaine d'entre elles de manière approfondie. Se faisant, elle permet un examen à la loupe d'un phénomène foisonnant et encore peu instruit.

INTRODUCTION

Un succès théorique et pratique des « biens communs »

Quoi de commun entre des laboratoires citoyens, des jardins collectifs, des plateformes SIG, des centrales énergétiques villageoises, des espaces de *coworking* et des actions événementielles ? Qu'il s'agisse d'agriculture urbaine (Agrocité à Gennevilliers, Ferme des bouillons à Rouen, Disco Soup dans plusieurs pays), d'habitat participatif (Coordiacion, Atelier populaire d'urbanisme à Grenoble, Fête la friche à Lille), de projets d'aménagement temporaire (les Grands Voisins), ou d'occupations provisoires de bâtiments (Le 6B à Saint-Denis, Shakirail à Paris, Gare Remix à Lyon), on observe aujourd'hui une multiplication des initiatives locales revendiquant la création ou la gestion de « biens communs » dans le champ du développement territorial.

Ce concept trouve en effet actuellement un regain d'intérêt si l'on en juge par le nombre d'initiatives, mais aussi de colloques et de journées d'études mis en place par et pour les acteurs du développement urbain autour de ces notions. De même, semble-t-il également mobiliser la communauté scientifique, comme en témoignent les récents ouvrages faisant déjà référence (Coriat, 2015, Dardot et Laval 2014) ainsi que les nombreux séminaires dédiés.

Une explication du succès de ces concepts réside certainement dans le fait qu'ils semblent cristalliser un certain nombre de problématiques transversales et transectorielles contemporaines, comme par exemple la transition énergétique, le développement urbain durable, la gestion des ressources naturelles ou des lieux publics, le développement de l'économie circulaire ou les écosystèmes urbains, la préservation de la biodiversité, etc. Autant de questions qui mobilisent ou suscitent l'émergence de collectifs locaux et auxquels les concepts de communs ou de biens communs semblent promettre un début de réponse.

Divers par la nature, l'objet et la taille, ces biens communs se déclinent de manière plus ou moins incluante ou excluante tels que les jardins partagés, l'économie sociale et solidaire, l'économie collaborative ou du partage, certains circuits courts alimentaires, la consommation partagée, le mouvement des *creative commons*, etc. Au-delà de cette grande diversité, qu'entend-on par « biens communs » ? Ces dispositifs appellent tous des formes de mutualisation et de gestion des ressources (foncier, infrastructures communes, connaissances, etc.) hybrides situées entre le « public » et le « privé », et entre le marché et la hiérarchie. Là réside la principale spécificité de l'utilisation « commune » du concept : il s'agit, dans les diverses initiatives mentionnées plus haut, d'évoquer, presque de « signaler », un usage de ressources urbaines qui ne soit ni strictement assuré par la puissance publique, ni par une entreprise privée.

Afin d'éviter tout malentendu, précisons d'emblée notre posture de recherche. Nous ne souhaitons pas engager, à ce stade au moins, une discussion sur les diverses acceptions scientifiques, et les controverses associées, des concepts de biens communs et de communs, ni sur l'usage qui est fait de ces concepts, ou sur leur potentiel « dévoiement » par tel ou tel acteur. Si notre recherche poursuit plusieurs objectifs qui sont explicités ci-après, nous avons fait le choix d'identifier et de tenter d'objectiver des initiatives, en cours de réalisation ou terminées, relevant des communs, sans fixer de définition *a priori* de ces derniers. Derrière cette démarche ouverte et non normative, il s'agit pour nous de comprendre comment les acteurs s'approprient aujourd'hui les notions de « communs », « biens communs », ce qu'ils y projettent, comment ils les intègrent dans leurs pratiques et par là font, ou ne font pas, évoluer les formes d'organisations ou de gestion territoriales. Dans notre démarche empirique, une initiative est donc considérée comme relevant des communs à partir du moment où elle est déclarée comme telle par les acteurs porteurs des initiatives en question ou par des tiers.

L'inscription historique des biens communs territoriaux

Ce succès, théorique et pratique, des communs se déploie dans un contexte de crise économique et écologique structurelle, de réduction des finances publiques, de développement de technologies de la communication favorisant le « collaboratif ». Le recours aux communs est une manière de réinterroger les formes classiques de gestion et, se faisant, d'en expérimenter de nouvelles modalités. Et cela dans des domaines de plus en plus étendus.

La question de la gestion des biens « non-privés » (à savoir non-exclusifs et/ou non-rivaux) a donné lieu à d'importants débats et travaux en économie. Nous pouvons identifier une progression de la réflexion en plusieurs grandes étapes, qui se poursuivent aujourd'hui par l'extension du concept à la gestion des ressources territoriales et urbaines. C'est à cette dernière étape que ce programme de recherche propose de contribuer.

La première étape des réflexions, structurée autour de la notion de « biens communs » est marquée par les travaux séminaux d'économie publique des années 50-70 (Samuelson, 1954 et Musgrave et Musgrave, 1973 pour ne citer qu'eux). Déterminer l'échelle d'action la plus efficace pour la gestion des biens publics (puis, plus largement, non-privés), contrer les comportements opportunistes potentiellement destructeurs de ressources (cf. la « Tragédie des communs » de Hardin, 1968¹), définir le niveau d'action publique, identifier les bons leviers de gestion a été et reste encore central dans les réflexions. Puis d'autres voix sont apparues, et avec elles une nouvelle étape dans l'évolution de la pensée. Favorisant des approches institutionnelles et construites de ces ressources (c'est

¹ Dans son article de 1968, à partir de l'exemple fictif d'un pâturage, Hardin soutient l'idée que, puisque l'intérêt individuel et à court terme prévaut chez les individus, la gestion commune des ressources conduit inexorablement à la surexploitation et la destruction des ressources. La propriété privée (l'enclosure) apparaît dans ces conditions comme une solution car elle induit que les propriétaires doivent prendre soin de leur carré de pâturage. Dans cet article qui servira de justification à la promotion de la privatisation des ressources, Hardin confond cependant l'accès libre et la propriété commune qu'il critique. Il reviendra sur ses écrits de 1968 à la fin de sa carrière.

avant tout le régime institutionnel qui définit si un bien est privé ou non, et non ses qualités intrinsèques, Nahrath, 2015) et montrant la pertinence de formes de gestion collectives et localisées des ressources (par rapport aux formes de privatisation privilégiées), Ostrom et Ostrom (1977) et son équipe renouvelleront la question de la gestion des ressources communes. Traitant des ressources naturelles (ou foncières), et de l'analyse et de l'identification des régimes institutionnels associés (*common pool resource*), ces réflexions seront ensuite étendues à d'autres ressources communes (*commons* ou communs), notamment aux connaissances et aux ressources informationnelles. En effet, l'extension de la question au domaine de la connaissance s'inscrira notamment dans le développement du brevetage du vivant et des technologies de l'information. Elle donnera lieu à une troisième vague de travaux (Coriat et Orsi, 2002 ; Hess et Ostrom, 2017).

Aujourd'hui la question des communs ré-émerge en se centrant sur la nécessité de trouver de nouvelles approches de la ville en se focalisant sur les objets urbains tels que les jardins partagés, la biodiversité, la récupération des énergies fatales (énergies captives que l'on peut parfois récupérer), l'espace public, les données associées au déploiement des *smart cities*, etc. Certains auteurs, portés sur les questions urbaines, vont jusqu'à évoquer la ville elle-même en tant que commun (Foster et Iaione, 2015).

Enfin, on ne saurait évoquer les communs sans rappeler qu'ils renvoient également à d'autres disciplines et problématiques liées : la philosophie politique et la question éthique de l'intérêt général (Thomas d'Aquin), la science politique avec la problématique de la définition des régimes institutionnels de ressources (Nahrath, 2015). Plus récemment ce sont les fondamentaux du système de gestion actuel (privatisation ou appropriation des ressources par un petit groupe d'acteurs au détriment des autres), qui apparaissent contestés au travers de cette notion, ouvrant jusqu'à la possibilité d'une « alternative politique » (Dardot et Laval, 2014).

Ainsi, dire et penser les communs renvoie, au-delà de la question de la gestion des ressources stricto sensu, à une vision politique de la place et du rôle de l'État, des entreprises, des citoyens et de

l'ensemble des parties prenantes. Mais la mise en commun des ressources n'est pas neutre et pose nombre de questions, notamment de gouvernance.

Une réinterrogation des modalités de gestion des ressources territoriales

Portés par des ensembles aux formes et enjeux variés, ces dispositifs interrogent les modalités contemporaines de gestion des ressources territoriales, en particulier des ressources urbaines. Invoquant la notion de communs, ils impliquent une (re)distribution des responsabilités structurée en grande partie autour de l'utilisateur et du producteur du bien, et non plus autour des seuls propriétaires ou de l'État.

Ils suggèrent également une évolution des formes de développement. En effet, l'utilisation de ce concept interroge les façons dont le développement territorial doit être considéré de nos jours. Les processus associés aux communs semblent par certains aspects être très similaires à ceux décrits par la littérature sur le développement territorial (Camagni et Maillat, 2006 ; Capello, 2007 ; Courlet et Pecqueur, 2008 ; Gilly et Torre, 2000). Dans les deux cas apparaît centrale une forme de (ré-)appropriation du développement par les acteurs locaux centrée sur des processus collectifs de création et d'activation de ressources locales. À ceci près que les dimensions économiques, la compétitivité et l'attractivité (création de connaissances, ressources productives, etc.) sont désormais combinées à des aspects liés aux enjeux sociétaux (transition écologique, bien-être). Articulant à la fois des problématiques productives et/ou résidentielles, elles semblent ne plus être attachées à un cadre strictement économique.

La prise en compte de ces enjeux est ainsi de plus en plus explicite dans les stratégies de développement. L'approche par les communs émergeant aujourd'hui apparaît être ainsi une voie permettant aux acteurs du territoire d'agir et surtout d'innover. C'est pourquoi il nous semble nécessaire d'interroger cette approche. Quel est l'apport de la notion de communs ? Qu'implique-t-elle en termes de mobilisation du territoire, de ses ressources et de ses

parties prenantes ? Qu'est-ce que sa mobilisation récente traduit en matière d'enjeux de développement territorial. Comment s'applique-t-elle ? Quelles opportunités et importunités porte-t-elle en termes de développement, en particulier dans le contexte actuel d'incertitude et de transition vers la durabilité ?



Site du projet urbain des Grands Voisins, Manuel Bouquet, Terra

PARTIE 1

POUR UNE TERRITORIALISATION DES COMMUNS AU PRISME DES DYNAMIQUES URBAINES

Une recherche aux objectifs variés

La recherche s'inscrit dans la volonté de développer un programme de travail amorcé en 2015 sur la question des « nouveaux communs » et leur lien avec le territoire. Trois actions principales ont été menées dans le cadre du projet Biscote.

Il s'est agi dans un premier temps de développer une grille d'analyse conceptuelle et opérationnelle des communs tels qu'ils sont appropriés aujourd'hui par les acteurs du développement territorial. En effet, la nécessité d'ouvrir les cadres d'analyse existants, tout en s'y référant, est apparue nécessaire pour saisir la variété des communs actuels et de leur forme d'organisation (cf. plus loin la discussion sur les définitions). Selon Coriat (2015), il apparaît en effet nécessaire de distinguer les différentes formes qu'ils prennent ainsi que les enjeux spécifiques qu'ils soulèvent en termes de modes de gestion et de gouvernance (en termes de structures d'organisation ou de coordination). Afin de saisir les spécificités liées au développement urbain, **il nous a semblé utile d'ajouter la dimension territoriale, à savoir les questions d'ancrage, de mobilité et de proximité. Nous avons cherché à comprendre les liens que les communs entretiennent avec le territoire. En quoi le territoire en tant que collectif d'acteurs et matrice est-il (ou non) un terreau privilégié de développement des communs ?**

Le développement d'une grille d'analyse ad hoc a servi de support analytique à la réalisation de l'inventaire à proprement parler. Nous avons réalisé un recensement de **projets existants « auto-proclamés » ou proclamés comme relevant de la création**

ou de la gestion de communs territoriaux (au sens de communs développés à l'échelle régionale et/ou locale). Cet inventaire principalement centré sur la France a été complété d'expériences européennes et internationales. S'appuyant sur la grille d'analyse, il avait pour objectif de mieux comprendre ce que le phénomène récent des communs recouvre et d'en faire un bilan. Aussi, pour compléter l'analyse, un focus a été effectué sur une dizaine de cas choisis pour leur diversité et leur capacité illustrative des enjeux y afférents.

Objectifs

Le programme de recherche BISCOTE poursuit, dans une démarche hypothético-déductive, trois attendus scientifiques complémentaires.

Le premier, conceptuel et théorique, consiste à analyser les implications des communs, urbains notamment. Adoptant une approche institutionnaliste et évolutionniste, croisée avec les questions d'aménagement, il s'agit de comprendre les raisons de ces choix, les modes de gouvernance mis en place (définition de la « communauté », échelle privilégiée, systèmes de décision, de partage et de redistribution, gestion des risques de comportements opportunistes, etc.) et par là la manière dont ils font évoluer aujourd'hui les approches du développement territorial.

Le second, empirique et opératoire, en prise avec le terrain consiste, en relation avec le premier, à apporter, sur la base d'observations et d'analyses issues de pratiques et expériences, des outils de réflexion et d'action aux acteurs concernés (autorités publiques, praticiens, porteurs de projets, etc.). Il s'agit en effet d'alimenter les débats et d'identifier les difficultés et les bonnes pratiques, ainsi que de fournir un cadre d'analyse opérationnel.

Le troisième, porté sur l'action publique, interroge la manière dont les communs s'inscrivent dans les politiques d'aménagement et de développement des territoires. Comment s'invitent-ils dans la définition des orientations prises et des programmes d'action mis en œuvre ? Dans quelle mesure cela modifie-t-il les contours de ces politiques, la manière de les définir et de les mettre en œuvre ?

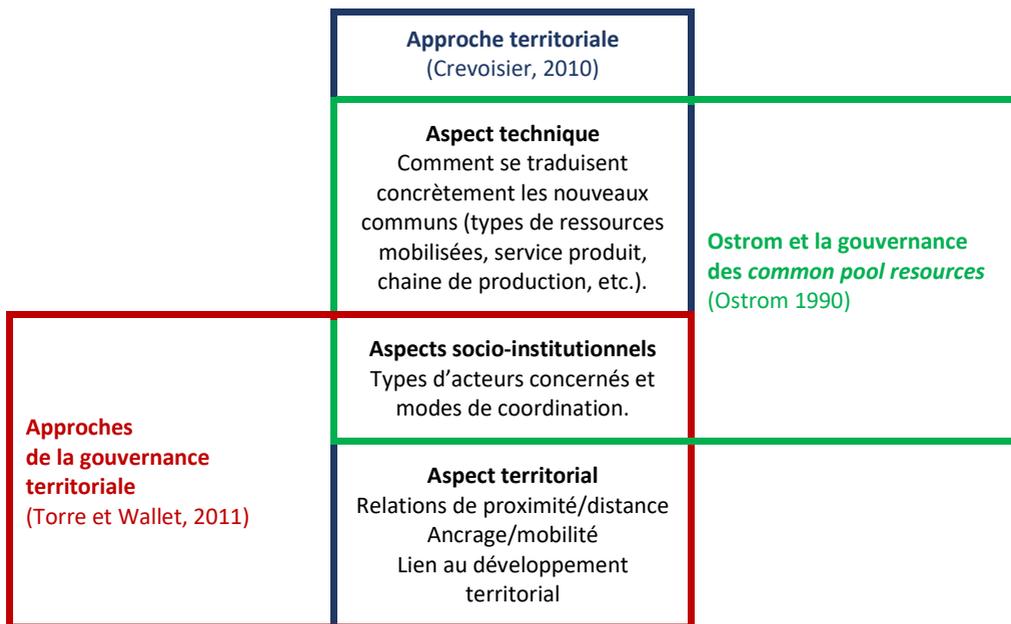
Inventorier et classer les initiatives relevant des communs

Une des tâches principales du projet a été la réalisation d'un inventaire d'initiatives relevant des communs. Avant de présenter les résultats de cet inventaire, un exposé de la grille de lecture et de la méthode utilisée est proposé.

Construire une grille d'analyse au croisement de plusieurs approches

Pour analyser les différents cas répertoriés, une grille de lecture ad hoc a été créée. La figure 1 suivante présente son architecture.

Figure 1 : Fondements théoriques de la grille de lecture



Fondée sur le croisement de plusieurs approches, la grille de lecture se structure autour de l'approche territoriale développée dans le cadre des travaux du Groupe de recherche sur les milieux innovateurs (Crevoisier, 2010 ; Corpataux et al., 2009). Cette approche consiste à analyser le phénomène observé (les projets et initiatives répertoriés) à l'aune des trois dimensions suivantes :

- La dimension technique : en quoi consiste concrètement l'initiative ou le projet, quelles sont les ressources qu'il mobilise, les conditions techniques de sa mise en œuvre, etc. ?
- La dimension socio-institutionnelle : qui sont les acteurs impliqués, de quelle nature sont-ils (collectivité publique, société civile, PME, multinationale, etc.) et quelles relations entretiennent-ils (ponctuelles, de long terme, relations horizontales, verticales, etc.) ?
- La dimension territoriale : quelle est l'inscription spatio-temporelle de l'initiative ou du projet (locale, multi-locale, multi-échelle, à durée permanente, éphémère, ponctuelle, etc.), quels liens se tissent à proximité et à distance, en quoi est-il ancré et/ou mobile ?

L'analyse concomitante de ces trois dimensions permet de mettre en évidence leurs liens d'interdépendance et de comprendre la manière dont l'initiative s'inscrit dans le territoire et ses effets sur le tissu économique local.

Aussi, ces initiatives se structurant autour de ressources communes, l'approche des communs d'Elinor Ostrom (1990) et ses épigones est spécifiquement mobilisée pour caractériser les objets observés. On retient ici notamment les définitions opérationnelles des « *Common pool resources* » à savoir des ressources marquées par les phénomènes de rivalité, et pour lesquelles il est difficile ou trop coûteux d'exclure des usagers potentiels ainsi que celle des « communs » selon laquelle ces derniers se structurent nécessairement autour d'une ressource, d'une communauté et des règles.

Enfin, l'approche de la gouvernance territoriale (Torre et Wallet, 2011) est mobilisée pour analyser l'apport des nouveaux communs

aux dynamiques de gouvernance. Aussi le rôle de l'acteur public, l'insertion de l'initiative dans le tissu local, sa portée ont été pris en compte. L'influence de la nature des dispositifs de gouvernance sur les trajectoires de développement des territoires est ainsi intégrée. Sont notamment traitées les dimensions institutionnelles à travers les configurations prises par les outils de coordination permettant de structurer et d'orienter l'action collective, mais également de gérer les situations de conflit entre catégories d'acteurs ou d'opposition à tel ou tel projet. L'articulation des dispositifs au degré de formalisation plus ou moins établi, et leur emboîtement à différentes échelles, sont pris en compte pour caractériser la manière dont les processus de gouvernance se mettent en place sur les territoires, influençant les formes de mobilisation des acteurs et leur ajustement aux politiques publiques.

Pour chaque initiative identifiée comme relevant de la création ou de la gestion de biens communs territoriaux, nous avons cherché à identifier :

- les caractéristiques (ressource matérielle, immatérielle, artefact) et attributs de la ressource autour de laquelle se structure le commun (effets d'exclusion ou de rivalité),
- les aspects relatifs aux acteurs, à la communauté concernée par celui-ci (communauté existante avant le déploiement de l'initiative, créée ad-hoc) ainsi que les éventuelles règles qu'elles se donnent,
- les aspects relatifs à son inscription territoriale, soit les relations de proximité et de distance, d'ancrage et de mobilité mises en jeu par l'initiative.

Le choix de la diversité

Les initiatives retenues dans l'inventaire devaient être en cours de réalisation ou terminées. Il s'agissait en effet de recueillir des informations sur le phénomène observé tel que vécu et éviter autant que possible les rationalisations *ex post*.

Ces initiatives devaient relever des communs. A noter que nous n'avons pas posé de définition *a priori* de ces derniers, l'idée étant

de comprendre comment les acteurs s'approprient aujourd'hui les notions de « communs », « biens communs », « commons », ce qu'ils y projettent, comment ils les intègrent dans leurs pratiques et par là font, éventuellement, évoluer les formes d'organisations productives territoriales. Une initiative était donc considérée comme relevant des communs à partir du moment où elle était déclarée comme telle par les acteurs porteurs des initiatives en question ou par des tiers².

Les situations observées pouvaient se déployer sur des espaces territoriaux locaux mais aussi internationaux. En effet, il s'agissait de comprendre le phénomène dans son ensemble, celui-ci étant présent aujourd'hui dans de nombreux pays développés (Italie, Grèce, Espagne notamment).

Nous nous sommes cependant concentrés sur des communs situés principalement en milieu urbain et se structurant à l'échelle territoriale. Nous avons donc exclu de l'analyse les communs « classiques » (pâturages, forêts, pêcheries). De même que nous n'avons pas traité des communs globaux (mer, air, forêt amazonienne, etc.) qui sont déjà largement étudiés et dont la problématique de gouvernance se situe en grande partie aux échelles nationales et internationales.

Pour ce qui concerne les domaines d'action de ces initiatives, nous avons cherché la diversité plutôt que la spécialisation sur un domaine ou l'autre. Par exemple, la recherche d'initiative nous a conduits dans un premier temps essentiellement vers les communs sociaux (épicerie, etc.) qui, portés par les mouvements de l'économie sociale et solidaire, sont largement répertoriés et promus par des plateformes spécialisées. Constatant cela, nous avons alors cherché à étendre nos investigations, en particulier dans le

2 Nous avons ainsi appliqué aux communs, par analogie, les principes de l'« actually existing sustainability » (Evans et Jones, 2008 ; Krueger et Aegyman, 2005). Cette dernière est une approche de durabilité dans différents contextes sociaux, politiques et économiques. Elle consiste à analyser la manière dont se produit dans les faits la durabilité, à partir de l'observation de la pratique des acteurs et ce sans appliquer de définition *a priori*. Nous avons donc fait de même ici avec les notions de communs et biens communs qui sont aujourd'hui mobilisées par les acteurs dans le cadre qui nous intéresse.

domaine de l'architecture et de l'aménagement, afin de rendre compte de la variété des initiatives à l'œuvre.

Construction d'une base de données

L'inventaire des cas a été réalisé à partir de :

- Lectures scientifiques : nous avons relevé les cas de communs cités dans des articles ou ouvrages scientifiques.
- Lectures documentaires : nous avons relevé les cas de communs cités dans des documents de littérature grise (des rapports notamment).
- Conférences scientifiques : ont été relevés des cas cités par des chercheurs lors de conférences spécialisées. Dans ce cas des recherches complémentaires ont été effectuées de manière à enrichir les informations reçues.
- Recherches internet : la majeure partie de l'inventaire provient de cette source. Des plateformes spécialisées ont été identifiées : Communs d'abord, Portail des communs et le Wiki Remix the Commons ; ces plateformes promeuvent le mouvement des communs et relaient toutes sortes d'informations et de bonnes pratiques.

L'objectif de cet inventaire exploratoire était de faire état de la diversité des initiatives « en bien commun » et non de chercher une quelconque représentativité pondérée. Aussi pour déterminer la taille de l'échantillon, nous avons procédé par saturation. A partir du moment où les cas additionnels n'apportaient plus de diversité nous avons arrêté les recherches.

A travers cet inventaire, nous avons recensé 145 initiatives. Environ deux tiers d'entre elles sont situées en France : le tiers restant se répartissant en Europe (Espagne et Belgique principalement avec un cas aux Pays-Bas et en Allemagne), et aux Etats-Unis. La catégorie « autres » rassemble les plateformes internet, considérées ici comme mondiales dans la mesure où les services qu'elles proposent se déploient dans un grand nombre de pays et... potentiellement partout (ex : la plateforme d'hébergement Couchsurfing). D'autres dispositifs y ont aussi été classés car il était difficile de les localiser (ex : logiciel Linux).

Réalisation de dix études de cas

Parmi les cas recensés, dix initiatives (situées en Ile-de-France) ont été sélectionnées afin de réaliser des études de cas approfondies.

Méthode adoptée

Les études de cas ont été réalisées sur la base d'une enquête qualitative. Les acteurs porteurs de l'initiative ont été interviewés. Un guide d'entretien semi-directif a été construit. Il se structure en des questions générales sur l'initiative (origine, début, ...) et la personne rencontrée (rôle dans l'initiative ...), puis sur la ressource partagée et comment se déroule le partage en lui-même (degré d'ouverture, rapports entre usagers ...). Puis, il se concentre sur la délimitation et l'identification de la communauté (des utilisateurs), sur sa gouvernance ainsi que sur le mode de gestion de la ressource partagée (qui définit les règles, de quelles manières ?). Ensuite, des questions par rapport à la propriété sont abordées, suivies de l'identification des impacts sur le territoire où est implantée l'initiative. Par la suite, le modèle économique est discuté (financement, partenariats, budgets, projets, salariés ...), enfin le guide d'entretien conclut en abordant le rapport de l'initiative au mouvement des communs.

Les entretiens ont été complétés par des recherches documentaires. Il n'a pas toujours été aisé de contacter les responsables des initiatives étudiées. En effet, portées souvent par des structures très légères, associatives et bénévoles, les informations disponibles n'étaient pas toujours à jour. Et les personnes peu disponibles. En tout, une vingtaine d'entretiens semi-directifs ont été réalisés en 2018 avec des porteurs de projets (fondateurs, chargés de mission, membres des bureaux des associations concernées, institutionnels associés).

Des rapports aux territoires diversifiés

Les cas analysés ont été choisis de manière à couvrir la plus grande diversité de situations : que ce soit en termes de type de ressources concernées ou de lien au territoire.

Le lien au territoire peut s'analyser selon deux critères. Le premier renvoie au degré de spécificité et d'ancrage de l'initiative : l'initiative peut-elle être reproduite et redéployée facilement ailleurs ? Mobilise-t-elle des ressources spécifiques au territoire ? Le second réfère à la taille de la communauté et donc à l'empreinte potentielle de l'initiative sur le territoire. Lorsque l'ancrage est fort et la communauté grande, l'intensité socio-institutionnelle et l'encastrement territorial sont potentiellement élevés. Le croisement de ces deux critères permet de distinguer quatre cas archétypiques (figure 2) :

Figure 2 : Initiatives relevant des communs et leur rapport au territoire

Lien au territoire \ Communauté	Petite communauté	Grande communauté
	Ancrage et spécificité forts Intensité institutionnelle forte (<i>non-répliquabilité, non-redéployabilité</i>)	Projets productifs spécifiques (<i>secteur productif</i>) ex : Le 6B CAS III
Ancrage et spécificité faibles Intensité institutionnelle faible (<i>Répliquabilité et redéployabilité</i>)	Petites initiatives de voisinage (<i>Secteur résidentiel, qualité de vie</i>) ex : Comm'Un Jardin CAS I	Projets étendus (<i>Secteur résidentiel, qualité de vie</i>) ex : Open Street Map CAS II

(Elaboration propre)

Les petites initiatives de voisinage (CAS I) sont portées par des communautés de petite taille et caractérisées par un ancrage et une spécificité faible. Elles rassemblent des projets communautaires dont on peut supposer au moins qu'ils sont facilement répli-

cables et reproductibles dans d'autres territoires. Les ressources et actifs mobilisés sont génériques (au sens de Colletis et Pecqueur, 1994³). Le cas type de ces « petites initiatives de voisinage » est celui des jardins collectifs. Présents dans de nombreuses villes, que ce soit sur des délaissés urbains ou des parcelles dédiées, les jardins collectifs se sont multipliés ces dernières années. L'apport attendu de ces projets est, entre autres, l'amélioration de la qualité de vie et le renforcement du lien social (Scheromm, 2015). Ils font le pari d'apporter une qualité supplémentaire aux territoires dans lesquels ils se déploient. On est ici essentiellement dans l'objectif du renforcement de la qualité résidentielle des lieux (en référence aux systèmes productivo-résidentiels de Davezies et Talandier, 2014) et potentiellement à leur attractivité. Ils apportent des services de proximité, qui peuvent ou non être marchandisés. Aussi, cette qualité peut être valorisée au travers de la rente foncière et conduire à des phénomènes de gentrification (Mestdagh, 2015).

Les initiatives étendues (CAS II), sont portées par des communautés de grande taille et comportent un faible ancrage territorial. Le cas type est celui des plateformes internet qui s'adressent potentiellement à la communauté mondiale. On peut consulter et contribuer à Open Street Map dans le monde entier (à condition d'avoir un accès internet), organiser un troc de biens ou de services via une plateforme d'échange où que l'on soit. Les initiatives qui entrent dans cette catégorie ont pour la plupart comme objectif la production, la diffusion et l'échange de connaissances. Souvent, cette connaissance porte sur les ressources présentes dans le territoire et est géolocalisée (localisation de services, identification de la présence de patrimoine, de biodiversité, etc.). Elle peut

3 La qualification de générique renvoie, selon ces auteurs au fait que la ressource (potentiel non utilisé, ex : délaissé urbain) ou l'actif (ressource utilisée, ex : m2 de jardin collectif installé sur le délaissé urbain) est facilement répliquable et redéployable (ex : un litre de pétrole). Sa valeur n'est liée ni au territoire ni à une activité particulière. Elle dépend essentiellement du prix du marché. Par opposition, les ressources et actifs spécifiques sont, eux, intimement liés au territoire et aux activités dans lesquelles ils se déploient (ex : production viticole AOC, main-d'œuvre qualifiée). Plus il y a spécificité, plus la valeur de la ressource est liée à son ancrage territorial, et plus la réplication sur d'autres territoires est difficile (voire impossible) et coûteuse.

cependant aussi concerner la diffusion de connaissances techniques (plans de voiture, de bâtiments). Ces plateformes contribuent au renforcement des capacités/capabilités des acteurs, que ce soit pour leur vie quotidienne (cas les plus souvent rencontrés) ou pour la réalisation d'éventuels projets productifs.

Les initiatives productives spécifiques (CAS III) correspondent à des projets portés par de petites communautés fortement ancrées dans le territoire de par les ressources qu'elles mobilisent et les acteurs engagés. Les cas types sont le 6B (qui se décrit comme « lieu de travail, de culture et d'échanges autogéré »⁴) ou encore la Paillassé (« laboratoire de recherche ouvert et citoyen où sont menées des actions d'amorçage et d'accélération de projets scientifiques, entrepreneuriaux et artistiques »⁵). Ces initiatives sont avant tout productives (productions artistiques et culturelles, développement d'innovation - issue de science citoyenne, etc.), mais également tournées vers la cité (organisation d'événements, services pour le voisinage, etc.). Spécialisées dans un domaine particulier, elles participent de la création et la valorisation de ressources territoriales (savoir-faire, réseaux de production, compétences créatives et culturelles, etc.) et s'inscrivent dans les réseaux locaux de production (cluster technologique, production culturelle, etc.). En cela, elles renforcent le tissu économique local et sa compétitivité.

Les initiatives de grande envergure (CAS IV) réunissent une communauté de grande taille et sont marquées par un ancrage fort. Il s'agit par exemple de grands projets d'aménagement de quartier (ex : Grands Voisins à Paris) ou d'un parc (Driemasterpark à Gand). L'emprise de ces projets sur le territoire est importante de par les ressources (emprise foncière, budget, compétences, etc.) qu'ils mobilisent, la variété des acteurs qu'ils impliquent (institutionnels, privés, collectifs divers, etc.) et aussi par leur visibilité. Difficiles à reproduire tels quels, ces projets s'incarnent le plus souvent dans des lieux particuliers qui consolident leur ancrage et les rendent encore moins redéployables. Lieux de production et/ou de services de proximité, ils renforcent la compétitivité et l'attractivité du territoire.

4 <https://www.le6b.fr/presentation> 17/08/2019 ; 23h28.

5 <https://lapaillasse.org/> 17/08/2019 ; 23h29.

Dans le cadre de la présente recherche, chacune de ces quatre catégories a fait l'objet d'au moins une étude de cas approfondie.

SQUARE ROSA-LUXEMBURG, RUE RIQUET
75018 PARIS



VENEZ
JARDINER
AVEC NOUS !

MERCREDI 14H-17H

"Atelier les petits jardiniers"

Permanence à destination des plus jeunes

Animation autour du jardin pour les enfants

inscription : potagervu@gmail.com

Jeunes



SAMEDI 14H-17H

"Permanence du jardin"

Les adhérents s'y retrouvent pour :

- Passer un bon moment
- Jardiner ensemble
- Partager sur des techniques de jardinage (et autre)
- S'informer
- S'inscrire

Tous



Dix cas d'études

Agrocité

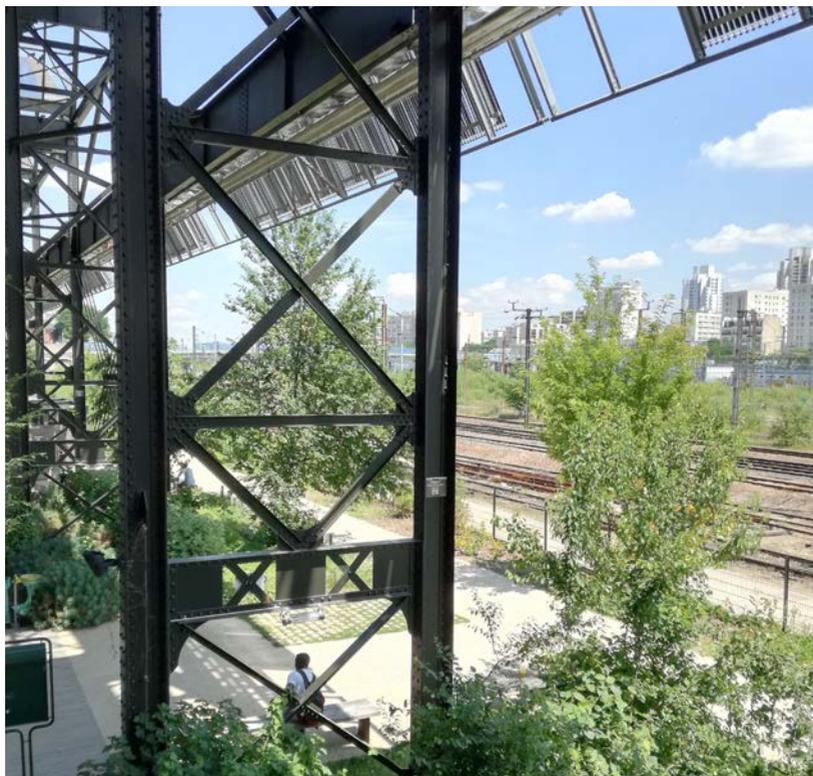
est une micro-ferme située à Gennevilliers, comprenant des jardins communautaires, des espaces pédagogiques et culturels et une série de dispositifs expérimentaux (chauffage, collecte de l'eau de pluie, production d'énergie solaire, phytoremédiation). L'Agrocité est une unité du collectif R-URBAN (Réseau de résilience urbaine) dédiée à l'agriculture urbaine et s'inscrit dans une stratégie plus large « de résilience urbaine dans une approche écologique et participative ».



Source : Agrocité

Comm'un jardin

est un jardin pédagogique situé dans le 19^{ème} arrondissement de Paris, sous la Halle Pajol. Il a pour but de sensibiliser et de proposer aux personnes qui le souhaitent de venir jardiner et apprendre à le faire avec les organisateurs (membres de Vergers Urbains qui est la structure gestionnaire du jardin). Il est situé dans un parc public et est complètement ouvert.



Crédit : Léa Canevet

Disco Soupe

est un mouvement associatif de sensibilisation au gaspillage alimentaire. Il promeut l'organisation de « Disco Soup » qui consiste à préparer et servir des potages issus uniquement de la récupération d'invendus alimentaires (marchés, épiceries, grandes surfaces), le tout en musique et dans une ambiance festive et collaborative. Les repas sont organisés dans l'espace public, la plupart du temps, ils sont gratuits ou à prix libre. Toute personne est bienvenue et peut contribuer à l'élaboration de mets pendant l'événement. Cette initiative existe dans plusieurs pays.



Crédit : Sophie Chapelle, Basta

L'association ECObox (Jardin ECObox)

anime un jardin partagé dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, à l'impasse de la Chapelle. Elle promeut diverses activités d'écologie urbaine (jardinage, agriculture urbaine, ateliers pédagogiques, expérimentations d'énergies renouvelables, recyclages de déchets urbains, etc.) ; accueille une AMAP ainsi qu'une association d'achat solidaire.



Crédit : site Facebook d'ECObox

Tela Botanica

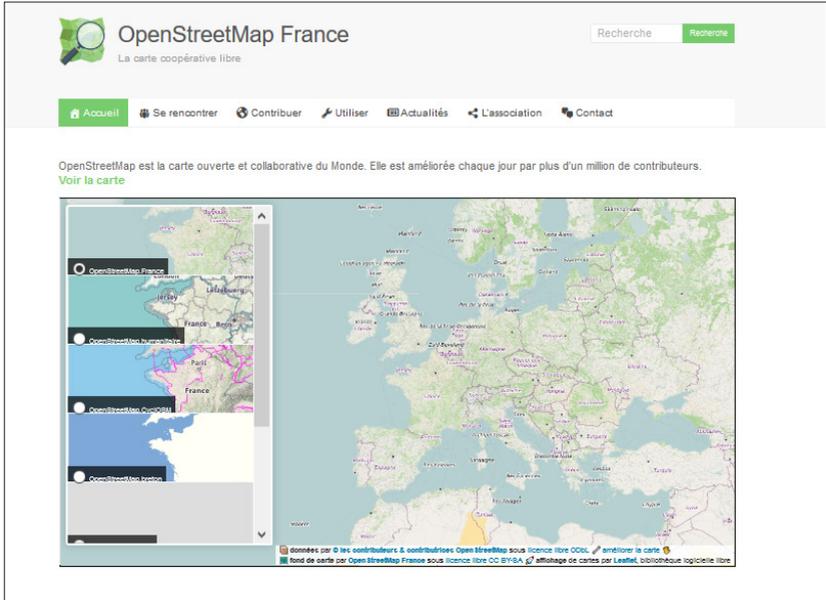
est une association (ONG) qui se donne notamment pour mission d'organiser un espace de création, de communication et d'échanges au service des botanistes francophones et de tous les passionnés du monde végétal. Elle porte une importante base de données dans le domaine de la botanique. Organisée en réseau, la constitution de la base de données s'effectue à l'échelle nationale et de manière collaborative.



Crédit : streets-Tela-Botanica_CC-BY-SA

Open Street Map

est une plateforme de cartographie qui a pour objectif de créer une carte du monde, construite par ses utilisateurs. Chacun peut participer bénévolement à cartographier son quartier ou sa ville, l'objectif étant de fournir des données relatives aux infrastructures, services, commerces, etc. présents sur le territoire. Open Street Map est en données ouvertes, on peut ainsi utiliser les informations qu'elle fournit à condition de citer leur source.

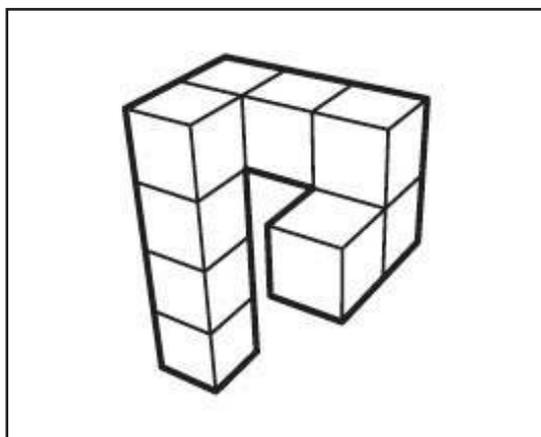


Source : openstreetmap.fr

La Paillasse

est un laboratoire de recherche ouvert et citoyen où sont menées des actions d'amorçage et d'accélération de projets scientifiques, entrepreneuriaux et artistiques. C'est le premier laboratoire communautaire et open-source de ce type en France. Interdisciplinaire, il offre « sans discrimination d'âge, de diplôme ou de revenu »⁶, le cadre technique, juridique et éthique nécessaire au développement de projets collaboratifs et open-source. Il est situé dans le centre de Paris et met à disposition des porteurs de projet des espaces de réunion, de coworking, un laboratoire et du matériel scientifique. Sont privilégiées les recherches portant sur des questions de santé, d'environnement, d'alimentation, de matériaux, d'art, de contre-pouvoirs citoyens.

⁶ <https://lapaillasse.org/> 18/08/2019, 17h50.



KissKissBankBank

Le 6b

est un lieu de travail partagé et autogéré par ses résidents. Situé à Saint Denis, dans un ancien immeuble de bureau, il est aujourd'hui géré par l'association du 6b, qui l'occupe depuis déjà plusieurs années. C'est un espace de location de bureau et d'atelier, destiné principalement à des artistes et des artisans qui s'engagent dans la gestion et le bon fonctionnement du lieu, et aussi dans l'objectif de « proposer une culture à portée de tous, dans un Saint Denis dynamique en pleine mutation urbaine »⁷.

⁷ <https://www.le6b.fr/presentation/> 18/08/2019, 17h55.



Crédit : Léa Canevet

Les Robins des Villes

est une association qui promeut l'engagement des citoyens ainsi que leur participation active à la fabrication de la ville. Active à Lyon, Marseille et Paris elle vise à diffuser, partager et discuter le savoir relatif à la ville. Elle organise des activités pédagogiques (ateliers in situ, formations, etc.). L'antenne parisienne développe des démarches de transformation et d'appropriation collectives des espaces, dans une logique d'accompagnement des populations locales et d'inclusion.



Crédit : les Robins de villes, robinsdesvilles.org

Les Grands Voisins

est un lieu d'activité mixte liant espaces de travail, d'hébergement d'urgence, de loisir et de détente. Installés dans l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul en cours de réaménagement, dans le 14^{ème} arrondissement de Paris. Géré par trois associations (Aurore, Yes We Camp et Plateau Urbain) ce lieu éphémère ouvert au public se veut un espace d'expérimentations sociales et économiques.



Crédit : Léa Canevet

Méthode et organisation de la convergence

Nous avons procédé à l'analyse de ces 10 cas d'études en poursuivant plusieurs objectifs :

- **Identifier le sens donné aux termes de « communs », « biens communs »** par les porteurs des initiatives analysées.
- **Comprendre le contexte d'émergence de ces initiatives** à savoir les raisons de leur genèse (manques de service, valorisation de ressources, opposition à un projet, etc.).
- **Mieux cerner les objectifs qu'ils se donnent, les contours de la communauté, les ressources qu'ils mobilisent, et les formes de gouvernance qu'ils déploient.** Il s'agit en particulier d'identifier les objets, et ressources matérielles et immatérielles (connaissances) mobilisées dans l'initiative ; les parties prenantes et les modalités de leur implication et en particulier le rôle de l'acteur public. Mais aussi de considérer les règles de fonctionnement et leur évolution.
- **Examiner les initiatives observées dans leur lien au territoire.** l'identification des échelles géographiques en jeu et des formes d'ancrage, de mobilité et par là les liens qu'ils tissent au territoire ; l'identification des temporalités de ces initiatives.
- **Identifier les enjeux, les opportunités et difficultés rencontrées par les porteurs de ces initiatives.** Il s'agit d'envisager ici la trajectoire de l'initiative et ses inflexions face au succès, aux problèmes rencontrés ou à une évolution du contexte.

Restitution des analyses ou la méta-synthèse des résultats

Le présent ouvrage prend la forme d'une méta-synthèse qualitative (Fingeld, 2003). En effet, ayant à disposition l'inventaire ainsi que différentes études de cas, nous avons procédé en trois temps.

En premier lieu nous avons établi sur la base de l'inventaire un retour sur la définition des « communs », du sens qui lui est donné par les acteurs de terrain.

En second lieu, nous avons effectué un retour sur les questions de recherche en mobilisant à la fois les enseignements de l'inventaire et, de manière comparative, les différentes études de cas. Cette manière de faire a permis pour l'essentiel de faire ressortir les points saillants.

Enfin, nous avons effectué une réinterprétation des résultats de nature à la fois comparative et intégrative. Ceci signifie que nous avons cherché, au-delà d'un simple dépouillement comparatif des résultats, à dégager un corpus conceptuel qui a une substance propre, qui va au-delà de l'investigation menée sur chaque cas (Fingeld, 2003).

En somme, il s'agit d'élaborer une vision intégrative, qui cherche à englober et comprendre l'ensemble des cas, à la fois dans ce qu'ils présentent comme différences et comme éléments communs. Le corpus conceptuel qui en résulte permet de rendre compte de la question principale de la recherche, à savoir la nature et les territorialités des initiatives relevant des communs. Sa valeur s'appuie sur sa capacité à donner un sens aux différentes études de cas et à souligner leurs différences.

VERGERS

Urbanité





PARTIE 2

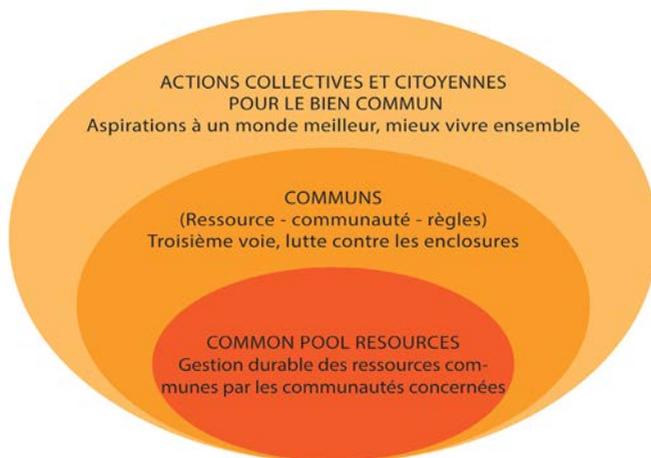
DES COMMUNS DANS LA VILLE : LES LEÇONS DU TERRAIN

Un des premiers attendus de la recherche était de cerner le phénomène des communs tel qu'il se manifeste, et est interprété et mis en œuvre dans le concret. L'inventaire a montré que l'on appelait commun, ou bien commun, des formes d'action collective et citoyenne bien loin de correspondre aux définitions établies et reconnues. Suivant notre posture de recherche, nous chercherons à donner sens aux enseignements tirés de cet inventaire et des études de cas, et à caractériser ce que les acteurs projettent dans ces termes et ce à quoi cela renvoie dans la littérature existante. Pour cela, sans faire une revue de la littérature détaillée sur les notions de bien(s) commun(s) et de commun(s), nous allons tenter, à partir des démarches locales, de revenir sur ces concepts et la manière dont ils sont mobilisés.

Bien commun, Biens communs et communs : des initiatives révélant des niveaux différents d'action collective

Les projets et initiatives recensés, de même que la littérature scientifique traitant des communs, se structurent autour de plusieurs concepts marqués par des définitions plus ou moins incluanes et des dispositifs plus ou moins formalisés. Nous proposons de représenter le monde des initiatives relevant des communs en un ensemble de dispositifs se situant à des niveaux différents de complexité et de formalisation (figure 3).

Figure 3 : La Matriochka des initiatives relevant des communs



Le premier niveau renvoie aux « biens communs » (au pluriel) de l'économie publique (Musgrave et Musgrave, 1973) et surtout aux *common pool resources* de l'économie institutionnelle d'Elinor Ostrom (1990) qui précise la dimension socialement construite et institutionnelle de ces dernières. Elle indique à travers huit principes les conditions sous lesquelles les communautés locales sont capables de mettre en place par elles-mêmes les règles de gestion durable des ressources dont elles se servent (pâturages, ressources halieutiques, forêts, eau, etc.). En effet, l'existence de phénomènes de rivalité (de soustractibilité) fonde le commun et, par-là, la nécessité d'une coordination entre les usagers. Les règles ici se définissent non pas à partir des droits de la propriété privée mais à travers un faisceau de droits partagés (droit d'accès et de prélèvement, droit de gestion, droit d'exclusion, droit d'aliénation) distribués au sein de la communauté de manière croissante en fonction de la position de chacun (simple usager, détenteur de droits d'usage et de gestion, propriétaire sans droits d'aliénation, propriétaire) (Orsi, 2014 ; Schlager et Ostrom, 1992)

Le second niveau, plus lâche, est celui du commun en tant que dispositif articulant une ressource, une communauté et des règles

(Coriat, 2015). Moins restrictive, elle prend en compte un ensemble plus large de ressources communes (Hess, 2008). Cette approche fait aujourd'hui référence dans la littérature sur les communs, et notamment sur les communs urbains (Iaione, 2015). Elle permet d'assouplir voire de s'extraire de certaines contraintes comme la rivalité et la non-exclusion. Un exemple ici est celui des communs numériques : utiliser les connaissances produites par Wikipédia n'empêche personne de le faire aussi. De même qu'un espace public, qui serait animé ou défendu par un collectif, gagnera en valeur avec l'extension du nombre de personnes présentes (ou d'usagers) ; les effets de congestion ne se manifestant que très tardivement voire jamais. Les règles de bonne gestion des communs sont ici moins précisées et les collectifs souvent moins structurés. L'enjeu est principalement de permettre aux usagers (des villes notamment) de se réapproprier leurs ressources et territoires de vie, et de lutter contre les phénomènes d'enclosure et de privatisation (Iaione, 2015)

Enfin, le troisième niveau relève de l'action collective et citoyenne. Il s'agit de dispositifs développant un bien ou un service collectif, qui œuvre en quelque sorte pour « le bien commun ». Bien commun (au singulier) pris au sens de la philosophie politique (Thomas d'Aquin) selon laquelle il existe un « bien » (santé, éducation, biodiversité, etc.) qu'il s'agit de maintenir et sauvegarder pour le bien de tous (Lasida, 2014). On se situe ici dans une désirabilité, une aspiration à œuvrer pour un intérêt partagé qui se situe au-delà des intérêts individuels et de ceux de l'État. En ce sens, le bien commun a une portée universelle et permanente. La réflexion sur les biens communs « globaux » ou « sociaux » que l'on retrouve ici relève typiquement de cette conception (Defalvard, 2015 ; Defalvard et al., 2013). La nature du bien ou de la ressource mobilisée, la structuration ou non du collectif, l'existence de règles assurant la participation de chacun, etc. ne sont pas en jeu. Ce qui compte, c'est le fait qu'un collectif se mobilise pour un objectif qui dépasse les individus qui le composent et qui propose en quelque sorte une alternative, un mieux vivre ensemble et/ou une solution à un problème concret. Souvent ces actions collectives se structurent en réseau : on reprend un concept développé ailleurs pour l'appli-

quer chez soi (comme par exemple, les Incroyables comestibles).

Les définitions des communs présentées ici par « niveau » ne s'excluent pas, elles s'emboîtent à la manière de poupées russes, le niveau supérieur englobant l'inférieur. En effet le dépassement de l'intérêt individuel et l'engagement collectif se retrouvent à chaque niveau. Aussi les frontières demeurent souvent floues entre ces différentes définitions qui se combinent souvent tout en s'opposant parfois. La difficulté conceptuelle que pose la notion de commun aujourd'hui, en particulier au regard de l'inventaire réalisé, est qu'elle concerne des objets de nature différente (communs sociaux, ressources naturelles renouvelables, artefacts urbains, ressources immatérielles, etc.), des collectifs (petite association, coopérative de quartier, communautés virtuelles d'usagers de plateformes internet à l'échelle mondiale, etc.) et des dispositifs de gouvernance (auto-organisation, gestion publique, gestion de type club ou privée) aux contours très élastiques.

Mais comme nous l'avons signalé par ailleurs, « il ne faut sans doute pas perdre de vue que ces définitions émergent à des périodes différentes et qu'elles renvoient à des problématiques, des contextes et des agendas politiques à chaque fois spécifiques bien que liés. (...) Si la gestion durable des ressources et la reconnaissance des communautés locales comme acteurs de la gestion durable sont très présentes chez Ostrom, l'objectivation, la prise de conscience et la mobilisation pour la sauvegarde de valeurs et de biens universels et fondamentaux sont quant à elles centrales dans la littérature relative aux biens communs globaux ou sociaux. Aussi, la relative souplesse de la définition actuelle des communs semble permettre, en ces temps de transition écologique, de crise économique structurelle et de retrait de l'État, de reconnaître et objectiver tout un ensemble de mobilisations collectives ou citoyennes qui participent à la sauvegarde de ressources territoriales et urbaines, ainsi qu'à la production de services (marchands ou non marchands) et de valeurs partagées. [Aussi nous définissons les communs comme] l'ensemble des objets à l'usage partagé (l'exclusion en est difficile) et à la gestion en tout ou partie menée par un collectif ou une communauté d'usagers considérés ou

auto-déclarés comme légitimes » (Kebir, Nahrath et Wallet, 2018, p.11).

Mis-à-part les Robins des villes, les cas observés dans notre échantillon de 10 projets entrent tous dans la catégorie des communs tels que décrits dans la Matriochka. En tant que collectif de professionnels engagés (plutôt qu'usagers), l'action des Robins des villes entre, dans notre typologie, plutôt dans la catégorie de l'action collective et citoyenne dans la mesure où le cœur de leur activité consiste à promouvoir pour « le bien commun » (ville partagée, inclusive). Ils militent pour la participation des habitants dans la fabrique de la ville, etc.

Les autres projets promeuvent également des objectifs pour le collectif : l'anti-gaspi, la ville comestible, l'expérimentation de formes durables d'agriculture, le développement de la science citoyenne, etc. Tous constituent des espaces « ouverts » et cherchent la mixité sociale (cela est clairement explicité dans la plupart des cas). La ressource (plateforme, poste de travail, lieu de service, jardin, etc.) autour de laquelle ils se constituent est non-exclusive a priori (ex : les cotisations annuelles sont très faibles, les sites sont ouverts à tous, etc.) et marquée par de la rivalité. Celle-ci se manifeste par des effets de congestion (disponibilité d'espaces, de lopins de terre, etc.) ou des phénomènes de passagers clandestins (vols de fruits et légumes dans les jardins, manque d'investissement dans le commun tout en tirant profit, etc.). En ce sens on se trouve bien dans le cas des communs. Nous ne les qualifierons cependant pas de *common pool resources* dans la mesure où les collectifs et les règles associées sont moins structurés que dans le modèle canonique, et la logique d'action est moins la gestion de la ressource pour sa préservation que son développement et sa diffusion.

Initiatives relevant des communs : un phénomène répandu et multiforme

Des dispositifs de différentes natures

Une des premières surprises de l'inventaire a été de constater qu'étaient nommés « communs » ou « bien communs » aussi bien

des communs que des structures soutenant ou promouvant des communs sans les mettre en œuvre elles-mêmes. Il peut s'agir par exemple de structures (association, agence, etc.) promouvant l'habitat partagé en apportant informations et soutien aux porteurs de projets. Nous avons donc distingué les projets en bien communs et les structures de soutien. La figure 5 présente la répartition des cas recensés par catégories.

Figure 5 : Répartition des cas recensés par catégorie d'initiative



Les projets centrés autour d'une ressource commune sont plus que majoritaires (env. 68%). Les structures de soutien et de promotion (SSP) représentent quant à elles 21% des cas recensés. Une catégorie « divers » (10% de l'effectif) a été créée, elle rassemble des initiatives et projets n'entrant dans aucune des deux précédentes. On y retrouve par exemple des projets portés par des collectivités publiques (plateforme promouvant la mise en place d'un réseau d'alimentation durable dans la ville de Gand par exemple). En effet les collectivités semblent également se lancer dans des opérations de type « commun » ou du moins opérer un changement de modèle dans leurs modes de fonctionnement. Cette catégorie rassemble également des projets existant depuis longtemps et qui, bien que très intéressants dans leur objet paraissaient moins propres à éclairer le phénomène nous concernant (exemple l'association Kokopelli active notamment dans la protection de la biodiversité alimentaire et médicinale).

Parmi les structures de soutien recensées, on retrouve tout d'abord des organisations ou des collectifs de types bien connus :

- Des collectifs de protection ou de défense du patrimoine naturel et culturel. C'est le cas de New Mexico Acequias, association qui défend les systèmes d'irrigation traditionnels ;
- Des structures d'intermédiation œuvrant au soutien et au développement de projets relatifs aux secteurs industriel ou économique (13 cas recensés). La particularité ici tient au type de projets promus, à savoir des projets favorisant des solutions collectives ou communautaires dans des secteurs d'ordinaire dominés par des entreprises et/ou l'Etat (centrales citoyennes, jardins partagés, habitat partagé, etc.). On peut citer ici Terre de liens, Enercoop, Miel de quartier, Habicoop qui promeuvent respectivement l'accès à la terre pour les agriculteurs, le développement de centrales citoyennes, le déploiement par les habitants de fleurs à butiner pour la production d'un miel de quartier (partagé ensuite avec les habitants) et enfin la construction d'habitats partagés.

On trouve également des collectifs typiques des communs urbains tels que les collectifs de lutte contre des projets d'aménagement urbain (2 cas recensés). On peut citer ici des collectifs citoyens qui développent des projets urbains alternatifs face à des projets de rénovation menés par l'Etat, ou qui se mobilisent pour un aménagement concerté (ex : l'Atelier d'urbanisme de Grenoble ou le collectif « Fête la friche » à Lille).

S'y ajoutent des dispositifs moins classiques mais dont les missions s'inscrivent aussi en lien avec les communs urbains. C'est le cas des collectifs œuvrant à la sensibilisation, l'éducation et la formation relative à des sujets en lien avec la transition écologique ou le mieux vivre ensemble (6 cas recensés). Ces collectifs dont la structure juridique peut varier (associations, auto-entrepreneurs, collectifs) proposent des activités gratuites et/ou marchandes. Soutenant des micro-projets, ils visent à promouvoir certaines pratiques (le vélo, les communs, les jardins collectifs, l'anti-gaspi, l'alimentation bio).

Cette catégorie rassemble également des organisations hybrides allant du *think tank* à des collectifs d'architectes/urbanistes. Ces organisations n'entrent *a priori* dans aucune catégorie habituelle. Les projets sont multiples et relèvent aussi bien de la production, de la démonstration, de l'expérimentation et ou de la sensibilisation. Les membres de ces collectifs peuvent être de natures différentes (acteurs privés, institutions publiques, entreprises, etc.) et le fonctionnement souvent en réseau. Ils œuvrent pour le développement d'objectifs sociétaux, les dépassant et ancrés dans l'idée de transition écologique et sociétale fondée sur la participation des habitants/usagers à la fabrique de la ville.

- La première catégorie de ces organisations correspond aux *think tank* et aux accélérateurs de projet (2 cas recensés). Leur objectif est de développer et promouvoir un nouveau modèle de société pour changer le système ou favoriser le développement de relations entre les acteurs d'un territoire au travers notamment d'une plateforme (ex : Oui Share ou Livin'coop et son outil communecter.org).
- La seconde rassemble des concepteurs et des architectes (7 cas recensés). On y retrouve plusieurs laboratoires citoyens espagnols, ainsi que les collectifs du type AAA (Ateliers d'architecture autogérée) et R-URBAN (cf. étude de cas Agrocité).

Des domaines d'activités également très variés

Au-delà de ces structures de soutien, nous avons recensé 99 projets et initiatives. Ils se rassemblent en 11 catégories qui se structurent autour de domaines d'activités. La figure 6 présente ces domaines et, à titre indicatif, le nombre de cas recensés.

Figure 6 : Les domaines d'activité des projets recensés

Domaines d'activité	Projets recensés
Agriculture urbaine	10
Aménagement urbain	12
Energie (centrales citoyennes)	6
Evènementiel	5
Financement et monnaies	4
Habitat participatif	2
Outils collaboratifs	4
Plateformes, dont : <i>4 De troc et d'échange</i> <i>10 De production de connaissances sur l'environnement naturel et construit</i> <i>2 De production de connaissances techniques</i> <i>2 Divers</i>	18
Services de coworking	6
Services et activités de proximité	16
Spots, dont : <i>3 Hot Spots</i> <i>1 Spot agricole</i> <i>6 Spots art et culture</i> <i>1 Spot éco-design</i> <i>5 Spot science et innovation</i>	16
Total	99

On identifie un premier ensemble de projets relevant de domaines bien identifiés : **l'habitat participatif**, le **financement participatif** et les **monnaies locales**, et **l'agriculture urbaine** (jardins partagés et fermes urbaines). Le point commun de ces projets est de constituer une alternative collective et autogérée à des fonctions habituellement portées par des entreprises privées. Aussi, ils revendiquent d'apporter de *l'empowerment* à leur communauté (accès à la propriété et à du logement en centre urbain, à du financement, à de la terre cultivable, etc.). Dans leur sillage, on trouve des projets de **centrales citoyennes** qui, elles aussi, sont des alternatives aux formes classiques d'organisation industrielle et d'approvisionnement énergétique (gestion décentralisée et énergie renouvelable).

On citera ensuite les **services de coworking**. Souvent qualifiés de communs pour leur dimension collective (usage et parfois gestion), leur assimilation à cette catégorie est très discutable (Basile, 2019) dans la mesure où il s'agit plutôt de clubs au sens économique du terme. Ces espaces illustrent bien le Niveau 3 des initiatives relevant des communs : dans ces espaces, il existe souvent un objectif collectif affiché d'engagement, de partage, d'émulation et parfois de co-gestion qui explique sans doute le fait que certains y retrouvent des valeurs que l'on attribue aujourd'hui aux communs.

Parmi les cas recensés, certains relèvent de **l'évènementiel**. Il s'agit de festivals et d'initiatives ponctuelles et éphémères s'appuyant sur du *happening*. L'objectif ici est par exemple la sensibilisation et la promotion de l'anti-gaspi, de la culture « commun » et/ou de la promotion de l'ouverture des savoirs et des données, ainsi que de la collaboration *peer-to-peer* (ex : Disco Soupe, Occu-pai Vivat ou l'Open Week).

Les **outils collaboratifs** proposent des solutions alternatives à des outils existants de fonctionnement ou de gestion tels que Linux, Github (lieu d'hébergement et de gestion de développement de logiciel très utilisé par les *makers*), Discourse (logiciel libre pour forum de discussion en open source) ou Guifi.net (opérateur communautaire de réseau de communication). Au-delà des dimensions collective et/ou collaborative de ces outils, on y re-

trouve la dimension d'*empowerment* par le côté accessible à tous et open source.

Les **plateformes** sont des sites internet collaboratifs qui offrent divers services et que l'on classera ici en quatre catégories. La première regroupe des *plateformes de trocs et d'échange* qui permettent l'échange d'objets et de services (ex : La machine du voisin, ou Welcome to BookCrossing aux Etats-Unis). La deuxième concerne les *plateformes de création et de diffusion (PCDD) de données sur l'environnement construit et naturel*. Ces plateformes ont pour objectif, comme leur nom l'indique, de produire et mettre à disposition des informations sur l'environnement naturel (biodiversité, etc.) et construit (présence de services, d'entreprises, de monuments, etc.). On citera ici Open Street Map, TechOnMap, Telabotanica ou l'application Jungle Bus qui propose des plans de lignes notamment dans des villes qui n'en disposent pas. La troisième catégorie réunit les *plateformes de création et de diffusion de données techniques spécialisées* comme des plans et des schémas architecturaux (ex : Wikibuilding) ou encore des plans de modélisation et de conception (ex : Wikispeed qui propose les principes d'assemblage et détermination de toute la ligne de production de voitures par exemple). La dernière catégorie regroupe ici des « divers » soit les plateformes Open food facts et Open law.

Les **services et activités de proximité** regroupent un ensemble d'initiatives qui apportent des services aux habitants et usagers du territoire. On retrouve dans cette catégorie les épiceries collaboratives (ex : Superquinquin à Lille et la Louve), des initiatives en lien avec l'hébergement et le tourisme (ex : Hôtel du Nord à Marseille ou Couchsurfing), avec les télécommunications (ex : wifi gratuit à Bordeaux), la *mobilité* (ex : Pédibus, le service de livraison à vélo Coopcycle), ainsi que des divers (crèche collective, boîte à lire, etc.). Une autre catégorie, moins classique consiste en des activités hybrides combinant plusieurs services complémentaires structurés autour d'un concept ou un objectif. On retrouve ici typiquement un café proposant, en plus du service de restauration, une ressourcerie, un espace pour des ateliers ou des cours en lien avec le bien être (cours de yoga) ou les pratiques de durabilité (atelier de réparation). Ces lieux sont animés par de petits

entrepreneurs ou des collectifs qui portent un idéal au-delà du commerce qu'ils animent (créer du lien social, animer le quartier, diffuser des pratiques durables, sensibiliser, etc.). Ce sont des lieux d'expérience divers (au sens de Pine et Gilmore, 1989⁸) ce qui renforce l'attrait de ces espaces et leur valeur symbolique. On peut citer ici Adda à Nantes, la Coopérative Baraka à Roubaix, Le Panier rusé à Hellemmes ou encore le Bar commun à Paris.

Les spots sont des lieux hybrides dans lesquels se combinent des activités plus ou moins spécialisées (ex. : "spot" spécialisé dans le domaine de l'art et la culture, ou dans les domaines des sciences et de l'innovation). Autogérés de manière collective, ces espaces combinent activités productives et ouverture à la cité (événements, cours, services, ouverts à tous). Installés le plus souvent dans des friches urbaines ils permettent à des artistes, des petits entrepreneurs, des inventeurs en herbe, de trouver des espaces de travail et d'expérimentation accessibles financièrement en contrepartie d'une participation aux activités communes (entretien, ouverture à la cité, choix des orientations du site, etc.). Ces lieux constituent de véritables espaces d'interaction et d'apprentissage au sens de Corolleur et al. (2000). La diversité des profils présents (artistes, designers, artisans) et la proximité facilitent les projets croisés, les uns devenant les partenaires ou les sous-traitants des autres. Par leur ouverture à la cité (une des conditions de la dimension « commun ») les spots participent de l'image du quartier voire de la ville (lieu de culture, d'avant-garde, d'alternative) tout en promouvant des formes alternatives de gestion et de vivre ensemble propres aux communs urbains (auto-organisation, participation, etc.).

Ces spots se divisent en deux catégories : La première réunit les *spots spécialisés* dans un domaine d'activité tel que l'art et la culture (ex : le 6b, le Shakirail ou Volume ouvert à Lille), les sciences et l'innovation (ex : la Paillasse ou la Manufacture des Idées et des

8 Pine et Gilmore distinguent 4 registres de l'expérience que l'on peut retrouver ici : le divertissement (on peut y écouter un concert), l'esthétique (on peut assister à une exposition, déguster un bon repas), l'apprentissage (on peut suivre des cours, participer à des ateliers), l'évasion (on peut participer à une soirée jeu).

Nouvelles Expérimentations située en Rhône-Alpes), l'agriculture (l'Agrocité), l'éco-design (ex : le Recyclab). La seconde rassemble les *hot spots*. Non spécialisés, plus ou moins formels, ces lieux constituent symboliquement des espaces phares d'expression de l'alternative que représentent les communs. Médiatisés, connus, ils ont une aura et une diversité d'activités bien plus importantes que les spots spécialisés et participent ainsi de la diffusion du modèle auprès d'un large public. On retrouve ici des lieux comme les Grands Voisins, Common Josaphat à Bruxelles et La Condition Publique à Roubaix qui bien qu'orientée sur la culture accueille également d'autres types d'activités.

Le domaine de **l'aménagement urbain** rassemble des initiatives en lien avec la mise en place de projets d'aménagement public et/ou de transformation de la ville. On distingue ici deux catégories d'initiatives. La première consiste en actions de réappropriation d'espaces. Il s'agit de projets de mise en valeur par les habitants et les riverains d'espaces de plus ou moins grande emprise, délaissés ou non. On compte ici le cas berlinois du Templehofer (ancien aéroport devenu lieu de loisir et d'activités de proximité), les Incroyables comestibles qui promeut le développement de l'agriculture urbaine dans tous les coins et recoins de la ville, la piscine éphémère installée sur une place de Madrid par un collectif qui y propose des animations (EL Campo de la Cebada). La seconde catégorie concerne des projets d'aménagement en concertation. Il s'agit de projets de plus ou moins grande envergure, portés par des institutions publiques ou privées. Ces projets comprennent des activités de concertation engageant les populations locales et les habitants. On peut citer ici : les projets d'Ecoquartier de Loos en Gohelle, de la Friche de Fives Cail à Lille, de Gare remix Lyon Saint Paul et de la ZAC Pajol à Paris.

Les initiatives recensées, déclarées ou auto-déclarées comme relevant des communs, recouvrent un large spectre de domaines de la vie urbaine. Elles se structurent autour de ressources d'une grande diversité. Elles concernent des collectifs de tailles et de natures également différentes (des résidents, des riverains, des entrepreneurs, des spécialistes, etc.). Toutes cependant portent des valeurs communes d'auto-gestion, de durabilité (écologique et/

ou sociale), d'engagement pour le collectif et en particulier pour un collectif de proximité. La lecture transversale qui va suivre propose maintenant une analyse de la relation entre ces initiatives et le territoire.

L'inventaire et les études de cas réalisées ont mis en évidence la diversité des formes d'initiatives relevant des communs (la Matriochka, page 52) ainsi qu'une typologie de ces initiatives en lien avec leur rapport au territoire (cf. typologie Figure 2, page 30).

Pourquoi créer du commun ?

L'examen des motivations qui président à l'émergence de ces initiatives, révèle une triple revendication aux composantes non exclusives les unes des autres.

La résolution de problèmes sociaux fondamentaux constitue un premier champ de mobilisation, qui se déploie sur des enjeux tels que l'accès au logement ou à une alimentation de qualité par exemple. Elle s'exprime selon une grande diversité formelle allant de micro-réseaux locaux d'entraide à des dispositifs régionaux voire nationaux. Aux frontières poreuses avec les domaines d'intervention étatiques et des collectivités locales d'intérêt général, elles trouvent place sur les territoires en réponse aux défaillances des mécanismes traditionnels de régulation marchande et d'action publique. A ce titre, il n'est pas rare de voir les autorités locales tenter d'arrimer ces initiatives à leur dispositif d'intervention (en matière d'habitat ou d'aide sociale par exemple), ou – plus rarement – d'assister à des tentatives de « marchéisation » par certains acteurs pariant sur le potentiel consentement à payer lié à la fourniture d'un nouveau service.

On trouve à travers la critique des modes de régulation capitalistes un second ensemble de justifications à l'expérimentation de solutions alternatives se revendiquant des communs. Remettant en cause les principes structurant de l'échange marchand, de l'accumulation capitaliste et de la propriété privée, ces formes d'action collective sont l'expression de la volonté de fonder les échanges sur des liens sociaux d'une autre nature, au sein desquels le bénévolat et la gratuité ou le don, apparaissent centraux.

Ils sont souvent l'expression d'un désir de plus grande solidarité, de lutte contre les différentes formes d'exclusion sociale et économique, et de mixité sociale. Ces initiatives sont davantage ancrées dans un projet politique, et revendiquent l'expérimentation de voies alternatives au capitalisme dans la façon de faire société. Par rapport au premier type de revendication, c'est moins la résolution d'un problème de fourniture d'une réponse à un besoin qui est en jeu que l'adhésion à un système de valeur mettant en son centre l'intérêt de la communauté et de l'ensemble de ses membres.

Un dernier ensemble de revendications peut être identifié autour des enjeux d'expression démocratique et des modalités de prise de décision au sein des dispositifs d'action collective. Le mode de gouvernance mis en place pour la gestion du commun est alors une composante centrale de la démarche, faisant écho aux références issues de l'économie sociale et aux schémas d'organisation des débats favorisant la délibération et limitant les formes hiérarchiques de prise de décision. Si le modèle associatif se retrouve dans un grand nombre d'initiatives, c'est bien la référence à la sociocratie – entendue comme mode de gouvernance structuré via des cercles semi-autonomes de prise de décision et la logique de consentement de l'ensemble de leurs membres – qui constitue l'originalité de bon nombre de ces dispositifs de gestion des communs.

Les démarches de communs empruntent de manière plus ou moins marquée aux trois types de revendications, qu'elles combinent selon des modalités évolutives dans le temps. Elles partagent une volonté d'inventer des schémas innovants de gestion des ressources et de diffuser des modèles alternatifs de pratiques collectives voire de modes de vie et de références pour de nouvelles manières de faire société sur les territoires.

Pour réaliser les études de cas, nous avons sélectionné dix initiatives illustrant la diversité de rapports au territoire. Elles comprennent :

- 1 Hot Spot : les Grands Voisins
- 3 Spots spécialisés : Agrocité (agricole) ; La Paillasse (scientifique), le 6B (culturel)

- 2 Plateformes internet : Open Street Map, Tela Botanica
- 2 Jardins partagés : Comm'un jardin, Jardin ECObox
- 1 Dispositif évènementiel : Disco Soupe
- 1 Structure de soutien : Les Robins des Villes

Ces cas concernent des ressources de natures très diverses : des ressources matérielles (friches, sol arable, etc.), immatérielles (savoir-faire, connaissances, informations, etc.) des artefacts (immeubles, évènements, outils de sensibilisation, archives historiques etc.). Dépassant largement les cas classiques des ressources naturelles, ils s'inscrivent clairement dans les « nouveaux communs » (Hess, 2008). Les raisons d'émergence de ces initiatives sont diverses mais peuvent se classer en trois situations types. Les deux premières correspondent à celles décrites par Farrell (2014) ; raisons que nous complétons par la troisième et dernière catégorie :

- Protester contre l'enclosure (pour la protection de communs) ou pour la résolution de conflits d'usages et la protection des ressources. Ce motif est l'un des motifs centraux relevé par la littérature récente sur les communs (Coriat, 2013 ; Dardot et Laval, 2015). Elle trouve racine dans les mouvements contestataires contre la privatisation de ressources telles que l'eau (Commission Rodota), le patrimoine culturel en Italie (Festa, 2016), de l'habitat en Espagne (Juan, 2018) et de l'espace public en Grèce (Stavrvides, 2016). Or ce motif est relativement peu ressorti dans les cas recensés et étudiés. Cela tient sans doute à la méthode adoptée (nécessité de déclaration de l'initiative comme bien commun ou commun par le porteur du projet ou un tiers) et du contexte institutionnel et socio-économique français⁹. Dans un registre moins conflictuel, on relèvera cependant des initiatives dont l'objectif est la sensibilisation à des pratiques vertueuses en matière de durabilité et de protection des ressources (Disco Soup, Les Robins des villes). Il s'agit ici d'organiser des évène-

⁹ Il n'en reste pas moins que des initiatives non identifiées ou revendiquées explicitement en tant que communs (donc absentes de notre base de données), s'en rapprochent et s'inscrivent plus explicitement dans une logique d'opposition au marché. Parmi les situations emblématiques, citons par exemple le cas du quartier libre des Lentillères à Dijon (<https://lentilleres.potager.org/>).

ments festifs ou des formations, de disséminer les bonnes pratiques, de proposer une alternative dans les manières de faire.

- Créer de la valeur, à partir de nouvelles ressources (savoirs, savoir-faire, données, etc.) ou de ressources non utilisées ou sous-utilisées (délaisés urbains, espaces publics, friches). Plusieurs cas entrent dans cette catégorie. Agrocité, par exemple, crée de la valeur à partir de la reconversion d'objets existants (sol) ; Open Street Map, Tela Botanica, La Paillasse, à partir de la production de nouveaux objets (données, plateforme, savoir-faire scientifiques).
- Combler un manque de services dans un contexte d'absence ou de retrait de l'Etat (AMAP, habitat partagé, spots culturels, etc.). Cette dernière catégorie que nous avons ajoutée à la lumière de l'inventaire et des études de cas réalisées concerne un grand nombre d'initiatives. Le 6B, la Paillasse, les Grands Voisins (fournir un espace de travail, d'exposition ou d'expérimentation accessible financièrement à des entrepreneurs créatifs ou à des inventeurs) ou encore le Jardin ECObox.

Ces trois catégories ne sont pas exclusives l'une par rapport à l'autre. Combler un manque peut entraîner la création de valeur (le 6B est aujourd'hui un lieu connu et reconnu sur la scène artistique européenne, des innovations ont vu le jour à la Paillasse, etc.) et inversement. Mais l'impulsion initiale, ce qui motive les acteurs porteurs et les moyens engagés au démarrage seront différents. Aussi les reconversions d'objets-ressources observées peuvent parfois entraîner de vraies ruptures en termes d'usages (du bâtiment industriel au centre culturel), d'acteurs (de l'entreprise industrielle au collectif de créatif) et d'organisation (ouverture du site au public, ancrage local, etc.).

Des collectifs plus ou moins structurés porteurs d'une offre de service aux dynamiques différenciées

Les initiatives étudiées offrent toutes des combinaisons d'activités alliant l'offre de services (accès à des espaces de travail, services d'intermédiation, accès à des laboratoires, paniers de légumes, organisation d'activités festives et de promotion, plateforme, etc.) et

activités pédagogiques ou de dissémination en lien avec l'objectif collectif poursuivi (éducation populaire, organisation d'évènements, cours et ateliers, rencontres). Ces activités font partie intégrante du « modèle » voire en constituent le cœur (Disco Soupe se destine à lutter contre le gaspillage, les Robins de villes agissent pour une ville comestible ...). On est ici dans le cadre d'activités alliant production et services au collectif.

La multiplication des activités est également liée aux modèles d'affaires de ces structures qui cherchent à diversifier les sources de financement pour plus d'indépendance et moins de précarité. Adhésions, bénévolat, subventions, participation aux frais par des résidents (pour la location d'espace), revenu d'activités (restauration, bar), dons en monnaie ou en nature, prestations diverses (expertise, MOOC, accompagnement de projets, etc.), financement participatif (KissKissBankBank), et partenariats sont autant d'outils déployés pour équilibrer les budgets.

Les communautés associées aux initiatives analysées, à savoir les usagers réguliers et les participants actifs sont comme prévu de tailles diverses, de moins d'une centaine de personnes à plus de 2000. Ces chiffres sont à comprendre comme des ordres de grandeur car la définition même de la communauté nécessiterait d'être affinée et précisée pour un comptage plus précis.

A l'origine de la plupart des projets, on retrouve des personnes issues des catégories sociales supérieures (des architectes, des urbanistes principalement et aussi des ingénieurs spécialisés). Autour d'eux gravitent ensuite des usagers dont les profils sont très variés (professionnels, habitants voisins, visiteurs réguliers, migrants, etc.). Comme évoqué plus haut, la volonté d'ouverture, de mixité sociale et d'inclusion fait partie intégrante de ces projets.

Aussi l'arsenal symbolique (la narration accompagnant le projet, les outils de communication) est un élément qui apparaît important et qui dans certains cas est particulièrement élaboré et travaillé (Disco Soupe, les Grands Voisins).

En effet, le pouvoir d'action et de dissémination du commun en dépend car c'est cet arsenal qui définit l'identité de l'initiative, ex-

placite ses objectifs et sa démarche, suscite l'adhésion, fonde le dénominateur commun de la communauté, justifie le projet et le fait rayonner le cas échéant. On observe en effet deux dynamiques de dissémination et de reproduction de ces communautés : le bourgeonnement et la ruche.

La dissémination par bourgeonnement se retrouve dans plusieurs dispositifs (Comm'Un Jardin, ECObox, Disco Soupe) et suit le schéma suivant (figure 7) :

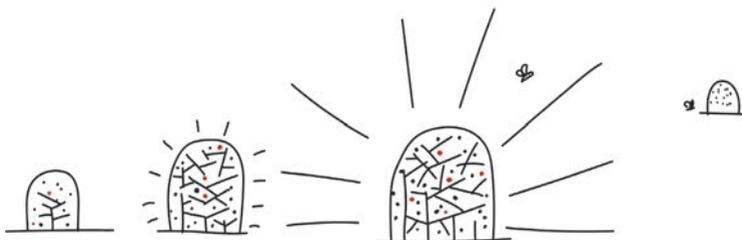
Figure 7 : La dynamique de bourgeonnement



Une association mère investit ou encourage la création d'initiatives qui mettent en œuvre son objectif (ex : développement de jardins partagés auto-gérés pour améliorer la qualité de vie dans la ville). Par une mairie, elle obtient l'accès à une friche ou un délaissé, construit un jardin partagé en lien avec les voisins et les habitants du quartier, transmet son savoir, ses méthodes, son approche et sa vision. Son objectif est de structurer un collectif : qu'une association qui puisse prendre le relais et poursuivre l'animation du jardin en toute autonomie soit créée. L'association mère peut alors se retirer et poursuivre ses activités ailleurs. Son objectif n'est pas de s'étendre et de gérer une multitude de sites, mais de disséminer, reproduire et répliquer son concept, son approche à travers le territoire. Pour cela, elle fonctionne en encourageant la création de nouvelles communautés qui relayent ainsi son action, bon an mal an et en toute indépendance. A noter que le passage à l'autonomisation du nouveau collectif n'est pas toujours aisé. Il manque parfois de personnes-ressources, soit des usagers prêts à s'investir sur la durée, les compétences et les savoir-faire en matière d'animation du collectif ou de l'activité peuvent venir à manquer une fois l'association mère retirée.

La dynamique de la ruche est, elle, très différente. On la retrouve par exemple aux Grands Voisins, au 6B ou à la Paillasse. Elle peut se schématiser comme suit (figure 8) :

Figure 8 : La dynamique de la ruche



L'association mère développe un projet qui se cristallise autour d'une structure (bâtiment, une plateforme, une friche de grande taille, etc.). Elle va investir ou développer une structure pour y déployer son activité. Celle-ci s'étoffe, se spécifie et se densifie au fur et à mesure du temps. L'émulation et les relations entre les membres de la communauté se développent au sein de la structure. Le niveau d'organisation se complexifie, les règles se précisent et le rayonnement du lieu, à savoir son influence sur son environnement immédiat et dans sa sphère d'action (ex : scène artistique, monde de l'aménagement, etc.) s'étend toujours plus. Cette structure est en soit unique, elle n'a pas vocation à être reproduite ni répliquée. Ce n'est pas un prototype. En revanche peut venir s'y inspirer toute personne aspirant à développer une démarche de ce type. La dissémination se fait par des individus qui, à un certain moment, peuvent quitter la structure (la ruche) pour poursuivre leurs activités et fonder à leur tour une colonie indépendante de la structure mère.

Dans ces deux dynamiques, ce qui est disséminé et reproduit, c'est avant tout l'idée, le concept, la démarche, l'objectif de l'association mère. Plus ceux-ci sont construits, précis et pensés plus la dynamique semble pouvoir opérer et perdurer à long terme.

Les initiatives étudiées opèrent pour la plupart à différentes échelles. Elles entretiennent des relations de proximité par le

biais de leur communauté (voisinage), par les partenariats régionaux qui viennent étoffer leur offre (ex : le Jardin ECObox accueille une AMAP) et aussi par les liens qu'elles ont avec les collectivités locales. Elles entretiennent également des relations à distance dans le cadre de leur activité (financements participatifs, réponse à des appels d'offre européens, lien avec des initiatives du même type, etc.), des réseaux desquels elles sont issues (Disco Soupe est le bourgeon français d'une initiative née en Allemagne) mais aussi au travers de leur rayonnement qui peut être international (ex : le 6B ; la Paillasse, les Grands Voisins). Les plateformes étudiées sont un cas intéressant, car bien qu'opérant à l'échelle mondiale, elles sont saisies de manière différenciée à travers l'espace (certaines villes, territoires sont très renseignées d'autres moins), ceci dépend du degré d'activité des communautés locales et de pénétration de la plateforme (certaines institutions publiques s'en servent d'autres pas). Aussi des rencontres et des ateliers sont organisés par les associations nationales pour animer la communauté. Ces dispositifs sont donc loin d'être déterritorialisés...

Ceci nous amène à un autre aspect qui est celui de l'intensité institutionnelle. Dans les cas étudiés, celle-ci se traduit notamment par le fait que certains projets s'insèrent dans des projets plus vastes portés par les collectivités : l'Agrocité constitue par exemple un des maillons d'un vaste projet d'aménagement (quartier des Agnettes à Gennevilliers), les Grands Voisins s'inscrivent dans le cadre du réaménagement de l'ex-hôpital Saint-Vincent-de-Paul, le 6B constitue une ressource reconnue aussi bien par le bailleur (promoteur privé) que par la collectivité locale (il est désormais inscrit au PLU), la Paillasse entretient des liens avec le cluster Silicon sentier. Cette insertion dans le maillage institutionnel ancre de fait les dispositifs dans leur territoire.

Ce que disent ces initiatives de la fabrique urbaine

Le mouvement des communs apparaît engager une évolution de la « fabrique » de la ville, dont les traits caractéristiques consisteraient en une mutation autour des modes de gouvernance sur les ressources communes, et la recherche d'un surcroît d'inclusion, d'équité et de démocratie délibérative. Ces initiatives liées aux

communs seraient potentiellement contributrices au renforcement des dynamiques locales dans les domaines qu'elles investissent. La contribution touchant à la qualité de vie (économie résidentielle/présentielle) mais aussi à l'innovation (économie productive). Elles ont pour caractéristiques une attention renforcée à l'implication des usagers, et la création de dispositifs originaux de gestion de la ressource, fondée sur la structuration de réseaux qui évoluent au fil des développements successifs, et des problèmes rencontrés dans une logique d'expérimentation et d'apprentissage liée à l'action collective.

Leur examen plus précis témoigne cependant de liens au territoire plus ou moins étroits, allant d'une localisation en un lieu donné, sans pour autant que l'activité considérée ne s'ancre véritablement dans l'espace urbain, à des configurations plus ouvertes, pensées selon une logique d'insertion du commun dans le quartier dans lequel il est localisé (Grands Voisins, Agricité...)

Au regard des formes d'action collective se dessinant en lien entre développement urbain et communs, trois figures de la fabrique de la ville peuvent être identifiées.

- La « **ville augmentée** » par les communs, caractérisée par des initiatives qui émergent pour répondre à un besoin non pouvu par le marché et les services publics. Les démarches expérimentales sont souvent liées à des enjeux de bien-être (accès à des ressources, à de nouveaux services, ...). Les TIC offrent un potentiel important pour l'invention de formes nouvelles d'expression de ces communs.
- La « **ville contestée** » par les communs se caractérise par des initiatives qui prennent forme en opposition aux modes classiques de structuration de la ville marqués par des logiques d'enclosure des espaces, de privatisation des services, et d'individuation des modes de vie. Elle prend forme par exemple à travers des opérations désormais emblématiques des nouveaux communs urbains comme les mouvements en faveur d'un système alternatif de gestion de l'eau à Bologne ou Naples, ou d'habitat partagé à Barcelone.

- La « **ville réinvestie** » par les communs se caractérise par des initiatives qui se créent dans les interstices de la ville (jardins partagés, Grands Voisins). Ils occupent souvent des espaces laissés vacants du fait de la dynamique capitaliste sise sur une logique de rentabilité et de mobilité des capitaux, et qui délaisse les espaces frappés d'obsolescence technique ou économique.

Cependant, ces initiatives sont souvent fragiles et temporaires, interrogeant la viabilité de leur modèle économique, fondé en grande partie sur une combinaison de bénévolat et de subventions, auxquels peuvent s'ajouter des cotisations de montants modestes. Aucun modèle type ne se dégage véritablement concernant l'attribution des subventions publiques. Tantôt, elles sont attribuées aux structures pilotes du commun, indépendamment de la démarche de commun, et mobilisées ensuite dans ce cadre. Tantôt, elles sont directement et explicitement allouées dans le cadre de cette opération ; intervenant selon les cas en amont ou lors de son démarrage, ou au contraire après une certaine période d'activité, dans une seconde étape de la vie du projet. Dans d'autres cas, l'absence de recours à toute subvention publique est même revendiquée comme gage d'indépendance à l'égard des autorités publiques. Ces dernières peuvent par ailleurs soutenir les initiatives de communs par d'autres moyens, à commencer par la mise à disposition de locaux. Certaines initiatives développent par ailleurs des activités rémunératrices afin de poursuivre ou élargir l'expérimentation, soit directement dans le cadre des actions qui sont mises en œuvre, soit via la mise à disposition d'un espace permettant d'engager une activité rémunératrice pour des personnes membres de la communauté du commun.

Au-delà des risques liés à la fragilité économique des modèles identifiés, c'est la nécessité d'implication en tant que moteur des communs qui interroge leur potentiel de pérennité à long terme. Le rôle central du bénévolat a pour corollaire le risque de rotation des personnes impliquées, auquel est susceptible de s'ajouter une érosion de l'investissement. De sorte que le dispositif de gouvernance et d'animation mis en place doit veiller à perpétuer un certain dynamisme, de manière à maintenir la mobilisation des parties prenantes.

Le succès du mouvement des communs fait également courir le risque de « common-washing » de la part d'acteurs qui pourraient tenter de récupérer les vertus de collaboration, d'ouverture et de partage associées à ces initiatives pour en tirer un profit économique et redorer leur image. Une telle tentative de récupération et d'usurpation a par exemple été menée par une entreprise privée tentant de s'approprier l'aura de la démarche Disco Soup. La communauté a dû se mobiliser rapidement pour engager une campagne de dénigrement de cette opération. Mais d'autres formes de récupération sont susceptibles de se produire, notamment de la part des autorités publiques locales.

Le foisonnement et la diversité des initiatives composant le mouvement des communs définissent une mosaïque de situations dont il peut sembler difficile d'identifier les contours et les rapports avec les formes institutionnelles dominantes que sont les régulations marchandes et les dispositifs d'intervention publique. Cette diversité interroge les rapports plus ou moins étroits qu'entretiennent ces initiatives avec les modèles de développement qu'elles entendent confronter et leur capacité à proposer des alternatives dépassant le stade de niches d'expérimentation sociale. En d'autres termes, cela conduit à échafauder des scénarios relatifs à des futurs envisageables pour le mouvement des communs.

- La première hypothèse est celle d'une opposition durable entre ce mouvement des communs et les formes institutionnelles marchandes et publiques qui supportent le modèle de développement capitaliste dans sa configuration actuelle. Les communs peuvent ainsi être interprétés comme l'expression des fragmentations socio-économiques, et s'inscrivent en réaction au mode de régulation dominant.
- La deuxième hypothèse est celle d'une absorption progressive du mouvement des communs au sein du modèle économique dominant, confirmant la résilience de ce dernier par sa capacité à intégrer les innovations sociales, économiques et institutionnelles qui se développent dans ses marges pour initier sa recomposition. L'hybridation des modes dominants de gouvernance des ressources, par l'incorporation de principes portés

par les communs, est synonyme d'une innovation institutionnelle condamnant l'engouement actuel à n'être en définitive qu'un épiphénomène.

- Le troisième scénario est celui d'un maintien dans la durée d'initiatives relevant des communs, établissant une coexistence pérenne entre ce mouvement et les institutions du néolibéralisme. Soupape du modèle économique dominant, l'ensemble des initiatives se référant aux communs, dans sa variété formelle, peut alors être considéré comme un espace refuge et/ou d'expression des oppositions pour ceux qui sont exclus du cœur du modèle capitaliste ou n'adhèrent pas à ses valeurs et à ses principes de fonctionnement ; tout en étant cantonné dans les marges du système.
- Dans le quatrième scénario enfin, le mouvement des communs est porteur d'une transition de grande ampleur pouvant permettre une transformation en profondeur du modèle économique dominant et fonder les bases d'une économie articulant nouveau rapport à la propriété, définition de modes de gouvernance plus inclusifs, invention des formes nouvelles de gestion des ressources permettant d'alléger la concurrence des usages et la pression sur les écosystèmes.

Bien sûr, il apparaît difficile de prédire aujourd'hui le potentiel de réalisation de l'un de ces scénarios, et comme tout exercice de ce type la construction de futurs hypothétiques sert avant tout à interroger le présent. Ils permettent notamment d'appréhender les enjeux de cohérence institutionnelle du mouvement des communs dans son ensemble et son rapport aux schémas de régulation dominant, notamment dans la perspective de répondre aux enjeux de cohésion territoriale et de réalisation des objectifs de développement durable.

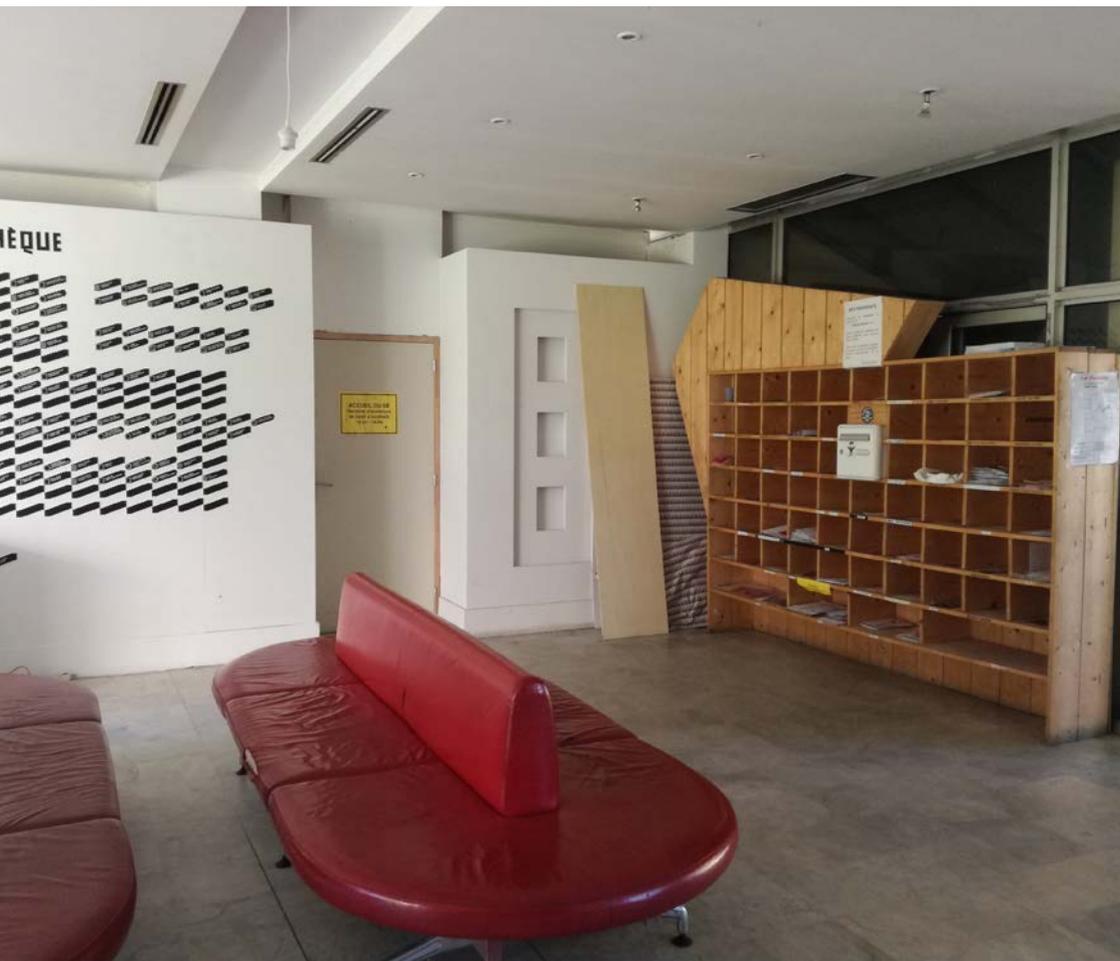
En effet, face aux processus de privatisation et de marchandisation de l'espace public, et à l'accroissement des inégalités socio-territoriales, les communs se revendiquent en tant que levier de réinvention démocratique de la gouvernance urbaine sur la base de synergies territoriales. Outils de mobilisation et d'autolégitimation, en réponse au sentiment d'injustice de l'action publique, ils font pré-

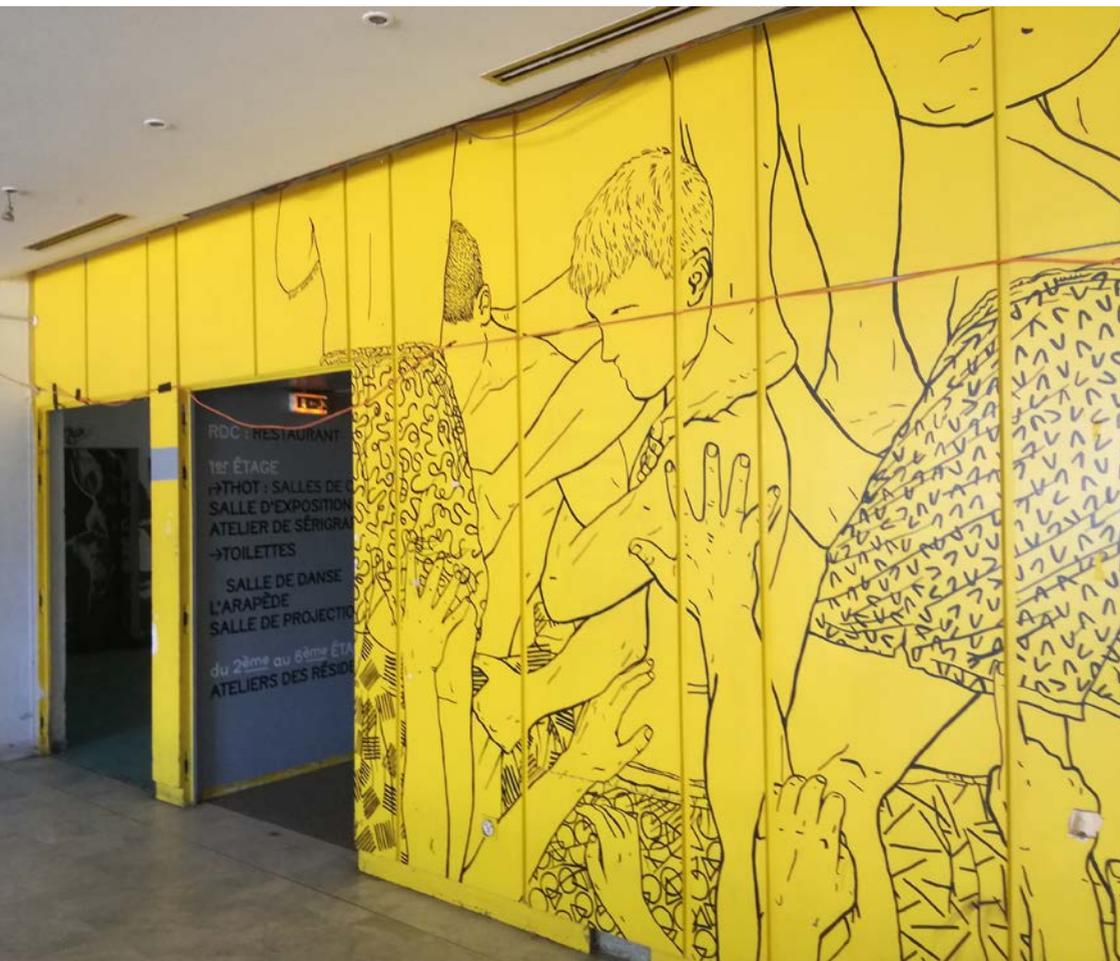
valoir l'intérêt communautaire comme espace social structural permettant la réalisation d'un intérêt général dont les fondements et la défense ne seraient plus assurés dans les interventions des acteurs publics. Cette position de principe souligne cependant le risque d'accaparement exclusif des ressources territoriales par les membres de la communauté gestionnaire du commun au détriment du reste de la population, mettant en exergue un processus de clubisation potentielle, déjà souligné dans certaines études traitant des communs.

Parallèlement, dans un contexte où les autorités locales peinent à trouver des solutions, face aux enjeux auxquels sont confrontées les villes et plus largement les territoires, le dynamisme des initiatives liées aux communs, la créativité des solutions mises en place, et le succès indéniable de bon nombre d'entre-elles sont autant de raisons pouvant amener les acteurs publics à tenter de les intégrer à leurs dispositifs d'intervention, voire de se les réapproprier, afin de leur allouer des ressources supplémentaires et leur offrir un déploiement territorial plus vaste, ou encore de les contrôler pour éviter qu'elles ne prennent trop d'ampleur et ne les débordent.

A contrario, les études de cas menées dans le projet Biscote soulignent également le soutien bienveillant de certaines collectivités locales envers ce type d'initiatives, ou à l'inverse le déficit d'implication voire la mise en œuvre de stratégies ne leur permettant pas de se maintenir dans la durée.

Les initiatives faisant référence aux communs relèvent ainsi un mouvement de réappropriation de la ressource par les collectifs concernés. Les possibilités d'accès et de gestion ne transitent dès lors plus par la détention de droits de propriété détenus par des individus ou des formes privées d'organisation, mais au contraire sont permises par l'appartenance à la communauté. Cette dernière établit ainsi les conditions d'entrée en son sein, les faisceaux de droits dans leur diversité fonctionnelle et les statuts qui y sont associés, selon des schémas et des modalités délibératives d'autorégulation rappelant pour l'essentiel les modèles conceptuels éprouvés par Ostrom. Dans ces situations la valeur de la ressource est étroitement liée à la qualité de la gestion menée par la communauté et les potentialités d'usage qu'elle autorise, bien plus qu'à son potentiel d'échange marchand.





ROCK RESTAURANT
1^{er} ÉTAGE
→ THOT : SALLES DE C...
SALLE D'EXPOSITION
ATELIER DE SÉRIGRAPHIE
→ TOILETTES
SALLE DE DANSE
L'ARAPÈDE
SALLE DE PROJECTEURS
du 2^{ème} au 6^{ème} ÉTAGE
ATELIERS DES RÉSIDANTS

Le 6B, Crédit : Léa Canevet

PARTIE 3

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

Cette recherche, à travers les typologies rendues possibles par l'exploitation de la base de données, et les études de cas approfondies, a permis un examen à la loupe d'un phénomène foisonnant et encore peu instruit. Elle a notamment mis en évidence l'hybridité d'initiatives formant une famille bigarrée qui loin de se ranger derrière une forme canonique des communs revêt des atours multiples, empruntant à l'économie marchande et à la sphère des start-ups, aux modèles d'Économie sociale et solidaire - ESS ou d'intervention publique pour composer des configurations originales de gestion de la ressource.

Elles se composent également de collectifs d'acteurs souvent complexes et pluriels, expérimentant des formes alternatives de production et de management de la ressource, qui prennent appui sur les dynamiques urbaines (et leurs manques) et les institutions qui les composent (et leurs lacunes) pour se déployer. Et à l'inverse, qui proposent, à travers leur contribution au mouvement des communs, des ressources contribuant à une nouvelle façon d'envisager la fabrique de la ville.

Au-delà des initiatives recensées et de leur examen, le dynamisme du mouvement des communs interroge les potentialités d'impact territorial de ces opérations. Généralement, oscillant entre petite communauté discrète et phénomène à la force symbolique retentissante, mais spatialement circonscrit, les projets de communs peuvent être questionnés sous l'angle de leurs potentialités à changer d'échelle pour accroître leur influence sur les dynamiques urbaines, sur l'opportunité qu'il y aurait à mener ce type de stratégie de croissance et sur les modalités de la conduire.

La contribution des communs à un modèle renouvelé de développement territorial suppose aussi de considérer la nécessité de basculement d'une ressource gérée par une communauté selon des règles de gouvernance qu'elle a auto-établies à la complexité

systémique du développement territorial ; prenant en compte les modalités d'articulation entre ces différents objets, et les formes d'organisation et de gestion associées. Faut-il envisager l'hypothèse que puissent se structurer des « bouquets de communs » à l'échelle des quartiers ou des territoires ? Ensembles de ressources complémentaires, gérées selon des modalités de gouvernance compatibles, permettant de structurer une nouvelle manière de fabriquer la ville ? Va-t-on devoir considérer l'hypothèse d'une hiérarchisation des communs pour organiser la pluralité des initiatives ? Court-on le risque d'une concurrence entre communautés, qui pourraient promouvoir des formes de gestion collective de la ressource ? Ainsi, par exemple, que ce serait-il passé si un projet alternatif de commun avait été proposé face à l'initiative des Grands Voisins ? Dans leur capacité à proposer des modes de gouvernance innovants, tout comme à travers l'atout marketing et touristique que constituent désormais ces spots, on peut penser que le soutien à tel ou tel projet peut devenir alors un enjeu stratégique pour la collectivité locale.

Trois types d'enjeux peuvent être identifiés pour le futur des communs

- **Des enjeux de gouvernance.** L'examen des dispositifs de gouvernance est au cœur de la compréhension des modalités de gestion des ressources liées aux communs. Les formes nouvelles de coordination qui émergent dans le cadre des communs urbains constituent encore un ensemble disparate, évolutif et méconnu, se dotant de règles de fonctionnement qui se structurent au fil des étapes de cette nouvelle manière de faire la ville. Marqués par des modes de gouvernance décentralisés « par le bas » et adaptatifs « règles flexibles », une organisation résiliente et des principes d'intégration des parties prenantes, les communs proposent des formes originales de gestion de la ressource. Elles questionnent sur un nouveau rapport à la propriété pour des ressources sujettes à de nouvelles formes d'enclosures (espace public) ou dont les usages commencent à devenir stratégiques pour les villes (données numériques).

Il s'agit également de porter attention aux modalités de scalabilité des initiatives relevant des communs, c'est-à-dire à la manière dont ils vont pouvoir s'adapter et gérer leur croissance et le développement sur les territoires. Le changement d'échelle d'une initiative, ou sa reproduction sur un territoire, ou en d'autres lieux, questionnent les conditions de résilience du dispositif, sa capacité à s'extraire du contexte et des conditions initiales qui l'ont vu naître. Enfin, se posent aussi des problématiques de contrôle et d'appropriation des communs par les autorités publiques, qui voient dans ces initiatives la possibilité d'innover dans leurs pratiques de gestion des ressources stratégiques pour le développement des territoires dont elles ont la charge.

• **Des enjeux de développement territorial.** Par leur potentiel d'inclusion et leur extension à l'échelle du territoire, les communs peuvent être conçus comme des vecteurs de construction territoriale, fondés notamment par le renforcement du sentiment d'appartenance, de réappropriation et de construction d'une identité collective en lien avec le territoire. Cependant, l'articulation des communs avec les orientations de développement, à l'œuvre sur le territoire, et leur contribution aux objectifs de développement reste à envisager de manière plus précise. Mais aussi, il s'agit de considérer la manière dont les différentes initiatives, relevant des communs, peuvent s'ajuster sur le territoire ; dans une logique de potentielle complémentarité mais également avec un risque de concurrence, voire d'incompatibilité entre elles, que ce soit sur le plan des modes de fonctionnement et des règles de gouvernance, ou des usages de la ressource.

• **Des enjeux de transition.** Face à la nécessité de reconsidérer les modèles de développement à l'œuvre sur les territoires pour engager des dynamiques allant dans le sens des ODD, quelle est la place du mouvement des communs ? Peuvent-ils constituer un levier permettant d'accélérer les processus ou, au contraire, la mobilisation de ressources et d'énergies affectées de manière sous optimale à un moment charnière où il convient de se réinterroger sur des modalités innovantes de fabrication de la ville ?

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

BASILE, M. (2019), Le *coworking*, entre ouverture et fermeture des espaces associatifs et communautaires, *Réseaux*, 2019/2-3 (n° 214-215), 289-318.

CALAME, P. (2015), Les communs territoriaux, *Revue urbanisme, A la recherche du bien commun territorial*, HS 52, 18-19.

CAMAGNI, R., et MAILLAT, D. (2006), Milieux innovateurs : théorie et politiques, Economica, Paris.

CAPELLO, R. (2007), *Regional economics*, Routledge, Londres.

COLLETIS, C., et PECQUEUR, B. (1994), *Les facteurs de la concurrence spatiale et la construction des territoires*, In : *Organization of production and territory: local models of development*, Pavia-Gianni Iuculano Editore, 95-115.

COROLLEUR, F., BOULIANNE, L.M., CREVOISIER O., et DECOUTERE, S. (2000), Ville et innovation, le cas de trois villes de Suisse occidentale, in : CREVOISIER O. ET CAMAGNI R. (éds), *Les milieux urbains : innovation, système de production et ancrage*, Enquête GREMI V, Neuchâtel : EDES et GREMI, 69-102.

CORIAT, B. (2013), Le retour des communs, *Revue de la régulation. Capitalisme, institutions, pouvoirs*, n°14, <http://journals.openedition.org/regulation/10463>

CORIAT, B. (2015), Le retour des communs: la crise de l'idéologie propriétaire, Éditions Les Liens qui libèrent, Paris.

CORIAT B., ORSI F. (2002), « Establishing a New Regime of Intellectual Property Rights in the United States, Origins, Content Problems », *Research Policy*, n°31, Nov-Dec, 1491-1507.

CORPATAUX, J., CREVOISIER O., et THEURILLAT T. (2009), The Expansion of the Finance Industry and Its Impact on the Economy: A Territorial Approach Based on Swiss Pension Funds, *Economic Geography*, 85 (3), 313-334.

COURLET, C., et PECQUEUR, (2008), *L'économie territoriale*. Presses universitaires de Grenoble.

CREVOISIER, O. (2001), L'approche par les milieux innovateurs : état des lieux et perspectives, *Revue d'Economie Régionale Urbaine*, (1), 153-165.

CREVOISIER, O. (2010), La pertinence de l'approche territoriale. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, (5), 969-985.

CREVOISIER, O. et CAMAGNI, R. (eds) (2000), *Les milieux urbains: innovation, systèmes de production et ancrage*, EDES : Institut de Recherches Economiques et Régionales, Neuchâtel, Suisse, Suisse, vii+360 p.

DARDOT, P. et LAVAL, C. (2015), *Commun : essai sur la révolution au XXIe siècle*, La Découverte, Paris

DAVEZIES, L. et TALANDIER, M. (2014), *L'émergence des systèmes productivo-résidentiels. Territoires productifs-territoires résidentiels : quelles interactions ?*, La Documentation française, Paris.

DEFALVARD, H. (2015), *La révolution de l'économie (en 10 leçons)*, Éditions de l'Atelier.

DEFALVARD, H., L'HORTY, Y., LEGENDRE, F. et NARCY, M. (2013), *Les nouvelles frontières de l'économie sociale et solidaire: XXXIIIIes Journées de l'Association d'économie sociale*, Presses universitaires de Louvain.

EVANS, J. et JONES P. (2008), Rethinking sustainable urban regeneration: ambiguity, creativity, and the shared territory, *Environment and Planning A*, vol. 40, 1416-1434.

FARRELL, G. (2014), Biens communs dans les sociétés urbanisées, In : *Protéger les générations futures par les biens communs*, BAILEY, S. et FARRELL, Farrell et MATTEI, U., Conseil de l'Europe, 235-257.

FESTA, D. (2016), Les communs urbains. L'invention du commun, *Tracés. Revue de Sciences humaines*, n°16, 233-256.

- FINFGELD, D. L. (2003), Metasynthesis: The State of the Art - So Far, *Qualitative Health Research*, 13(7), 893-904.
- FOSTER, S. et IAIONE, C. (2015), The City as a Commons, *Yale Law & Policy Review*, vol. 34, n°2, 280-349.
- GILLY, J. P., TORRE, A. (2000), Dynamiques de proximité. Editions L'Harmattan, Paris.
- HARDIN, G., (1968), The Tragedy of the Commons, *Science*, vol. 162, n°3859, 1243-1248.
- HESS, C., (2008), Mapping the New Commons (SSRN Scholarly Paper no ID 1356835), SSRN *Scholarly Paper, Social Science Research Network*, Rochester, NY.
- HESS, C., et OSTROM E. (eds), (2017), Understanding Knowledge as a Commons : From Theory to Practice, Cambridge, Massachusetts, The MIT Press.
- IAIONE, C. (2015), Governing the Urban Commons, *Italian Journal of Public Law*, Vol. 7, Issue 1, 170. Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=2589640> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2589640>
- JUAN, M. (2018), Les communs urbains à Barcelone : vers une ré-invention de la gouvernance territoriale ?, *Espaces et sociétés*, vol. n° 175, n°4, 35-49.
- KEBIR, L., NAHRATH, S. et WALLET, F. (éds.) (2018), *Biens communs et territoires*, *Espaces et sociétés*, vol. n° 4/175
- KRUEGER, R., et AGYEMAN J. (2005), Sustainability schizophrenia or « actually existing sustainabilities ? » toward a broader understanding of the politics and promises of local sustainability in the US, *Geoforum*, 36, 410-417.
- LASIDA, E., (2014), Des biens communs au bien commun. Une lecture économique de la pensée sociale de l'Église, *Transversalités*, n°131, p. 65-76.
- MESTDAGH, L. (2016), Jardins éphémères, motivation intacte : les équipes de jardiniers partagés, *Socio-anthropologie*, n°33, 101-112.

MUSGRAVE, A. R. et MUSGRAVE, P. (1973), *Public Finance in Theory and Practice*, McGraw-Hill. New York.

NAHRATH, S. (2015), « Bien commun » in BOURG, D., et PAPAUX, A. (eds) *Dictionnaire de la pensée écologique*, Presses Universitaires de France.

ORSI, F. (2014), Réhabiliter la propriété comme bundle of rights : des origines à Elinor Ostrom, et au-delà ?, *Revue internationale de droit économique*, vol. t. XXVIII, n°3, 371-385.

OSTROM, E. (1990), *Governing the commons: the evolution of institutions for collective action*, Cambridge Univ. Press, Cambridge.

OSTROM, V. et OSTROM, E. (1977), « Public goods and public choices », In SAVAS, E. S. (ed.), *Alternatives for Delivering Public Services: Toward Improved Performance*, 7-49. Boulder, CO: Westview Press.

PINE, B. J. et GILMORE J. H. (1999), *The Experience Economy: Work Is Theatre & Every Business a Stage*, *Harvard Business School Press*, Harvard.

SAMUELSON, P. A. (1954), The pure theory of public expenditure. *The review of economics and statistics*, 387-389.

SCHEROMM, P. (2015), L'expérience agricole des citoyens dans les jardins collectifs urbains : le cas de Montpellier, *Développement durable et territoires. Économie, géographie, politique, droit, sociologie*, Vol.6, n°1, <http://journals.openedition.org/developpement-durable/10726>

SCHLAGER, E. et OSTROM, E. (1992), Property-Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis, *Land Economics*, vol. 68, n°3, 249-262.

STAVRIDES, S. (2016), *Common space: the city as commons*, Zed Books, London, Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord.

TORRE, A. et WALLET, F. (2011), La gouvernance territoriale au service des processus et politiques de développement des territoires, in Resmini L., TORRE A. (eds), *Competitivita Territoriale: Determinanti e Politiche*, Franco Angeli, Milan.

Les contributeur(trice)s à la recherche

Leïla Kebir, Université de Lausanne, IGD

Le projet a été réalisé alors qu'elle était enseignante-chercheure au Lab'Urba, École des ingénieurs de la Ville de Paris, Université Gustave Eiffel (coordinateur scientifique)

Frédéric Wallet, UMR-SADAPT, INRAE-Université Paris-Saclay

- Leïla Kebir est professeure en tourisme et économie territoriale à l'Université de Lausanne. Elle travaille depuis plus de dix ans sur la question du développement territorial dans le contexte de la globalisation et, plus récemment, de la transition écologique. Son parcours de recherche se structure autour de deux entrées complémentaires : les ressources territoriales et l'organisation des activités productives et de l'innovation.
- Frédéric Wallet est chercheur en économie géographique à l'INRAE, Université Paris-Saclay. Il anime notamment depuis 2008 le programme Pour et Sur le Développement Régional (PSDR), et a publié plusieurs ouvrages et de nombreux articles sur les dynamiques de développement régional et rural. Son travail s'articule actuellement autour de trois questions : la gouvernance des stratégies territoriales d'économie circulaire, les initiatives en faveur de la reterritorialisation de l'agriculture et de l'alimentation, et la place des communs dans les dynamiques de transition des territoires.

Kebir, L., Nahrath, S. & Wallet, F. (éd.), (2018), *Biens communs et territoires*, Dossier Espaces et société, Editions Eres, 4/175.

Kebir, L. & Wallet, F., (2019), Biens communs et développement territorial : Éléments de réflexion autour des enjeux de gouvernance. Dans P. Michon, *Les biens communs, un modèle alternatif pour habiter nos territoires au XXIe siècle*, Presses universitaires de Rennes, Rennes, 131-160.

BISCOTE

BIENS COMMUNS ET TERRITOIRES - ENJEUX ET PERSPECTIVES



Le projet scientifique « BienS COmmuns et TErritoire » (BISCOTE) porte sur le thème émergent des biens communs en tant que nouvelle approche de création et de gestion des ressources urbaines et territoriales.

Le projet se décline en deux volets :

- un volet théorique et conceptuel structuré autour de séminaires et d'échanges entre chercheurs, et avec des praticiens.
- un volet plus empirique et opératoire construit autour de l'identification et de l'analyse de ces « nouveaux communs », et des initiatives afférentes en France et à l'étranger. L'objectif est d'alimenter les débats, de comprendre les logiques et processus à l'œuvre, et surtout d'identifier les difficultés et les bonnes pratiques en la matière.

Que sont ces « nouveaux » biens communs, en quoi consistent-ils concrètement ? Qu'est-ce qui explique leur dynamisme actuel ? Quelles implications ont-ils en termes d'acteurs, de coordination, de gouvernance et de cadre juridique ? En particulier en termes d'équité et de gestion à long terme des objets-ressources concernés ? En quoi participent-ils au développement des territoires, urbains notamment (mais pas seulement) ? En quoi font-ils (ou non) évoluer les approches et conceptions du développement territorial et par là les dispositifs d'action publique ?

Les organismes responsables du Projet BISCOTE

PUCA

Le Plan Urbanisme Construction Architecture est une agence interministérielle créée en 1998 afin de faire progresser les connaissances sur les territoires et les villes et éclairer l'action publique. Le PUCA initie des programmes de recherche incitative, de recherche-action, d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'urbanisme, de l'habitat, de l'architecture et de la construction.

EIVP, Lab'urba

Le Lab'urba est une équipe d'accueil (EA3482) créée en 2008. Multidisciplinaire, elle associe des chercheurs en sciences humaines et sociales et en sciences de l'ingénieur travaillant sur les espaces urbains et dans le champ de l'aménagement, de l'urbanisme et du génie urbain. En 2015, elle compte trois tutelles, l'université de Marne la Vallée, l'université de Créteil et l'École des Ingénieurs de la Ville de Paris (EIVP). Cette dernière, qui accueille l'évènement, est à la fois une grande école d'ingénieurs et un laboratoire de recherche sur les problématiques urbaines.

Elle mène une triple mission de formation initiale et continue, et de recherche.

INRAE (ex INRA), Proximités, UMR SAD-APT, UPS

L'équipe Proximités est une composante de l'UMR Sad-apt (INRAE-AgroParisTech), membre de l'université Paris-Saclay. Les travaux qui y sont menés traitent en priorité des dynamiques de développement territorial sous l'angle des processus d'innovation et des régulations des systèmes alimentaires et fonciers, ainsi que sur les normes et connaissances relatives à la gestion des terres, des sols et des ressources naturelles.



GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Le projet scientifique « BienS COMmuns et Terri-toire » (BISCOTE) porte sur le thème émergent des biens communs en tant que nouvelle approche de création et de gestion des ressources urbaines et territoriales.

Que sont ces « nouveaux » communs, en quoi consistent-ils concrètement, comment mobilisent-ils le territoire, ses ressources, ses acteurs et ses proximités ? Quelles implications ont-ils en termes d'évolution des systèmes d'acteurs, de coordination, de gouvernance et de cadre juridique ? Dessinent-ils les contours d'une nouvelle manière de faire territoire ? Enfin en termes d'action publique, comment s'invitent-ils dans la définition des orientations prises et des programmes d'action mis en œuvre ? Dans quelle mesure cela modifie-t-il les contours de ces politiques, la manière de les définir et de les mettre en œuvre ?

Autant de questions auxquelles cet ouvrage apporte des éléments de réponse en recensant plus de 140 initiatives locales et en analysant une dizaine de manière approfondie. Ainsi, il permet un examen de la loupe d'un phénomène foisonnant et encore peu instruit.

BISCOTE

BIENS COMMUNS ET TERRITOIRES · ENJEUX ET PERSPECTIVES

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

Organisme national de recherche et d'expérimentation sur l'urbanisme, la construction et l'architecture, le Plan Urbanisme Construction Architecture, PUCA, développe à la fois des programmes de recherche incitative, et des actions d'expérimentations. Il apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.



GERER UN COMMUN :

Note de comparaison technico-juridique des montages
possibles pour les communs

- ➔ Je suis un.e aménageur.se, et mon concédant me demande de proposer une forme de gouvernance pour la propriété et la gestion d'un commun. Pour m'aiguiller dans ce choix, cette note propose une grille de lecture comparative entre les deux structures juridiques : les SCIC et les ASL.

Bongraine - Des communs de quartier : quel(s) mode(s) de fonctionnement ?

Note d'avancement

Janvier 2023

Rédacteur·rices : Sonia Dinh, Vincent Josso et Rémi Montrignac, Le Sens de la Ville

Cette note présente un nouveau point d'étape sur le sujet des communs du quartier et de leur gouvernance. Elle synthétise les enjeux ainsi que les questions et problèmes à résoudre, avec pour objectif de clarifier les contours des communs de quartier (propriété et fonctionnement) avant la signature des promesses de vente.

→ Pourquoi des communs de quartier à Bongraine ?

Penser des « communs de quartier » à Bongraine répond tout d'abord au fait d'inscrire systématiquement l'écologie comme enjeu collectif et de le matérialiser dans des objets concrets de production et de mutualisation ainsi que des formes alternatives de gestion et de propriété. L'ambition autour du projet de Bongraine est d'accompagner la montée en compétence des habitants sur ces sujets, ainsi que de soutenir et outiller leurs initiatives. Ces communs de quartier se traduisent par des ressources concrètes (espaces, infrastructures, services) et des modes de gouvernance afin de nourrir une dynamique participative ne se limitant pas à la phase de conception. En effet, un marqueur fort de la réussite du quartier serait de rendre visible ces ambitions écologiques et participatives à l'origine du projet dans le fonctionnement et la vie quotidienne du quartier à terme.

→ Un cadre pour rendre les choses possibles

Ces ambitions ne se réaliseront que si les habitants s'en emparent. Il s'agit donc à ce stade de structurer un cadre pour rendre les choses possibles. C'est-à-dire :

- 1) Créer des espaces et des services communs
- 2) Organiser une forme de propriété collective pour garantir la dimension collective des lieux communs, un accès à tous ainsi que la complémentarité des services/espaces à l'échelle du quartier et la gestion et l'animation des communs.
- 3) Instaurer une gouvernance aussi légitime et représentative que possible

→ Mise en place des “communs de quartier”, questions et étapes :

- Quelle “**programmation**” des communs ? Quels types de services ? Quelle “quantité de communs” (surface, ratio/logement) ?
- Quelle propriété et quelle **gouvernance** ? (et donc quel montage ?)
- Quel **modèle économique** (investissement et fonctionnement) ?
- Prochains pas et calendrier opérationnel ?

1. Programmation des communs du quartier

Que peut-on mettre en commun et pour quelles raisons ? Quels objets, infrastructures, espaces et services communs et pour qui ?

Communs de quartier potentiels et « quantité »	Pourquoi en commun ? (Par rapport à un schéma classique)	Pour qui ?
<p>La Maison Bongraine, équipement privé de quartier</p> <p><i>Environ 200 m² de SDP sur une parcelle de 1000 m²</i></p>	<p>-Un équipement complètement “aux mains” des habitants - lieu ressource pour un quartier écologique, une programmation à penser en lien avec cette dimension échelle de quartier</p> <p>-Faire vivre un équipement collectif privé & ”autofinancer” un poste de gestion sur le quartier</p>	<p>-Pour les futurs habitants (propriétaires, locataires, logements collectifs et individuels)</p> <p>-Pour les Aytrésiens et Rochelais riverains</p>
<p>Les “Petites Serres”, espaces partagés à l’échelle des lots immobiliers - intérieurs et/ou extérieurs</p> <p><i>Ratio d’environ 1m²/logement soit 800 m² de SDP environ</i></p>	<p>- Garantir le caractère collectif et l’échelle du partage des lieux au niveau du quartier et la coordination pour des espaces et services complémentaires (plutôt qu’une juxtaposition d’espaces et services identiques qui auraient du mal à vivre dans le temps à leur échelle)</p> <p>-Outiller leur aménagement et leur animation pour maximiser leur pérennité</p>	<p>-Pour les futurs habitants</p>
<p>Le réseau de chaleur Xx ?</p>	<p>-Capter la rente ?</p> <p>-Intérêt symbolique et pédagogique</p>	<p>-Pour les futurs habitants</p>
<p>Les panneaux photovoltaïques</p> <p><i>Entre 25 et 35 % des surfaces de toitures. Pour une production électrique à l’échelle de la ZAC de 1865 MWh/an (dont la répartition au lot/bâtiment est encore à réfléchir).</i></p>	<p>-Capter la rente ?</p> <p>-Intérêt symbolique et pédagogique</p>	<p>-Pour les futurs habitants</p> <p>- Pour les Aytrésiens et Rochelais riverains</p>
<p>Les parkings</p>	<p>-La mobilité, une composante clé d’un</p>	<p>-Pour les futurs</p>

800 places (pk silos et aériens)	quartier écologique -Un stationnement mutualisé et foisonné a priori ?	habitants -Pour les visiteur·ses
Les espaces extérieurs "frontages"	Des espaces publics pleinement appropriables par les habitants	-Pour les futurs habitants

□ **Attention !** Articulation entre ménages des logements collectifs et ménages des logements individuels dans la gouvernance du quartier et les mises en commun anticipées.

Si le quartier de Bongraine comprend une majorité de logements collectifs, une partie du quartier est dédiée à des logements individuels dont l'intégration aux formes de mise en commun doit être pensée de manière spécifique. Si leur participation et leur intégration paraissent évidentes pour la Maison Bongraine voire des Petites Serres (considérant que les ménages des logements individuels pourront être copropriétaires des Petites Serres), la question se pose pour le réseau de chaleur (auquel ils ne sont a priori pas reliés), les panneaux photovoltaïques (qui ne concernent que les logements collectifs) et les parkings – leur propre stationnement étant a priori géré non pas dans des parkings silo mais en stationnement ouvert, le coût de ces places de stationnement n'est donc pas comparable.

2. Propriété des communs du quartier

Deux scénarios possibles : SCIC ou SCIC/ASL

Partant de l'hypothèse que tous les objets cités précédemment sont dans le périmètre des « communs du quartier », la question de leur propriété se pose : quelle structure juridique mettre en place pour instaurer une propriété collective privée dont pourraient s'emparer tous les habitants du quartier (propriétaires et locataires de la ZAC, voire au-delà) ?

Pour cela, plusieurs outils juridiques intéressants ont d'ores et déjà été identifiés :

- L'association syndicale libre (ASL) : une ASL est une personne morale de droit privé regroupant des propriétaires voisins réunis pour gérer et entretenir des ouvrages et biens d'intérêt commun (souvent des espaces verts, voiries, réseaux d'eau...). Les droits et obligations de l'ASL sont attachés aux biens immobiliers et non aux personnes propriétaires – qui eux versent des contributions d'ASL (comme des charges de copropriété).
- La société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) : c'est une forme commerciale (SA, SARL ou SAS) avec un objectif d'utilité sociale et d'intérêt collectif ; elle peut bénéficier de subventions publiques. Dans ce cas-là, c'est la société (la SCIC) qui détient la propriété. Les collectivités peuvent posséder jusqu'à 50% des parts et celles-ci sont distribuées entre plusieurs collègues : bénéficiaires, contributeurs, salariés ou producteurs.

Deux scénarios de structure de propriété et de gouvernance de quartier sont envisagés :

- Un scénario n° 1 reposant sur une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), propriétaire et animatrice des communs, gestionnaire du quartier

- Un scénario n°2 reposant sur une SCIC ainsi qu'une Association Syndicale Libre (ASL). Dans ce scénario, les communs cités sont détenus par une ASL, avec une mission réduite de façon à ce que l'ASL confie ses droits à une SCIC. Ainsi, les objets mis en commun sont mis à disposition de la SCIC (sous un format à consolider) de façon à situer au maximum la gouvernance, les décisions et le pouvoir dans la SCIC.

Modalités de propriété et gouvernance des communs de quartier	Scénario 1 : Une société unique, la SCIC Bongraine	Scénario 2 : Une dissociation entre propriété et exploitation entre une ASL et une SCIC
Propriété des communs	SCIC	ASL
Exploitation, gestion des communs	SCIC	SCIC

Les parkings, éléments structurants de la réflexion

Afin de dérouler les implications de ces deux scénarios, nous considérons que les objets structurants potentiellement intégrés au patrimoine de la structure propriétaire (SCIC ou ASL) sont la Maison Bongraine et les parkings. En effet, tous les objets qui font partie des « communs » n'ont pas nécessairement besoin d'être détenus par une structure collective pour « faire commun » au niveau du quartier. On peut considérer que :

- Les Petites Serres, intégrées aux lots immobiliers produits par les opérateurs immobiliers, sont des parties communes de copropriété, qui peuvent être mises à disposition de la structure de quartier
- Le réseau de chaleur produit et détenu dans un premier temps par l'opérateur énergétique désigné sera transmis dans plusieurs années à la structure de quartier. La SCIC pourra avoir une voix dans la gouvernance de l'opérateur énergétique ?
- Les panneaux photovoltaïques sont propriétés de la copropriété et mis à disposition d'un opérateur tiers (comme les Lucioles, une coopérative locale de production d'énergie photovoltaïque) pour pouvoir élargir la participation au-delà des habitants de la ZAC. La SCIC Bongraine pourra intervenir sous forme de parts sociales auprès de cet opérateur tiers, comme déjà prévu pour le gestionnaire du RCU.
- Pour les espaces extérieurs et notamment les frontages et les coeurs d'îlot, ils peuvent être juridiquement des parties communes de copropriété dont la gestion pourra être anticipée et pensée à l'échelle du quartier, via la structure de question - afin de mutualiser les coûts d'entretien mais aussi d'envisager des formes alternatives de gestion.

Nous faisons donc l'hypothèse que les objets restants - la Maison Bongraine et les parkings constituent le patrimoine de la future structure de quartier (SCIC ou ASL).

Estimation chiffrée du patrimoine ?

Si 800 places de parking et estimation d'une valeur de 15 000 euros/ place, les parkings représentaient 12 millions d'euros. Pour la Maison Bongraine, considérant une surface de 200 m² et un prix/m² de 3000 euros, sa valeur serait d'environ 600 000 euros.

=> Un « patrimoine commun » au terme des trois phases d'au moins 12, 6 millions d'euros

Comparaison de deux scénarios de propriété des communs : enjeux, questions à résoudre

1) Maîtrise d'ouvrage des communs : qui produit ?

A priori, les opérateurs immobiliers assurent la promotion des parkings : financement et maîtrise d'ouvrage. Pour la Maison Bongraine, la question reste ouverte. Que la structure de propriété soit une ASL ou une SCIC ne semble pas avoir d'incidence à cette étape-là. La cession pourrait intervenir au plus tard à la livraison du premier immeuble.

2) Capitalisation de la structure de propriété/gouvernance (voir Annexe)

Une fois les premiers communs produits, comment ceux-ci entrent-ils dans le patrimoine de la SCIC ou de l'ASL ?

Deux options semblent possibles :

- Cession à l'euro symbolique des objets (parkings et maison Bongraine) à la structure, ce qui est en première analyse possible pour une ASL mais impossible pour une SCIC (juridiquement, fiscalement) et qui, par ailleurs, suppose une équivalence entre les communs réalisés par chaque opérateur.
- Contribution des opérateurs aux "communs du quartier" pour capitaliser l'ASL ou la SCIC qui acquiert ensuite en VEFA ces espaces auprès de leurs constructeurs respectifs. Cette option est compatible avec la SCIC ou l'ASL et est plus souple (le contribution est calculée selon la surface de chaque opération et est décorrélée des communs réalisés par chaque opérateur).

Attention // Lots à bâtir et acceptabilité de contribution aux communs : les ménages des lots à bâtir payent-ils une contribution aux communs ? Ou celle-ci est-elle supportée uniquement par les opérateurs de la phase 1 ?

Modalités de propriété et gouvernance des communs de quartier	Scénario 1 : Une société unique, la SCIC Bongraine	Scénario 2 : Une dissociation entre propriété et exploitation entre une ASL et une SCIC
Avantages	-Plus grande lisibilité d'un organe unique de propriété et de gestion	-Une création "simple" de l'ASL en amont de la construction du quartier, avec rédaction libre des statuts et statuts joints aux promesses de vente.
Inconvénients / questions	-Complexité des formalités de création: montage, écriture des statuts -Pour capitaliser la SCIC, il faut qu'elle existe : qui la contrôle et la dirige ? Qui pour être garant de la SCIC ? Forcément un moment de création top-down pour assurer son existence (aménageur, collectivités, bailleur ?) ?	

// Attention découpage juridique et complexité //

Zoom sur les panneaux photovoltaïques (cf. note sur les PV) : Les parkings et la maison Bongraine sont dissociés physiquement des immeubles de logements construits. Pour les PV, la question du découpage juridique se pose car ils sont physiquement sur les toitures. Un découpage en volume pour les PV peut être très complexe et difficilement réversible alors qu'une mise à disposition est

plus souple. Sur l'Ile de Nantes par exemple, l'usufruit ou le droit réel de jouissance exclusive a été confié à l'ASL - il s'agit de voir si cela est aussi possible directement pour une SCIC.

3) Acheter, céder, transmettre ces parts ou tantièmes de communs de quartier aux habitants ?

Modalités de propriété et gouvernance des communs de quartier	Scénario 1 : Une société unique, la SCIC Bongraine	Scénario 2 : Une dissociation entre propriété et exploitation entre une ASL et une SCIC
Avantages	-Une possibilité pour tous les habitants y/c riverains et usagers de devenir propriétaires/financeurs/contributeurs des communs de quartier ainsi que pour les collectivités	- Droits et obligations de l'ASL rattaché à un bien immobilier donc cession automatique au moment de la vente du logement, avec le logement
Inconvénients / questions	-Si on imagine que la SCIC existe et a été capitalisée, comment les habitants et/ou riverains deviennent-ils sociétaires ? Un prix unique de part, une pondération ? Potentiellement un coût très élevé de la part ? Comment rendre la part « attractive » aux locataires et/ou à ceux n'ayant pas besoin d'une place de pk ? Comment associer (ou pas) une part de SCIC à un logement ? A la revente, risque d'un émiettement des parts de la SCIC, voire d'un blocage ?	-Une structure de quartier contrôlée par les propriétaires, quid des locataires et en particulier du logement locatif social ? -Risque de revente des communs ?

// Attention parking // à voir avec la SCET

- Celui qui souhaite bénéficier d'une place de parking paie-t-il le même prix que celui qui souhaite entrer dans la SCIC sans besoin de place de pk ? Comment annuler le prix de la part qui reviendrait environ à 15 000 euros ?
- Si les promoteurs capitalisent une structure, on dissocie complètement l'usage de la propriété puisque, que je dispose d'une place de parking ou pas, ma part correspond à 15 000 euros ?
- Quid de l'aspect technique de la gestion de parkings, une compétence intégrée de fait dans la SCIC ou un contrat de prestations ?
- SCIC et parking : des retours d'expériences ?

4) **Évolutions dans le temps, réversibilité**

Modalités de propriété et gouvernance des communs de quartier	Scénario 1 : Une société unique, la SCIC Bongraine	Scénario 2 : Une dissociation entre propriété et exploitation entre une ASL et une SCIC
Avantages		Pérennité sur les cessions/reventes car droits et obligations rattachées à des biens immobiliers
Inconvénients / questions	Risque d'un pouvoir monopolistique de la SCIC si engagement d'une minorité d'habitants ?	Risque de charges générées importantes et d'un conflit du fait d'une dissociation entre payeurs

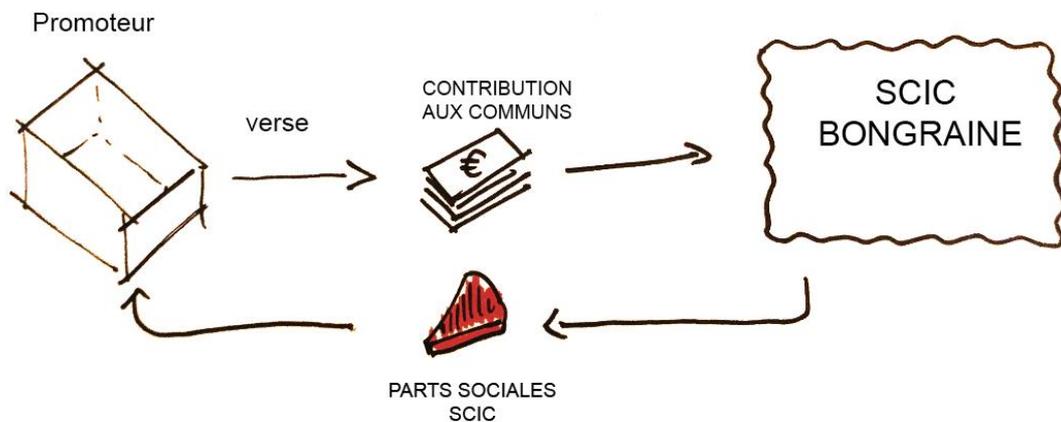
	<p>Quid si pas d'investissement habitant ? Monopole d'un porteur de projet sur le quartier ? Enjeux très complexes de transmission et de revente des parts (cf. le cas des coopératives de logements) : risque d'usine à gaz ? Risque de revente des communs ?</p>	<p>propriétaires et bénéficiaires habitants/riverains ? Risque de revente des communs ?</p>
--	---	--

Pour les phases suivantes, faut-il envisager le fait que les futurs habitants de la phase 2 se dissocient de cette gouvernance de quartier s'ils estiment que les espaces partagés ne les intéressent pas assez pour rejoindre la SCIC ?

Illustration d'un parcours de création et de transmission des "communs" (scénario SCIC)

Pour rendre concret les transmissions des parts et du patrimoine, nous avons tenté de retracer les transmissions des communs dans le quartier.

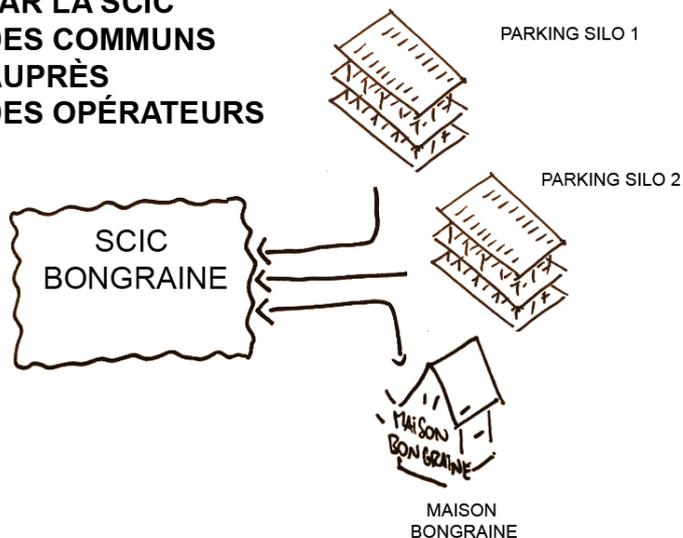
CAPITALISATION SCIC PAR LES OPÉRATEURS



La SCIC est capitalisée via un apport de type "contribution aux communs" (qui serait l'équivalent de la contribution servicielle sur Pirmil, évaluée à 40€ HT/m²) et exigée dans la promesse de vente.

Il importe dans ce cas de pouvoir chiffrer en amont l'ensemble des communs pour déterminer le montant d'une contribution "juste". Le calcul de cette dotation due par chaque opérateur s'effectue par ratio entre la somme des équipements communs à réaliser et le nombre de m². A ce stade, ce sont les opérateurs immobiliers qui détiennent majoritairement les futures parts de la SCIC.

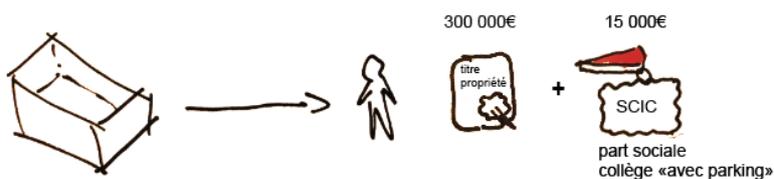
ACQUISITION PAR LA SCIC DES COMMUNS AUPRÈS DES OPÉRATEURS



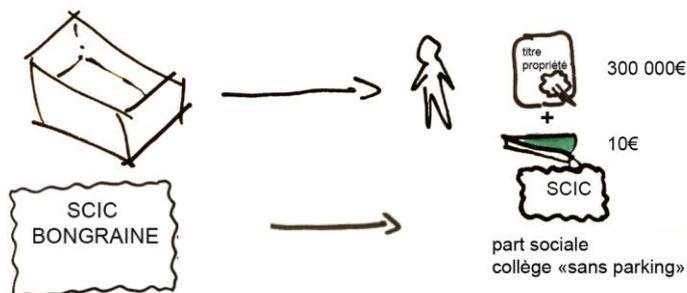
Cette contribution permet à la SCIC d'acquérir ensuite en VEFA auprès des opérateurs les commons en VEFA auprès des opérateurs qui les construisent. Les commons sont désormais propriété de la SCIC, qui est elle-même détenue par les opérateurs.

TRANSMISSION AUX PREMIERS HABITANTS

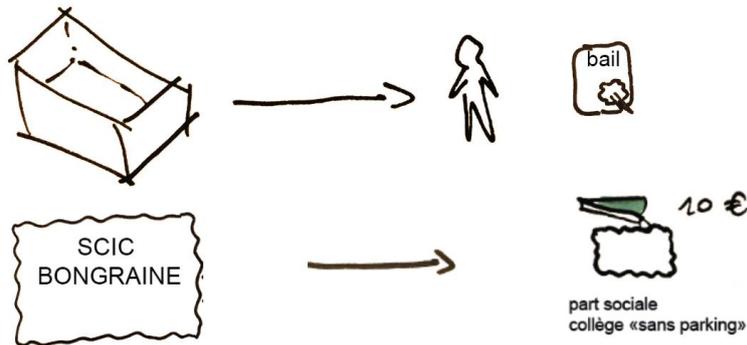
Cession promoteur > acquéreur avec parking



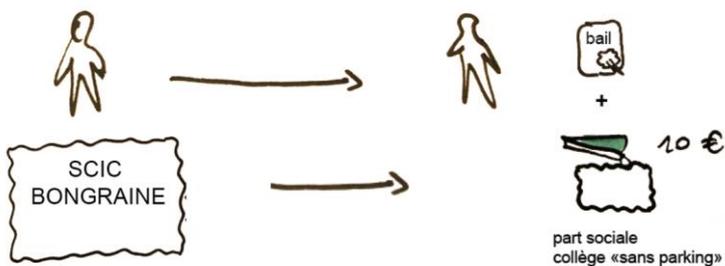
Cession promoteur > acquéreur sans parking



Mise en location bailleur social >



Propriétaire bailleur

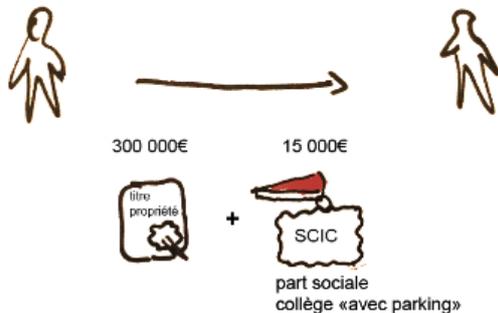


La transmission aux premiers occupants du quartier peut être encadrée avec les opérateurs :

- avec la vente des logements avec parkings : dans ce cas, la part avec parking serait vendue au prix de la place (ce sont donc les acquéreurs de parkings qui détiendraient majoritairement le capital de la SCIC)
- ou la signature des baux pour les locataires : pas possible de leur faire payer une somme importante pour la part sociale : la SCIC émettrait des parts sociales ouvrant un droit de vote mais avec une valeur modique.

Cela pose une question de modèle économique des parkings : dans ce schéma les acquéreurs paient le prix d'une place : c'est potentiellement compliqué de leur faire payer ensuite un abonnement...

REVENTE LOGEMENT



Les choses se compliquent à la cession suivante :

- pour les “parts rouges”, la transmission du droit au parking n’est pas sécurisée par le notaire: ces parts sociales achetées 15000€ doivent se transmettre d’un particulier à un autre, avec un risque d’illiquidité important...
- pour les parts vertes : la SCIC peut émettre de nouvelles parts sociales pour les nouveaux habitants mais il est difficile de sécuriser une transmission systématique : pas d’information systématique, pas de possibilité d’imposer d’acquérir une part sociale, etc. Il y a un risque de dilution du capital social et des droits de vote dans la nature.

Zoom : Propriété et gestion collective. Entre le droit et la pratique, l’activation sociale du droit

En croisant différentes lectures et retours d’expériences, il faut toutefois avoir en tête que le statut juridique est important mais n’est pas l’unique condition de réussite ou gage de bon fonctionnement d’un quartier. Ainsi l’existence d’une SCIC n’est pas une condition suffisante pour mettre en place une gestion collaborative de quartier. Il existe des quartiers avec des SCIC qui ne fonctionnent pas forcément de manière collaborative :

- *Ex îlink et la SCIC Conciergerie labo de quartier : la SCIC était peu compréhensible pour les acquéreurs. Manque d’information et pas du tout de représentativité des habitants dans le « collège habitants » dont le poids n’était que de 7%.*
- *Ex de la SCIC dans le quartier de la Maillerie, Villeneuve d’Ascq : le promoteur aménageur Nhood a mis en place une SCIC “organe de gouvernance partagée du quartier”. Les habitants doivent y adhérer obligatoirement à leur arrivée dans le quartier puis ce sera sur la base du volontariat. La SCIC bénéficie d’un local et “a vocation à prendre le relais de l’aménageur dans l’animation du quartier” (Article dans La Voix du Nord, 2021).*

Même si tout le monde est invité à participer et rejoindre la SCIC, « qui » est-elle vraiment ? Quid de la représentativité par rapport aux habitants du quartier ? La présence d’une SCIC et d’une gouvernance citoyenne n’est pas synonyme de démocratie à l’échelle d’un quartier. La gouvernance

« pour tous » ne profite pas nécessairement à tous. Que fait-on de ceux qui ne feraient pas partie de la SCIC ? Le risque d'une fracture entre ceux qui y sont, ceux qui n'y sont pas ?

- *Ex dans le cas du programme Zellige à Nantes, si des espaces « aux mains » des habitants sont proposés (sans distinction propriétaire/locataire), ce sont majoritairement les propriétaires qui s'impliquent, utilisent et in fine réglementent ces espaces : très peu de locataires (et encore moins sociaux) se sentent légitimes à participer. Une association se voyait déléguée par contrat de prêt à usage l'entretien et l'animation des espaces communs : l'adhésion pour accéder aux espaces était à prix libre mais le taux d'adhésion n'était pas très élevé.*

A l'inverse, il existe des quartiers avec un fonctionnement collaboratif ne passant pas nécessairement par une SCIC ou d'autres outils de propriété collective.

Ex en Suisse à Genève, l'association des habitants de l'îlot 13 gère collectivement une maison de quartier : la buvette gérée bénévolement permet de financer des activités culturelles (salle de 60 m2) et de dégager un fonds de roulement pour les frais d'équipement du lieu. L'association bénéficie d'un « droit de superficie » de la ville sur 30 ans, la ville étant propriétaire du lieu. L'association a fait un prêt notamment pour co-financer des travaux de réhabilitation du bâtiment. La participation financière de la collectivité n'a pas affaibli la mobilisation habitante qui repose notamment sur une histoire militante, un profil social de classes moyennes/classes moyennes supérieures.

Parmi les éléments fondamentaux qui influent sur la gouvernance et les pratiques des habitants : d'abord les profils socio-économiques des habitants et les trajectoires de peuplement de quartier (gentrification, paupérisation...).

A creuser, avec notaires/avocats/syndics :

Gouvernance

- Quid de l'articulation entre copropriétés et structure de quartier (SCIC et/ou ASL) ?
- Quelle place de l'autogestion dans le fonctionnement final du quartier ?
- Si ASL + SCIC / association, quels liens contractuels entre l'ASL et la SCIC/association ? Peut-on imposer que la SCIC soit décisionnaire sur les propriétés ASL ? Un élément à prévoir dans les statuts de l'ASL ? Contrat de gestion sans titre d'occupation ? Prêt à usage ?
- Place du bailleur et de la collectivité comme garants et co-financeurs de la gestion et de la production des communs de quartier ?
- Pour rassurer au moment de la transmission, rachat de la part garanti par la collectivité ou autre acteur si pas de repreneur ?
- Quelles sont les possibilités de rendre obligatoire la cession des parts sociales de la SCIC au moment du départ des habitants / au contraire quelles sont celles permettant de pousser à la prise de parts à l'entrée ?

Charges et participation, bilan économique

- Quels impacts des différents scénarios en termes de charges ? Les charges sont-elles récupérables auprès des locataires ?
- Quid des charges par rapport au logement social ?

- Les apports à la SCIC pourraient être monétaire ou en nature mais aussi en industrie (savoir-faire, travail...) : retours d'expériences ?
- Modèle économique : faut-il envisager les rez-de-chaussée du quartier comme potentiels communs, notamment pour diversifier les sources de revenus de la structure de quartier ?

Scénarios alternatifs ?

- Envisager un scénario intermédiaire où la propriété dans une SCIC est testée et mise en place uniquement dans le cas de la Maison Bongraine et pas à l'échelle de tous les communs de quartier ?
- Quid de montages alternatifs par exemple de dissociation entre nue-propriété (dans l'ASL) et usufruit dans la SCIC ?

3. Prochains pas

Check-list avant la signature des promesses

- Partir de l'hypothèse la plus contraignante (ASL) et rédiger les statuts de l'ASL en amont (qui doivent être indexés aux promesses de vente)
- Vérifier auprès de notaires/avocats s'il est possible de laisser le statut de la structure de gouvernance de quartier ouvert dans les promesses de vente (entre SCIC ou ASL) + à quel point les statuts de l'ASL doivent être précis à ce stade + autres statuts juridiques pertinents à envisager au-delà de ces hypothèses SCIC et ASL ?
- Choisir le scénario de capitalisation du patrimoine SCIC/ASL : a priori plutôt contribution aux communs plutôt que cession à l'euro symbolique ?
- Fixer un montant pour cette contribution des communs à intégrer dans les promesses

Articulation avec la mission de l'AMU et enjeux de concertation/participation sur la gouvernance de quartier :

- Comment aborder ces sujets-là ? méthodologie demandée dans le lot transversal
- Avec qui ? Quelle représentativité en amont par rapport à l'ensemble des futurs habitants ? A tester au moins avec l'association des communs de Bongraine ?

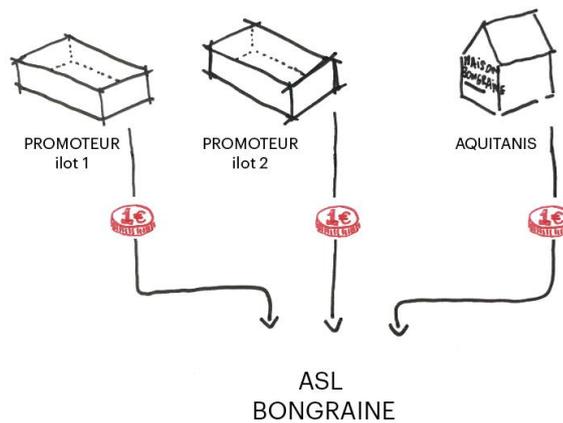
Expertise d'usage / Sourcing d'acteurs sur la gouvernance de quartier

- Pendant la Bonne semaine, un temps de rencontre avec des syndicats locaux ?
- Pendant la Bonne semaine, un temps de rencontre avec des « forces vives » potentielles de la SCIC
- Tester les collectivités pour leur présenter le modèle envisagé et clarifier leur volonté d'être partie prenante ou non du quartier

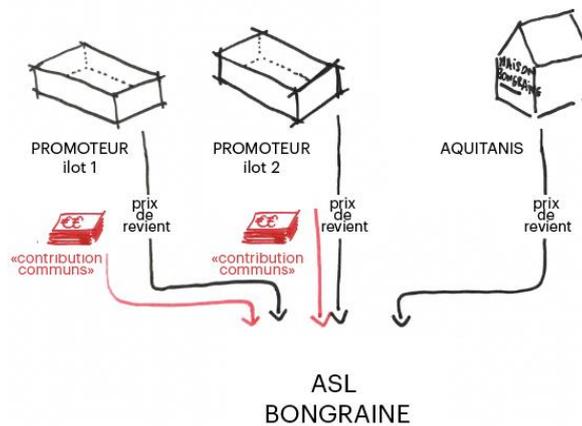
Annexe : constitution du patrimoine de la structure

Pour constituer le patrimoine de la structure (SCIC ou ASL), deux possibilités :

Scénario A : cession à l'euro symbolique > des communs de quartiers cédés par les opérateurs à l'ASL à l'euro symbolique. Dans le cas de Doulon Gohards, les espaces collectifs sont cédés à l'ASL à l'euro symbolique, mais cela suppose dans le cas de Bongraine qu'il y ait une équivalence stricte des espaces portés par les différentes opérations ou des contreparties (sur la charge foncière ?). Dans ce scénario, la Maison Bongraine est cédée symboliquement par Aquitanis donc à financer par le bilan d'aménagement



- Scénario B : une contribution des communs >



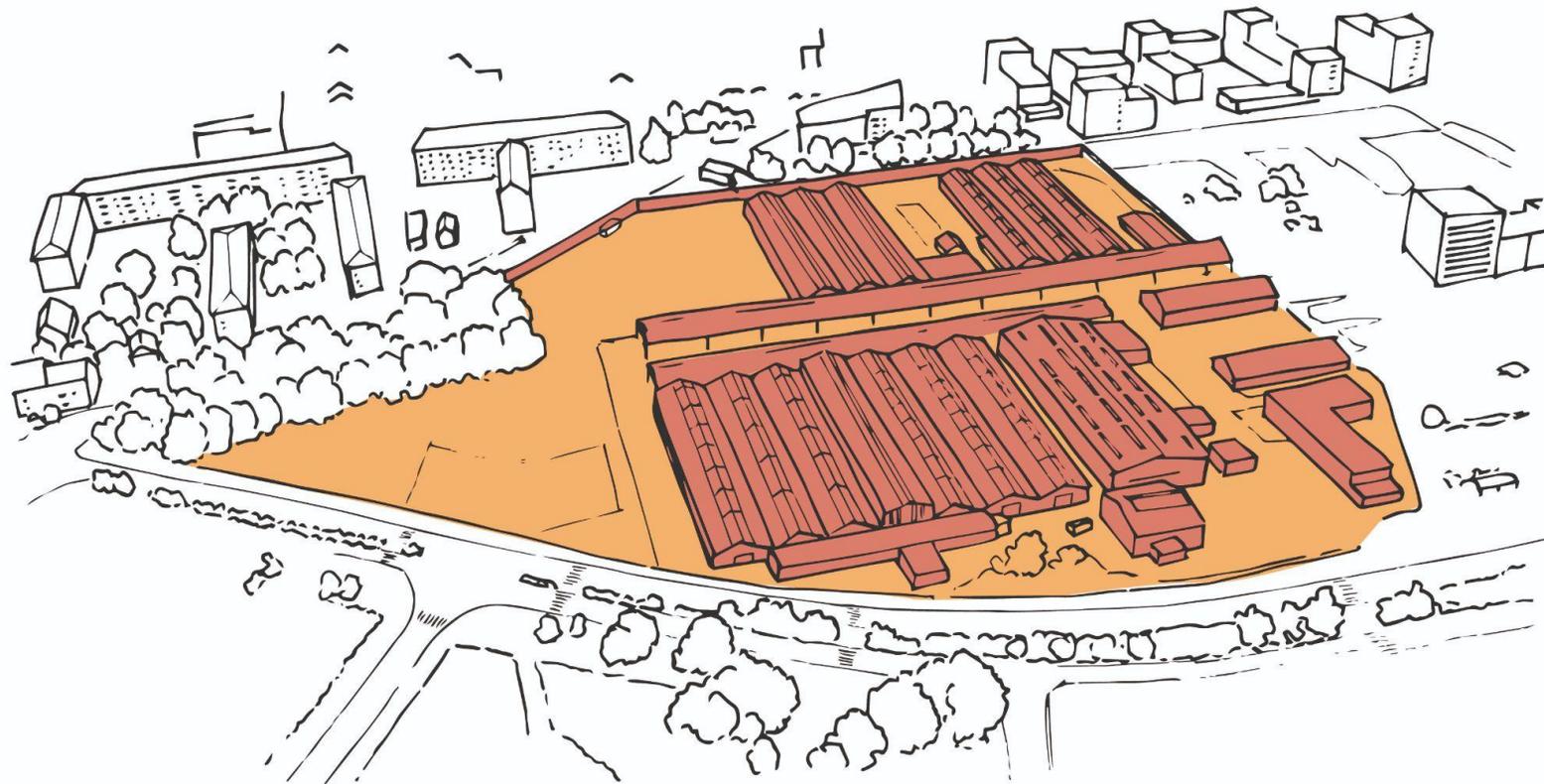
$$\begin{array}{c}
 \text{€€} \\
 \text{/m}^2
 \end{array}
 = \frac{\text{[box]} + \text{[box]} + \text{[box]} + \dots}{\text{surface totale}}$$



PREFIGURER UN COMMUN :

L'aménagement transitoire comme support d'animation
d'une occupation temporaire, préfigurant un
aménagement pérenne

- ➔ Je souhaite saisir l'opportunité d'un aménagement pour mobiliser, fédérer les occupants du site et des environs : cette présentation donne des pistes transposables à de nombreux contextes !



Festives Halles

Laboratoire de la fabrique de la ville

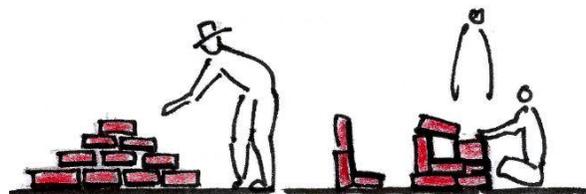
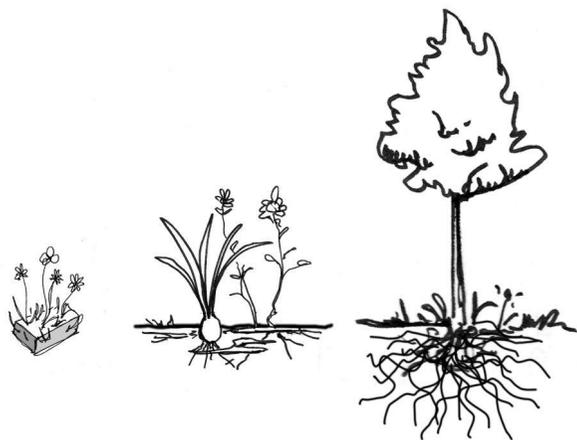
Présentation orale 17.01.2023

Les Animé.e.s
Lost&Find
TerLieux

RENATURER

ÉQUIPER

ANIMER



LES FESTIV'HALLS

LE CADRE POUR



CONCENTRER

MOBILISER

MUTUALISER

LES FESTIV'HALLS AU FIL DES SAISONS

FÊTE 1 - PRINTEMPS CONCERTER



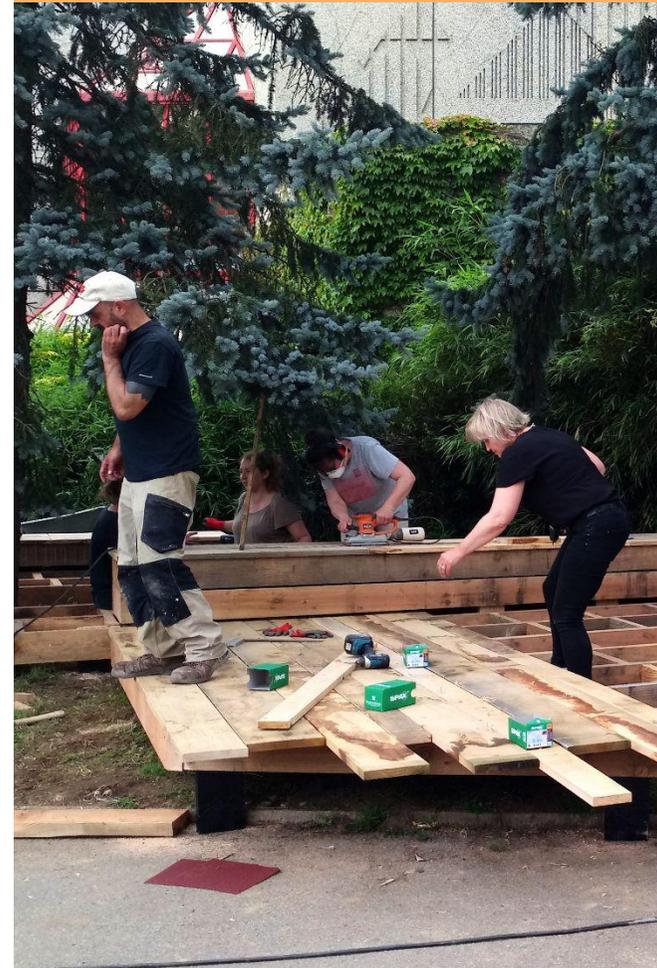
AMBIANÇOMÈTRE

FÊTE 2 - ÉTÉ PRODUIRE



BRIQUETERIE EN VILLE

FÊTE 3 - AUTOMNE MATÉRIALISER



CHANTIERS PARTICIPATIFS

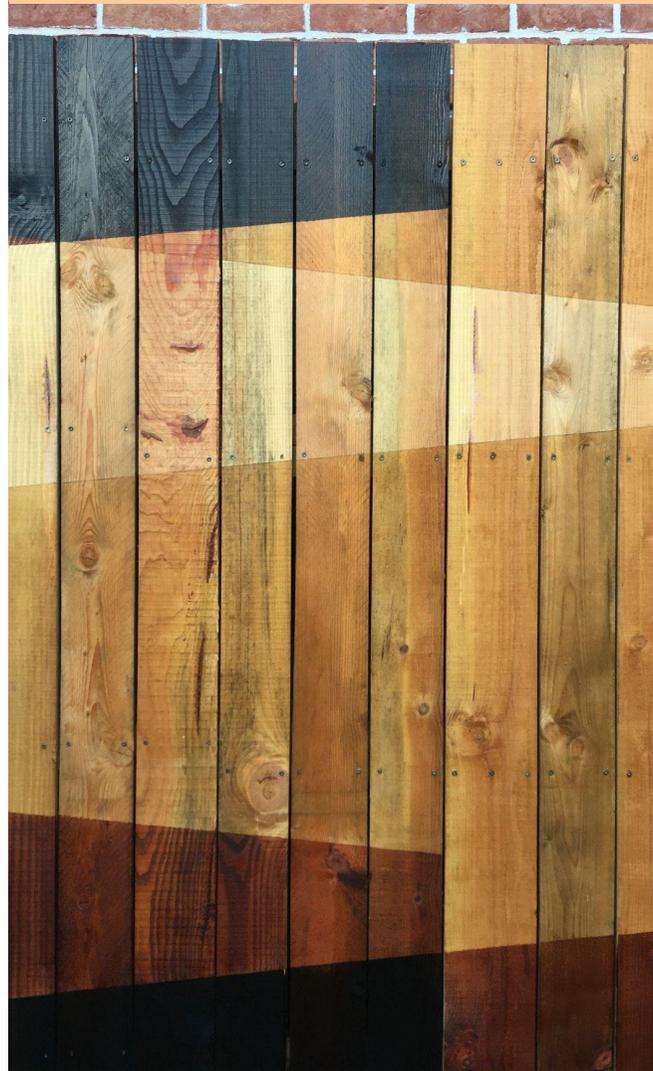
DES RESSOURCES FRUGALES ET LOCALES

TERRE CRUE



CONVENANCE DES TERRES

FILIÈRES LOCALES



BOIS BRETON

RÉEMPLOI



TECHNIQUE YAKISUGI

S'ANCRER DANS LE RESEAU LOCAL

RENATURATION

- . Floridée'O
- . Charles Dard
- . Le jardin des mille pas
- . La Basse Cour
- . **Rennes du compost**

RÉEMPLOI ET MATÉRIAUX LOCAUX

- . **Bati Récup'**
- . **Belle Dechette**
- . **L'équièrre**
- . Scierie Guichard
- . Léa Muller

RECHERCHE-ACTION

- . Hôtel Pasteur - Hôtel à projets et recherche-action sur les communs
- . Au bout du plongoir
- . ANPU
- . Oeilleton

LES ANIMÉ·E·S TERLIEUX LOST&FIND

CONSTRUCTION TERRE

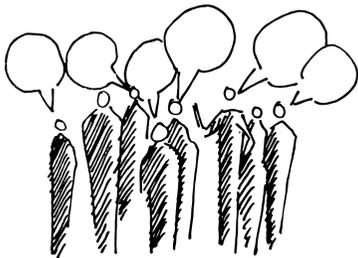
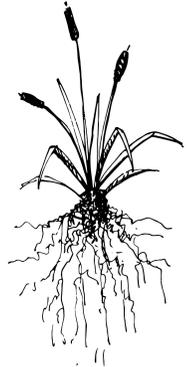
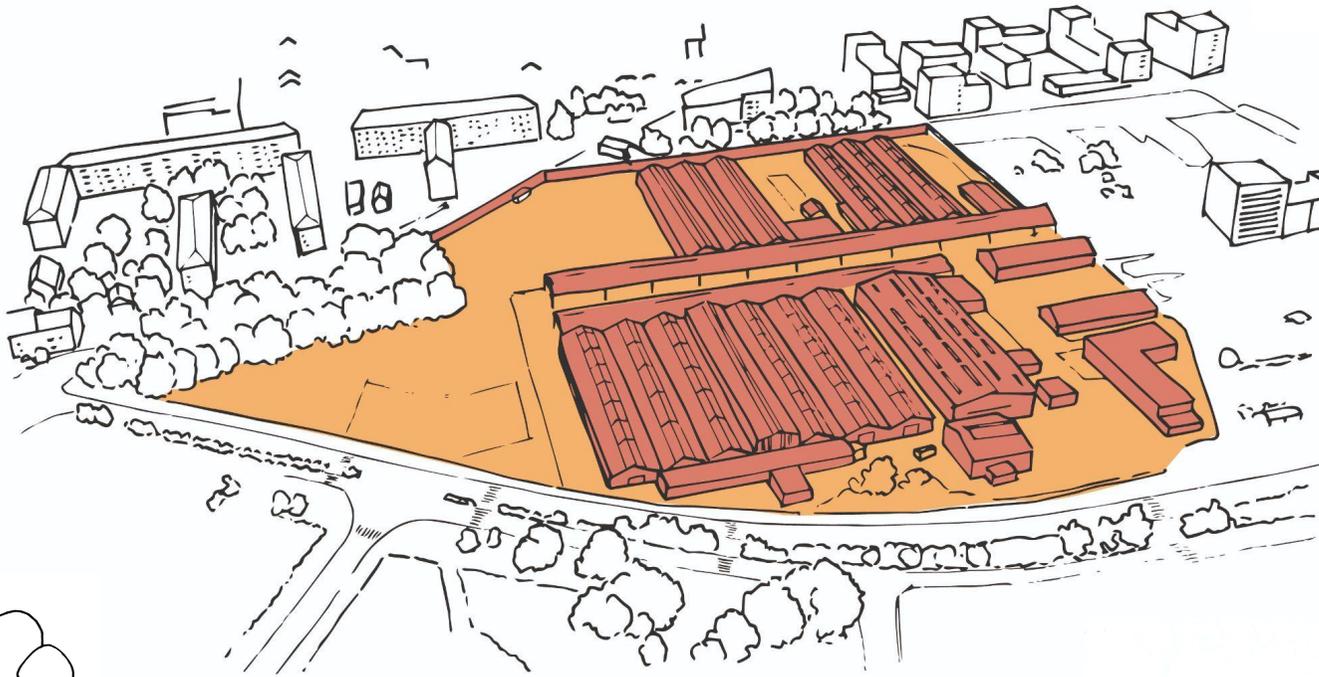
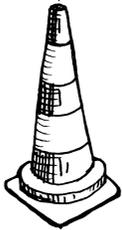
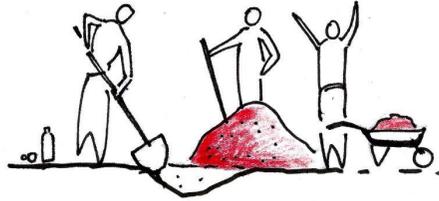
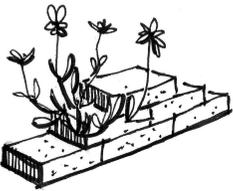
- . Briqueterie solidaire T.E.R.R.E
- . Collectif des terreux armoricains
- . Accroterre
- . IAUR

CONCERTATION

- . Ville ouverte
- . Cuesta
- . **Facteur Urbain**

PARTENAIRES CULTURELS DU QUARTIER

- Grabuge**
- Antipode**
- BigBang circus**
- Cercle Paul Bert**





MODELES JURIDIQUES DES COMMUNS :

Réflexion autour de trois rôles d'un pilote (concertation, accompagnement et gestion)

- ➔ Je ne sais pas quel véhicule juridique (contrat type convention ou structure juridique) choisir pour encadrer la concertation / l'accompagnement / la gestion de mon commun. Cette note fournit une grille de lecture recensant l'ensemble des questions que je dois me poser pour choisir la structure la plus adaptée !

M. François-Laurent TOUZAIN
Directeur associé
AGENCE 360
44 rue Gassendi
75014 PARIS

Paris, le 29 février 2024

Par e-mail

Objet : Convention d'honoraires

N/Réfs : Agence 360 / Lab 2051

Objet : Note de cadrage juridique

Cher Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-joint notre note de cadrage juridique, établie en exécution de notre lettre de mission en date du 13 mars 2023.

Elle présente d'une part les pistes permettant de formaliser les fonctionnalités pouvant être attendues de chacun des Communs et de leur pilote (1.) et, d'autre part, de présenter les points clés de la démarche susceptible d'identifier un ou plusieurs véhicules juridiques envisageables (2.).

Nous vous laissons le soin de la diffuser aux participants de la réunion de travail à organiser.

Nous vous prions de croire, Cher Monsieur, à l'expression de notre considération la plus distinguée.

Olivier Ortega
Avocat associé
olivier.ortega@lexcity.fr

1. Fonctionnalités envisageables des Communs

Le projet porté par Aquitanis à la Bongraine, à Aytré, dans l'agglomération de La Rochelle prévoit de mettre en œuvre les 6 communs de quartier suivants (les « *Communs* ») :

- La Maison Bongraine,
- Les « Petites Serres »
- Le réseau de chaleur,
- Une centrale photovoltaïque,
- Des parcs de stationnement en ouvrage et en surface,
- Des espaces extérieurs dits « frontages ».

Au regard du projet, les Communs peuvent répondre, individuellement ou ensemble, à trois fonctionnalités susceptibles d'être mises en œuvre, au moment de la livraison du programme et lors de sa vie dans le temps. Elles sont présentées successivement.

1.1. Fonctionnalité d'information et de concertation

Le projet se caractérise par un effet de taille et une ambition sociale qui le fait sortir du cadre traditionnel des opérations immobilières ou de l'immeuble en copropriété. Cet effet conduit à faire interagir entre eux un nombre d'utilisateurs plus important qu'à l'accoutumé et à générer une demande sociale supplémentaire de concertation et de dialogue.

Cette demande est d'autant plus forte que l'effet de taille, croisé avec la recherche d'optimisation, conduit à faire cohabiter au sein de ce périmètre des utilisateurs fondamentalement divers (habitants de logements, salariés de bureaux et locaux d'activité, ...), dont les points de vue ne sont pas destinés à converger sans effort.

Une enceinte apte à partager les analyses, exprimer les points de vue et, idéalement, à dégager des solutions apparaît donc particulièrement nécessaire. Par exemple, la Maison Bongraine, lieu de partage du quartier, les Petites Serres ou le parc de stationnement, ne seront pas perçus de la même façon selon la nature de l'utilisateur concerné, selon le jour et l'heure (sensibilité des habitants sur les émissions sonores nocturnes ou le week-end), ou selon l'utilisation de cet équipement.

La formalisation et les évolutions dans le temps du règlement de leur règlement d'utilisation pourront utilement être discutées entre les utilisateurs concernés au sein de l'enceinte que pourrait constituer le pilote.

1.2. Fonctionnalité d'accompagnement

Une réflexion sera entreprise en ce qui concerne la possibilité qu'un pilote, dont la forme reste à définir, intervienne comme conseil des utilisateurs des bâtiments et des Communs.

Elle jouera ainsi un rôle de facilitateur un rôle de conseil, global ou par type de performance, pour fournir aux utilisateurs les informations pertinentes et arguments technico-juridiques nécessaires à

une analyse objectivée de la situation, en vue de pouvoir prendre des décisions éclairées. Le pilote remplit ainsi un rôle de conseil, le plus généralement au plan technique, financier ou juridique, en qualité de prestataire de service des différents propriétaires ou occupants.

Ce rôle de conseil ne recouvre donc pas une fonction inconnue. La nouveauté consiste toutefois à prévoir ce rôle en amont et à ne pas chercher à l'organiser en urgence et dans un cadre relationnel tendu au moment de la survenance d'une difficulté.

L'accompagnement de l'immeuble par un pilote peut encore aller un peu plus loin en donnant au facilitateur un mandat d'action au nom et pour le compte de ses mandants : plutôt que de formuler des analyses et des recommandations au bénéfice de ses clients propriétaires et occupants, le pilote peut agir directement en leurs lieu et place : ce faisant, il sort d'un simple rôle de conseil et prend en charge les mesures, au besoin contentieuses, à l'encontre des opérateurs défaillants.

Le pas d'après revient pour le pilote à assumer lui-même les responsabilités des opérateurs au bénéfice du quartier.

1.3. Fonctionnalité de gestion

Enfin, il est envisageable qu'à un horizon plus éloigné, l'évolution des fonctionnalités de partage conduise à désigner un gestionnaire direct d'un équipement particulier.

En général, une telle décision concerne un espace partagé destiné à enrichir la vie du quartier : espace laverie collective, espace de restauration-partage, ateliers de bricolage, centrale de mobilité, etc. Cette fonction s'appuie sur l'idée que la pérennité de ce type d'équipements peut être douteuse car le souci de rentabiliser les espaces construits finira, tôt ou tard, par l'emporter sur l'approche initiale.

Face à ce risque, les promoteurs eux-mêmes souhaitent s'engager dans une organisation permettant de garantir sur la durée le maintien dans le temps des externalités socio-économiques ayant conduit, en phase de conception, à retenir la pertinence de cet équipement. Il est aujourd'hui à peu près clair que ces équipements n'ont pas, sauf exception, de vocation lucrative et ne se justifient que par leurs apports à l'immeuble en termes de vie sociale, culturelle ou autre. Il est donc tout aussi clair que la gestion opérationnelle de ce type d'équipements doit être confiée à des structures dédiées, détachées autant que de possible de la recherche de bénéfice.

Le pilote pourrait donc à terme, dans certains cas, être conçu pour gérer un équipement et viser au mieux à un petit équilibre économique permettant la couverture des coûts de fonctionnement, sans être tenu de porter le remboursement total dans le temps des coûts d'investissement.

2. Grille de lecture par Commun

Une fois les fonctionnalités attendues de chaque Commun exprimées dans le temps, le choix du véhicule juridique suppose de clarifier un certain nombre de sujets structurants au plan juridique.

Compte tenu de la diversité des Communs du projet La Bongraine, il est vraisemblable que plusieurs véhicules juridiques différents devront être mobilisés. Certains d'entre eux doivent nécessairement être créés avant les cessions de lots (cas des véhicules dits « réels », c'est-à-dire qui sont attachés à la

chose telle qu'une association syndicale de propriétaires à forme d'AFUL ou d'ASL), d'autres pourront l'être ultérieurement.

Ces véhicules peuvent être soit de nature contractuelle (convention, charte d'usage, ...) soit de nature institutionnelle (structure juridique) et peuvent, le cas échéant, être cumulés entre eux.

Les principales questions à explorer pour chaque Commun – et qui l'ont sans doute déjà été - figurent ci-après, selon quatre axes tenant aux fonctionnalités attendues, aux utilisateurs pressentis, au régime de propriété, de gestion et de durée et, enfin, aux perspectives économiques.

2.1. Fonctionnalités

1. Quelles fonctionnalités sont attendues du Commun (Fonctionnalité d'information et de concertation, fonctionnalité d'accompagnement, fonctionnalité de gestion) à la livraison du projet ?
2. Quelles sont les externalités positives attendues ?
3. Quelles sont les externalités négatives identifiées ?
4. Quelles évolutions des fonctionnalités du Commun sont imaginables à n+3 ? au-delà ?
5. Comment se décide une évolution des fonctionnalités du Commun (qui, comment) ?

2.2. Utilisateurs

6. Quelles catégories juridiques d'utilisateurs sont concernées ? (Propriétaires, locataires, tiers extérieurs, place des bailleurs sociaux ou des personnes publiques, ...)
7. Quelle stabilité dans le temps des utilisateurs ? Quel suivi de la liste des utilisateurs ?
8. Quelles sont les conditions d'accès au Commun (adhésion gratuite / payante, acquisition de partis sociales ou équivalent, paiement au service, ...) ? Quelle vérification dans le temps du respect des conditions d'accès des utilisateurs ?
9. Quelle stabilité d'un « noyau dur » dans le temps (investisseurs professionnels, particuliers) ?

2.3. Propriété / gestion / durée

10. Qui est le maître d'ouvrage initial du Commun ? Comment est prévu le transfert de propriété (cession, « abandonnement », ...) ?
11. Qui finance l'investissement initial de conception et de réalisation du Commun ?
12. Qui détient la propriété (propriété unique / propriété d'une structure collective) du Commun ?
13. Quelle articulation juridique et institutionnelle du Commun avec les autres parties prenantes du quartier ?
14. Quelle articulation entre la propriété et le droit à accéder au service du Commun ?
15. Si le propriétaire n'exploite pas le Commun, qui en est chargé ? Au moyen de quel acte juridique ?
16. Quelle gouvernance du Commun a été annoncée ?
17. Quelle est la durée de vie du Commun (durée de l'actif / durée du service) ?
18. Qui sera en charge de l'entretien du Commun dans le temps ? avec quels fonds ?
19. Qui sera en charge du gros-entretien - renouvellement du Commun dans le temps ? avec quels fonds ?
20. Qui suit, vérifie et sanctionne la qualité du service fourni par le Commun ?
21. Quel risque de déshérence du Commun ?
22. Qui décide de faire évoluer le statut juridique de propriété et d'usage du Commun ? Selon quel processus ?

23. Un cadre juridique d'ordre public est-il applicable au Commun ?

2.4. Perspectives économiques

24. Quel est le modèle économique du Commun (non lucratif, lucratif réduit au petit équilibre, lucratif) ?
25. Le Commun dispose-t-il d'une approche avec un temps de retour sur investissement ?
26. Comment est financé la création du Commun ?
27. Comment est financée l'exploitation dans le temps du Commun ?
28. Quelles sont les charges prévisionnelles ? Quel risque d'accroissement non prévu ?
29. Quelles sont les recettes prévisionnelles ? Quel risque d'attrition ?
30. Quel est le traitement financier d'un bénéfice dégagé par le Commun ?
31. Quel est le traitement financier d'une perte subie par le Commun ?
32. Quels sont les tiers « intéressés » au Commun (partenaires, clients, concurrents) ?
33. Quels sont les engagements que le Commun devra souscrire (contrats nécessaires, garanties, ...) ?
34. En cas de véhicule institutionnel, quels mécanismes de liquidité dans le temps des parts sociales ou équivalent ? A quelles conditions économiques ? Selon quel processus ?
35. Quel est le statut des principales parties prenante intéressées au Commun (professionnels, particuliers adhérents, consommateur) ?
36. Quel soutien financier des collectivités locales ? Quelles subventions envisageables ?
37. Quel est le risque d'exposition au marché du Commun ?



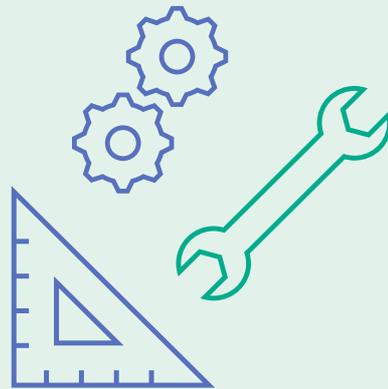
Restant à votre disposition,

Nous vous prions de croire, cher Monsieur, à notre considération distinguée.

Olivier Ortega

Avocat-associé, gérant

Olivier.ortega@lexcity.fr



GERER UN COMMUN URBAIN ET DE L'HABITAT :

Note de recommandations Hameaux Légers pour l'habitat modulaire

- ➔ Cette note, élaborée par Hameaux Légers, décrit l'offre de service de cette structure, en termes d'accompagnement à la réalisation de projet collectif à haute valeur ajoutée sociale en zone rurale. Elle intègre des recommandations permettant de lever des freins rencontrés par le porteur de projet.

Hameaux Légers - Gestion des communs

Contexte

Les communs urbains et de l'habitat : quel système organisationnel pour leur gestion ?

Juridique, Gouvernance & relationnel, Technique & opérationnel, Sensibilisation & diffusion

Usagers : conduite de projet et usage futur (méthode de co-conception, montage juridique, gouvernance participative, animation et mixité sociale, attractivité économique)

Ressources : système technique et opérationnel de leur mutualisation (réseaux, déchets, énergie, mobilité ...)

Hameaux Légers accompagne la création d'écohameaux accessibles financièrement, pour permettre à toutes et tous d'habiter de manière durable et solidaire. Notamment en accompagnant collectivités et collectifs, en développant la connaissance de ce sujet et en la diffusant au plus grand nombre.

Un hameau léger est un lieu de vie participatif accueillant un petit nombre d'habitats réversibles, accessible financièrement, réalisé en partenariat avec la commune qui l'accueille. Il comporte généralement en son sein un ou plusieurs espaces communs permettant de mutualiser des espaces ou équipements comme une buanderie, une salle commune, un atelier, des sanitaires, une cuisine, une chambre d'amis, un garage à vélo ... Un hameau léger est donc un commun qui intègre un ou plusieurs communs en son sein.

Hameaux Légers expérimente et documente depuis 5 ans, et a donc une connaissance théorique et pratique de ce thème. **Outre ces connaissances et expériences à diffuser, nous avons des besoins et constats à faire entendre, et sommes mobilisables pour faire avancer les sujets.**

Sujets d'intérêt

Connaissance et diffusion du sujet

Le sujet des communs de l'habitat, de l'habitat groupé et partagé prend de l'ampleur en France, mais reste peu courant et abordé par un public peu diversifié, contrairement à certains de nos voisins européens.

Au delà d'un manque de diffusion du sujet, et malgré l'engouement pour les intérêts sociaux, économiques et écologiques des communs persiste un imaginaire négatif. Selon le cas, le sujet peut être vu comme complexe, difficile à s'approprier, trop subversif, risqué, trop engageant ... Ceci est valable pour le public tout comme les professionnels de l'habitat et au sein des institutions publiques.

Il faudrait donc diffuser et démystifier le sujet auprès du public comme des professionnels.

Conception commune

La gestion durable des communs passe par une appropriation saine, qui se repose sur une conception commune au sein d'un groupe partageant une vision.

Lors d'un accompagnement, Hameaux Légers (HLs) aide la commune à définir au mieux les contours du projet, d'un point de vue architectural et humain, pour assurer une acceptabilité forte, un véritable lien au territoire, et une persistance dans la durée.

Une fois le collectif choisi, HLs l'outille et le guide dans son émergence. Sont travaillées la gouvernance, la communication, notamment non violente (CNV), la facilitation, la gestion des conflits, des arrivées et départ ou de la temporalité longue du projet ... autant d'outils nécessaires à la vie en communauté et à la conception d'un projet commun. Sont aussi questionnés et confrontés les rêves, envies, besoins et visions de chacun.

D'une manière générale, le public est peu formé à ces sujets, ce qui explique en partie pourquoi le "facteur humain" est un facteur clef de la réussite dans le temps de ce type de projets.

Une formation ou connaissance plus répandue de ces sujets aiderait grandement l'émergence des projets de communs.

Accompagnement au montage

Pour les sujets évoqués à la partie précédente, l'accompagnement par un ou des professionnels externes au groupe est un atout clef. Une fois passée la phase d'émergence du collectif et du projet commun, se posent les questions plus techniques de montage juridique et financier. Or les communs de l'habitat sont un cadre très spécifique, peu connu.

Dans le cadre d'un hameau léger, doit être choisie la structure régissant la vie du collectif et/ou du lieu, doit être attribuée la propriété des espaces, les flux financiers, les obligations contractuelles, le modèle économique, le type et les modalités du bail en place le cas échéant ...

Les statuts et montages choisis conditionnent la vie des usagers et du lieu, mais aussi les types de financements accessibles, la fiscalité, les flux monétaires ... et donc la pérennité du projet.

Une formation à l'accompagnement au montage juridique et financier des projets de communs permettrait un véritable pas en avant sur le sujet.

Clarifier le cadre

Le sujet des communs est encore peu ou mal inclus dans le cadre réglementaire. Les professionnels comme les particuliers ne savent pas nécessairement quels statuts ou options s'offrent à eux.

Les communs de l'habitat n'ont pas de statut dédié en termes d'urbanisme réglementaire. Se baser sur des statuts proches mais inadaptés engendre des difficultés, comme par exemple l'obligation de répondre aux normes ERP si le bâtiment commun est déclaré comme salle polyvalente, même pour un usage privé. La question des normes énergétiques et ou thermiques se pose aussi concernant le

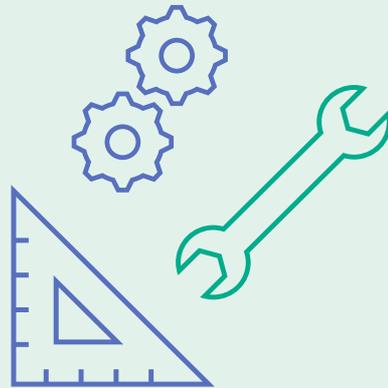
statut des communs, tout comme la question des obligations de raccordement aux réseaux.

Dans le cas des allocations, un mode d'habiter se basant sur des communs peut être problématique. En effet, les critères de décence des logements ne sont pas conçus pour des habitats en plusieurs tenants. Dans le cas particulier des hameaux légers, le fait de devoir sortir de son habitat pour rejoindre les communs qui répondent eux à tous les critères de décence (comme le raccord aux réseaux) empêche pour le moment d'accéder aux allocations.

Une clarification du cadre par les institutions compétentes faciliterait l'émergence de projets de communs de l'habitat en guidant services instructeurs et porteurs de projets.

Vie du lieu

La bonne vie et gestion du lieu est normalement prévue par les étapes de conception et d'émergence du collectif. Cependant une vigilance est à garder sur le soin du collectif. Pour ceci est de nouveau souhaitable la formation à la vie en communauté évoqué plus haut.



CREER UN COMMUN PAR L'EXPERIMENTATION :

Note de gouvernance de l'expérimentation

- Je me suis lancé.e dans un processus d'expérimentation pour développer mon commun. Cette note propose un mode opératoire et des schémas protocolaires pour mener à bien ce projet.

DVD IÉNA MEXICO : QUELLE GOUVERNANCE POUR L'EXPÉRIEMENTATION ?

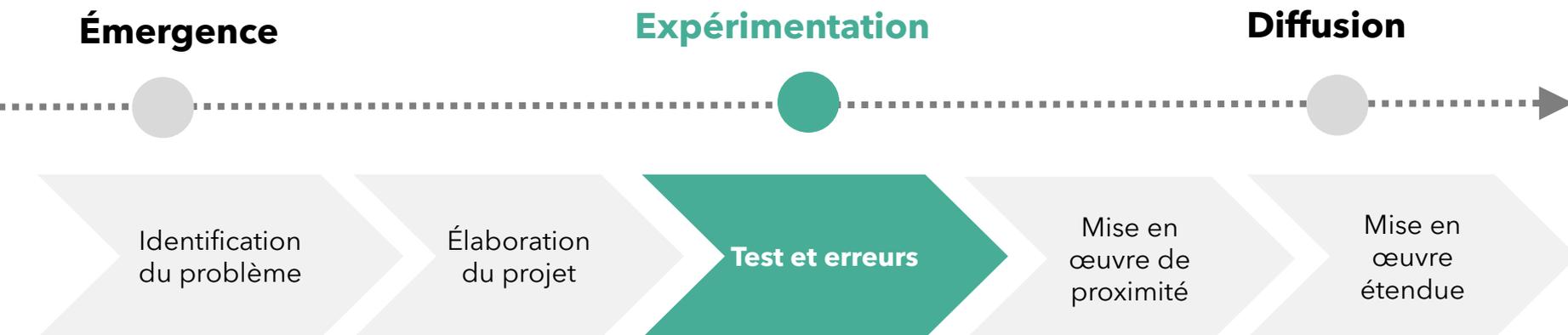
CONTENU

- De la nécessité d'expérimenter sur le projet léna Mexico
- Des conséquences de l'expérimentation sur la conduite et la gouvernance de projet
- Mode opératoire proposé: une adaptation du pilotage traditionnel des projets d'investissement

DE LA NÉCESSITÉ D'EXPÉRIMENTER SUR LE PROJET IÉNA MEXICO

- Le DVD Iéna Mexico est par nature un projet innovant, c'est la raison pour laquelle il est soutenu financièrement par le PIA
- *L'expérimentation est une étape du processus d'innovation : expérimenter, c'est tester ou mettre à l'épreuve une innovation*

I N N O V A T I O N



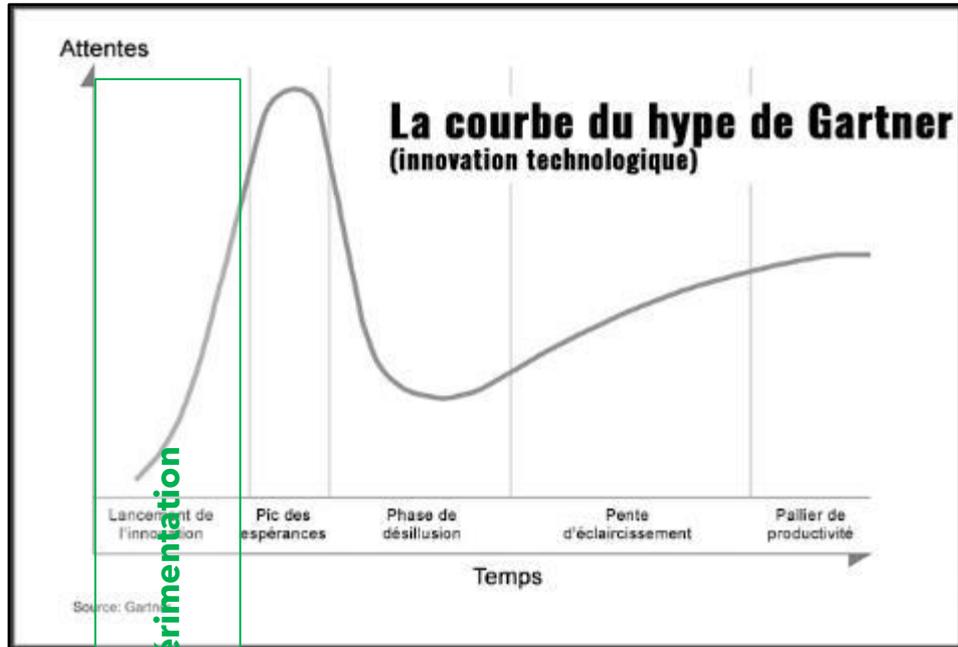
DES CONSÉQUENCES DE L'EXPÉRIMENTATION SUR LA CONDUITE ET LA GOUVERNANCE DE PROJET

L'expérimentation est la composante de tests - et donc d'erreurs - du processus d'innovation

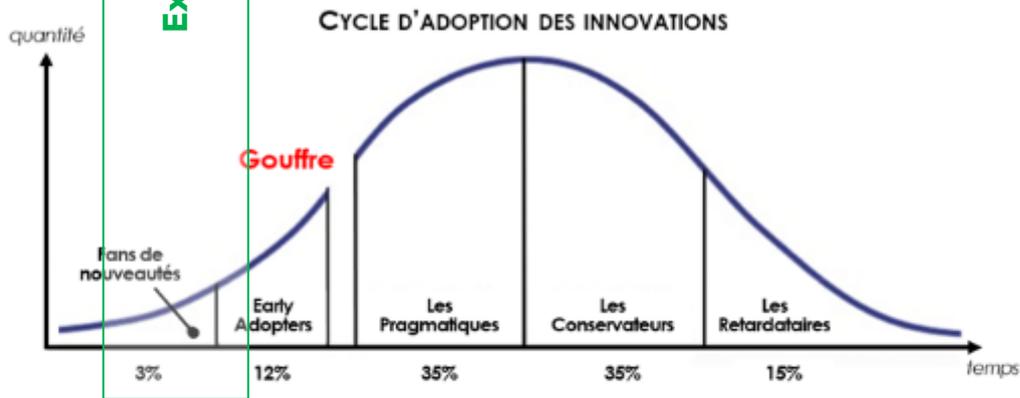
Elle doit **assumer cette dimension de « test »** et en conséquence:

- S'outiller pour **observer et apprendre** des tests être assortie
- Créer une **dynamique collective d'expérimentation**, dans un cadre rigoureux au plan technique et juridique
- **Valoriser** cette dynamique
- **Adapter en permanence son pilotage** pour tenir compte des résultats, de l'engouement, des déceptions, voire de la banalisation de certaines actions (cf courbes de Gartner et de Moore, ci-après, applicables à l'innovation urbaine)

COMPRENDRE LES ATTENTES ET LES DYNAMIQUES D'ADHÉSION



Cycle de Gartner
ou **courbe des attentes**



Courbe de Moore ou
Cycle **d'adoption des innovations**

Source: <http://comment-innover.fr/>

Inspiré de Geoffrey Moore, *Crossing the Chasm*, 1991

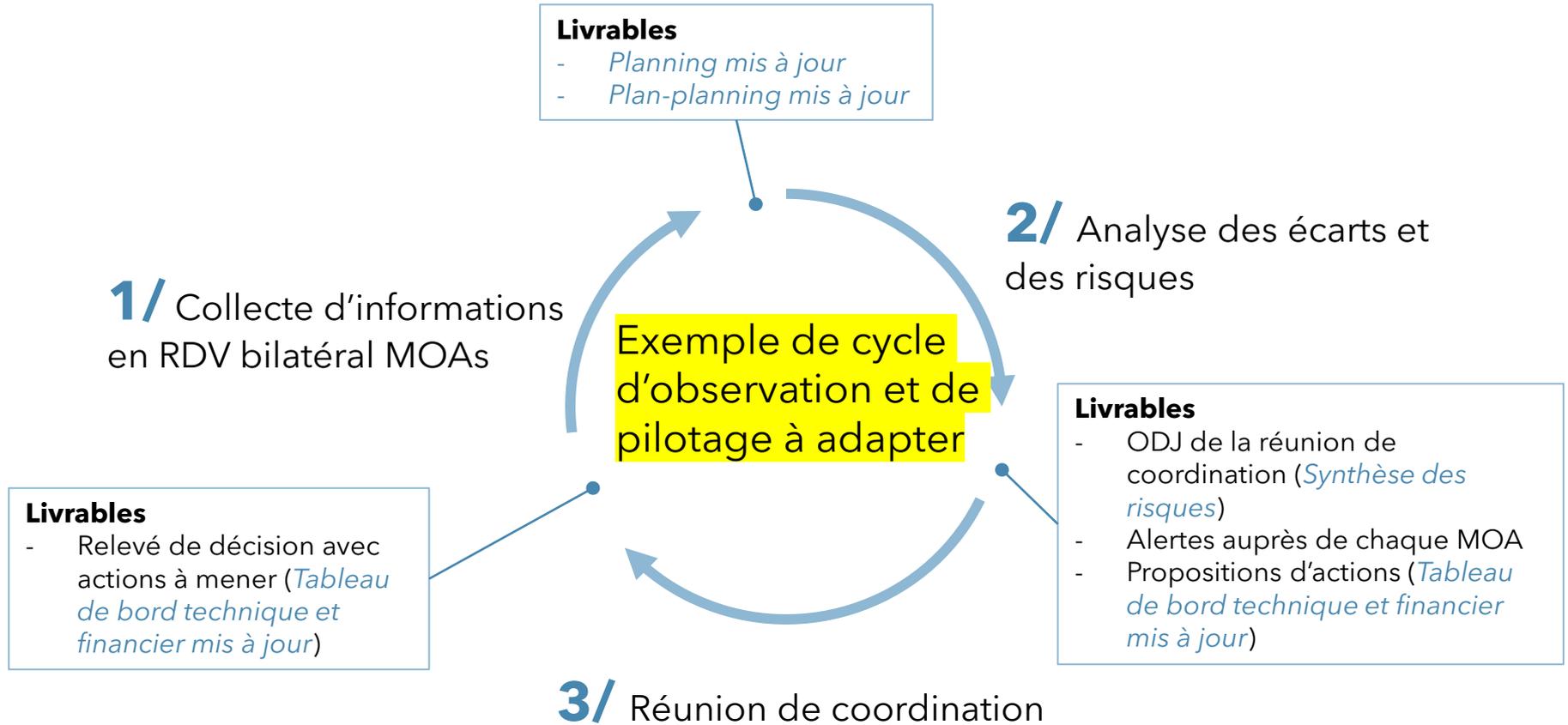
MODE OPÉRATOIRE PROPOSÉ: UN MANAGEMENT DE L'EXPÉRIMENTATION PROCHE DU PILOTAGE TRADITIONNEL DES PROJETS D'INVESTISSEMENT

Le mode opératoire repose sur 3 principes de travail communs entre la Fabrique des quartiers, la ville et la Métropole:

- **Validation des finalités** de la démarche d'innovation et de ses moyens (objets, budget),
- Validation du principe d'expérimentation et mise au point d'un **protocole d'expérimentation** et d'observation adapté, avec un reporting complet (moyens, activités, résultats) de la Fabrique à son concédant tous les 6 mois (à noter qu'une évaluation itinère est exigée par le programme DVD),
- Définition d'une **stratégie commune de communication**, qui annonce, assume et valorise l'expérimentation, à formaliser,
- **Revue annuelle** du protocole d'expérimentation par analyse critique conjointe.

EXEMPLES DE SCHÉMAS ET PROCESSUS À ADAPTER

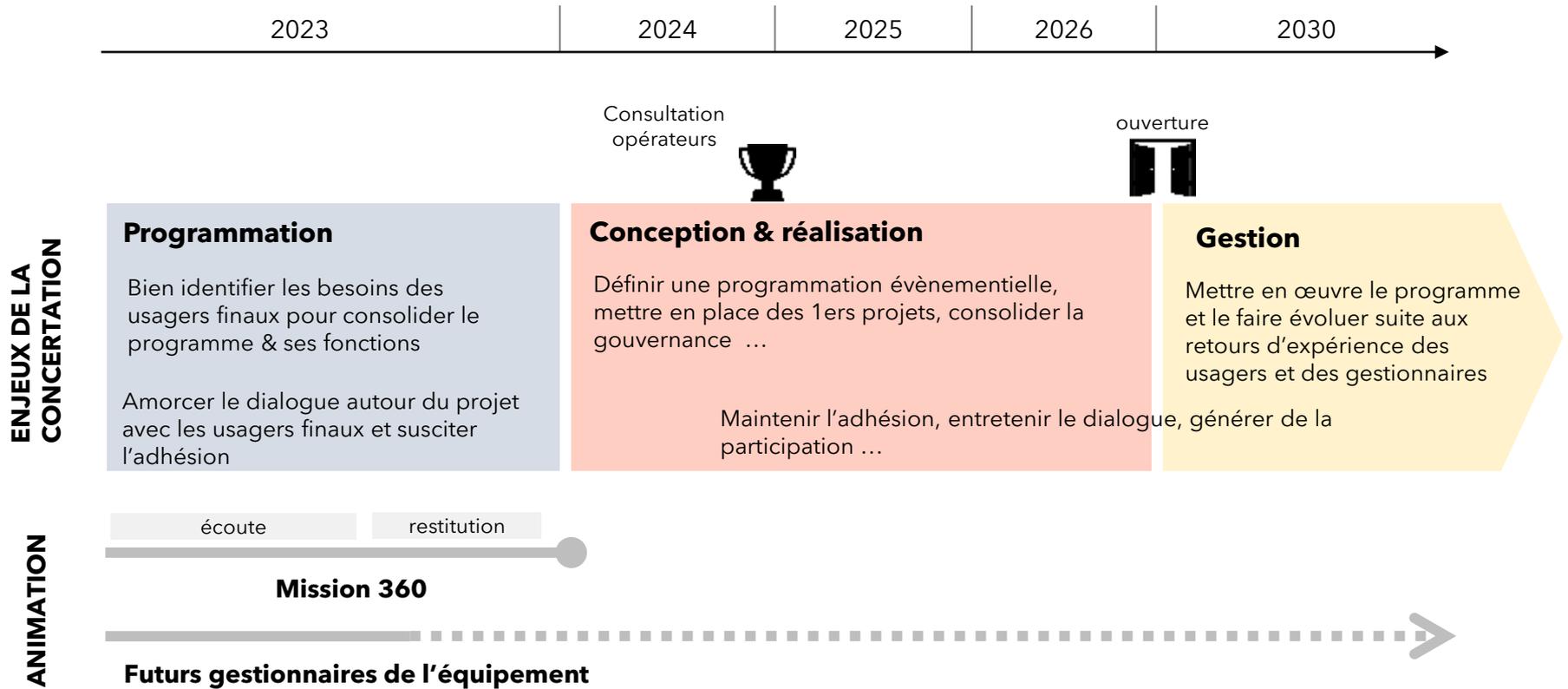
MODE OPÉRATOIRE PROPOSÉ: UN MANAGEMENT DE L'EXPÉRIMENTATION PROCHE DU PILOTAGE TRADITIONNEL DES PROJETS D'INVESTISSEMENT



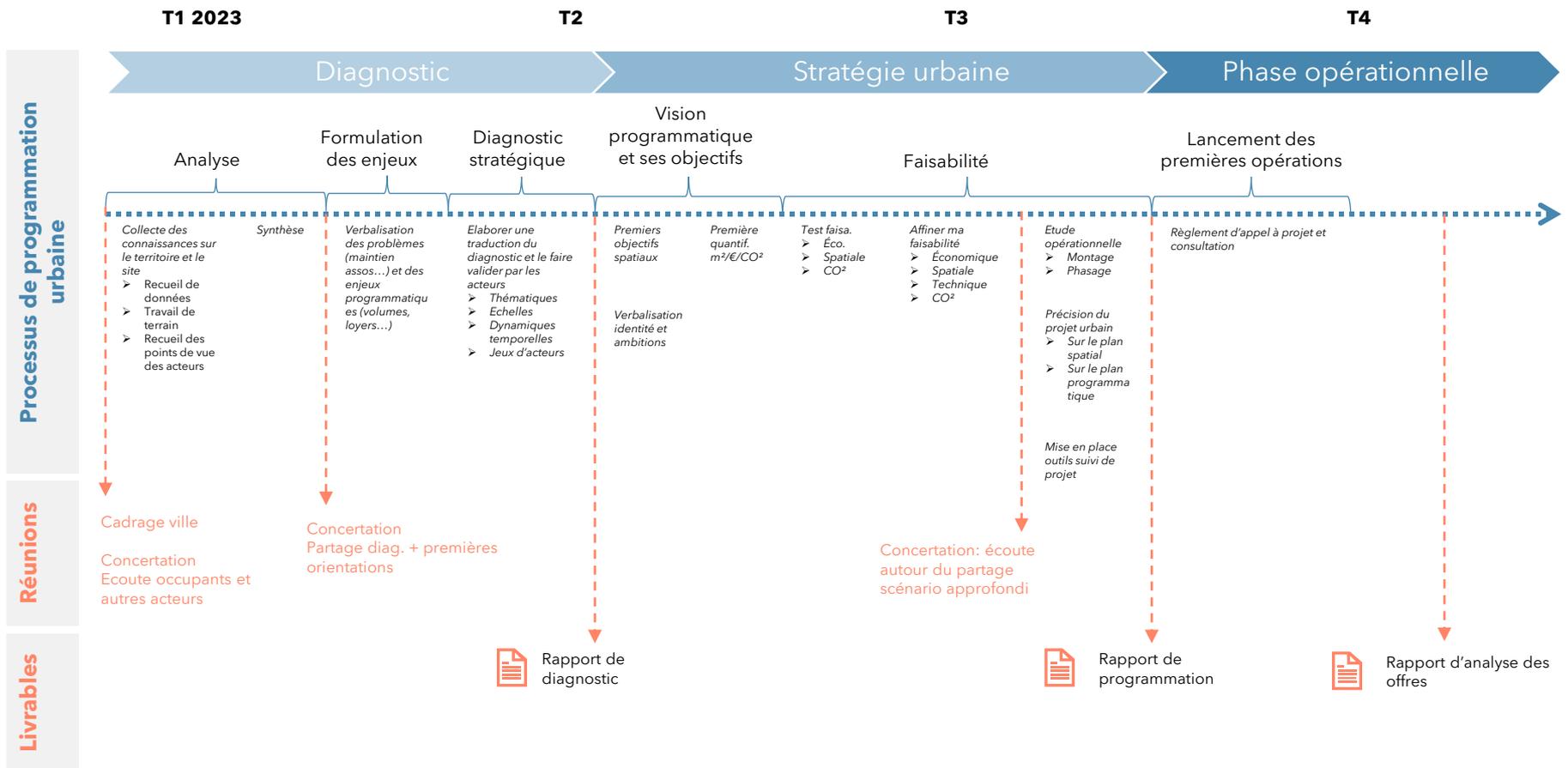
Les livrables et le répertoire des intervenants sont stockés sur un espace collaboratif accessible aux acteurs du projet selon leurs compétences

Mutation de l'îlot Roper Chaillioux

Les enjeux de la concertation à chaque phase du projet

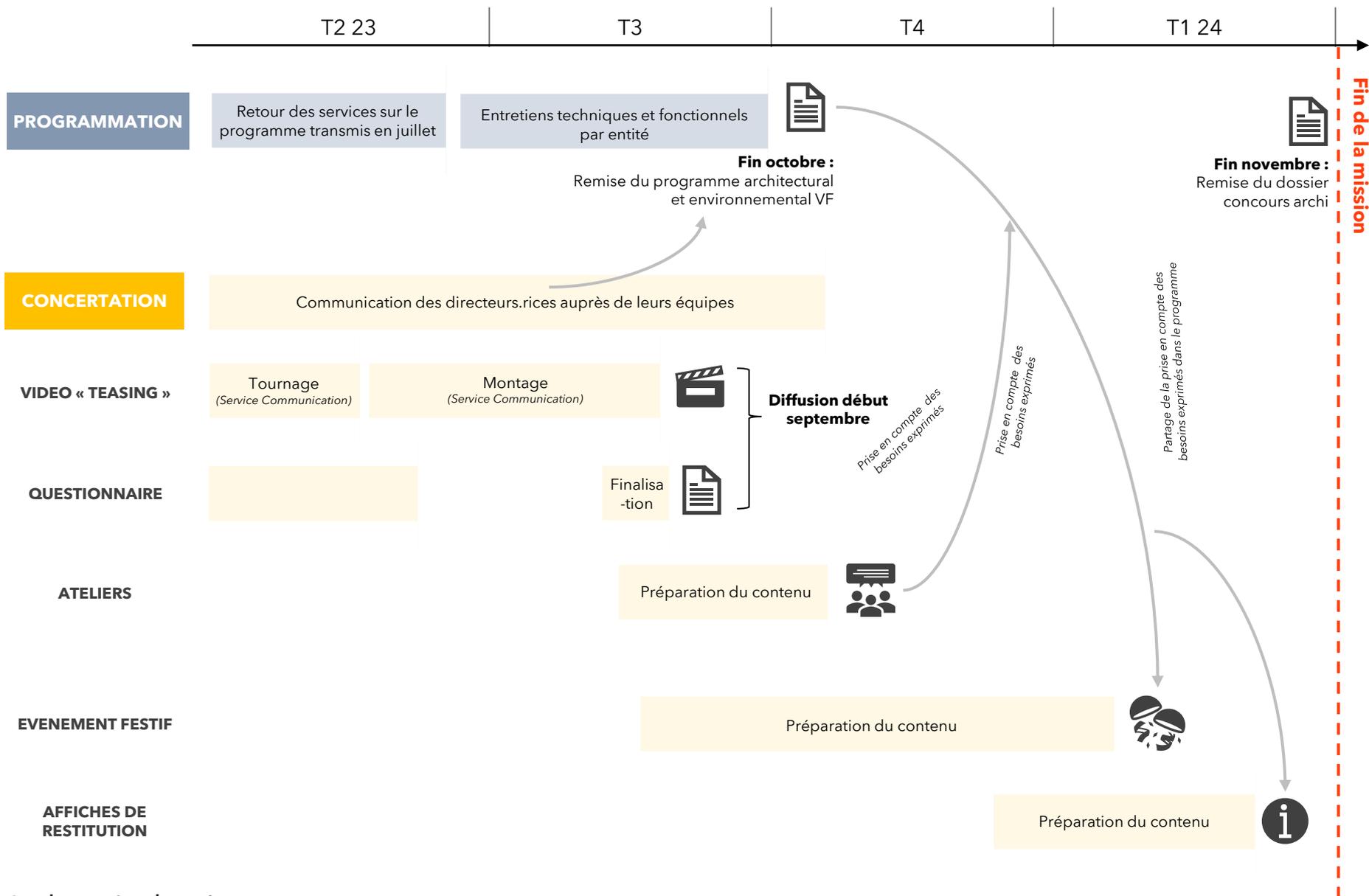


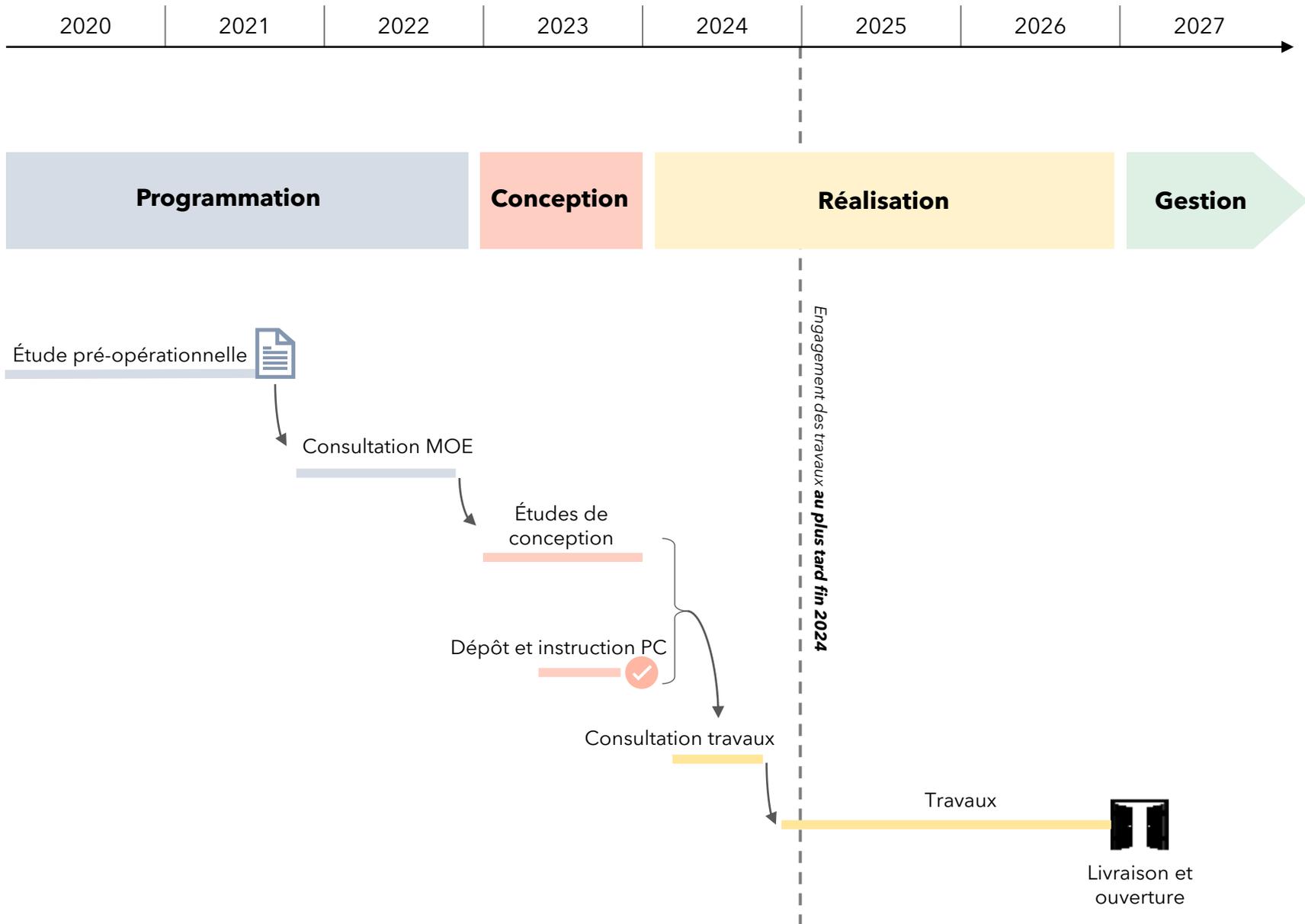
DÉMARCHE DE PROGRAMMATION



Équipement socio-culturel du quartier des Navigateurs

Planning de la mission concertation au sein de la mission programmation







Livrable



Réunion d'équipe projet + Ville



MANAGEMENT & VALIDATION

PROGRAMMATION

Programme fonctionnel

Benchmark

Programme détaillé

Chiffrage

MODÈLE ÉCO. & MODALITÉS DE RÉALISATION

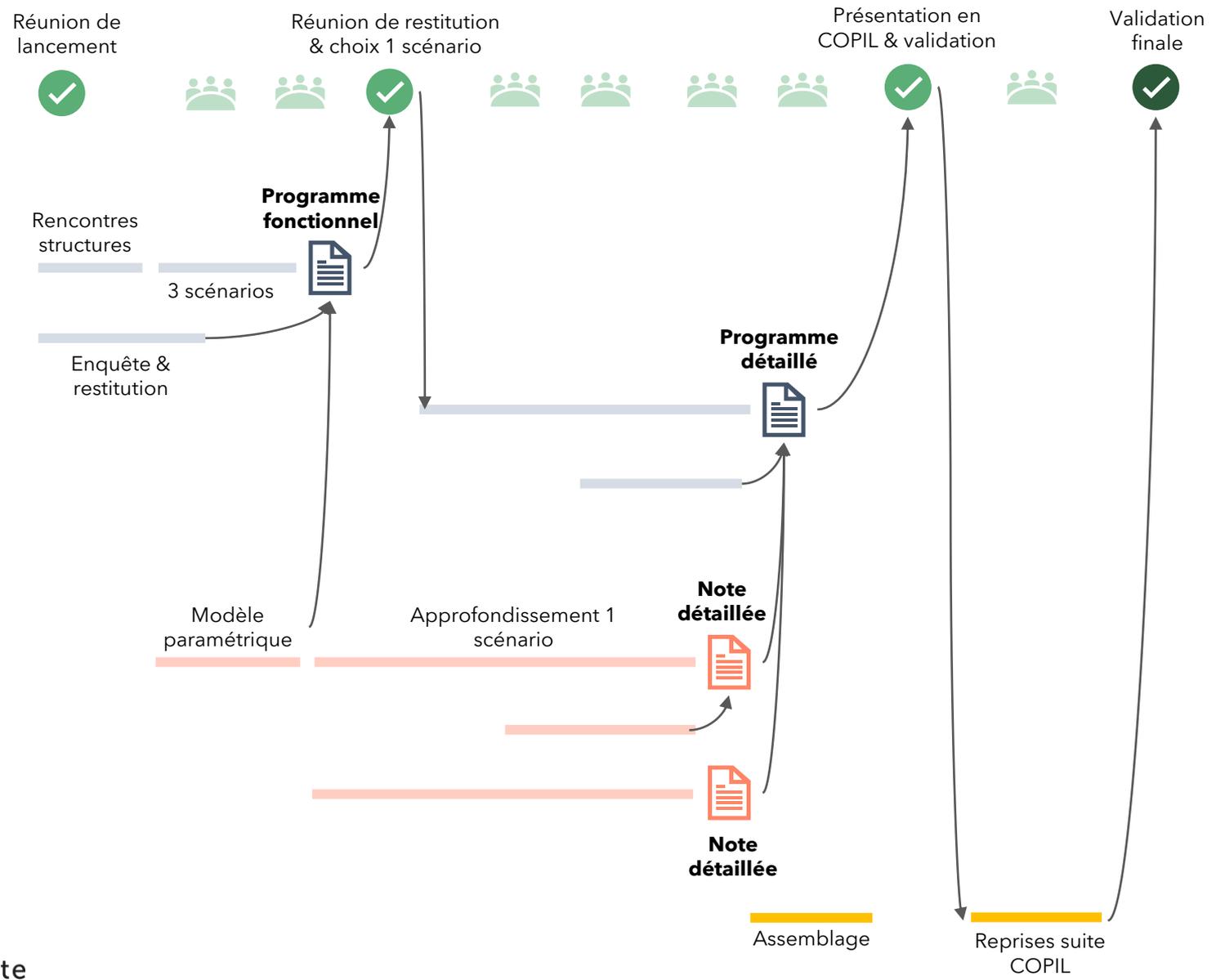
Modèle éco.

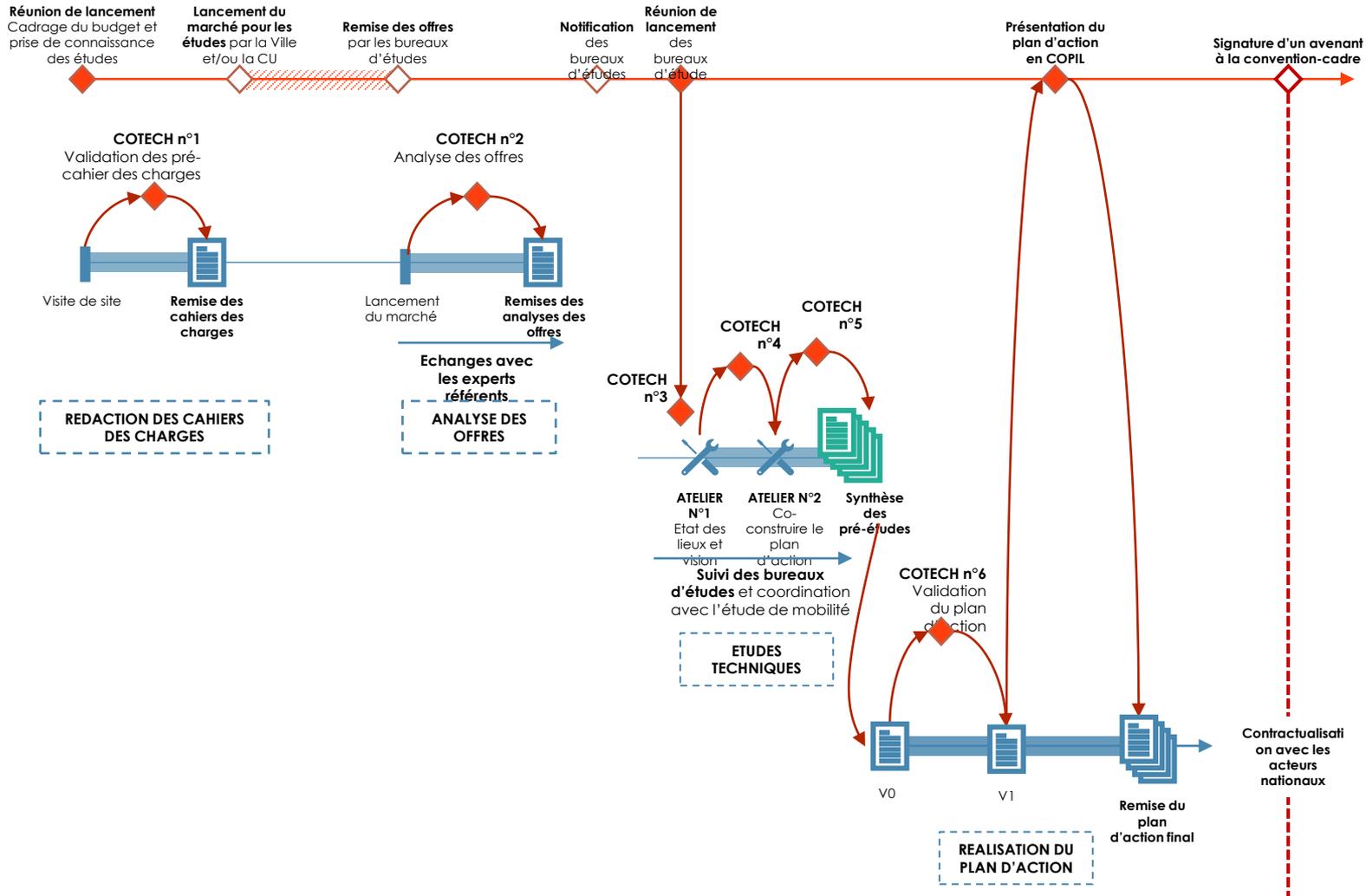
Plan de financement

Modalités de réalisation

ASSEMBLAGE

troiscentsoixante



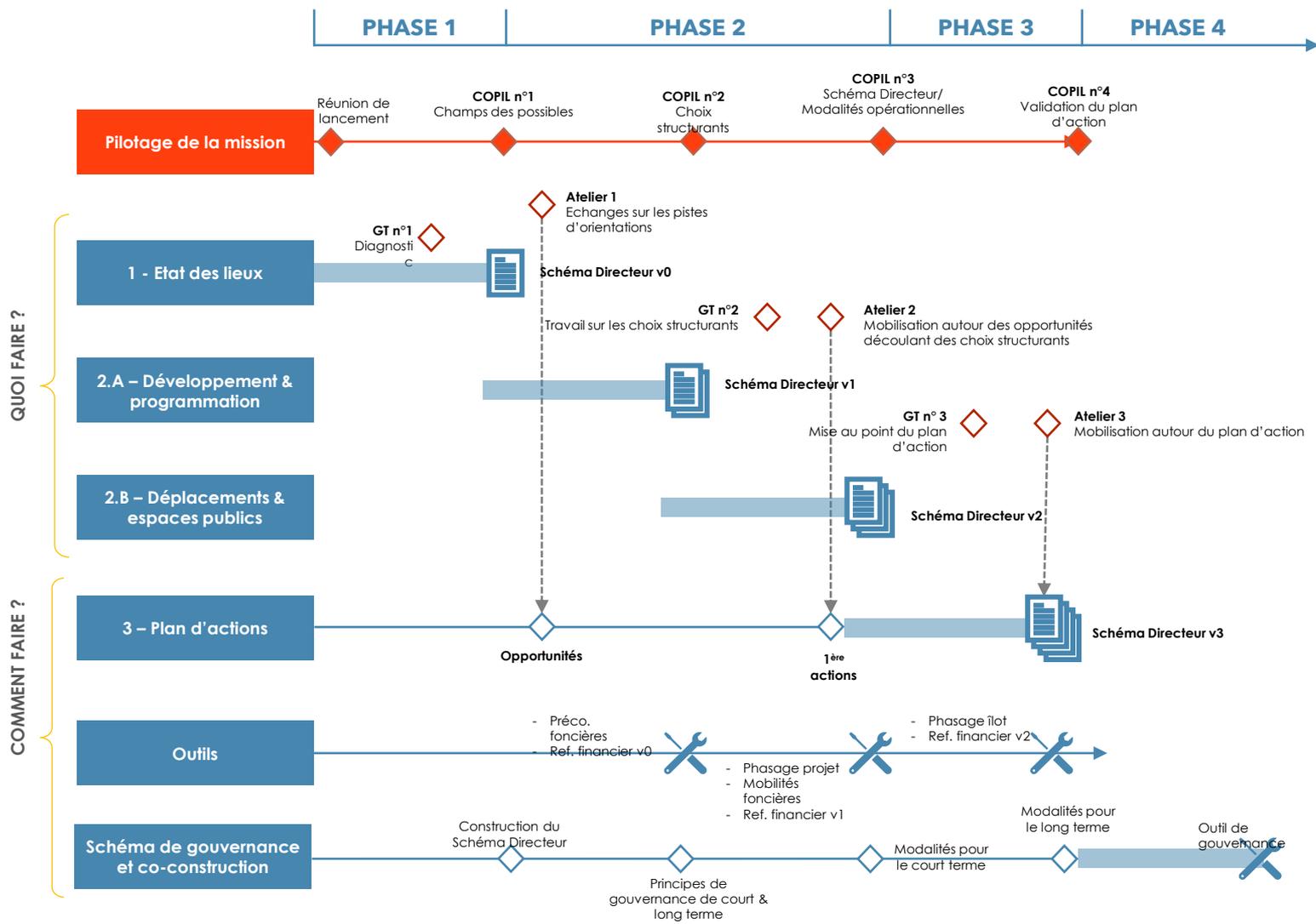


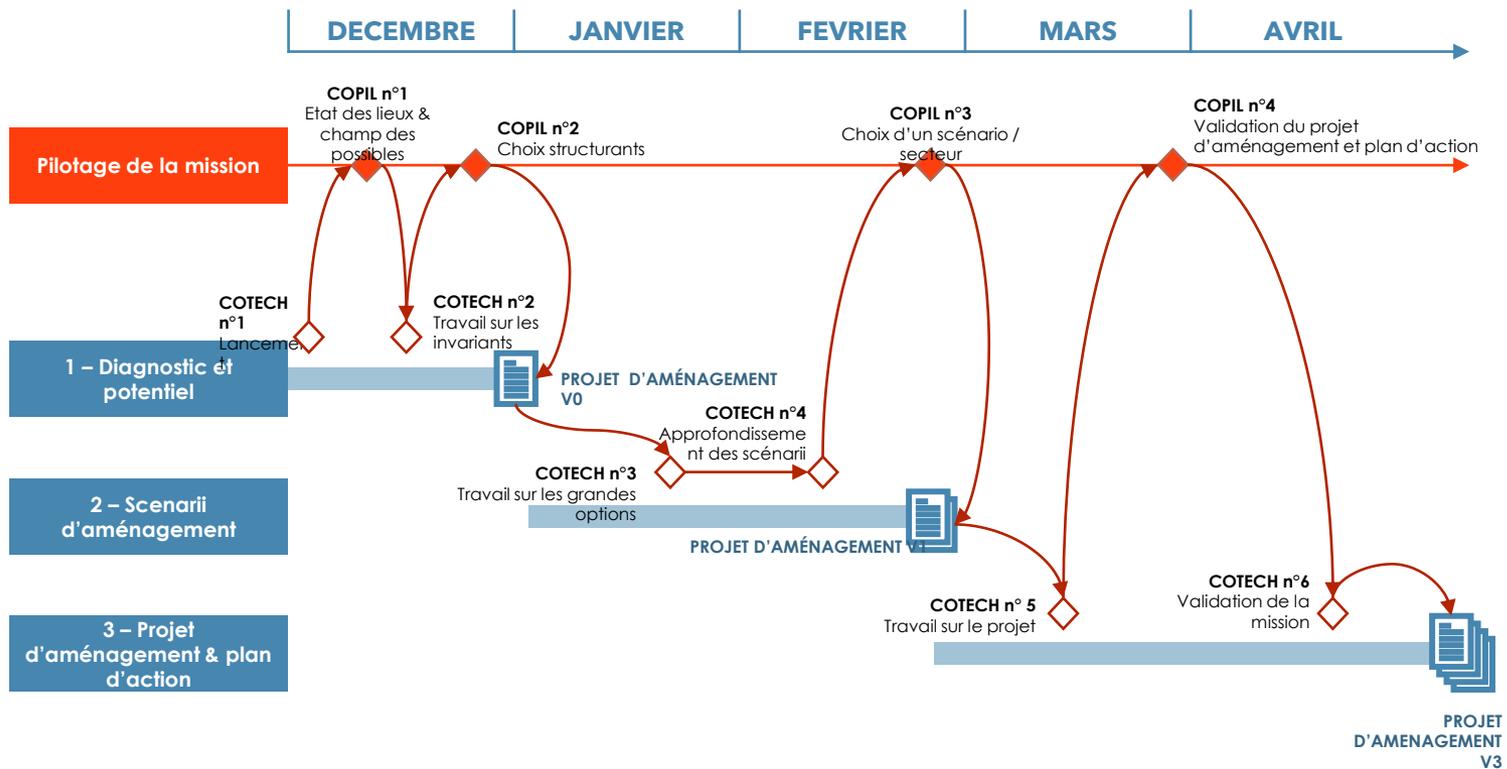
Pilotage de la mission

1 – Mobiliser les expertises nécessaires

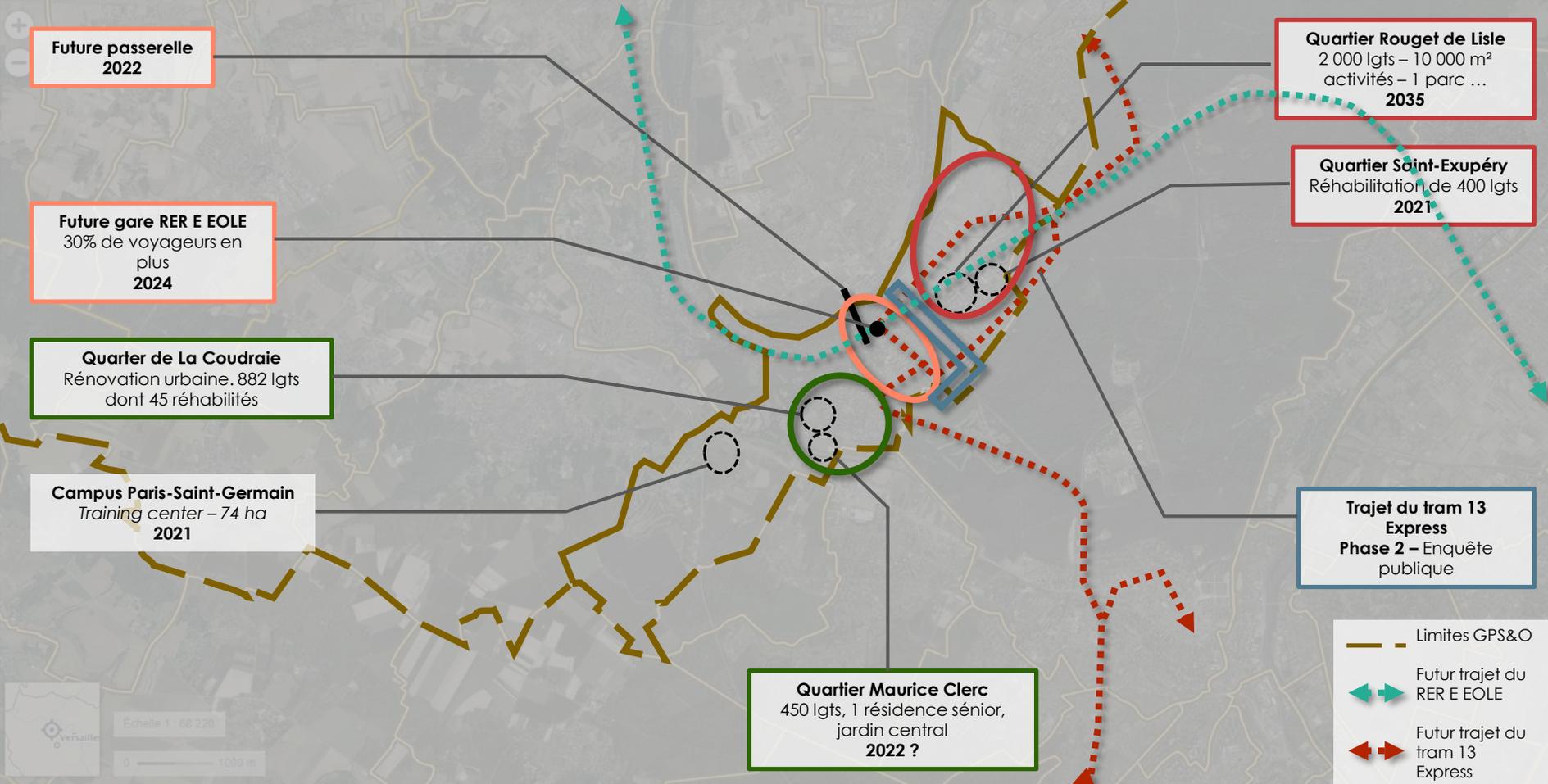
2 – Construire un plan d'action cohérent et partagé

3 – Préparer la contractualisation avec les acteurs nationaux





SECTEURS OPERATIONNELS DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE ET PROJETS PROGRAMMES

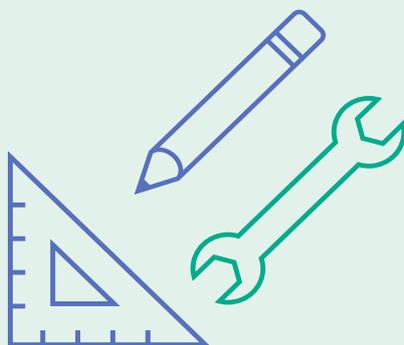


Secteur 1
Hypercentre et pôle gare

Secteur 2
Quartier Rouget de Lisle et Saint-Exupéry

Secteur 3
Trajet du Tram 13

Secteur 4
Quartier des Hauts-de-Poissy (Beaugregard et La Coudraie)



PROMOUVOIR LES COMMUNS :

Les sept piliers de la plateforme de marque Axès

- ➔ Je cherche des éléments de langage pour promouvoir un projet de commun, avec des arguments sur l'impact social et économique : je pourrai en puiser, pour les adapter, dans cet exemple havrais !

PLATEFORME DE MARQUE

PRÉSENTER & EXPLICITER LES 7 PILIERS DE LA PLATEFORME DE MARQUE

L'IDENTITÉ

Ce que l'on est

Un réseau de cafés-coworking ouverts, qualitatifs et abordables, conçus et opérés directement par Logeo, sur l'axe Seine, au pied de ses immeubles, dans le prolongement de son service aux habitants.

Ces lieux hybrides proposent également des services à destinations des habitants de Logeo Seine et du quartier, ainsi que des activités et des événements d'intérêt social, économique et culturel.

LA MISSION

Nos objectifs

**Enrichir l'expérience d'habiter
en proposant de nouveaux espaces, services et équipements,
complémentaires du logement à destination
des habitants de Logeo Seine et du quartier.**

**Dynamiser l'activité économique en accompagnant
les évolutions des modes de travail
et en stimulant la collaboration et la création.**

**Renforcer l'attractivité des villes et des quartiers en créant
de l'activité et en facilitant les connections entre les différents
écosystèmes, les mondes de l'art et de la culture.**

**Lutter contre l'isolement grâce à des lieux de rencontres
et d'échanges ouverts qui favorisent le lien social.**

**Contribuer à l'égalité des chances
et remplir une mission de service public de proximité .**

LA PROMESSE

Notre proposition de valeur

Des cafés / coworking conviviaux, ouverts à tous, aménagés avec soin, qui s'adaptent aux spécificités locales de leur implantation tout en partageant une identité forte et le même socle fonctionnel :

Des espaces de coworking bien équipés et accessibles gratuitement

—

Une offre de boissons et de petite restauration abordable, qualitative et à tendance bio/local.

—

Tous les services d'un point d'accueil de Logeo Seine.

—

Une palette de services complémentaires qui facilitent le quotidien de tous les habitants du quartier

—

Des activités et une programmation événementielle conçues en partenariat avec les acteurs locaux

LES BÉNÉFICES

Les avantages retirés

**Travailler dans d'excellentes conditions près chez soi
Profiter d'un environnement stimulant et propice à la créativité**

**Disposer d'un lieu convivial, accueillant et chaleureux
où l'on peut passer du temps, boire un verre et bien manger pour pas cher**

Accéder facilement aux services et aux équipes de Logeo Seine

Utiliser des services qui facilitent la vie au quotidien

**Sortir / Se cultiver / Participer à des activités collectives
S'émanciper / S'épanouir**

**Avoir une vie sociale / Se faire des relations personnelles
et professionnelles / Se sentir appartenir à une communauté**

Se sentir considéré, privilégié, fier de l'endroit où on habite

L'AMBITION

En 2030...

Une quinzaine de café coworking déployés sur l'axe Seine

Une amélioration mesurable de l'attractivité de l'offre habitat de Logeo Seine

Un impact social et économique sur les territoires d'implantation

**La confortation de Logeo Seine comme un acteur incontournable
et innovant de l'Habitat sur l'axe Seine**

Un quatrième métier pour Logeo Seine

Une contribution positive à l'image du secteur du logement social

Un modèle de tiers-lieux qui fait référence

Un style, une posture et une tonalité d'accueil nouvelle et unique

Une nouvelle vision / approche du service public de proximité

LES VALEURS

Ce qui fédère

Populaire / Accessible / Ouverture

Social / Solidarité

Humanité / Bienveillance

Collectif / Faire ensemble

Diversité sociale et générationnelle

Innovation / entrepreneuriat / modernité / ambition

Proximité

LE STYLE ET LE TON

Tonalité et caractère

Direct / Simple / Dynamique / Juste

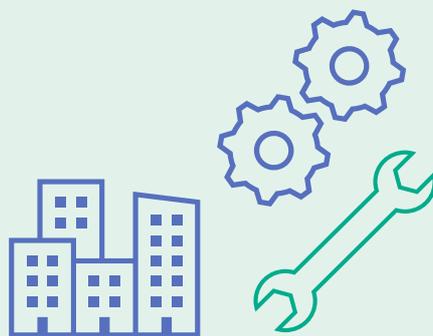
Décontracté / Souriant

Respectueux / Professionnel

Qualitatif / Soigné / Confortable

Stylé / « Smart »

Original / Nouveau / Unique



FAISABILITE D'UN COMMUN :

Étude juridique de faisabilité

- ➔ Je m'interroge sur les enjeux juridiques liés à mon commun : cette étude détaille, au travers d'un cas d'étude concret, le café-coworking Axès, la faisabilité du projet vis à vis du code de l'urbanisme, du droit de la concurrence et de la commande publique. Elle précise également les opportunités de montage du projet : nécessité d'un contrat de location, mise à disposition de personnels, portage financier...



CONSULTATION

DE : Earth Avocats – Sophie IMBAULT

A : [REDACTED]

DATE : version modifiée le 8 juin 2022

OBJET : Tiers-Lieux

Chères Mesdames, Cher Monsieur,

Nous revenons vers vous concernant dans le cadre de l'analyse des modalités de portage et de fonctionnement d'une activité de gestion de tiers-lieux par SA d'HLM) et SCP d'HLM.

Nous comprenons que les tiers-lieux proposeraient notamment, outre les services classiques d'accueil des locataires, les services suivants :

- coworking avec accès contrôlé mais à titre gratuit,
- espace café/petite restauration (service payant),
- salle(s) à louer pour des événements privés (service payant).

L'analyse ci-après distingue :

- la faisabilité du projet eu égard à l'objet social des deux sociétés, tel qu'encadré par le code de la construction et de l'habitation (I.),
- la faisabilité du projet en termes de droit de la concurrence eu égard à la gratuité du service de coworking (II.),
- les interactions à prévoir entre les sociétés groupe eu égard au respect des règles de la commande publique (III.), à la nécessité ou non de prévoir un contrat de location des locaux et, le cas échéant, un loyer (IV.) ainsi que les modalités de mise à disposition ou de transfert de personnels (V.),
- enfin, sur la base de l'ensemble de ces développements, est analysée la pertinence du portage de ces activités par l'une ou l'autre des sociétés du groupe (VI.).

I. EN TERMES DE FAISABILITE EU EGARD A L'OBJET SOCIAL DES SOCIETES D'HLM

A titre liminaire, il convient de rappeler que les sociétés d'HLM interviennent principalement dans le cadre de missions de service d'intérêt économique général (SIEG) définie à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Elles peuvent, par ailleurs, exercer certaines activités ne relevant pas de ces missions principales, dans une logique de diversification, dans la limite des compétences listées aux articles L. 422-2 du CCH s'agissant des SA d'HLM et L. 422-3 du même code s'agissant des SCP d'HLM.

Ceci étant exposé, il convient d'opérer une distinction entre les projets s'inscrivant dans le cadre d'une convention relative à la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville (I.1) et ceux envisagés par le groupe, indépendamment d'une telle convention (I.2).

En toute hypothèse, il convient d'exposer les points de vigilance à anticiper en termes de financement et de comptabilisation de ces activités (I.3).

I.1 Sur les projets s'inscrivant dans le cadre d'une convention relative à la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville

Aux termes de l'article L. 422-2 du CCH :

« Elles [les SA d'HLM] ont également pour objet :

-de réaliser pour leur compte ou pour le compte d'un tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations. Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain ; dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants. »

Il doit être relevé que l'article L. 422-3 du CCH prévoit une disposition similaire s'agissant des SCP d'HLM.

En d'autres termes, les sociétés d'HLM (SA ou coopératives) peuvent réaliser toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain, dans le cadre plus large d'une convention relative à la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville.

En l'absence de jurisprudence ou rapport topique de l'ANCOLS¹ sur l'interprétation de cette disposition, il peut être relevé d'un point de vue empirique qu'Immobilière 3F a pu réaliser une reconversion d'un ancien garage Renault dans le 11^{ème} arrondissement à Paris (à l'initiative de la ville dans le cadre du projet « Réinventer Paris II »²), incluant outre des logements la création de plus de 3 450 m² d'activités et de commerces (coworking, micro-crèche, salle d'escalade, etc)³.

Ainsi, la réalisation et la gestion de tiers-lieux par une société d'HLM paraît envisageable lorsqu'elle s'inscrit dans le cadre plus large d'une convention relative à la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville.

Il convient toutefois de relever que cette possibilité suppose, à notre sens, que la réalisation du tiers-lieu s'inscrive plus globalement dans le cadre d'opérations foncières ou d'aménagements spécifiques confiées par un tiers (collectivité ou aménageur).

Ce fondement ne paraît pas adapté s'agissant d'un projet à l'initiative de la société d'HLM, indépendant d'une telle opération.

En l'espèce, le document de présentation adressé concernant [REDACTED], indique que ce projet : « *se veut être un axe majeur pour le renouvellement* »

¹ Il peut être mentionné que dans un rapport relatif à l'OPH de Gennevilliers, l'ANCOLS évoque sans formuler de remarque particulière la fermeture des halls traversant devant être transformés en espace de coworking et en pépinière d'entreprises, dans le cadre d'un projet plus large de renouvellement urbain (https://www.ancols.fr/files/live/mounts/XNET_PRD-mount-mountPoint/INTERNET-PROD/Contrôle%20et%20suites/Rapports%20de%20contr%C3%B4le/RC%202021/RC%202021%2003/2018-086_OPH-Gennevilliers_RB_signed_encrypted_.pdf) Il s'agit néanmoins d'un projet s'inscrivant dans le cadre d'une convention de rénovation urbaine ANRU et, uniquement, d'une réhabilitation, sans que les modalités de gestion des espaces ne soient évoquées.

² <https://mairie11.paris.fr/pages/reinventer-paris-ii-9968>

³ <https://www.groupe3f.fr/actualites/immobiliere-3f-laureate-de-la-4eme-edition-des-trophees-de-linnovation-hlm>

du centre ancien du quartier [REDACTED] », ainsi qu'une consultation lancée par [REDACTED] remportée par [REDACTED] pour la requalification du centre ancien.

Il conviendrait de pouvoir confirmer que cette opération intervient bien dans le cadre d'une convention conclue entre la ville et LA SA d'HLM, en vue d'un projet plus large de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville.

Si tel est bien le cas, il pourrait à notre sens être considéré que LA SA d'HLM peut réaliser une telle opération dans le cadre de son objet social. A défaut, il conviendra de pouvoir s'appuyer sur un autre fondement (voir I.2 *infra*).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I.2 Sur les projets envisagés indépendamment d'une telle convention

Aux termes de l'article L. 422-2 du CCH :

« Elles [les SA d'HLM] peuvent, dans le respect des dispositions du dernier alinéa du même article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale :

- *construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ; »*

Il doit être relevé que l'article L. 422-3 du CCH prévoit une disposition similaire s'agissant des SCP d'HLM.

Il convient d'analyser successivement la nécessité, ou non, de constituer une filiale pour mettre en œuvre cette compétence (I.2.1) et la possibilité, ou non, de « gérer » les locaux considérés dans ce cadre (I.2.2).

Le respect des conditions du dernier alinéa de l'article L. 411-2 du CCH sera évoqué au sein du I.3 *infra* s'agissant des règles de financement et de comptabilisation de l'activité.

I.2.1 Sur la nécessité ou non de constituer une filiale dédiée

Il doit être relevé que la version initiale de cette disposition dans la version initiale du projet de loi dit « ELAN »⁴ prévoyait que les organismes HLM aient la possibilité : « De créer une filiale pour construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ; ».

La constitution obligatoire d'une filiale était initialement privilégiée pour garantir l'étanchéité des financements perçus par les sociétés d'HLM au titre de leur mission de SIEG⁵.

Néanmoins, cette rédaction a été modifiée par amendement n° COM-815, les sociétés d'HLM pouvant, dans la version adoptée du texte et à l'issue du vote de cet amendement, exercer ces activités : « le cas échéant par la création d'une filiale ». Les motifs de cet amendement indiquaient expressément :

« Le présent amendement propose ainsi **de rendre facultative l'obligation de créer des filiales**. Il précise également que l'organisme, quelle que soit la modalité d'exercice choisie –directe ou via une filiale- devra respecter les règles de la comptabilité séparée entre les activités relatives au SIEG et celles hors SIEG. »

En d'autres termes, la mention selon laquelle ces activités s'exercent « *le cas échéant par la création d'une filiale* », vise précisément à permettre à la société d'HLM de choisir entre :

- la création d'une filiale dédiée, à titre facultatif,
- ou l'exercice de ces activités en direct.

⁴ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

⁵ https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/cion-eco/l15b0971_rapport-fond :

« Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Aujourd'hui, effectivement, un office a tout à fait la possibilité de gérer un pied d'immeuble et d'y faire un local commercial. Demain, il aura toujours cette possibilité. Il faut aussi qu'il puisse devenir opérateur de la revitalisation du centre-ville, mais en direct ou via une filiale ? Si une filiale me semble nécessaire, c'est parce que c'est au titre du logement que les bailleurs sociaux bénéficient aujourd'hui d'aides. Le principe des SIEG est que les aides auxquelles ils donnent droit doivent être fléchées. Il me paraît donc assez clair qu'une filialisation s'impose. »

En l'espèce, nous avons compris de nos échanges que le scénario consistant à créer une filiale dédiée devait être écarté, sous réserve de confirmer que ce dernier ne constituait pas une obligation légale.

Ainsi, il résulte de ce qui précède que la SA d'HLM pourrait mettre en œuvre cette compétence directement, sans constituer de filiale dédiée.

1.2.2 Sur la possibilité, ou non, de « gérer » les locaux considérés

Aux termes d'une lecture littérale, la disposition citée distingue deux hypothèses :

- la possibilité de « **construire, acquérir, vendre ou donner en location** » des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel. Il doit être relevé qu'il n'est pas indiqué qu'elles peuvent « gérer » ces locaux.
- En revanche, il est indiqué que les sociétés d'HLM peuvent gérer des « **immeubles abritant** » de tels locaux.

Il n'existe pas, à notre connaissance, de jurisprudence ou rapport topique de l'ANCOLS qui se soit prononcé sur la possibilité pour l'organisme HLM, dans ce cadre, d'assurer une gestion des locaux considérés.

Néanmoins, il peut être relevé qu'aux termes des débats parlementaires, la notion de « gestion » des équipements et locaux considérés ne paraît pas distinguée des autres missions de construction, acquisition, vente et mise en location. Ainsi :

- La rapporteure de la commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale indique : « *Par ailleurs, les nouvelles compétences qui leur sont octroyées en matière **de construction et de gestion d'équipements locaux et d'immeubles commerciaux** leur permettront de participer activement à la revitalisation des centres des villes moyennes, dans le cadre des opérations de revitalisation de territoire (ORT) prévues à l'article 54 du présent projet de loi.* »⁶ ;
- De même que le secrétaire d'Etat auprès du ministre de la cohésion des territoires indique : « *Aujourd'hui, effectivement, un office a tout à fait la possibilité **de gérer un***

⁶ Rapport de la commission des affaires économiques sur le projet de loi, après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (n°846).

pied d'immeuble et d'y faire un local commercial. Demain, il aura toujours cette possibilité. »⁷

Ainsi, la distinction entre la « gestion » et les activités consistant à « construire, acquérir, vendre ou donner en location » les locaux considérés n'est pas évoquée plus avant dans le cadre des travaux parlementaires.

En outre, d'un point de vue empirique, il peut être mentionné que des organismes d'HLM ont pu intégrer des espaces de coworking qu'ils gèrent directement, au sein d'immeubles leur appartenant⁸.

Il résulte de tout ce qui précède que, en l'absence d'interprétation jurisprudentielle ou de l'ANCOLS, il existe des indices ressortant des travaux parlementaires et d'exemples empiriques, tendant à considérer qu'un organisme HLM peut « gérer » des locaux commerciaux ou professionnels au sein d'immeuble lui appartenant (comprenant, notamment, des espaces de coworking).

Il conviendrait néanmoins de demeurer vigilant à d'éventuelles interprétations futures (notamment de l'ANCOLS), dès lors qu'une lecture stricte de la disposition précitée ne permet pas de confirmer de façon certaine cette possibilité.

En d'autres termes, la gestion des locaux commerciaux ou professionnels par la société d'HLM emporte une part de risque qui ne peut totalement être exclue.

A tout le moins, à notre sens, la notion d'immeuble « abritant » de tels locaux suppose que l'immeuble considéré doit, par ailleurs, être affecté à un autre usage, les équipements d'intérêt général, locaux commerciaux ou professionnels, devant occuper une partie de cet immeuble. Par exemple :

- **Exploitation de pieds d'immeubles dédiés, par ailleurs, au logement,**
- **Exploitation d'un étage et/ou d'un rez-de-chaussée d'un immeuble de bureau dédié aux services de l'organisme HLM.**

⁷ *Ibid.*

⁸ Val d'Oise Habitat : [Espace Co-working à Saint Leu - Inauguration - Val d'Oise Habitat - Val d'Oise Habitat \(valdoisehabitat.fr\)](https://www.valdoisehabitat.fr) ; Erigère : [Erigère développe l'employabilité de ses locataires \(lemoniteur.fr\)](https://www.legere-developpe.com) ; Haute-Savoie Habitat : [Coworking - Haute-Savoie Habitat \(hautesavoiehabitat.fr\)](https://www.hautesavoiehabitat.fr).

Ils enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés au présent article sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. »

Il en résulte, "une part, que les organisme HLM doivent tenir une comptabilité analytique distinguant le résultat de leurs activités de SIEG et leurs activités hors SIEG.

D'autre part, ceci vise en particulier à garantir que les aides perçues au titre de leurs activités de SIEG et les résultats de cette activité, sont exclusivement utilisés pour le financement des activités relevant de cette même qualification.

En d'autres termes, les aides publiques perçues par un organisme HLM et les résultats issus de son activité relevant du SIEG (par exemple : recettes locatives issues de la gestion des logements sociaux), ne peuvent pas être utilisé pour financer des activités « hors SIEG ».

Par référence à la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général, les missions qualifiées de « SIEG » sont limitativement définies à l'article L. 411-2 du CCH⁹.

⁹ « -la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général, jusqu'au 1er janvier 2020, les opérations susmentionnées destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque les logements correspondants représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme ;

-la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum, majorés de 11 %, fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général, dans la limite de 25 % des logements vendus par l'organisme, les opérations destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources dépassent les plafonds maximum susmentionnés sans excéder les plafonds fixés au titre IX du livre III, majorés de 11 %, lorsque l'ensemble des opérations sont assorties de garanties pour l'accédant dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

-la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ou situés dans le périmètre

Les activités envisagées par le groupe la SA d'HLM dans le cadre des tiers-lieux, ne relèverait pas de cette catégorie¹⁰.

En l'espèce, il conviendra donc de garantir que les tiers-lieux ne bénéficient :

- ni de financements accordés à la SA d'HLM, au titre de leur mission de SIEG ;
- ni des résultats de ces activités.

Cette étanchéité financière des activités « SIEG » et « hors SIEG » devra être garantie dans le cadre de la comptabilité analytique à tenir par la société en charge de la construction et/ou de la gestion des tiers-lieux.

En revanche, rien ne s'oppose à ce que les tiers-lieux soient financés :

- au moyen de recettes issues d'autres activités « hors SIEG » de la société ;
- au moyen de subventions accordées par une entité du groupe à ce titre (sous réserve qu'elles ne soient pas elles-mêmes financées au titre des activités de « SIEG » l'entité considérée). Nous comprenons que tel serait le cas des subventions accordées par Action Logement pour le développement des locaux considérés.

d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 ainsi que, pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, la gestion des copropriétés issues de la cession des logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa du présent article tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de logements. A défaut d'opposition de la part du représentant de l'Etat notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable ;
-l'intervention comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures prévues à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code ;
-les services accessoires aux opérations susmentionnées et les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées. »

¹⁰ C'est précisément en ce sens que, dans le cadre des travaux parlementaires, la filialisation obligatoire de ces activités était initialement envisagée, afin de garantir que ces activités ne bénéficient pas d'aides accordées au titre des activités de SIEG de l'organisme.

II. EN TERMES DE FAISABILITE EU EGARD A LA GRATUITE DU SERVICE DE COWORKING

A titre liminaire, en termes de droit de la concurrence, il peut être rappelé que les articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE) prévoient un principe de l'interdiction des "aides d'Etat" (soit des aides publiques aux entreprises), afin d'éviter qu'une entreprise recevant des aides publiques bénéficient d'un avantage concurrentiel par rapport à une autre entreprise qui n'en bénéficierait pas.

La possibilité pour une entreprise exerçant une activité de SIEG de recevoir des aides publiques constitue une dérogation à ce principe (voir I.3 *supra*) dès lors que les aides considérées sont attribuées en compensation d'obligation de service public et strictement fléchées pour le financement de ces activités.

La circonstance que l'entreprise considérée exerce d'autres activités concurrentielles « hors SIEG » ne présente pas de difficulté particulière, sous réserve de garantir que ces autres activités ne bénéficient pas des financements publics alloués pour les missions de SIEG (voir I.3 *supra*).

En d'autres termes, sous réserve du respect des principes exposés *supra* en termes de comptabilité analytique et d'étanchéité financière des activités considérés, l'exercice par une organisme d'HLM d'activités concurrentielles dans le cadre de son objet social ne présente pas, en tant que tel, de problématique particulière en termes de droit de la concurrence.

Ceci étant exposé, s'agissant de la gratuité de certains des services proposés, il doit être relevé que la jurisprudence commerciale a pu rappeler récemment que :

- la gratuité d'un service ne relève pas nécessairement de la concurrence déloyale, sauf si la présentation est trompeuse et peut induire le consommateur en erreur¹¹ ;
- l'Autorité de la concurrence s'est prononcée dans le même sens s'agissant des pratiques mises en œuvre dans le secteur de la publicité en ligne liée aux recherches¹².

En l'espèce, le développement d'une offre de service de coworking gratuit ne constitue pas, en tant que tel, une pratique concurrentielle déloyale.

¹¹ T. com. Paris, 15e ch., 31 mai 2021 ; voir également CA Paris, 25 novembre 2015, n°12/02931, affaire dite « Google Maps »

¹² Décision 19-D-26 du 19 décembre 2019



Il conviendra néanmoins de s'assurer que la présentation de ce service auprès des usagers ne soit pas « trompeuse » (par exemple : mise en avant excessive de la gratuité, masquant des services additionnels facturés).

III. LES INTERACTIONS A PREVOIR ENTRE LES SOCIETES EN TERMES DE COMMANDE PUBLIQUE

A titre liminaire, nous avons compris de nos échanges que la SA d'HLM demeurerait en tout état de cause propriétaire des locaux considérés, ces derniers étant susceptibles d'être gérés :

- soit par la SA d'HLM (alors propriétaire et gestionnaire) ;
- soit par la SCP d'HLM (alors locataire et gestionnaire).

Dans le cadre de la première hypothèse, la SA d'HLM interviendrait en tant que gestionnaire sur son propre patrimoine sans qu'il ne soit nécessaire, *a priori*, de prévoir des prestations de services entre sociétés du groupe.

En revanche, dans le cadre de la seconde hypothèse, la SCP d'HLM devrait recourir au service de la SA d'HLM pour la réalisation des tiers-lieux en vue de leur exploitation, et pour disposer des moyens nécessaires à la gestion de ces tiers-lieux (appui logistique, entretien, support, etc.).

Or, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article L. 433-1 du CCH, les organismes privés d'HLM (notamment SA ou Coopérative) sont soumis aux règles de la commande publique.

La réalisation de prestations de services entre la SA d'HLM et la SCP d'HLM, sans publicité ni mise en concurrence préalable, nécessiterait donc de justifier d'une dérogation aux règles de la commande publique.

Ceci étant exposé, il convient donc d'analyser successivement la possibilité, ou non, de se prévaloir des exceptions de coopération horizontale non institutionnalisée (III.1) et de quasi-régie (III.2).

III.1 Sur la coopération horizontale non institutionnalisée

Aux termes de l'article L. 2511-6 du code de la commande publique (ci-après CCP) :

*« Sont soumis aux règles définies au titre II les marchés publics par lesquels les pouvoirs adjudicateurs, y compris lorsqu'ils agissent en qualité d'entité adjudicatrice, établissent ou mettent en œuvre **une coopération dans le but de garantir que les services publics dont ils ont la responsabilité sont réalisés en vue d'atteindre les objectifs qu'ils ont en commun**, lorsque les conditions suivantes sont réunies :*

1° La mise en œuvre de cette coopération n'obéit qu'à des considérations d'intérêt général ;

2° Les pouvoirs adjudicateurs concernés réalisent sur le marché concurrentiel moins de 20 % des activités concernées par cette coopération. Ce pourcentage d'activités est déterminé dans les conditions fixées à l'article L. 2511-5. »

Il doit être observé que la coopération mise en œuvre doit avoir pour objet d'assurer conjointement la réalisation de missions de service public en vue d'atteindre des objectifs communs.

Les missions considérées peuvent être exercées à titre obligatoire ou volontaire dès lors qu'elles ont été confiées à des organismes particuliers par le droit public¹³. La direction des affaires juridiques (DAJ) du ministère de l'économie et des finances tend même à considérer que des activités support permettant la mise en œuvre des missions, peuvent être incluses dans la coopération¹⁴.

En revanche, la Cour de Justice de l'Union Européenne (ci-après CJUE) a estimé qu'une mission d'étude et d'évaluation de la vulnérabilité sismique des structures hospitalières n'assurait pas la mise en œuvre d'une mission de « service public » commune aux deux entités publiques, en l'occurrence une mission de recherche scientifique, **dès lors qu'elle correspondait à une activité généralement effectuée par des opérateurs économiques**¹⁵.

S'agissant d'organismes d'HLM il résulte de ce qui précède que, sous réserve de respecter les autres conditions relatives à la coopération horizontale :

- plusieurs organismes d'HLM pourraient mettre en œuvre une coopération afin d'assurer conjointement la réalisation de leurs missions de SIEG (gestion locative sociale, accession sociale à la propriété, vente HLM, etc.) ;

¹³ Cons. 33 de la directive 2014/24/UE

¹⁴ Contrats entre entités du secteur public, DAJ, 1^{er} avril 2019

¹⁵ CJUE, 19 décembre 2012, *Azienda Sanitaria Locale di Lecce, Università del Salento*, Aff. C-159/11, pt. 37 : « À cet égard, il paraît résulter des indications contenues dans la décision de renvoi, premièrement, que ce contrat comporte un ensemble d'aspects matériels dont une partie importante, voire prépondérante, correspond à des activités généralement effectuées par des ingénieurs ou des architectes et qui, bien qu'elles soient basées sur un fondement scientifique, ne s'apparentent cependant pas à la recherche scientifique. Par conséquent, contrairement à ce que la Cour a pu constater au point 37 de l'arrêt *Commission/Allemagne*, précité, la mission de service public qui fait l'objet de la coopération entre des entités publiques instaurée par ledit contrat ne paraît pas assurer la mise en œuvre d'une mission de service public qui est commune à l'ASL et à l'université. »

- cette coopération peut porter sur des services supports nécessaires à la mise en œuvre de ces missions (comptabilité, juridique, achats, etc.).

En l'espèce, nous comprenons que c'est dans ce cadre que, à titre d'illustration, la SA d'HLM et la SCP d'HLM ont pu conclure une convention de coopération pour mutualiser leurs fonctions supports [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

En effet, il pourrait être considéré que les activités concernées (coworking, café / restauration et location de salle) sont généralement effectuées par des opérateurs économiques et n'ont pas été spécifiquement confiées aux organismes d'HLM au titre d'une législation particulière.

Par conséquent il convient d'exclure, sans plus d'analyse et eu égard à la nature des activités considérées, la possibilité de recourir à cette exception.

III.2 Sur la quasi-régie

Aux termes de l'article L. 2511-2 du code de la commande publique :

« Sont également soumis aux règles définies au titre II les marchés publics conclus par une personne morale contrôlée qui est un pouvoir adjudicateur, y compris lorsqu'il agit en qualité d'entité adjudicatrice, avec : (...)

2° Soit une autre personne morale contrôlée par le même pouvoir adjudicateur, à condition que la personne morale à laquelle est attribué le marché public ne comporte pas de participation directe de capitaux privés au capital, à l'exception des formes de participation de capitaux privés sans capacité de contrôle ou de blocage requises par la loi qui ne permettent pas d'exercer une influence décisive sur la personne morale contrôlée. »

Autrement dit, un pouvoir adjudicateur peut attribuer un marché de gré à gré à une entité contrôlée par un même pouvoir adjudicateur (sociétés « sœurs ») si trois conditions **cumulatives** sont réunies. En effet, l'exception de quasi-régie suppose :

- **l'absence de participation directe de capitaux privés au sein de la personne morale contrôlée, à l'exception de celles requises par la loi, sans capacité de contrôle ni de blocage,**
- **l'existence d'un contrôle analogue par le même pouvoir adjudicateur de contrôle.**

Aux termes de l'article R. 422-6 du CCH, les statuts des SCP d'HLM doivent être conformes à des clauses-types réglementaires.

La clause-type n°5 de l'annexe à l'article R. 422-6 du CCH, reprise dans les statuts de LOGEO Gestion, prévoit :

*« Les personnes physiques ou morales ayant vocation à avoir recours aux services de la société ou dont la société utilise le travail, qui doivent détenir, en application de l'article 3 bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée, selon le cas, **au moins 65 ou au moins 51 p. 100 des droits de vote aux assemblées générales de la société**, ne peuvent être que les suivantes :*

- *les personnes physiques ayant recours aux services de la société ;*
- *les accédants à la propriété qui acquièrent leur logement auprès d'une société constituée en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation ;*
- *les sociétés civiles coopératives de construction ;*
- *les employés de la société. »*

En d'autres termes, par nature et indépendamment des participations en capital, une SCP d'HLM comporte des participations obligatoires de capitaux privés.

A supposer que ces participations privées puissent être considérées comme étant « requises par la loi »¹⁶, il conviendrait de démontrer qu'elles n'emportent pas de capacité de contrôle ou de blocage.

¹⁶ Dès lors qu'elles sont prévues par les clauses-types réglementaires, étant néanmoins précisé que, à notre connaissance, aucune jurisprudence n'a confirmé une telle qualification s'agissant d'une SCP d'HLM.

La fiche technique précitée de la DAJ du ministère de l'économie et des finances vise à ce titre la situation d'actionnaires minoritaires ne détenant pas de minorité de blocage¹⁷.

Classiquement, les actionnaires d'une société anonyme dispose d'une minorité dite de « blocage » lorsqu'ils disposent d'un tiers des droits de vote en assemblée générale plus une voix¹⁸.

Or, en tout état de cause, plus qu'une minorité de blocage, les associés privés obligatoires au sein d'une SCP d'HLM dispose d'une majorité simple de 51% des droits de vote en assemblée générale, pouvant atteindre 65% des droits de vote.

Il en résulte, à notre sens, que le statut de SCP d'HLM et les règles de répartition des droits de vote en assemblée générale est, en tout état de cause, incompatible avec la caractérisation d'une exception de quasi-régie, dès lors qu'il requiert :

- des participations privées avec une capacité de contrôle et de blocage.
- Par ailleurs, dans ces conditions, le « contrôle analogue » par un pouvoir adjudicateur de contrôle ne pourrait pas être caractérisé.

[REDACTED]

Il résulte de tout ce qui précède que, s'agissant du projet considéré, les exceptions initialement envisagées quant aux règles de la commande publique tendent à être exclues.

Il s'agit d'un inconvénient important s'agissant du scénario consistant à confier la gestion des tiers-lieux à la SCP d'HLM.

Par conséquent, dans le cadre de l'organisation actuelle du groupe, ceci tend à favoriser le scénario concentrant la propriété et la gestion des tiers-lieux par la SA d'HLM.

Il peut être mentionné que l'option alternative suivante pourrait être envisagé :

¹⁷ Contrats entre entités du secteur public, DAJ, 1^{er} avril 2019

¹⁸ Permettant, le cas échéant, de bloquer une décision relevant de l'assemblée générale extraordinaire nécessitant une majorité qualifiée des deux-tiers.

- constituer un groupement d'intérêt économique (GIE) entre la SA d'HLM et la SCP d'HLM,
- organiser la gouvernance du GIE afin de caractériser les conditions d'une quasi-régie conjointe entre ce dernier et ses membres,
- faire réaliser les prestations d'appui au développement des tiers-lieux par le GIE, en situation de quasi-régie avec ses membres.

Il doit néanmoins être relevé qu'une telle alternative emporterait des conséquences importantes en termes d'organisation du groupe (mise à disposition voire transfert de personnels notamment, voire un élargissement à d'autres fonctions supports).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IV. LES INTERACTIONS A PREVOIR ENTRE LES SOCIETES EN TERMES DE LOCATION DES LOCAUX

A titre liminaire, comme mentionné *supra* (voir III.) dès lors que la SA d'HLM demeurerait en tout état de cause propriétaire des locaux considérés, la formalisation d'un contrat de location des locaux serait propre au scénario de gestion des tiers-lieux par la SCP d'HLM.

Ceci étant exposé, nous comprenons que le groupe envisage le cas échéant une location à titre gratuit ou à loyer faible.

Il doit être rappelé que les actes accomplis pour le compte d'une société doivent répondre à son intérêt social. Ainsi, le délit d'abus de biens sociaux (ci-après ABS) sanctionne les décisions de dirigeants qu'ils savent contraire à cet intérêt social, à des fins personnelles ou afin de favoriser une autre entreprise dans laquelle ils sont intéressés directement ou indirectement¹⁹.

Par exemple, l'attribution d'avances de trésorerie sans contrepartie à des sociétés comportant des dirigeants communs a pu être qualifiée d'ABS²⁰.

Il doit être observé que le respect de la procédure d'approbation des conventions réglementées ne suffit pas, à lui seul, à écarter toute atteinte à l'intérêt social²¹.

Pour autant, la démonstration de l'existence d'un « groupe de sociétés » est considérée comme un fait justificatif²² écartant la qualification d'ABS.

Cette notion de groupe est appréciée en fonction de l'existence d'un « *intérêt économique, social ou financier commun, apprécié au regard d'une politique élaborée pour l'ensemble de ce groupe.* »²³

Cette définition est plus large que celle liée à la seule notion de contrôle, au sens de l'article L. 233-1 et suivants du code de commerce. Ainsi, la jurisprudence pénale conclut à la nécessité de liens en capital²⁴ mais ne se limite pas aux règles de contrôle définies par le droit des sociétés²⁵.

¹⁹ Art. L. 2456-6 3° et L. 242-30 al. 1^{er} du code de commerce.

²⁰ Cass. Crim. 9 janvier 1984 ; 24 juin 1991 ; 4 septembre 1996 ; 20 mars 2007, n° 05-85.253

²¹ Mémento sociétés commerciales, ed. Francis Lefebvre, 2022, n° 80580

²² Voir notamment : Crim., 6 avril 2016, n° 15-80.150 et l'arrêt de principe Crim., 4 février 1985, Bull. crim. n° 54.

²³ Crim., 4 février 1985, préc.

²⁴ Voir par exemple : Crim., 22 janvier 2003, n° 02.81.151

²⁵ Voir par exemple : Crim., 21 juin 2000, n° 99-83.794



Également, la jurisprudence considère que l'établissement de comptes consolidés (lié, néanmoins, à la notion de contrôle²⁶) crée une présomption d'existence de groupe²⁷.

Enfin, la jurisprudence, au terme d'une appréciation très casuistique, prend en compte l'existence d'un certain nombre d'éléments de fait (par exemple : une solidarité financière combinée à une identité de dirigeants²⁸, une complémentarité d'activités entre les sociétés²⁹, l'existence d'une stratégie commune³⁰, etc.) qui tendent à démontrer l'existence d'un intérêt économique, social ou financier commun.

En l'espèce, comme il a été observé *supra*, la notion de « contrôle » au sens classique devrait être exclue s'agissant d'une SCP d'HLM, dès lors qu'elle est appréciée en considération des droits de vote dont dispose les associés.

Pour autant, la notion de groupe de sociétés en matière d'ABS est appréciée de façon plus large.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

²⁶ Art. L. 233-16 du code de commerce

²⁷ Crim., 9 décembre 1991, bull. crim n° 467 : sauf lorsque la consolidation apparaît comme un artifice comptable destiné à masquer la fictivité du groupe.

²⁸ Crim., 16 octobre 1989, n° 88-86.359

²⁹ Crim., 4 février 1985, préc. ; Crim., 19 juillet 1993, n° 92-83.448

³⁰ Crim., 21 juin 2000, préc.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il doit néanmoins être observé que ces conclusions sont strictement relatives à la faisabilité juridique d'un tel dispositif. L'impact fiscal, le cas échéant, d'un tel dispositif devra être évalué aux termes de l'analyse fiscale à réaliser.

V. LES INTERACTIONS A PREVOIR ENTRE LES SOCIETES EN TERMES DE PERSONNELS

A titre liminaire, nous comprenons de nos échanges qu'une partie du personnel existant de la SA d'HLM avait initialement vocation à exercer leurs activités dans le cadre des tiers-lieux, pour le compte de la SCP d'HLM, si la gestion des locaux considérés était confiée à cette société.

Il ressort de nos derniers échanges qu'il pourrait être envisagé de transférer le personnel de gardien appelé à exercer une partie de leurs missions dans le cadre des tiers-lieux, de la SA d'HLM à la SCP d'HLM. Dans ce cadre, ces gardiens seraient partiellement mis à disposition de la SA d'HLM, par la SCP d'HLM, pour assurer leurs missions de gardiennage des logements locatifs sociaux.

Les points de vigilance essentiels concernant les options envisageables s'agissant du personnel considéré sont détaillés ci-après, étant rappelé que le transfert envisagé ne pourra intervenir que sous réserve de l'accord des intéressés et d'une novation de leur contrat de travail³¹. En termes de mise en œuvre effective, ces éléments pourront faire l'objet d'approfondissements dans le cadre d'une analyse spécifique en droit social.

(i) La pluralité d'employeurs : dans ce cadre chacune des entités (la SA d'HLM et la SCP d'HLM) emploierait les salariés à temps partiel. Ce mécanisme serait adapté s'agissant de salariés devant consacrer une partie de leur temps de travail à la gestion des tiers-lieux. En revanche, il ne serait pas adapté s'agissant de salariés devant consacrer la totalité de leur temps de travail à ces tiers-lieux.

Ainsi, les deux entités employeurs supporteraient, chacune, les charges afférentes aux salariés à temps partiel qu'ils emploient sans considération des conditions d'emploi de l'autre entité employeur. Il doit néanmoins être observé que ce mécanisme emporte des contraintes, dès lors que :

- il ne permettrait pas d'opérer une mutualisation efficace du personnel entre les deux entités, chaque entité employeur pouvant imposer ses conditions de travail et de rémunération sur les mêmes postes, choisir des salariés différents ou avoir des politiques internes divergentes ;

³¹ Il est aussi possible d'envisager une démission des intéressés et la conclusion d'un nouveau contrat de travail avec LOGEO Gestion. Néanmoins, ce dispositif emporte un risque pour les salariés, comparativement à la novation.

- chaque entité aurait un temps de travail fixe dédié à son activité sans considération de son volume d'activité ;
- il serait nécessaire que les salariés exercent leurs droits sociaux de manière distincte selon qu'ils travaillent pour la SA d'HLM ou la SCP d'HLM, ce qui pourrait s'avérer complexe en termes de suivi ;
- il ne peut pas, en tout état de cause, être imposé au salarié et nécessite son accord quant à la novation de son contrat de travail.

En outre, ce dispositif ne permet pas à la SCP d'HLM de justifier d'un effectif en partie dédiée à des missions relevant du SIEG (voir V. *infra*), sa qualité d'employeur étant, dans ce cadre, limitée au temps de travail dédié aux tiers-lieux.

(ii) La mise à disposition de personnel à titre non lucratif : dans ce cadre, les salariés n'ont qu'un seul employeur qui met à disposition d'une autre entité sa main d'œuvre pour un temps déterminé. S'agissant de cette dernière hypothèse, une convention de mise à disposition de personnel serait alors conclue entre la SA d'HLM et la SCP d'HLM.

Ce prêt de main d'œuvre devrait être réalisé à titre gratuit et dans les conditions posées par l'article L. 8241-2 du code du travail³². Le prêt de main d'œuvre nécessite :

- une facturation à l'euro l'euro pour le temps de mise à disposition du salarié : l'entreprise prêteuse facture à l'entreprise utilisatrice les charges afférentes au salarié dans la limite des charges sociales et des salaires versés ;
- une durée limitée de mise à disposition ;
- une convention de mise à disposition entre l'entreprise prêteuse et l'entreprise utilisatrice (mentionnant la durée, l'identité et la qualification de chaque salarié concerné, les modes de détermination des salaires, des charges sociales et des frais professionnels facturés à l'entreprise (qui pourrait être fondé sur un volume horaire) ;

³² « Le prêt de main-d'œuvre à but non lucratif conclu entre entreprises requiert :

1° L'accord du salarié concerné ;

2° Une convention de mise à disposition entre l'entreprise prêteuse et l'entreprise utilisatrice qui en définit la durée et mentionne l'identité et la qualification du salarié concerné, ainsi que le mode de détermination des salaires, des charges sociales et des frais professionnels qui seront facturés à l'entreprise utilisatrice par l'entreprise prêteuse ;

3° Un avenant au contrat de travail, signé par le salarié, précisant le travail confié dans l'entreprise utilisatrice, les horaires et le lieu d'exécution du travail, ainsi que les caractéristiques particulières du poste de travail. »

- un avenant au contrat de travail de chacun des salariés concernés (mentionnant le travail confié dans l'entreprise utilisatrice, le lieu de travail, les horaires et les caractéristiques particulières de l'emploi) ;
- l'accord du salarié³³ : le recueil de l'accord de chacun des salariés devrait être anticipé. Néanmoins, au cas d'espèce, les salariés pourraient être plus enclins à donner leur accord dans la mesure où ils conserveraient les garanties existantes auprès de leur employeur actuel.

Pendant la durée de la mise à disposition du salarié, celui-ci demeure sous l'autorité de l'entreprise prêteuse, l'entreprise utilisatrice n'étant pas employeur du salarié.

Une telle modalité serait envisageable juridiquement mais nécessiterait un suivi rigoureux du temps de travail réalisé pour chacune des entités.

³³ Etant précisé qu'un salarié ne peut être licencié pour refus de mise à disposition (article L. 8241-2 al. 6 du code du travail).

VI. SUR LE PORTAGE DE L'ACTIVITE PAR L'UNE OU L'AUTRE DES SOCIETES

Préalablement, comme il a été observé *supra* (voir I.), l'encadrement relatif à l'objet social de la SA d'HLM et la SCP d'HLM permet de identifier des possibilités de diversification et des conditions identiques, les deux options identifiées en termes de développements des activités de tiers-lieux existant, à la fois et dans les mêmes termes, au sein de l'article L. 422-2 du CCH relatif aux SA d'HLM et de l'article L. 422-3 du CCH relatif aux SCP d'HLM.

Pour autant, il convient de rappeler que les organismes d'HLM ont principalement pour objet d'exercer des missions de SIEG définies à l'article L. 411-2 du CCH, leurs compétences en termes de diversification d'activités hors SIEG pouvant s'exercer en complément de ces activités principales.

En ce sens, une réponse ministérielle du 17 avril 2007 précisait que la mise en œuvre de montages en vue d'une diversification ne devait pas : « *obérer la capacité [de l'organisme] de poursuivre son objet social par ses propres moyens* »³⁴.

Ainsi, aux termes d'une publication de l'USH en septembre 2013³⁵, il est précisé que :

« La diversification des opérations menées ne peut pas conduire à une « banalisation » des opérateurs d'Hlm. Les montages complexes réalisés pour mettre en place une coopération entre les organismes de logement social ou un partenariat avec des opérateurs privés ne doit pas faire « perdre leur âme » aux bailleurs sociaux et les assimiler purement et simplement avec les autres opérateurs privés alors que la loi leur attribue une mission bien spécifique. »

En ce sens également, il peut être relevé que la procédure de retrait d'agrément HLM prévue à l'article R. 422-12 du CCH peut être mise en œuvre lorsque la société bénéficiaire n'est plus en mesure d'assurer du point de vue technique ou financier, d'assumer sa mission de façon satisfaisante³⁶.

En d'autres termes, s'il n'existe pas en tant que tel de « seuil » de répartition entre les activités SIEG et hors SIEG d'un organisme HLM, il doit être relevé que le développement

³⁴ Rep. Min. n°112038 JO AN 17 avril 2007

³⁵ <https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/cahier154.pdf>, p. 12

³⁶ Voir également le rapport Loloum remis en juillet 2005 au ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les modes de coopération entre organismes Hlm : « *La loi prévoit des sanctions lorsqu'un organisme d'HLM n'assure plus ses missions essentielles : selon l'article L 423-1. du CCH un organisme d'HLM dont l'activité de construction et de gestion de logements serait insuffisante s'expose à une mesure de dissolution* »

d'activités hors SIEG ne doit pas manifestement remettre en cause la capacité de l'organisme à exercer ses missions principales d'organismes de logement social.

A notre sens, il existe un risque à cet égard si les activités hors SIEG tendent à constituer les missions principales mises en œuvre par l'organisme.

Il doit être relevé que, à notre connaissance, il n'existe pas de seuil ou d'appréciation claire sur le(s) paramètre(s) à prendre en compte dans ce cadre. Il peut néanmoins être relevé que dans son rapport d'activité de 2005 l'ancienne Miilos mentionnait essentiellement la notion de « *moyens propres* »³⁷ de l'organisme pour exercer ses missions essentielles.

Le rapport précité dit « Loloum », cité par la Miilos dans son rapport d'activité, faisait état de la nécessité de disposer des « personnels nécessaires »³⁸ à la mise en œuvre des compétences de l'organisme.

En l'espèce, nous comprenons que l'activité actuelle de la SCP d'HLM est limitée à l'exercice de missions de syndicat social et que, par conséquent, son chiffre d'affaires et ses effectifs sont relativement faibles, comparativement à celui de la SA d'HLM.

Si tel est bien le cas et sous réserve d'une analyse financière le confirmant, il existe à notre sens un risque à ce que le développement des tiers-lieux constitue l'essentiel des activités de la société, au détriment de ses missions principales définies à l'article L. 411-2 du CCH.

A l'inverse, nous comprenons que le périmètre d'intervention plus important de LOGEO Seine tendrait à « diluer » les activités réalisées concernant les tiers-lieux au sein du chiffre d'affaires et de l'effectif global de la société.

En outre et dans le même sens la SA d'HLM serait, selon notre compréhension, en mesure d'assurer l'essentiel de cette activité avec ses moyens propres, en mobilisant des ressources « hors SIEG » disponibles. A l'inverse, la SCP d'HLM devrait s'appuyer sur les capacités externes de la SA d'HLM, ce qui contrevient aux recommandations selon lesquelles un organisme HLM ne peut externaliser de façon durable l'essentiel des moyens nécessaires à la mise en œuvre de ses activités³⁹.

³⁷ Rapport public 2005 de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos), p.30.

³⁸ « Il ne serait pas cohérent de prétendre exercer des compétences sans disposer des personnels nécessaires à leur mise en œuvre. La localisation des agents et des salariés dans telle ou telle structure devrait correspondre aux activités propres à chaque structure. L'externalisation durable des moyens en personnel sans rapport avec la répartition des missions serait anormal. »

³⁹ Voir en ce sens le rapport Loloum remis en juillet 2005 au ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les modes de coopération entre organismes Hlm : « Les organismes d'Hlm ne peuvent prétendre

En l'état de l'organisation du groupe ceci conduit, à notre sens, à recommander un portage de cette activité par la SA d'HLM.

Nous avons néanmoins compris de nos échanges qu'il pourrait être envisagé de transférer le personnel de gardiens appelés à exercer une partie de leurs missions dans le cadre des tiers-lieux, de la SA d'HLM à la SCP d'HLM. Dans ce cadre, ces gardiens :

seraient partiellement mis à disposition de la SA d'HLM, par la SCP d'HLM, pour assurer leurs missions « classiques » de gardiennage des logements locatifs sociaux ;

- et exerceraient le reste de leurs activités pour le compte de la SCP d'HLM, employeur des intéressés, pour la gestion des tiers-lieux.

Comme il a été relevé *supra*, l'existence de moyens propres, en particulier en personnel, dédiés aux missions essentielles d'un organisme HLM, est un élément pris en compte pour apprécier la capacité de l'organisme à assurer ses missions principales.

En outre, le dispositif envisagé permettrait d'accroître le chiffre d'affaires de la SCP d'HLM résultant d'activités « SIEG » (mise à disposition des gardiens à la SA d'HLM dans le cadre de la convention de coopération en cours).

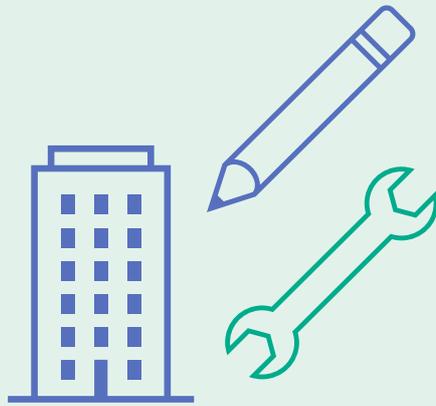
A cet égard, sous réserve de la mise en place du dispositif envisagé en termes de transfert des gardiens, la gestion des tiers-lieux par la SCP d'HLM pourrait être envisagée de façon plus sécurisée.

Il résulte de tout ce qui précède que l'analyse comparative peut être synthétisée de la façon suivante :

	Portage par la SA d'HLM	Portage par la SCP d'HLM
Objet social	Possibilités et points de vigilance identiques, qu'il s'agisse de l'une ou l'autre des sociétés.	
Préservation du caractère principal	Avantage : bénéfique d'un effet de « dilution » eu égard au périmètre	A organiser : eu égard au périmètre restreint d'activités (syndic social), du chiffre

exercer leurs compétences propres en externalisant de façon durable dans une structure de coopération, les moyens personnels qui lui sont nécessaires ».

<p>de la mission de SIEG de la société</p>	<p>d'activités important et du chiffre d'affaires global de la société. Le développement des tiers-lieux demeurerait subsidiaire à l'échelle de la SA d'HLM Par ailleurs la SA d'HLM continuerait de mobiliser, pour l'essentiel de ses activités, ses moyens et ressources propres.</p>	<p>d'affaires et de l'effectif global de la société, il existe un risque à ce que le développement des tiers-lieux, en l'état, constitue l'essentiel des activités de la société, au détriment de ses missions principales. Le transfert des gardiens appelés à intervenir sur les tiers-lieux et leur mise à disposition partielle à La SA d'HLM pour l'exercice de leurs missions « classiques » (SIEG) seraient de nature à sécuriser ce montage.</p>
<p>Respect de la commande publique</p>	<p>Avantage : il ne serait pas nécessaire de justifier d'une dérogation aux règles de la commande publique, dès lors que la SA d'HLM pourrait s'appuyer sur ses moyens propres.</p>	<p>A organiser : d'une part, la nature de l'activité considérée (hors SIEG) ne permettrait pas de mettre en œuvre une coopération horizontale. D'autre part, la nature de la SCP d'HLM exclut l'exception de quasi-régie. Le recours aux services de la SA d'HLM sans mise en concurrence doit donc être exclu. La mise en œuvre par la SCP d'HLM de procédures de passation conformes aux règles de la commande publique pour recourir à des prestations externes, le temps de disposer de moyens propres, pourra être envisagé.</p>
<p>Modalités de mise à disposition des locaux</p>	<p>Avantage : pas de mécanisme spécifique à prévoir en termes de mise à disposition de locaux, la SA d'HLM étant à la fois propriétaire et gestionnaire des tiers-lieux.</p>	<p>A organiser : nécessité de prévoir un mécanisme de location des locaux au profit de la SCP d'HLM. Possibilité de démontrer un intérêt économique, social ou financier commun justifiant une gratuité ou un loyer faible (<u>impact fiscal à évaluer, le cas échéant</u>).</p>
<p>Modalités de mise à disposition des personnels</p>	<p>Avantage : la SA d'HLM pourrait s'appuyer sur ses moyens humains propres.</p>	<p>A organiser : nécessité de prévoir un mécanisme de mise à disposition de personnel nécessitant, en tout état de cause, un accord des salariés concernés.</p>



FINANCER UN COMMUN :

Exemple de modèle économique pour les parties communes (tiers lieu, café...)

- J'hésite à me lancer dans la création d'un tiers lieu combinant espace de travail, gestion d'immeuble, et petite restauration : un coup d'œil à ce bilan annuel d'exploitation et ses grilles tarifaires alimentera utilement ma réflexion !

L'offre F&B



**VOUS
PROPOSE**

PLATS faits maison

Club sandwich	11,50
Sandwich baguette	7,50
Salade	12,00
Tarte salée, Quiche	9,00
Soupe	6,00

> De 12h à 14h avec au choix : quinoa, salade, coleslaw ou chips

PÂTISSERIES

Cookie	3,50
Part de gâteau : Cheesecake, Carrot cake	4,00

BOISSONS CHAUDES

Ristretto, Espresso, Lungo BIO	1,50
Double espresso BIO	2,50
Espresso décaféiné	1,50
Espresso macchiato	1,80
Latte	3,00
Flat white	3,20
Cappuccino	3,50
Latte macchiato	3,80
Latte macchiato caramel	3,90
Macchiato glacé	3,80
Thés, Infusions	3,50
Chocolat chaud	3,80
Chocolat viennois	4,30
Extra chantilly, Lait végétal	0,50

BOISSONS FROIDES

Eau minérale plate 33cl	2,80
Perrier 33cl	3,00
Coca cola, Coca cola zero 33cl	3,00
Limonade Angeline 33cl	3,00
Pur jus Le Coq Toqué 25cl BIO	3,50
Nectar Le Coq Toqué 25cl BIO	3,50
Jus d'orange pressé maison 25cl	3,80
Sirop à l'eau 33cl	2,50
Cidre brut bouteille 33cl BIO	4,50
Bière bouteille St Joseph 33cl	5,50
Verre de vin blanc, rosé ou rouge 12,5cl	4,80

Logeo Seine, SA au capital de 27 674 398,75 €, 139 cours de la République 75001 Le Havre, RCS Le Havre 387 500 898, Janvier 2023.

Prix nets service compris en euros. La liste des allergènes est disponible à côté de la caisse. L'abus d'alcool est dangereux pour la santé, à consommer avec modération.

L'offre de privatisation



Tarifs TTC 2023 privatisation salle Flex

	Journée	1/2 journée	Soirée
Entreprises*	600€	350€	500€
TPE Collectivités Associations hors Économie Sociale et Solidaire	400€	240€	320€
Associations Économie Sociale et Solidaire Coworkers Axès**	250€	150€	200€
Habitants Logeo Seine**	Sur demande		

* - 20% si cotisante Action Logement

** Hors événement privé

TVA 20% incluse

Hors week-end et jours fériés

Modèle économique

Le loyer du lieu (environ 40 K€ par an) est pris en charge par les autres commerçants de l'allée via un ajustement du loyer au moment de l'établissement des projections financières de l'opération immobilière (+10% environ).

Logeo Seine prend à sa charge les frais d'administration et de communication.

Année pleine croisière (2024)			
RECETTES		DEPENSES	
Nb de mois d'exploitation	10,5		
Nb de jours ouvertur par semaine	5		
Nb de jours annuels (hors samedi)	210		
CAFE		COUTS VARIABLES	
Ticket moyen TTC	4,50 €	Matière café (mult 4)	17 182 €
Qt / jour	80	Matière restauration (mult 3)	16 545 €
CA annuel HT	68 727 €		33 727 €
RESTAURATION		PERSONNEL (salaires chargés)	
Ticket moyen TTC	13,00 €		- €
Qt / jour	20	Facilitateur 1/3 lieu	45 000 €
CA annuel HT	49 636 €	Stagiaires / alternants (x3)	30 000 €
		Cuisinier temps partiel (4/10)	17 640 €
			92 640 €
LOCATION DE SALLE		COUTS FIXES	
Nb de location par mois (1/2 j)	7	Matière entretien	4 000 €
Tarif location HT	400,00 €	Fluides	6 000 €
CA annuel HT	29 400,00 €	Administration + Comm.	15 000 €
			25 000 €
PRESTATION TRAITEUR			
Nb de couverts par mois	120		
Tarif HT	3,00 €		
CA annuel HT	3 780,00 €		
CA Annuel HT	151 543,64 €		151 367 €
CA TTC Café + restaurant / jour	620 €		
Résultat brut			176,36 €
		Coûts hors prise en charge Logeo (lignes en italique)	91 367 €
Résultat net			60 176,36 €

Relevé de caisse

Ci-contre le relevé de caisse du 4 avril dernier avec un CA TTC de 465€.

L'objectif en année 1 est à 350 € par jour.

Ouverture 9h-18h.

Sucré	26	87,40 €
Cake	9	33,00 €
Cake citron pavot	2	5,00 €
Part de Carrotcake	7	28,00 €
Cookie 🍪	8	28,00 €
Cookie 3 chocolats	5	17,50 €
Cookie pépites de chocolat noir	3	10,50 €
X	9	26,40 €
Crumble	6	18,00 €
Muffin chocolat	1	2,80 €
Muffin framboise	2	5,60 €
Plats salés	17	179,00 €
Salades	7	84,00 €
Salade César hiver	3	36,00 €
Salade façon Thaï	4	48,00 €
Sandwiches	2	23,00 €
Club sandwich poulet	2	23,00 €
Tartes salées	8	72,00 €
Tarte Lardons	3	27,00 €
Tarte saumon poireaux	5	45,00 €
Boissons Froides	18	58,20 €
Eaux 🥤	5	15,00 €
Perrier 33cl	5	15,00 €
Jus 🥤	6	22,20 €
Jus d'orange pressé 25cl	4	15,20 €
Jus d'orange sanguine Le Coq Toqué 25 cl	1	3,50 €
Nectar d'abricot Le Coq Toqué 25cl	1	3,50 €
Sodas 🥤	7	21,00 €
Coca cola 33cl	2	6,00 €
Coca cola zero 33cl	3	9,00 €
Limonade Angeline 33cl	2	6,00 €
Boissons chaudes	69	140,70 €
Cafés ☕	63	118,80 €
Cappuccino	3	10,50 €
Double espresso	4	10,00 €
Espresso	15	22,50 €
Latte	3	9,00 €
Latte macchiato	3	11,40 €
Latte macchiato caramel	1	3,90 €
Lungo	33	50,00 €
Ristretto	1	1,50 €
Chocolat chaud 🍫	3	11,40 €
Chocolat chaud	3	11,40 €
Thés Infusions ☕	3	10,50 €
Thé noir Earl Grey	1	3,50 €
Thé noir English Breakfast	1	3,50 €
Thé vert à la menthe	1	3,50 €
Total des ventes		465,30 €



TIERS LIEUX ET COMMERCES

- ➔ Mon commun est un point d'appui pour le développement d'un quartier, avec des commerces qui en respectent la philosophie. Ce règlement d'appel à porteurs de projets pour des commerces cohérents, qui a porté ses fruits, est une source d'inspiration.

Règlement de l'appel à projets « les commerces de l'allée Aimé Césaire »

16 novembre 2021



I. PRESENTATION DE L'ENTREPRISE PORTEUSE : LOGEO SEINE	3
<hr/>	
II. PRESENTATION DU SITE : L'ALLEE AIMEE CESAIRE	4
<hr/>	
A. LOCALISATION ET VISUELS	4
B. LOGEO SEINE, LAUREAT D'UN APPEL A PROJETS URBAIN	6
C. UNE NOUVELLE PERCEE URBAINE	6
D. UN PROJET ARCHITECTURAL ECO-EXEMPLAIRE	7
E. UNE ALLEE VERTE	7
F. UNE VOIE A MOBILITE DOUCE	7
G. UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS ABORDABLES	8
H. UN TIERS-LIEU AU CŒUR DE L'ALLEE	8
III. PRESENTATION DES COMMERCES DE L'ALLEE AIME CESAIRE	9
<hr/>	
A. UN CONTEXTE LOCAL RICHE	9
B. DECOUPAGE ET PLAN DES CASES COMMERCIALES	10
C. ACTIVITES COMMERCIALES ATTENDUES	11
D. TRAVAUX D'AMENAGEMENT	12
E. LOYER, IMPOTS, CHARGES ET DEPOT DE GARANTIE	12
F. CONDITIONS D'EXPLOITATION ET ASSURANCES	13
G. AIDE AU DEVELOPPEMENT DES COMMERCES	13
H. PLANNING PREVISIONNEL	13
IV. PRESENTATION DE L'APPEL A PROJETS	13
<hr/>	
A. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS	13
B. OBJET DE L'APPEL A PROJETS	14
C. DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJETS	14
D. MODALITES DE SELECTION	15
1. MANIFESTATIONS D'INTERET	15
2. OFFRES DEFINITIVES	16
E. DEMANDE DE COMPLEMENTS	17
F. ACCES A L'INFORMATION	17
G. CLAUSES DE CONTRAT	17
H. ENGAGEMENT DE CONFIDENTIALITE	17
V. ANNEXES	19
<hr/>	

I. Présentation de l'entreprise porteuse : Logeo Seine

Issue de fusions successives, Logeo Seine est une **Entreprise Sociale pour l'Habitat** acteur de référence sur l'**Axe Seine** entre Le Havre, Rouen et Paris, qui s'engage pour un habitat producteur de **liens** sur l'ensemble de ses territoires d'intervention en Normandie et en Ile-de-France.

Filiale du groupe Action Logement, Logeo Seine est une entreprise privée à but non lucratif, dont les revenus sont intégralement réinvestis dans son développement. Logeo Seine produit chaque année 700 logements neufs et réhabilite 800 logements anciens. Elle répond à la diversité des besoins des territoires et des habitants avec une offre de services enrichis et innovants couvrant l'ensemble des métiers du **logement abordable** : logement locatif social, logement en accession sociale à la propriété, vente sociale, syndic social, organisme de foncier solidaire...

Chaque jour, sur le terrain, les **400 collaborateurs** de Logeo Seine portent auprès des habitants de ses **25 000 logements** un nouveau modèle d'entreprise, positif, innovant et responsable qui :

- Conçoit des solutions immobilières et des services favorisant de nouveaux modes d'habitat ;
- Propose un service client enrichi et renouvelé, reposant sur une **participation étendue des habitants** ;
- Agit pour le développement durable des territoires de l'Axe Seine ;
- S'engage pour une économie sociale du logement forte et renouvelée.

Logeo Seine est entreprise sociale atypique. Chez Logeo Seine, **c'est l'entreprise qui est sociale, et non le logement.** Logeo Seine invente des solutions pour un habitat abordable, durable, performant, innovant et qui facilite la vie. Logeo Seine crée des initiatives et projets concrets, ouverts, à forts impacts sociaux, urbains, économiques et environnementaux. En cela, Logeo Seine est ancrée dans le champ de l'économie sociale et solidaire.

Logeo Seine est un **acteur de l'habitat au sens large**, qui prend activement part aux évolutions des modes de vie, urbains et ruraux. Nouveaux rapports au travail, nouvelles temporalités, nouvelles manières d'habiter et de cohabiter... Ces transformations n'impactent pas seulement notre rapport au logement, mais plus généralement notre rapport à l'habitat, à son environnement proche – et ce dernier a, plus que jamais, un impact déterminant sur la qualité, la diversité et la richesse de nos relations sociales. C'est pourquoi une partie de la mission de l'entreprise est de faire en sorte que chacun puisse mieux vivre et s'approprier l'espace urbain.

Pour Logeo Seine, on ne fait **pas d'habitat sans les habitants : c'est pourquoi les habitants sont associés comme des partenaires actifs et permanents.** L'entreprise est porteuse d'un accès au logement moderne et ouvert à tous, respectueux des parcours de vie, intégrant les besoins nouveaux de notre société. Pour ce faire, nous avons appuyé notre stratégie sur le triptyque Espaces / Services / Équipements, débouchant sur un élargissement de nos offres : colocation, accession sociale à la propriété, syndic social...

Logeo Seine exerce trois principaux métiers à date.

La **location sociale**, Logeo Seine est propriétaire et gestionnaire de 25 000 logements abordables, 2500 logements environ sont attribués chaque année. Cette activité comprend : la location abordable, la relocation et l'entretien du parc de logements.

Logeo Seine s'occupe également directement de la commercialisation et de la gestion des baux locatifs de ses locaux commerciaux situés dans ses groupes d'habitation.

La **promotion immobilière**, Logeo Seine développe et renouvelle son parc de logements à raison de 20 à 25 projets immobiliers annuels, soit entre 650 et 700 logements neufs par an. Cela représente, en moyenne, une livraison d'un immeuble de logements neufs toutes les deux semaines.

L'**accession sociale**, Logeo Seine développe via sa filiale Logeo Promotion l'activité d'accession sociale à la propriété dans le neuf et dans l'ancien avec environ 300 transactions par an. Dans la continuité de la gestion patrimoniale et la relation avec les accédants à la propriété, la filiale Logeo Gestion développe l'activité de syndic social, en gérant aujourd'hui 1000 lots de copropriété.

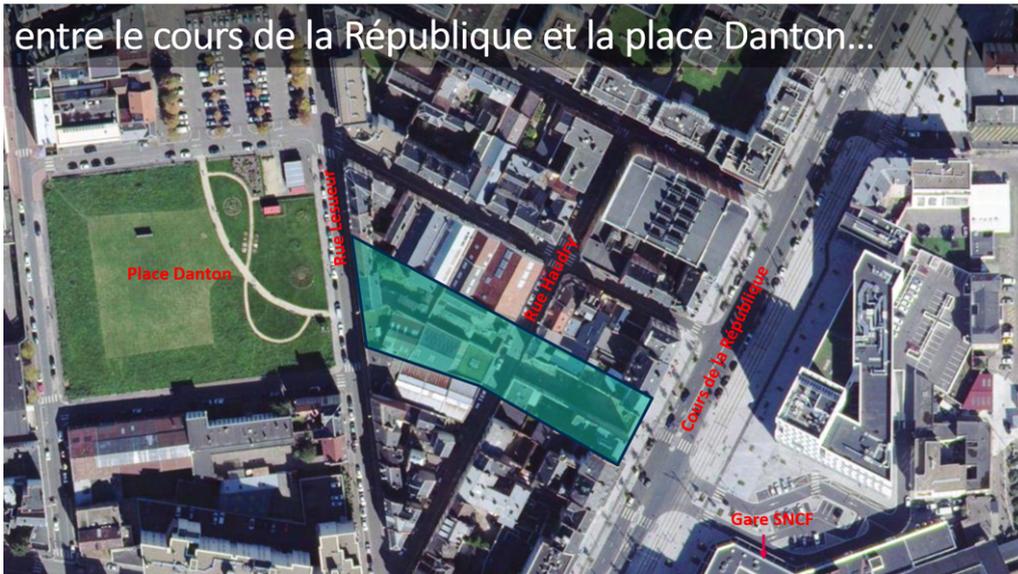
Un quatrième métier se dessine à l'avenir pour Logeo Seine : la **création et l'animation de tiers-lieux**. Logeo Seine souhaite développer des lieux vivants, ouverts à tous, qui impulsent une attractivité nouvelle à la ville, mais surtout au quartier. Ils doivent créer les conditions d'une dynamique territoriale et augmenter le coefficient de collision des individus, tout en installant une nouvelle expérience de présence de proximité pour les habitants de Logeo Seine avec une offre de services associés.

II. Présentation du site : L'Allée Aimée Césaire

A. Localisation et visuels



entre le cours de la République et la place Danton...



« L'Allée Aimé Césaire »





B. Logeo Seine, lauréat d'un appel à projets urbain

En juin 2018, Logeo Seine a remporté une consultation pour requalifier l'îlot Haudry, un îlot urbain au cœur du centre ancien du Havre, entre le cours de la République et la place Danton.

Le projet proposé par Logeo Seine transforme complètement l'îlot Haudry qui devient une allée verte et animée, mêlant logements, bureaux, commerces, tiers-lieux... Une nouvelle voie urbaine qui participe au renouveau du centre ancien, à la réappropriation du quartier par ses habitants et qui favorise le lien social.

Le projet, riche et composite, est baptisé du nom d'une figure française elle aussi multifacettes, un poète, dramaturge, biographe, essayiste et politique : Aimé Césaire.



L'allée Aimé Césaire est un lieu écoresponsable de proximité au service du quartier et de la ville. On s'y promène à pied, à vélo entre le Cours de la République et la place Danton.

On s'y arrête pour se relaxer sur un banc dans des espaces verts au pied des arbres, végétaux et au milieu d'œuvres d'art.

On y habite dans des logements modernes : appartements, maisons, colocations...

On s'y détend autour d'un verre en terrasse, on y mange bien, seul ou à plusieurs, tranquillement à table ou sur le pouce. On prend soin de soi et on fait ses courses de produits locaux, bio... On boit un jus de fruits frais et on grignote un morceau en discutant ou en travaillant dans un café urbain, nouveau lieu de vie commune qui propose aussi des services de conciergerie, des activités et des événements.

Storytelling du projet de l'Allée Aimé Césaire

Les travaux ont débuté en juin 2020 et se termineront au printemps 2022. L'entreprise générale LEGENDRE a été désignée pour réaliser ces travaux. La maîtrise d'œuvre a été confiée au cabinet d'architecte CBA.

C. Une nouvelle percée urbaine

Créer une nouvelle voie n'est pas anodin. C'est un projet structurant qui se veut à la fois vivant et pérenne, pour que le travail de redynamisation de l'espace urbain façonne durablement cette partie de la ville et la vie de ses habitants.

Qualité de l'intervention urbaine et paysagère, diversité des modes d'habitat et de l'offre commerciale solidaire et écoresponsable, **la nouvelle allée se positionne comme un lieu de vie incontournable au Havre**, la locomotive d'un quartier qui ne cesse de se réinventer.

Pour le visiteur qui arrive au Havre par le train, l'allée Aimée Césaire est la porte d'entrée de la cité. Elle donne l'image d'une grande ville ouverte, dynamique où il fait bon vivre.

D. Un projet architectural éco-exemplaire

Le projet architectural s'inscrit dans l'atmosphère joyeuse et animée de Danton, quartier populaire en partie épargné par les bombardements. A ce titre, l'architecture est « polie » sans être lisse, audacieuse sans être plaquée. Les toitures et les hauteurs sont hétérogènes. Logements et boutiques s'affranchissent du diktat de la standardisation. Le parti-pris architectural de Christophe Bidaut permet d'apporter au projet une véritable plus-value technique qui vise l'économie initiale (utilisation de matériaux moins consommateurs d'énergie) et l'économie d'usage (limitation des charges pour les habitants). En façade, le bois est omniprésent donnant beaucoup de chaleur à l'ensemble.

La construction est exemplaire d'un point de vue environnemental et technologique : ossature bois, label E+C- et logements connectés.



Coupe de l'allée présentant la succession d'appartements et de maisons en duplex avec toitures à hauteur hétérogène pour rappeler les entrepôts encore présents dans le quartier - Visuel Cabinet CBA

E. Une allée verte

Le traitement paysager conséquent prévu pour l'allée est un élément fort de la reconquête urbaine : des arbres, des plantes, de la verdure interstitielle autour des pavés, de la végétation spontanée sur les toits et les terrasses, des pans de murs végétalisés pour faire face aux commerces...

Et il y a aussi le vert moins visible au premier regard : celui des 180 m² de panneaux photovoltaïques, celui de l'ossature bois des bâtiments à énergie positive et à faible empreinte carbone, labellisés E3C1 et RT12 – 20 %.

F. Une voie à mobilité douce

L'allée Aimée Césaire, c'est une allée où l'on vient, où l'on vit mais aussi on où l'on se déplace. Au cœur du centre ancien, elle est à la croisée d'équipements nombreux et attractifs : les gares ferroviaire et routière, le tramway, le Sirius : cinéma d'art et d'essai, une piscine municipale, le conservatoire de la ville du Havre, des écoles et universités, et, depuis peu, le pôle Simone-Veil situé place Danton. Une auberge de jeunesse nouvelle génération est actuellement en construction au bout de l'allée.

Priorité est donnée à un accès doux. Piétonnier d'abord, pour profiter du cadre et prendre le temps de se poser sur les bancs et les terrasses de l'allée. Cycliste également, pour encourager les éco-déplacements et s'inscrire dans une démarche de réduction de la pollution aérienne et sonore. C'est

un pas de plus vers un changement global des habitudes de circulation au sein de la ville, dans la lignée de la politique de mobilité menée par la ville.

G. Une offre diversifiée de logements abordables

L'allée Aimé Césaire propose une offre variée de logements abordables afin de répondre aux différents besoins des profils variés des futurs potentiels habitants :

- 36 appartements en location allant de 1 à 3 pièces, au sein de 2 petits immeubles collectifs. Certains de ces appartements seront adaptés à la colocation.
- 12 maisons de ville de 4 pièces dont 6 en location et 6 en accession à la propriété

Tous les logements sont desservis par une cage d'escalier doublée d'un ascenseur et répondent aux exigences de la réglementation PMR pour l'accessibilité.

Un cellier intégré de 4m² et des espaces extérieurs (balcons, terrasses) sont présents dans la majorité des logements.

Toutes les maisons bénéficient d'une double orientation, ce qui permet d'offrir notamment aux salles de bain et douches, une ouverture sur l'extérieur. Chaque maison bénéficie également d'une loggia d'une surface moyenne de 12m².

Les loyers mensuels vont de 140€ pour un appartement en T1 à 650€ pour une maison en T4.

H. Un tiers-lieu au cœur de l'allée

Un des éléments clés du projet de l'allée Aimé Césaire est l'implantation d'un tiers-lieu par Logeo Seine.

Pourquoi un tiers-lieu ? Parce que Logeo Seine défend une vision de l'habitat au sens large qui dépasse la seule notion de logement et s'attache à tout ce qui fait l'environnement de vie, la volonté d'impliquer les habitants comme partenaires actifs, le besoin de revitalisation du quartier, la nécessité de challenger une présence de proximité traditionnelle, les demandes croissantes de services et les attentes fortes de convivialité des habitants, l'explosion récente du télétravail avec des logements inadaptés à cet usage...

Ce tiers-lieu est un espace hybride dont Logeo Seine assurera la gestion et l'animation en direct. Il est conçu comme un canevas sur lequel se tisseront échanges et rencontres. Il est l'opportunité de repenser une offre de services de proximité aux habitants et de proposer une nouvelle qualité de vie.

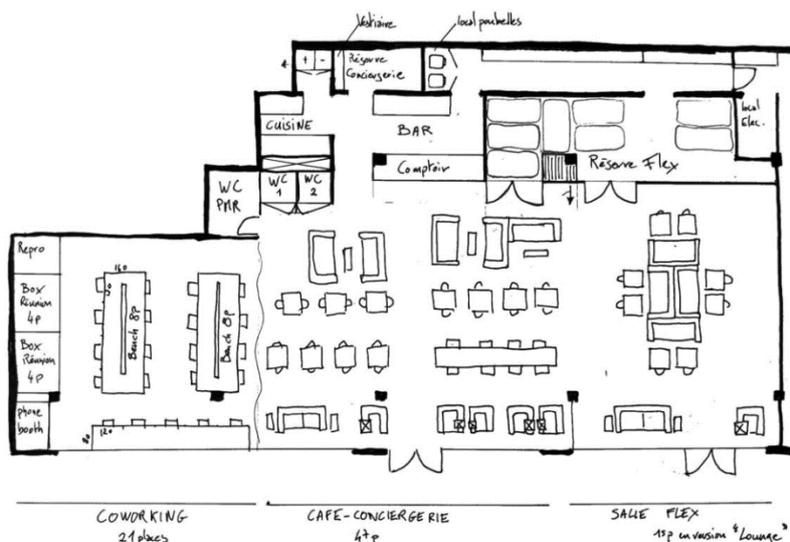
Ce lieu a vocation à devenir un repère : d'abord géographique, mais aussi en termes de valeurs, créateur de liens. Hybride et original, il a pour ambition de devenir un pôle d'attractivité à l'échelle du quartier et de la ville. Il est destiné aux habitants et ouvert à tous : usagers du quartier (habitants, travailleurs, passants), habitants de la ville, entrepreneurs, indépendants, télétravailleurs et professionnels locaux (associations, artisans, artistes, presse, micro-influenceurs, leaders d'opinion...)

A l'intérieur, l'offre et l'espace s'articulent autour de 3 piliers :

- Un **Coworking** gratuit en accès libre, sur inscription
- Un **Café / Conciergerie** proposant une offre de boissons chaudes, froides, de petite restauration et des services d'intérêt direct aux habitants, de solidarité (aide aux devoirs, paiement de son loyer par CB, envoi/réception de colis, prêt de matériel...)
- Une **Salle Flex** soit un espace hybride ultra-connecté, privatisable, dédié à des événements organisés par Logeo Seine (expositions, concerts, conférences, tables rondes, soirées networking...) et des activités en partenariat avec des acteurs locaux (lectures, yoga, jeux, association d'aide aux devoirs, sports, expositions, manifestations culturelles...)

L'amplitude horaire de ce tiers-lieu reste à confirmer, il sera probablement ouvert six jours sur sept du matin à l'après-midi en continu.

L'ouverture de ce tiers-lieu est prévue au 2^{ème} trimestre 2022.



1^{ère} esquisse tentative du tiers-lieu de l'Allée Aimé Césaire

L'allée Aimé Césaire, en résumé :

- Une **allée piétonnière et cycliste paysagée** : arbres, promenade, espaces verts, bancs, terrasses, œuvres d'art, végétaux
- Une **offre abordable et diversifiée de 48 logements** du T1 au T4 : appartements, maisons, location, accession, colocation...
- Un **projet exemplaire sur les questions environnementales** et technologiques avec un bâtiment labellisé E3C1 et connecté, Un label énergétique RT 2012-20%, 180 m² de panneaux photovoltaïques
- **1200m² de locaux commerciaux** découpés en 6 commerces abordables, modernes, autour du thème de l'écoresponsabilité et de l'économie sociale et solidaire
- Maître d'œuvre : **cabinet d'architecture CBA**
- Financeurs : Caisse des dépôts et consignations, Action Logement, Conseil Général de la Seine-Maritime, Le Havre Seine Métropole, ville du Havre
- Livraison : **Printemps 2022**

III. Présentation des commerces de l'allée Aimé Césaire

A. Un contexte local riche

Au cœur du centre ancien, l'allée Aimé Césaire est à la croisée d'équipements nombreux et attractifs : les gares ferroviaire et routière, de nombreux bureaux, le tramway, le Sirius (cinéma d'art et d'essai), une piscine municipale, le conservatoire, des écoles, l'université et depuis peu, les aménagements de la place Danton avec notamment l'espace Simone-Veil ainsi qu'une auberge de jeunesse en construction. Le quartier en devenir bénéficie donc de services riches mais la situation est plus contrastée pour les commerces.

Les habitants du quartier sont plutôt : **jeunes** (moins de 30 ans), des ménages d'1 personne, **haut diplômés, actifs employés & étudiants**, nouveaux dans le quartier (2 à 4 ans), en appartement, en résidence principale, locataires dans de petits logements anciens T1-T3, avec des **bas revenus**.

Population par sexe et âge	2016					2011	2016	Le Havre
	Ensemble		Hommes	Femmes	%			
	nb	%	nb	nb	%			
Ensemble	11 877	100,0	5 784	6 092	13 096	100,0		
0-14 ans	1 836	15,5	976	860	15,9	18,7		
15-29 ans	3 602	30,3	1 844	1 759	31,6	19,9		
30-44 ans	2 491	21,0	1 307	1 183	18,8	18,2		
45-59 ans	2 003	16,9	950	1 054	16,4	18,3		
60-74 ans	1 153	9,7	473	680	9,5	15,1		
75 ans ou plus	791	6,7	235	556	7,8	9,7		

Population active selon la catégorie socioprofessionnelle	2016						2011	2016	Le Havre
	nombre		%		dont actifs ayant un emploi				
	nombre	%	nombre	%	nombre	%			
Ensemble dont :	6 170	100,0	4 748	6 520	5 226	100,0			
agriculteurs exploitants	0	0,0	0	9	6	0,0			
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	221	3,6	185	187	151	3,2			
cadres et professions intellectuelles sup.	1 031	16,7	966	971	911	11,4			
professions intermédiaires	1 638	26,5	1 453	1 864	1 640	24,2			
employés	1 829	29,6	1 298	2 002	1 592	32,5			
ouvriers	1 312	21,2	845	1 325	925	25,3			

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée âgée de 15 ans ou plus	2016		2011		2016	
	nb	%	nb	%	nb	%
	Le Havre					
Population non scolarisée de 15 ans ou plus dont titulaire de :	8 076	100,0	8 860	121 898		
aucun diplôme, BEPC, brevet des collèges, DNB	1 964	24,3	31,3	33,6		
CAP - BEP	1 876	23,2	22,3	28,2		
BAC	1 423	17,6	18,2	15,2		
diplôme d'études supérieures	2 814	34,8	28,2	23,0		

Population par type d'activité	2016		2011		2016	
	nb	%	nb	%	nb	%
	Le Havre					
Ensemble	8 618	9 247	106 530			
Actifs en % dont :	71,7	70,5	70,0			
actifs ayant un emploi en %	55,1	56,5	54,7			
chômeurs en %	16,5	14,0	15,2			
Inactifs en % dont	28,3	29,5	30,0			
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	17,0	17,3	11,5			
retraités ou préretraités en %	4,0	4,8	7,5			
autres inactifs en %	7,3	7,4	11,1			

Ménages selon la structure familiale	2016		2011		2016	
	nb	%	nb	%	nb	%
	Le Havre					
Nombre de ménages	7 001	100,0	7 429	80 564		
Ménages d'une personne	4 213	60,2	56,9	43,3		
hommes seuls	2 027	29,0	25,7	17,6		
femmes seules	2 185	31,2	31,2	25,7		
Autres ménages sans famille	196	2,8	3,5	1,9		
Nombre de ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	2 592	37,0	39,5	54,8		
couple sans enfant	1 024	14,6	16,2	21,8		
couple avec enfant(s)	861	12,3	14,4	20,8		
famille monoparentale	708	10,1	9,0	12,2		

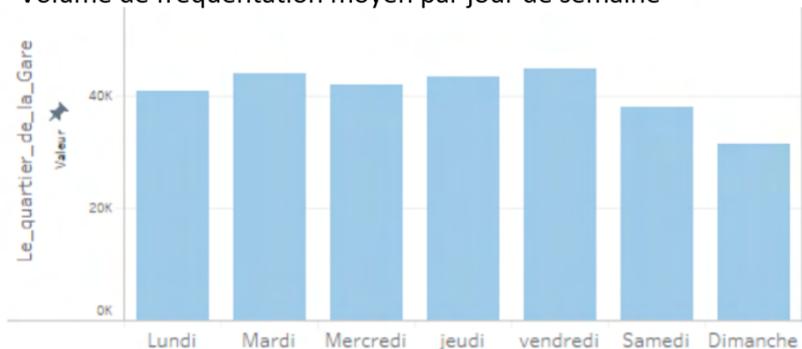
Caractéristiques sociodémographiques du quartier Source : Insee, RP 2011 et 2016

Il s'agit d'un quartier de flux avec des volumes de fréquentation importants d'environ **40 000 personnes par jour** en moyenne, dont seulement 20% sont habitants du quartier. A noter que l'on compte environ 1 700 000 voyageurs par an qui transitent à la gare du Havre.

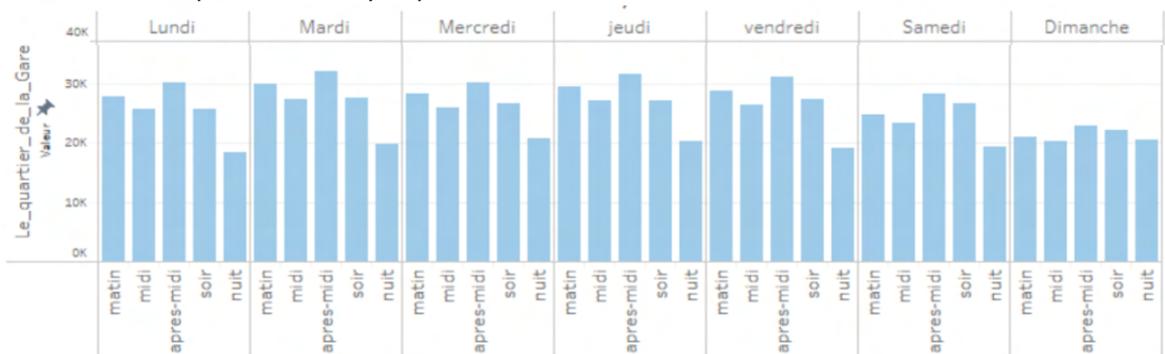
Périmètre géographique



Volume de fréquentation moyen par jour de semaine



Volume de fréquentation moyen par créneau horaire

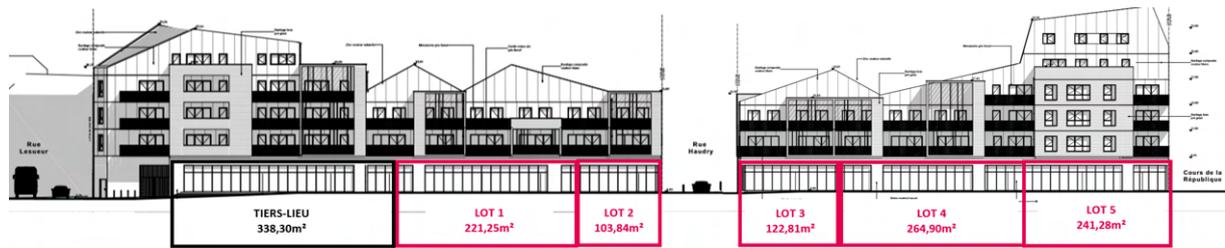


Les flux du quartier - Données Bouygues data, mars - mai 2019

B. Découpage et plan des cases commerciales

L'allée Aimé Césaire offrira 1200m² de locaux commerciaux entièrement modulables en éléments de 80m² minimum qui occuperont la seule partie bétonnée des constructions, en rez-de-chaussée. Dans le découpage envisagé à date pour l'ouverture, cela représentera six commerces, dont un dédié au tiers-lieu opéré par Logeo Seine.

Le découpage actuellement envisagé pour les cases commerciales est illustré ci-dessous :



Plan de découpage des cases commerciales

Le plan de masse du rez-de-chaussée de l'allée Aimé Césaire et les plans détaillés de chaque case commerciale sont présentés en **Annexes 1 et 2**.

Un couloir de service dessert l'arrière de chaque case.

Chaque commerce bénéficie au droit de ses façades d'une terrasse stricte sur l'espace public (toute occupation donnera lieu à une demande puis au paiement d'une redevance auprès des services de la ville).

Il n'y a pas de stationnement dédié à chaque case commerciale.

Les plans des emplacements peuvent être modifiés jusqu'à l'exécution des travaux d'aménagement des candidats retenus, notamment en fonction des impératifs administratifs, de sécurité et des contraintes techniques imposées par les évolutions législatives, règlementaires ou administratives applicables sur le site.

C. Activités commerciales attendues

Un travail de concertation et d'échange avec les usagers du quartier, la mairie du Havre et des études ont permis de préciser les activités commerciales souhaitées dans la future allée.

Une étude géolocalisée ultraciblée réalisée en 2021 auprès de 365 répondants usagers du quartier, montre que le quartier est apprécié pour la proximité de la gare et l'offre de transports mais a besoin d'être ravivé.

Les usagers attendent des services élémentaires pour répondre à leurs besoins quotidiens, ce qui fait « ville », « urbain » et qui pourront être apportés en partie au sein de l'allée Aimé Césaire :

- Aménagements urbains : verdure, espaces de repos
- Animations : marché, concerts
- Lieux de culture et de loisirs
- Commerces alimentaire spécialisés dans les produits frais du quotidien
- Restaurants/café/bars : brasserie traditionnelle, bar à bières/vins/cocktails, café/coffee shop
- Commerces pour la maison : bricolage, décoration, jardinage, animalerie
- Commerces de mode généralistes : homme, femme, chaussures

La programmation commerciale envisagée par Logeo Seine est perçue positivement par les répondants avec une majorité d'intéressés sur chaque item, les plus plébiscités sont :

- Brasserie traditionnelle
- Supermarché de produits bio / locaux / frais / en vrac
- Tiers-lieu
- Conciergerie

Le tableau ci-dessous présente les activités attendues préférentiellement pour chaque case commerciale :

Emplacement	Localisation	Surface	Activité(s) souhaitées
LOT 1	Au centre du côté Ouest de l'allée, entre la rue Lesueur et la rue Haudry	221,25 m ²	Bar à produits « locaux » (bières brassées sur place, vins...)
LOT 2	Au centre de l'allée côté Ouest, à l'angle avec la rue Haudry	103,84 m ²	Restauration rapide « saine », street-food exotique et « healthy »
LOT 3	Au centre de l'allée côté Est, à l'angle avec la rue Haudry	122,81 m ²	Activité libre <i>Quelques pistes : microcrèche, pizzeria, laverie...</i>
LOT 4	Au centre du côté Est de l'allée, entre la rue Haudry et le cours de la République	264,90 m ²	Supérette de produits bio et/ou locaux et/ou en vrac et/ou frais
LOT 5	Extrémité Est de l'allée, à l'angle avec le cours de la République	241,28 m ²	Brasserie traditionnelle, « de gare » locale

Les activités souhaitées indiquées pour chaque lot donnent le ton de la programmation envisagée. Pour autant, cela ne ferme pas la porte à d'autres propositions commerciales susceptibles de s'inscrire dans la philosophie de l'appel à projets.

D. Travaux d'aménagement

Les emplacements sont livrés aux occupants « bruts de béton » et « fluides en attente ». L'ensemble des travaux d'aménagement et d'agencement des emplacements seront à la charge exclusive des occupants (installations intérieure et extérieure nécessaires). Ces travaux d'aménagement devront tenir compte des caractéristiques générales de l'emplacement (cf. plans en Annexes 1 et 2). Les occupants se chargeront personnellement d'obtenir toutes les autorisations nécessaires auprès des administrations ou des tiers pour lesdits travaux. Les travaux pourront être commencés à la condition que l'ensemble des formalités mentionnées au contrat soient respectées par les occupants et qu'ils aient obtenu préalablement l'accord de Logeo Seine et les autorisations administratives nécessaires (déclaration de travaux, permis de construire).

Une franchise de loyer pour compenser les travaux d'aménagement est possible, les occupants en formuleront la demande auprès de Logeo Seine, en détaillant le montant des travaux d'aménagement.

E. Loyer, impôts, charges et dépôt de garantie

La politique tarifaire pour la location des cases commerciales se veut attractive puisqu'elle sera, à la livraison, de 11 € hors taxes (TVA à 20%) et hors charges par mètre carré de l'emplacement occupé et par mois.

Le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. Les conditions, modalités de fixation et de paiement du loyer seront précisées dans le bail commercial.

Pour les nouveaux commerces qui demandent une forme complémentaire d'accompagnement, un système mixte de redevance avec une indexation du loyer sur le CA peut être envisagé. La demande doit alors être motivée, justifiée et détaillée dans l'offre de candidature.

Les occupants paieront directement leurs charges privatives (eau, électricité, téléphone, nettoyage des extracteurs de fumée...). Par ailleurs, ils paieront à Logeo Seine la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères imputables aux emplacements mis à disposition, ainsi que leur quote-part de charges communes sous la forme d'un forfait par m² et par an. Ce forfait sera indexé

chaque année dans les mêmes conditions que le loyer et s'appliquera à la totalité des surfaces des emplacements et des réserves attenantes auxdits emplacements mis à disposition des occupants. Afin de garantir l'ensemble des obligations leur incombant, les occupants remettront un dépôt de garantie égal à 3 mois du loyer hors taxes le jour de la signature du bail commercial. Néanmoins, les occupants pourront substituer au dépôt de garantie, une garantie bancaire à première demande.

F. Conditions d'exploitation et assurances

Les occupants devront respecter les dispositions du futur Règlement Intérieur des commerces de l'allée qui sera coconstruit avec eux, notamment en matière d'horaires d'ouverture, de livraison de marchandises, d'exploitation des terrasses, de traitement et de stockage des déchets... Les occupants se chargeront personnellement de prendre les assurances nécessaires à la couverture de l'ensemble des risques liés à leurs activités. Ils devront notamment être assurés selon les conditions prévues par le bail commercial.

G. Aide au développement des commerces

La présente consultation vise à développer l'offre commerciale au sein du quartier Anatole France – Danton. Pour les accompagner dans cette démarche s'ils le souhaitent, les candidats pourront contacter la Direction Stratégie & Offres de Logeo Seine.

H. Planning prévisionnel

La mise à disposition prévisionnelle des cases commerciales aux futurs occupants est estimée en début d'année 2022 pour une ouverture souhaitée en juin 2022 au plus tard.

IV. Présentation de l'appel à projets

A. Contexte et objectifs de l'appel à projets

En partenariat avec la ville du Havre, Logeo Seine assure l'attribution des cases commerciales de l'allée Aimé Césaire et en coordonne l'animation. Afin d'ouvrir cette programmation aux porteurs de projets du territoire, l'appel à projets objet du présent règlement est lancé ce mardi 16 novembre 2021 afin d'attribuer les cases commerciales de l'allée.

Logeo Seine a tenu à lancer un appel à projets afin d'ouvrir l'attribution des commerces le plus largement possible et de favoriser l'émulation et l'**innovation**.

Logeo Seine souhaite faire de l'allée Aimée Césaire un site de **référence en matière d'impact social et environnemental**, soit **l'allée la plus écoresponsable du Havre**. Cela passe notamment par ses futurs commerces, qui seront **durables, respectueux des enjeux sociétaux et environnementaux actuels** et engagés dans la **nouvelle économie de proximité**.

Logeo Seine attache une grande importance au thème de l'**écoresponsabilité** qui accompagne le développement de l'Allée Aimé Césaire. En ce sens, il sera défini avec les occupants, en fonction de propositions qu'ils auront formulées, une démarche d'écoresponsabilité qui pourra se traduire notamment par : le tri des déchets, le traitement des déchets, la maîtrise des énergies, la maîtrise des emballages, la vente de produits en vrac, la préparation maison, le sourcing de produits bio, locaux, frais... Ces engagements seront inscrits dans le règlement intérieur des commerces qui sera rédigé de manière collective.

L'allée Aimé Césaire souhaite accompagner la transformation du quartier en participant à sa dynamique et son animation commerciale. Ainsi l'ambition de Logeo Seine est de **dynamiser durablement l'offre commerciale du quartier** et de **développer les usages** qui y sont liés. Tous les futurs commerces devront donc avoir la volonté d'accompagner cette évolution déjà engagée du

quartier. Cela passe par l'installation et le développement de commerces **porteurs de sens**, de **qualité de vie** et de **performance économique**.

Les futurs commerces rythmeront l'**animation de l'allée** et devront refléter les valeurs portées par Logeo Seine sur ce projet notamment par une approche **attractive, locale, abordable, solidaire et écoresponsable**.

Les commerces de la future allée travailleront en étroite **collaboration** avec Logeo Seine, les commerçants déjà installés dans le quartier, les services et les élus de la ville et les représentants des équipements situés à proximité (espace Simone Veil, cinéma, auberge de jeunesse...).

Logeo Seine est également très sensible à la **qualité de service** assurée par les occupants et à la qualité des emplacements. Les occupants s'engagent à exploiter les emplacements en respectant les baux commerciaux et de bonne foi, sans porter atteinte à l'image de Logeo Seine. Ils s'engagent à ce que leurs personnels et leurs cocontractants (fournisseurs, clients...) en fassent de même. Dans ce cadre, les occupants s'associeront à cette démarche en la traduisant notamment par : le respect des périodes et itinéraires de livraison, l'absence de déchets autour des emplacements, l'affichage, le respect et la traçabilité des horaires d'ouverture, le port d'une tenue permettant d'identifier le personnel, l'entretien courant et la rénovation des emplacements...

Avec l'allée, Logeo Seine souhaite contribuer à l'attractivité grandissante du quartier, cela passe notamment par l'aspect visuel, l'agencement et l'ambiance des lieux. Dans cette logique, une attention particulière sera portée à la **qualité des aménagements intérieurs et extérieurs**. Chaque commerce devra en faire une priorité afin de proposer des designs interne et externe qualitatifs et cohérents avec l'esprit de l'allée.

Pour les futurs commerces, ces objectifs peuvent s'illustrer concrètement dans la manière de faire :

- Projet respectueux de l'environnement, de la nature, des hommes...
- Projet porteur de valeur économique par la création d'emplois directs ou induits, par les synergies ou complémentarités qui pourraient être développées avec les voisins et par leur exemplarité économique (robustesse du projet, capacité à donner naissance à une ou des activités viables...)

B. Objet de l'appel à projets

Cet appel à projets a pour objet l'attribution de 5 baux commerciaux à des occupants pour les 5 locaux commerciaux libres situés dans l'allée Aimé Césaire. Pour chacune de ces 5 coques commerciales réparties sur le site, les candidats retenus devront opérer les activités souhaitées dans le cadre d'un bail commercial (voir III.C.)

C. Déroulement de l'appel à projets

L'appel à projets « Les commerces de l'allée Aimé Césaire » se déroulera en deux phases principales :

- Appel à manifestations d'intérêt
- Elaboration des offres définitives

Le calendrier prévisionnel est susceptible d'adaptations en fonction de l'évolution des travaux et sera précisé au fur et à mesure aux candidats par mail. Le calendrier prévisionnel est le suivant :

PHASE 1 >> Appel à manifestations d'intérêt

- Visite du site et lancement de l'appel à projets : **16 novembre 2021**
- Inscription et retrait des dossiers par mail à commerces@logeo.fr avec en objet « Appel à projets commerces AAC - Inscription » : **jusqu'au 20 décembre 2021**

- Remise des dossiers de manifestations d'intérêt : **31 décembre 2021**
- Jury d'étude des manifestations d'intérêt : **début janvier 2022**
- Annonce des projets présélectionnés : **à partir du 15 janvier 2022**

A l'issue de cette première phase, des retours seront faits aux présélectionnés quant aux points à préciser pour la phase 2, soit l'élaboration des offres définitives.

PHASE 2 >> Elaboration des offres définitives

- Elaboration puis remise des offres définitives par les présélectionnés
- Audition par un jury des projets sur la base des offres définitives
- Annonce des lauréats de l'appel à projets : **avant fin mars 2022**

A l'issue de cette deuxième phase, Logeo Seine procédera avec les lauréats aux signatures des baux commerciaux. Puis les locaux commerciaux seront mis à leur disposition classiquement lors des entrées dans les lieux consécutives aux états des lieux d'entrée et aux remises des clés.

D. Modalités de sélection

1. Manifestations d'intérêt

a) Contenu du dossier

Le dossier de manifestation d'intérêt est une présentation complète du projet de 15 pages maximum, format A4 hors annexes devant notamment comporter :

1. Synthèse du projet

- Origine, contexte du projet et objectifs
- Emplacement visé
- Descriptif sommaire du projet et de l'activité
- Manière de répondre aux attentes énoncées dans le présent règlement (voir IV.A)

2. Concept & Politique marketing

- Présentation du concept
- Présentation de l'offre et des tarifs : l'offre proposée devra être en adéquation avec les activités souhaitées sur l'emplacement visé. Elle sera variée et adaptée aux attentes des différents segments de clientèle du quartier : habitants, travailleurs, étudiants, voyageurs, passants... La politique tarifaire proposée assurera un rapport qualité/prix satisfaisant et en cohérence avec les niveaux de prix de l'environnement concurrentiel du quartier.
- Présentation du principe envisagé pour l'identité visuelle (logo, charte graphique...)

3. Exploitation & Politique commerciale

- Horaires d'ouverture
- Description de l'équipe, de l'organisation fonctionnelle et des moyens humains déployés (nombre d'Equivalent Temps Plein, organigramme des fonctions...) et des éventuels co-répondants et/ou partenariat effectifs ou envisagés
- Description de la politique qualité et des contrôles qualité
- Description de la démarche d'éco-responsabilité

4. Projet d'aménagement

- Principe d'aménagement avec le détail des surfaces aménagées, compatible avec les contraintes réglementaires applicables et les plans des cases commerciales remis en Annexe 2.
- Présentation du parti-pris scénographique de l'intérieur et de façade, accompagné d'éléments graphiques susceptibles de l'illustrer (schémas, esquisses, perspectives, visuels...)

- Liste des besoins techniques indispensables pour le fonctionnement du concept (puissance électrique, extraction, fluides...) afin d'apprécier leur compatibilité avec les coques mises à disposition
- Planning des travaux d'aménagement avec les étapes de validation et la date d'ouverture prévisionnelle

5. Proposition économique et financière, modèle économique :

- Budget prévisionnel annuel et évolution sur 5 ans
- Budget d'investissement détaillé
- Plan de financement

Avec le détail des hypothèses retenues telles que : chiffre d'affaires, panier moyen, nombre de tickets, produits, charges...

6. Documents contractuels nécessaires :

- Identification du candidat et coordonnées de contact
- Kbis de moins de 3 mois ou équivalent
- Références professionnelles du candidat
- Déclaration sur l'honneur dûment datée et signée attestant que le candidat ne se trouve pas sous le coup d'une procédure collective ou ne pas être déclaré en état de faillite personnelle

b) Modalité de rendu

Les dossiers au **format A4 pdf** sont à envoyer le **31 décembre 2021 minuit au plus tard** avec en objet « **Appel à projets commerces AAC - Candidature** » par mail à l'adresse : **commerces@logeo.fr**

Si les fichiers sont trop lourds pour être transmis par mail, un lien vers une plate-forme de transfert de données type WeTransfer ou Smash peut être utilisé.

Un accusé de réception vous sera renvoyé par retour de mail.

c) Sélection

L'étude des dossiers de manifestation d'intérêt remis est réalisée par un jury composé de membres des équipes de Logeo Seine et de la ville du Havre, représentants différentes sensibilités en phase avec les finalités exposées dans le présent document.

Les critères d'évaluation pour les dossiers de manifestation d'intérêt remis sont les suivants :

- Originalité du projet
- Cohérence du projet par rapport aux attentes de l'appel à projets (activités attendues, valeurs portées et objectifs visés, notamment démarche éco-responsable...)
- Pertinence du concept et de sa politique marketing
- Qualité du projet d'aménagement
- Qualité de l'exploitation et de la politique commerciale
- Solidité du modèle économique

Des candidats seront présélectionnés par Logeo Seine à l'issue de la phase d'appel à manifestations, sur la base des recommandations du jury.

2. Offres définitives

a) Formulation des offres définitives

Des précisions ou demandes complémentaires seront consécutivement transmises aux candidats présélectionnés afin qu'ils élaborent leurs offres définitives.

Les porteurs de projets pourront faire parvenir leurs offres définitives incluant les compléments demandés sur la base du dossier initialement remis par mail à **commerces@logeo.fr**.

Des projets pourront être écartés à la suite de la formulation de ces offres définitives.

b) Désignation des Lauréats

Les candidats retenus sur la base des offres définitives seront auditionnés par un jury de membres des équipes de Logeo Seine et de la ville du Havre.

A l'issue de ces auditions, les lauréats seront désignés par Logeo Seine sur la base des recommandations du jury.

Les lauréats seront annoncés par Logeo Seine **avant fin mars 2022**.

E. Demande de compléments

Dans le mois qui suivra l'annonce des lauréats, Logeo Seine pourra demander aux lauréats d'apporter des compléments à leurs offres, notamment sur les différents aspects techniques, administratifs, comportant l'identification et l'engagement des membres de l'équipe, leur statut juridique, les renseignements économiques les concernant, les financements et garanties présentés... Les compléments devront être apportés dans la forme demandée et les délais impartis sous peine d'exclusion des lauréats.

F. Accès à l'information

A compter de la date d'ouverture du présent appel à projets, les candidats auront la faculté de poser des questions par écrit par mail à commerces@logeofr.com. Les réponses seront envoyées à tous les candidats ayant manifesté leur intention de répondre par mail à commerces@logeofr.com avec en objet « Appel à projets commerces AAC - Inscription ».

De même, des précisions ou des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce règlement ou au périmètre de l'appel à projets. Ces éléments seront communiqués par mail à l'ensemble des inscrits, ou, selon le stade de l'appel à projets aux projets encore en lice.

G. Clauses de contrat

Les candidats de l'appel à projets s'engagent s'ils sont sélectionnés à signer le bail commercial reprenant les termes contenus dans leurs offres définitives.

Les candidats reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments contenus dans les documents, ils ont pu notamment effectuer ou conduire en amont de leurs offres toutes les mesures, expertises qui leur ont semblées nécessaires. Par conséquent, ils ont été en mesure d'apprécier la situation fiscale, technique, environnementale et administrative du site, des emplacements et de leurs projets.

Les candidats s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour respecter le calendrier de réalisation présenté dans leurs offres.

Les candidats s'engagent à maintenir dans le temps la destination et la programmation énoncées dans leurs offres. Le changement de destination ou de programmation sans l'accord écrit préalable de Logeo Seine entraînera la résiliation des baux commerciaux signés entre Logeo Seine et les candidats au détriment de ces derniers.

Les candidats s'engagent à respecter les engagements pris dans leurs offres, notamment en matière de qualité environnementale et sociale. Le non-respect de ces engagements pourra entraîner la résiliation des baux commerciaux aux détriments des candidats.

H. Engagement de confidentialité

Les candidats et Logeo Seine ainsi que les membres du jury s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données qui pourraient leur être communiquées tout au long de la procédure d'évaluation et de sélection des candidats.

En particulier, tout au long de la démarche, l'ensemble des parties s'engagent à assurer la stricte confidentialité des offres remises par les porteurs de projet, dans le respect notamment des droits de propriété intellectuelle de ces dernières pouvant être liées au contenu de leurs offres. Toute

information de cette nature étant « information confidentielle » et ne peut donc être diffusée sans l'autorisation écrite préalable de l'autre partie.

Toutefois, il est convenu que les équipes projet pourront communiquer toute information confidentielle :

- A ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leurs conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages du projet (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés de la nature confidentielle des informations et devront s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité) ;
- A toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite partie a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ces conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement ;

Dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation. Le présent engagement de confidentialité devra être respecté par l'ensemble des personnes physiques ou morales, contrôlant ou contrôlées par les porteurs de projet.

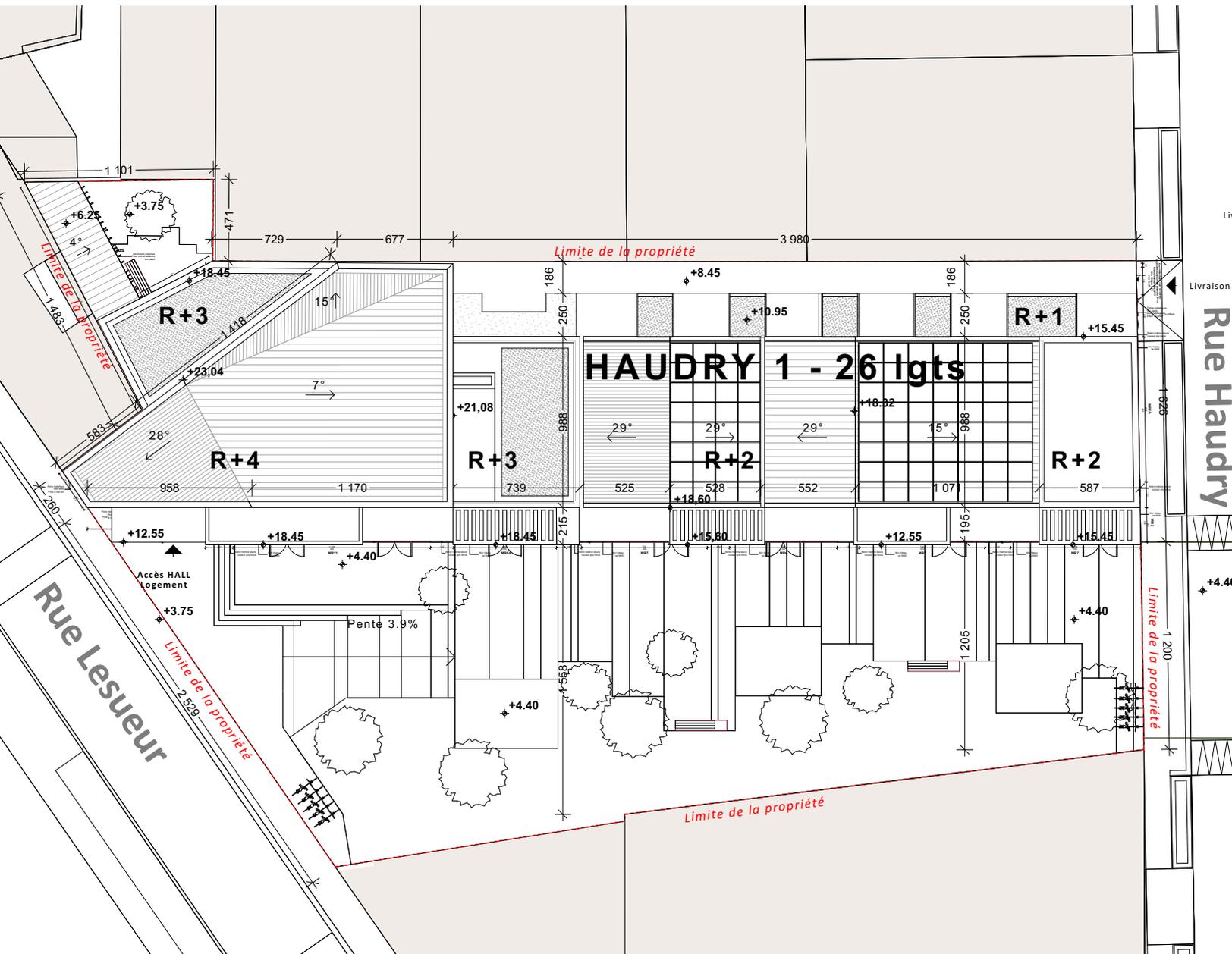
V. Annexes

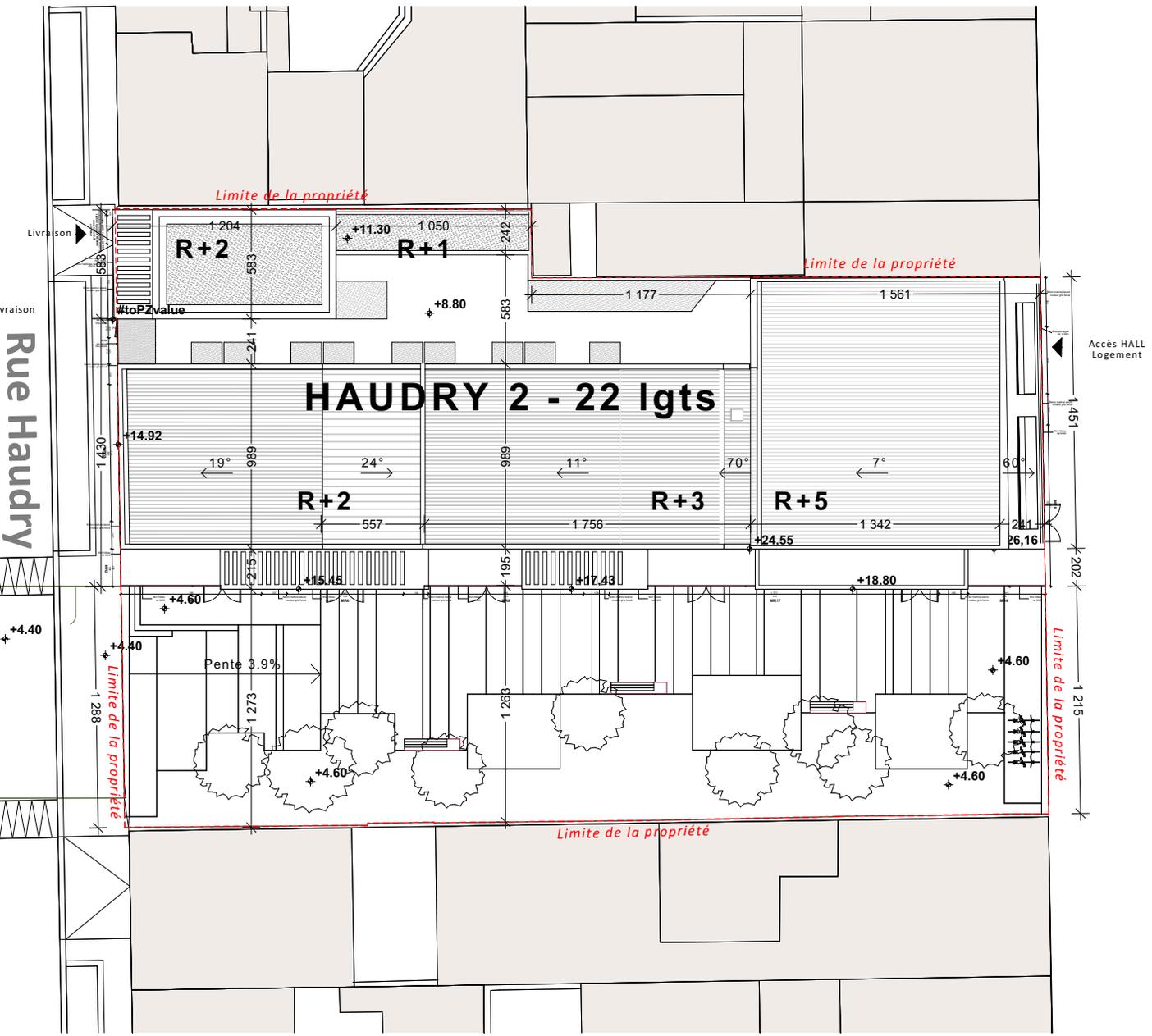
Annexe 1 : Plan de masse du RDC de l'allée Aimé Césaire

Annexe 2 : Plan des 5 locaux commerciaux objet de l'appel à projets

Annexe 1

Plan de masse AAC

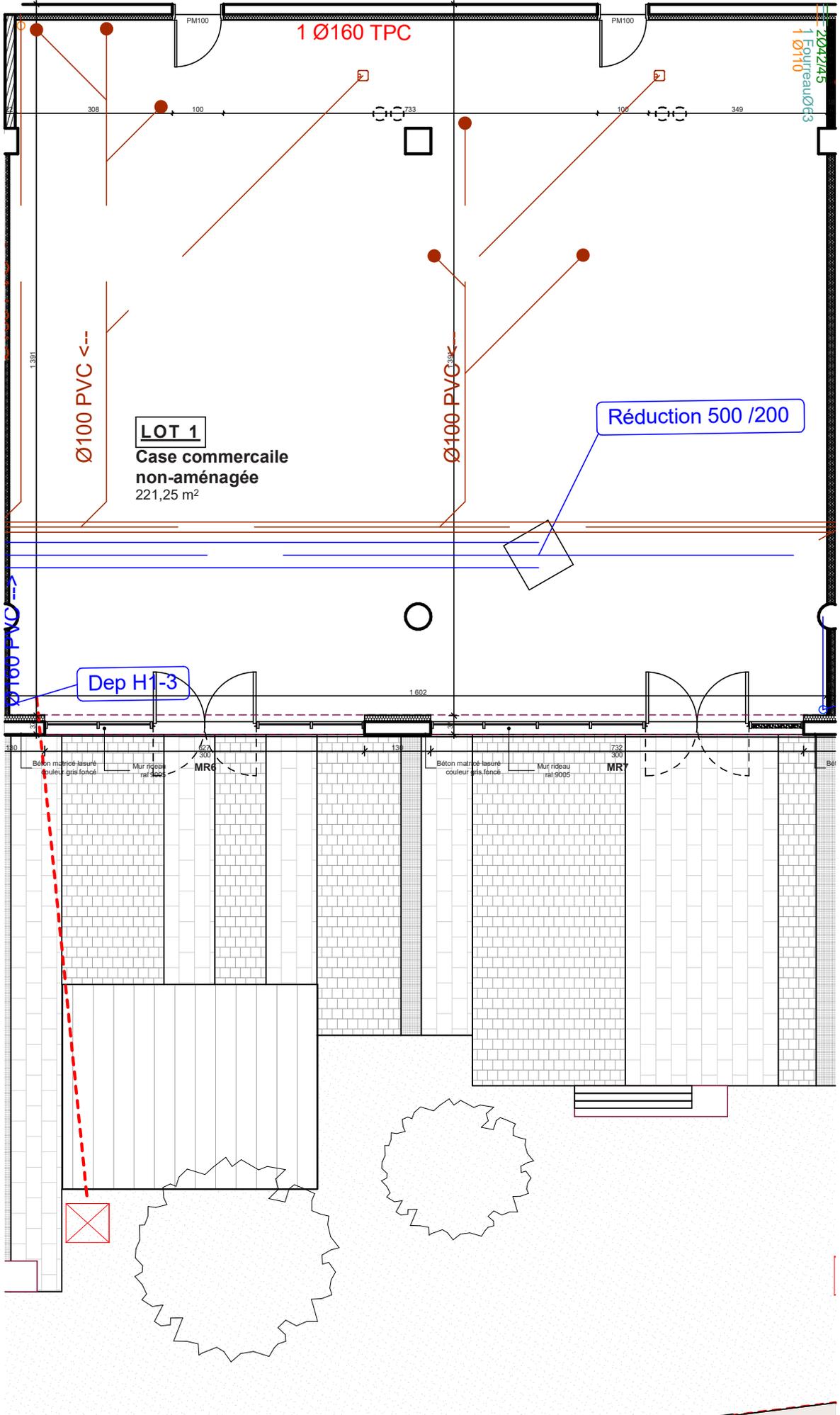




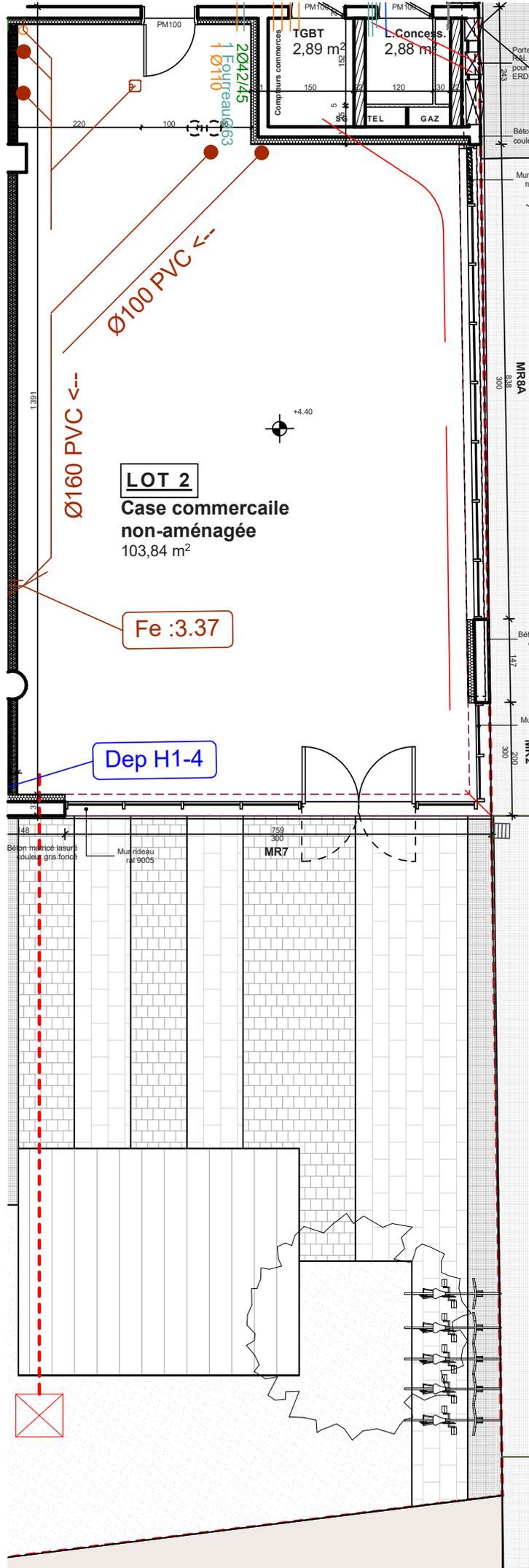
Annexe 2

Plans des cases commerciales AAC

Lot 1



Lot 2



LOT 2
Case commerciale
non-aménagée
103,84 m²

Fe :3.37

Dep H1-4

Ø100 PVC ←

Ø160 PVC ←

+4.40

MR8A

MR7

Béton maillé lasure
couleur gris foncé

Mur rideau
ral9005

MR7

759
300

Béton

Mur

300

300

300

300

300

300

300

300

300

300

300

300

300

300

300

300

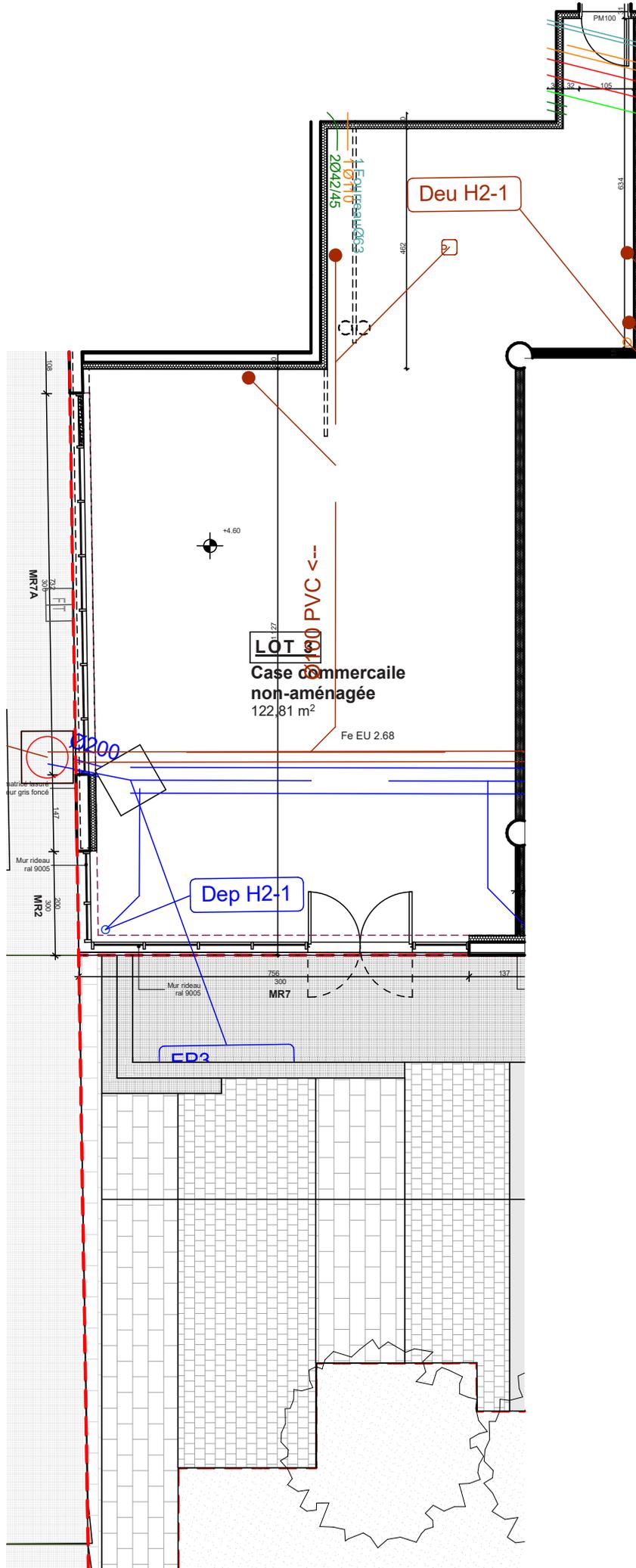
300

300

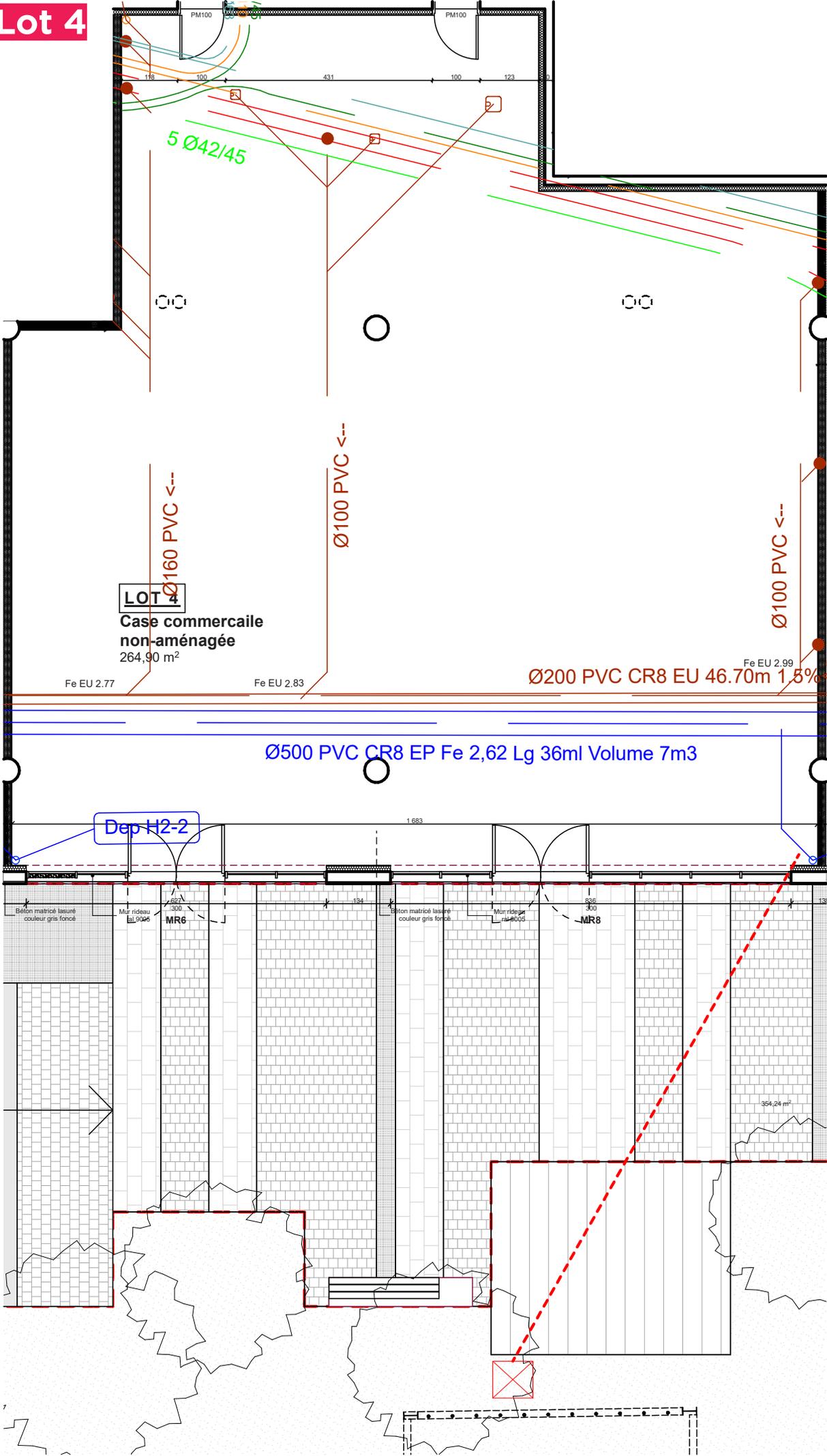
300

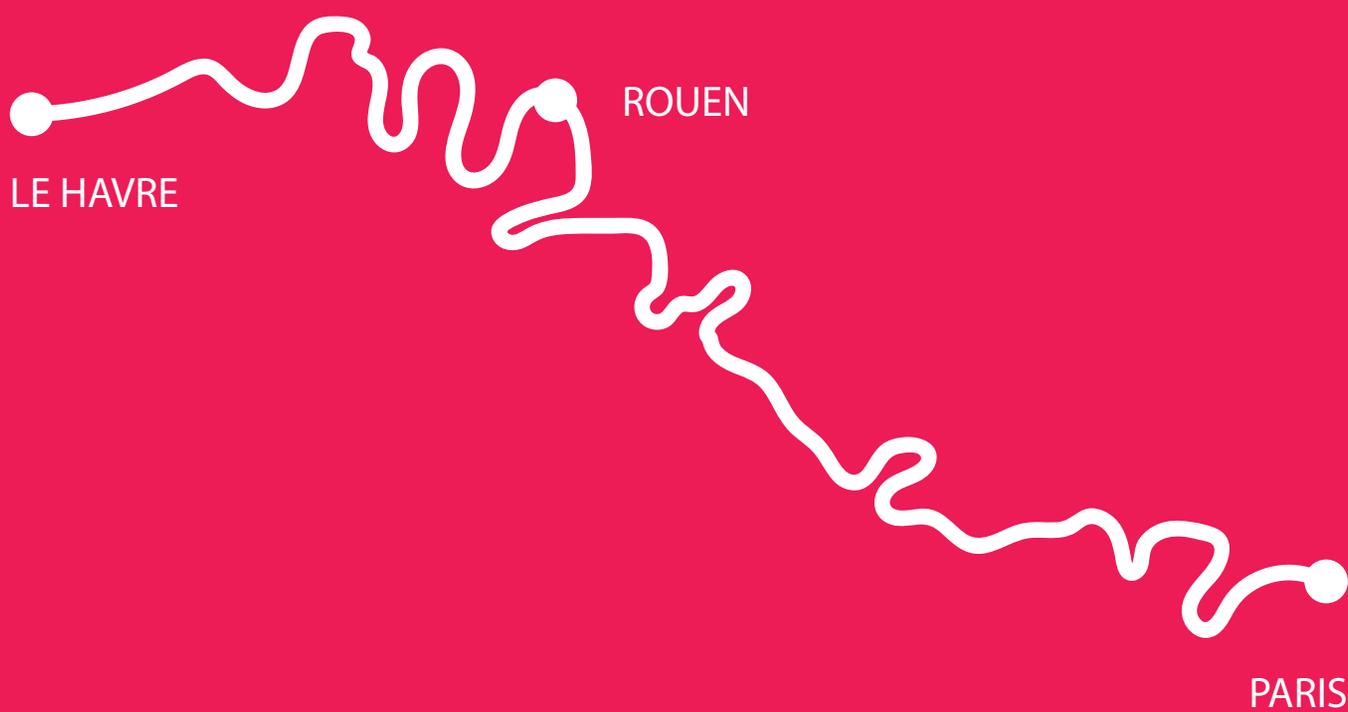
300

300



Lot 4



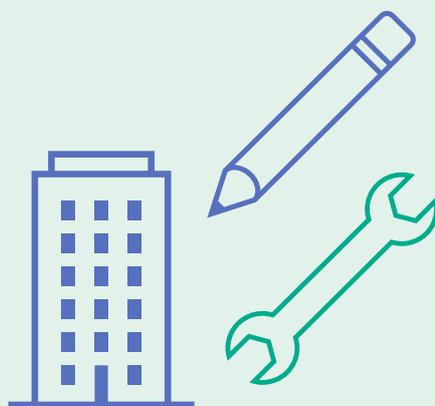


Logeo Seine

139 cours de la République
76 600 Le Havre

Règlement de l'appel à projets
« les commerces de l'allée Aimé Césaire »

Contact
commerces@logeo.fr



PREFIGURER ET ANIMER UN COMMUN :

Cahier des charges AMO tiers-lieux

- ➔ Mon concédant me demande de créer un commun de type tiers lieu, je souhaite faire appel à un AMO pour préfigurer et accompagner le projet : un cahier des charges type à adapter !



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

Cahier des Clauses Techniques Particulières

– CCTP –

Accord-cadre de prestations d'ingénierie aux territoires – Lot complémentaire « Appui aux collectivités territoriales pour préfigurer et accompagner les projets de tiers-lieux »

Accord-cadre passé en application des articles R2124-2, R2161-2 à 5 du code de la commande publique.

ACHETEUR

Agence nationale pour la cohésion des Territoires (ANCT)

20 avenue de Ségur,

TSA 10717 -75334 PARIS Cedex 07

Représenté par François-Antoine MARIANI,

Directeur général de l'Agence nationale de la cohésion des territoires par intérim

Conformément à la loi n°94-665 du 4 août 1994, tous les documents liés à ce marché utiliseront la langue française. Tous documents rédigés en langue autre doivent faire l'objet d'une traduction fidèle en langue française.

Table des matières

ARTICLE 1 – OBJET DE L'ACCORD-CADRE.....	3
ARTICLE 2 – CADRE GENERAL DES PRESTATIONS ATTENDUES.....	3
ARTICLE 3 – PRESTATIONS DEMANDEES	4
3.1 Caractéristiques communes à l'ensemble des prestations	4
3.2 Découpage en lots géographiques	5
3.3 Description détaillée des prestations	6
Définition de l'opportunité et de la faisabilité du projet.....	6
M.14.1 à M.14.3 – Diagnostic de l'apport d'un tiers-lieu sur le territoire	6
M.14.4 à M.14.6 - Etude de faisabilité du projet de tiers-lieux	6
Co-construction du projet et programmation du lieu	6
M.14.7 à M.14.9 - Mise en place d'une démarche de concertation et co-construction de la programmation du lieu.....	7
M.14.10 à M14.11- Accompagnement à la mise en place de la gouvernance du lieu	7
Sécurisation du modèle économique du lieu	7
M.14.12 – Bilan et préconisations autour du modèle économique du lieu	7
M.14.13 - Appui à la recherche de financements pérennes	7
M.14.14 à 15 - Appui à la construction et/ou à la pérennisation du partenariat entre la collectivité et le tiers-lieu	7

ARTICLE 1 – OBJET DE L'ACCORD-CADRE

Le présent accord-cadre à bons de commande a pour objet la réalisation de prestations d'ingénierie pour accompagner les collectivités territoriales en difficulté dans la réalisation de leurs projets.

Il concerne la mise en place d'un lot complémentaire « Appui aux collectivités territoriales pour préfigurer et accompagner les projets de tiers-lieux » qui a vocation à compléter l'offre actuelle d'accompagnement au déploiement des tiers-lieux mise en œuvre par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires et par le Groupement d'intérêt public France Tiers-Lieux.

ARTICLE 2 – CADRE GENERAL DES PRESTATIONS ATTENDUES

La loi confie à l'ANCT la mission de conseiller et de soutenir les collectivités territoriales et leurs groupements dans la conception, la définition et la mise en œuvre de leurs projets, notamment en faveur de l'accès aux services publics, de l'accès aux soins, du logement, des mobilités, de la mobilisation pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les quartiers urbains en difficulté, de la revitalisation, notamment commerciale et artisanale, des centres-villes et centres-bourgs, de la transition écologique, du développement économique ou du développement des usages numériques.

A cet effet, l'ANCT décline et coordonne les priorités ministérielles dans le cadre de contractualisations, ou de **programmes nationaux territorialisés** (comme Action cœur de ville, France Services, plan Très Haut Débit, Territoires d'Industrie ou encore Emploi, formation, développement économique dans les quartiers en politique de la ville...). Elle propose par ailleurs une **approche sur mesure et réellement différenciée** pour accompagner les projets des collectivités territoriales en difficulté, **en fonction de leurs enjeux spécifiques**.

Au titre des tiers-lieux, l'ANCT porte le programme « nouveaux lieux nouveaux liens » qui pilote les dispositifs de soutien financier aux tiers-lieux et aux réseaux régionaux de tiers-lieux. Le programme appuie les ministères qui souhaitent développer les liens entre les tiers-lieux et la politique publique qu'ils déploient. Le programme exerce enfin la tutelle du Groupement d'intérêt public France Tiers-Lieux, qui a pour mission d'appuyer ses membres dans le déploiement de leur soutien aux tiers-lieux, d'animer les communautés d'acteurs, d'analyser l'évolution de l'état des tiers-lieux en France et d'organiser l'ingénierie à destination des porteurs de projet de tiers-lieux. Le GIP France Tiers-lieux assurera une animation nationale des collectivités qui souhaitent ou qui ont monté un tiers-lieu et solliciteront l'ANCT pour être accompagnées. Le constat a été fait qu'il n'existait pas d'ingénierie dédiée aux collectivités territoriales pour assurer les travaux très spécifiques liés à la préfiguration et au déploiement des projets de tiers-lieux.

L'ANCT souhaite donc mobiliser, via le présent accord-cadre, des prestataires susceptibles d'accompagner les collectivités territoriales dans le montage et la mise en œuvre de tiers-lieux.

Les tiers-lieux sont des espaces physiques pour travailler, faire et vivre ensemble : coworking, micro-folie, campus connecté, atelier partagé, fablab, garage solidaire, social place, makerspace, friche culturelle, maison de services au public, etc. Les tiers-lieux sont les nouveaux lieux du lien social, de l'émancipation et des initiatives collectives. Ils se sont développés grâce au déploiement du numérique partout sur le territoire. Chaque lieu a sa spécificité, son fonctionnement, son mode de financement, sa communauté. Mais tous permettent les rencontres informelles, les interactions sociales, favorisent la créativité et les projets collectifs. En résumé, dans les tiers-lieux, on crée, on forme, on apprend, on fait ensemble, on fabrique, on participe, on crée du lien social.

Les tiers-lieux constituent, de par leur nature hybride, une des clefs de la revitalisation de territoires en difficulté. Face à la fermeture de commerces de proximité et au manque d'accessibilité de services publics, les tiers-lieux ont développé un panel d'activités : d'initiatives citoyennes d'entraide et de rapprochements professionnels mutuellement bénéfiques. Les tiers-lieux génèrent ainsi une montée en compétences, diffusant de nouvelles pratiques, impulsant un véritable effet d'entraînement pour tout le territoire. Ce lot ne se substitue pas au lot 32 de l'accord cadre qui permet de proposer un appui au développement de l'accès au numérique avec une UO « Etude d'opportunité, de faisabilité ou de consolidation de tiers lieux, d'espaces d'inclusion numérique ou autre » ; il propose un accompagnement plus complet et au-delà de la thématique numérique.

Afin de garantir un maillage plus fin du territoire et renforcer les dynamiques vertueuses en direction de ceux qui en ont le plus besoin, le programme souhaite soutenir, en subsidiarité, les initiatives issues de ces territoires en favorisant l'engagement de l'Etat au plus proche des habitants, auprès des collectivités territoriales.

Quel que soit le niveau d'avancement du projet et l'offre retenue, l'enjeu est la pérennité, soutenabilité, durabilité des projets accompagnés.

Ces projets seront suivis au niveau local par le Préfet de département, délégué territorial de l'Agence, en relation avec les chargés de projet du programme « nouveaux lieux nouveaux liens » et le pôle interface et contrats territoriaux.

Selon la loi, les délégués territoriaux réunissent régulièrement, au moins deux fois par an, un comité local de cohésion territoriale, qui est informé des demandes d'accompagnement émanant des collectivités territoriales et de leurs groupements, des suites qui leur sont données et, le cas échéant, de la mise en œuvre des projets concernés.

Dans ce contexte, les missions d'expertise et de conseil du présent accord-cadre doivent permettre d'accompagner les collectivités territoriales dans la réalisation des projets acceptés par les préfets délégués territoriaux, par un apport méthodologique, la réalisation de prestations, la mise en œuvre d'actions selon des standards de qualité et permettant un apport déterminant dans la conduite de ces projets.

Les lieux d'exécution des prestations sont la France métropolitaine et les DROM.

Les titulaires du présent lot participent à la représentation de l'ANCT sur le territoire. En conséquence, l'ANCT porte une attention particulière à la qualité des prestations réalisées et au respect des engagements pris par les titulaires dans leur offre notamment en matière de qualité des intervenants et de méthodologie.

Des pénalités sont appliquées en cas de non-respect des objectifs.

ARTICLE 3 – PRESTATIONS DEMANDEES

Les prestations décrites ci-dessous ont pour objet d'assister l'ANCT, lorsque celle-ci intervient auprès des collectivités territoriales dans le cadre des politiques publiques et des programmes d'appui nationaux qu'elle porte, contribuant à la cohésion des territoires.

Cette assistance permettra d'apporter un soutien ponctuel en ingénierie d'appui aux territoires pour soutenir l'émergence, le développement et la mise en œuvre de projets portés par les collectivités territoriales et de proposer un accompagnement qui mobilisera des expertises ciblées en fonction de ces projets et des besoins qui en découlent.

Les études seront engagées sur la base d'une lettre de cadrage entre le prestataire, la collectivité et les services de l'Etat, rédigée au moment de l'élaboration de la convention. Les différentes parties prenantes pourront fournir les données dont elles disposent.

3.1 Caractéristiques communes à l'ensemble des prestations

Les prestations susceptibles d'être commandées sont référencées en unités d'œuvre (UO) et dépendent du niveau de complexité défini au cas par cas par l'ANCT. A titre indicatif, cette complexité peut être définie à partir d'un faisceau d'indices articulé autour de 3 composantes :

	Missions simples	Missions intermédiaires	Missions complexes
Périmètre de la mission	< 5 000 habitants	Compris entre 5 000 et	>15 000 habitants

		15 000 habitants	
Nombre d'acteurs impliqués dans le projet	< 5	5 à 10	>10
Délai de réalisation	< 2 mois	2 à 4 mois	> 4 mois
Taux de séniorité	< 30%	30 à 60%	>60%

Si 3 critères sont positionnés sur une colonne la prestation est qualifiée : simple, intermédiaire ou complexe.

L'unité d'œuvre correspondant à chaque module sera forfaitisée en fonction du niveau de complexité de la mission.

Définition de l'opportunité et de la faisabilité du projet	
Prestations	Charge estimée inférieure ou égale à
M.14.1 Diagnostic de l'apport d'un tiers-lieu pour le territoire (mission simple)	5 jours
M.14.2 Diagnostic de l'apport d'un tiers-lieu pour le territoire (mission intermédiaire)	10 jours
M.14.3 Diagnostic de l'apport d'un tiers-lieu pour le territoire (mission complexe)	15 jours
M.14.4 Etude de faisabilité du projet de tiers-lieux (mission simple)	5 jours
M.14.5 Etude de faisabilité du projet de tiers-lieux (mission intermédiaire)	10 jours
M.14.6 Etude de faisabilité du projet de tiers-lieux (mission complexe)	15 jours
Co-construction du projet et programmation du lieu	
Prestations	Charge estimée inférieure ou égale à
M.14.7 Mise en place d'une démarche de concertation et co-construction de la programmation du lieu (mission simple)	5 jours
M.14.8 Mise en place d'une démarche de concertation et co-construction de la programmation du lieu (mission intermédiaire)	10 jours
M.14.9 Mise en place d'une démarche de concertation et co-construction de la programmation du lieu (mission complexe)	15 jours
M.14.10 Accompagnement à la mise en place de la gouvernance du lieu (mission simple)	5 jours
M.14.11 Accompagnement à la mise en place de la gouvernance du lieu (mission intermédiaire)	10 jours
Sécurisation du modèle économique du lieu	
Prestations	Charge estimée inférieure ou égale à
M.14.12 Etude et bilan du modèle économique du lieu	5 jours
M.14.13 Appui à la recherche de financements pérennes	3 jours
M.14.14 Appui à la construction et/ou à la pérennisation du partenariat entre la collectivité et le tiers-lieu (mission simple)	3 jours
M.14.15 Appui à la construction et/ou à la pérennisation du partenariat entre la collectivité et le tiers-lieu (mission intermédiaire)	5 jours

Pour chaque prestation, la charge en jours homme est une donnée indicative. Elle peut être modifiée par le candidat. Les modifications proposées devront être justifiées dans l'offre du candidat.

3.2 Découpage en lots géographiques

L'accord-cadre sera découpé en cinq lots géographiques, de la manière suivante :

- Lot 1 : Nouvelle-Aquitaine, Occitanie
- Lot 2 : Corse, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Auvergne Rhône Alpes
- Lot 3 : Hauts de France, Grand Est, Ile de France, et Bourgogne Franche Comté
- Lot 4 : Bretagne, Normandie, Centre val de Loire et Pays de la Loire
- Lot 5 : Martinique, Guadeloupe, La Réunion, Mayotte et Guyane

Le choix du découpage géographique a été fait pour permettre de trouver des réponses adaptées aux problématiques locales.

3.3 Description détaillée des prestations

Définition de l'opportunité et de la faisabilité du projet

M.14.1 à M.14.3 - Diagnostic de l'apport d'un tiers-lieu sur le territoire

Il s'agit de produire une étude analytique de l'adéquation entre le tiers-lieu et les besoins identifiés par la collectivité, en répondant à la question : pourquoi un tiers-lieu à cet endroit ? Cette étude viendra questionner l'ouverture du tiers-lieu, au regard des données territoriales disponibles. La prestation ne comprend pas le recueil de données nécessaire à cette analyse.

Il s'agira, dans cette étude, de mettre en perspective les possibles apports du tiers-lieu avec les besoins territoriaux, identifiés par le prestataire et par l'exécutif de la collectivité. L'étude devra déterminer les services dont le territoire pourrait utilement bénéficier et indiquer si ceux-ci peuvent être portés au sein d'un tiers-lieu. Elle présentera également les tiers-lieux situés à proximité du territoire. Des visites de tiers-lieux en proximité pourront être organisées dans le cadre de la prestation pour la collectivité, pour mesurer directement ce qu'est un tiers-lieu et ce qu'il peut apporter à un territoire.

L'étude devra enfin comporter une ou plusieurs recommandations au regard des analyses produites, à destination de la collectivité.

Le dimensionnement de la prestation sera fortement variable en fonction de la complexité du projet et de l'échelle territoriale à laquelle le projet est porté.

Le livrable consiste en une étude synthétisant ces différents points et pourra également consister en une ou deux visites apprenantes à destination de la collectivité.

M.14.4 à M.14.6 - Etude de faisabilité du projet de tiers-lieux

Il s'agira de produire une étude de faisabilité exhaustive du projet de tiers-lieu au regard du contexte local. Cette étude devra comprendre impérativement un panorama des communautés existantes sur le territoire susceptible de porter un tiers-lieu et intéressées par la démarche. L'étude devra rendre compte des entretiens et faire des recommandations à ce sujet. Elle devra également comprendre une analyse et des recommandations quant au modèle juridique du lieu, ainsi que son modèle foncier et économique, les trois thématiques étant étroitement liées. Cette analyse devra tenir compte des contraintes et potentialités locales.

L'étude pourra comprendre, en fonction des besoins locaux, une analyse d'amorçage et d'opportunité architecturale et technique du ou des lieux identifiés pour accueillir le tiers-lieu. Il s'agira de quantifier et qualifier les travaux nécessaires pour que le lieu puisse être utilisé.

Le dimensionnement de la prestation sera fortement variable en fonction de la complexité du projet et de l'échelle territoriale à laquelle le projet est porté.

Le livrable consistera dans une étude reprenant ces différents points.

Co-construction du projet et programmation du lieu

M.14.7 à M.14.9 - Mise en place d'une démarche de concertation et co-construction de la programmation du lieu

Le succès d'un tiers-lieu sur un territoire tient principalement à l'association des habitants, usagers et citoyens du territoire à sa construction. Il s'agit d'accompagner la collectivité dans la mise en place d'une démarche de concertation et de co-construction de la programmation du lieu, c'est-à-dire des activités qui y seront hébergées.

La prestation devra comporter la mise en place d'outils de consultation des habitants, usagers et citoyens (réunions publiques ou autre). Elle devra également mettre en place un processus de co-construction de la programmation du lieu qui pourra prendre des formes diverses (permanence architecturale par exemple) et s'appuyer sur des méthodes variées (design de service).

Le dimensionnement de la prestation sera fortement variable en fonction de la complexité du projet et de l'échelle territoriale à laquelle le projet est porté.

Les livrables consisteront en des supports d'animation et synthèse écrite de restitution des ateliers et des démarches participatives et, in fine, en une ou plusieurs propositions pour la programmation du lieu.

M.14.10 à M14.11- Accompagnement à la mise en place de la gouvernance du lieu

Il s'agit de produire une étude sur la gouvernance du lieu au regard des spécificités du projet et du territoire. La gouvernance du lieu doit prévoir, autant que possible, l'association des usagers du lieu et des habitants. Il s'agira donc de proposer des méthodes et outils qui permettent d'associer efficacement ces publics aux prises de décision pour l'organisation et la gestion du lieu.

Le livrable comporte plusieurs scénarii de gouvernance, qui comprennent les modalités d'organisation, les parties prenantes et les modalités de mise en œuvre de cette gouvernance.

Sécurisation du modèle économique du lieu

M.14.12 - Bilan et préconisations autour du modèle économique du lieu

Il s'agit de produire une étude sur l'exploitation du lieu, en étudiant les coûts et bénéfices des activités portées par le lieu au moment de l'étude, ainsi que les financements publics et privés. Il s'agit également de réaliser une projection pluriannuelle pour développer le modèle économique étudié. Il s'agit enfin d'émettre des préconisations sur l'exploitation du lieu, ses charges et recettes au regard du projet porté par le lieu, en lien avec la collectivité et les partenaires du projet.

Le livrable consiste dans une étude qui met en avant les forces et les faiblesses de l'exploitation actuelle et de ses évolutions potentielles, ainsi que de préconisations qui tiennent compte du projet du lieu.

M.14.13 - Appui à la recherche de financements pérennes

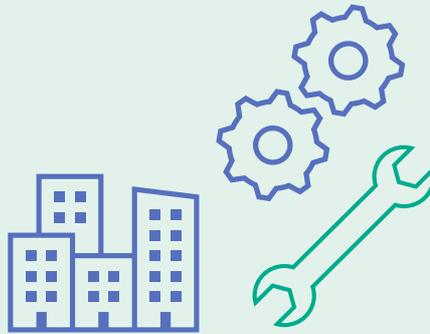
Il s'agit d'assister la collectivité dans la recherche de financements pour le lieu, susceptibles de contribuer à l'équilibre financier du lieu de manière pérenne et de l'assister dans la demande de financement auprès des organismes identifiés

Le livrable consiste dans une synthèse détaillée des financements possibles, au niveau local, national et européen pour accompagner la collectivité dans l'émergence et le développement du tiers-lieu et des conseils et assistances dans les demandes de financement.

M.14.14 à 15 - Appui à la construction et/ou à la pérennisation du partenariat entre la collectivité et le tiers-lieu

Il s'agit d'appuyer la collectivité dans la construction de son partenariat avec le tiers-lieu. L'objectif est d'étudier les complémentarités entre les activités du tiers-lieu et les politiques portées par la collectivité et les formes que peuvent prendre le partenariat pour assurer cette coordination dans le temps.

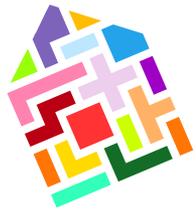
Le livrable consistera dans des propositions de collaborations ainsi que dans l'organisation d'un cadre pour assurer un dialogue pérenne et fructueux entre la collectivité et le tiers-lieu.
Le dimensionnement de la prestation sera variable en fonction de la complexité du projet.



CONCEVOIR DES COMMUNS PERSONNALISABLES ET REVERSIBLES :

Présentation de la démarche Ville Capable

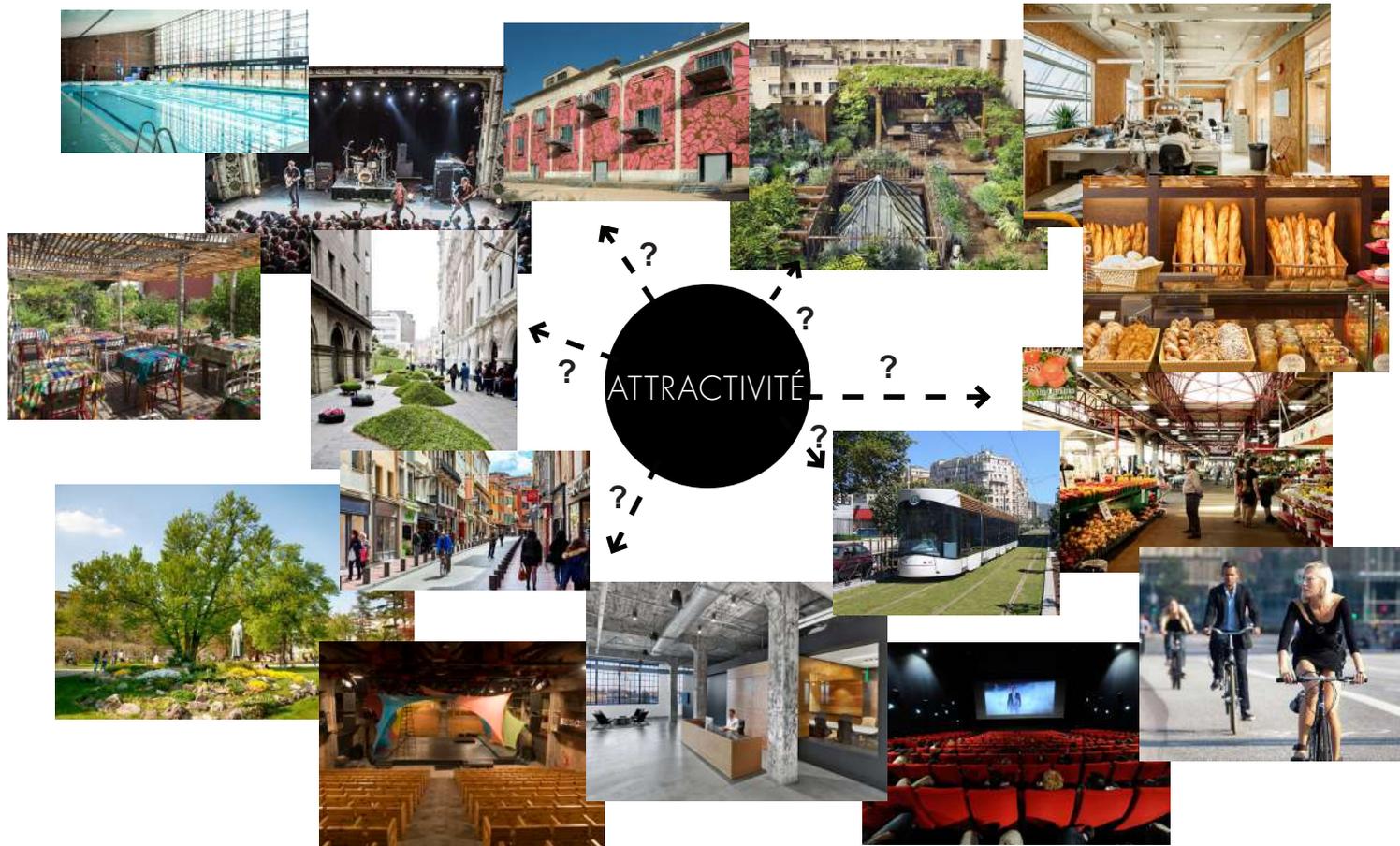
- ➔ Je souhaite intégrer à mon projet une offre immobilière personnalisée, partagée (au travers de communs) et évolutive, l'approche de Modus Ædificandi, encore expérimentale, ouvre de nouvelles perspectives intéressantes.



MODUS ÆDIFICANDI

FAIRE LA VILLE PAR L'USAGE

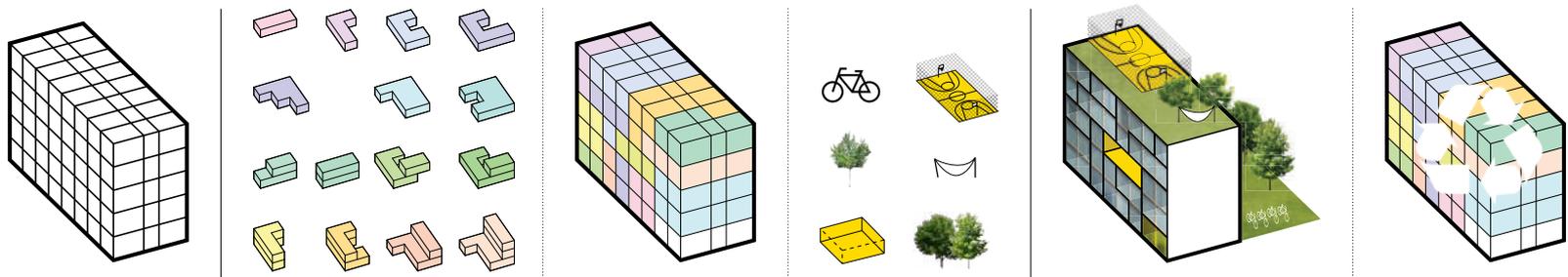
L'OFFRE URBAINE EST LE NOUVEAU PARADIGME



Toutes les villes françaises cherchent le meilleur équilibre de personnes et de fonctions sur leur territoire. Mais les territoires ne peuvent pas se développer infiniment. Les urbains veulent habiter la ville du quart d'heure, pour y vivre ensemble, selon leurs besoins. Ils recherchent l'offre qui leur corresponde : culture, commerce, éducation mais aussi immobilier. Pourtant, l'immobilier qu'on produit s'homogénéise et s'éloigne de la demande. Comment faire la ville sur la ville?

MODUS ÆDIFICANDI

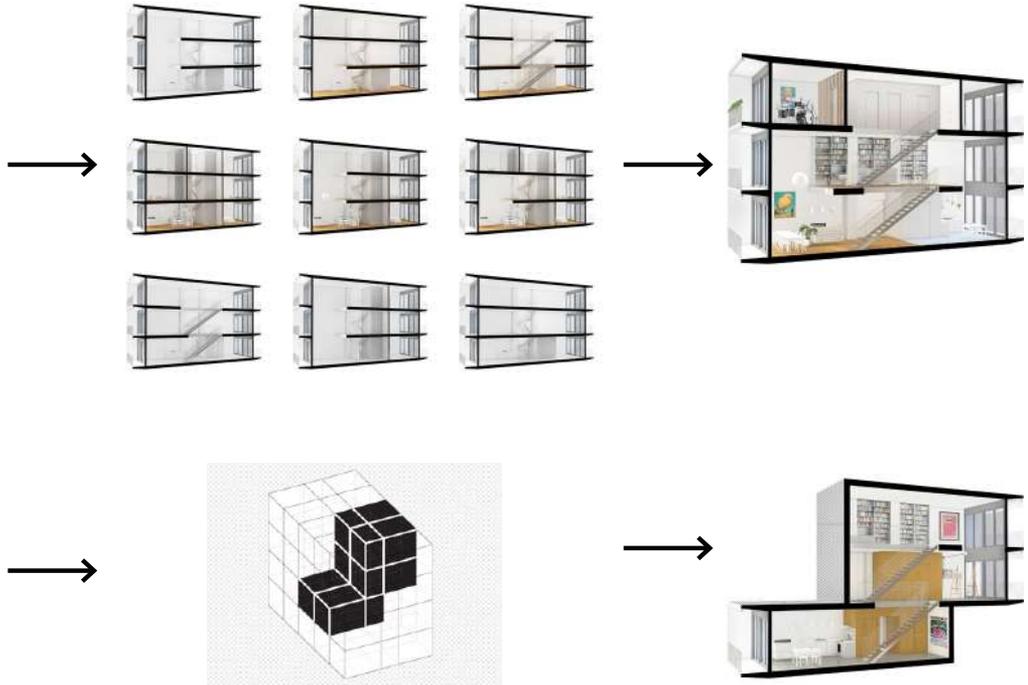
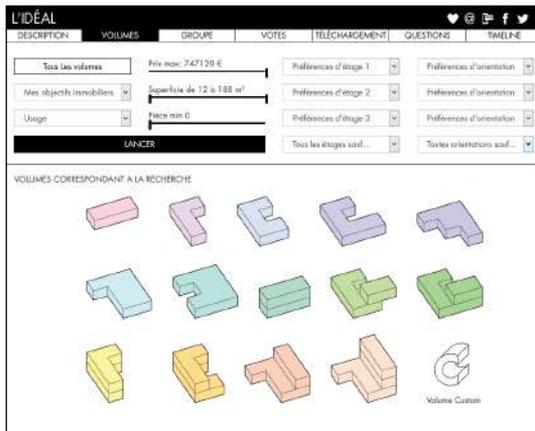
L'IMMOBILIER URBAIN PERSONNALISÉ, PARTAGÉ, ÉVOLUTIF



GÉNÉRER DES POSSIBLES → RÉPONDRE À LA DEMANDE → RÉALISER → PRÉVOIR L'ÉVOLUTION

Modus Ædificandi est un procédé de montage global et un opérateur immobilier innovant, engagé pour produire de l'immobilier collectif urbain, mixte, contemporain, durable, collaboratif, basé sur la demande et évolutif.

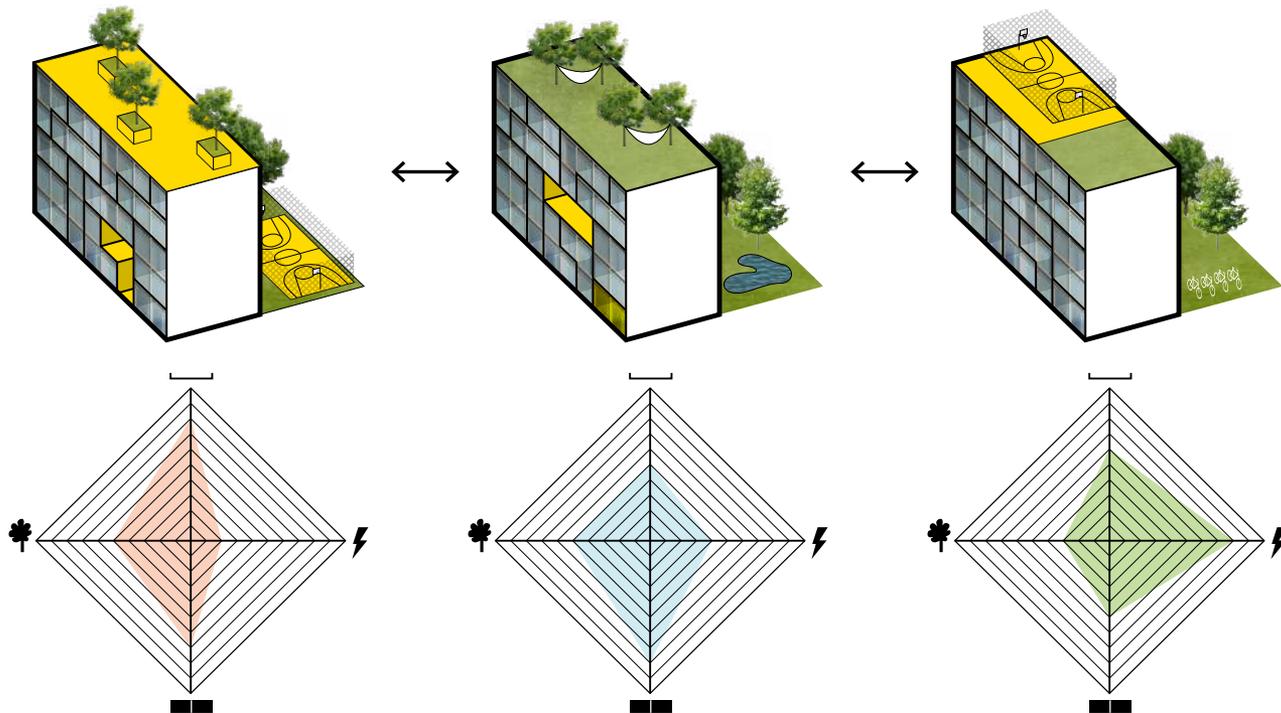
PERSONNALISER EN AMÉNAGEMENTS ET EN VOLUME



Dans chaque opération, les usagers peuvent choisir leur programme, budget, surface, préférences d'étages et d'orientations. Chaque projet propose des volumes uniques. Pour chaque volume, les usagers peuvent choisir entre plusieurs aménagements, ou le personnaliser. Ils peuvent aussi définir leur volume unique dans notre configurateur 3D, et nous le réalisons pour eux !

PARTAGER DES USAGES

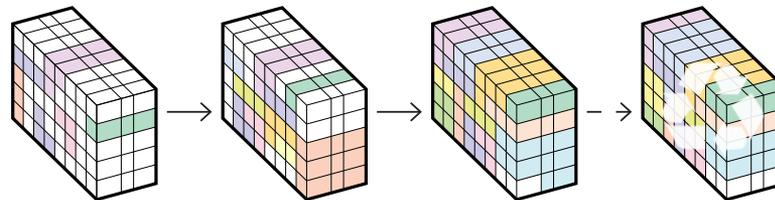
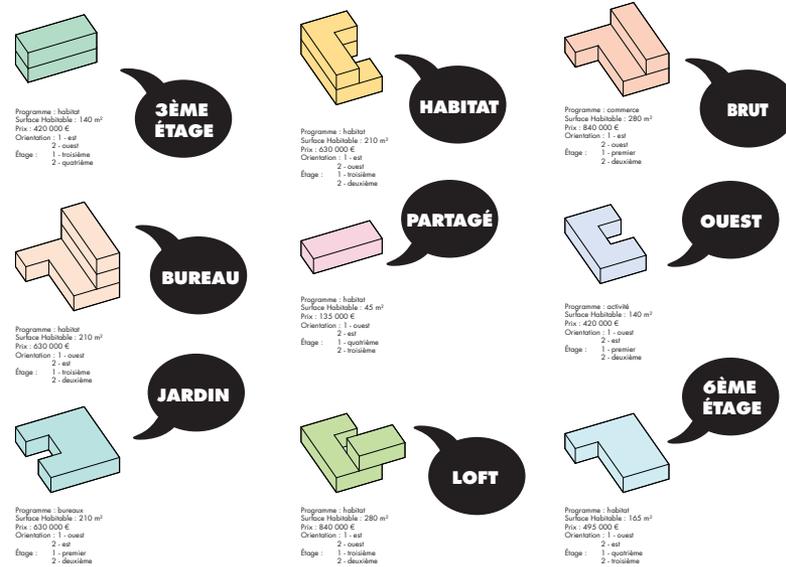
DANS UNE ENVELOPPE DES COÛTS DÉFINIE



Chaque projet propose des usages partagés dans une enveloppe de coûts définie. Pour chaque thématique (espaces extérieurs, intérieurs, énergie), nous proposons plusieurs options. Les usagers votent via notre application, par ordre de préférence, en connaissance des coûts et des impacts long terme, et choisissent la manière dont ils veulent vivre ensemble.

RÉPONDRE À L'INDIVIDUEL ET AU COLLECTIF

TRAITER LA DEMANDE, PRÉVOIR L'ÉVOLUTION



Pour répondre au mieux de la demande individuelle et collective, notre procédé de montage paramétrique utilise les algorithmes de notre application pour traiter un très grand nombre de paramètres en temps réel. Nous fabriquons l'immobilier en fonction des besoins des usagers, en ouvrant les possibles, en limitant le risque, et en prévoyant l'évolution.

CONSTRUIRE LA VILLE DURABLE

LIMITER LES IMPACTS



Pour construire la ville durable, nous favorisons la conception bioclimatique et les matériaux bio/géo-sourcés et de réemploi en circuit court. Nous privilégions la préfabrication en ossature, qui permet une rapidité d'exécution, une faible masse, et la limitation des nuisances. Elle permet surtout l'évolutivité, qui a un impact sur la durabilité de la ville!

S'ADRESSER AUX USAGERS

PROPOSER DES MODES DE VIES

LISTE DES MEMBRES

Tous Les membres

★ Validés

🔗 Engagés

🏠 Voisins

Profil simple

Mots Clef

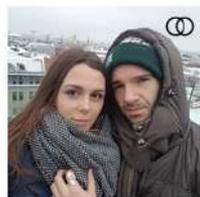
LANCER



Gustave Veglia



Brunel & Strappavi



Augustinovicz



Jep Van Guthe



Fluxy



Yvette et Joseph Noual



Armand Menuiserie



Famille De Rozan



Société DEvolve



Jeanne Petrucci



Celerin



Magali Duque

Nous nous adressons aux urbains exigeants des villes française. Génération Y, TPE-PME, familles ou jeunes retraités, ils ont choisi de vivre en centre-ville et souhaitent bénéficier de toute son offre sans renoncer à leur qualité de vie individuelle. Une cible exigeante, informée, mobile et ouverte, à laquelle notre offre est spécifiquement destinée !

ACCOMPAGNER LE PROJET

EN PERSONNE ET EN APPLI



Nous proposons aux usagers un accompagnement en personne, tout au long de leur projet. En support, l'application Modus Aedificandi est le réseau social et l'outil de pilotage du projet et permet aux usagers de communiquer entre eux et avec Modus Aedificandi, pour définir leurs envies, voter et suivre les étapes de fabrication puis de vie de leur projet.

INVERSER L'OFFRE ET LA DEMANDE

PROMOTION IMMOBILIÈRE



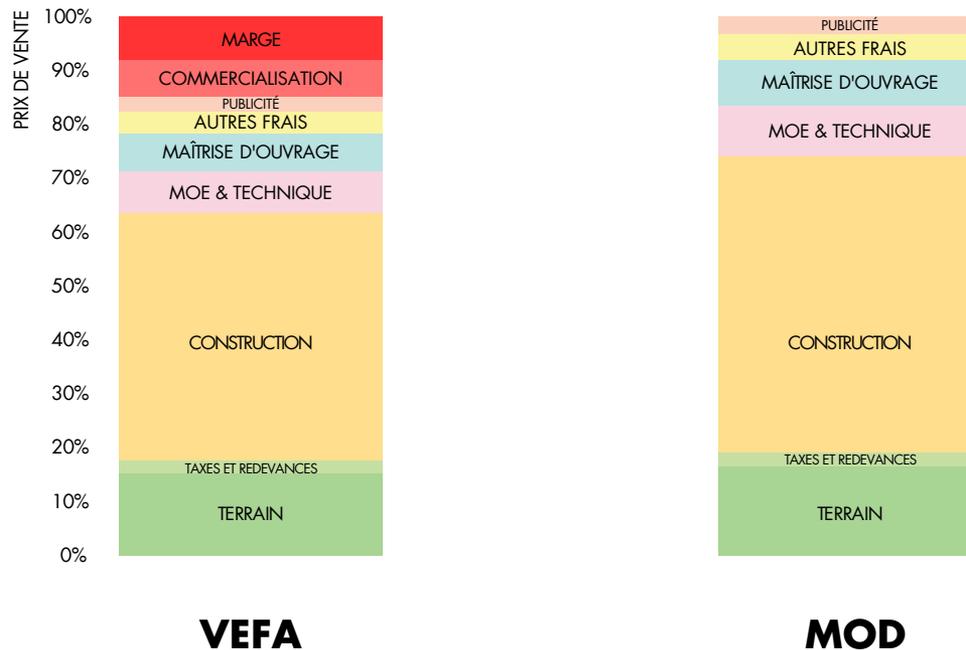
MODUS ÆDIFICANDI



Modus Ædificandi se base sur la demande des usagers pour fabriquer une offre adaptée. Nous travaillons sur la base d'un vaste champ des possibles, que nous commercialisation en fonction de la demande, permettant de limiter les risques. L'évolutivité de l'actif, prévue en amont, permet également une évolution immobilière future, qui lui assure valeur et durabilité.

DIVERSIFIER LES MONTAGES

POUR INTERVENIR DE MANIÈRE AGILE



Nous travaillons sur les villes françaises sur des programmes mixtes, selon différents montages, en privilégiant les partenariats. Nous nous rémunérons en honoraire de gestion, et percevons une marge lorsque nous investissons dans l'opération. En maîtrise d'ouvrage directe, nous réalisons en direct pour les usagers, en nous passant de la marge et des coûts de commercialisation, pour affecter ces coûts dans la qualité construite.

UNE MARQUE IMMOBILIÈRE URBAINE

POUR FAIRE LA VILLE AUTREMENT

MODUS ÆDIFICANDI	PROJETS	MEMBRES	COMMENT ÇA MARCHE ?
------------------	---------	---------	---------------------

Gustave Veglia   



Contact Conditions générales Données personnelles

VOS PROJETS

73% L'IDEAL



Situé dans le cinquième arrondissement de Marseille, à proximité de la gare la Blancarde ce projet de six niveaux pourra accueillir de 8 à 15 volumes de logement.

Les volumes collection vont de 45 à 170 m², et sont majoritairement traversants, sur un seul niveau, en duplex ou triplex.

L'Idéal propose plusieurs espaces partagés, à programmer comme vous le souhaitez : un jardin en cœur d'îlot, une toiture-terrasse, un local intérieur de 50m² ouvert sur jardin.

Le bâtiment est intégralement conçu en béton bas carbone préfabriqué.

41% ASTRONO



Situé rue Louis Aragon, dans le second arrondissement de Lyon, ce projet de cinq niveaux pourra accueillir 15 à 23 volumes de logement, 3 à 8 volumes de bureaux, et 2 à 4 volumes de commerce en RDC.

Les volumes collection vont de 40 à 180 m², volumes panoramiques ou traversants, sur un seul niveau, en duplex ou triplex.

Astrono propose plusieurs espaces partagés, à programmer comme vous le souhaitez : un jardin en cœur d'îlot, une toiture-terrasse, un local intérieur de 60m² ouvert sur rue, et un terrain de sport.

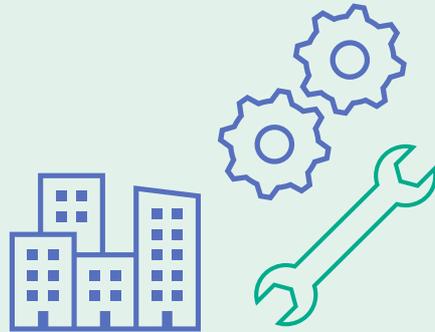
Le bâtiment est intégralement conçu en ossature de bois français.

Avec une offre maîtrisée et extrêmement qualitative, nous nous adressons aux villes françaises et à leurs habitants. En proposant un art de vivre au sein de la ville du quart d'heure, avec un impact positif, nous voulons devenir la marque incontournable de l'immobilier désirable urbain !



MODUS AEDIFICANDI

www.modus-aedificandi.fr
contact@modus-aedificandi.fr



CONCEVOIR DES COMMUNS PERSONNALISABLES ET REVERSIBLES :

Note de synthèse Ville Capable

- ➔ Je réfléchis à de nouveaux montages permettant de retrouver des marges de manœuvre pour mes ambitions environnementales et des communs, la note de synthèse de Modus Ædificandi dresse le mode opératoire et l'état d'avancement de sa démarche Ville capable.

VILLE CAPABLE : NOTE DE SYNTHÈSE – OCTOBRE 2023

« Ville Capable » est le projet de Modus Ædificandi lauréat en mars 2022 de l'AMI interministériel *Engagés Pour la Qualité de Demain* : un montage pour fabriquer la ville sur la ville selon les besoins d'aujourd'hui en prévoyant ceux de demain.

Cette note est une synthèse du projet et récapitule ses enjeux et ses objectifs.

Rappel :

Ville Capable a été lauréat d'*Engagés Pour la Qualité du Logement de Demain* pour son **opérationnalité** qui propose des **solutions innovantes inédites** et astucieuses à des problématiques récurrentes au développement d'une stratégie immobilière pérenne dans le centre-ville :

- il propose un montage global reproductible (création d'une structure ad hoc + mise en œuvre d'innovations techniques et juridiques) *annexe 1
- il est d'intérêt général et se développe en partenariat avec le territoire *annexe 2
- il prévoit l'évolutivité technique et juridique en s'affranchissant des contraintes de la copropriété *annexe 3
- il se construit avec une structure hors-site adaptée *annexe 4
- il réalise un premier immeuble en 2025 *annexe 5

Mode opératoire :

- 1- Sur la base du premier **gabarit urbain**, nous définirons une **trame capable** permettant des **typologies personnalisables et évolutives**.
- 2- Nous déposerons un **permis d'innover**, permettant une programmation mixte et évolutive, et des **usages partagés**.
- 3- Nous construirons en **ossature préfabriquée en circuit court**, en limitant l'impact carbone et permettant l'intervention en site contraint.
- 4- L'affectation à une **société à capital variable** permettra au territoire de s'associer à la constitution d'un patrimoine durable, offrant aux usagers l'immobilier **comme usage**, et un **parcours résidentiel et programmatique fluide** dans la ville.
- 5- Ville Capable permettra et de mettre en œuvre une **stratégie foncière vertueuse** multi-site et long terme, pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et ceux de demain.

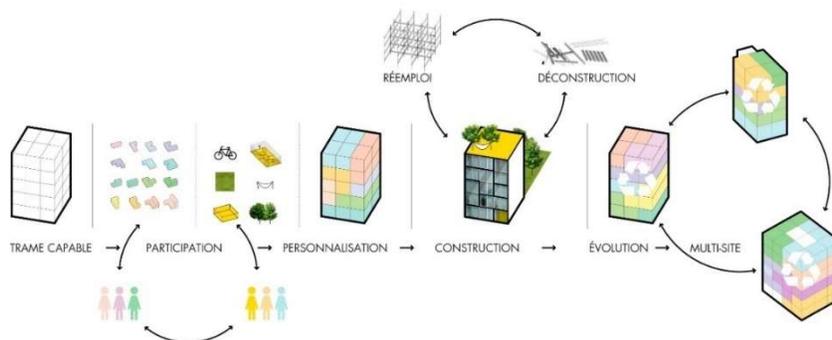
Première opération :

Le premier site retenu est le **57 rue des Dominicaines**, qui sera cédé par AMPM.

Le montage de Ville Capable a vocation à s'appliquer à du **multisite**, au sein du PPA : plusieurs autres sites sont ciblés et étudiés par l'équipe projet.

Les études pré-opérationnelles de Ville capable ont été réalisées ; les partenariats publics / privés utiles sont identifiés (Caisse des Dépôts, Ville de Marseille, bailleurs sociaux...) et pour certains déjà partenaires (AMPM) ; le passage à sa mise en œuvre est fondé sur des piliers structurants et opérationnels qu'il faut à présent concrétiser et ce afin de permettre la réalisation d'une opération d'intérêt général en centre ancien, **innovante et reproductible**.

Cette innovation est l'occasion d'intervenir sur le centre-Ville d'une manière vertueuse et durable, pour livrer un **premier démonstrateur en 2025**, avec une vocation long-terme.



ANNEXE 1 : VILLE CAPABLE - PRESENTATION

ENGAGES POUR LA QUALITE DU LOGEMENT DE DEMAIN

En 2021, Modus Ædificandi a été consulté par le cabinet de la ministre Emmanuelle Wargon dans le cadre de la démarche *Habiter la France de Demain*.

Parmi les échanges : résoudre l'équation de la fabrication de la ville sur la ville est devenu complexe, pour des raisons systémiques. Dans l'équation urbaine actuelle, le croisement du patrimoine, de la norme, des besoins sociaux, architecturaux et de l'économie ne permettent pas de trouver une opérationnalité pérenne.

A la suite de cette démarche, l'Appel à Manifestation d'Intérêt interministériel (Ministères de la Culture et du Logement), *Engagés Pour la Qualité du Logement de Demain*, lancé fin 2021, vise à identifier et récompenser des démarches innovantes sur le territoire, proposant des solutions à ces problématiques.

Marseille, comme toutes les villes françaises, doit proposer une diversité de personnes et de fonctions d'offre dans la ville du quart d'heure. Ses habitants sont de plus en plus informés, mobiles, et attentifs à leur bien-être. Leurs besoins évoluent de plus en plus vite.

L'offre urbaine doit donc constamment s'adapter à ces besoins aujourd'hui, et d'autant plus demain.

La ville doit être programmée de manière mixte, mais également dynamique. Culture, commerce, éducation, habitat, tertiaire, activité doivent être capable d'évoluer selon le besoin.

La ville ne peut plus s'étendre et doit se faire sur elle-même. Or construire en ville coûte cher. Les coûts de construction augmentent, et les montages classiques permettent de plus en plus difficilement de trouver un équilibre. Le foncier devient cher et sa maîtrise publique se raréfie, risquant à terme de créer une situation de rareté dangereuse.

VILLE CAPABLE

Ville capable est une approche opérationnelle innovante de **fabrication de la ville sur la ville**, basée sur l'usage et évolutive.

Son montage global permet la réponse à des **enjeux actuels et futurs**, avec une approche foncière vertueuse et la **fluidification d'un parcours résidentiel et programmatique** au sein de la ville.

En mars 2022, Modus Ædificandi est lauréat de l'AMI en tant que maître d'ouvrage, sur le territoire d'**Aix Marseille Provence Métropole**, en partenariat avec **Raedificare** pour les sujets de réemploi, et **Récipro-Cité** pour la maîtrise d'usage.

Pour l'AMI EPQLD, nous avons proposé d'intervenir sur un ou plusieurs sites de **Marseille**, répartis en priorité sur le **PPA** et le **GOU** (possibilité de déposer un permis d'innover), dans la **ville du quart d'heure**.

Ce ou ces sites pourront illustrer certains des quatre interventions possibles dans la ville existante : **réhabilitation, dent creuse, surélévation** ou **démolition-reconstruction**.

IMMOBILIER PERSONNALISABLE ET EVOLUTIF

Sur la base du ou des **gabarits constructibles**, nous définirons une trame capable faite d'**unités**, qui sont les plus petits multiples qui composeront les programmes à venir. Chaque unité a des **paramètres** d'étages, de surfaces, de coûts, de programmes et de tantièmes correspondant.

Les unités peuvent se **combiner horizontalement et verticalement** pour former des dizaines de volumes différents.

Nous définirons une **collection de volumes** que l'on ne trouve que rarement en ville : une majorité de traversants, des asymétriques, des duplex, et même des triplex.

Pour chaque volume collection, les usagers pourront choisir entre plusieurs **aménagements**, allant du loft au nombre de pièces maximum. Ils pourront **personnaliser** leur aménagement : matières, espaces, à eux de jouer.

S'ils ne trouvent pas le volume de leurs rêves dans la collection, nous leur proposerons de le **personnaliser en volume**, et nous nous chargerons de le réaliser pour eux : une offre habituellement réservée à la maison d'architecte, individuelle et périurbaine - réalisable dans des immeubles collectifs mixtes, dans la ville du quart d'heure.

Les usagers choisiront leur **programme, budget, surface, de nombre de pièces, d'étages et d'orientations**, et le volume de leur choix.

Notre innovation permet de traiter le mieux de toute la demande individuelle et collective, en ouvrant le champ des possibles, pour constituer de l'immobilier **en fonction des besoins des usagers, et prévoir son évolution**.

Les volumes seront intégralement **évolutifs**. Les **cloisons et certains des planchers** seront mobiles, et les **réseaux** seront également évolutifs pour permettre la personnalisation, mais également l'évolutivité. Un duplex pourra devenir deux simplex, un programme fusionner avec celui d'à-côté, pour répondre aux évolutions de vie des usagers.

Ville Capable constituera le **patrimoine d'aujourd'hui et celui de demain**.

USAGES ET RESSOURCES PARTAGES

Ville Capable permettra de partager des **usages**, dans une enveloppe de coûts définie. Ces thématiques pourront inclure des **extérieurs, toiture-terrasse, cour ou jardin** (cuisine d'été, solarium, pergola, jeux d'enfants, potager, bassin, etc), **des espaces intérieurs d'agrément** (salle de sport, bibliothèque, studio de musique, etc), ou **des espaces intérieurs techniques** (buanderie, atelier, local vélo, etc). Les usagers pourront bénéficier de la **mise en réseau du multi-site de Ville Capable**, et bénéficier de l'ensemble des usages partagés entre les immeubles, qui créeront des communs généreux et croissants.

De même, Ville Capable pourra constituer une **smart grid énergétique** répartie sur le multi-site (solaire, éolien, géothermique, etc), qui pourra compenser les consommations et productions d'énergie (cycles journaliers bureaux / logement, etc).

PROGRAMMATION EVOLUTIVE ET PERMIS D'INNOVER

Comme les typologies, les programmes de Ville Capable seront évolutifs. Nous travaillerons avec la collectivité une programmation initiale mixte, qui inclura une **majorité de logement social**, mais pourra inclure aujourd'hui ou demain du **logement libre**, des **programmes tertiaires**, de **commerce**, d'**activité**, des **équipements publics** et **usages partagés**.

La quantités et répartition des programmes seront comprises entre des **maximums et minimums**, permettant une marge d'adaptabilité dans un équilibre global (social, fonctionnel, économique), qui s'adaptera constamment aux besoins de la ville.

Pour permettre nos innovations, nous déposerons un **permis d'innover**, permettant une **programmation évolutive**, et si besoin des dérogations aux règles du PLUI et de l'AVAP.

DESIGNATION DE L'EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE OU CONCEPTION-REALISATION

Ville Capable concevra ses immeubles sur la base d'un **cahier des charges** reprenant les objectifs précis de personnalisation et évolutivité, en utilisant la ressource locale, avec un souci de durabilité (performance environnementale, énergie, gestion de l'eau).

Pour cela, nous sélectionnerons des jeunes architectes contemporains autant que possible du territoire et primés. Nous désignerons une **équipe de maîtrise d'œuvre** ou de **conception-réalisation** (maîtrise d'œuvre et entreprises).

L'objectif sera une **architecture contemporaine contextuelle**, avec une écriture élégante et radicale, inscrite dans son environnement. Les espaces devront être pensés pour maximiser lumière, espace et matière, en faisant la part belle à l'usage.

ANNEXE 2 : INTERETS DE VILLE CAPABLE

VILLE CAPABLE POUR LE TERRITOIRE

Ville Capable répondra à la fois à des problématiques urbaines mais aussi territoriales et humaines, pour contribuer à produire un **patrimoine durable** pour la ville d'aujourd'hui comme de demain. La démarche a pour vocation de mettre en place un modèle qui pourra être **extensible** à l'échelle de la ville, et amorcer un **cercle vertueux, auto-équilibré**. Plusieurs centres anciens de la Métropole présentent des problématiques de recyclage : la démarche pourra s'y dupliquer.

Il s'agit d'une opportunité pour le territoire de se doter d'un **nouvel outil innovant de fabrication de la ville**, innovation d'ampleur internationale qui diversifiera ses capacités d'action. Sa participation à Ville Capable lui permettrait également de conserver une maîtrise foncière, pour contribuer au patrimoine de demain. On peut imaginer l'évolution de Ville Capable comme suit :

2023 – Dans un premier temps, le 57 rue des Dominicaines, **premier foncier cédé par AMPM**, sera **affectés à Ville Capable**.

2026 – Le premier immeuble sera livré. Ville Capable percevra des loyers, et remboursera son emprunt, jusqu'à devenir excédentaire.

+40 ans – Au terme du remboursement de son emprunt, les excédents de Ville Capable seront répartis ainsi :

- une majorité du résultat sera affecté à la constitution de réserves impartageables,
- le solde pourra être en partie affecté à la rémunération plafonnée des parts sociales après déduction des éventuelles aides publiques et associatives ; l'équivalent de ces aides et le dernier solde sont affectés aux mêmes réserves impartageables.

Ville Capable engagera une **politique d'acquisition foncière**. D'autres fonciers seront agrégés et conçus dans la même démarche, élargissant de ce fait les possibilités offertes au parcours résidentiel.

Son modèle économique est solide **Ville Capable contribue durablement à une ville mixte**, dense, compacte, évolutive, basée sur les besoins de ses habitants, offrant une qualité de vie et une prospérité urbaine.

VILLE CAPABLE POUR LES USAGERS

Ville Capable proposera un nouvel art de vivre au sein de la ville du quart d'heure à coûts maîtrisés, et un **parcours résidentiel et programmatique fluide**. Si une partie minoritaire pourra être louée à des personnes extérieures, les **usagers de Ville Capable seront majoritairement ses sociétaires**. Ils ne seront pas propriétaires, mais posséderont un **usufruit affecté** à des **tantièmes flottants** dans tous les actifs de Ville Capable, et proportionnels à leurs parts.

Supposons que le premier immeuble fasse 100/100^{ème}. Un usager possédant 20/100^{ème} d'usufruit pourra par exemple les affecter en un local professionnel de 5/100^{ème} et un appartement de 10/100^{ème}, ou un grand appartement de 20/100^{ème}. À tout moment, il pourra diviser, recomposer ou revendre ses parts pour suivre l'évolution de ses besoins.

Supposons à présent qu'un **second immeuble soit ajouté, faisant également 100/100^{ème}**. Le même usager ne possèdera plus 20/100^{ème}, mais 20/200^{ème} d'usufruit, qu'il pourra affecter entre plusieurs immeubles, assurant la fluidité du parc immobilier.

Les usagers payeront une **redevance** (estimée à 10 €/m²/mois en moyenne sur le secteur d'hypercentre marseillais). **Une part majoritaire** de cette redevance servira à rembourser l'emprunt initial et sera « perdue » par l'usager ; **l'autre partie** sera affectée à un **compte-courant d'associés**, qui servira aux investissements de Ville Capable. A sa sortie, un usager récupèrera son **compte-courant d'associé**, constituant une **épargne** de fait.

Les reventes de parts seront encadrées par une **clause anti-spéculative**, indexée sur l'inflation, pour conserver une accessibilité du parc à une diversité de catégories professionnelles, tranches d'âges, et programmes.

ANNEXE 3 : FORME JURIDIQUE ET CAPITAL SOCIAL

Ville Capable doit pouvoir réaliser un premier bâtiment, et ajouter d'autres fonciers dans le temps long, pour trouver une économie d'échelle vertueuse, et permettre un parcours **programmatique et résidentiel**. Or le régime de la copropriété est statique, et trouve des limites dans le temps long (programmation obsolète, copropriétés dégradés, etc).

Comme alternative, nous aurons recours à une **société à capital variable**. Son capital pourra **augmenter ou diminuer** sans aucune formalité d'enregistrement, son programme changer, et ses **associés pourront entrer et sortir facilement** par voie d'apport ou de remboursement de leur apport par Ville Capable. A ce stade de notre travail, nous privilégions le statut de **Société Coopérative d'intérêt Collectif (SCIC-SAS)**, ou de **Foncière** mais d'autres montages au résultat équivalent peuvent être applicables.

Le montant du capital sera librement fixé par les associés en fonction de la taille, de l'activité et des besoins en capitaux de la société. La responsabilité des associés sera limitée à leurs apports en capital.

Ville Capable aura pour objet social la création et la gestion d'un **patrimoine immobilier urbain mixte et évolutif**, permettant des usages et des ressources mutualisés pour répondre aux besoins de la ville d'aujourd'hui et prévoir celle de demain. Elle produira des **biens et services d'intérêt collectif** qui présenteront un **caractère d'utilité sociale** et un projet de territoire.

Elle possèdera un sociétariat hétérogène, et **réinvestira dans son activité** la quasi-totalité de ses excédents.

FONCTIONNEMENT DE VILLE CAPABLE

Ville Capable devra comprendre dès sa création **au moins 3 associés** (sans maximum). En assemblée générale, chaque associé aura le même pouvoir que les autres, mais ils seront **regroupés en au moins 3 collèges** afin de **pondérer leurs droits de votes** (10 % au minimum et 50 % au maximum).

- 1- **le collège des opérationnels** : comprendra les producteurs de biens ou de services. Son premier associé sera Modus Ædificandi, qui exercera la maîtrise d'ouvrage pour le compte de Ville Capable. On pourra y associer un gestionnaire, un bailleur ou autre prenant en charge le temps long. Un partenaire bailleur sera au collège pour l'animation et la gestion long-terme.

Le ou les dirigeants de Ville Capable seront choisis parmi les associés opérationnels. Modus Ædificandi tiendra la première présidence.

Ce collège pourra par exemple posséder 50% de droits de votes sur les sujets opérationnels et de gestion, et 30% des droits de vote sur les sujets de programmation.

- 2- **le collège des partenaires** : comprendra des personnes physiques ou morales de droit privé ou de droit public, contribuant à l'activité de Ville Capable et apportant des ressources (AMPM, Ville de Marseille, Banque des Territoires, sociétés, associations, etc).

Les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics territoriaux pourront détenir ensemble jusqu'à 49 % du capital de Ville Capable.

Ce collège pourra par exemple posséder 10% de droits de vote sur les sujets opérationnels et de gestion, et 40% des droits de vote sur les sujets de programmation.

- 3- **le collège des usagers** : seront les bénéficiaires des biens et services proposés par Ville Capable (habitants et usagers).

Ce collège pourra par exemple posséder 40% de droits de vote sur les sujets opérationnels et de gestion, et 40% des droits de vote sur les sujets de programmation.

ANNEXE 4 : CONSTRUIRE LA VILLE DENSE

Ville Capable devra contribuer à la **ville durable**, et limiter son impact carbone. Les immeubles de **conception bioclimatique** permettront un éclairage ainsi qu'une ventilation naturelle optimums. Des matériaux durables et respectueux de l'environnement seront privilégiés, en quantité maîtrisée. L'intégralité des immeubles sera évolutive, et donc durable.

Ville Capable suivra la démarche **Bâtiment Durable Méditerranéen**, et visera le niveau or.

Pour intervenir en zone urbaine contrainte, nous devons **construire vite, limiter les nuisances**, et permettre une évolution future. Le recours à des **procédés constructifs en ossatures préfabriquées** paraît une solution efficace.

Or, construire en ville **coûte cher** (+10% à 15% en comparaison d'une opération hors zone dense) et, le secteur de la construction est responsable de 39% des émissions de dioxyde de carbone liées à l'énergie et aux processus.

Dans les conditions actuelles de la fabrication de la ville, il est illusoire de penser que l'aménagement foncier spécifiquement adapté aux opérations immobilières pourra perdurer. Si des poches de friches en mutation représentent une réserve foncière considérable, la ville des prochaines décennies se construira **sur des tissus urbains de plus petites échelles**.

Faire la ville sur la ville voudra donc dire intervenir sur des fonciers de relativement **petite échelle**, en majorité de moins de 300 m² au sol, et des constructions comprises entre 500 et 1.500 m² de surface de plancher, **en zone dense**.

Actuellement, ces échelles sont l'apanage des marchands de bien, des particuliers ou des petits opérateurs locaux.

Trouver une **solution constructive**, à l'échelle des enjeux de la fabrication de la ville sur la ville, met en avant plusieurs enjeux :

1. Travailler dans des accès contraints,
2. Limiter les nuisances,
3. Permettre l'adéquation à la demande et l'évolutivité,
4. Limiter l'impact carbone, et permettre la durabilité.

TRAVAILLER DANS DES ACCES CONTRAINTS

Les parcelles urbaines sont situées en zone construite, impliquant une **présence de flux quasi-constante** en journée. Si une majorité de ces parcelles fait moins de 300 m² au sol, elles sont également desservies par des **voies de petites échelles**, parfois en sens unique ou comprenant des coudes ne permettant pas de manœuvres importantes.

Leur disposition **limite donc l'échelle des convois, les bases chantiers** et le **stockage sur site**, et nécessite une **livraison et un montage rapide**.

Ville Capable proposera un système constructif permettant le **convoi par des transporteurs réduits** et des moyens de levages intermédiaires (type camion-grues), permettant une présence sur voirie contenue à quelques heures, et un **déchargement et montage immédiat** pour répondre à cette problématique.

LIMITER LES NUISANCES

Le centre-ville concentre les plus fortes densités de personnes, de fonctions et de flux. Dans ce contexte, faire la ville sur la ville implique des nuisances qui sont peu appréciées par les usagers comme les élus. Cela constitue une entrave invisible mais importante.

Les nuisances peuvent être aussi bien **sonores** (bruits de chantier, passage de convois, machines-outils, échanges des compagnons), de **pollution** (excavations, poussières, odeurs, résidus d'usinage, combustion), comme de **déchets**.

Ville Capable proposera un **système constructif permettant une intervention rapide**, et une mise en œuvre au maximum à sec pour répondre à cette problématique.

PERMETTRE L'ADEQUATION A LA DEMANDE ET L'EVOLUTIVITE

Les parcelles urbaines, outre leurs échelles réduites, sont également contraintes par leurs géométries, pour les mêmes raisons historiques qui sont à l'origine des formes urbaines. En rapport aux procédés constructifs contemporains à leurs créations notamment, les linéaires de parcelles sur rue sont compris majoritairement entre 6 et 18 m. Les profondeurs admissibles du bâti urbain sont également contraintes, de 8 à 18m de profondeur.

Puisque les **dimensions des circulations verticales** sont également incompressibles, alors les bâtiments urbains sont contraints dans les **aménagements internes** qu'ils permettent sur le plan horizontal, et peinent parfois à répondre à la demande.

Des aménagements en double hauteur permettent de proposer des **typologies variées** sur la base d'une surface au sol contrainte, mais ne sont pas possibles dans les systèmes constructifs statiques.

La trame structurelle doit donc prévoir une compatibilité avec les contraintes spatiales, programmatiques, mais aussi techniques ou encore juridique des bâtiments. Les besoins des villes et de leurs usagers évoluant constamment, il est de plus important d'être capable de **répondre à des besoins encore inconnus**.

Ville Capable proposera un système constructif permettant **des dimensions et une capacité d'évolutivité tridimensionnelle** pour proposer des typologies variées, et s'adapter aux évolutions de la ville dans le temps pour répondre à cette problématique.

LIMITER L'IMPACT CARBONE ET PERMETTRE LA DURABILITE

Faire la ville sur la ville répond à des **préoccupations environnementales** qui ne sont plus à démontrer. Le secteur du bâtiment représente 43% des consommations énergétiques annuelles françaises et il génère 23% des émissions de gaz à effet de serre français¹.

Un système constructif adapté à ce constat doit donc être exemplaire à cet égard. Bien évidemment, cet impact doit être calculé de **manière globale**, et en prenant en compte les **cycles de vie du bâtiment**.

D'une part, la matière la moins polluante est celle qu'on ne produit pas : un système constructif local, utilisant **moins de matière** est par nature plus performant. D'autre part, un impact environnemental se mesure dans le temps : une structure capable de **durer plus longtemps** sans devoir être démolie, ou pouvant être **démontée pour être réemployée** est par nature plus efficace.

Ville Capable proposera un système constructif permettant une **utilisation plus faible de matière**, une **durabilité prouvée** dans le temps et une **capacité d'évolution** pour répondre à cette problématique.

Il pourra s'agir d'un système d'ossature poteaux-poutres à réservations et **assemblages intégrés**, dédié aux trames urbaines, avec un système de planchers fixes et amovibles, assemblés à sec.

¹ Construction et performance environnementale du bâtiment, Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires, 14 octobre 2022
VILLE CAPABLE – MODUS ÆDIFICANDI - OCTOBRE 2023

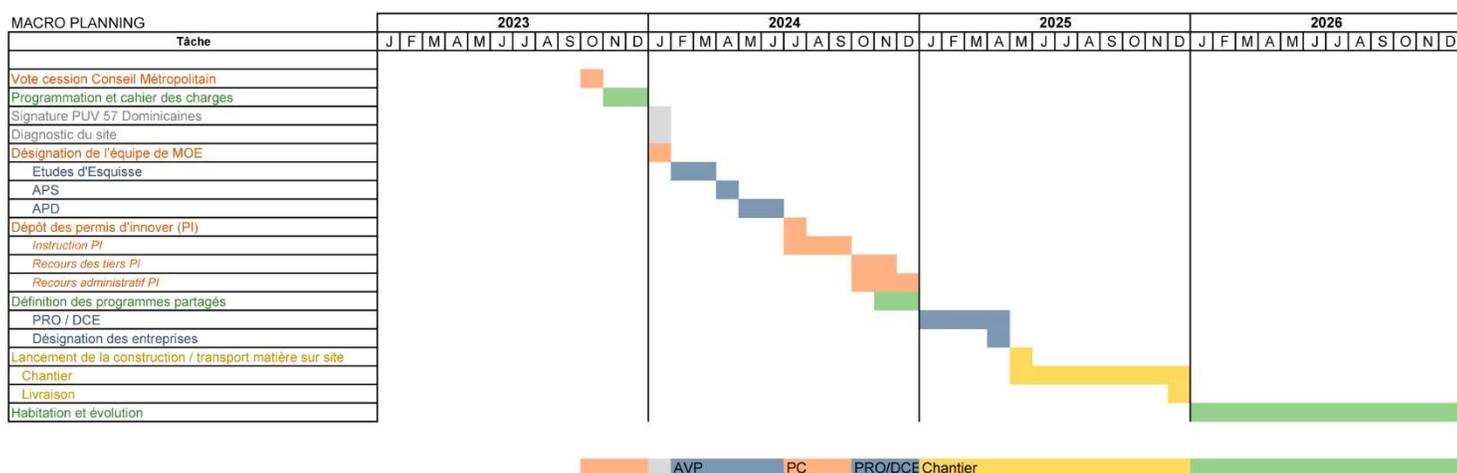
ANNEXE 5 : CALENDRIER

Les jalons importants de Ville Capable sont liés à la cession foncière du 57 rue des Dominicaines, de la constitution de la société, de la mobilisation de partenaires, enfin du lancement des études et enfin de la décision de partenaires de s'associer à la démarche.

Les jalons importants sont :

- ➔ **Octobre 2023** : vote de la cession foncière en **Conseil Métropolitain**.
- ➔ **Puis, constitution des financements**, écrire le programme et lancer les études.
- ➔ **Début 2024** : signature de la **Promesse Unilatérale de Vente** ; **lancement des études**.
- ➔ **Mi 2024** : dépôt du **permis d'innover**.
- ➔ **Début 2025** : lancement du **chantier**.
- ➔ **Fin 2025** : **livraison du premier immeuble** de Ville Capable.

VILLE CAPABLE MODUS ÆDIFICANDI





CONCEVOIR DES POLITIQUES PUBLIQUES POUR LES COMMUNS :

Cahier des charges design des politiques publiques

- ➔ Élu.e, je souhaite être appuyé.e dans l'organisation et l'animation de démarches de conception appliquées aux politiques publiques : je m'inspire de ce CCTP pour publier un appel d'offre.

Cahier des clauses techniques particulières

Marché 21ID04 - Prestations de design des politiques publiques – Centrale d'Achat Métropolitaine - Accord cadre à marchés subséquents

Table des matières

1. Présentation de la Métropole Européenne de Lille	2
2. Transformer le territoire par le design des politiques publiques	3
3. Esprit de l'accord-cadre	4
4. Culture de la conception publique et de la participation citoyenne	5
5. Objet de l'accord cadre	9
6 Cas pratique	19

1. Présentation de la Métropole Européenne de Lille

La MEL est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, instauré par la loi du 27 janvier 2014 dite de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ; et par transformation de la communauté urbaine de Lille en « métropole européenne de Lille » suite au décret du 23 décembre 2014.

Cette structure rassemble 95 communes et plus d'un million d'habitants sur un territoire à la fois rural et urbain, fait de grandes villes et de villages. Ses missions fondamentales qui concernaient principalement l'aménagement urbain et la gestion des services publics ont évolué depuis la loi de juillet 1999 relative au renforcement de l'intercommunalité.

La MEL intervient notamment dans les domaines suivants :

- **Transports collectifs urbains** : aménagement et gestion des bus, métro et tramway. L'exploitation du réseau a été confiée à ilévia,
- **Voirie et signalisation** : création et entretien de la voirie métropolitaines, aménagement des centres-villes et des zones 30,
- **Parcs de stationnement**,
- **Urbanisme** : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, Plan Local d'Urbanisme, urbanisme commercial, ville renouvelée,
- **Eau et assainissement** : traitement des eaux usées, stockage des eaux pluviales, production et distribution d'eau potable,
- **Résidus urbains** : collecte, traitement et valorisation des résidus urbains,
- **Foncier** : constitution de réserves dédiées notamment à l'habitat et au développement économique,
- **Zones d'aménagement concerté, dont zones d'activités économiques** : création et réalisation,
- **Développement économique** : soutien aux pôles de compétitivité, aux filières d'excellence,
- **Marché d'Intérêt National de Lomme**,
- **Équipements et réseaux d'équipements sportifs et culturels d'intérêt métropolitain** : Stadium MEL, Patinoire Serge Charles, Musée d'Art Moderne, Piscine des Weppes

- **Soutien et promotion de grands événements** : Meeting d'athlétisme MEL, Route du Louvre, course de la Brader'Y
- **Patrimoine naturel et paysager** : création et gestion par le biais de l'Espace Naturel MEL,
- **Habitat** : Programme Local d'Habitat, Office MEL Habitat, résorption de l'habitat insalubre,
- **Aires d'accueil des gens du voyage** : aménagement et gestion,
- **Crématoriums**.

La MEL est un établissement doté d'un budget annuel de l'ordre de 1,8 milliards d'euros.

D'autres informations plus détaillées sont disponibles sur le site Internet institutionnel de la MEL : <https://www.lillemetropole.fr>

Pour la passation de cet accord-cadre, et dans le cadre de la politique de mutualisation des achats publics, la Métropole Européenne de Lille agit en qualité de centrale d'achat métropolitaine conformément aux délibérations 18 C 0787 du 19 octobre 2018 et 18 C 1084 du 14 décembre 2018.

2. Transformer le territoire par le design des politiques publiques

La MEL a développé activement des POC (*Proof of Concept*) en lien avec ses compétences, notamment dans le cadre de Lille Métropole Capitale Mondiale du design en 2020, afin de transformer le territoire par une attention forte à la conception des politiques publiques tout en s'ancrant sur le terrain de manière à accroître l'efficacité et la visibilité de son action.

Pour la MEL, le design des politiques publiques est une démarche de conception ouverte, appuyée sur le terrain et l'analyse des usages, démarche orientée vers le déploiement et l'essaimage de dispositifs concrets ayant un impact sur le territoire ou au sein des organisations publiques.

Un POC (preuve de concept) s'inscrit dans une politique publique et vise à concevoir et tester un ou plusieurs dispositifs visant à produire un impact significatif pour les citoyens et citoyennes, les agents publics ou les élus le cas échéant.

Cette ambition de développement du design des politiques publiques affichée dès 2018, singulière en France, suscite l'attention de la communauté de l'innovation et de la transformation publique à l'échelle nationale et européenne. Elle vise à développer et installer une fonction de conception articulée aux fonctions de planification ou développement des politiques au sein de l'EPCI.

Au sein de la MEL, l'acculturation des agents à l'approche design s'est significativement développée depuis 2018. L'enjeu porte désormais sur le développement d'une culture interne de la conception centrée usagers tout autant que sur la détection de problématiques de conception au service des métropolitains.

Entre 2019 et 2021, 24 marchés subséquents de design des politiques publiques ont été notifiés par 14 directions de la MEL. L'ensemble de ces démarches de design représente un volume total de prestation de 1 505 509 € TTC.

La liste des POC portés par la MEL et leurs « questions de conception » (problématiques à traiter), qui est l'objet de la démarche accompagnée par le Laboratoire de transformation publique dans le cadre du programme FabrikaPOC, est présentée en annexe du CCTP.

La plupart des démarches de design sont menées en étroite coopération avec les communes de la MEL qui sont parties prenantes des comités de pilotage et de la gouvernance de projet lié aux POC. L'accord-cadre design des politiques publiques est inscrit dans la Centrale d'Achat Métropolitaine (CAM).

3. Esprit de l'accord-cadre

L'esprit de transformation publique qui préside à cet accord-cadre participe de la recherche d'efficacité, de résilience territoriale et de légitimité de l'action publique. L'enjeu est de « maintenir l'habitabilité du monde », selon l'expression du designer Alain Findeli.

La mise en place de démarches de conception, ainsi que la mise en œuvre de l'offre de services du laboratoire de transformation publique, nécessitent l'appui d'équipes de designers et designeuses, professionnels de la conception dont les compétences permettront :

- d'assister la MEL et les communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine pour chaque démarche de conception;
- d'accompagner la MEL et les communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine dans la perspective du déploiement et de la mise en œuvre de dispositifs ;
- de capitaliser sur les retours d'expérience et d'envisager les éventuelles suites à donner ;
- d'accompagner les agents publics de la MEL et les communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine dans les processus de transformation et d'innovation publique.

Les prestations correspondantes devront répondre à une démarche de design pouvant intégrer entre autres des phases d'inspiration de diagnostic immersif, d'analyse, de veille et recherche créative, de co-création, de prototypage, de test-évaluation et une phase dite d'« atterrissage ». Pour chaque marché subséquents, les phases souhaitées sont précisées.

Les questions de conception abordées dans cet accord cadre peuvent être très variés. La composition de l'équipe design et de professionnels de la conception devra être ajustée au regard des besoins en matière de conception de service, d'objet, d'interface, de système, de politiques publiques, de stratégie ou de prospective.

La complexité des projets et leur diversité impliquent une approche de conception ce qui implique que les candidats doivent être capables de mobiliser des compétences autres que le design à proprement parler.

Certains marchés subséquents peuvent porter sur des démarches de prospective territoriales ou encore de conception de « prototypes¹ » destinés à susciter le débat sans vocation à être déployés sur le territoire.

¹ Voir cet exemple <https://medium.com/design-friction/protolicy-le-design-fiction-comme-modalit%C3%A9-de-ne%CC%81gociation-des-transformations-sociopolitiques-5eb06c41270>

Les modes d'accompagnement attendus par la MEL et les communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine consistent en l'analyse, l'expérimentation, le développement des projets, l'identification de nouvelles idées puis le test ou l'amélioration des dispositifs existants. Ces modes peuvent inclure une dimension de participation directe des habitants et habitantes. Ces méthodes doivent répondre à l'enjeu global de transformation du territoire par le design des politiques publiques.

Cet accord cadre permettra de mobiliser des équipes pluridisciplinaires selon des échelles et des temporalités différentes.

4. Culture de la conception publique et de la participation citoyenne

4.1 Pratique du design des politiques publiques à la MEL

Une présentation des marchés subséquents de design des politiques publiques est proposée en annexe, elle illustre la diversité et l'esprit des questions de conception abordées dans le cadre de l'accord cadre de design des politiques publiques passé entre septembre 2009 et 2021.

4.1.2 Le laboratoire de transformation publique de la MEL

La MEL a créé en janvier 2020 un laboratoire de transformation publique, service support intégré à la direction Culture Interne et Managériale au sein du Pôle Innovation et Dialogue.

Les missions du laboratoire de Transformation publique de la MEL sont de :

- Développer la culture de design et la culture d'intelligence collective à la MEL
- Outiller les communes, la MEL et ses agents quant aux enjeux de la transformation publique
- Accompagner et appuyer démarches de conception ou d'intelligence collective

L'équipe du laboratoire est constituée de deux chargés de programmes, l'un spécialisé en intelligence collective et l'autre en design des politiques publiques, dirigés par un designer.

Le laboratoire déploie une offre de service à destination des directions métiers et des communes structurée en programmes d'action. Les usagers du laboratoire de transformation publique sont à la fois les agents de la MEL, mais aussi les acteurs du territoire, en particulier les 95 communes de la MEL à travers les démarches de design des politiques publiques.

Actuellement 3 programmes sont proposés :

FabrikaPOC : ce programme vise à accompagner les POC (Proof of Concept, ou démonstrateurs) financés par la MEL pour tenir la promesse d'une transformation du territoire par le design des politiques publiques dans le but de « maintenir l'habitabilité du monde ». Il vise à prendre soin des démarches de conception par la recherche de :

- la **qualité** des démarches et leur caractère apprenant **ouvert et inclusif** pour les équipes de la MEL et les parties prenantes des démarches de conception
- la préparation du **déploiement** de projets à l'issue des POC

- leur **essaimage** dans d'autres directions ou sur le territoire

Réflexe Design : ce programme vise à initier les équipes de la MEL au design des politiques. Il se décompose en 2 phases, une première de formation-découverte de 2 jours destinée à former au minimum 200 agents de la MEL, et une seconde de cas pratique plus restreinte visant à faire vivre une expérience de design des politiques publiques lors d'un cas pratique avec une direction métiers sur une durée de 6 jours avec 2 jours consécutifs par mois pendant 3 mois.

Réflexe Intelligence collective : ce programme vise à acculturer les managers de la MEL aux postures et outils de l'intelligence collective sur une période d'environ 3 mois, en immersion au sein des pratiques d'une direction ou d'un service.

Le laboratoire de transformation publique dispose d'un lieu - le Lab - au siège de la MEL et de 6 salles de créativité (Créabox) au service des programmes.

4.1.3 Gouvernance des démarches de conception

Une ou plusieurs direction(s) de la MEL ou une commune adhérente à la centrale d'achat métropolitaine est (sont) susceptible(s) de devenir commanditaire(s) d'un marché subséquent.

Le rôle du commanditaire est de lancer la démarche selon le pilotage de l'exécutif métropolitain ou l'exécutif des communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine en vue de développer un dispositif opérationnel au sein d'une stratégie de politique publique.

Le rôle du laboratoire de transformation publique est d'accompagner le commanditaire en veillant à la qualité de la démarche de conception en cohérence avec la stratégie de transformation publique de la MEL, au regard de son expérience en lien étroit avec les directions métiers. Le laboratoire cherche à garantir la qualité des démarches et leur efficacité au regard des objectifs énoncés, il coordonne cet accord-cadre et veille à la qualité de son exécution au regard de ce CCTP en cohérence avec la stratégie de transformation publique de la MEL.

Pour chaque marché subséquent le titulaire devra prendre en compte, par sa participation active et la fourniture de supports demandés par la MEL ou les communes adhérentes à la Centrale d'achat métropolitaine à l'appui de ces réunions, les éléments de gouvernance suivant, indispensables au pilotage des démarches de conception :

- Une équipe « cœur de projet » dont le rôle est de suivre la démarche de manière opérationnelle (équipe réduite pouvant associer plusieurs directions ou services, le laboratoire de transformation publique est inclus systématiquement). Cette équipe est associée à chaque étape de la démarche et réuni autant de fois que nécessaire
- Entre 1 et 3 comités de pilotage impliquant des élus ou des décideurs répartis entre les phases de la démarche de conception dont le rôle est d'aider à la prise de décision nécessaire à la bonne réalisation de la démarche de conception son adéquation avec les politiques publiques portées par les exécutifs des communes ou de la MEL. Pour les démarches de la MEL, le lab est présent dans les phases de préparation et de bilan lors de ces comités de pilotage

4.1.4 Rôles du laboratoire de Transformation publique

Les rôles du Laboratoire de transformation publique sont les suivants pour les marchés subséquents dont les commanditaires sont des communes adhérentes à la Centrale d'achat métropolitaines :

- Contribuer à la définition de la question de conception et veiller à sa qualité, le périmètre et le budget en lien étroit avec le commanditaire
- Conseiller sur la constitution de l'équipe « cœur de projet », dont le rôle des suivre la démarche de manière opérationnelle (équipe réduite pouvant associer plusieurs directions ou services)
- Conseiller sur la sélection de l'équipe de design
- Conseiller pour inscrire la démarche dans un plan d'action ou une stratégie de politique publique en vue de l'atterrissage de la démarche c'est-à-dire, le cas échéant, du déploiement du ou des prototypes issus de la démarche de conception.
- Veiller à la qualité de l'ensemble de la démarche de conception

4.1.5 Outillage des démarches de conception

Pour le bien des missions, la MEL peut mettre à disposition le laboratoire situé au siège de la MEL au sein du bâtiment Biotope (150 m², jauge de 40 personnes hors période de restrictions sanitaires) mais également des salles de réunion, de conférences, des salles de créativité (CréaBox). La MEL a également un centre d'impression qu'elle peut solliciter pour les besoins de la mission.

Pour les missions MEL, hors missions des communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine, la MEL met à disposition des outils numériques de gestion et de suivi de projet qui doivent être utilisé par toutes les équipes titulaires des marchés subséquents, prioritairement à d'autres outils qui ne feraient pas l'objet d'une validation préalable par la MEL :

- Outil de visio-conférence
- Outil de documentation des projets sur une plateforme dédiée
- Outil de tableau de bord d'atterrissage
- Outil de conversation instantanées pour les équipes projet

La MEL peut ponctuellement mobiliser des moyens de production (équipe de menuisiers), elle veille à le préciser lorsque c'est possible dans les marchés subséquents.

4.2 Pratique de la participation citoyenne à la MEL

La MEL souhaite que soient associés de manière ambitieuse et volontaire les acteurs locaux et habitants, usagers, citoyens, du territoire métropolitain dans la co-construction des politiques publiques et des projets de territoire.

Elle est dans l'attente de la tenue de concertations exemplaires et souhaite enrichir les projets concernés par de l'ingénierie en participation citoyenne, en confrontant l'expertise d'usage des habitants/usagers/citoyens et des acteurs locaux aux possibilités techniques et choix politiques qui seront opérés.

Pour chaque démarche de conception, une attention particulière est portée à :

- la mobilisation des publics prioritairement concernés par le projet, sa localisation ou sa thématique,
- la diffusion large des modalités de la participation pour interpeller les citoyens, citoyennes et bénéficiaires de la métropole.

En décembre 2016, la Métropole Européenne de Lille a adopté sa Charte de participation citoyenne. Les cinq points qui la structurent se devront d'être pris en compte :

- Une finalité : co-construire les politiques publiques et projets métropolitains et permettre à toute personne de pouvoir participer à l'élaboration d'un projet qui la concerne ;
- Une méthodologie : une participation de la société civile (acteurs et citoyens) accrue, alimentée par le débat, la réflexion et l'action publique. L' élu reste décisionnaire ;
- Un objectif opérationnel : une amélioration continue de l'action publique par l'intégration du savoir d'usage des habitants et des avis citoyens ;
- Un objectif managérial : la formalisation d'une procédure intégrée, portée par les services et garantie par les élus ;
- Un nouveau « Mode de faire » : créer les conditions nécessaires au débat métropolitain, promouvoir les moyens et actions pour l'élaboration et la mise en œuvre des démarches participatives porteuses d'un nouveau devenir démocratique

La direction relations avec les usagers, citoyenneté et jeunesse (DRUCIJ), au sein du pôle développement territorial et social, a pour mission de créer et développer des pratiques permettant d'associer les citoyens à l'élaboration des projets et politiques publiques, pour des politiques publiques, plus adaptées et plus innovantes. Ces nouveaux modes de faire participatifs ont pour mission de répondre aux attentes et aux aspirations des usagers.

En parallèle de la présente consultation, la DRUCIJ est en charge du déploiement d'un accord-cadre en « Prestations de conseils, d'animations et de formations en participation citoyenne ».

Le recours à ces accords-cadres permettra à des prestataires de répondre à l'ensemble des besoins de la MEL identifiés par le service citoyenneté-jeunesse la MEL, et les communes adhérentes à la Centrale d'Achat Métropolitaine (CAM).

Ces accords-cadres sont désignés comme suit :

- Lot n°1 : Assistance à l'organisation et l'animation de temps de concertation
- Lot n°2 : Assistance aux recrutements et l'animation de panel citoyens ou d'instances citoyennes
- Lot n°3 : Organisation de formations thématique en matière d'ingénierie de la participation citoyenne

Des complémentarités pourront être recherchés/envisagées entre les prestations pouvant être mises en œuvre au travers des accords-cadres déployés par la DRUCIJ et le LAB. Cela peut concerner par exemple, la constitution de panel citoyens ou d'articulation de démarches de conception en amont ou en aval de démarches de participation citoyennes.

Pour la MEL, lorsque la démarche souhaitée par un commanditaire implique une phase de conception participative ou d'atterrissage, le présent accord-cadre prime.

5. Objet de l'accord cadre

5.1 Compétences des équipes

Le titulaire devra être en capacité de mobiliser les profils et compétences suivantes, selon les projets :

- Des designers compétents en matière d'expérience utilisateur, en design de service, design d'objet, design d'interfaces et en design des politiques publiques et design fiction
- Des sociologues, ethnographes et anthropologues compétents pour analyser les usages ainsi que comprendre le contexte et documenter les immersions,
- Des compétences en matière d'évaluation, entendu à la fois au sens d'évaluation de politique publique et d'évaluation d'impacts,
- Des compétences en matière d'intelligence collective,
- Des compétences en graphisme et facilitation graphique
- Des compétences en sciences comportementales
- Tout autre profil nécessaire à mobiliser sur le projet du point de vue de l'attributaire du marché.

5.2 Organisation et animation d'ateliers et d'évènements de co-conception

Il s'agit d'appuyer la MEL et/ou les communes adhérentes à la Centrale d'achat métropolitaine en lien avec leurs partenaires (communes, associations, collectifs, entreprises, etc.) dans l'organisation et l'animation de démarches de conception appliquées aux politiques publiques.

Des ateliers pourront, selon les cas, être le seul outil de réponse ou constituer une ou plusieurs phases dans l'accompagnement. Dans une phase de démarrage, ces ateliers pourront interroger voire reformuler la commande initiale.

Il pourra s'agir aussi d'accompagnements dans la durée. Ceux-ci pourront intervenir à différentes phases de démarches de projet : cadrage approfondi d'une démarche ou d'un projet d'ampleur, suivi et mentorat d'un projet sur plusieurs mois... Ces journées

pourront être mobilisées de manière groupée (jours consécutifs) ou non (étalés dans le temps).

La MEL et les communes adhérentes à la Centrale d'Achat Métropolitaine pourraient concevoir dans ce cadre un programme pédagogique sur le modèle de la Transfo ou du programme Reflexe design élaboré en lien avec le CNFPT de manière à diffuser en interne une culture du design des politiques publiques appliquées à des cas pratiques.

Ces sessions sont susceptibles de réunir un nombre de participants et participantes, allant d'une dizaine à une centaine de personnes. Les méthodes et outils mobilisés pour animer ces sessions devront être adaptés au nombre de participants. Ils viseront à stimuler la créativité, la génération d'idées des participants et à fluidifier la collaboration. Ils pourront concourir à la résolution de problèmes ou à proposer des pistes d'amélioration dans le cas de services et politiques publiques existants, autant qu'à concevoir de nouvelles solutions en réponse à des défis.

Selon le défi auquel une session doit répondre, elle pourra réunir des agents publics, des citoyens, des acteurs privés ou associatifs, des chercheurs, ou plusieurs de ces acteurs.

La méthodologie d'animation sera chaque fois définie conjointement par la MEL et l'attributaire du marché. Les méthodes d'animation et de facilitation proposées par l'attributaire devront permettre d'aboutir à des solutions innovantes, matérialisées sous la forme de scénarios d'usages, de prototypes, de vidéos, ou d'autres supports. L'attributaire du marché est libre de proposer d'autres formats permettant de promouvoir les concepts issus des ateliers et événements organisés.

L'attributaire du marché subséquent devra être en capacité de mobiliser des compétences en matière de facilitation graphique et de design en cours de session.

L'accompagnement souhaité pourra se traduire par des actions diverses : challenger un projet pour qu'il atteigne un plus haut niveau de rupture avec les modes traditionnels d'action publique, conseiller sur la manière de conduire un projet, approfondir l'appropriation de méthodes innovantes par l'équipe en charge du projet... Toutes ces modalités convergent sur l'objectif de diffusion de ces compétences parmi les agents publics.

Les projets qui pourront être concernés par cet accompagnement sont divers : problématiques de non-recours à un dispositif, projet multi-partenarial devant déboucher sur une nouvelle action, définition d'une stratégie opérationnelle, mise en œuvre d'un plan d'actions, exercice de prospective ou assistance à l'émergence d'une vision commune autour d'un projet, etc. A travers ces projets, les sujets suivants pourront être abordés :

- Appropriation des méthodes du design (inspiration, immersion, co-conception, prototypage rapide et expérimentation)
- Sensibilisation d'un public spécifique, par exemple les managers ou les équipes projet sur les enjeux de l'approche design des politiques publiques
- Anticipation et construction d'une vision via une séance de design fiction

Exemples de livrables attendus :

- Déroulé détaillé de la session incluant son organisation minutée
- Cartes heuristiques de synthèse sur un projet
- Scénarios de déploiement d'un projet
- Scénarios d'usages en vue de la restitution de la session
- Comptes-rendus graphiques de session d'idéations

- Briefing des animateurs
- Profils des participants visés
- Captation sonore
- Document sur les méthodes et modalités d'animation mobilisées lors de la session
- Photos et/ou vidéos de la session de travail collaborative
- Supports d'animation
- Prototypes de concepts (affiches, infographies, vidéos, prototypes...)
- Cartographies collaborative numériques ou imprimées

D'autres formats pourront être proposés dans les offres.

Les animateurs devront témoigner de réelles compétences en matière de méthodes de créativité et de facilitation en intelligence collective. L'attributaire du marché devra par ailleurs mettre à disposition des participants les compétences et le matériel nécessaire à la réalisation des livrables.

L'attributaire pourra être chargé d'inviter les participants, à partir de coordonnées transmises par la MEL et les communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine.

Il est prioritairement attendu que les sessions soient assurées par des professionnels seniors (3 années minimum d'expérience dans ce domaine). Les professionnels juniors pourront venir en appui.

Les sessions seront organisées sur le territoire métropolitain. La MEL ou les communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine prennent en charge la logistique afférente aux marchés subséquents.

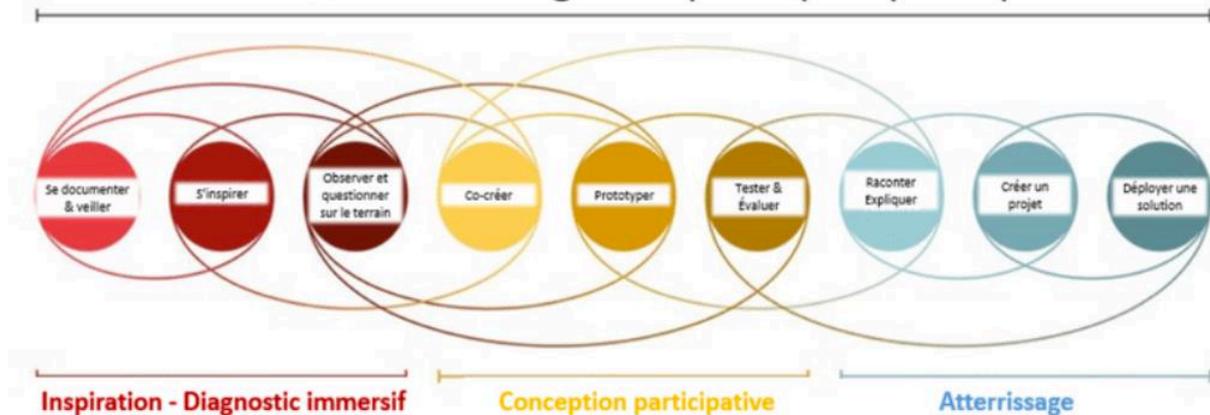
5.3 Accompagnement à la mise en œuvre de dispositif mobilisant méthodes de design

L'accompagnement de projet se distingue des ateliers de conception participative ou de design. Il peut impliquer tout ou partie des phases de design suivantes :

- Inspiration – diagnostic immersif :
 - Documentation et veille
 - Inspiration
 - Observation et questionnement sur le terrain
- Conception participative
 - Co-création
 - Prototypage
 - Test et évaluation
- Atterrissage
 - Expliquer raconter
 - Créer un projet
 - Déployer une solution

Chaque marché subséquent détermine le choix des phases nécessaires pour répondre à la commande ainsi que leur articulation. Ce schéma présente les liens qui peuvent exister entre les différentes phases à titre indicatif. La démarche étant centrée usager, ces phases sont itératives et articulées suivant les résultats de chacune d'entre elles.

Processus de design des politiques publiques



5.3.1 Inspiration – diagnostic immersif

Cette phase est fondamentale dans le processus de Design envisagé par la MEL et les communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine. Elle vise à comprendre les enjeux d'une problématique de politique publique en facilitant l'identification de tendances ou de solutions déjà existantes ailleurs et permet d'aller observer finement les usages sur le terrain, en immersion de manière à concevoir dans la phase suivante des solutions crédibles dont la probabilité de réponse adéquate aux enjeux soulevés est la plus élevée possible.

Cette phase se décompose en deux parties complémentaires.

5.3.1.1 Documentation et veille - Inspiration

La première est une phase d'inspiration qui suppose un travail de documentation et de veille sur les tendances actuelles ou les solutions déjà existantes sur une problématique délimitée. Elle vise à faciliter la compréhension du sujet, à éviter les écueils déjà détectés dans d'autres expérimentations et plus largement à faciliter la compréhension de problématiques de politiques publiques. Dans le cadre de cette phase, il pourra être demandé d'identifier des acteurs innovants du territoire capable d'apporter des solutions novatrices ou pertinentes et d'identifier des interrogations, des tendances, ces cas d'études ou des réponses apportées en France ou à l'étranger.

Exemples de livrables attendus :

- Cahier d'inspiration
- Benchmark des solutions
- Études de cas pratiques inspirants
- Cahiers de tendances
- Bibliographie ou webographies de sources à consulter
- Rapport de veille
- Cartographies de la problématique
- Cahier des faits saillants sur un sujet
- Note de synthèse

D'autres formats pourront être proposés dans les offres des candidats.

5.3.1.2 Observer et questionner sur le terrain

La seconde est un diagnostic immersif qui vise à observer et à questionner des usages sur le terrain et à tester des idées auprès des habitants.

L'immersion doit permettre de cerner un contexte, des usages, pour reformuler et préciser, réinterroger la problématique initiale. Elle permet aussi de pré-identifier les conditions nécessaires à l'expérimentation du futur prototype (populations auprès desquelles expérimenter, relais mobilisables...). Les candidats peuvent proposer des outils permettant de pratiquer des immersions auprès de populations susceptibles d'être concernées directement ou indirectement par les problématiques abordées. La MEL prend en charge l'identification des parties prenantes et leur éventuelle gratification.

Exemples de livrables attendus :

- Présentation de la démarche d'immersion
- Reportage photo et/ou vidéo de l'immersion
- Cahier d'immersion sous forme de blog
- Recueil des pistes d'opportunités identifiées
- Listing de toutes les personnes interrogées
- Organisation d'une mini-exposition restituant l'immersion aux partenaires du projet
- Déroulé détaillé de la session de prototypage
- Cartes à réaction permettant de tester des solutions

D'autres formats pourront être proposés dans les offres des candidats.

5.3.2 Conception participative.

5.3.2.1 (Co)création

La partie création est décrite à la partie conception d'ateliers et d'événements de co-conception participatives telle qu'exposée en 4.2.

Il s'agit d'ateliers mobilisant des techniques et posture d'intelligence collective qui visent à interroger reformuler, préciser ou approfondir la demande initiale. Il est demandé aux candidats une attention particulière aux fondamentaux de l'intelligence collective : instaurer un climat bienveillant, créer du lien (brise-glace) en début d'atelier, proposer des interactions structurées et dynamiques en sous-groupes, veiller à l'inclusion des participants aux séances (répartition de la parole). Pour ces ateliers, dans certains cas, l'accent peut être mis par la MEL sur la qualité de l'élan collectif/citoyen mobilisé plus que sur le résultat.

Il s'agit aussi de démarches de veille créative et de parangonnages des solutions existantes en réponse à des enjeux proches. Les candidats sont particulièrement attendus quant à la qualité des recherches et de leur restitution dans cette phase.

Pour certains projets, cette phase s'appuie sur des approches participatives, elle est dite en co-création, pour d'autres elle est réalisée par les designers eux-mêmes qui

s'appuient dans tous les cas sur des usages.

Les candidats seront tout particulièrement attendus sur leur capacité à transmettre des méthodes, à les rendre lisible et ré-appropriables par les participants. Ils sont également attendus sur leur capacité à rendre autonome le portage des dispositifs conçus avec les parties prenantes, notamment les citoyens. Ainsi, une attention particulière sera portée à la gouvernance autour des dispositifs faisant l'objet de conception et à la qualité de la documentation et sa lisibilité autour des prototypes

5.3.2.2 Prototypage

L'exercice du prototypage tel qu'il est conçu par la MEL et les communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine doit être pensé dans une logique de diffusion, d'essaimage et de déploiement.

Le budget matériel pour le prototypage et les frais de déplacement et d'immersion sont à la charge du prestataire et doivent être spécifiés dans la décomposition financière. Il est demandé aux candidats une attention particulière à l'anticipation de ces éléments financiers.

Le prototypage se distingue du maquettage au sens de la conception d'objets ou d'interface légère au service de la démarche. Les candidats sont invités à clarifier ces différences dans la méthodologie et la décomposition financière.

Autant que possible, les candidats peuvent proposer des matériaux en réemploi dans une logique de circuit-court et d'économie circulaire, avec ou sans l'assistance des parties prenantes ou de la MEL.

Les prototypes peuvent être numériques (un prototype de site internet, un prototype d'application mobile...) et/ou physiques (la matérialisation d'une nouvelle forme d'accueil, des objets...). Les prototypes peuvent aussi concerner des services (un canevas de service)

Dans le cas où des tests de prototypes seront à effectuer ou intégrés dans la prestation, les candidats fourniront un plan d'évaluation comportant des critères et une méthodologie précise ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour recueillir suffisamment de données pour que l'évaluation soit fiable.

Il sera également demandé au titulaire de proposer un protocole d'expérimentation rapide de ces prototypes en situation d'usage permettant de recueillir de nouveaux retours d'usagers ou de valider la pertinence des prototypes les plus aboutis. Dans le cas de prototypes numériques, les candidats devront suivre, sans pour autant s'y enfermer les directives techniques proposées par la direction des systèmes d'information de la MEL.

Les informations suivantes sont fournies à titre indicatif afin d'aider à calibrer les réponses. Elles ne constituent pas une liste exhaustive des prototypes qui pourraient être demandés à l'attributaire du marché, les candidats sont donc invités à faire des propositions de prototypes pouvant être rangés entre ces différentes catégories.

Un prototype de complexité basse exigerait jusqu'à 5 jours de travail. Il s'agirait par exemple d'élaborer des :

- Refonte de l'ergonomie de formulaires en ligne ou imprimés afin de tester leur composition et d'améliorer leur compréhension par les utilisateurs
- Refonte de courriers et documents administratifs
- Élaboration d'objets simples

Un prototype de complexité moyenne exigerait jusqu'à 10 jours de travail. Il s'agirait par exemple d'élaborer des :

- Guichets d'accueil
- Bornes interactives
- Autres objets d'un niveau de complexité semblable

Un prototype hautement complexe exigerait 20 jours. Il s'agirait par exemple d'élaborer :

- Un aménagement d'espace en vue de son expérimentation (prototype à échelle 1)
- D'autres objets de complexité similaire.

Les candidats peuvent proposer l'élaboration de prototypes numériques sur la base de travaux menés lors de sessions de prototypage. Ils correspondent au retravail de ces premiers prototypes afin de les affiner et d'en faire des applications, des produits numériques des sites Internet ou des services en ligne pouvant être testés en situation d'usage auprès d'utilisateurs.

Ces travaux requièrent de mobiliser des compétences en conception d'interface (UX et UI design). Elles sont réparties selon le niveau de complexité des prototypes et couvrent l'ensemble des coûts nécessaires à leur production et à leur livraison sur site le cas échéant ainsi que la mobilisation des compétences nécessaires. Les informations suivantes sont fournies à titre indicatif afin d'aider les candidats à calibrer leurs réponses.

L'élaboration d'un prototype simple correspondrait approximativement à 3 jours et pourrait porter sur la production d'une dizaine de pages statiques accessibles sur des terminaux mobiles ou depuis un ordinateur.

L'élaboration d'un prototype à la complexité moyenne mobiliserait jusqu'à 7 jours de travail et porterait sur la production des quelques pages dynamiques, liées entre elles, permettant de simuler la navigation en situation de test.

Un prototype complexe consisterait par exemple à développer un prototype ou un service en ligne qui offre la possibilité pour l'utilisateur d'interagir effectivement. Le délai de livraison ne devrait pas excéder 15 jours.

Le prestataire intégrera à sa réponse l'hébergement éventuel des prototypes ainsi conçus, en prévoyant leur éventuel transfert ultérieur à l'administration bénéficiaire.

Le prestataire doit fournir les sources des prototypes dans un format facilement assimilable, ouvert et interopérable.

Dans le cas d'utilisation de services en ligne (formulaires en ligne en mode SAAS par exemple) le prestataire s'informe au préalable des outils existants à la MEL et maintenus par la Direction des Systèmes d'Information et de Communication (DSIC),

sans pour autant s'enfermer dans cette liste. Par ailleurs, la DSIC recommande les éléments suivants.

Zoning, wireframing

Le prestataire peut utiliser les solutions suivantes ou semblables :

- <https://balsamiq.cloud>
- Adobe XD
- <https://www.figma.com>
- invision
- <https://uizard.io>

Maquettes graphiques, prototype

Cette version plus aboutie des modèles de pages sera interactive et permettra de valider l'intégration de la charte graphique, les micro interactions.

Les maquettes proposées seront optimisées pour respecter les recommandations :

- du WCAG en vigueur,
- du RGAA en vigueur,
- des recommandations ergonomiques faisant autorité (norme ISO 9241-210, système de design de l'État, material design, skeuomorphisme ...).

Lorsque la nature du projet le rend possible, le prestataire peut proposer une approche **A/B testing** et utiliser les solutions suivantes ou semblables :

- Google Optimize
- A/B tasty
- Hotjar

Le prototype devra intégrer le matériel nécessaire pour être testé par les utilisateurs et/ou présenté à ses parties prenantes.

Le logo *Creative commons* correspondant à la licence exposée le CCAP-PI doit figurer afin de manifester le caractère réutilisable aux conditions de la licence des livrables, prototypes ou maquettes conçus dans les marches subséquents.

Les candidats se renseignent auprès du laboratoire de transformation publique concernant les éléments graphiques élaborés en partenariat avec la direction de la Communication externe de la MEL qui doivent figurer sur tous les livrables de cette phase.

5.3.2.3 Tests et évaluation

La partie test et évaluation de cette phase constitue un élément essentiel afin d'apprécier les résultats et les effets de l'expérimentation et ainsi pouvoir se prononcer sur les conditions de son éventuel déploiement. La MEL et les communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine interviennent ainsi dans l'appui à l'évaluation d'expérimentations et démarches pilotes, en amont pour s'assurer des bonnes conditions du lancement des expérimentations, pendant le déroulement pour favoriser la capitalisation et l'appropriation chemin faisant des résultats par les parties prenantes.

Selon les projets, les candidats doivent être capables d'engager l'expérimentation in situ des prototypes développés, qu'il s'agisse d'un prototype numérique ou physique. L'attributaire du marché devra spécifier le mode opératoire qu'il propose d'employer

pour mener ces expérimentations.

Ces opérations de tests pourront être mobilisées plusieurs fois, sur un même terrain ou ailleurs, et être combinées avec des sessions de prototypage afin que les enseignements des tests soient intégrés dans de nouvelles versions des prototypes.

Poussée plus loin, la démarche d'expérimentation peut prendre la forme d'expérimentations contrôlées ou aléatoires visant à comparer la situation des bénéficiaires du dispositif ou programme pilote (généralement tirés au sort) à celle qu'elle aurait été en l'absence d'intervention – situation hypothétique appelée « contrefactuelle ». En l'espèce, l'évaluation envisagée consiste à établir une causalité pure et non un simple lien de corrélation entre l'expérimentation et les résultats observés. Il s'agit dès lors de mesurer les impacts sur les bénéficiaires, de comprendre les mécanismes à l'œuvre et de les quantifier.

Exemples de livrables attendus :

- Rapport d'expérimentation (texte, méthode utilisée, verbatims d'usagers, visuels...)
- Recommandations sur la pertinence du prototype
- Recommandations sur l'évolution du prototype
- Recommandations sur les conditions de diffusion du prototype
- Vidéos / verbatim recueillis auprès des utilisateurs ayant testé le service.

5.3.2.4 Atterrissage

La phase d'atterrissage est un élément fondamental de la stratégie de transformation publique par le design au sein de la MEL. Elle consiste à rendre lisible et à faciliter le déploiement d'un dispositif, une fois les tests effectués et le ou les prototypes validés au regard des critères d'évaluation déterminés.

Le prestataire a un devoir de conseil dans le déploiement d'une solution prototypée et testée.

Le laboratoire de transformation publique assiste également les directions métiers de la MEL dans cette phase de manière à inciter à une poursuite du déploiement des prototypes testés au sein des directions métier.

Cette phase s'incarne dans la remise d'un tableau de bord d'atterrissage dont le format type figure en référence², il est fourni à titre indicatif et il est susceptible d'évoluer.

Le tableau de bord d'atterrissage comporte un plan de déploiement de l'expérimentation incluant le cas échéant plusieurs scénarii sur le territoire et les moyens afférents en détaillant le coût global de l'expérimentation, les moyens humains (internes et externes), techniques et méthodologiques à prévoir notamment le rôle des différents intervenants dans les différentes phases de l'expérimentation dont la MEL et

² <https://trello.com/invite/b/tP2URG3h/e90577b129d18b7b3e869e774b1d55f1/prototype-tableau-de-bord-datterrissage-%F0%9F%9B%AC-passer-dune-exp%C3%A9rimentation-%C3%A0-un-projet-en-vue-de-rendre-un-dispositif-op%C3%A9rationnel>

les communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine, les communes de la MEL, les prestataires et les usagers

5.3.2.5 Raconter, expliquer

Le titulaire propose à la MEL ou aux communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine les moyens de lisibilité et de communication du POC à mettre en œuvre en lien avec les services concernés. On peut imaginer par exemple un parcours piéton à travers le quartier qui permettrait de comprendre l'expérimentation en cours.

Le prestataire propose dans tous les cas selon les recommandations de la MEL une « mise en récit » de l'ensemble de la démarche du marché subséquent dans un format de nature à rendre lisible la démarche et ses résultats pour des publics non spécialistes du sujet.

Exemples de livrables attendus :

- Articles de présentation du projet
- Support audiovisuels
- Fiches de documentation
- Témoignages des participants
- Reportages photos

D'autres formats pourront être proposés dans les offres des candidats.

C'est le laboratoire de transformation publique qui précise avec les participants au programme FabrikaPOC les formes et les modalités de la « mise en récit » en vue de l'essaimage et du déploiement des dispositifs conçus. Ces formes et modalités s'imposent aux candidats des marchés subséquents.

Le logo *Creative commons* correspondant à la licence exposée le CCAP-PI doit figurer afin de manifester le caractère réutilisable aux conditions de la licence des livrables, prototypes ou maquettes conçus dans les marchés subséquents.

Les candidats se renseignent auprès du laboratoire de transformation publique concernant les éléments graphiques élaborés en partenariat avec la direction de la Communication externe de la MEL qui doivent figurer sur tous les livrables de cette phase.

5.3.2.6 Créer un projet

Atterrir signifie pour la MEL et les communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine traduire le cas échéant des expérimentations en dispositifs de transformation du territoire. La forme du projet permet la poursuite de la transformation à l'issue de la démarche d'accompagnement par l'approche de design.

En aval de la démarche le prestataire fournira donc tous les éléments demandés dans le « tableau de bord d'atterrissage » dans les parties pour lequel l'équipe des designers est explicitement désignée.

L'objectif est d'éclairer une éventuelle décision de déploiement sur la base d'éléments précis, argumentés et accompagnés de recommandations.

5.3.2.6 Accompagner le déploiement

Il s'agit d'accompagner la direction métier dans la mise en œuvre du déploiement du dispositif testé et validé. Pour un accompagnement simple, l'intervention est estimée au maximum à 4 journées et correspond à un suivi de la bonne mise en œuvre du dispositif pilote sans tests supplémentaires ni proposition d'ajustement du protocole expérimental prévu.

Chaque accompagnement aura lieu dans un délai maximum estimé à 18 mois à compter de la notification du marché subséquent.

Exemples de livrables attendus :

- Conseil à destination du chef de projet
- Synthèse d'analyse des risques et opportunités
- Plan de suivi des indicateurs
- Méthode d'animation des instances
- Compte-rendu des principales instances et moments d'échanges
- Points d'avancements réguliers
- Recommandations pour la mise en œuvre du projet

6 Cas pratique

Les candidats seront classés selon leur capacité à répondre aux attentes de la MEL ou des communes adhérentes à la centrale d'achat métropolitaine de manière globale et leur traitement du cas pratique exposé en annexe du règlement de la consultation. Le caractère concis, lisible et visuel des propositions doit être privilégié.



CONCEVOIR DES COMMUNS SELON UNE APPROCHE PLURIDISCIPLINAIRE :

Cahier des charges design de service

- Je souhaite me faire accompagner dans le processus de conception d'un commun par une équipe de design pluridisciplinaire : ce CCTP, inscrit dans l'accord cadre précédent, peut être adapté.

Nom de la démarche

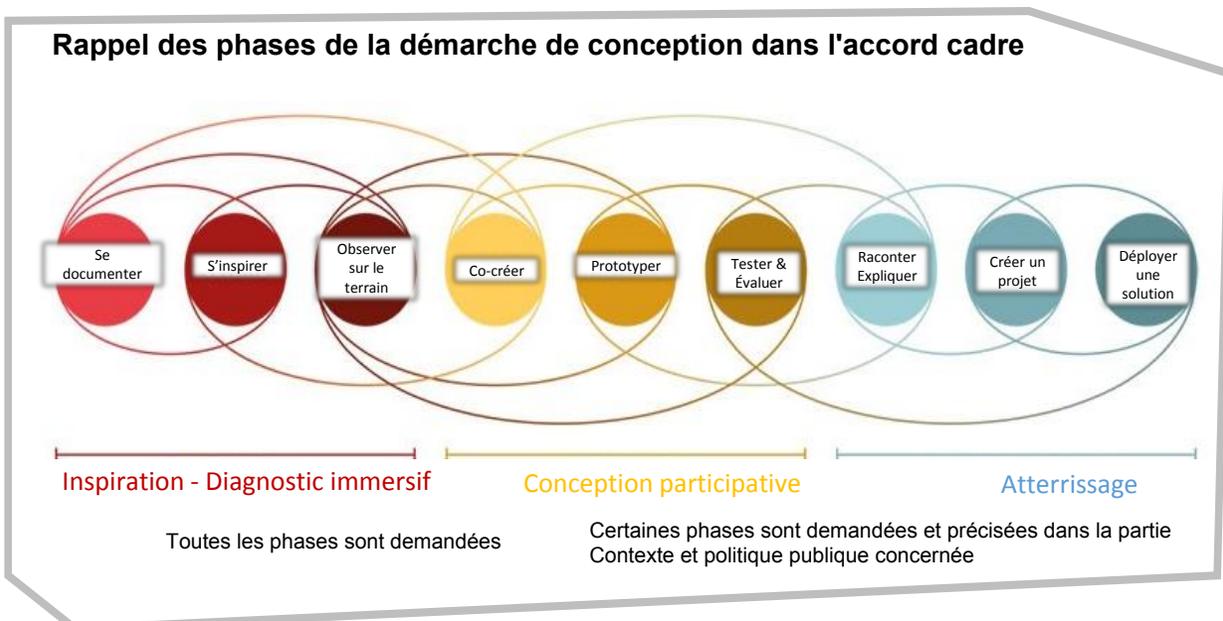
Interlocuteur.trice métier du projet à la MEL
Service et Direction porteuse

Membres de l'équipe coeur de projet
 Lab de transformation publique de la MEL

Date de la première réunion de travail
Durée estimée

Question de conception
Elle doit commencer par "comment " et être la plus précise et explicite possible

Contexte & Politique publique concernée
Ne pas hésiter à détailler le contexte le plus précisément possible



Qui sont les bénéficiaires de la démarche de conception ?

Qui sont les partenaires de conception ?

Moyens MEL
Indiquez ici les moyens financiers du mis à disposition et les moyens humains pour le projet en nombre de jour comprenant le temps de travail de l'équipe projet MEL

Moyens humains :

Moyens financiers , total HT en Euros

3 phases sont demandées

- Moyens Prestataires**
Quelles sont les compétences demandées aux prestataire ?
- Des designers expérience utilisateur
 - Design de service
 - Design d'objets
 - Design d'interfaces
 - Design des politiques publiques
 - Sciences humaines
 - Evaluation de politique publique et d'évaluation d'impacts
 - Intelligence collective
 - Sciences comportementales

Livrables (suggestions)

Un tableau de bord d'atterrissage

Gestion de projet & gouvernance
L'interface numérique de pilotage et de gestion de projet est proposée par le Lab, la gouvernance de projet doit être conforme à l'accord cadre. Des précisions et ajouts peuvent figurer ici.



MOBILISER LES COMMUNAUTES :

Cahier des charges Assistance à Maîtrise d'usage (AMU)

- ➔ Je souhaite faire appel à un AMU pour m'aider à mobiliser les communautés, pour la programmation, la conception et la gestion d'un commun. Je m'inspire de ce CCTP pour publier un appel d'offre !

Accord cadre d'assistance à maîtrise d'usage sur le quartier Bongraine et les opérations immobilières de la phase 1

1) Contexte de l'écoquartier de Bongraine

Cadre : contexte général de l'opération et projet urbain

a. Contexte

Contexte urbain : Situé à 10mn à vélo de la gare de La Rochelle, à proximité du centre-ville d'Aytré, à 10 minutes de la plage du Roux, le projet Bongraine s'inscrit dans la continuité du bâti existant en faisant muter une ancienne friche ferroviaire. Des équipements sont présents à proximité immédiate du site (centre-commercial, école) et des voies automobiles comme douces permettent de rejoindre les centres-villes d'Aytré et de La Rochelle.

Inscrire le site dans son territoire
Synthèse des éléments à grande échelle existants et à venir



Carte de situation extraite du livret n°2 « Contexte » du plan-guide

Contexte de projet : Après des études et une concertation débutées en 2012 puis ajournées, Aquitanis a été désigné aménageur de la ZAC en 2020, relançant ainsi la dynamique de projet. Une maîtrise d'œuvre urbaine a été désignée et a produit un plan-guide en 2021. Les opérateurs immobiliers (promoteurs et bailleurs sociaux) de la phase 1 ont ensuite été sélectionnés et sont désormais entourés de leurs équipes de maîtrise d'œuvre immobilière.

Cet éco-quartier est un projet urbain, à la fois environnemental, social et participatif. Principalement résidentiel il répondra aux objectifs suivants :

- Offrir des logements abordables, diversifiés et de qualité à une large population ;
- Concevoir un quartier bien desservi afin de favoriser l'usage des déplacements alternatifs ;
- Proposer un projet innovant, qui valorise l'environnement en privilégiant la sobriété ;
- Créer un quartier agréable à vivre et animé favorisant le lien urbain et social, notamment à travers une stratégie de participation ambitieuse.

Il offrira à terme sur 35 hectares :

- 800 logements, dont 33% de logements sociaux et 20% de logements abordables. Les typologies de bâtiments vont du R+4 aux lots à bâtir. L'actuelle phase 1 comprend environ 300 logements, dont la répartition par lot et par typologie est précisée plus bas.
- Des espaces collectifs, propriété commune de tous les habitants : espaces partagés (, un équipement privé d'intérêt collectif (la Maison Bongraine),
- Des locaux d'activités à rez-de-chaussée pouvant accueillir associations, des commerces, des activités paramédicales, des équipements de proximité (maison d'assistantes maternelles, etc.), des locaux tertiaires ou artisanaux.
- Un parc public de 9 hectares en complément de l'aménagement paysagé des espaces extérieurs publics et privés.
- Le projet intègre par ailleurs l'extension sur son site actuel de l'École de la Courbe.

b. L'écologie et la participation, socles d'ambition du projet

Dans ces réalisations, il est fixé deux ambitions phares pour l'écoquartier de Bongraine.

La première est une ambition environnementale globale au sein de laquelle quatre priorités :

- La sobriété carbone (réduction des émissions de GES), en lien avec la démarche La Rochelle Territoire Zéro Carbone ;
- La préservation et développement de la biodiversité ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La prise en compte des enjeux de santé environnementale.

Un quartier écologique l'est avant tout au travers de ses usages futurs. Cette première ambition s'accompagne donc d'une ambition forte de participation des futurs habitants. Celle-ci se conçoit tant à l'échelle immobilière qu'à l'échelle de l'ensemble du quartier et doit irriguer à la fois leur conception, mais aussi et surtout leur gestion future. Sa stratégie est présentée plus en détail plus bas.

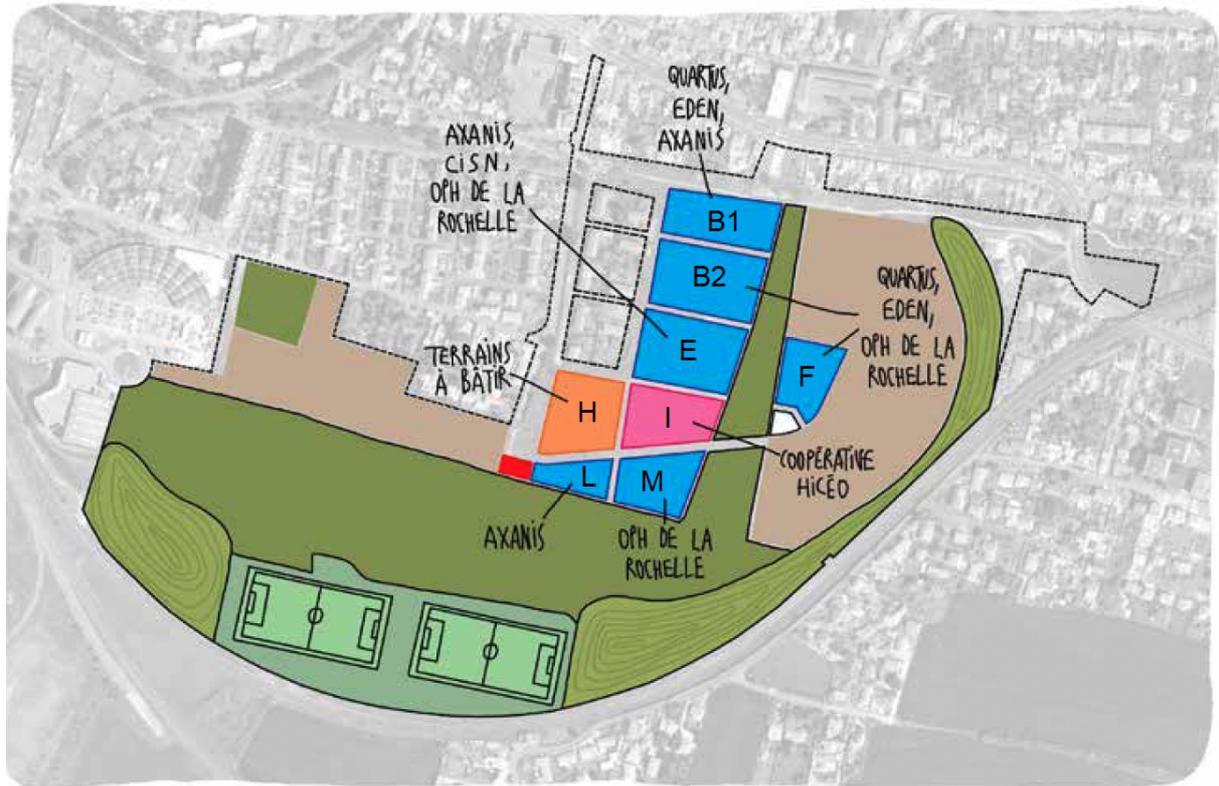
A cette étape du projet, le travail de l'AMU doit permettre une appropriation des ambitions participatives de l'écoquartier par ses futurs habitants.

Il s'agit de vérifier et d'ajuster les objectifs :

- d'implication des futurs habitants dans la conception d'un projet immobilier,
- de création d'une communauté de travail au-delà du logement, qui saura nous accompagner dans la définition des « communs » du quartier, et au-delà dans l'ancrage territorial du projet.

c. Éléments opérationnels

Programme : Le présent marché porte uniquement sur la phase 1. Les premiers logements de cette phase devraient être livrés au cours de l'année 2025. Le plan ci-dessous indique les lots intégrés dans la phase 1 et les opérateurs associés. Ce marché portera sur les lots B1, B2, E, F, H, L et M. Aquitanis sera pilote des missions d'AMU concernant les terrains à bâtir (lot H) et sur les communs de quartier.



Noms des lots et opérateurs de la phase 1

Nom de lot	Surface (SDP)	Nombre de logements théorique	Répartition		
			Libre	Accession sociale	Social
B1	3710m2	54	57%	43%	/
B2	6755m2	97	42%	/	58%
E	4777m2	72	49%	22%	29%
F	4488m2	69	52%	/	48%
H	Non déterminé	17	100%	/	/
L	1322m2	19	/	100%	/
M	2337m2	26	/	/	100%

Calendriers : Le calendrier prévisionnel de livraison des lots à jour de mars 2023 est présenté ci-dessous. Celui-ci est susceptible d'être modifié tout au long de la mission.

	2023												2024								
	FEVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOÛT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DECEMBRE	JANVIER	FEVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOÛT	SEPTEMBRE	
Espace public	PRO (phase 1 + phase 2)			DCE (1 et 2)			Validations et congés		Marchés forfaitaires / offres		ACT (phase 1)			CHANTIER (phase 1)							
Lot B1 : Quartus, Eden, Axanis (Dauphins)	ESQ		APS/APD			Dépôt de PC		PRO/DCE													CHANTIER (livraison fin 2025)
Lot B2 : Quartus, Eden, OPH (DLA, Atelier Georges)	ESQ		APS/APD			Dépôt de PC		PRO/DCE													CHANTIER (livraison fin 2025)
Lot E : CISN, Axanis, OPH (Sathy)	Validation APS + pré-PC		Dépôt de PC			PRO et DCE		Consultations pour travaux						CHANTIER (livraison mi-2025)							
Lot F : Quartus, Eden, OPH (Plan Comun, 2PMA)	ESQ		APS/APD			Dépôt de PC		PRO/DCE													CHANTIER (livraison fin 2025)
Lot I : Hicéo (Dauphins)		APS/APD				Dépôt de PC		PRO/DCE													CHANTIER (livraison fin 2025)
Lot H (lots à bâtir de la phase 1)																					CHANTIER (livraison fin 2025)
Lot L : Axanis (sans MOE)																					
Lot M : OPH (sans MOE)																					

Acteurs : Les principaux acteurs de ce projet avec lesquels le titulaire du marché sera en lien sont :

- **Collectivités impliquées et aménageur** :
 - Communautés d'agglomération La Rochelle : Propriétaire du foncier de la ZAC et compétente en matière d'urbanisme, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a été à l'initiative de la création de ce projet en 2011, en collaboration avec la ville d'Aytré.
 - Ville d'Aytré : Commune de localisation de la ZAC, la ville d'Aytré la pilote en collaboration avec la CDA.
 - Aquitanis : bailleur social de la Métropole de Bordeaux, Aquitanis a diversifié ses activités au tournant des années 2000 en investissant le champ de l'aménagement. C'est sous cette casquette qu'Aquitanis agit à Bongraine depuis sa désignation en 2020, et non comme bailleur social.

- **Les maîtres d'ouvrage du présent marché** sont les opérateurs immobiliers, réunis en groupement de commande :
 - OPH, mandataire du groupement de commande : bailleur social qui est en charge des logements en locatif social de cette phase 1. Il est présent sur les lots E, B2, F et M
 - Axanis : Coopérative immobilière en charge de l'accession sociale à la propriété sur les îlots de la première phase B1, E et L
 - Quartus : Promoteur en charge des lots B1, B2 et F, en association avec les autres maîtres d'ouvrage.
 - CISN : Acteur de l'économie sociale et solidaire, le groupe CISN est à but non lucratif. Créé en 1930, il a alors pour mission de permettre l'accession à la propriété du plus grand nombre. Aujourd'hui, si la volonté de s'adresser à une clientèle variée perdure, il a diversifié ses compétences et multiplié ses engagements, notamment en matière environnementale. Il a la charge de l'accession libre sur l'îlot E.
 - Eden Promotion, en charge en association avec Quartus Résidentiel des lots privés (accession 75%) sur les îlots B1, B2 & F
 - Aquitanis participe au groupement de commande au titre des missions transversales relatives à la consolidation des Communs de Bongraine

ainsi qu'en tant que concessionnaire de la ZAC. Il n'intervient pas en tant que bailleur social.

- *Maîtrise d'œuvre urbaine :*
 - Groupement : Désigné en 2020, le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine de l'écoquartier Bongraine a la particularité d'être piloté par Une Autre Ville, agence d'assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée sur la transition écologique des villes. Une Autre ville pilote un groupement réunissant Sathy, OLM, Magéo, Tipee, Étamine et Le Sens de la Ville.
 - Le Sens de la Ville : Agence d'assistance à maîtrise d'ouvrage, Le Sens de la Ville a la charge de la stratégie de participation et d'activation des communautés habitantes au sein de l'écoquartier. Il sera référent au sein de la maîtrise d'œuvre urbaine de la mission d'AMU.

- *AMO Tiers-Lieu Maison Bongraine*
 - La Coopérative des Tiers-Lieux a été désignée pour réaliser une étude-action en faveur de l'émergence d'une dynamique tiers-lieux au sein du projet de Bongraine. La Coopérative vient de terminer la phase 1 de sa mission (diagnostic, mobilisation, acculturation et inspiration) et engagera la 2nde phase (définition des usages et préconisations) en 2023 (échéance à préciser en fonction de l'avancement de la mission d'AMU).

- *Les maîtres d'œuvre des lots*
 - B1 : Dauphins Architecture
 - B2 : Dumont Legrand Architectes, Ateliers George
 - E : Sathy
 - F : 2PMA, Plan Común
 - H : non désignés à ce jour. Le lot H étant constitué de lots à bâtir, il est possible que tous les ménages n'aient pas le même maître d'œuvre, voir pas de maître d'œuvre
 - L : non désignés à ce jour
 - M : non désignés à ce jour

- *Parties-prenantes :*
 - Association des communs de Bongraine : visant à donner un cadre aux initiatives citoyennes de Bongraine et à préfigurer la future gouvernance du quartier, l'association des communs de Bongraine est composée de riverains, futurs usagers et acteurs du quartier.

2) Stratégie de participation et d'activation de la communauté habitante

a. Ambitions

L'accent mis sur la participation des habitants est un marqueur majeur de l'identité de Bongraine et celle-ci est intégrée dans l'ensemble du projet dès que cela est possible et ne remet pas en cause les autres ambitions ni ne remet en cause son ouverture sociale.

Ce choix d'accorder une place importante à la participation est dicté par plusieurs objectifs qui se décomposent comme suit suivant les échelles :

A l'échelle de la ZAC, de la phase 1, du futur quartier

- Coller au plus proche des attentes des futurs habitants dans la conception du quartier ;
- Accroître la capacité d'action des futurs habitants sur leur habitat ainsi que l'appropriation de ce dernier ;
- Amorcer l'auto-gestion partielle du quartier (espaces partagés, Maison Bongraine, structures de gestion et de propriété collective, etc.) ;
- Programmer un quartier résilient en favorisant et évaluant au plus juste les possibilités de mutualisation d'espaces et de mise en place de comportements frugaux.

A l'échelle du logement et des lots :

- Coller au plus proche des attentes des futurs habitants dans la conception du logement ;
- Favoriser l'appropriation du logement ;
- Accompagner l'action et l'appropriation des futurs habitants sur leur habitat ;
- Évaluer les possibilités de mutualisation et de mise en place de comportements frugaux.

b. Actions mises en œuvre

Cela se traduit par la mise en place des actions suivantes

i. Une participation étendue à l'ensemble des logements

L'ensemble des logements seront accompagnés par des processus de participation à géométrie variable. L'adaptation des modalités de participation doit permettre aux futurs habitants de s'investir de façon différenciée dans la conception de leur logement en fonction de leurs volontés, possibilités, disponibilités. Elle permet également la possibilité à des habitants d'intégrer le projet à différentes étapes d'avancement.

A minima, les habitants participent à la conception et la personnalisation du logement grâce à des modes de production qui permettent l'adaptabilité des plans. Ils participent également à la programmation des espaces communs systématiquement intégrés à chaque îlot. De plus, ils participent à la définition de la gestion de l'immeuble. Ces trois éléments constituent le socle minimal de participation et seront complétés par des processus participatifs éventuels traitant d'autres objets (mobilité, espaces extérieurs, façades, matériaux...) en fonction des volontés des maîtrises d'ouvrages des différents lots immobiliers.

Le projet comporte un socle minimal de 20% de logements participatifs donnant d'importantes marges d'actions aux habitants du fait de leur présence avant le dépôt d'un permis de construire, ce qui leur permet donc de participer à la conception du bâtiment dès la phase esquisse. Le reste des logements se doit néanmoins d'intégrer *a minima* les dispositifs de participation composant le socle présenté ci-dessus. Par ailleurs, les opérateurs

immobiliers sont libres de mettre en place des processus participatifs complémentaires au socle.

La mise en place de processus participatifs à l'échelle des programmes immobiliers doit être menée en conscience de l'enjeu de l'émergence d'une identité collective à l'échelle du quartier. L'intérêt particulier (échelle du logement) doit s'articuler avec l'échelle de la proximité (échelle de l'îlot) comme un support pour permettre aux futurs habitants de se projeter dans une appropriation collective du quartier dans son ensemble.

La mise en route des communautés habitantes à l'échelle des programmes immobiliers doit permettre d'alimenter en continu la fabrique des Communs de Bongraine.

ii. Des espaces partagés dans l'ensemble des lots

Les espaces communs privés sont présents dans chaque îlot et partagés. D'une superficie minimale de 1m² par logement du lot s'ils sont intégrés dans le bâti, ils peuvent prendre d'autres formes dès lors qu'ils fournissent des services équivalents. Ils pourront se situer dans un rez-de-chaussée sur rue et vitrés afin de permettre leur dialogue avec l'extérieur et leur ouverture sur l'extérieur sans passer par les parties communes de l'immeuble. Leur programmation doit être décidée collectivement par les habitants et les maîtres d'ouvrages lors de la conception du programme grâce à l'accompagnement du lauréat de cet appel d'offre, dans le cadre des missions portant sur les différents lots et de la missions transversale visant à organiser la complémentarité des programmes à l'échelle de la phase 1. Pour cela, l'espace dédié sera conçu de façon suffisamment capable pour accueillir des aménagements et usages divers et un budget sera consacré à son aménagement. L'hypothèse principale retenue à ce jour est qu'ils soient ouverts et partagés à l'échelle du quartier.

iii. La Maison Bongraine

La Maison Bongraine est un équipement collectif privé à la gouvernance partagée qui doit incarner la communauté habitante de Bongraine. Elle sera construite au sud de la ZAC en bordure de parc, dans la continuité du chemin des écoliers et d'une superficie d'environ 200m² sur une parcelle de 1000m².

Elle aura vocation à constituer une centralité de proximité tout en ayant un rayonnement permettant l'ouverture du quartier à ses riverains. Si ses grandes lignes sont actuellement travaillées par La Coopérative des Tiers-Lieux et Le Sens de la Ville, sa programmation a vocation à se stabiliser au travers des futurs habitants. En effet, il est prévu que la gouvernance de cet équipement soit collective et que les habitants et usagers de Bongraine puissent faire évoluer sa programmation.

iv. Une gouvernance collective en charge d'espaces et de services

Un organe de gouvernance collective et de gestion des communs du quartier est actuellement en structuration. Si celui-ci prendra probablement la forme d'une SCIC, il est actuellement préfiguré par l'association des Communs de Bongraine. Cet organe a vocation

à associer habitants (propriétaires et locataires), usagers et partenaires (collectivités, opérateur énergétique, autres)

L'objet de cette structure a vocation à être élargi dans le temps. Pour autant, il est déjà envisagé qu'elle ait la charge de la gestion de la maison Bongraine, des espaces partagés privés, de la gestion des espaces extérieurs privatifs, du réseau de chaleur. L'hypothèse principale qui reste à conforter à ce jour est que cette structure ait également en charge la gestion des panneaux photovoltaïques, ainsi que des parkings mutualisés.

v. Mobilisation de la communauté habitante : ce qui a déjà été fait

En parallèle de la conception des éléments précédents, des actions ont d'ores et déjà été menées afin d'activer dès maintenant le secteur et d'amorcer la mobilisation d'une communauté de citoyens. On peut notamment citer :

- La mise en place d'un local ouvert, au 2 rue de Bongraine, à La Rochelle. En plus de permettre la présentation du projet aux habitants, ce local est un lieu de travail sur le projet. Il est également mis à disposition des associations locales ou des groupes de citoyens dès lors qu'ils sont membres de l'association des Communs de Bongraine.
- La tenue d'une permanence. Une première permanence quotidienne a été menée pendant 4 mois par Le Sens de la Ville, aujourd'hui remplacée par la présence de l'aménageur tous les lundis. Ces temps permettent de cerner les attentes des riverains et personnes intéressées par le projet tout en répondant à leurs questions.
- L'intégration des futurs habitants des lots à bâtir : ceux-ci ont été tirés au sort et suivent actuellement un cycle de formation aux enjeux de la construction écologique leur permettant d'affiner leurs projets et sont intégrés aux moments collectifs de l'écoquartier.
- La mise en place de la Bonne Semaine : une semaine annuelle d'ateliers avec les habitants et de moments festifs sur le jardin Dandelion permettant d'élargir la communauté de Bongraine. L'événement inauguré en 2022 a vocation à être reconduit les années suivantes.
- Les Bonnes Heures seront des apéritifs trimestriels organisés à partir de 2023 pour gérer une commercialisation du « quartier », qui doit incarner les enjeux de l'écoquartier. Une journée de sensibilisation commune aux commerciaux des différents promoteurs a été organisée en novembre 2022.
- Des événements publics ponctuels : visites du chantier archéologique ou de la biodiversité de la friche, ateliers citoyens, etc.
- L'îlot E fait d'ores et déjà l'objet d'une démarche participative (accompagnée jusqu'à juin 2023 par Acatryo) à partir de futurs acquéreurs et de locataires de l'OPH en pré-attribution. Ces prospects ont notamment été mobilisés par l'intermédiaire d'un webinaire (« Demain, et si vous habitiez Bongraine »)
- Les lots à bâtir de la phase 1 (hors mission actuelle) font actuellement l'objet d'ateliers de co-conception avec leurs futurs acquéreurs, désignés par tirage au sort après un appel à candidatures.
- Hiceo (hors mission actuelle) est un projet participatif de la phase 1 en autopromotion issue d'une initiative habitante.

3) Objets d'intervention et missions

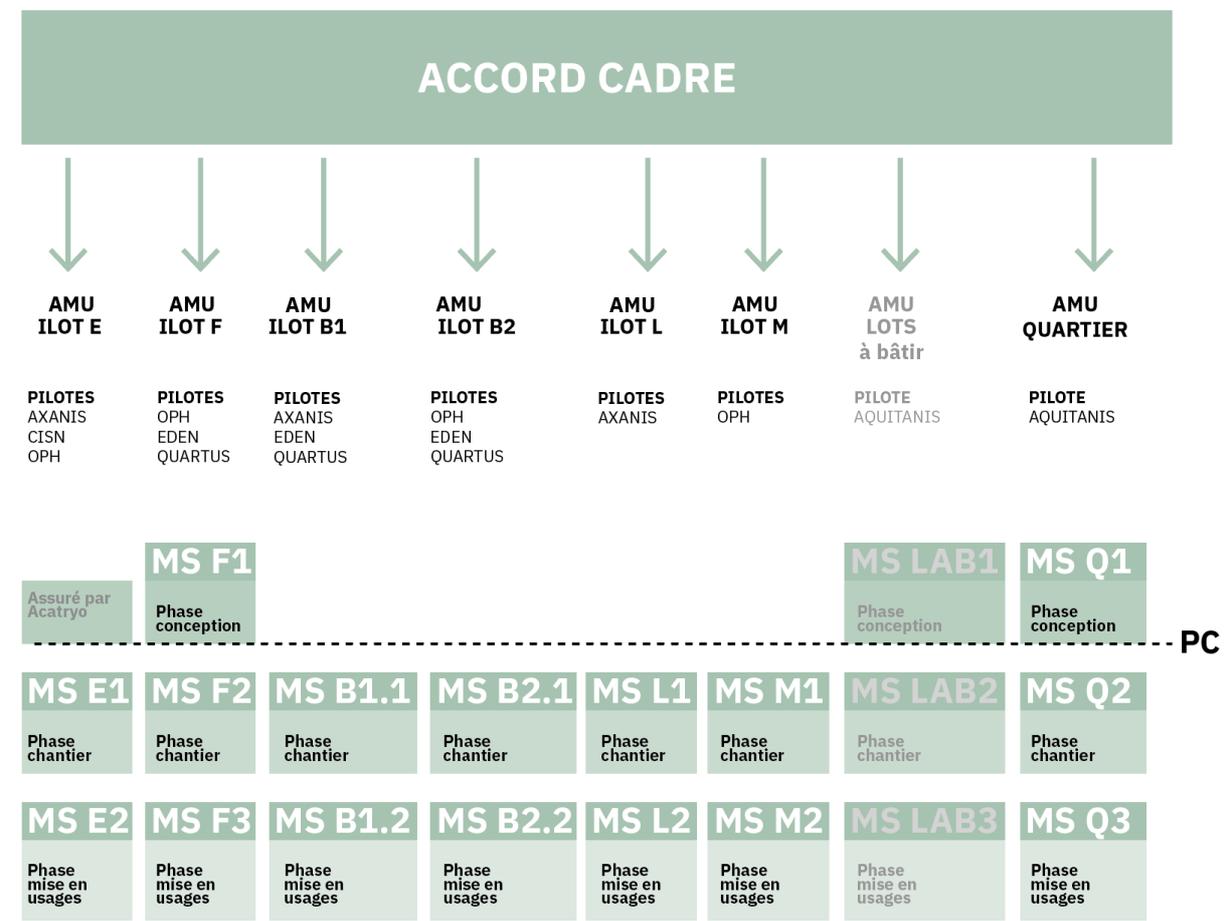
a. Objet et structure de l'accord cadre

Le présent accord cadre vise à désigner un assistant à maîtrise d'usage ou un groupement d'assistants à maîtrise d'usage qui doivent être les interlocuteurs privilégiés des futurs habitants de la phase 1 du projet Bongraine impliqués dans des processus participatifs (hors îlot I - coopérative Hiceo). Il a été choisi de désigner un groupement unique pour avoir autant de cohérence que possible entre les processus

L'organisation de l'intervention du titulaire à l'échelle des différents lots immobiliers se fera en accord avec les maîtres d'ouvrage de l'îlot concerné, au travers de bons de commande successifs dédiés. La définition du contenu de chacun de ces bons de commande sera définie après conclusion de l'accord cadre, à l'exception des cahiers des charges des missions relatives à la consolidation des Communs de Bongraine, ainsi que des premières missions de l'îlot B1 pour lesquels des cahiers des charges complémentaires sont joints et font fait l'objet d'une méthodologie détaillée dans le cadre de la réponse à la présente consultation.

A partir du socle de participation présenté, les maîtres d'ouvrages et le titulaire de ce marché décident des modalités de la tenue de la participation et d'éventuels objets complémentaires à intégrer au sein de ces processus.

En complément, la mission relative à la consolidation des Communs de Bongraine sera quant à elle pilotée par Aquitanis.



a. Durée de l'accord cadre

L'accord cadre court jusqu'à 1 an après la livraison des derniers logements de la phase 1 de l'opération.

b. Inscription de la mission d'AMU au sein de la stratégie de participation

Le titulaire de la présente mission d'AMU s'inscrira dans la stratégie de programmation au plus près des futurs habitants. Sa principale mission sera d'organiser et de mettre en œuvre les processus participatifs à l'échelle des opérations comme à l'échelle quartier.

Dans ce cadre, le titulaire aura pour objectif d'accompagner l'intégration des habitants au projet en facilitant leur installation dans la cellule du logement à travers les différents processus participatifs organisés. Au-delà de cet objectif individuel, son action amorcera l'organisation collective du quartier.

De façon complémentaire, le titulaire sera également chargé d'acclimater les futurs habitants rencontrés au projet dans son ensemble. Il sera chargé de favoriser la compréhension et l'appropriation des objectifs de l'écoquartier et la place des processus participatifs en leur sein. Pour cela, ce discours devra irriguer les différents temps portés par l'AMU. Afin d'atteindre une diversité maximale d'habitants et d'usagers, le titulaire pourra être amené à participer à divers évènements locaux (ex : fêtes des voisins).

c. Descriptif des missions

Les interventions portent sur des phases allant de la conception de l'immeuble jusqu'à 1 an après la date de livraison des derniers logements de chaque îlot au minimum.

La mission d'AMU porte sur les points suivants :

i. La conception des processus participatifs :

Sur la base de la stratégie de participation définie par chaque maître d'ouvrage, le titulaire du marché aura en charge la définition du processus détaillé de participation par îlot, au moment de la passation de chaque bon de commande : planification des ateliers, programmation et thématisation, ainsi que les formats proposés, et modalités d'échanges et de participation des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre aux ateliers. Une attention devra être portée à la variété de formats nécessaires pour adapter les dispositifs aux thèmes et à leurs échelles (personnalisation des logements à l'échelle individuelle, programmation des espaces partagés).

ii. L'organisation logistique des séances et leur animation :

Le titulaire sera chargé de l'ensemble de l'organisation logistique des processus participatifs qui reposeront principalement sur des ateliers collectifs qu'il conçoit, comprenant :

- La gestion des listes et des invitations : ajouts des nouveaux contacts transmis par les MOA, mise à jour, invitations et relances
- La réservation des salles nécessaires à la tenue des ateliers, ainsi que leur préparation. La permanence, espace de 100 m², située au 2, rue de Bongraine (La Rochelle) sera prêtée gratuitement pour l'organisation de ces moments dès lors qu'elle est disponible, de même que le jardin Dandé lion. Le titulaire devra se coordonner avec les autres occupants de la permanence pour s'assurer de sa disponibilité. Il sera en charge de restituer les lieux dans l'état où il les trouve (propreté, rangement).
- La conception des séances ainsi que l'élaboration des supports nécessaires, en lien avec la maîtrise d'œuvre des opérations.
- L'animation des séances, en mobilisant des outils de gestion de groupe, de facilitation de la parole, permettant l'expression de l'ensemble des sensibilités des groupes, de décision collective.
- L'organisation des restitutions et le lien avec les maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre concernés.



Permanence du projet, comportant un coin cuisine et sanitaires

iii. La structuration de la gestion collective des lots immobiliers et l'animation de la communautés habitantes :

- La mise en place d'outils de communication et de partage d'information adaptés aux différentes échelles pertinentes (immeuble, lot, quartier).
- La discussion des modes de cohabitation des futurs habitants aux différentes échelles auxquelles ils sont susceptibles de se côtoyer.
- La détermination des modalités pratiques de gestion des différents communs et la mise en place des outils permettant leur appropriation par les futurs habitants. Au-delà de la mise en place initiale de ces processus, le titulaire sera chargé de veiller à leur appropriation et des éventuels correctifs nécessaires après l'installation des habitants.

4) Échelles et objets d'intervention

Ces missions se déclineront aux échelles suivantes en fonction des besoins exprimés par les opérateurs :

i. A l'échelle individuelle, il s'agit :

- De co-concevoir et d'accompagner les processus de personnalisation des logements avec leurs futurs habitants, en coordination avec les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre. Une attention devra être portée à l'adaptation de ces dispositifs aux différents moments auxquels peuvent arriver les habitants (avant ou après le permis de construire, en cours de construction, après livraison etc.).
- D'assurer une disponibilité pour répondre aux questions des différents habitants au sujet de l'ensemble des processus participatifs. Les limites de prestation avec les commercialisateurs devront être clairement définies afin d'être lisibles pour les habitants.
- La remontée au fil de l'eau des besoins exprimés par les futurs habitants aux maîtres d'ouvrage des îlots concernés, selon des modalités précisées au moment de la passation des différents bons de commande.
- De contribuer à l'identification « d'ambassadeurs » du groupe pour participer au processus participatif qui sera animé dans le cadre de la mission transversale portant sur l'échelle quartier, dans l'objectif de préciser la définition des « Communs de Bongraine » et les modalités de gouvernance habitante de l'écoquartier.

ii. A l'échelle des lots, il s'agit :

- D'accompagner la définition des espaces partagés privatifs. En fonction de la marge laissée par l'opération aux futurs habitants, ces processus pourront se limiter à la définition de son programme et de ses aménagements, ou aller plus loin en interrogeant d'autres caractéristiques tels que leur taille ou leur localisation. Ces espaces partagés étant envisagés comme majoritairement destinés à être ouverts à l'échelle du quartier / gérés par la SCIC à ce stade, il est envisagé que leurs usages soient discutés avec un groupe plus large que celui du seul lot immobilier dans le cadre de la mission transversale.
- D'anticiper les enjeux de gestion et de cohabitation. Cela pourra passer par un travail sur le règlement de copropriété, par la mise en place des outils et principes de gestion des communs, des parties communes et des espaces extérieurs ou de tout autre sujet selon les volontés des maîtres d'ouvrages.
- De prévoir des modalités d'intégration progressive de nouveaux habitants au sein du groupe participant aux processus participatifs dans le temps.
- De fournir un kit d'accueil aux habitants, qu'ils puissent mobiliser de façon autonome après la fin de la mission d'AMU afin d'intégrer de nouveaux habitants au sein des structures collectives mises en place.
- De sensibiliser aux spécificités de l'écoquartier qui influenceront sur les pratiques quotidiennes : la mobilité et le stationnement et la possession d'un véhicule individuel (dans un quartier où il y aura moins d'une place par logement), les espaces extérieurs et le traitement des limites avec l'espace public, les façades, etc. Cet accompagnement aux particularités du quartier est complété d'une sensibilisation à

la prise en main technique des dispositifs techniques embarqués au sein des bâtiments et à l'économie de ressources dans le logement.

- La remontée au fil de l'eau des besoins exprimés par les futurs habitants aux maîtres d'ouvrage des îlots, selon des modalités précisées au moment de la passation des différents bons de commande.

iii. A l'échelle du quartier, il s'agit :

- De concevoir la méthodologie, d'assurer le recrutement des groupes de travail dédiés et d'organiser les ateliers de participation destinés à programmer les différents communs du quartier, en complément du Sens de la Ville et la Coopérative des Tiers Lieux. La définition du degré d'autonomie des habitants, leur capacité à s'emparer d'une gouvernance de quartier et le périmètre de celle-ci seront les sujets-clés de cette mission.
- De rendre lisible l'organisation des communs de quartier (espaces et gouvernance).
- De participer à l'animation de la communauté habitante.
- De participer au projet global, à travers des bilans et échanges à destination des collectivités, aménageurs, MOA, MOEU, MOE.

Ces différentes missions sont détaillées dans le CCTP dédié aux missions transversales relatives à la consolidation des Communs de Bongraine en annexe.

5) Interface avec les autres intervenants : limites de prestations et participations

- Avec les maîtres d'ouvrage des opérations :
 - Communication : la mise en place d'une stratégie de commercialisation est assurée par la MOA. L'éventuelle participation du titulaire du marché est limitée aux communications spécifiques à la fourniture d'éléments relatifs à la participation.
 - Les prix de l'accord cadre sont réputés inclure les frais logistiques et d'organisation des ateliers de participation : petites fournitures, catering de base si le prestataire l'estime nécessaire. Les lieux seront mis à disposition du titulaire qui reste responsable de la coordination des plannings avec les autres occupants de la Permanence et avec la ville d'Aytré pour les autres lieux qui seraient mobilisés.
- Avec les maîtres d'œuvre :
 - La participation ponctuelle des MOE de chaque opération aux ateliers de participation est possible et souhaitée ; elle est à organiser avec les maîtrises d'ouvrage au moment de la passation de chaque bon de commande.
- Avec l'aménageur et le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine
 - Le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine reste responsable de la conception de la stratégie de participation à l'échelle quartier. Le titulaire du présent marché pourra y contribuer de façon complémentaire à travers ses retours d'expérience.

- Le titulaire du présent marché a la charge de l'organisation et de l'animation des ateliers à l'échelle quartier. Le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine y contribuera à travers la préparation de supports et éléments de discours portant sur l'échelle, ainsi que par une participation ponctuelle à ces ateliers.
- Futurs habitants
 - Si le prestataire peut être amené à organiser des événements conviviaux lors de l'installation des habitants afin de souder le groupe, cette organisation devra progressivement être transférée aux habitants eux-mêmes.



MOBILISER LES COMMUNAUTES :

Règlement de consultation
Assistance à Maîtrise d'usage (AMU)

- ➔ Je souhaite faire appel à un AMU. Je m'inspire de ce règlement de consultation pour préciser mes critères de sélection du prestataire.



QUARTUS

Groupement de commande

MARCHÉ PUBLIC
ACCORD-CADRE DE SERVICES

Mission d'assistance à maîtrise d'usage – dans le cadre des programmes de logements participatifs et coopératifs – ZAC de Bongraine - AYTRE

Règlement de la consultation (RC)

Appel à candidatures

	Consultation n°	GDCS2023001
	Date limite de remise des plis	21/04/2023 à 12H00

1. 1. OBJET DU CONTRAT

- **Acheteur :**

Les prestations sont réalisées pour le groupement de commande composé par **AXANIS, EDEN PROMOTION, QUARTUS RESIDENTIEL, CISN PROMOTION, AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE BORDEAUX METROPOLE ET OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CDA DE LA ROCHELLE (L'OFFICE)**, dont L'OFFICE est le coordonnateur représenté par Frédéric LECLERC, Directeur Général.

Adresse et coordonnées :

Service Juridique

2 avenue de Varsovie

CS 10555

17023 La Rochelle

Téléphone : 0546004994

Courriel : marches@office-agglo-larochelle.fr

Site internet : <https://office-agglo-larochelle.fr/>

Plateforme dématérialisation : <http://www.marches-securises.fr/>

- **Description de la prestation :**

Le contrat porte sur les prestations suivantes : **Mission d'assistance à maîtrise d'usage – dans le cadre des programmes de logements participatifs et coopératifs – ZAC de Bongraine - AYTRE**

Code CPV	Libellé CPV
71400000	Prestations d'études et d'assistance à maîtrise d'usage

- **Caractéristiques principales du contrat :**

Objet du contrat	Mission d'assistance à maîtrise d'usage – dans le cadre des programmes de logements participatifs et coopératifs
Acheteur	Groupement de commande AXANIS, EDEN PROMOTION, QUARTUS RESIDENTIEL, CISN PROMOTION, AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE BORDEAUX METROPOLE ET OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CDA DE LA ROCHELLE (L'OFFICE)
Type de contrat	Accord cadre de mission de Maîtrise d'usage
Structure	Lot unique
Lieu d'exécution	ZAC de Bongraine
Variation des prix	Révisable
Nature des prix	Prix unitaires

- **Allotissement :**

La consultation n'est pas décomposée en lots.

1. 2. CARACTÉRISTIQUES DE LA PROCEDURE

- **Procédure de passation :**

Procédure formalisée avec négociation (Articles L. 2124-3 et R. 2124-3 3° - Code de la commande publique).

- **Modalités de retrait du dossier de consultation :**

Le dossier de consultation est disponible de manière électronique sur le profil d'acheteur : <http://www.ophlm-larochelle-marches.com>.

- **Dossier de consultation**

Le dossier de consultation contient les documents suivants :

- Le règlement de la consultation et ses annexes dès la phase candidature,
- Le CCAP,
- Le CCTP de l'accord cadre

L'acheteur se réserve le droit d'envoyer au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des offres des modifications de détail sur le dossier de consultation. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier de consultation modifié.

- **Réponse et groupement :**

Aucune forme particulière de groupement n'est imposée après attribution.

En cas d'attribution du marché à un groupement conjoint, le mandataire du groupement sera solidaire, pour l'exécution du marché, de chacun des membres du groupement pour ses obligations contractuelles en application de l'article R. 2142-22 du code de la commande publique.

- **Composition de l'équipe souhaitée :**

Sont attendues les compétences suivantes :

1. Conception et mise en œuvre de dispositifs de participation habitante
2. Pédagogie à l'échelle du projet immobilier et du projet urbain
3. Animation des débats et facilitation de la décision collective
4. Capacité à alimenter un processus de conception urbaine et architecturale et de gestion de quartier

- **Délai de validité des offres :**

Le délai de validité des offres est de 120 Jour(s) à compter de la date limite de réception des offres.

- **Variantes :**

Les variantes à l'initiative des candidats ne sont pas autorisées.

1. 3. PHASE CANDIDATURE – CONDITIONS DE PARTICIPATION

- **Contenu des plis :**

A l'appui de leur candidature, les candidats doivent fournir les documents suivants :

Document	Descriptif
Déclaration du candidat (DC2)	Déclaration du candidat individuelle ou du membre du groupement (DC2 disponible sur le site du Ministère de l'Economie)
Lettre de candidature (DC1)	Lettre de candidature Habilitation du mandataire par ses cotraitants (DC1 disponible sur le site du Ministère de l'Economie)
Dossier 1 : Présentation administrative de l'équipe	<ul style="list-style-type: none"> - Grille de présentation de l'équipe - annexe 1 - Formulaire de déclaration des moyens de chaque cotraitant – annexe 2 (1 par cocontractant)
Dossier 2 : Présentation des	<ul style="list-style-type: none"> - Lettre de motivation présentant l'équipe, ciblant ses atouts et développant son intérêt porté au projet. > Format 1 recto verso A4

compétences de l'équipe	<p>maximum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Curriculum Vitae des personnes qui seront en charge du dossier.
<p>Dossier 3 : Présentation des références de l'équipe</p> <p><i>Références similaires souhaitées</i></p> <p><i>Pour les entreprises nouvellement créées (moins de 2 ans) ou nouvellement reprise par un tiers, les références pourront faire apparaître des études en cours ou des expériences acquises au sein d'autres agences, une annotation devra clairement identifier le stade réalisé au jour de la candidature</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pour le mandataire : 5 références maximum sur 5 ans seront présentées avec le tableau des références (Annexe 3). Les références permettent d'attester de la compétence technique du mandataire à réaliser la mission. Le candidat prendra un soin particulier à le remplir. <p><u>La mention « voir liste jointe » n'est pas autorisée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les cotraitants : 5 références maximum sur 5 ans seront présentées avec le tableau des références (Annexe 3). Le tableau de références permet d'attester de la compétence technique du cotraitant à réaliser la mission. Le candidat prendra un soin particulier à le remplir. <p><u>La mention « voir liste jointe » n'est pas autorisée</u></p>
Dossier 5 : Documents administratifs	<ul style="list-style-type: none"> - Assurances professionnelles de chaque membre du groupement pour les missions qu'il assurera ; - Les pouvoirs remis au mandataire par chacun des membres du groupement, - La déclaration sur l'honneur pour justifier qu'il n'entre dans aucun des cas mentionnés aux articles L. 2141-1 à L. 2141-11 du code de la commande publique et notamment qu'il est en règle au regard des articles L. 5212-1 à L.522-11 du code du travail concernant l'emploi des travailleurs handicapés.

Le candidat peut remettre un document unique de marché européen (DUME) rédigé en français en lieu et place des documents et renseignements demandés par l'acheteur aux fins de vérification de l'aptitude à répondre aux marchés publics, de l'aptitude à exercer l'activité professionnelle, de la capacité économique et financière ainsi que des capacités techniques et professionnelles.

Les candidats ne sont pas tenus de fournir les documents et renseignements que l'acheteur peut obtenir par le biais d'un système électronique de mise à disposition d'informations, administré par un organisme officiel ou d'un espace de stockage numérique, à condition que le candidat mentionne dans le dossier de candidature toutes les informations nécessaires à la consultation de ce système et que l'accès soit gratuit.

En outre, pour chaque sous-traitant mentionné dans l'offre, le candidat devra joindre, en plus de l'annexe à l'acte d'engagement :

- les capacités professionnelles et financières du sous-traitant ;
- une déclaration du sous-traitant indiquant qu'il ne tombe pas sous le coup d'une interdiction d'accéder aux marchés publics.

NOTA

- 1. La constitution du dossier est limitative - Aucun document ne sera renvoyé au candidat – aucun document autre que ceux exigés ne sera examiné (pas de book).**
- 2. Le maître d'ouvrage se réserve le droit de vérifier de la véracité des éléments fournis dans le dossier de candidature. En cas de discordance ou d'incohérences d'éléments, il pourra demander à l'équipe de rectifier les éléments dénoncés. En cas d'éléments manifestement erronés au vu d'obtenir l'agrément pour la poursuite de la consultation, le dossier de l'équipe sera éliminé pour fausse déclaration intentionnelle.**

- ■ **Modalités de remise des candidatures :**

Les plis doivent être déposés avant les dates et heures limites indiquées en page de garde, de **manière électronique** sur le profil d'acheteur : <http://marches-securises.fr>

Les propositions doivent être remises en euros et rédigées en langue française. Si les propositions sont rédigées dans une autre langue, elles doivent être accompagnées d'une traduction en français.

La signature électronique n'est pas imposée, mais est vivement encouragée, le pouvoir adjudicateur étant doté d'une signature électronique, le marché peut être traité sous format dématérialisée dans son intégralité.

Seul l'acte d'engagement définitif doit revêtir la signature des parties.

L'obligation de signature n'étant réservé qu'au marché final, seul l'acte d'engagement constituant l'offre finale issue des éventuelles négociations et mises au point devra être signé.

En conséquence, le candidat n'a pas l'obligation de signer son offre au moment de sa remise. Néanmoins, en répondant à la consultation, le candidat en a accepté les conditions. Il demeure donc engagé pendant toute la durée de la consultation, même en l'absence de signature de son offre initiale.

En cas de signature manuelle de l'acte d'engagement du candidat retenu, l'offre revêtant la signature originale devra être transmise par voie postale à l'Office.

- ■ **Critères de jugement des candidatures :**

L'analyse des candidatures sera effectuée au travers des 2 critères suivants :

- Capacité technique appréciée au travers des moyens humains présentés (20 pts)
- Capacité professionnelle appréciée au travers du dossier (80 pts) attestant des compétences demandées :

1. Conception et mise en œuvre de dispositifs de participation habitante
2. Pédagogie à l'échelle du projet immobilier et du projet urbain
3. Animation des débats et facilitation de la décision collective
4. Capacité à alimenter un processus de conception urbaine et architecturale et de gestion de quartier

Après analyse des candidatures au regard des critères exposés ci-dessus, au minimum 1 candidat au maximum 3 candidats seront retenus à accéder à la phase offre. Les candidats retenus sont ceux ayant obtenus la meilleure note.

1. 4. PHASE OFFRE – CONDITIONS DE PARTICIPATION

- ■ **Contenu des plis :**

A l'appui de leur offre, les candidats retenus en phase candidature devront remettre un dossier comprenant les pièces suivantes :

Document	Descriptif
L'acte d'engagement de l'accord cadre	Dûment rempli et signé
Une note méthodologique	<ol style="list-style-type: none">1. Une note méthodologique incluant :<ul style="list-style-type: none">- Une note de compréhension des enjeux de projet et de la présente mission (10 pages maximum). Si le candidat est un groupement, cette note intégrera la méthode de coordination entre les co-traitants,- Une note sur la méthodologie de participation pour le futur MS1 sur l'îlot B1, sur la base du CCTP transmis, incluant : (10 pages maximum)<ul style="list-style-type: none">o Rythme et/ou nombre d'ateliers ;o Méthodes de participation mises en œuvre en fonction des objets traités et des groupes habitants concertés ;o Méthode de suivi dans le temps et formats de restitution proposés.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Articulation envisagée entre les dispositifs de participation proposés sur cet îlot et la mission transversale relative à la consolidation des Communs de Bongraine. - Une note méthodologique sur le processus participatif à mettre en œuvre dans le cadre des missions transversales relatives aux communs de quartier incluant (10 pages) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Appropriation par le candidat de l'enjeu des communs ○ Modalités de formation du/des groupes impliqués ; ○ Méthodes de pédagogie et participation mises en œuvre en fonction des objets traités ; ○ Rythme et/ou nombre d'ateliers envisagés par missions. - Une note méthodologique présentant l'articulation envisagée entre les différentes échelles de participation : échelles immobilières, du lot et du quartier (5 pages).
--	--

• ■ **Critères de jugement des offres :**

Les critères de jugements des offres sont les suivants :

- Valeur financière analysée en fonction du BPU et du bon de commande renseigné pour l'îlot B1 servant de comparatif, le moins disant obtenant la meilleure note : Prix = 40%
- Valeur technique : 60% :
 - Compréhension du contexte et des enjeux : clarté et pertinence de l'analyse présentée = 15 points
 - Méthodologie de la mission complémentaire du lot B1 : faisabilité opérationnelle, cohérence du calendrier proposé et capacité de méthodologie proposée à mettre la participation des habitants sur les différents items proposés 15 points
 - Une note méthodologique sur le processus participatif à mettre en œuvre dans le cadre des missions transversales relatives à la consolidation des Communs de Bongraine : faisabilité opérationnelle, cohérence du calendrier proposé, de la pertinence de la méthode de constitution des différents groupes amenés à être consultés et de la capacité de la méthodologie proposée à permettre la participation des habitants sur les différents items proposés tout en prenant en compte les risques de sur sollicitation 15 points
 - Note méthodologique présentant l'articulation envisagée entre les différentes échelles de participation : pertinence des processus proposés pour articuler les dispositifs participatifs entre eux et de la capacité de l'organisation des échanges entre acteurs prévus à permettre un échange fluide des informations 15 points

Les offres sont rejetées sans être classées dans les cas suivants :	
Offre hors délai	Lorsque le pli est reçu par l'acheteur après la date et l'heure limite fixées dans la consultation.
Offre anormalement basse	Le prix est manifestement sous-évalué, de nature à compromettre la bonne exécution du contrat, et le fournisseur n'apporte pas de justification du prix après demande de l'acheteur, notamment au regard du mode de fabrication, de la solution technique, de l'originalité, de la réglementation applicable ou d'une aide d'Etat.
Offre inappropriée	L'offre est sans rapport avec les besoins ou exigences exprimés par l'acheteur.
Offre irrégulière	L'offre ne respecte pas les exigences formulées pour la consultation, est incomplète ou méconnaît la législation applicable en matière sociale ou environnementale, malgré une éventuelle demande de régularisation par l'acheteur.
Offre inacceptable	Le prix excède les crédits budgétaires alloués par l'acheteur au contrat.

- ■ **Auditions et négociations :**

Déroulement de l'audition

Suite à la remise des offres, les équipes retenues pourront être invitées à participer à un entretien de présentation de leur réponse.

L'entretien se déroulera alors en présentiel dans les locaux de l'Office si possible ou par visioconférence selon les conditions sanitaires du moment.

L'entretien sera organisé sur un jour identique et pour un temps équivalent pour l'ensemble des candidats, à savoir 1h30 par équipe, et se déroulera comme suit :

- - Présentation par la maîtrise d'ouvrage des enjeux de l'audition ;
- - Présentation par le candidat de son équipe, son organisation, de sa philosophie du projet et de ses notes méthodologiques. Le candidat pourra s'il le souhaite s'appuyer sur un power point, sans pour autant y introduire d'éléments autres que ceux remis dans son offre ;
- - Jeu de questions réponses par les deux parties ;

Nota : aucun autre document ne sera accepté lors de l'entretien hormis le document à produire

Au cours de cet entretien, il pourra être abordé les points suivants :

- - Management de l'équipe et la répartition des compétences ;
- - Questions sur des précisions à apporter sur certaines prestations ou objectifs du programme ;
- - Organisation générale des processus participatifs ;
- - Compatibilité du projet soumis avec l'ensemble des conditions techniques et économiques fixées au programme.

Le pouvoir adjudicateur ne peut révéler aux autres candidats des solutions proposées ou des informations confidentielles communiquées par un candidat dans le cadre des auditions sans l'accord de celui-ci.

A l'occasion des discussions entamées en audition, le pouvoir adjudicateur peut entamer des négociations avec l'équipe candidate.

A l'issue de l'entretien, l'équipe sera invitée à confirmer par écrit le maintien de son offre ou à modifier son offre financière. La date limite de remise de la nouvelle offre sera imposée à l'ensemble des candidats invités aux négociations.

Toutefois l'acheteur peut attribuer le marché sur la base des offres initiales sans négociation conformément à l'article R. 2123-5 du code de la commande publique.

- ■ **Justificatifs à fournir par l'attributaire :**

Avant notification du contrat, l'attributaire doit fournir les documents suivants :

Document	Descriptif
Certificat de régularité fiscale	Attestation délivrée par la DGFIP certifiant de la régularité de la situation de l'attributaire au regard de ses obligations fiscales
Certificat de régularité sociale	Attestation délivrée par l'URSSAF ou par d'autres organismes sociaux selon l'entreprise
Extrait KBIS	Extrait K, Extrait KBIS ou Extrait D1 ou tout document équivalent délivré par l'autorité judiciaire ou administrative compétente du pays d'origine ou d'établissement du candidat attestant de l'absence de cas d'exclusion
Redressement judiciaire	Copie du ou des jugements prononcés en cas de redressement judiciaire

1. 5. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats font parvenir au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des offres, une demande écrite à :

- **Renseignements techniques :**

Les demandes de renseignements techniques ou opérationnels doivent être envoyées sur le profil d'acheteur.

- **Voies et délais de recours**

Les recours ouverts aux candidats sont les suivants :

- Référé précontractuel avant la signature du contrat (articles L.551-1 à 12 du Code de Justice Administrative) ;
- Référé contractuel après la signature du contrat, dans les 31 jours qui suivent la publication de l'avis d'attribution du contrat, ou, à défaut d'un tel avis, dans les six mois qui suivent la date de conclusion de celui-ci (dans les conditions décrites aux articles L.551-13 à 23 du même code) ;
- soit d'un recours en contestation de la validité du contrat, conformément à la décision du Conseil d'Etat du 4 avril 2014 n°358994 "Tarn et Garonne", dans un délai de 2 mois à compter de la publication de l'avis d'attribution ou à défaut de toute autre mesure de publicité concernant la conclusion du contrat.

Les recours doivent être adressés à : Tribunal administratif de Poitiers.

	Documents et liens utiles :
	Code de la commande publique (legifrance) Formulaires candidats (DAJ) Médiateur des entreprises CCAG Fourniture et Service du 31 mars 2021



GESTION CITOYENNE :

Statuts de l'Association les Communs de Bongraine

- ➔ Je souhaite que les communs de mon projet soient gérés par une association d'habitants en phase transitoire : je pourrai m'inspirer de ces statuts administratifs qui décrivent gouvernance et fonctionnement de l'association de Bongraine.

STATUT DE L'ASSOCIATION LES COMMUNS DE BONGRAINE

Association soumise à la loi du 1^{er} juillet 1901 et du décret du 16 août 1901

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1– DENOMINATION

Il est fondé entre les adhérents aux présents statuts et ceux qui y adhéreront ultérieurement une association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 et le décret du 16 août 1901, ayant pour titre : **Association Les communs de Bongraine.**

1.2 - OBJET

« L'Association Les communs de Bongraine » vise à donner un cadre administratif nécessaire pour développer, accompagner et faciliter la mise en œuvre des initiatives habitantes autour du projet d'écoquartier de Bongraine dans l'attente de la livraison des premiers programmes immobiliers et des espaces communs qui en découleront. Ces initiatives doivent permettre de continuer à faire vivre l'écologie, la solidarité et la convivialité au sein du quartier ainsi que de poser les premiers jalons d'une forme de gouvernance coopérative des communs de Bongraine. Le local de la permanence, situé au 2 rue de Bongraine à La Rochelle, et le jardin du projet, situé au 30 avenue Salengro à Aytré, constituent aujourd'hui les espaces communs mis à disposition des membres de l'association. Ils peuvent s'approprier les usages, animer les espaces, les investir et co-concevoir leur gestion. L'Association Les Communs de Bongraine est en cela une démarche d'expérimentation des modalités de gouvernance qui définiront la future gestion collective des espaces partagés à l'échelle de l'écoquartier.

1.3 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social de l'association est fixé dans les locaux de l'aménageur Aquitanis, 1 avenue André Reinson, 33300 Bordeaux. Il pourra être transféré par simple décision du conseil d'administration.

1.4 - DURÉE

La durée de l'association est illimitée.

1.5 – RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Un règlement intérieur pourra être établi par le Conseil d'Administration qui le fera approuver lors de l'assemblée générale ordinaire de l'association.

Ce règlement éventuel est destiné à fixer les divers points non prévus par les présents statuts, notamment ceux qui ont trait à l'administration interne de l'association.

1.6 - DISSOLUTION

En cas de dissolution, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés, et l'actif net, s'il y a lieu, est dévolu à un organisme ayant un but non lucratif (ou à une association ayant des buts similaires) conformément aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire qui statue sur la dissolution.

1.9 – LIBERALITES

Le rapport et les comptes annuels sont adressés chaque année au Préfet du département.

L'association s'engage à présenter ses registres et pièces de comptabilité sur toute réquisition des autorités administratives en ce qui concerne l'emploi des libéralités qu'elle serait autorisée à recevoir, à laisser visiter ses établissements par les représentants de ces autorités compétents et à leur rendre compte du fonctionnement desdits établissements.

ARTICLE 2 - COMPOSITION

2.1 – COMPOSITION

Toute personne physique ou morale, ayant formalisé son adhésion à l'association et s'engageant à respecter les valeurs et le projet de l'association, acquiert la qualité de membre de l'association.

La personne morale devra être représentée par un de ses représentants légaux déclaré en cette qualité au moment de l'adhésion.

Les mineurs (âgés de 14 ans ou plus) peuvent adhérer à l'association.

Les valeurs de l'association sont : solidarité - partage - respect - laïcité – confiance.

Pour participer aux activités de l'association, les membres doivent respecter le règlement intérieur s'il y en a un et être à jour de leurs cotisations le cas échéant, dont les montants annuels sont fixés par l'assemblée générale.

L'association se compose de :

- Membres adhérents, statut réservé aux riverains qui habitent le quartier aujourd'hui, les futurs habitants qui s'installeront progressivement, et tout citoyen portant un intérêt pour Bongraine. Ils font vivre l'association, ils proposent des projets, des initiatives, etc.
- Membres professionnels, statut proposé aux professionnels et aux associations, notamment l'équipe projet qui accompagne la dynamique. L'association est un espace privilégié pour les professionnels pour questionner et approfondir leurs pratiques, dans un dialogue avec la population.

2.2 - ADMISSION ADHESION

Pour adhérer à l'association, il faut souscrire à un bulletin d'adhésion, dans lequel le nouvel adhérent confirme son accord aux présents statuts et accepte le règlement intérieur s'il y en a un.

- Sont membres adhérents ceux qui ont une adhésion gratuite à l'association Les communs de Bongraine.
- Sont membres professionnels ceux qui ont pris l'engagement de verser annuellement une somme de 20€ à titre de cotisation.

2.3-RADIATION

La qualité de membre se perd par :

- a) La démission ;
- b) Le décès ;
- c) La radiation prononcée par le conseil d'administration ou pour motif grave, l'intéressé ayant été invité par lettre recommandée à fournir des explications devant le bureau et/ou par écrit.

ARTICLE 3 : ADMINISTRATION ET FONCTIONNEMENT

3.1 – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES

Tout membre peut donner pouvoir à un autre membre de le représenter mais chaque membre ne peut représenter qu'un seul autre membre.

Les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires prennent leurs décisions à la majorité absolue des voix.

Le quorum exigé doit représenter au moins 30% des membres de l'association. Dans l'hypothèse où le quorum n'a pas atteint une nouvelle assemblée générale ordinaire ou extraordinaire sera convoquée le mois suivant qui se déroulera selon les mêmes modalités sans qu'il soit tenu compte du nombre de membres présents

Les membres de l'association sont convoqués par les soins du secrétaire quinze jours au moins avant la date fixée. L'ordre du jour figure sur les convocations.

Sont abordés les points inscrits à l'ordre du jour.

Toutes les délibérations sont prises à main levée.

Les décisions des assemblées générales s'imposent à tous les membres, y compris absents ou représentés. Les délibérations des Assemblées Générales seront constatées sur PV contenant le résumé des débats le texte des délibérations et le résultat des votes, ils seront rédigés par le secrétaire et signés par le président et seront retranscrits dans l'ordre chronologique sur les registres des délibérations de l'association.

3.2 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

3.2.1 COMPOSITION

L'assemblée générale ordinaire comprend tous les membres de l'association à quelque titre qu'ils soient.

Elle se réunit au moins **une fois par an**.

Le président, assisté des membres du conseil, préside l'assemblée.

3.2.2 ATTRIBUTIONS

Ella approuve ou désapprouve le bilan des activités présenté par le Conseil d'Administration ainsi que l'exercice financier de l'année précédente.

Elle vote le budget pour l'année à venir et approuve les orientations des projets de l'Association pour la nouvelle année. Elle valide les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) présentés par le trésorier et la gestion de l'Association.

L'assemblée générale fixe le montant des cotisations annuelles et du droit d'entrée à verser par les différentes catégories de membres.

Elle élit les membres du Conseil d'Administration, fixe les modalités de vote, de représentation et de convocation.

Il est procédé, après épuisement de l'ordre du jour, au renouvellement des membres sortants du conseil.

3.3 ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Si besoin est, ou sur la demande de la moitié plus un des membres inscrits, le président peut convoquer une assemblée générale extraordinaire.

Elle est compétente pour statuer sur toutes questions portant sur la modification des statuts de l'association, sa dissolution, fusion ou affiliation avec une association poursuivant un objectif similaire ainsi qu'à la disposition ou acquisition de biens de l'association.

3.4 – CONSEIL D'ADMINISTRATION

3.4.1 COMPOSITION

L'association est dirigée par un conseil de 8 membres, élus pour 1 année par l'assemblée générale. Les membres sont rééligibles.

Le conseil peut être renouvelé chaque année, le renouvellement se fait par tiers chaque année, les 2/3 pouvant être renouvelé mais il est exclu de renouveler l'intégralité des membres, afin de conserver une continuité dans l'association.

En cas de vacance, le conseil pourvoit provisoirement au remplacement de ses membres. Il est procédé à leur remplacement définitif par la plus prochaine assemblée générale. Les pouvoirs des membres ainsi élus prennent fin à l'expiration le mandat des membres remplacés.

Le conseil d'administration se réunit au moins une fois tous les six mois, sur convocation du président, ou à la demande de la moitié de ses membres. Les réunions du conseil peuvent être plus fréquentes.

Les décisions sont prises à la majorité des voix ; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

3.4.2 ATTRIBUTIONS

Le Conseil d'administration dispose des pouvoirs les plus étendus pour gérer, diriger et administrer l'Association en toutes circonstances, sous réserve des compétences expressément dévolues à l'Assemblée Générale.

Il assure la gestion courante de l'Association et notamment :

- Il définit le programme d'actions de l'association ;
- Il prend toutes les décisions stratégiques ;
- Il vote le projet de budget préparé par le Trésorier ;
- Il reçoit, discute et arrête les comptes de l'exercice clos qui lui sont présentés avec pièces justificatives à l'appui. Ces comptes sont ensuite transmis à l'Assemblée Générale pour approbation ;
- Il adopte le règlement intérieur ;
- Il autorise l'exercice des actions en justice et les transactions ;
- Il désigne un commissaire aux comptes choisi sur la liste mentionnée à l'article L822-1 du code du commerce.

3.5 – BUREAU**3.5.1 COMPOSITION**

Le Bureau se compose de :

- 1) Un ou une président - e ;
- 2) Un ou une secrétaire ;
- 3) Un ou une trésorier-e.

3.5.2 ATTRIBUTIONS

Le bureau est en charge de la gestion quotidienne de l'association.

Il prépare les demandes de subvention,

S'occupe de gérer les relations avec les financeurs et les partenaires

Procède à l'achat ou la location de petits matériels

Répond aux courriers

S'occupe du suivi des décisions du CA

Envoi des convocations

Rédige les PV

S'occupe de l'enregistrement et du paiement des factures.

3.6 – PRÉSIDENT

Le président du conseil d'administration est aussi le président de l'association.

Il dirige les discussions lors des réunions du Conseil d'Administration et signe tous les actes ou tous extraits des délibérations.

Il dirige l'administration de l'association.

Il représente l'Association en justice, dans ses rapports avec les tiers et dans tous les actes de la vie civile.

Il convoque et préside les Assemblées Générales.

Le président est désigné jusqu'au terme de son mandat de membre du Conseil d'administration. Il est rééligible. Le Conseil peut le révoquer à tout moment.

Le président a la faculté de déléguer sa signature, sans que cette délégation constitue une délégation de pouvoirs.

3.8 – TRÉSORIER

Le Trésorier assure la gestion de l'association au quotidien. Il est chargé des questions financières de l'Association, perçoit les recettes, effectue les paiements, prépare et exécute le budget, sous le contrôle du Président.

ARTICLE 4 : Dispositions financières

4.1– BUDGET

Le Conseil d'administration arrête chaque année, sur présentation du Trésorier, le projet de budget.

4.2 - RESSOURCES

Les ressources de l'Association se composent :

Des cotisations versées par les membres ;

Des dons ;

Des subventions éventuelles de l'Union Européenne, de l'État, de collectivités territoriales, des établissements publics ;

Du produit des activités qu'exerce l'Association conformément à ses statuts, notamment des services qu'elle propose en qualité de Facilitateur Énergétique de quartier ;

Et, plus généralement, de toute ressource autorisée par la loi.

4.3 - COMPTABILITÉ

Il est tenu une comptabilité en recettes et en dépenses pour l'enregistrement de toutes les opérations financières avec une récapitulation annuelle. Les comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes.

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre. Par exception, le 1^{er} exercice comprend le temps écoulé depuis la création de l'association jusqu'au 31 décembre de l'année suivante.

4.4 – APPORTS DE BIENS OU DE RÉSULTATS

En cas d'apports à l'Association, le droit de reprise de l'apporteur s'exerce conformément aux dispositions prévues par les conventions conclues avec l'Association valablement représentée par son Président ou toute autre personne désignée à cet effet par le Conseil d'administration, seul organe compétent pour accepter un apport.

4.5 INDEMNITES

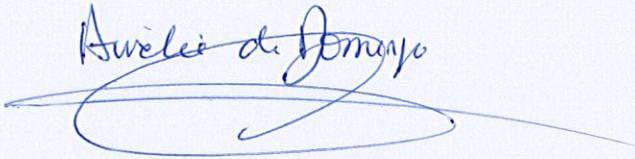
Toutes les fonctions, y compris celles des membres du Conseil d'Administration et du Bureau, sont gratuites et bénévoles. Seuls les frais occasionnés par l'accomplissement de leur mandat sont remboursés sur justificatifs. Le rapport financier présenté à l'assemblée générale ordinaire présente, par bénéficiaire, les remboursements de frais de mission, de déplacement ou de représentation.

Les présents statuts sont établis en³ exemplaires originaux (au moins 3). Un exemplaire est adressé au Préfet du département.

Fait à^{Bordeaux}

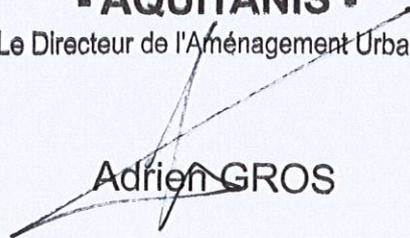
Le^{21/07/2022}

Signature du Président



Signature d'au moins un autre membre

- AQUITANIS -
Le Directeur de l'Aménagement Urbain,



Adrien GROS



ANIMER UN COMMUN EN OCCUPATION TEMPORAIRE :

Fiche de poste coordinatrice transitoire

- Je cherche à recruter une personne qui assure la structuration, l'animation et la gestion d'une occupation transitoire, qui contribue à établir et à créer les conditions de réussite d'un programme pérenne qui intègre des communs urbains : j'ai ma fiche de poste !

COORDINATRICE HALLES EN COMMUN

Lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt "Démonstrateurs de la ville durable", le projet des Halles en commun va se déployer au sein du projet urbain de La Courrouze.

I) Coordonner le projet transitoire des Halles en commun

- Facilitation de l'implication des structures dans le projet :
 - Appui au pilotage d'un processus participatif (gouvernance, définition des objectifs, programmation...)
 - Animation de la communauté de partenaires (recensement des besoins et compétences...)
 - Création d'outils communs (charte d'engagement, outils d'évaluation)
 - Tenir à jour un tableau de suivi des actions, des contacts et des événements survenus sur le site, réaliser les bilans d'activités

- Mettre en place une dynamique collective :
 - Coordination des temps collectifs de vie sur site et au sein du lieu de convivialité (à construire avec les entreprises et partenaires)
 - Accompagnement de porteurs de projets souhaitant développer une activité, un atelier, un événement ouvert au public (mise en réseaux, appui logistique et relais de la communication)
 - Assurer la gestion de projets et coordonner le bon suivi de la démarche (budget, matériel, RH, évaluation...)
 - Organiser les procédures de consultation et d'appel à projets (marchés de prestations intellectuelles).

- Intégrer le projet des HeC à son territoire
 - Promouvoir les interactions et les collaborations entre les structures des Halles en Commun et les acteurs du territoire de La Courrouze, du quartier 9 de Rennes et de St Jacques-de-la Lande
 - Assurer la mobilisation et l'implication des acteurs du projet des HeC dans les démarches de concertation, artistiques et culturelles du projet urbain de La Courrouze à travers les actions de communication et la création d'un réseau multi partenarial (habitants, associations, commerçants, entreprises, services sociaux, directions de quartier et services de la ville ...)

II) Appui à la programmation en lien avec le responsable d'opération

- Traduire les expériences du site dans la programmation du projet
 - Permettre la mise à l'essai de nouvelles solutions d'aménagement et évaluer leur efficacité ou leur échec, face aux objectifs du projet (ex d'outil : diagnostic en marchant)
 - Accompagner les porteurs de projets à formaliser leurs expériences d'usagers en préconisations (techniques, gouvernances...)

- Accompagner l'évaluation des aménagements transitoires et définir l'opportunité de les intégrer dans le projet définitif.

- S'assurer de la viabilité financière et administrative du projet
- Réaliser un bilan des actions menées
- Evaluer les bénéfices des aménagements transitoires sur le projet et dans le territoire (projet urbain, quartier, ville)

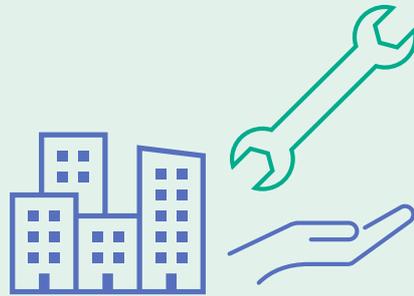
III) Coordonner les actions de communication de proximité et présentation du projet

- Participer à l'élaboration d'une identité graphique propre aux Halles en Commun et des supports de présentation (journaux, livret d'accueil, dépliant) dans la rédaction des contenus et la définition de sujets et objectifs des supports.
- Coordonner les actions de communication des démarches de concertation, artistiques et culturelles et suivre les prestataires dans la mise au point des supports de communication de proximité (journaux, panneaux, expositions, flyers...), en lien avec la responsable de communication ;
- Valoriser le projet des HeC dans la refonte du site internet de La Courrouze,
 - Coordonner les publications et les actualités des différents acteurs
 - Rédiger le contenu en lien avec les acteurs et les objectifs du projet
- Assurer un suivi photographique régulier du projet des HeC en complément du suivi de l'opération et alimenter la photothèque de la société ;

IV) Gestion du site des Halles en Commun

- Garantir le bon fonctionnement et la mise en place des contrats de télécommunication, de sécurité incendie, de télésurveillance
- Cogestion technique du site (réseaux, entretiens, petits travaux, aménagements provisoires...)
 - Création d'outils communs (annuaire de prestataires, procédure de signalement, guide des bonnes pratiques)
 - Contrôler l'état du site, identifier les dysfonctionnements en lien avec l'équipe de l'opération, engager et suivre les actions
 - Définir le budget et le suivi des prestations
 - Contrôler la conformité des réalisations de fournisseurs, sous-traitants, prestataires
- Contrôle et suivi de la gestion locative
 - Mettre en place les baux (état des lieux d'entrée et de sortie)
 - S'assurer de la bonne tenue du bail et des paiements des loyers
- Gestion événementielle du site
 - Mettre en plan les conventions d'occupation temporaire
 - Rédiger les demandes d'autorisation d'ERP dérogatoire événementielle concernant les manifestations portées par Territoires & Développement

- S'assurer du respect des conditions (sécurité, effectif max) d'obtention de l'autorisation d'ERP dérogatoire en amont et pendant l'événement, concernant les manifestations portées par les occupants du transitoires ou organisateurs extérieurs.



DOCUMENTER UN COMMUN

Méthodologie de documentation in situ autour de l'urbanisme transitoire

- ➔ Je cherche à conduire une démarche d'occupation transitoire d'ampleur qui intègre des communs urbains : la documentation est une mesure d'accompagnement qui permettra, par l'observation, de conduire des débats constructifs, de garder une trace sensible de l'histoire du site et de capitaliser en marchant... une présentation qui donne des premiers repères !

A combiner avec la fiche de poste de chargé.e d'occupation transitoire

Documentation in situ

Des Halles en Commun
Quartier de La Courrouze

L'équipe:

Coordination

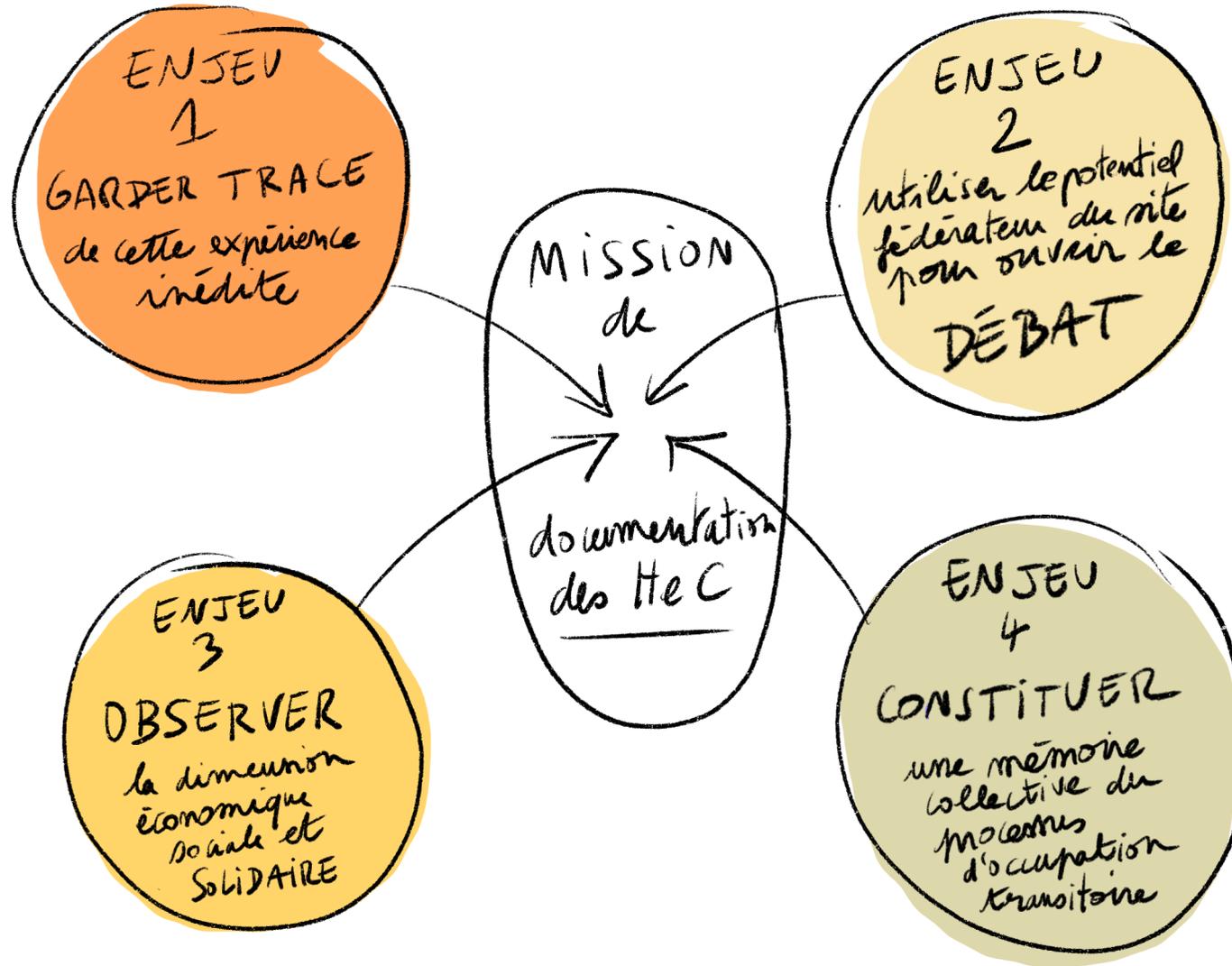
Aître & Anne-Elisabeth Bertucci

Mandataires solidaires du groupement conjoint

Partenaires

Collectif L'Œilleton - EUR CAPS - Coop Eskemm

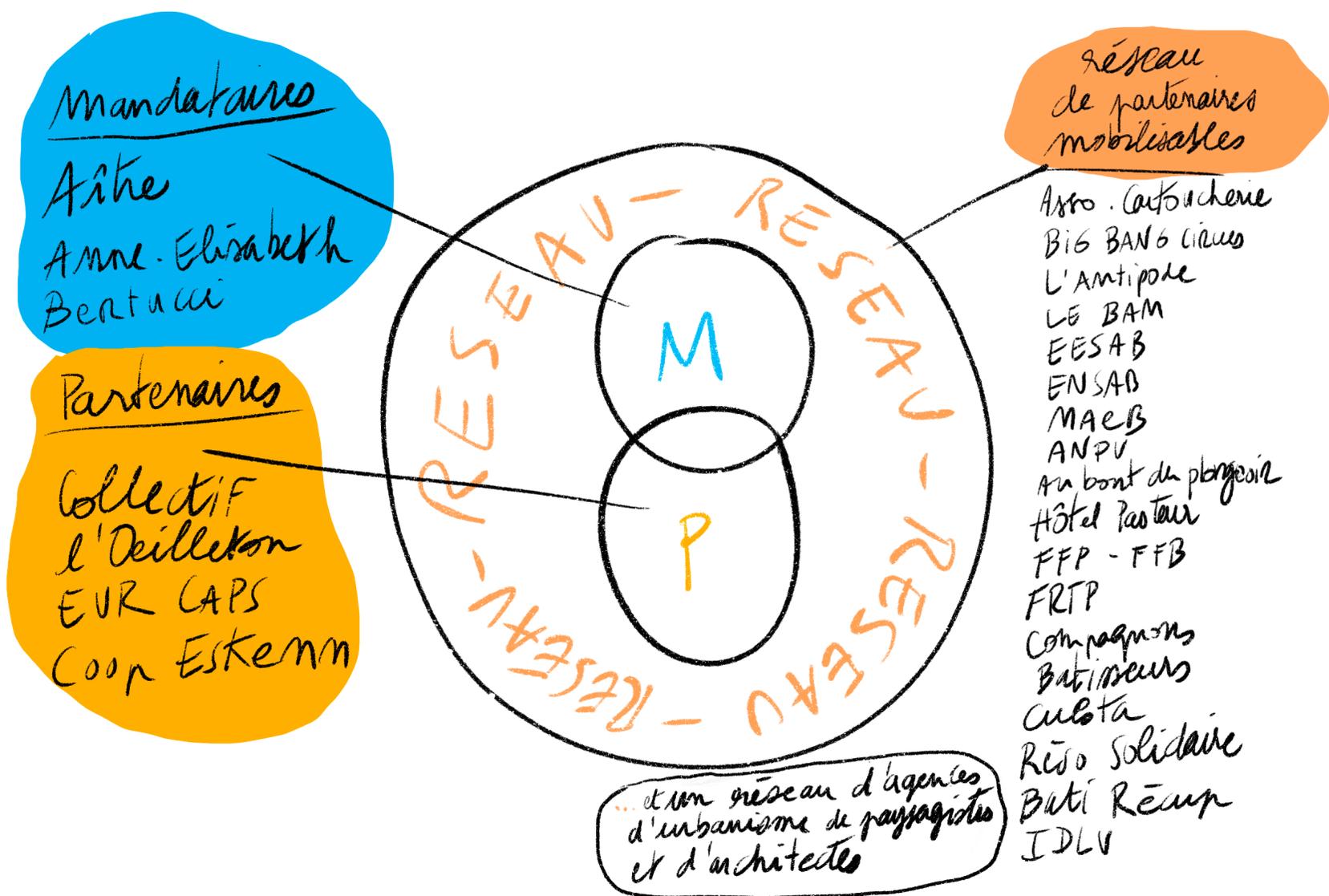
Les enjeux du récit commun



Permanence documentaire



Qui sommes nous ?

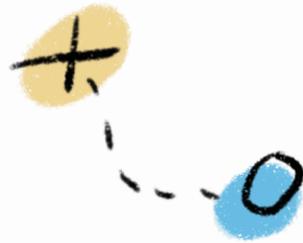


Documenter pour qui et avec qui ?



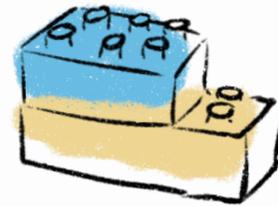
INCLUSIVITÉ
et participative

Créer du
lien inclure
les différentes
maîtrises
d'usages



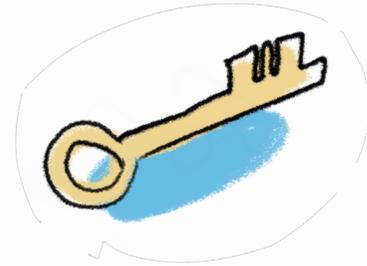
METHODOLOGIQUE
EXPERIENTIELLE

archiver une
expérience
urbaine



INCREMENTAGE

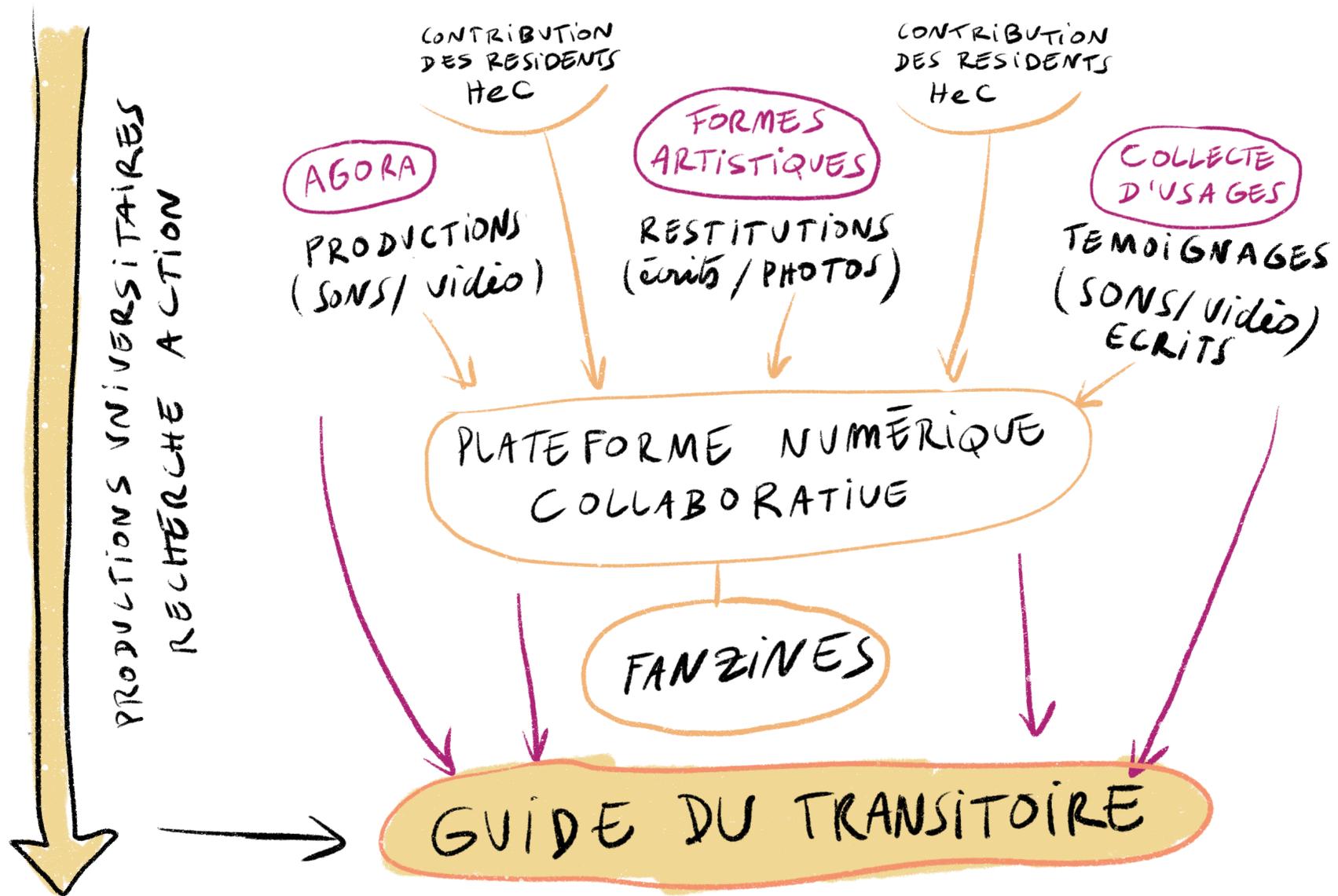
enrichir la
démarche de
projet



FACILITATION
ET PEDAGOGIQUE

Rendre lisible
le projet dans
ses évolutions

Documenter comment ?



Collectes des usages

Participer
Ecouter
Recueillir
Archiver



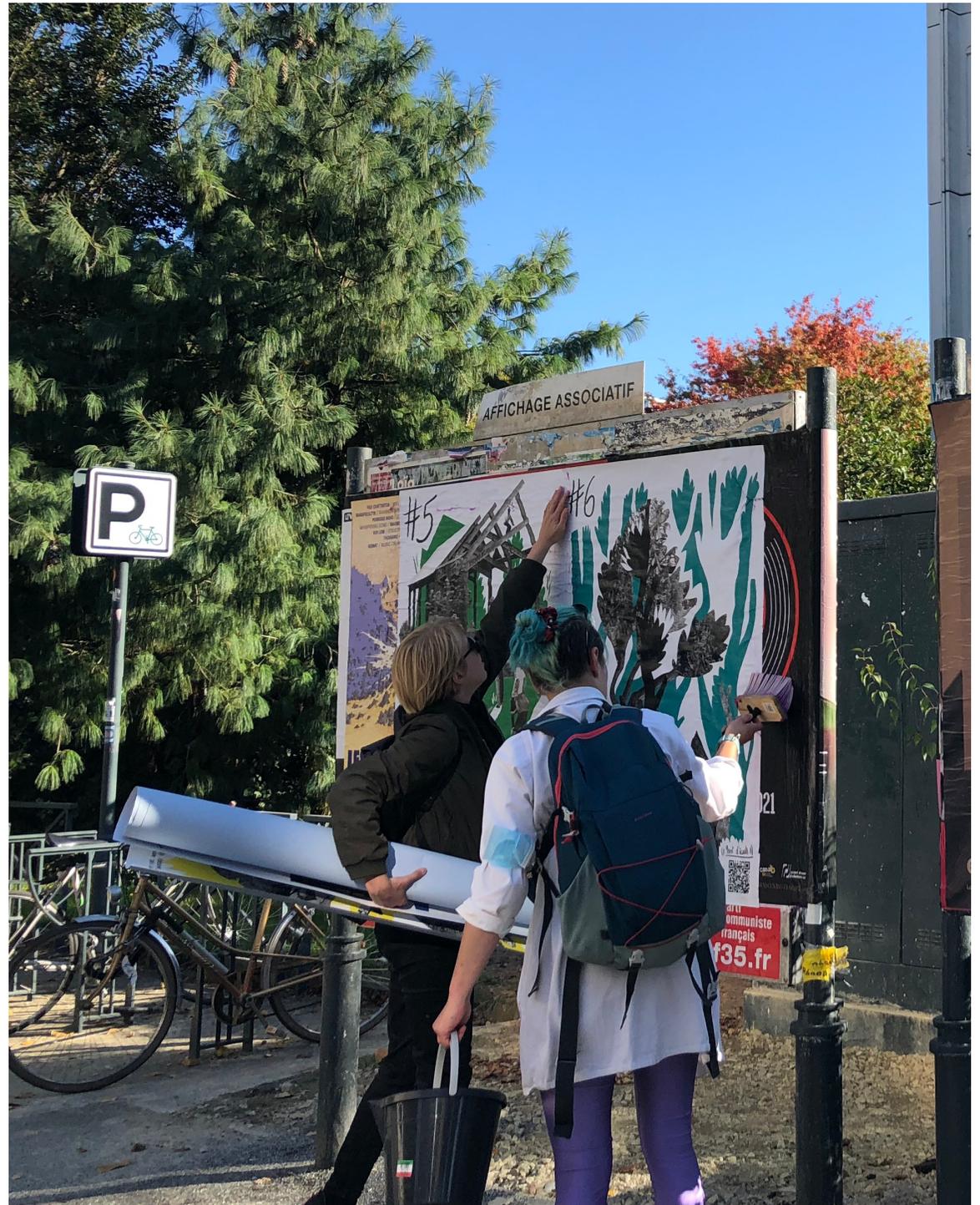
Agora

Débattre
Nourrir
Ouvrir
Restituer



Formes artistiques

Questionner
Faire avec
Échanger
Restituer



La recherche universitaire et l'enseignement

Élargir
Transmettre
Former
Restituer



La plateforme numérique

Collecter
Archiver
Transmettre
Valoriser

LA PREUVE PAR 7

L'ÉCOLE DU TERRAIN

Outils et ressources pour l'expérimentation architecturale, urbaine et paysagère

Manières de faire Projets Laboratoires Glossaire À propos Recherche documentaire

RÉUNIT ET EXPLORE DES PROJETS ET DÉMARCHES SINGULIÈRES QUI PERMETTENT, PAR L'EXPÉRIMENTATION, LA MISE EN ŒUVRE DE NOUVELLES

L'ÉCOLE DU TERRAIN

Manières de faire Projets Laboratoires Glossaire À propos Recherche documentaire

PROJETS

Les projets valorisés ici sont des expérimentations singulières qui font un pas de coté face aux cadres réglementaires et aux pratiques classiques. Ils sont racontés de manière choisie car, riches en enseignements, ils illustrent une méthode, une règle et de nouveaux outils qui démarginalisent les pratiques. Ils peuvent ainsi faire école en d'autres lieux ou à d'autres échelles territoriales. C'est par le récit polyphonique et pluriactuel de ces pratiques singulières que nous espérons que de nouvelles pratiques pourront être forgées par les acteurs de demain.

L'ÉCOLE DU TERRAIN

Manières de faire Projets Laboratoires Glossaire À propos Recherche documentaire

LABORATOIRES

Les laboratoires donnent la parole à des acteurs et actrices qui réfléchissent aux outils juridiques, économiques, de construire une autre façon de travailler ensemble à la transformation urbaine par l'expérimentation. Ils sont rassemblement des écoles de pensées, des pédagogies de terrain, des enseignements de recherche en actes tentés en enjeux sociétaux contemporains pour mieux habiter nos territoires.

Jurisprudence Laboratoire des Délaiés

Jurisprudence

Les projets que nous documentons font jurisprudence : leurs acteurs ont profité de la plasticité du droit et de son pouvoir d'imagination pour dénouer de faisant, des dispositifs singuliers qui peuvent essayer. Dès lors, nous avons voulu approfondir ce que veut dire « faire jurisprudence » en invitant des pra l'architecture à réfléchir au rôle du droit pour penser et faire la ville autrement.

Laboratoire • Jurisprudence Expérimenter pour faire

Laboratoire • Jurisprudence Jouer de la plasticité du

Laboratoire • Jurisprudence Pour un droit administratif

Le Fanzine

Co-construire
Editorialiser
Publier
Diffuser



Problématiser Rechercher Analyser Éditer



ÎLE-DE-FRANCE 2030
LA RÉGION SE TRANSFORME

L'URBANISME TRANSITOIRE





SONDER LES BESOINS

Méthodologie d'étude des attentes des futurs usagers

- Je souhaite comprendre les attentes et les envies des habitants pour tester la programmation de mon projet de commun. Cette étude développée par Potloc propose une méthodologie de sondage sur un échantillon de population.

Etude Potloc Allée Aimée Césaire

Marketing - Direction Stratégie & Offres

Juin 2021

Sommaire



1. Contexte & Objectifs
2. Méthodologie
3. Structure de l'échantillon
4. Résultats & Interpretation
5. Conclusion & Recommandations
6. Annexes

1. Contexte & Objectifs

1. Contexte & Objectifs

- Livraison de l'Allée Aimé Césaire prévue en février 2022 avec 1200m² de locaux commerciaux en pied d'immeubles
- Attribution et gestion des commerces en direct par Logeo Seine et en concertation avec la mairie du Havre et les acteurs locaux, via un appel à projets

1. Comprendre les attentes et les envies des habitants, travailleurs et visiteurs du quartier concernant :
 - l'atmosphère du quartier
 - l'arrivée de nouveaux commerces et services
2. Tester la programmation commerciale envisagée par Logeo.

Réalisation d'une étude géolocalisée avec **Potloc**

2. Méthodologie



La solution Potloc : étude géolocalisée ultra-ciblée

50 critères de pré-ciblage, dont :

1. **Zone Géographique** : d'un rayon de 1 km jusqu'à la taille d'un pays entier
2. **Comportements des utilisateurs dans la zone** : résidents uniquement / personnes récemment présentes à cet endroit / travailleurs / touristes / ...
3. **Centres d'intérêt**
4. **Genre**
5. **Age** (15 à 65+)

L'outil de publicité des **réseaux sociaux** pour solliciter des consommateurs :

- Disponibles
- Représentatif d'une population
- Non incentivé
- Clients et non clients

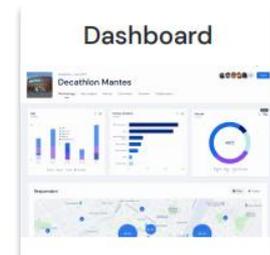
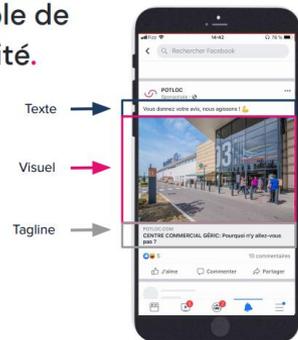


L'étude consommateur
nouvelle génération

Enquête via les réseaux sociaux

f o t in G y

Exemple de
publicité.



Statistiques de la campagne

Publicités
créées

6

Clics

809

Partages

2

Personnes
atteintes

7 477

Likes

56

Commentaires

16

 **POTLOC**
Sponsorisé · 🌐

Havrais, nous vous donnons la parole dans ce court sondage (<5 min).



LE HAVRE :
CHOISISSEZ VOS
PROCHAINS COMMERCES !

SURVEY.POTLOC.COM
Un nouveau projet va voir le jour près de la gare. Donnez votre avis !

→ Questionnaire d'une 20^{aine} de questions : voir détail en annexes

Statistiques de l'étude



Date de collecte

23 mars → 26 mars



Répondants

365

*personnes visitant,
résidant et/ou
travaillant dans le
quartier de la gare
du Havre*



Durée du sondage

06:40

Visiteurs uniques

603

Taux de complétion

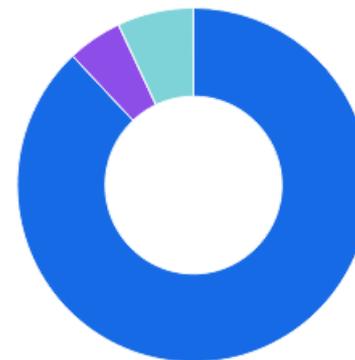
60 %

Temps moyen de complétion

06:40

Questionnaires pris en
compte

364

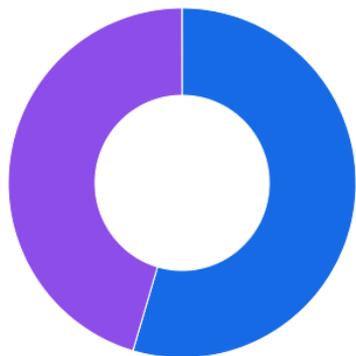


- 88% Mobile
- 5% Ordinateur
- 7% Tablette

=> résultats pondérés afin d'être représentatifs de la zone géographique à l'étude

3. Structure de l'échantillon

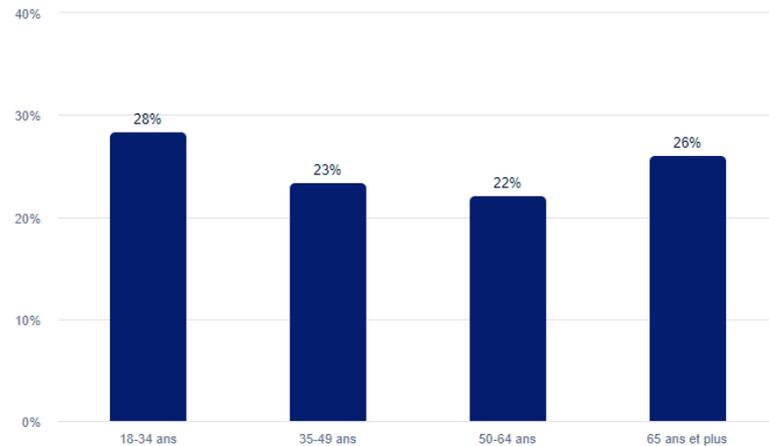
Genre



● 55% Homme ● 45% Femme

n=365

Âge

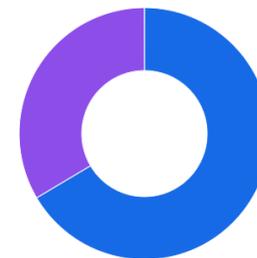


n=365

Origine des répondants



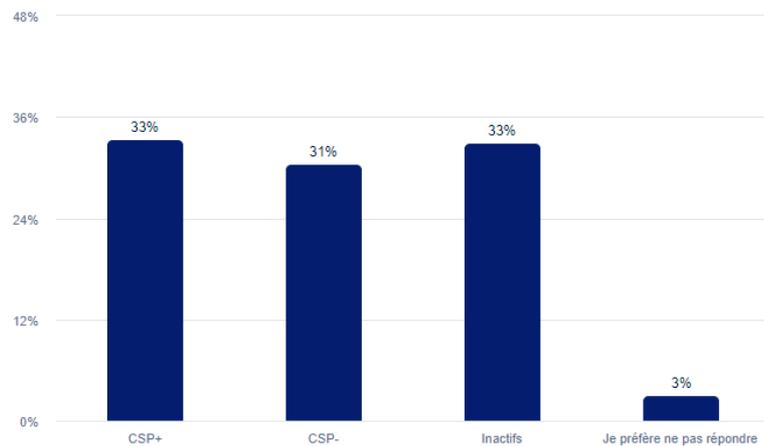
Enfant(s) à charge



● 66% Sans enfant à charge ● 34% Avec enfant(s) à charge

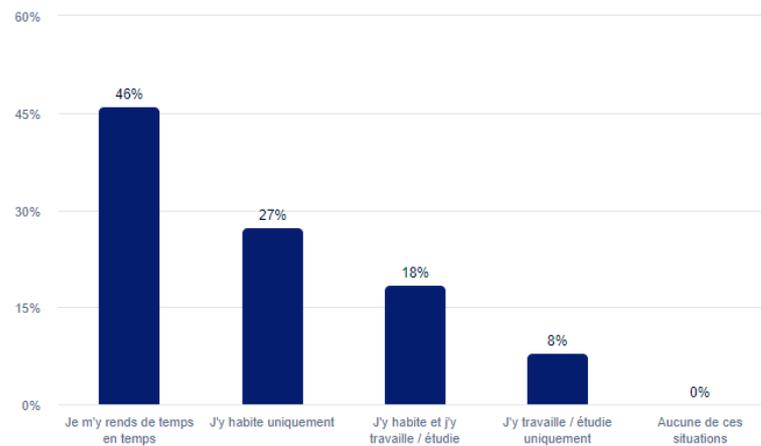
n=365

Catégorie socioprofessionnelle



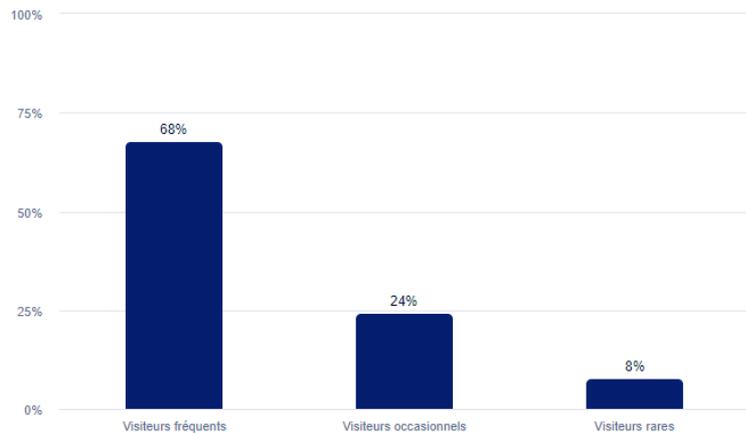
n=365

Typologie du répondant



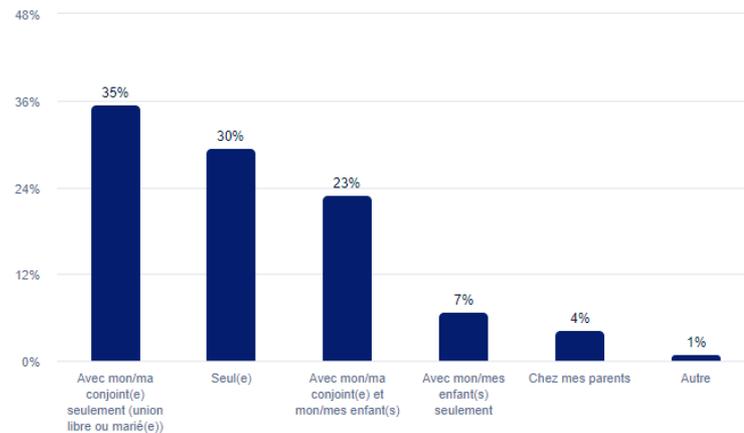
n=365

Fréquence de visite



n=365

Type de foyer

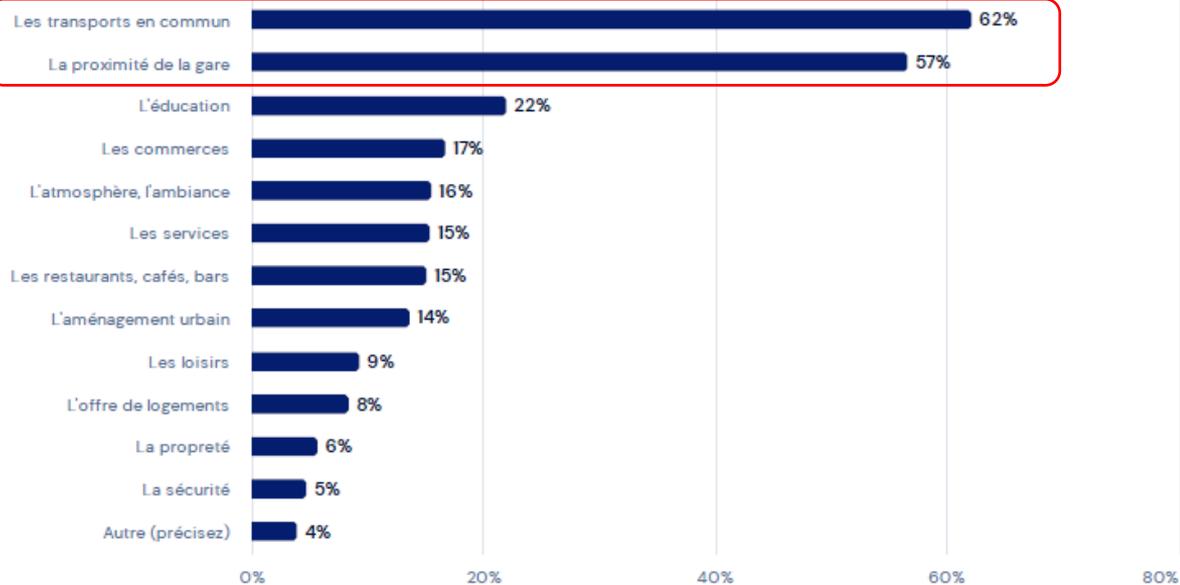


n=365

4. Résultats & Interprétations

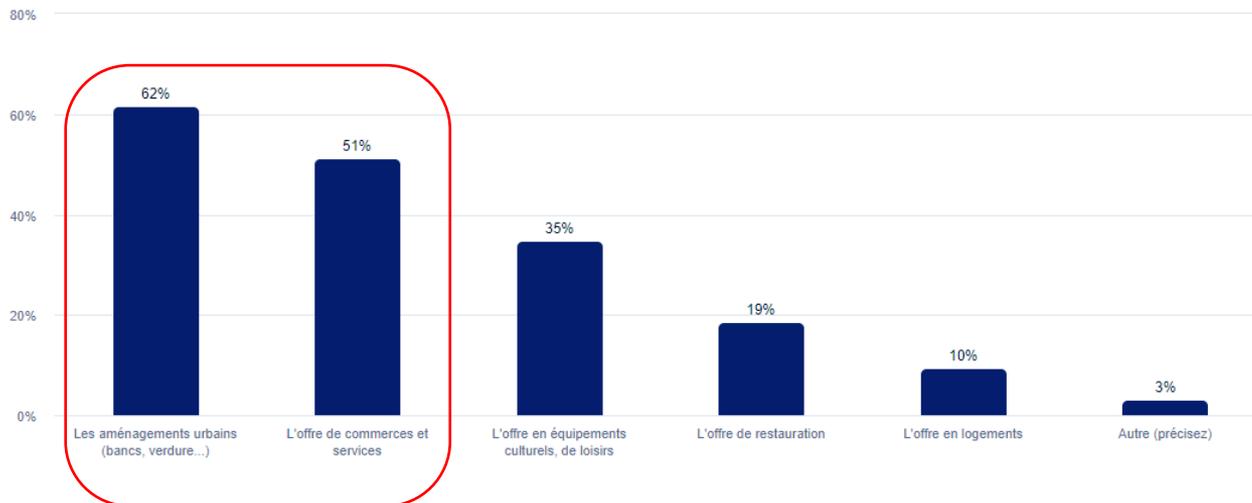
*Perception actuelle du quartier
et améliorations souhaitées*

Qu'appréciez-vous tout particulièrement dans ce quartier?



L'**accessibilité des transports en commun** ainsi que la **proximité de la gare** sont les atouts principaux du quartier (appréciés par 62% et 57% des répondants respectivement). Cependant, leur avance importante sur les autres aspects évalués confirme le **besoin de raviver le quartier**.

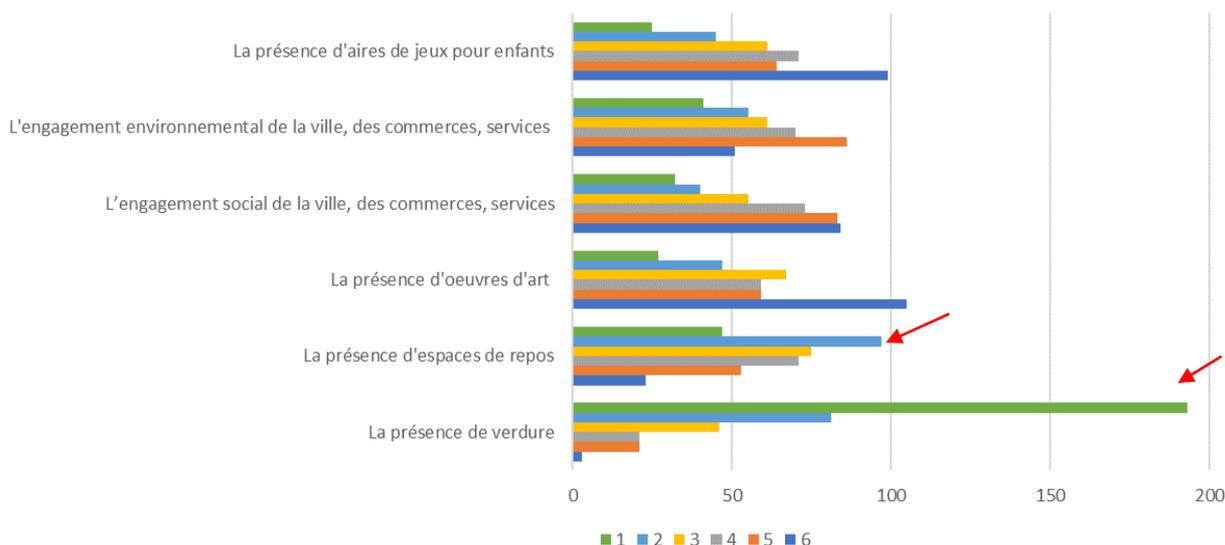
D'après-vous, quels sont les points majeurs que l'allée Aimé Césaire devrait améliorer dans le quartier ?



Les **aménagements urbains** (62%), ainsi que l'**offre de commerces et services** (51%) sont les principales améliorations souhaitées pour l'Allée Césaire.

*Attentes générales, en matière
d'aménagement, d'animations et
d'événements dans la future allée*

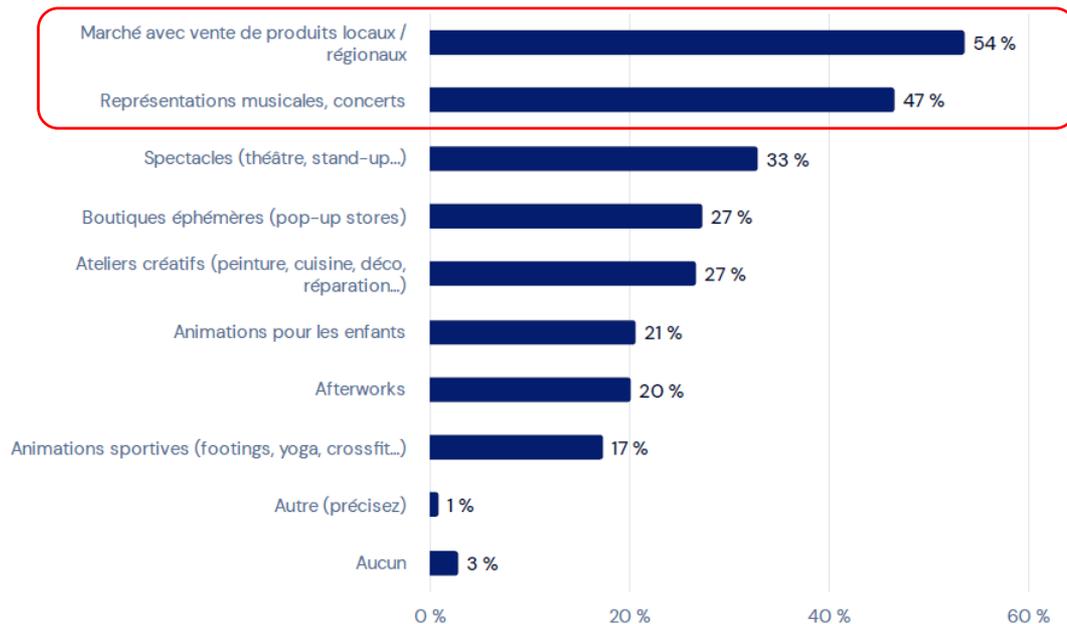
Imaginez-vous vous promener dans la future allée Aimé Césaire, *veuillez classer les éléments suivants selon l'importance que vous leur accordez : 1er = L'élément le plus important ; 6e = L'élément le moins important*



L'intérêt déclaré précédemment pour les aménagements urbains s'exprime de nouveau par la volonté des répondants de retrouver dans la nouvelle allée :

- La **présence de verdure** = élément le plus souvent mis en 1^{er}
- La **présence d'espaces de repos** = élément le plus souvent mis en 2 et 3

Quels événements ou animations aimeriez-vous le plus retrouver dans l'allée Aimé Césaire ?



Les habitants, les travailleurs et les visiteurs s'entendent tous sur le besoin d'implémenter un **marché offrant des produits locaux/régionaux** (54%), ainsi que des **événements musicaux/concerts** (47%)

L'engouement pour les autres types d'événements varie d'un groupe à l'autre.

Quelques verbatims

« Cet espace a besoin de verdure, de liberté et de plaisir pour décroisonner cette partie de la ville et la rendre plus chaleureuse et aérée. » - Habitants, Travailleurs - 18-34 ans - CSP+ - Homme

« Il faut surtout en faire un poumon vert faire respirer ce cours de la république trop fermé et linéaire ! du vert du vert! » - Habitants, Travailleurs - 50-64 ans - Inactifs - Femme

« Un espace rencontre parent, enfant, personnes âgées et adultes, autour duquel ont pourra échanger, cuisiner des plats du mondes et apprendre à vivre ensemble. » - Habitants - 35-49 ans - Inactifs - Femme

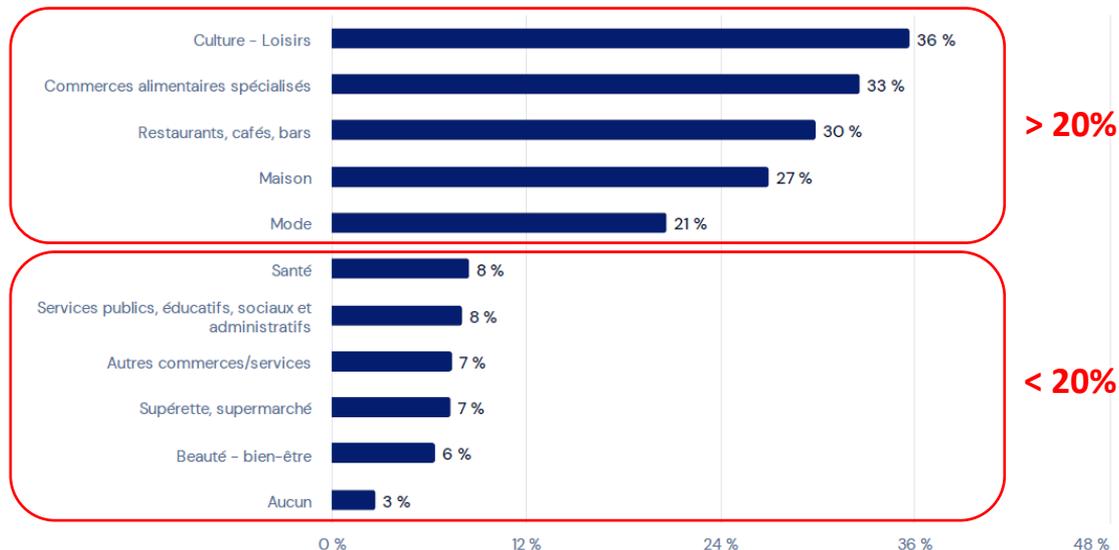
« Je souhaite des espaces de recyclage, des actions solidaires, pas de magasin où on peut tout acheter en ligne. Il nous faut des espaces de rencontre sociale entre réfugiés, sans emplois et actifs. » - Visiteurs - 18-34 ans - CSP- - Homme

« Il faut en profiter pour en faire un « quartier étudiant » en valorisant la culture et le bien être. Actuellement il est probable que les étudiants et leurs enseignants ne passent pas beaucoup de temps dans ce quartier . Ce serait triste de ne pas profiter de ce potentiel. » - Visiteurs - 65 ans et plus - CSP+ - Homme

« Un quartier plus dynamique plus propre plus sain Avec plus de sécurité sans avoir les mêmes commerces tous les 3 mètres a savoir boucherie halal kebab coiffeur africain ou autre boui boui. » - Habitants, Travailleurs - 18-34 ans - CSP- - Femme

*Attentes vis-à-vis des
commerces et services de la
future allée*

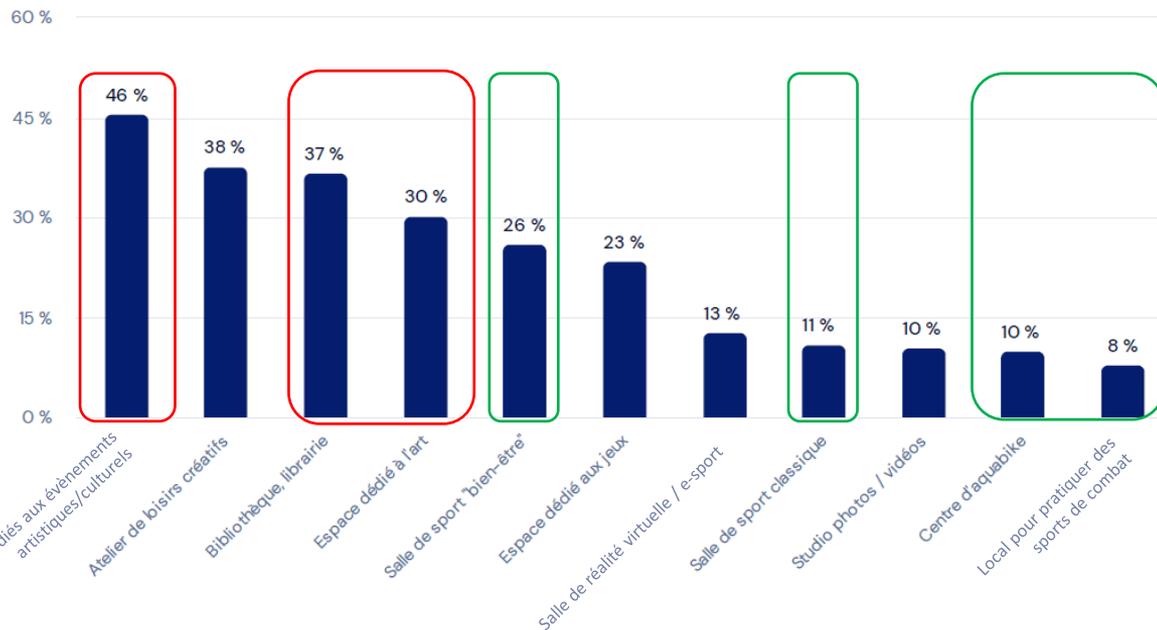
Parmi la liste ci-dessous, quels types de commerces et services souhaiteriez-vous retrouver en priorité dans l'allée Aimé Césaire ? Jusqu'à 2 réponses possibles



Les répondants souhaitent en majorité retrouver des **commerces et services liés à la culture / loisirs, commerces alimentaires spécialisés et des restaurants/ cafés / bars** (36%, 33% et 30%)

Plus inattendus, des **commerces et services autour de la Maison et de la Mode** sont également plébiscités

Quels lieux dédiés à la culture, aux loisirs aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ? Jusqu'à 3 réponses possibles

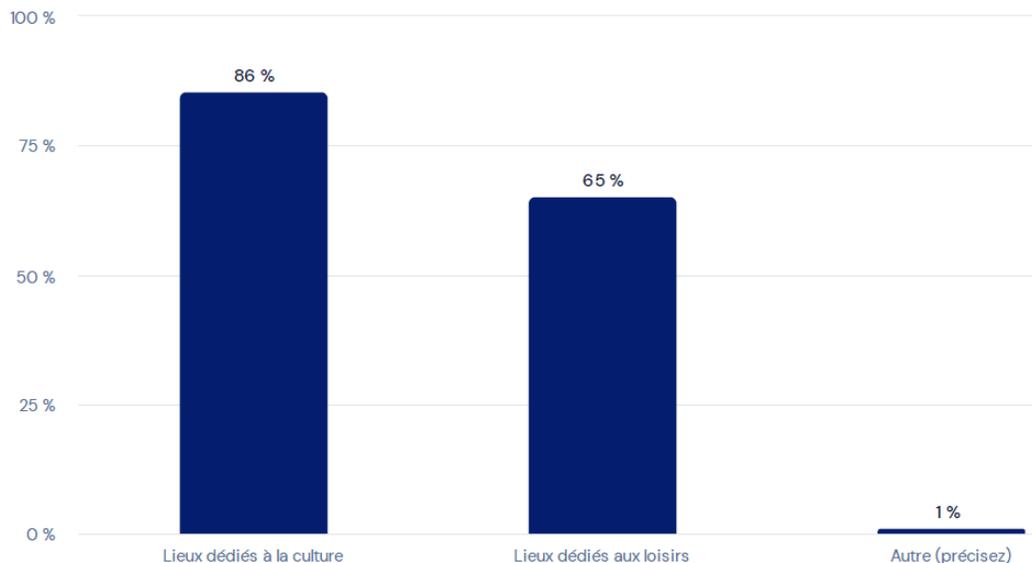


Les répondants plébiscitent majoritairement des **lieux dédiés à la culture**

culture = 113

sport = 55

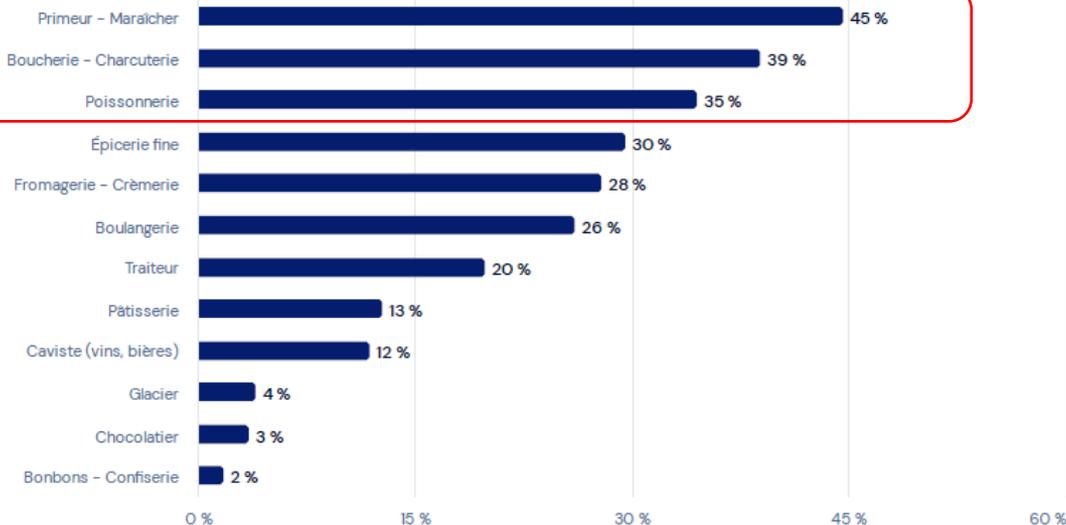
Quels lieux dédiés à la culture, aux loisirs aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ?



À noter, une fois les différents éléments regroupés, il devient évident que les répondants ont un plus grand intérêt pour les lieux culturels (86%) que pour les lieux dédiés aux loisirs.

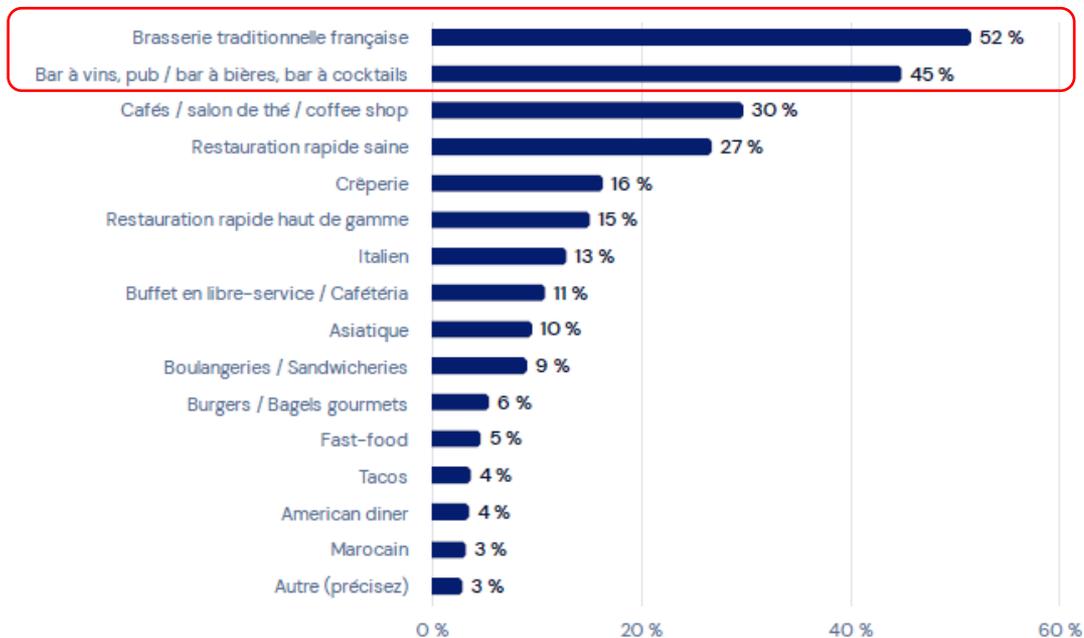
! jeux compris dans les loisirs

Quels commerces alimentaires aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ? *Jusqu'à 3 réponses possibles*



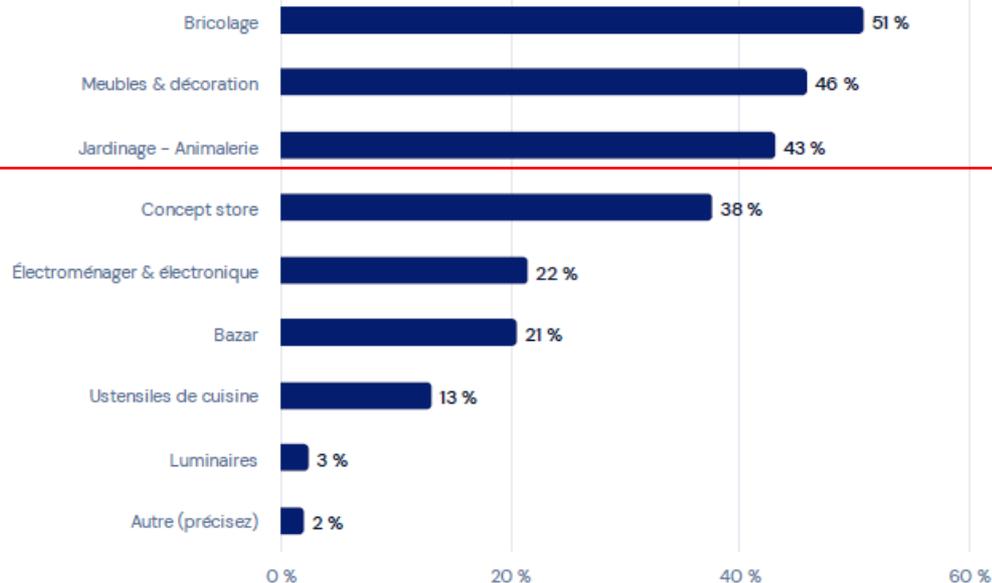
Des commerces alimentaires souhaités, les **commerces offrant des produits frais du quotidien déclenchent le plus d'intérêt**. En effet, les fruits et légumes frais (45%), ainsi que la viande et le poisson frais (39% et 35%) sont les plus demandés par les répondants

Quels restaurants, cafés, bars aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ? Jusqu'à 3 réponses possibles



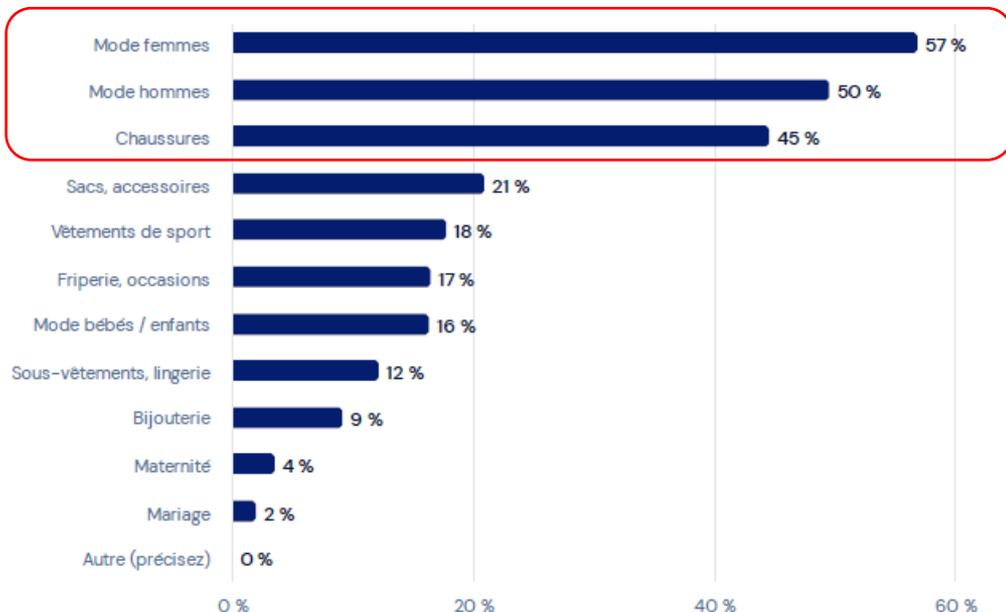
Une **brasserie traditionnelle française** ainsi qu'un **bar à vins, bières, cocktails** suscitent le plus d'intérêt auprès des répondants souhaitant des restaurants, cafés, bars dans l'allée Aimé Césaire

Quels commerces dédiés à la maison aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ? *Jusqu'à 3 réponses possibles*



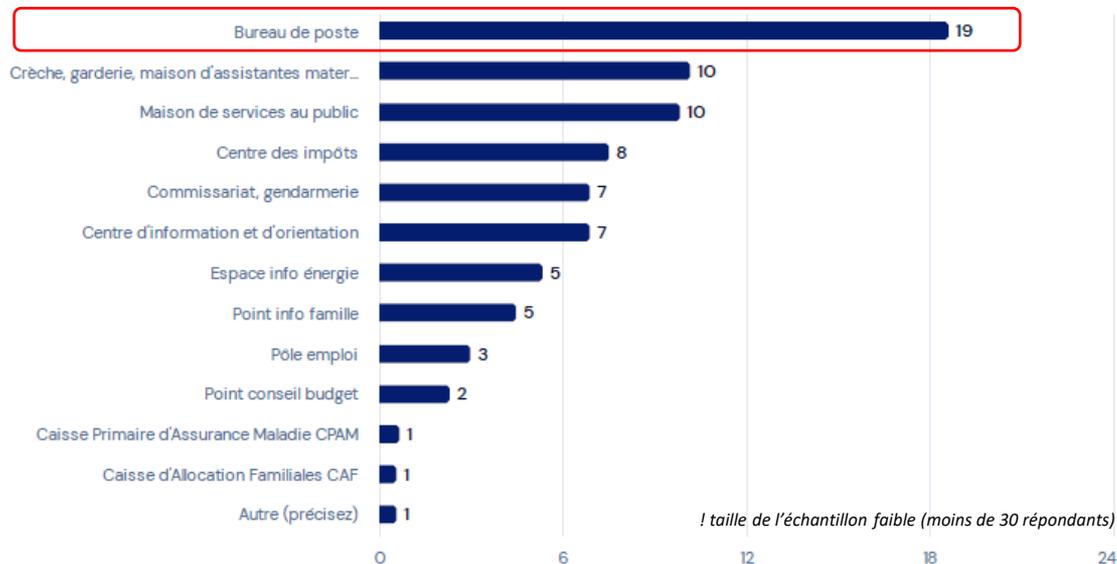
Les commerces de **bricolage** (51%), **meubles et décoration** (46%), ainsi que les magasins de **jardinage et animalerie** (43%) sont les plus populaires parmi les répondants ayant un intérêt pour les commerces dédiés à la maison.

Quels magasins de mode (vêtements, chaussures, accessoires) aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ? Jusqu'à 3 réponses possibles



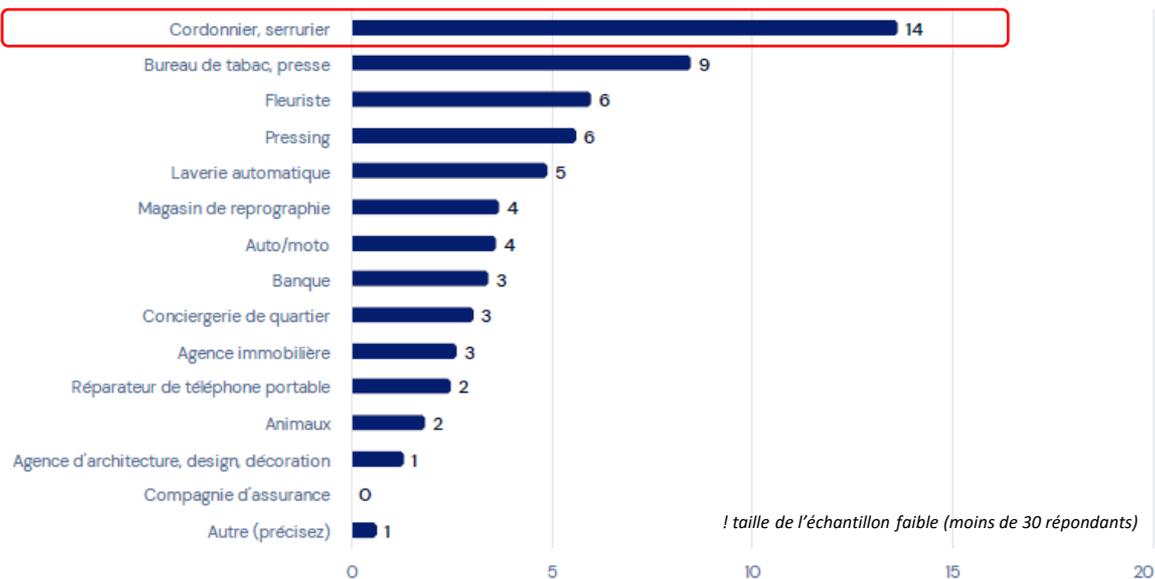
Dans l'ensemble, les répondants souhaitant des magasins de mode, sont attirés par des **magasins de mode généralistes**, tels les chaussures (45%) et la mode femmes/hommes (57% et 50%).

Quels services (publics, éducatifs, sociaux, administratifs...) aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ? Jusqu'à 3 réponses possibles



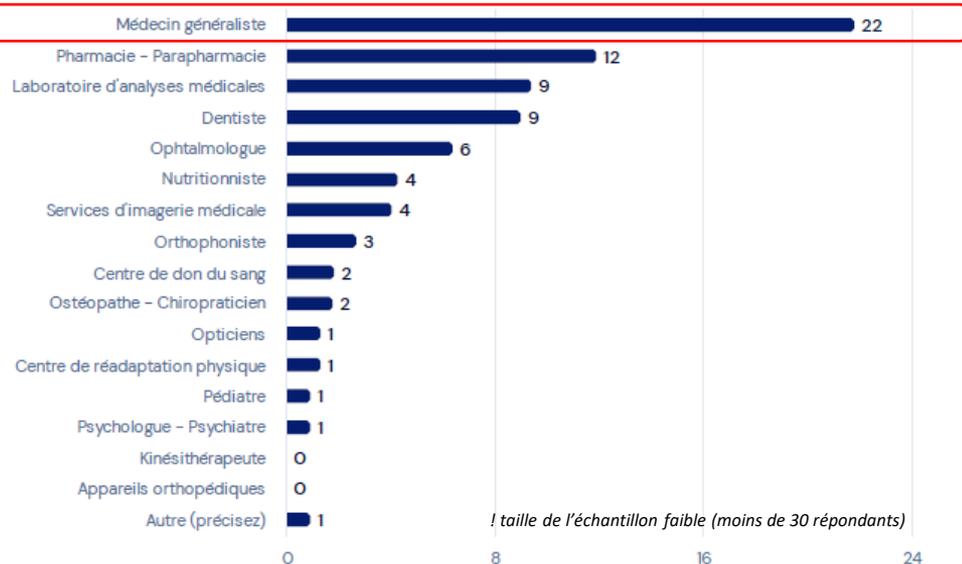
Les répondants semblent être enclins à l'ouverture d'un **bureau de poste** dans le quartier.

Quels autres commerces/services aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ? Jusqu'à 3 réponses possibles



Les répondants montrent de l'intérêt pour un cordonnier, serrurier dans le quartier.

Quels commerces et services dédiés à la santé aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ? *Jusqu'à 3 réponses possibles*



Les répondants ont tendance à démontrer un intérêt pour la présence d'un **médecin généraliste** dans le quartier.

! taille de l'échantillon faible (moins de 30 répondants)

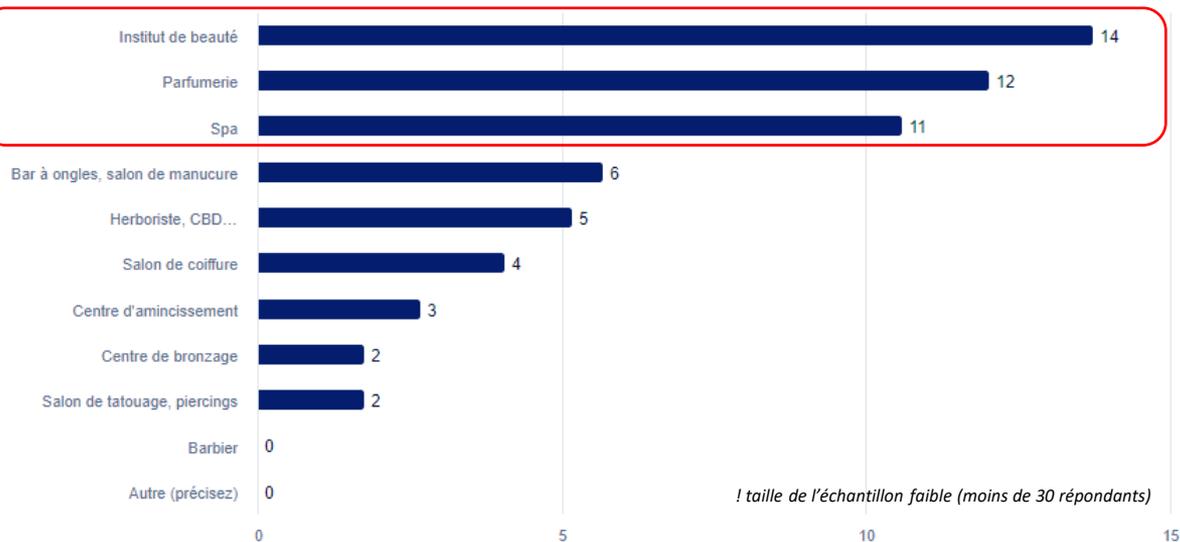
Quel type de supérette ou supermarché aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ? *Jusqu'à 3 réponses possibles*



Les répondants montrent un intérêt global pour l'instauration d'un **supérette/supermarché de produits frais, locaux ou généraliste « classique »**

! taille de l'échantillon faible (moins de 30 répondants)

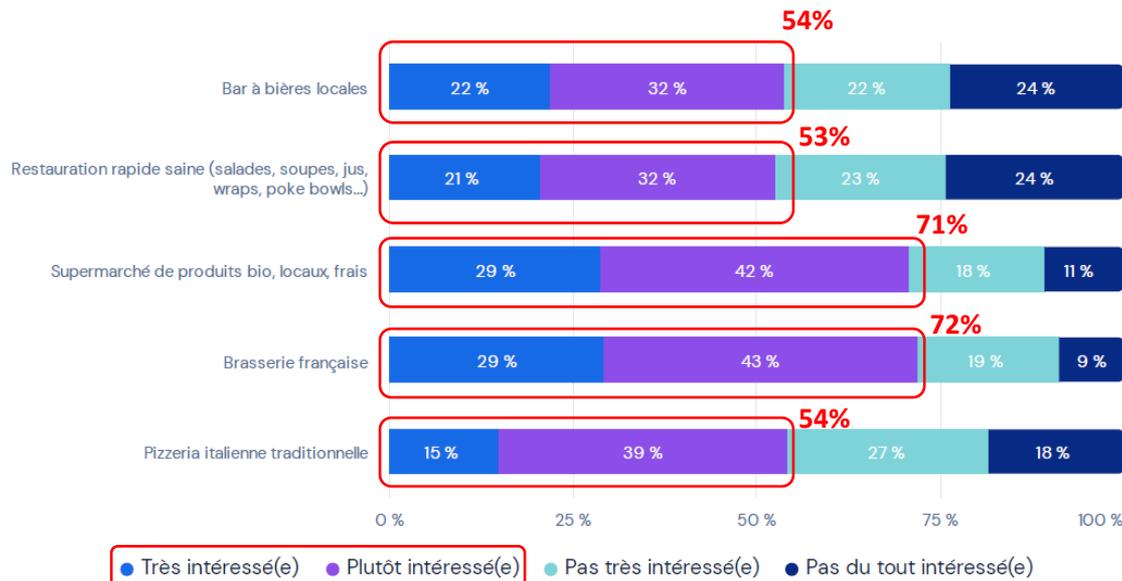
Quels commerces et services dédiés à la beauté et au bien-être aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ? *Jusqu'à 3 réponses possibles*



Les répondants tendent vers une préférence pour un **institut de beauté**, une **parfumerie** ou un **spa**

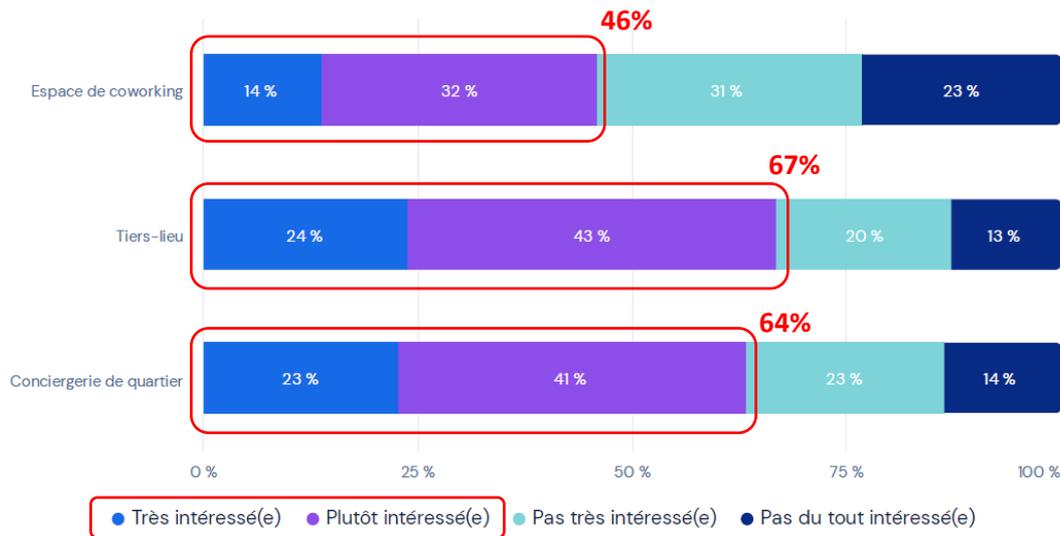
*Test de la programmation
commerciale envisagée*

Pour chacun des commerces potentiels suivants de la future allée, veuillez indiquer votre niveau d'intérêt :



Les commerces potentiels qui intéressent le plus les répondants sont la **brasserie française** (72%), ainsi qu'un **supermarché de produits bio, locaux et frais** (71%).

De plus, 3 espaces pourraient se retrouver dans l'allée Aimé Césaire, Veuillez indiquer votre niveau d'intérêt pour chacun d'eux :



Le **tiers-lieu** semble être le concept à privilégier (67%) ainsi que la **conciergerie de quartier** (64%)

5. Conclusion & Recommandations

Conclusion & Recommandations

- Un quartier apprécié pour la proximité de la gare et l'offre de transports mais qui a besoin d'être ravivé, les usagers attendent les choses de base pour répondre à leurs besoins quotidiens, ce qui fait « ville » / « urbain » et qui pourrait idéalement être apporté par l'Allée Aimé Césaire :
 - > Aménagements urbains : verdure, espaces de repos
 - > Animations : marché, concerts
 - > Lieux de culture et de loisirs
 - > Commerces alimentaire spécialisés de produits frais du quotidien
 - > Restau/café/bars : brasserie traditionnelle française, bar à bières/vins/cocktails, café/coffee shop
 - > Commerces pour la maison : brico, déco, jardinage, animalerie
 - > Commerces de mode généralistes : homme, femme, chaussures
- La programmation commerciale envisagée par Logeo Seine est perçue positivement avec plus de 53% d'intéressés pour chaque items, les plus plébiscités à privilégier dans l'Allée sont :
 - > Brasserie traditionnelle française
 - > Supermarché de produits bio / locaux / frais
 - > Tiers-lieu
 - > Conciergerie

6. Annexes

Glossaire

Logique	À qui la question est posée
Obligatoire	Si les répondants doivent répondre ou non pour passer à la question suivante
Mention simple	Les répondants ne peuvent sélectionner qu'un seul choix de réponse
Mentions multiples	Les répondants peuvent sélectionner plusieurs choix de réponses
Ouvert	Les répondants doivent écrire leur réponse dans un champ de texte ouvert
Ordre des choix	Ordre dans lequel les choix de réponse sont présentés aux répondants (dans l'ordre, de manière aléatoire ou par ordre alphabétique)
Ordre des items	Ordre dans lequel les items évalués sont présentés aux répondants (dans l'ordre, de manière aléatoire ou par ordre alphabétique)
Ligne	Les choix de réponse/items sont présentés les uns sous les autres
Colonne	Les choix de réponse sont présentés les uns à côté des autres (dans une matrice)
NE	Non éligible : les répondants qui ne remplissent pas les critères pour continuer à répondre à l'enquête
F	Choix fixe [lorsque les choix de réponse sont aléatoires] : le choix de réponse est verrouillé à la position souhaitée
E	Choix exclusif [en cas de mentions multiples] : aucun autre choix de réponse ne peut être sélectionné
T	Tout ce qui précède [en cas de mention unique] : tous les choix de réponse sont sélectionnés
O	Choix obligatoire : la réponse est nécessaire pour continuer à remplir l'enquête

Logique :		Tous les répondants							
SD1	Question :	Bonjour ! Pour commencer, quel est votre âge ? 🗣️		Obligatoire	VRAI	Mention simple	VRAI	Non-éligible(s) (NE)	VRAI
	Instructions pour les répondants :					Mentions multiples	FAUX	Choix fixe(s) (F)	FAUX
		<i>Ligne</i>				Ouvert	FAUX	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
						Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
					NE	En ordre		Choix obligatoire(s) (O)	FAUX
	1	Moins de 18 ans							
	2	18-34 ans							
	3	35-49 ans							
	4	50-64 ans							
	5	65 ans et plus							
Non-éligible		Logique :		SD1= 1					

Logique :		Tous les répondants							
SD2	Question :	À quel genre vous identifiez-vous le plus ? 🗣️		Obligatoire	VRAI	Mention simple	VRAI	Non-éligible(s) (NE)	FAUX
	Instructions pour les répondants :					Mentions multiples	FAUX	Choix fixe(s) (F)	FAUX
		<i>Ligne</i>				Ouvert	FAUX	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
						Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
						En ordre		Choix obligatoire(s) (O)	FAUX
	1	Homme							
	2	Femme							

Logique :		Tous les répondants							
SD3	Question :	Quel est votre code postal de résidence ? 🏠		Obligatoire	VRAI	Mention simple	FAUX	Non-éligible(s) (NE)	VRAI
	Instructions pour les répondants :	5 chiffres maximum				Mentions multiples	FAUX	Choix fixe(s) (F)	FAUX
		<i>Ligne</i>				Ouvert	VRAI	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
						Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
								Choix obligatoire(s) (O)	FAUX
	1								

Logique : Tous les répondants

Quelle est votre situation vis à vis de la zone ci-dessous ?



SD4 Question :

Instructions pour les répondants : Cette zone correspond au quartier de la gare du Havre.
Ligne

- 1 J'y habite et j'y travaille / étudie
- 2 J'y habite uniquement
- 3 J'y travaille / étudie uniquement
- 4 Je m'y rends de temps en temps
- 5 Aucune de ces situations

Obligatoire VRAI

Mention simple VRAI

Non-éligible(s) (NE) VRAI

Mentions multiples FAUX

Choix fixe(s) (F) FAUX

Ouvert FAUX

Choix exclusif(s) (E) FAUX

Ordre des choix

Tout ce qui précède (T) FAUX

En ordre

Choix obligatoire(s) (O) FAUX

Non-éligible

Logique : SD4= 5

Logique :		Si SD4#5	
Q2	Question :	A quelle fréquence vous rendez-vous dans ce quartier ?	
	Instructions pour les répondants :	<i>Ligne</i>	
	1	Plusieurs fois par semaine	
	2	1 fois par semaine	
	3	Plusieurs fois par mois	
	4	1 fois par mois	
	5	Moins d'1 fois par mois	
	6	Jamais	

Non-éligible Logique : Q2=6 ("Jamais")

Logique :		Tous les répondants	
Q3	Question :	Qu' appréciez -vous tout particulièrement dans ce quartier ?	
	Instructions pour les répondants :	<i>Plusieurs réponses possibles</i>	
	1	Les commerces	
	2	Les restaurants, cafés, bars	
	3	Les services (santé, poste, banque...)	
	4	Les loisirs (sports, culture...)	
	5	L'atmosphère, l'ambiance	
	6	La sécurité	
	7	La propreté	
	8	La proximité de la gare	
	9	L'éducation (université, collèges/lycées, écoles, crèches...)	
	10	L'aménagement urbain (bâtiments, rues, parcs...)	
	11	Les transports en commun (tram, bus...)	
	12	L'offre de logements (appartements, maisons, hôtels...)	
	96	Autre (précisez)	

Logique : Tous les répondants

Il y a du nouveau dans ce quartier ! 

Message



Logique : Tous les répondants

Q5

Question : D'après-vous, quels sont les points majeurs que l'allée Aimé Césaire devrait améliorer dans le quartier ?

Instructions pour les répondants : Jusqu'à 2 réponses possibles

Ligne

- 1 L'offre de commerces et services
- 2 L'offre de restauration
- 3 L'offre en équipements culturels, de loisirs
- 4 L'offre en logements
- 5 Les aménagements urbains (bancs, verdure...)
- 6 Autre (précisez)

Obligatoire VRAI

Mention simple	FAUX	Non-éligible(s) (NE)	FAUX
Mentions multiples	VRAI	Choix fixe(s) (F)	FAUX
Ouvert	FAUX	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
	Aléatoire	Choix obligatoire(s) (O)	FAUX

Logique : Tous les répondants

Q6

Question : Parmi la liste ci-dessous, quels types de commerces et services souhaiteriez-vous retrouver en priorité dans l'allée

Instructions pour les répondants : Jusqu'à 2 réponses possibles

Ligne

- 1 Supérette, supermarché...  
- 2 Commerces alimentaires spécialisés (fruits & légumes, boucherie...)  
- 3 Restaurants, cafés, bars  
- 4 Mode (vêtements, chaussures, accessoires...)  
- 5 Maison (meubles, brico/déco, électroménager, multimédia, fleurs/plantes, animalerie...)  
- 6 Culture - Loisirs (sports, jeux, livres, art...)  
- 7 Beauté - bien-être (coiffure, institut, parfumerie, produits de beauté...)  
- 8 Santé (pharmacie, optique, laboratoire...)
- 9 Services publics, éducatifs, sociaux et administratifs 
- 10 Autres commerces/services (banque, tabac/presse, laverie, cordonnier...) 
- 98 Aucun

Obligatoire VRAI

Mention simple	FAUX	Non-éligible(s) (NE)	FAUX
Mentions multiples	VRAI	Choix fixe(s) (F)	VRAI
Ouvert	FAUX	Choix exclusif(s) (E)	VRAI
Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
	Aléatoire	Choix obligatoire(s) (O)	FAUX

Jusqu'à deux réponses

F E

Logique : Si Q6 = 1		Obligatoire	VRAI	Mention simple	VRAI	Non-éligible(s) (NE)	FAUX
Q7	Question :	Quel type de supérette ou supermarché aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ?		Mentions multiples	FAUX	Choix fixe(s) (F)	FAUX
	Instructions pour les répondants :			Ouvert	FAUX	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
		<i>Ligne</i>		Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
	1	Supérette/supermarché généraliste "classique"			Aléatoire	Choix obligatoire(s) (O)	FAUX
	2	Supérette/supermarché 100% bio					
3	Supérette/supermarché produits en vrac, zéro déchet						
4	Supérette/supermarché produits locaux						
5	Supérette/supermarché produits surgelés						
6	Supérette/supermarché produits frais type marché						
Logique : Si Q6 = 2		Obligatoire	VRAI	Mention simple	FAUX	Non-éligible(s) (NE)	FAUX
Q8	Question :	Quels commerces alimentaires aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ?		Mentions multiples	VRAI	Choix fixe(s) (F)	VRAI
	Instructions pour les répondants :	<i>Jusqu'à 3 réponses possibles</i>		Ouvert	FAUX	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
		<i>Ligne</i>		Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
	1	Boucherie - Charcuterie			Aléatoire	Choix obligatoire(s) (O)	FAUX
	2	Traiteur					
3	Épicerie fine (produits alimentaires de grande qualité)						
4	Boulangerie						
5	Pâtisserie						
6	Caviste (vins, bières)						
7	Chocolatier						
8	Glacier						
9	Bonbons - Confiserie						
10	Primeur - Maraîcher						
11	Fromagerie - Crèmerie						
12	Poissonnerie						
96	Autre (précisez)		F				

Logique : Si Q6 = 3

Q9

Question : Quels restaurants, cafés, bars aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ?

Instructions pour les répondants : Jusqu'à 3 réponses possibles

Ligne

- 1 Fast-food (type McDo, Burger King, KFC...)
- 2 Burgers / Bagels gourmets (type Bchef, Au Bureau, Bagel Corner...)
- 3 Boulangeries / Sandwicheries (type Paul, Brioche Dorée, Subway, Louise...)
- 4 Cafés / salon de thé / coffee shop (type Starbucks, Columbus, McCafé...)
- 5 Asiatique (sushi, chinois, thaï, viet...)
- 6 Tacos (type O'Tacos, Tacos avenue...)
- 7 Restauration rapide haut de gamme (type Class'croute, Prêt à Manger, Exki...)
- 8 Restauration rapide saine (bar à salades/soupes/jus, wraps, poke bowls...)
- 9 Brasserie traditionnelle française
- 10 American diner (burgers, milkshakes...)
- 11 Italien (pizzas, pâtes...)
- 12 Crêperie
- 13 Marocain (couscous, tajine...)
- 14 Bar à vins, pub / bar à bières, bar à cocktails
- 15 Buffet en libre-service / Cafétéria
- 96 Autre (précisez)

Obligatoire VRAI

Mention simple	FAUX	Non-éligible(s) (NE)	FAUX
Mentions multiples	VRAI	Choix fixe(s) (F)	VRAI
Ouvert	FAUX	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
	Aléatoire	Choix obligatoire(s) (O)	FAUX

F

Logique : Si Q6 = 4

Q10

Question : Quels magasins de mode (vêtements, chaussures, accessoires) aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé

Instructions pour les répondants : Jusqu'à 3 réponses possibles

Ligne

- 1 Mode femmes
- 2 Mode hommes
- 3 Mode bébés / enfants
- 4 Sous-vêtements, lingerie
- 5 Vêtements de sport
- 6 Bijouterie
- 7 Chaussures
- 8 Sacs, accessoires
- 9 Friperie, occasions
- 10 Maternité
- 11 Mariage
- 96 Autre (précisez)

Obligatoire VRAI

Mention simple	FAUX	Non-éligible(s) (NE)	FAUX
Mentions multiples	VRAI	Choix fixe(s) (F)	VRAI
Ouvert	FAUX	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
	Aléatoire	Choix obligatoire(s) (O)	FAUX

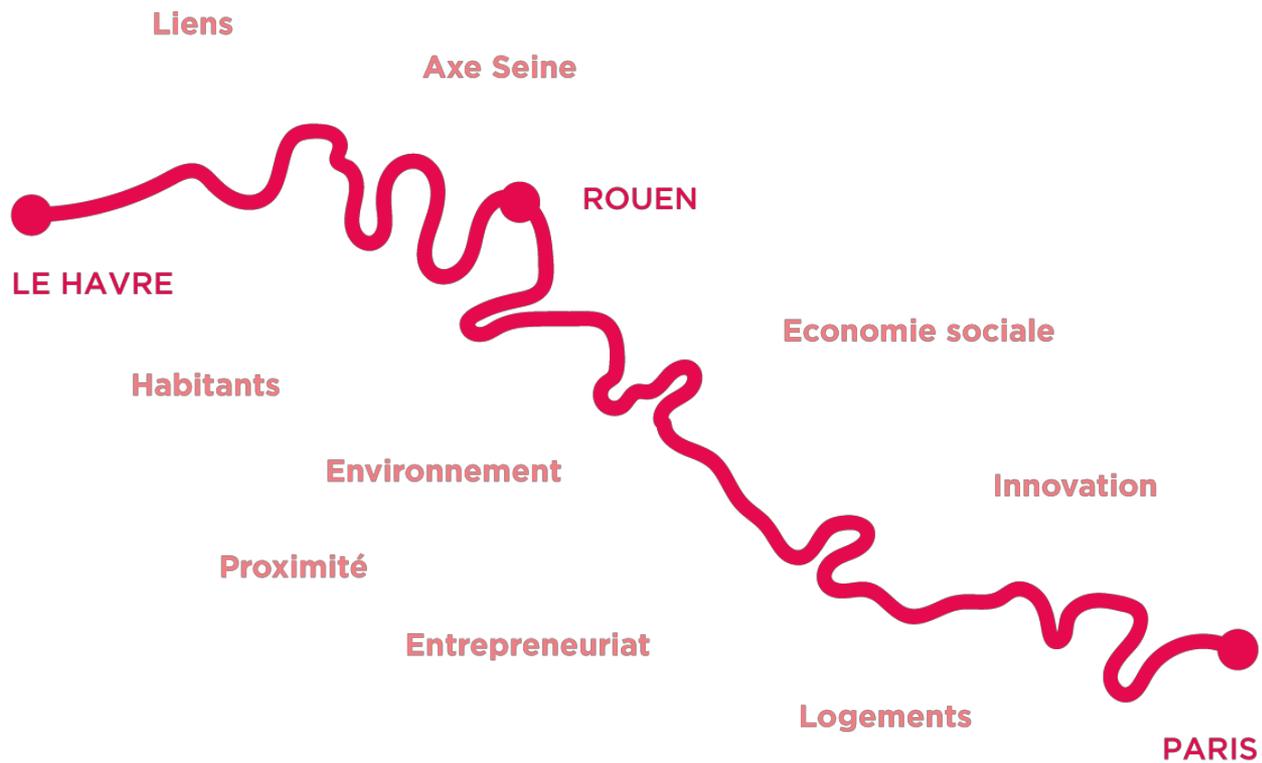
F

Logique :		Si Q6 = 7		Obligatoire VRAI																			
Q13	Question :	Quels commerces et services dédiés à la beauté et au bien-être aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé																					
	Instructions pour les répondants :	<i>Jusqu'à 3 réponses possibles</i>																					
		<i>Ligne</i>																					
	1	Parfumerie (cosmétiques, produits de beauté...)																					
	2	Salon de coiffure																					
	3	Barbier																					
	4	Institut de beauté (épilations, soins...)																					
	5	Bar à ongles, salon de manucure																					
	6	Spa (massages, soins, sauna, hammam...)																					
	7	Centre d'amincissement																					
	8	Centre de bronzage																					
	9	Salon de tatouage, piercings																					
	10	Herboriste, CBD...																					
	96	Autre (précisez)			F																		
				<table border="1"> <tr><td>Mention simple</td><td>FAUX</td></tr> <tr><td>Mentions multiples</td><td>VRAI</td></tr> <tr><td>Ouvert</td><td>FAUX</td></tr> <tr><td>Ordre des choix</td><td>Aléatoire</td></tr> </table>	Mention simple	FAUX	Mentions multiples	VRAI	Ouvert	FAUX	Ordre des choix	Aléatoire	<table border="1"> <tr><td>Non-éligible(s) (NE)</td><td>FAUX</td></tr> <tr><td>Choix fixe(s) (F)</td><td>VRAI</td></tr> <tr><td>Choix exclusif(s) (E)</td><td>FAUX</td></tr> <tr><td>Tout ce qui précède (T)</td><td>FAUX</td></tr> <tr><td>Choix obligatoire(s) (O)</td><td>FAUX</td></tr> </table>	Non-éligible(s) (NE)	FAUX	Choix fixe(s) (F)	VRAI	Choix exclusif(s) (E)	FAUX	Tout ce qui précède (T)	FAUX	Choix obligatoire(s) (O)	FAUX
Mention simple	FAUX																						
Mentions multiples	VRAI																						
Ouvert	FAUX																						
Ordre des choix	Aléatoire																						
Non-éligible(s) (NE)	FAUX																						
Choix fixe(s) (F)	VRAI																						
Choix exclusif(s) (E)	FAUX																						
Tout ce qui précède (T)	FAUX																						
Choix obligatoire(s) (O)	FAUX																						

Logique :		Si Q6 = 8		Obligatoire VRAI																			
Q14	Question :	Quels commerces et services dédiés à la santé aimeriez-vous retrouver en priorité dans l'Allée Aimé Césaire ?																					
	Instructions pour les répondants :	<i>Jusqu'à 3 réponses possibles</i>																					
		<i>Ligne</i>																					
	1	Médecin généraliste																					
	2	Dentiste																					
	3	Ophthalmologue																					
	4	Kinésithérapeute																					
	5	Nutritionniste																					
	6	Ostéopathe - Chiropraticien																					
	7	Pédiatre																					
	8	Psychologue - Psychiatre																					
	9	Orthophoniste																					
	10	Pharmacie - Parapharmacie																					
	11	Opticiens																					
	12	Appareils orthopédiques																					
	13	Laboratoire d'analyses médicales																					
	14	Services d'imagerie médicale (radio, scanner...)																					
	15	Centre de réadaptation physique																					
	16	Centre de don du sang																					
	96	Autre (précisez)			F																		
				<table border="1"> <tr><td>Mention simple</td><td>FAUX</td></tr> <tr><td>Mentions multiples</td><td>VRAI</td></tr> <tr><td>Ouvert</td><td>FAUX</td></tr> <tr><td>Ordre des choix</td><td>Aléatoire</td></tr> </table>	Mention simple	FAUX	Mentions multiples	VRAI	Ouvert	FAUX	Ordre des choix	Aléatoire	<table border="1"> <tr><td>Non-éligible(s) (NE)</td><td>FAUX</td></tr> <tr><td>Choix fixe(s) (F)</td><td>VRAI</td></tr> <tr><td>Choix exclusif(s) (E)</td><td>FAUX</td></tr> <tr><td>Tout ce qui précède (T)</td><td>FAUX</td></tr> <tr><td>Choix obligatoire(s) (O)</td><td>FAUX</td></tr> </table>	Non-éligible(s) (NE)	FAUX	Choix fixe(s) (F)	VRAI	Choix exclusif(s) (E)	FAUX	Tout ce qui précède (T)	FAUX	Choix obligatoire(s) (O)	FAUX
Mention simple	FAUX																						
Mentions multiples	VRAI																						
Ouvert	FAUX																						
Ordre des choix	Aléatoire																						
Non-éligible(s) (NE)	FAUX																						
Choix fixe(s) (F)	VRAI																						
Choix exclusif(s) (E)	FAUX																						
Tout ce qui précède (T)	FAUX																						
Choix obligatoire(s) (O)	FAUX																						

Logique : Tous les répondants		Obligatoire	VRAI	Mention simple	VRAI	Non-éligible(s) (NE)	FAUX
Q20	Question : Imaginez-vous vous promener dans la future allée Aimé Césaire, veuillez classer les éléments suivants selon			Mentions multiples	FAUX	Choix fixe(s) (F)	FAUX
	Instructions pour les répondants : <i>1er = L'élément le plus important ; 6e = L'élément le moins important</i>			Ouvert	FAUX	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
	<i>Ligne</i>			Ordre des items		Tout ce qui précède (T)	FAUX
	1 La présence d'espaces de repos (bancs, fauteuils...)				Aléatoire	Choix obligatoire(s) (O)	FAUX
	2 La présence de verdure (arbres, plantes...)						
	3 La présence d'œuvres d'art (sculptures, tableaux...)			Passée en ranking			
	4 La présence d'aires de jeux pour enfants						
	5 L'engagement environnemental de la ville, des commerces, services (programme de recyclage, événements de sensibilisation...)						
	6 L'engagement social de la ville, des commerces, services (santé, emploi, logement, handicap, alimentation...)						
Logique : Tous les habitants		Obligatoire	FAUX	Mention simple	FAUX	Non-éligible(s) (NE)	FAUX
Q4	Question : Quels sont vos autres commentaires / suggestions pour l'aménagement de la future allée Aimé Césaire ?			Mentions multiples	FAUX	Choix fixe(s) (F)	FAUX
	Instructions pour les répondants : <i>Dernière chance de vous exprimer 😊</i>			Ouvert	VRAI	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
	<i>Ligne</i>			Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
	1 Question Ouverte					Choix obligatoire(s) (O)	FAUX
Logique : Tous les répondants		Obligatoire	VRAI	Mention simple	VRAI	Non-éligible(s) (NE)	FAUX
SD4	Question : Plus que quelques questions ⚡			Mentions multiples	FAUX	Choix fixe(s) (F)	FAUX
	Instructions pour les répondants :			Ouvert	FAUX	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
	<i>Ligne</i>			Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
	1 Seul(e)				En ordre	Choix obligatoire(s) (O)	FAUX
	2 Avec mon/ma conjoint(e) seulement (union libre ou marié(e))						
	3 Avec mon/mes enfant(s) seulement						
	4 Avec mon/ma conjoint(e) et mon/mes enfant(s)						
	5 Chez mes parents						
	6 Autre						

Logique : Tous les répondants							
SD5	Question : Combien de personnes de moins de 18 ans vivent dans votre foyer ?	Obligatoire	VRAI	Mention simple	VRAI	Non-éligible(s) (NE)	FAUX
	Instructions pour les répondants :			Mentions multiples	FAUX	Choix fixe(s) (F)	FAUX
				Ouvert	FAUX	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
				Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
					En ordre	Choix obligatoire(s) (O)	FAUX
	1 0						
	2 1						
	3 2						
	4 3 et plus						
Logique : Tous les répondants							
SD6	Question : Lequel de ces énoncés décrit le mieux votre occupation principale ?	Obligatoire	VRAI	Mention simple	VRAI	Non-éligible(s) (NE)	FAUX
	Instructions pour les répondants :			Mentions multiples	FAUX	Choix fixe(s) (F)	FAUX
				Ouvert	FAUX	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
				Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
					En ordre	Choix obligatoire(s) (O)	FAUX
	1 Agriculteur/exploitant						
	2 Artisan, commerçant ou chef d'entreprise						
	3 Cadre ou profession intellectuelle supérieure						
	4 Profession intermédiaire						
	5 Employé						
	6 Ouvrier						
	7 Retraité						
	8 Sans activité professionnelle						
	9 Étudiant						
	10 Je préfère ne pas répondre						
Logique : Tous les répondants							
Opt-in 1 FR	Question : Souhaitez-vous être recontacté(e) par POTLOC pour recevoir des nouvelles du quartier ou donner votre avis sur	Obligatoire	VRAI	Mention simple	VRAI	Non-éligible(s) (NE)	FAUX
	Instructions pour les répondants :			Mentions multiples	FAUX	Choix fixe(s) (F)	FAUX
				Ouvert	FAUX	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
				Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
					En ordre	Choix obligatoire(s) (O)	FAUX
	1 Oui						
	2 Non						
Logique : Si Opt-in 1 FR = 1 (oui)							
Opt-in 2 FR	Question : Pour vous recontacter par email, quelle est votre adresse email ?	Obligatoire	VRAI	Mention simple	FAUX	Non-éligible(s) (NE)	FAUX
	Instructions pour les répondants :			Mentions multiples	FAUX	Choix fixe(s) (F)	FAUX
				Ouvert	VRAI	Choix exclusif(s) (E)	FAUX
				Ordre des choix		Tout ce qui précède (T)	FAUX
						Choix obligatoire(s) (O)	FAUX
	1						





**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*