
Livrable 2

ANALYSE DES ÉTUDES DE CAS

Thomas Dantas
Manon Le Bon-Vuylsteke
Arthur Le Moigne
Mario Mazetto
Lise-Adélaïde Thomas

Sous la direction de Juliette Maulat



SOMMAIRE

Introduction	p.4
1. La Déviation, Marseille	p.13
2. Le Château de Nanterre	p.29
3. ExRotaprint, Berlin	p.45
4. Rues du développement durable, Saint-Etienne	p.63
Conclusion	p.79
Annexes	p.83

INTRODUCTION

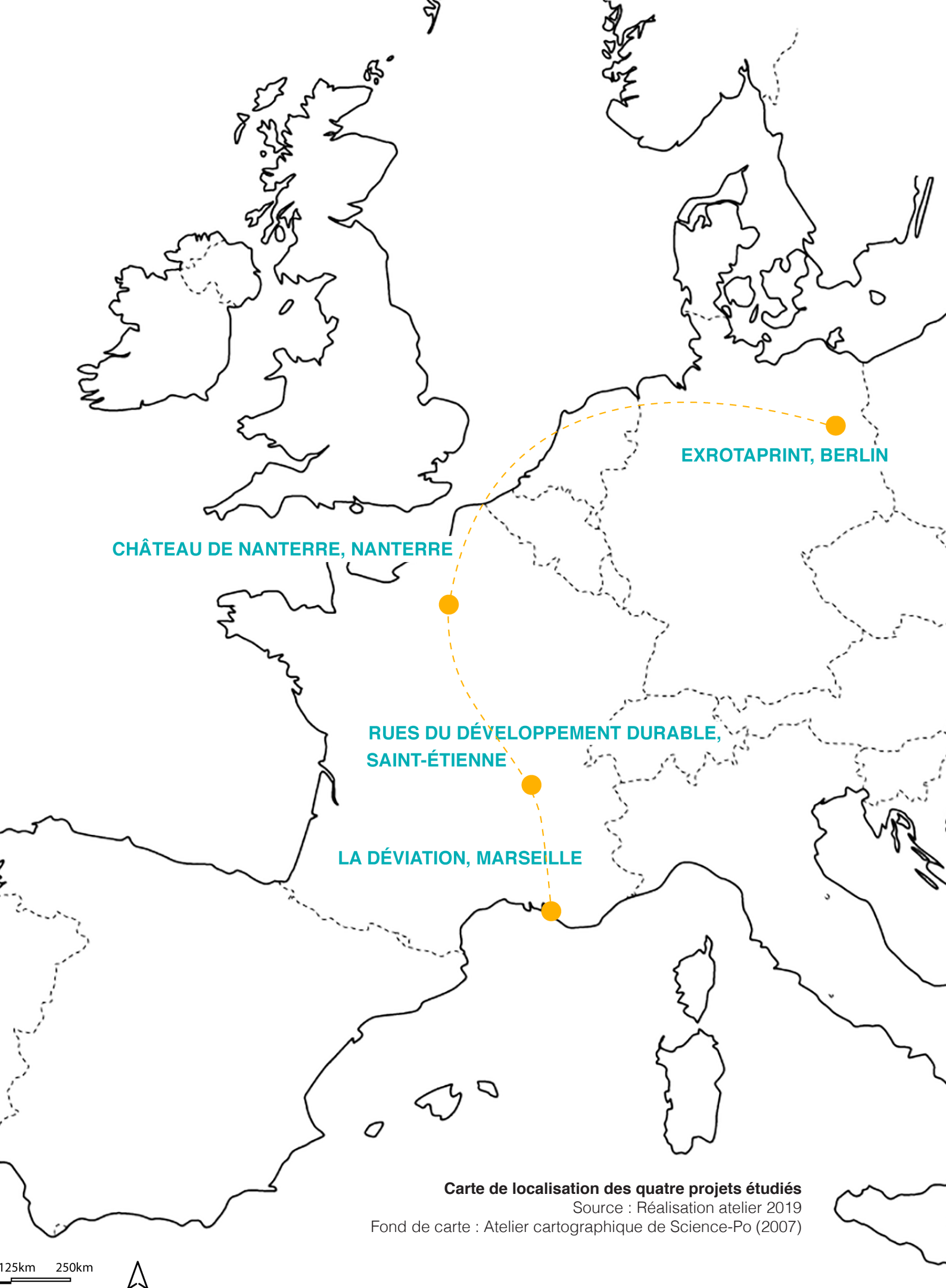
Face à la pression qui s'exerce sur le foncier en zone urbaine tendue et à la raréfaction des ressources publiques, une part croissante des acteurs publics et privés s'intéressent à de nouvelles manières de produire la ville. On assiste notamment à l'émergence de montages fonciers et financiers originaux, c'est-à-dire alternatifs à la production urbaine et immobilière traditionnelle. Si la volonté de surmonter les obstacles financiers reste l'une des motivations principales, ces montages peuvent aussi représenter une opportunité pour développer de nouvelles activités peu présentes en ville et produire des retombées extra-économiques.

Dans ce contexte, la coopérative Plateau Urbain a commandé un atelier professionnel à cinq étudiants en master 2 d'urbanisme et d'aménagement à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne : Thomas Dantas, Manon Le Bon-Vuylsteke, Arthur Le Moigne, Mario Mazetto et Lise-Adélaïde Thomas. L'atelier a pour objectif d'accompagner Plateau Urbain dans l'approfondissement de ses connaissances concernant la production urbaine dite alternative et d'interroger le niveau de rentabilité de ces opérations, le type de propriété sur lequel elles reposent, les objectifs qu'elles affichent et leur gouvernance. Ce travail s'échelonne d'octobre 2018 à mars 2019 et comprend trois phases distinctes :

- 1 La première a consisté en un recensement des outils et des projets alternatifs présentés dans un document intitulé « Tour d'horizon des montages et des projets immobiliers alternatifs à la production immobilière alternative » et remis fin janvier 2019 à Plateau Urbain.
- 2 La seconde phase, présentée dans ce livrable, correspond à une analyse détaillée de quatre projets identifiés lors du panorama précédent : la Déviation à Marseille, le Château de Nanterre, ExRotaprint à Berlin et un projet de redynamisation des rez-de-chaussée vacants à Saint-Étienne porté par l'association Rues du développement durable. Nous présentons le contenu de ces projets, les outils sur lesquels ils reposent ainsi que les conditions qui ont favorisé ou freiné leur émergence. Ces études de cas sont pensées comme une étape préalable à la troisième phase de ce travail.
- 3 Enfin, la dernière phase sera consacrée à l'élaboration de pistes d'aide à la décision à destination de l'ensemble des acteurs qui souhaitent produire une offre alternative de locaux d'activités. Elles seront issues des conclusions tirées des études de cas.

Dans ce livrable, nous analysons quatre projets identifiés à l'issue de notre premier recensement. La Déviation à Marseille, le Château de Nanterre, ExRotaprint à Berlin et le projet de redynamisation des rez-de-chaussée vacants porté par l'association Rues du développement durable à Saint-Étienne sont présentés successivement. Ces quatre projets ont été sélectionnés suivant un objectif de diversification des contextes territoriaux dans lesquels ils s'inscrivent, de leur temporalité, des outils qu'ils mobilisent et de leur programmation.





LE CONTEXTE URBAIN



Les projets retenus s'inscrivent tous dans des contextes urbains différents. La Déviation est implantée dans le 16ème arrondissement de Marseille, à 10 km du centre-ville. Le Château de Nanterre est situé dans une commune dense proche de Paris tandis qu'ExRotaprint est une ancienne usine localisée à Wedding, un des quartiers péri-centraux de Berlin. Enfin, le projet porté par l'association Rues du développement durable est situé dans le centre-ville de Saint-Étienne. Bien plus, les grandes agglomérations dans lesquelles ces projets sont situés connaissent des dynamiques très différentes. L'attractivité des capitales française et allemande et la tension du marché foncier qui en découle n'est ainsi pas comparable avec le processus de décroissance que connaît depuis une quarantaine d'années la ville de Saint-Étienne (Cauchi-Duval et al., 2016).

LA TEMPORALITÉ DES PROJETS



Les projets sélectionnés s'inscrivent dans des temporalités différentes. L'occupation d'ExRotaprint par un collectif d'artistes date de 2000 tandis que le Château de Nanterre a ouvert en 2017 après une occupation temporaire de plusieurs mois par le collectif Soukmachines (ETIC, 2017a). L'association Rues du développement durable (RDD), qui mène des actions de redynamisation des rez-de-chaussée vacants à Saint-Étienne, a été créée en 2009 (RDD, Saint-Étienne Métropole, 2017) et les habitants de la Déviation louent le site depuis 2015¹.

LES OUTILS MOBILISÉS ET LES ACTEURS IMPLIQUÉS



Baux emphytéotiques, portage locatif, fondations à but non lucratif, collectif de libération de l'immobilier privé et foncières solidaires sont autant d'outils et d'acteurs alternatifs sur lesquels reposent les quatre projets que nous avons étudiés. Les articulations propres à chacun d'entre eux sont détaillées dans chaque chapitre.

LA PROGRAMMATION



Les quatre projets retenus présentent des programmations variées : la Déviation est un lieu de vie et de production artistique, le Château de Nanterre est exclusivement composé d'espaces de travail et l'ancienne usine Rotaprint accueille des activités à vocation artistique, sociale, des bureaux et plus marginalement des logements. A Saint-Étienne enfin, l'association Rues du développement durable propose des bureaux et des locaux d'activité.

¹ - Site d'ExRotaprint (<https://www.ExRotaprint.de/en/gemeinuetzigkeit/>) consulté le 04/03/2019
Site de la Déviation (<https://www.ladeviation.org>) consulté le 04/03/2019

PRINCIPAUX QUESTIONNEMENTS

Dans la perspective de la troisième étape de notre travail, nous avons identifié quatre principaux questionnements pour guider notre analyse. Nous nous sommes intéressés au poids des acteurs publics dans ces projets. Quel rôle jouent-ils ? Ont-ils un poids dans la définition de ces projets lorsqu'ils leur apportent leur soutien ? L'expertise juridique des acteurs à l'origine de ces initiatives a constitué un deuxième faisceau d'interrogations. Les projets sont-ils développés uniquement par des personnes compétentes en matière juridique ? Cette expertise est-elle acquise au cours de l'avancement du projet ? Le recours à la péréquation entre les différentes activités sur les sites a également retenu notre attention. Est-elle le seul moyen économique pour accueillir des activités non rentables ? Nous avons enfin considéré le contexte foncier dans lequel ces projets s'implantent. Les marchés fonciers détendus sont-ils les seuls qui permettent le développement d'activités non rentables ? Quels leviers sont mobilisables en zone tendue ?

MÉTHODOLOGIE RETENUE

Notre travail s'appuie sur une analyse approfondie de la documentation et de la littérature scientifique éventuellement produite au sujet de chaque projet, sur une enquête de terrain et la passation de 32 entretiens semi-directifs auprès des acteurs à l'origine des projets, de leurs usagers, des acteurs publics et des acteurs financiers impliqués. La liste complète est disponible en annexe de même que les grilles d'entretien que nous avons élaborées. Nous nous sommes rendus deux jours à Nanterre, trois jours à Saint-Étienne, trois jours à Marseille et cinq jours à Berlin.

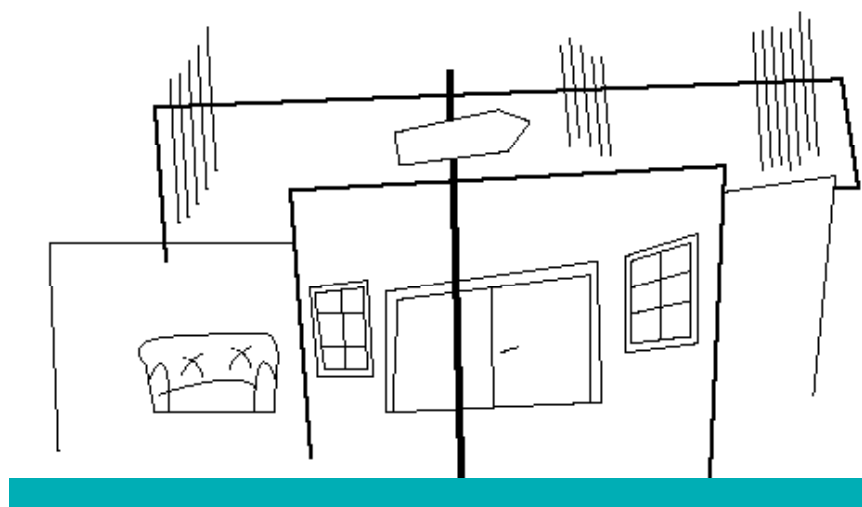
Avant de présenter nos résultats, il convient de revenir sur les principales limites de notre méthode de recherche et les obstacles majeurs auxquels nous avons été confrontés. Notre enquête n'est tout d'abord pas exhaustive. Nous n'avons pas pu rencontrer l'ensemble des acteurs impliqués dans le montage et dans le fonctionnement des projets. Concernant les structures occupantes, la prise de contact directe - sans passer par le gestionnaire de site, semble parfois expliquer l'absence de réponse ou le refus de nous rencontrer. Inversement, la sollicitation d'acteurs publics ou financiers était très dépendante des informations que nous délivraient les acteurs à l'initiative du projet. Pour le projet stéphanois par exemple, il aurait pu être intéressant de rencontrer la banque qui a soutenu le projet de foncière solidaire de l'association Rues du développement durable. Le représentant que nous avons rencontré, arrivé récemment dans l'association, n'a néanmoins pas pu nous transmettre son nom. Enfin, notre étude du modèle économique des projets a achoppé sur la confidentialité de certaines informations avancées par les enquêtés. L'argument de la confidentialité nous a été particulièrement objecté lorsqu'il s'agissait d'informations financières. Dans le cas de la Déviation, une représentante de la Nef a par exemple refusé de nous rencontrer dans la mesure où le dossier était en cours. Pour des raisons similaires, nous n'avons pu récolter que peu d'informations sur les modalités exactes des prêts contractés par la GmbH ExRotaprint².

2 - La GmbH, *Gesellschaft mit beschränkter Haftung*, est une forme juridique allemande qui s'approche de la SARL française. Elles présentent néanmoins plusieurs différences, dont l'orientation sociale d'après un membre fondateur du CLIP rencontré le 4/02/2019

1

LA DÉVIATION

L'ESTAQUE / MARSEILLE

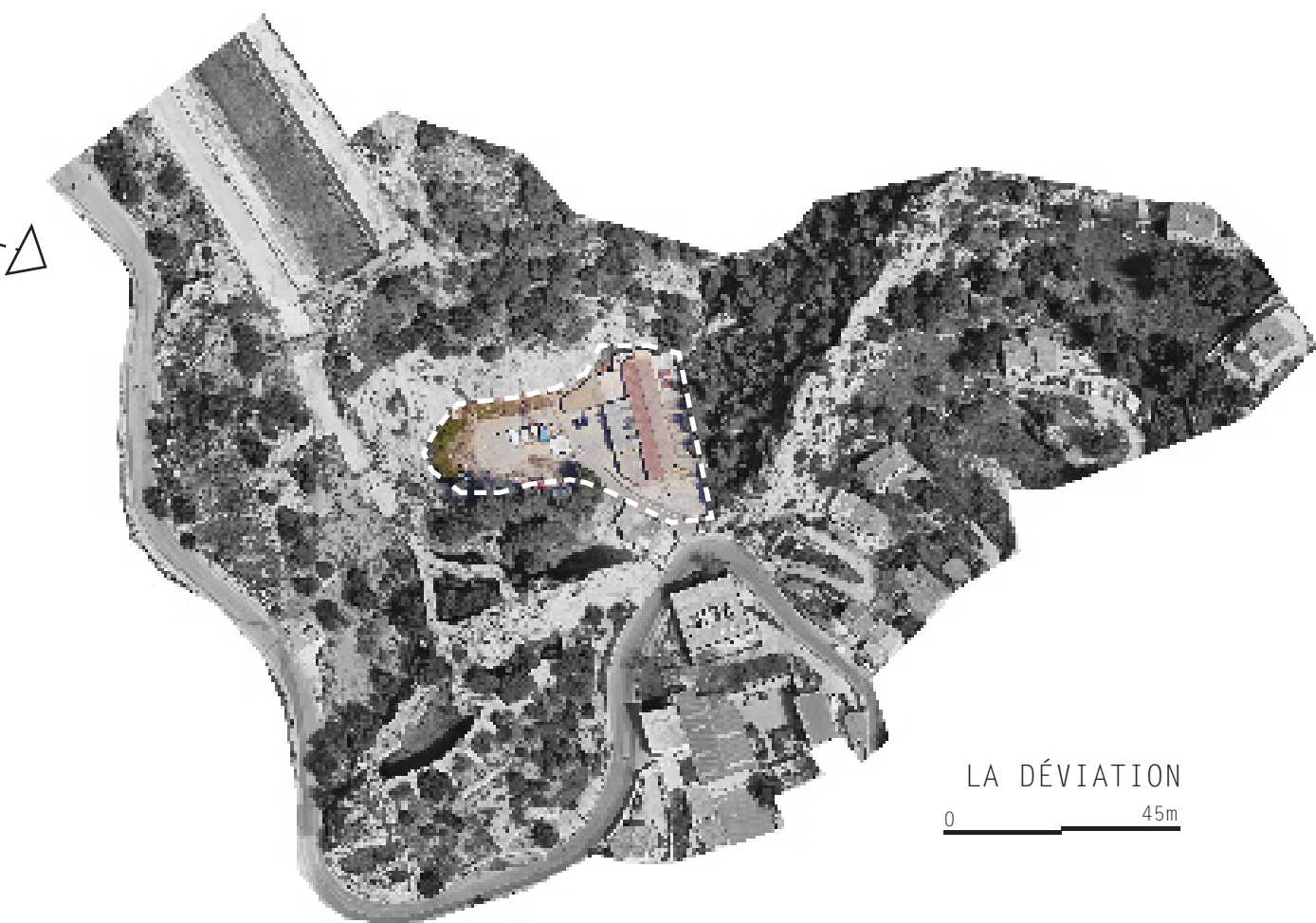




Direction
Centre de Marseille

QUARTIER DE L'ESTAQUE,
16ème arrondissement

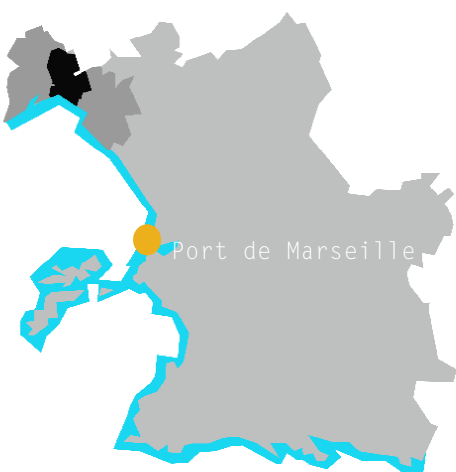
0 1Km



Triptyque cartographique de localisation du site

Source : Réalisation atelier 2019

Fond de carte : Google Earth (2019)



MARSEILLE

0 10Km



FICHE DU PROJET

Localisation

L'Estaque (16ème), Marseille

Contexte foncier

Détendu

Début du projet

2015

Acteurs à l'initiative du projet

Collectif d'artistes *En Devenir*

Programmation

Théâtre, studio de danse, ateliers, studio d'enregistrement, buvette

Superficie

1.200 m² de surface de plancher
2.000 m² de terrain

Coût d'acquisition

410.000€

Outils utilisés

Crowdfunding en dons , prêts privés, CLIP

INTRODUCTION

La Déviation est un lieu de vie et de production artistique situé sur les hauteurs de l'Estaque, le 16ème et dernier arrondissement de Marseille. Il fait partie des « Quartiers Nord » avec les 13ème, 14ème et 15ème arrondissements. Le 16ème est le quartier le plus éloigné du centre-ville de Marseille, dont il est séparé par une distance de 12 km. Ce fait amène à se poser la question de l'accessibilité du site, car à moins d'habiter à proximité, les transports motorisés sont indispensables pour y accéder. Il faut compter 20 minutes de trajet en automobile et plus d'une heure en bus. Le quartier dans lequel se trouve la Déviation se caractérise par un tissu pavillonnaire moins dense qu'en centre-ville et est relativement plus aisé que le 16ème arrondissement de Marseille et le reste de la commune³.

Le projet artistique de la Déviation est implanté dans une ancienne cimenterie ayant fait partie d'une vaste exploitation industrielle de l'entreprise Lafarge. L'activité d'extraction reste présente à proximité du site et le territoire dans son ensemble est marqué par cet héritage industriel. Le projet est né de la volonté d'un groupe d'artistes de trouver des locaux multifonctionnels propices à leur travail et à l'accueil de résidences artistiques diverses. Bien qu'envisagée depuis 2012, l'implantation dans des locaux date de 2015. Le collectif artistique, aujourd'hui regroupé au sein de l'association *En Devenir*, loue une ancienne cimenterie à un propriétaire privé trouvé sur la plateforme commerciale en ligne LeBonCoin pour un montant mensuel de 3.000 euros. Le contrat de location est constitué d'un bail commercial assorti de clauses résidentielles permettant l'installation de caravanes où logent les habitants du site. Aujourd'hui, 12 personnes vivent sur le site et entre six et huit autres participent activement au fonctionnement du lieu. La Déviation est également un lieu de vie et de cohabitation pour les différents participants. Ainsi les règles de vie, le fonctionnement interne et l'organisation quotidienne du site occupent une importance cruciale et sont influencés par ce double usage.

Le projet d'acquérir le bâtiment est né de la décision du propriétaire actuel de vendre son bien, il y a environ deux ans. Une promesse de vente, aujourd'hui expirée, a été signée pour un montant de 410.000 euros et, lorsque nous les avons rencontrés, les membres du collectif tentaient de finaliser la collecte des fonds avant le 15 mars. Aucun prêt bancaire n'a été obtenu, ni aucun soutien financier de la part des acteurs publics : la pérennisation du projet est donc incertaine⁴.

3 - Observations sur le site 6/02/2019

En 2014, le taux de pauvreté s'élevait à 15,7 % dans l'IRIS d'habitat le plus proche de la Déviation, à 26 % dans le 16ème arrondissement et à 22,9 % à Marseille. A la même date, le revenu médian était respectivement de 20 555, 17 001 et 18 842 euros (INSEE, Filosofi, 2014).

4 - Entretien avec Ennio, Laure, Éric et Hippolyte, habitants de la Déviation et Niels et Émilie, membres fondateurs de la Déviation, 16/02/2019

2015

ARRIVÉE DU COLLECTIF SUR LE SITE

Le collectif s'installe sur le site de l'ancienne cimenterie et signe un bail commercial assorti de clauses résidentielles pour l'installation des caravanes. Le collectif crée l'association "En Devenir" et transforme le site en lieu de vie et de création artistique.

1ÈRE CAMPAGNE DE CROWDFUNDING

Organisée par le biais de la plateforme HelloAsso, cette campagne mobilise 204 donateurs et permet de récolter 52 500 €. Cette somme s'ajoute aux 80 000 € de micro-prêts et au capital individuel fourni par les membres du collectif.

PROCÉDURE DE VENTE

Le propriétaire met en vente son bien et le collectif se porte acquéreur. Les bonnes relations entre les deux parties permettent au collectif de négocier un délai pour récolter les fonds nécessaires à l'achat de la cimenterie.

2017

mi-2018

DÉBUT DES NÉGOCIATIONS AVEC LA NEF

Le collectif sollicite l'appui financier de la Nef en faisant valoir la portée sociale du projet de la Déviation. La Nef, refusant de considérer les micro-prêts comme des fonds propres, décide finalement de ne pas leur accorder de prêt.

INTÉGRATION AU RÉSEAU DU CLIP

Le collectif crée l'association propriétaire "Les parpaings libres" et intègre le CLIP. Le projet bénéficie du soutien financier des habitants d'un autre projet du réseau, la Porcheritz, qui participent à hauteur de 4 000 €.

fin 2018

2ÈME CAMPAGNE DE CROWDFUNDING

Elle est organisée sur la plateforme Zeste, créée par la Nef. 128 personnes participent à cette campagne qui permet de récolter 13 250 €.

ULTIMATUM DU PROPRIÉTAIRE

La promesse de vente ayant expiré, le propriétaire laisse au collectif jusqu'au 15 mars 2019 pour rassembler les fonds nécessaires. Mi-février il leur manquait 50 000 €.

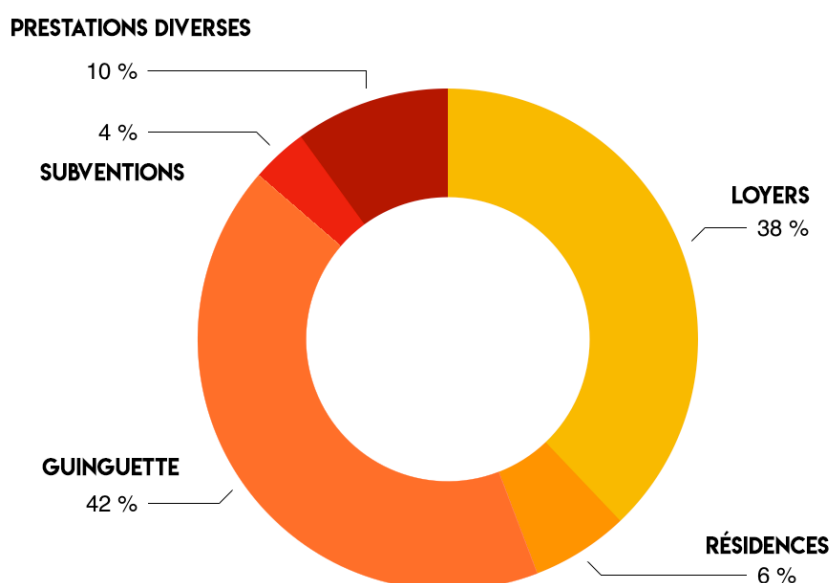
Chronologie du projet

Données : Entretiens, ladeviation.org
Réalisation atelier 2019

UN PROJET ARTISTIQUE QUI DÉFEND LA PROPRIÉTÉ D'USAGE

La Déviation est un lieu de vie et de production artistique destiné aux habitants permanents du site et à des artistes en résidence. L'ancienne cimenterie de 1.200 m² est constituée de plusieurs espaces de production artistique : un théâtre, un chapiteau, un studio de danse, un studio de musique et d'enregistrement, des ateliers plastiques et de photographie et un café associatif appelé La Guinguette. D'autres espaces sont dédiés à la vie quotidienne et douze caravanes sont installées à l'extérieur de la cimenterie. La plupart des travaux ont été réalisés par les habitants eux-mêmes.

Le projet de la Déviation est sous-tendu par des principes politiques et notamment la défense de la propriété d'usage. Le collectif d'habitants cherche ainsi à privatiser au minimum les espaces du site et à appliquer autant que possible le principe des prix libres. Ce sont d'ailleurs ces idées qui ont conduit le collectif à arrêter la collaboration avec l'association Yes We Camp qui sous-louait initialement une partie de la cimenterie. L'application des prix libres concerne les résidences d'artistes, les événements ouverts au public comme des expositions, des représentations théâtrales et des concerts. Le montant des loyers des habitants permanents de la Déviation est l'un des seuls coûts fixes, afin de garantir l'équilibre financier du projet. En effet, le versement des loyers qui s'élèvent pour chacun des douze habitants à 250 euros par mois correspond en 2017 à 38 % des recettes de l'association *En Devenir*. Le départ d'un des habitants n'a jusqu'ici jamais menacé le fonctionnement du site : depuis 2015, six personnes sont parties et elles ont à chaque fois été rapidement remplacées. Le budget de l'association est complété par des subventions de fonctionnement occasionnelles et les recettes issues de l'organisation d'événements publics. En 2017, les recettes de la Guinguette représentaient 42% du budget de l'association⁵. Si l'ouverture du site au public garantit son équilibre financier, elle a vocation à rester une activité annexe, certains membres de la Déviation déplorant d'ailleurs qu'elle gêne leur activité artistique.



Répartition des ressources de fonctionnement du site

Données : Compte de résultats de l'association « En Devenir » (2017)

Réalisation atelier 2019



Photographie de la Déviation

Le site domine le quartier de l'Estage
Source : ladeviation.org

La dimension communautaire du projet est également présente dans son fonctionnement et dans sa gouvernance. Une participation importante aux tâches quotidiennes et à l'aménagement du site de la Déviation est ainsi demandée aux habitants. Par ailleurs, les décisions sont prises sur un mode collégial lors de deux types de réunions : les réunions techniques, réalisées une fois par semaine, où sont abordés des sujets liés au fonctionnement quotidien du lieu et les réunions de fond, réalisées une fois toutes les trois semaines afin de discuter de la direction générale du projet. Lors de ces dernières, tous les membres de l'association s'expriment tour à tour sans s'interrompre, ce qui a jusqu'ici permis de limiter les tensions. Les décisions concernant les nouveaux arrivants sont également prises lors de ces réunions. Même si le processus de sélection reste variable, le choix d'accueillir un nouveau membre doit être unanime⁶.

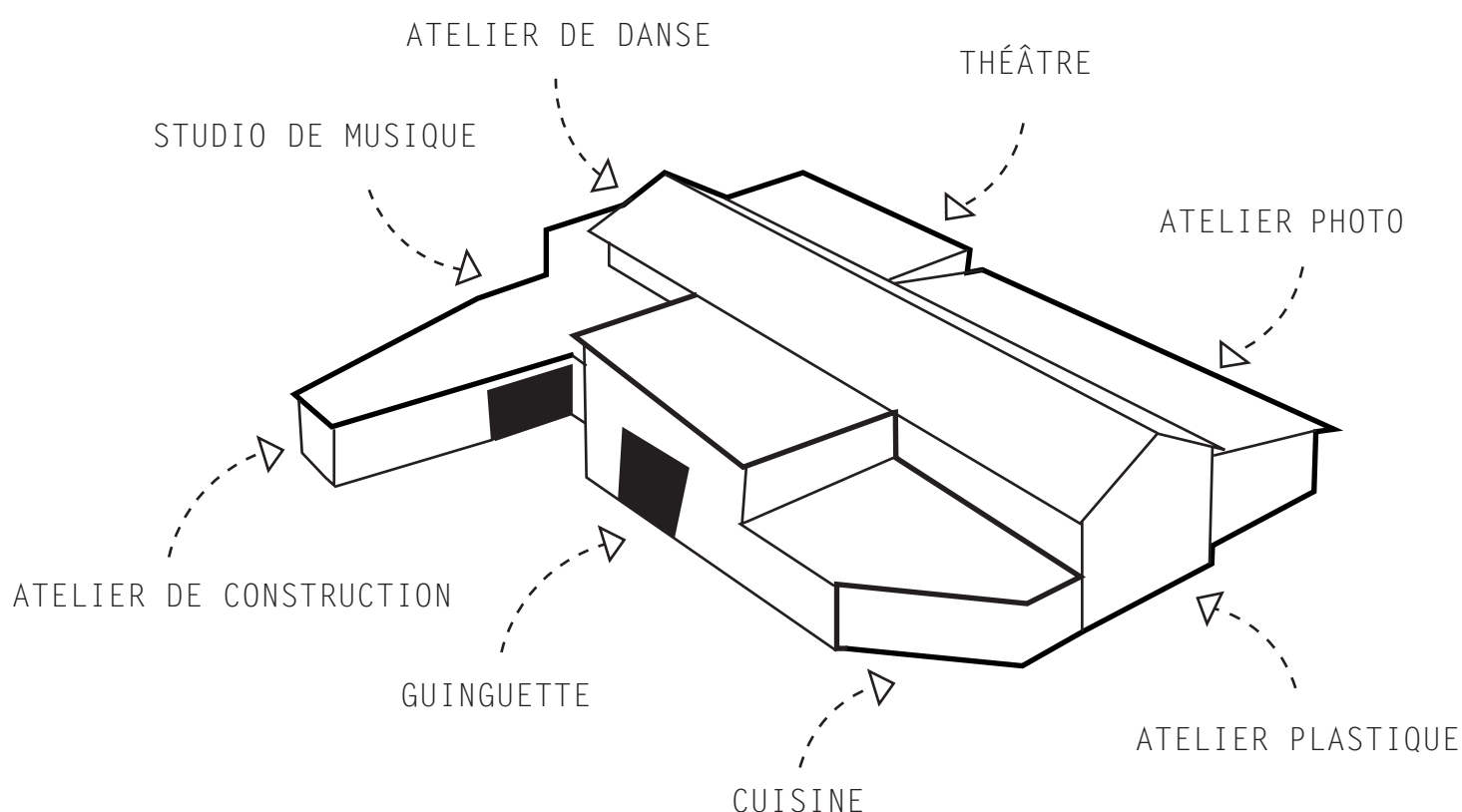


Schéma d'organisation des activités du site

Réalisation atelier 2019

6 - Entretien avec Ennio, Laure, Éric et Hippolyte, habitants de la Déviation et Niels et Émilie, membres fondateurs de la Déviation, 16/02/2019

LE RECOURS AU CLIP

Afin d'acquérir le site de la Déviation, les membres actifs et habitants du site ont fait le choix de rejoindre le Collectif de libération de l'immobilier privé (CLIP). Pour ce faire, ils ont créé une association propriétaire, *Les Parpaings libres*, dont la gouvernance est partagée entre le CLIP, une autre association loi 1901 et l'association En Devenir. Si les membres de la Déviation parviennent à rassembler les fonds suffisants, la revente du site sera systématiquement bloquée par l'association nationale du CLIP. Ce collectif fonctionne comme un réseau : les projets fédérés par l'association - au nombre de trois pour le moment, sont très indépendants. Ils ont pour seule obligation de constituer une caisse de solidarité pour adhérer au collectif, afin d'aider de nouveaux projets à se développer. Dans ce cadre, la Déviation a bénéficié d'un don de 4.000 euros de la part d'un autre projet adhérent au CLIP, la Porcheritz. D'un point de vue pragmatique, l'appartenance au réseau offre l'opportunité de pérenniser le projet sur le temps long en permettant aux membres fondateurs de partir sans mettre en péril l'équilibre financier de la Déviation.

Plusieurs facteurs expliquent que les habitants de la Déviation aient choisi de recourir au CLIP pour acquérir le site. D'une part, les principes politiques qui sous-tendent le fonctionnement du CLIP s'accordent avec les idées défendues par le collectif de la Déviation exposées précédemment. D'autre part, des éléments pratiques sont entrés en ligne de compte : l'adhésion au CLIP est ainsi apparue plus simple que la création d'une société civile immobilière (SCI), puisque la rédaction d'un pacte d'associés garantissant la pérennisation des activités en cas de revente de parts apparaissait complexe⁷.

7 - Échange de mails avec un membre de la Porcheritz et entretien avec Niels et Émilie, membres fondateurs de La Déviation, 16/02/2019

USUS*

*droit d'utiliser un bien

.....

L'ambition première du CLIP est de réhabiliter le droit d'usage individuel à l'intérieur d'un collectif. L'association d'habitants est une structure juridique qui donne un droit politique sans avoir de propriété. Les membres sont adhérents et possèdent un droit de participation et non une part de propriété. C'est la différence majeure avec les coopératives. L'association d'habitants est libre d'utiliser le bien comme elle l'entend.

FRUCTUS*

*droit de percevoir les bénéfices liés à un bien

.....

L'intérêt de ces projets collectifs est de baisser les loyers le plus possible pour que la contrainte financière soit plus faible sur les utilisateurs, ce qui permet d'envisager des alternatives au salariat. Le surplus restant doit, plutôt que de générer une rente, aider un autre projet dans le besoin. Il n'y a pas de règles systématiques concernant la caisse de solidarité ainsi créée. Selon un des fondateurs du CLIP, elle doit être présente dès l'origine pour que la charge financière ne repose pas sur la génération qui succède aux initiateurs du projet*.

ABUSUS*

*droit de disposer d'un bien
(vendre,détruire)

.....

L'abusus est partagé entre deux entités, le CLIP et l'association des habitants. Le CLIP possède un droit de veto sur la revente du bien, ce qui permet de sortir le bien du marché à très long terme et d'empêcher la spéculation immobilière.

PRINCIPES DU COLLECTIF DE LIBÉRATION DE L'IMMOBILIER PRIVÉ

Rejoindre le CLIP était aussi un moyen d'inscrire la Déviation dans un projet politique hors les murs qui invite à repenser le démembrement de la propriété et à revaloriser le droit d'usage à une échelle plus vaste afin d'éviter qu'il ne soit qu'un privilège réservé aux détenteurs du capital. Le fonctionnement du CLIP remet en cause chacun des trois attributs fondamentaux du droit de propriété français : l'usus, le fructus et l'abusus.

Le CLIP est la transcription française du Mietshäuser Syndikat un réseau allemand qui défend les mêmes idées⁸. Ce réseau, dont la première assemblée générale a eu lieu en 1983 à Fribourg-en-Brisgau, est né d'une opposition à l'intérieur de squats proches des milieux libertaires entre les activistes qui cherchaient à lutter de manière directe et ceux qui souhaitaient se concentrer sur l'élaboration d'un mode de vie alternatif. À l'origine, il défendait plusieurs principes tels que le refus systématique des aides structurelles de l'État et le recours aux structures juridiques classiques jugées plus aptes à se diffuser que les structures alternatives.

En Allemagne, ce réseau couvre aujourd'hui plus de 150 projets. Il propose même certains services bancaires comme l'ouverture d'un livret d'épargne, ce qui fait circuler des capitaux en interne et a permis d'accélérer son expansion. Le travail de trésorerie est assuré par un poste de permanent, qui n'existe pour le moment pas au sein du CLIP. Aurélie Audeval, proche de membres du Mietshäuser Syndikat a eu l'idée d'importer ce modèle en France et a fondé le CLIP avec deux autres personnes. Si les liens entre le Mietshäuser Syndikat et le CLIP sont aujourd'hui ténus, c'est néanmoins par le biais du Mietshäuser Syndikat que les habitants de la Déviation sont entrés en contact avec le CLIP⁹.

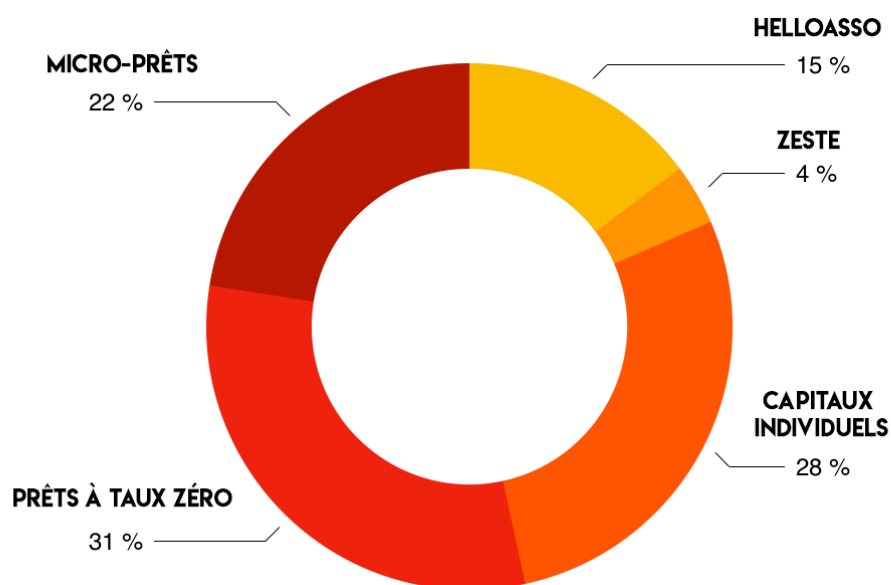
8 - Il existe malgré tout quelques différences techniques dans le montage. Le Mietshäuser Syndikat n'utilise pas deux associations mais une association d'habitants et l'équivalent allemand de la SARL, la GmbH qui remplace l'association de propriétaires. D'après les deux fondateurs du CLIP rencontrés le 04/02/2019 et le 21/02/2019, ce statut offre plus de liberté en Allemagne.

9 - Entretien avec deux fondateurs du CLIP, 04/02/2019 et 21/02/2019

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE FRAGILE ?

Chaque projet du CLIP est indépendant financièrement. Les habitants de la Déviation ont donc dû rassembler par eux-mêmes les fonds nécessaires à l'acquisition de la cimenterie que son propriétaire propose au prix de 410.000 euros. Mi-février 2019, ils avaient réuni 360.000 euros sans contribution des banques ou des acteurs publics.

Les sources de ces capitaux sont multiples. Les habitants de la Déviation contribuent chacun à la hauteur de leurs moyens : deux d'entre eux fournissent 50.000 euros. Des prêts ont également été contractés auprès de leurs proches : un habitant de l'Estaque leur prête ainsi 100.000 euros, l'association Yes We Camp 10.000 euros et 80 personnes environ 1.000 euros. Dans ce dernier cas, il s'agit de micro-prêts dont le remboursement peut être réclamé dès la deuxième année suivant l'achat et est dû dans un délai d'un an. La somme restante provient de deux campagnes de crowdfunding en dons organisées sur les plateformes HelloAsso et Zeste. La première a permis de rassembler 52.000 euros et la seconde 13.000 euros issus de 204 et 128 contributeurs respectivement. C'est lors de ces campagnes de crowdfunding qu'un autre projet du CLIP - la Porcheritz, a utilisé sa caisse de solidarité pour faire un don aux habitants de la Déviation¹⁰.



Répartition des ressources pour l'acquisition du site

Données : Compte de résultats de l'association « En Devenir » (2017), entretiens, zeste.coop, helloasso.com
Réalisation atelier 2019

10 - Entretien avec Ennio, Laure, Éric et Hippolyte, habitants de la Déviation, 06/02/2019
Site Hello Asso (<https://www.helloasso.com/associations/parpaing-libre/collectes/libérons-les-parpaings>) consulté le 05/03/2019
Site de Zeste (<https://www.zeste.coop/fr/libérons-les-parpaings>) consulté le 5/03/2019

LA PLATEFORME DE CROWDFUNDING ZESTE

Créée en 2016, Zeste est la plateforme de crowdfunding de la Nef. Comme les habitants de la Déviation étaient en cours de négociation avec la Nef pour obtenir un prêt bancaire, ils ont décidé d'organiser cette seconde campagne de crowdfunding via la plateforme Zeste en octobre 2018. Zeste ne propose que du crowdfunding en don avec contreparties, la campagne étant validée dès le premier euro récolté, contrairement à d'autres plateformes fondées sur le principe du "tout ou rien" comme Ulule ou KissKissBankBank. La plateforme se rémunère par une commission de 8% sur les dons effectués¹¹.

Les habitants de la Déviation ont initialement tenté d'obtenir un prêt bancaire auprès du Crédit Coopératif et de la Nef mais sans succès. La part trop importante de micro-prêts dans l'apport en capital de l'association ne garantissait pas la solidité économique du montage aux yeux des banques. Pour les représentants de ces dernières, l'obligation de remboursement des micro-prêts dans un délai d'un an mettait en péril l'ensemble du modèle économique du projet. L'implication des acteurs publics qui aurait joué le rôle de garant a été discutée puis rejetée par les habitants.

D'autres modalités d'intervention ont été envisagées, par exemple une préemption du terrain, mais les habitants de la déviation ont finalement refusé tout soutien de la part des acteurs publics. D'un point de vue symbolique tout d'abord, l'appui de la ville de Marseille apparaissait comme contradictoire avec l'engagement politique de la Déviation. Le projet est né en 2012 en réaction notamment aux nombreuses fermetures de lieux culturels par la municipalité à cette période-là. Par ailleurs, le collectif craignait qu'une aide de la part de la ville implique des contreparties concernant la programmation du projet¹².

11 - Échange de mails avec une banquière itinérante de la Nef et entretien avec le responsable du service Finance participative, Nef, 04/02/2019

12 - Entretiens avec Ennio, Laure, Éric et Hippolyte, habitants et Niels et Émilie, membres fondateurs de la Déviation, 6/02/2019 et 16/02/2019

CONCLUSION

Les habitants de la Déviation qui ont transformé l'ancienne cimenterie en lieu de vie et de production artistique cherchent aujourd'hui à pérenniser leur occupation en acquérant le site. Dans ce contexte, ils ont fait le choix d'adhérer au réseau du CLIP qui défend lui aussi la propriété d'usage. Le réseau du CLIP offre un soutien limité en matière d'ingénierie et de financement. En effet, il milite pour l'autonomie des projets qu'il fédère et les projets adhérents sont récents et peu nombreux, ce qui restreint le soutien financier qu'ils peuvent apporter par le biais de leur caisse de solidarité aux nouveaux projets.

Les habitants ont néanmoins réussi à collecter des fonds hors des circuits bancaires en mobilisant différents canaux et réseaux de connaissances : love money, crowdfunding, prêts à taux zéro et micro-prêts. En février 2019, s'ils n'avaient pas encore rassemblé l'intégralité des fonds nécessaires à l'achat de l'ancienne cimenterie, ils avaient malgré tout récolté près de 350.000 euros. Cette collecte s'inscrit sur le temps long et a notamment été permise par les bonnes relations entretenues avec le propriétaire actuel de la cimenterie. Alors que ce dernier souhaite vendre son bien depuis deux ans, il a accepté de repousser l'échéance de la vente. Le cas de la Déviation met donc en lumière de nombreux outils qui peuvent servir à rassembler des fonds à condition de disposer d'un temps suffisamment long.

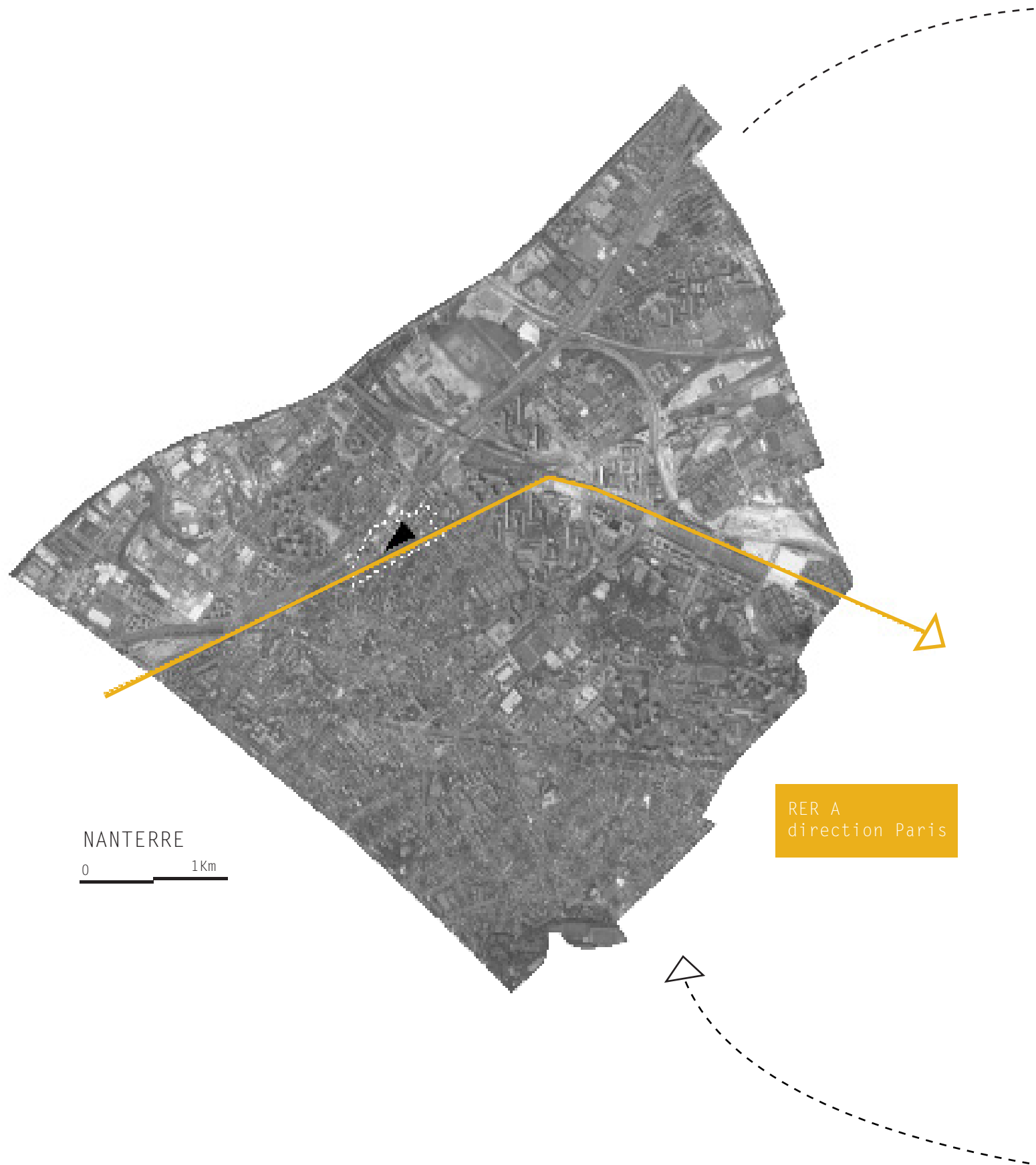


2

LE CHÂTEAU DE NANTERRE

NANTERRE

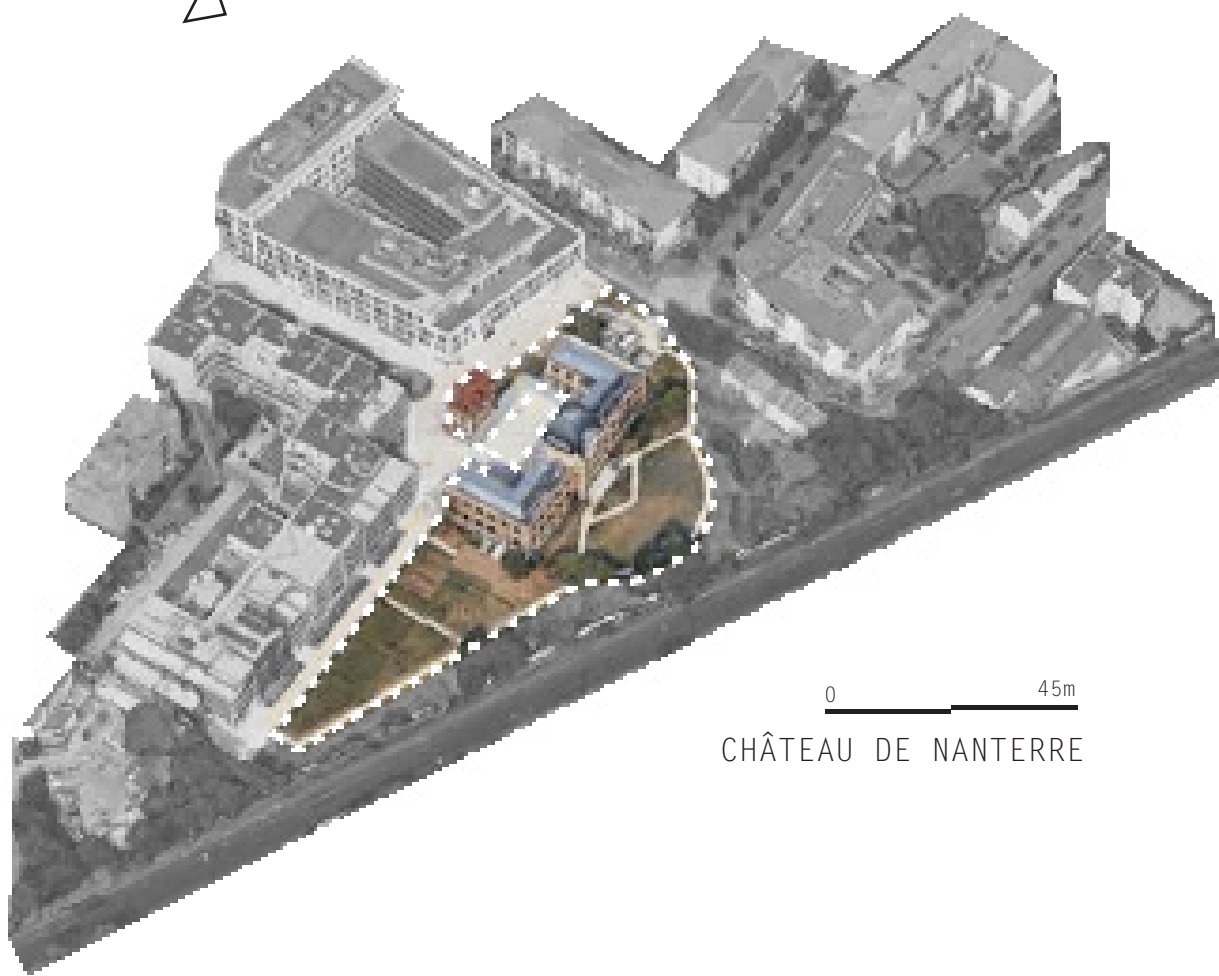




NANTERRE

0 1 Km

RER A
direction Paris



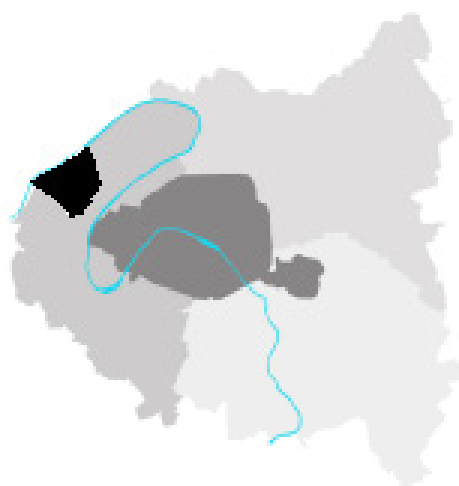
0 45m
CHÂTEAU DE NANTERRE

CHÂTEAU DE NANTERRE

Triptyque cartographique de localisation du site

Source : Réalisation atelier 2019

Fond de carte : Google Earth (2019)



PETITE COURONNE
0 10Km



INTRODUCTION

ETIC *Foncièrement Responsable* est une entreprise de l'économie sociale et solidaire qui crée, finance et gère des lieux de travail partagés. Une de ses activités est celle de foncière³². Elle a été créée en 2010 sur le modèle de la société britannique *Ethical Property UK*. La fondatrice et gérante d'ETIC a travaillé pendant six ans au sein de la compagnie britannique et a adapté le modèle en France sous le nom d'ETIC. ETIC présente un statut de société par actions simplifiées (SAS) et compte actuellement 177 actionnaires, dont une majorité de particuliers (ETIC, 2017b). ETIC développe sept projets en France, notamment à Grenoble, Castres, Lille et dans les agglomérations lyonnaise et parisienne. Ces projets sont détenus par ETIC en co-propriété avec des acteurs comme la Nef, la Caisse des dépôts et consignations ou des résidents. ETIC assure dans tous les cas la fonction d'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Les actions d'ETIC peuvent être résumées en quelques points. ETIC a pour volonté d'intégrer l'ensemble de la chaîne de compétences nécessaire à la création de ses tiers-lieux³³ : prospection, promotion, assistance à maîtrise d'ouvrage, accueil de structures et animation. Cette pluralité d'actions a posé un problème juridique à la création de la SAS, notamment dans la rédaction de ses statuts et de ses prérogatives. Chaque projet reste financièrement indépendant, ce qui implique qu'il n'existe aucune péréquation entre les projets : ils ont tous un modèle économique spécifique porté par ETIC et une société civile immobilière (SCI) créée pour l'occasion. Le contexte incite ETIC à adapter le montage juridique selon les cas. L'acquisition est privilégiée pour sécuriser l'avenir du projet mais l'utilisation du bail emphytéotique peut être préférée dans le cas d'un bâtiment à forte valeur patrimoniale destiné à rester dans le domaine public. Enfin, les projets constituent le plus souvent des réponses à une demande de locaux d'activités déjà bien identifiée sur un territoire, ce qui atténue le risque financier pris.

Cette partie est l'occasion de s'intéresser aux foncières solidaires et particulièrement à ETIC. Pour cela nous nous appuyons sur l'analyse d'un de ses projets : le Château de Nanterre. Autrefois appelé "Pavillon du docteur Pierre", le Château de Nanterre est une ancienne usine qui a appartenu successivement aux groupes du Docteur Pierre, Forvil, puis Natalys dont les derniers employés ont quitté les lieux en 2005. Le bâtiment de 1901, témoin du passé ouvrier de la ville, a été classé à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1992. Il est resté vacant quelques années puis a été occupé dix mois par le collectif Soukmachines avant d'ouvrir ses portes en 2017. D'une superficie de 1.974 m², il est entouré d'un vaste parc de 6.000 m² et comprend « des bureaux, des postes en co-working mais aussi des cuisines partagées et incubateur culinaire, un espace événementiel et un potager ». Initialement voulu dans les années 2010 par la ville de Nanterre comme dédié à l'alimentation durable, le projet a été ouvert avec ETIC sur une seconde thématique, « l'innovation sociale » (ETIC, 2017b, p. 9).

32 - Une société foncière est une entreprise qui gère un parc immobilier, le terme solidaire faisant référence à une action qui dépasse la simple quête du profit. Le récent développement des sociétés foncières solidaires, issues de la transformation d'un outil classique, indique un regain d'intérêt pour des moyens dits alternatifs de production urbaine.

33 - Traduction du concept de "third place" du sociologue urbain Ray Oldenburg (Oldenburg, 1989), les tiers-lieux font originellement référence aux espaces sociaux autres que la maison ou le bureau. Communément, les tiers-lieux sont des espaces partagés au quotidien où sont amenés à se rencontrer des gens et compétences variés (Burret, 2017).

FICHE DU PROJET

Localisation	Nanterre
Contexte foncier	Tendu
Début du projet	2017
Acteurs à l'initiative du projet	ETIC
Programmation	Bureaux et locaux d'activités à destination de structures à vocation sociale et de la transition alimentaire
Superficie	1.974 m ² de surface de plancher
Coût d'acquisition	Non diffusé
Outils utilisés	Foncière solidaire, bail emphytéotique

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE QUI VISE À PRODUIRE DES LOCAUX D'ACTIVITÉS À LOYERS ABORDABLES

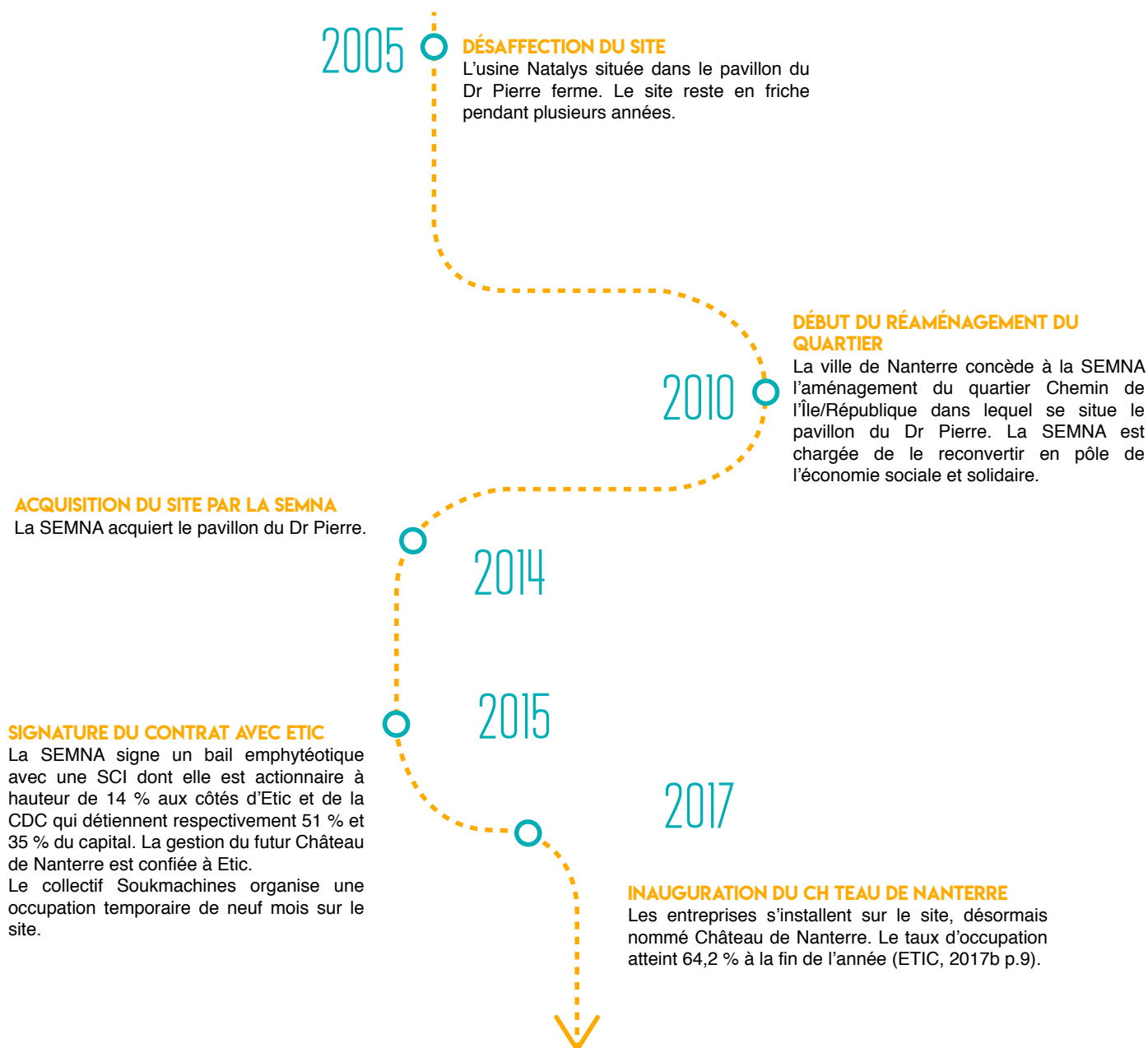
ETIC a pour objectif de louer des espaces commerciaux ou d'activité à des prix inférieurs à ceux du marché pour attirer principalement des structures de l'ESS. Dans le cas du Château de Nanterre, ce différentiel de prix est peu important en comparaison avec les autres sites gérés par l'entreprise. ETIC affiche des prix à 18€/m²/mois pour un poste fixe dans un espace de coworking, auxquels s'ajoutent 10 à 15 euros de charges par m²/mois³⁴. Si dans certains cas, l'écart de prix affiché par ETIC peut atteindre 30 %, il approcherait plutôt les 10 % dans le cas du Château de Nanterre (ETIC, 2017b)³⁵. Les données récoltées ne nous permettent pas d'estimer précisément ce différentiel. Ces loyers incluent un certain nombre de services supplémentaires qui les rendent attractifs (espaces partagés, accès à des salles de réunion communes au prorata de la surface louée, visibilité...). Il faut noter que la définition des prix au Château de Nanterre dépend du type de local loué (poste de co-working, bureaux privés...) et ne repose pas sur un principe de péréquation entre les différents occupants.

Ce différentiel de prix, même peu élevé à Nanterre en comparaison avec les autres sites d'ETIC, est rendu possible par le fonctionnement général de l'entreprise et le montage économique du projet³⁶. Deux modalités principales ont été identifiées : les économies d'échelle et la baisse des coûts de transaction. Les gestionnaires d'ETIC que nous avons rencontrés insistent sur le fait que la multiplication des sites d'ETIC s'accompagnerait d'une baisse des coûts, reposant sur une uniformisation relative des modes de gestion. La création d'une SCI pour chaque projet par exemple permet de standardiser le traitement des aspects juridiques. Le regroupement des activités traditionnellement séparées, comme la gestion immobilière et la gestion des sites, permet à ETIC d'économiser le montant des marges réalisées habituellement par les différents intermédiaires : cela entraîne une baisse des frais de fonctionnement et permet de limiter le nombre d'interventions portées par des acteurs externes.

34 - Échange de mails avec des salariés d'ETIC, 2019

35 - Entretien avec la responsable Île-de-France d'ETIC, 5/02/2019

36 - Certaines données étant confidentielles, les grands principes ont pu être identifiés mais aucune mesure des bénéfices réels n'a pu être réalisée.



Chronologie du projet
Données : Entretiens, ETIC.co/lechateau/
Réalisation atelier 2019

Dans le cas du Château de Nanterre, le montage économique est assez complexe. La Société d'économie mixte de la Ville de Nanterre (SEMNA) est propriétaire du site. Une SCI capitalisée par ETIC, la CDC et la SEMNA respectivement à hauteur de 51 %, 35 % et 14 % est titulaire d'un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans et ETIC paye une redevance à la SCI pour exploiter le site. ETIC loue les espaces du Château et se rémunère sur les loyers. Si nous ne disposons pas des chiffres précis dans le cas du Château de Nanterre, il semble que les négociations avec les propriétaires fonciers pour l'acquisition ou pour la signature d'un bail emphytéotique soient au service de la baisse des loyers proposés aux structures occupantes³⁷.

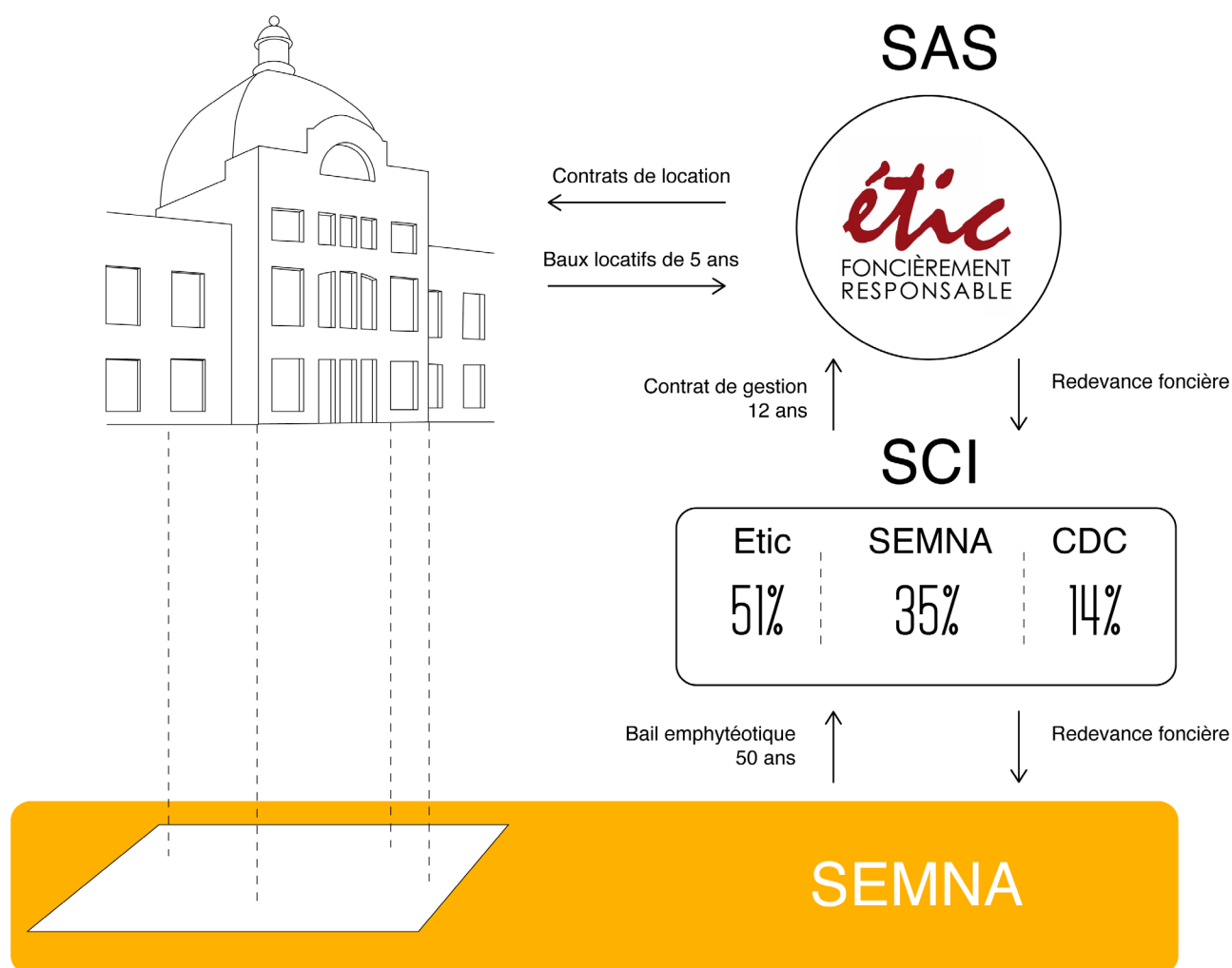


Schéma du montage foncier du projet

Données : Entretiens, ETIC.co

Réalisation atelier 2019

LE RÔLE D'ETIC COMME GESTIONNAIRE DE SITE

ETIC est actuellement gestionnaire de trois projets en Île-de France : Beeotop dans le 17ème arrondissement, Mundo M à Montreuil et le Château à Nanterre. Le WikiVillage, situé dans le 20ème arrondissement, doit ouvrir prochainement. Un gestionnaire spécifique est présent sur chaque site pour s'en occuper au quotidien, encadré par un représentant à l'échelle régionale. ETIC ne prend pas en charge l'accompagnement professionnel des différentes structures occupantes ; une fois un projet lancé, les principales prérogatives d'ETIC concernent la sélection des nouveaux arrivants, la communication autour du projet, la gestion administrative et la vie au sein du site. Pour sélectionner les structures résidentes, ETIC s'appuie sur une charte partagée avec les autres entreprises créées sur le modèle d'*Ethical Property UK* - les «Quintessentielles», qui regroupe différents critères de sélection : la charte stipule que les projets sélectionnés doivent être en adéquation avec les valeurs défendues par ETIC. Le choix est évidemment conditionné par l'offre de locaux disponibles qui doivent correspondre aux besoins des structures, mais le statut ou la taille des candidats ne sont pas des éléments déterminants. Dans le cas du Château de Nanterre, la ville a été en partie associée au projet, et a notamment insisté pour que des structures locales s'y installent.

Les locaux d'activité semblent s'adresser à une grande variété de structures. Une part des occupants des centres ETIC se compose en effet de petites structures : en 2017, 58 % d'entre elles avaient été créées il y a moins de deux ans (ETIC, 2017b p.11). Au Château de Nanterre, de grandes entreprises sont également présentes comme Max Havelaar. ETIC adapte alors les baux aux différents profils : la durée des préavis varie entre un et trois mois selon la taille des structures retenues. Les projets ne sont habituellement lancés qu'après un diagnostic d'acteurs minutieux qui permet d'avoir une première idée des potentiels futurs occupants. Cela diminue le risque financier pris par ETIC et offre la possibilité de prendre en compte les besoins des futurs occupants. Le projet WikiVillage, prévu pour 2021, a par exemple déjà atteint son taux maximal d'occupation. L'objectif générique fixé pour les nouveaux projets est d'arriver à 60% d'occupation avant de lancer les appels à candidature. Au Château de Nanterre, cette présélection a concerné deux structures : a concerné deux structures : United Kitchens et Foodentropie, qui occupent plus de 50 % de la surface utile (ETIC, 2017b)).

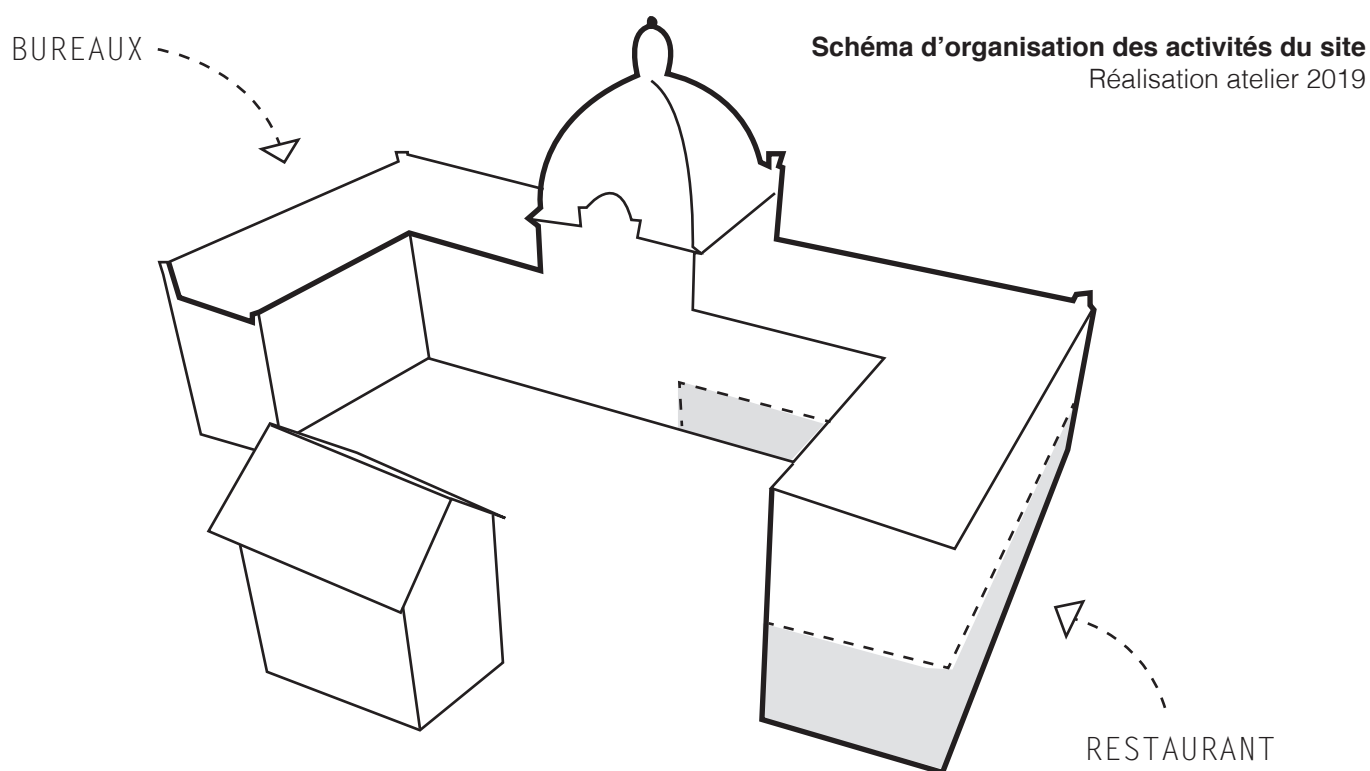
Concernant la discussion autour de l'évolution des locaux durant la phase de chantier, l'exemple qui nous a été donné dans nos entretiens est le site HEVEA à Lyon : les architectes se sont adaptés aux demandes des structures présélectionnées, et si un rez-de-chaussée commercial était initialement envisagé, l'arrivée d'une boulangerie au sein du projet a permis d'affiner la programmation et d'y inclure un four à pain. Cette démarche se heurte rapidement à quelques limites, notamment le fait que la majorité des locaux doit conserver une certaine polyvalence pour assurer la rotation des structures résidentes.



Photographie du château de Nanterre côté cour
www.foodentropie.com

ETIC s'investit aussi directement dans l'aménagement physique de ses projets et mobilise son réseau d'acteurs de l'ESS (un partenariat existe par exemple avec Emmaüs France) pour récupérer plus facilement des biens (notamment du mobilier). Plus généralement, ETIC se donne pour objectif de produire des locaux de qualité, respectueux de l'environnement, mais à moindre coût car un investissement initial plus élevé entraîne une hausse mécanique du loyer payé par la SAS ; elle se répercute à terme sur les loyers proposés, donc sur les structures résidentes.

Largement impliquée dans les décisions importantes au lancement des projets, ETIC semble se mettre plus en retrait pour laisser la place à la vie quotidienne des structures résidentes. En se chargeant des responsabilités administratives et juridiques, de la mise en réseau et de l'animation du site, ETIC cherche à faciliter l'appropriation du site par ses occupants³⁸.



LES FACTEURS D'ATTRACTIVITÉ POUR LES STRUCTURES HÉBERGÉES

Pour le projet du Château de Nanterre, ETIC déclare des prix de locations près de 10 % inférieurs au marché immobilier classique, mais les entretiens que nous avons menés montrent que ces prix ne semblent pas forcément si attractifs aux structures résidentes.

Si la rationalité économique reste l'une des principales motivations d'installation sur le site, elle n'est pas la seule. Les structures résidentes mettent en avant la qualité des services proposés par ETIC. Par exemple, un des locataires d'un poste de co-working nous a indiqué que pour le même prix il ne bénéficiait que d'un poste de travail non attribué en *open space*³⁹. C'est donc sur la question des services et des externalités positives du Château qu'ETIC se démarque. Là où une analyse comparative qui ne concernerait que l'aspect financier montrerait que le Château de Nanterre se situe dans le même ordre de prix qu'un autre espace de coworking, une part de son loyer est constitué de la valorisation des services qu'il propose et que les structures intègrent dans leur recherche de locaux d'activité. Les structures résidentes interrogées mettent en avant les conditions tarifaires mais aussi la possibilité de profiter de salles de réunions mutualisées et utilisables selon un quota d'heures. Pour la co-fondatrice de l'association «Les Impliqués», une structure résidente, cet élément a été déterminant car elle avait besoin d'une salle de réunion suffisamment importante pour accueillir ses réunions de travail. Elle devait également avoir des conditions de rétractation flexibles afin de ne pas avoir à payer des arrhes en cas d'annulation, faute de participants. Les autres espaces visités avant de choisir de s'installer au Château de Nanterre étaient plus contraignants. Par exemple, les services proposés par la municipalité n'offraient pas une telle flexibilité. Cette mise à disposition d'espaces constitue un point important dans la décision de s'installer sur le site, mais peut également devenir un élément de conflit.

En effet, les espaces mutualisés sont loués en fonction d'un quota de temps via l'outil choisi pour la gestion interne du site, le réseau numérique collectif *Social Change Platform* (SCP). Ce quota n'était originellement pas conçu comme un élément contraignant, mais l'arrivée au Château de Nanterre de structures avec une masse salariale importante a bousculé cet équilibre, car cela a rendu le dialogue plus complexe et les informations plus dures à transmettre. De ce fait, certains employés dépassaient largement leur quota sans même savoir qu'il existait des plafonds.

Dans les services proposés par ETIC, on trouve aussi la mutualisation de certains équipements car certains matériels, notamment les machines de reprographie, sont mutualisés à l'échelle du projet. Ils permettent d'amortir des coûts de fonctionnement qui auraient été plus élevés pour les structures résidentes si elles avaient dû s'équiper seules. La qualité physique des locaux semble aussi être un atout : ils sont remis à neuf, conçus pour respecter certaines normes environnementales et offrent quelques espaces de vie en collectivité dont une petite cuisine. Dans une moindre mesure, le cadre dans lequel se trouve l'atmosphère générale et l'ambiance de travail ont aussi été mentionnés comme des plus-values importantes recherchées par les occupants.

La motivation d'installation la plus évoquée reste cependant la volonté de s'inscrire dans un « réseau d'acteurs innovants » et de faire des « rencontres stimulantes »⁴⁰ propices aux collaborations professionnelles. Même si toutes les structures n'interviennent pas dans le même secteur d'activités - des agences de communication (RedFox, AtriumConseil), un réalisateur de films publicitaires ou encore une agence d'ingénierie immobilière (Smartenon) louent des espaces de travail, leur regroupement au sein du Château de Nanterre a permis à certaines d'entre elles de nouer des partenariats. A cet égard, il est possible de citer l'exemple de l'association "Les Impliqués". Cette association d'orientation et de réinsertion professionnelle a organisé les Electric Days pour le compte d'EDF. Elle a proposé à United Kitchens, un « incubateur culinaire » hébergé au Château, d'assurer le service de traiteur. Au sein de ces nouvelles structures, plusieurs viennent directement de la commune de Nanterre, ce qui a été encouragé par l'implication de la ville et de la SEMNA dans le projet.

D'autres avantages comparatifs proposés par le Château ont été évoqués dans les différents entretiens comme le bénéfice d'image qu'offre l'implantation sur le site. Pour les structures résidentes, bénéficier de la communication globale d'ETIC et du projet «Château de Nanterre» leur permettrait d'élargir leur public et serait un atout non négligeable⁴¹. Elles tirent parti des canaux de diffusion et des réseaux sociaux du Château qui informent de leurs événements, et profitent de l'image de marque du projet du Château de Nanterre.

40 - Entretien avec la responsable Île-de-France d'ETIC, 05/02/2019

41 - Entretien avec le président de Smartenon, 05/02/2019

Entretien avec la co-fondatrice de l'association Les Impliqués, 05/02/2019

SOCO : UNE FONCIÈRE IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE EN COENTREPRISE

ETIC n'est pas la seule foncière solidaire en France : la création de la foncière solidaire SoCo en décembre 2018 a été très médiatisée⁴². SoCo résulte de l'association tripartite d'Altarea Cogedim, du Crédit Coopératif, une des premières banques solidaires de France et de l'entreprise Baluchon, une entreprise solidaire d'utilité sociale agissant sur la transition alimentaire et le développement économique. Baluchon développe principalement trois activités : traiteur, restauration anti-gaspillage et gestion de « tiers-lieux inclusifs »⁴³. Elle a également une association appelée « À table, citoyens », spécialisée dans l'accueil de jeunes structures qui travaillent autour de la transition alimentaire.

SoCo a été créée à l'initiative du promoteur immobilier Altarea Cogedim dans le cadre de sa réponse à un appel à projets organisé par la SEMAPA et dont le fonctionnement s'inspirait des appels à projets urbains innovants Inventons la Métropole du Grand Paris (IMGP). Le promoteur a ainsi été désigné pour livrer en 2021 un programme de logements dans le 13ème arrondissement de Paris. Si la foncière SoCo a vocation à gérer plusieurs espaces commerciaux, elle doit tout d'abord permettre l'implantation d'un local d'activité de 300 m² en rez-de-chaussée dans le cadre de ce projet immobilier : le Bouillon Club. Il sera dédié à l'alimentation responsable et sa gestion sera confiée à Baluchon.

Les entretiens menés montrent que l'enjeu n'est pas le même pour tous les associés de la foncière. Pour Altarea Cogedim, l'enjeu de séduction lié aux obligations du concours⁴⁴ constitue la principale motivation : une des conditions du concours était de développer un projet comprenant une activité à dimension sociale. Ce concours a aussi été l'occasion pour eux de repenser leur activité et d'essayer de l'adapter aux évolutions récentes, comme le changement des modes de consommation, la promotion des circuits courts et la baisse d'attractivité des commerces physiques.

42 - Il est intéressant de voir le développement d'un discours lié à l'innovation autour de SoCo, présentée dans un grand nombre d'articles de presse comme "la première foncière commerciale solidaire en France".

Voir notamment le site Zone bourse (<https://www.zonebourse.com/ALTAREA-COGEDIM-5310/actualite/Altarea-Cogedim-Baluchon-et-le-Credit-Cooperatif-creent-SoCo-fonciere-commerciale-solidaire-en-27715607/>) consulté le 05/03/2019 et le site Business Immo (<https://www.businessimmo.com/contents/105252/altarea-cogedim-cree-soco-premiere-fonciere-solidaire-commerciale>) consulté le 05/03/2019.

Cette appropriation d'un vocabulaire pensé comme innovant ressort également dans le communiqué de presse d'Altarea Cogedim, qui préfère parler de "joint venture sociale" plutôt que de coentreprise ou d'entreprise commune pour l'association des trois acteurs.

Source : site d'Altarea Cogedim (http://www.altareacogedim.com/sites/altarea/IMG/pdf/CP-FONCIERE_SOLIDAIRE-051218_VDEF.pdf) consulté le 05/03/2019

43 - Site Le mouvement des entrepreneurs sociaux (<http://mouves.org/portrait/portraits-entrepreneurs-sociaux/louise-fourquet-co-fondatrice-de-baluchon/>) consulté le 04/03/2019

44 - Entretien avec le directeur du développement et directeur du développement adjoint d'Altarea Cogedim, 28/02/2019

Pour Baluchon, le principal intérêt est d'intégrer le monde de la promotion immobilière en y apportant une dimension sociale. Son objectif est de se nourrir de l'expertise d'Altarea Cogedim en matière de promotion immobilière pour se développer, tout en cherchant à éviter que l'intégration de Baluchon au groupement ne constitue qu'un faire-valoir social⁴⁵. La présence du Crédit Coopératif permet de penser le lien entre le projet global et les futures structures résidentes puisqu'il leur propose un accompagnement ainsi qu'une aide au montage de modèles économiques.

Le montage de l'opération du Bouillon Club devrait reposer sur un système de péréquation. Altarea Cogedim envisage ainsi de céder gratuitement le local à SoCo en utilisant les recettes tirées de la vente des logements. Cette péréquation est également rendue possible par la réduction des charges foncières consentie par la SEMAPA en échange de l'implantation d'un projet social sur une durée minimum de 15 ans, ce qui représente une longue durée pour Altarea Cogedim. Cependant, la cession du local reste aujourd'hui l'un des principaux obstacles. En effet, il est impossible de céder un local sans contreparties pour des raisons fiscales afin d'éviter des opérations frauduleuses masquant la valeur d'un bien. Altarea Cogedim a un temps envisagé de mettre en avant les retombées présumées positives du projet, en transformant cette valeur en « servitude d'usage social »⁴⁶, mais cette notion n'existe pas dans le droit français.

Le montage du projet du Bouillon Club n'est donc pas stabilisé et aucun outil juridique novateur n'a été mobilisé pour le moment. C'est plutôt la combinaison d'outils existants et la collaboration entre un promoteur immobilier, une entreprise ESUS et une banque de la finance solidaire qui sont présentées comme innovantes. Les acteurs de SoCo sont aujourd'hui à la recherche d'un nouveau modèle plus facilement diffusable et reproductible.

45 - Entretien avec la directrice générale de Baluchon, 01/02/2019

46 - Entretien avec la directrice générale de Baluchon, 01/02/2019

CONCLUSION

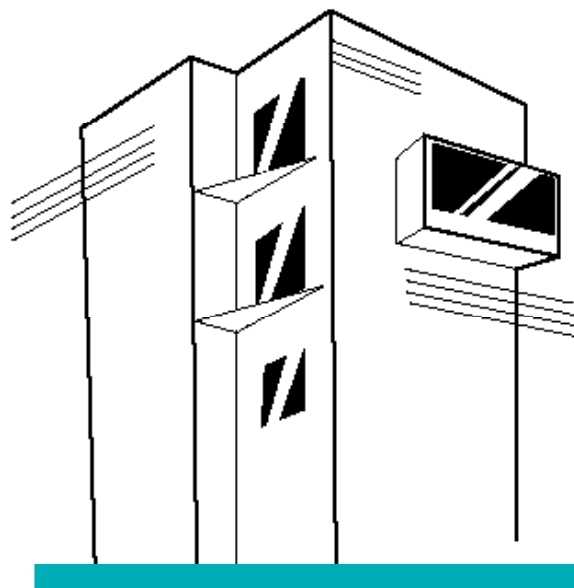
L'étude du Château de Nanterre permet de saisir le fonctionnement d'une foncière solidaire, ETIC, qui existe depuis 2010 et gère aujourd'hui sept projets en France. Pour favoriser le développement d'activités à dimension sociale ou environnementale, cette foncière mobilise de nombreux leviers qui permettent de produire des locaux d'activités à des prix inférieurs à ceux du marché.

Le rôle du bail emphytéotique dans la baisse des prix de sortie est compliqué à mesurer. En revanche, d'autres outils plus classiques peuvent être identifiés. ETIC regroupe tout d'abord des activités traditionnellement séparées comme la prospection, la gestion immobilière ou l'animation de sites, ce qui réduit le nombre d'intermédiaires et donc le coût des opérations. La gestion de plusieurs projets permet aussi à la foncière de réaliser des économies d'échelles notamment en standardisant les modes de gestion. Enfin, la stabilité économique du modèle semble reposer sur l'attractivité des services proposés en comparaison avec les espaces de coworking qui représentent la principale offre concurrente. Les espaces mutualisés, les collaborations espérées et l'image associée aux centres ETIC sont des éléments importants pour les structures qui résident aux Châteaux de Nanterre. L'exemple du Château de Nanterre et plus largement le fonctionnement de la foncière ETIC permettent donc de mettre en lumière d'autres leviers que la péréquation pour produire des locaux d'activités à des prix moins élevés que ceux du marché.

3

EXROTAPRINT

WEDDING / BERLIN

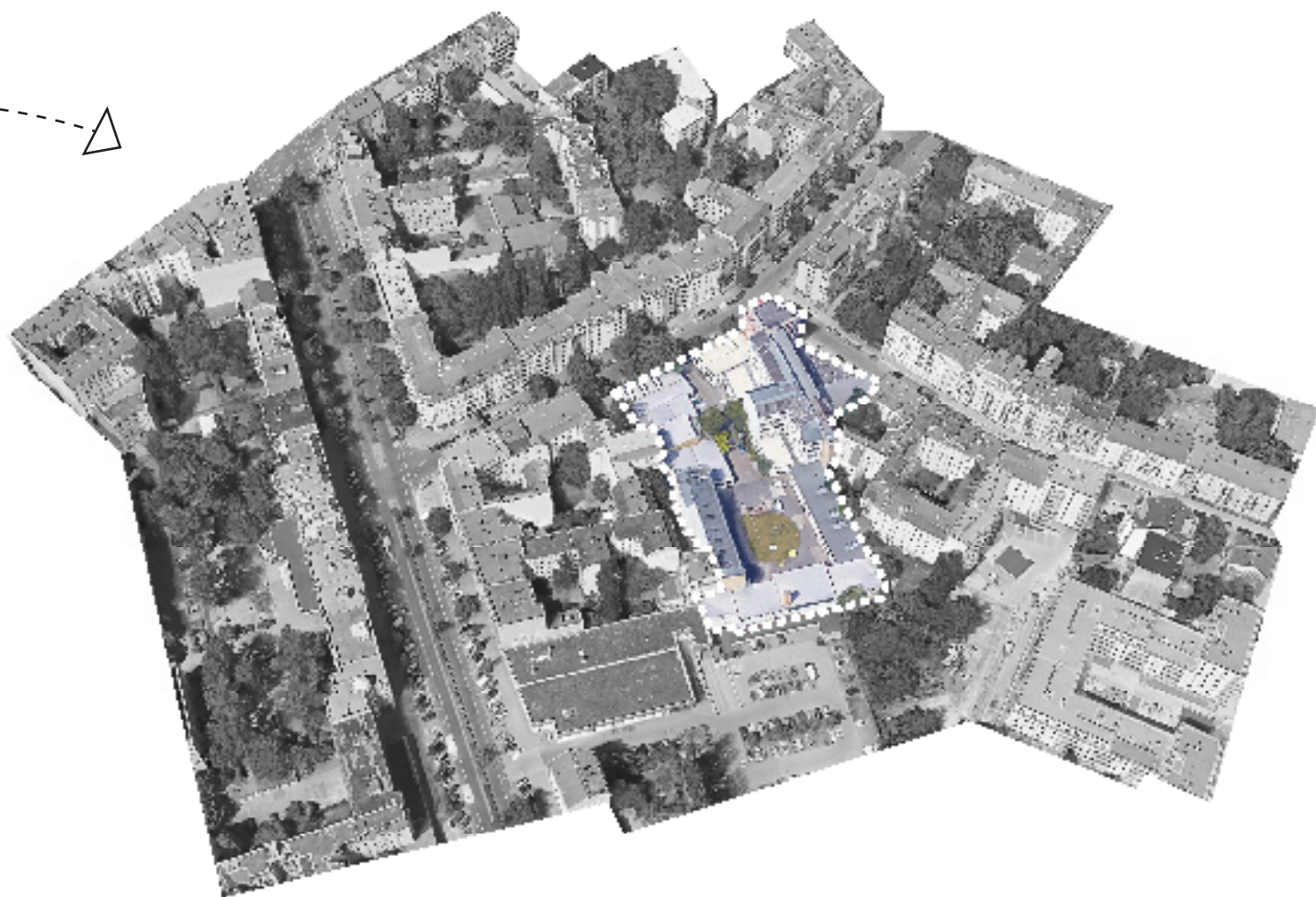




QUARTIER DE WEDDING

0 1Km

Direction
Porte de Brandebourg



EXROTAPRINT

0 50m

Triptyque cartographique de localisation du site

Source : Réalisation atelier 2019

Fond de carte : Google Earth (2019)



0 10Km





Photographie de la tour principale du bâtiment

Source : secrecitytravel.com

FICHE DU PROJET

Localisation

Quartier de Wedding, Berlin

Contexte foncier

Tendu
(détendu à l'acquisition)

Début du projet

2007

Acteurs à l'initiative du projet

Collectif d'artistes dont Les Schliesser et Daniela Brahm

Programmation

Locaux d'activités
(1/3 ateliers d'artistes, 1/3 activités à vocation sociale, 1/3 entreprises commerciales et artisanales)

Superficie

10.000 m²

Coût d'acquisition

600.000€

Outils utilisés

Fondations, bail emphytéotique

INTRODUCTION

Le projet d'ExRotaprint se situe à Berlin, dans le quartier de Wedding au nord-ouest de la ville. Le contexte spécifique de la capitale allemande invite à revenir brièvement sur l'évolution du marché immobilier après la chute du mur et la Réunification afin de mieux comprendre les raisons d'être d'ExRotaprint.

La Réunification allemande a été un enjeu économique et politique important, particulièrement à Berlin devenue capitale de l'Allemagne unifiée en 1991 au détriment de Bonn. Les conséquences économiques de la chute du mur ont été nombreuses, et notamment à Berlin où elles se font sentir à l'Ouest comme à l'Est. A l'Est, la Treuhandanstalt (« agence fiduciaire ») a été chargée de produire un inventaire de l'économie de l'ancienne RDA et de mener à bien la privatisation d'un grand nombre de biens. Cette restructuration économique s'est traduite par un processus de désindustrialisation et un plan de licenciement massif qui ont fortement participé à paupériser la population¹³. A l'Ouest, les aides fédérales se sont amenuisées et les allègements fiscaux ont progressivement été supprimés. Les pouvoirs publics locaux ont été obligés de prendre en charge un nombre croissant de dépenses, ce qui les a conduit au bord de la faillite (Bocquet, Laborier, 2016). Ces différents facteurs ont eu des conséquences spatiales importantes, perceptibles notamment à travers l'apparition de nombreuses friches. Elles ont également ralenti l'activité économique et fait fluctuer les prix fonciers (baisse dans un premier temps puis stagnation avant l'envolée récente).

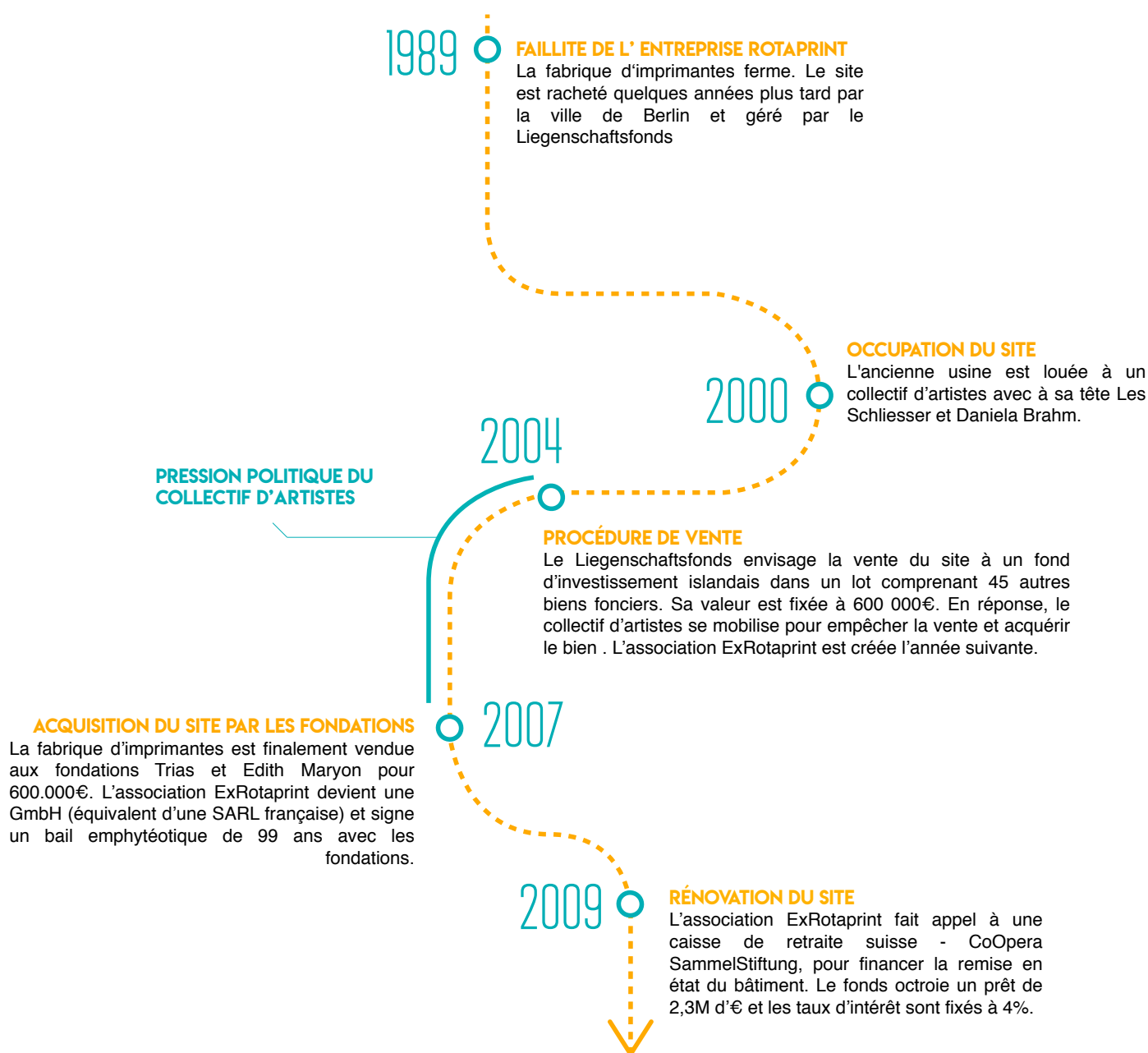
La Réunification a aussi eu pour conséquence de transformer Berlin en ville-chantier, avec un remodelage important des infrastructures et de l'immobilier commercial (Bernt et al., 2013). Au début des années 2000, la profusion de locaux à venir a contribué à faire monter les prix qui n'ont dès lors cessé de grimper. Berlin est devenu une ville attractive pour les investisseurs et depuis 2004, le cabinet britannique Knight Frank estime que les prix ont augmenté de plus de 120 % (Knight Frank, 2019). Cette attractivité nouvelle est la cause de l'apparition d'une bulle spéculative, les ventes de biens prenant aujourd'hui en compte cette hausse de valeur potentielle. Pour la Bundesbank, les biens sont en moyenne surestimés de 35 % (Deutsche Bundesbank, 2019).

La spéculation immobilière est récemment devenue un sujet politique important. Par exemple, les locataires d'appartements de la Karl Marx Allee appartenant au groupe Deutsche Wohnen se sont unis pour lutter contre la hausse des loyers et ont réussi à attirer l'attention du maire Michael Müller. Ce dernier a depuis évoqué l'idée de récupérer ces biens en gestion publique et n'exclut pas d'avoir recours à l'expropriation contre les grands groupes immobiliers pour garder des logements à prix abordables¹⁴. On peut également noter les débats récents autour de la création d'un *community land trust* (CLT) berlinois¹⁵ ou l'augmentation du nombre de projets fédérés par le Mietshäuser Syndikat.

13 - Sur les 187 000 emplois industriels de Berlin Est, seuls 37 000 ont été gardés (André, Sicot, 1994).

14 - Le Figaro Immobilier, 29/01/2019, "Berlin se penche sur l'expropriation massive des spéculateurs", Le Figaro, consulté le 03/03/2019

15 - Site de CLT-Initiative (<https://clt-berlin.org/>) consulté le 05/03/2019



Chronologie du projet
Données : Entretiens, exrotaprint.de
Réalisation atelier 2019

C'est dans le contexte de la stagnation des prix fonciers au début des années 2000 que naît l'idée d'ExRotaprint, sur le site d'une ancienne fabrique d'imprimantes du groupe Rotaprint. Après la faillite de l'entreprise en 1989, le site reste vacant quelques années avant d'être racheté par les pouvoirs publics et confié au portefeuille d'actifs du Liegenschaftsfonds, littéralement « fonds des biens fonciers » de Berlin. Créé en 2001, ce fonds avait pour objectif de vendre les terrains publics le plus cher possible, sans se soucier de la programmation future¹⁶. Le foncier d'ExRotaprint a tout d'abord été estimé à 2,18 millions d'euros puis réévalué à plusieurs reprises. Il est finalement inclus dans un lot comprenant 45 autres biens fonciers et sa valeur fixée à 600.000 euros. En 2004, Les Schliesser et Daniela Brahm, deux artistes locataires d'ExRotaprint depuis 2000, apprennent la possible vente du site à un fond d'investissement islandais qui veut y construire des appartements luxueux. Ils ont l'idée de l'acheter eux-même et rassemblent à ces fins les locataires prêts à s'engager avec eux dans une association. Sur les 40 locataires alors présents, sept les rejoignent. Cette association marque le début d'une longue période de négociations avec le Liegenschaftsfonds. Les rapports entre les différentes parties de cette négociation se tendent et conduisent le groupement des locataires à envisager un projet visant à lutter contre la spéculation immobilière. L'arrivée au pouvoir d'élus moins libéraux et notamment de Christian Hanke, maire SPD¹⁷ de l'arrondissement de Mitte, facilite les discussions. Finalement, après une longue période de pression politique, l'usine est officiellement retirée du lot du Liegenschaftsfonds le 20 février 2007 et est vendue le 3 septembre aux fondations Trias et Edith Maryon. Le 1er octobre 2007, le transfert de propriété est définitivement acté et ExRotaprint contracte un bail emphytéotique avec les fondations¹⁸.

16 - Le Liegenschaftsfonds Berlin a été dissout en 2014 et regroupé avec le BIM Berliner Immobilienmanagement qui valorise et loue les biens fonciers publics restants mais ne les vend plus.

17 - Sozialdemokratische Partei Deutschlands, littéralement le parti social-démocrate d'Allemagne.

18 - Site d'ExRotaprint (<https://www.ExRotaprint.de/en/die-uebernahme/>) consulté le 5/03/2019

La GmbH à but non lucratif ExRotaprint a pour objectif d'offrir des locaux à prix abordables qui n'excluent pas de fait certaines structures. Tous ses bénéfices servent à la rénovation, à l'entretien et au fonctionnement du bâtiment de 10.000 m², divisé en trois parts égales destinées à des entreprises, des artistes et des organisations sociales. Le bail emphytéotique signé avec les fondations permet aux occupants de se projeter sur le temps long et de participer à un projet qui lutte contre la spéculation immobilière.

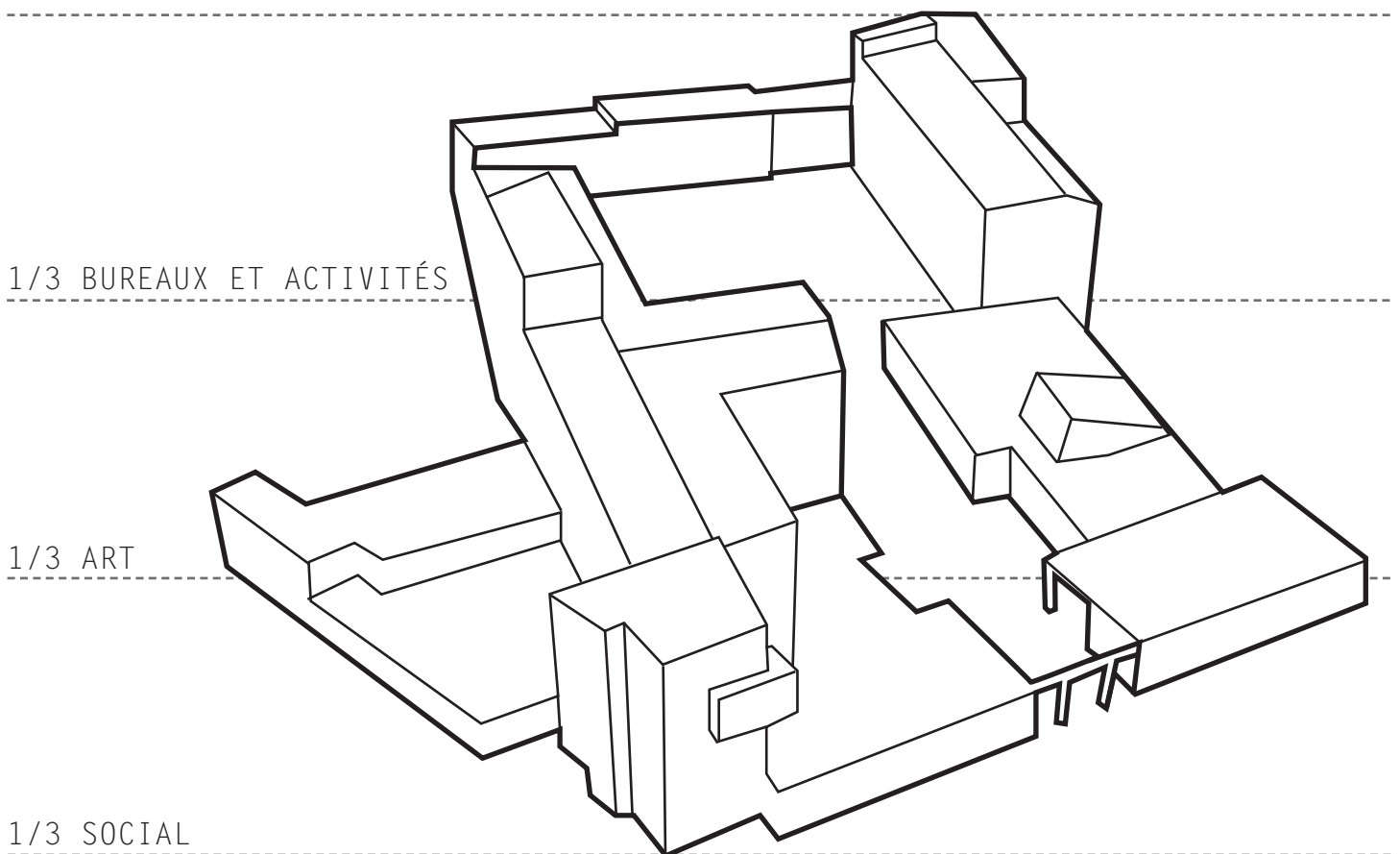


Schéma d'organisation des activités du site
Réalisation atelier 2019

LE RÔLE DÉTERMINANT DES FONDATIONS

Le modèle économique du projet d'ExRotaprint repose en grande partie sur l'intervention de deux fondations allemande et suisse : la fondation Trias et la fondation Edith Maryon. Elles soutiennent le développement de projets considérés comme sociaux et gèrent respectivement 10,1 millions et 131,6 millions d'euros (Stiftung Trias, 2018a ; Stiftung Edith Maryon, 2018). L'encadré ci-contre détaille leur modèle de fonctionnement. Au-delà de l'apport de capital nécessaire à l'acquisition de l'ensemble industriel, elles ont permis à la GmbH ExRotaprint de gagner la confiance des autorités publiques et de mobiliser un ensemble d'acteurs nécessaires à l'aboutissement de leur projet.

Les deux fondations Trias et Edith Maryon jouent un rôle central dans le montage économique du projet. Elles sont propriétaires à parts égales de l'ancienne fabrique d'imprimantes, acquise auprès du Liegenschaftsfonds pour un montant de 600.000 euros. Le prix n'a pas été négocié et correspondait à l'évaluation réalisée par le fonds immobilier en charge de la valorisation des propriétés publiques de la ville de Berlin. Deux éléments principaux expliquent ce prix modéré : le classement d'une partie de l'usine et son mauvais état (Patti, Polyák, 2017)¹⁹. La patrimonialisation du bâtiment a tout d'abord rendu impossible la définition d'un prix par compte-à-rebours, qui aurait pris en compte la valorisation future du site. En effet, les bâtiments classés ne peuvent pas être détruits, ce qui contraint l'évolution du site et sa potentielle valorisation par la construction d'un nouvel ensemble immobilier. Par ailleurs, la mauvaise qualité du bâtiment a contribué à définir un prix peu élevé. La GmbH ExRotaprint a ainsi dû contracter un prêt, auprès d'une caisse de retraite suisse CoOpera SammelStiftung à hauteur de 2,3 millions d'euros pour les travaux de remise en état du bâtiment.

L'association ExRotaprint est titulaire d'un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans et paye une redevance annuelle aux deux fondations qui s'élève aujourd'hui à 30.000 euros soit 5,5 % du prix du foncier. A partir de 2032, l'association versera 18.000 euros, soit 3 % du prix du foncier et ce jusqu'à l'échéance du bail. Les deux fondations partagent presque également cette redevance : la fondation Trias perçoit un montant un peu plus élevé parce qu'elle est à l'origine du marché. Les Schliesser a sollicité son fondateur pour acquérir le site d'ExRotaprint. La définition du montant de la redevance a été négociée, comme c'est le cas pour l'ensemble des projets des fondations Trias et Edith Maryon : le calcul du taux repose à la fois sur le risque que représente l'investissement pour la fondation et sur la solidité économique du projet que le terrain doit accueillir. Les taux peuvent être initialement plus bas afin de ne pas grever le bilan des projets à leurs débuts. Si tous les projets des fondations doivent être à l'équilibre, les taux plus bas sont compensés par une augmentation du montant des redevances pour les occupants qui acceptent de contribuer au développement de futurs projets sociaux²⁰.

19 - Entretien avec le responsable du département Logement et développement urbain de la Senatsverwaltung, 15/02/2019

20 - Site d'ExRotaprint (<https://www.ExRotaprint.de/die-uebernahme/>) consulté le 26/02/2019

Entretiens avec le fondateur de la Fondation Trias et le responsable des relations publiques, de la recherche et du développement de la Fondation Edith Maryon, 11/02/2019 et 13/02/2019

COMPARAISON DES FONDATIONS TRIAS ET EDITH MARYON

Les fondations Trias et Edith Maryon sont toutes deux à but non lucratif et visent à placer hors de la spéculation immobilière des terrains dont elles conservent la propriété éternellement. La durée d'existence des fondations est en effet illimitée. Elles soutiennent le développement de projets non lucratifs et à vocation sociale sur ces terrains en y concédant principalement l'équivalent de baux emphytéotiques appelés *baurecht* ou droit de construction en Suisse et *erbbaurecht* en Allemagne. Leur capital provient en grande partie de dons ou donations sous forme monétaire ou en nature qui sont défiscalisés. Le tableau comparatif présenté ci-dessous permet de donner à voir les différences d'échelle d'intervention et de stratégies de ces deux fondations.

	Fondation Edith Maryon	Fondation Trias
Date de création	1990	2002
Pays d'origine	Suisse	Allemagne
Montant des immobilisations	131,6 M d'€ La fondation est organisée en cinq filiales	10,1M d'€
Source du capital	Dons et donations	
Nombre de projets	122	34
Localisation des projets	Suisse et Allemagne principalement Un projet en France (voir l'encadré Castelforgues p.20) et un en Hongrie	Allemagne
Types de projets privilégiés	Projets à vocation sociale et environnementale La fondation Edith Maryon semble accorder une plus grande importance que la fondation Trias à des projets à dimension écologique	Projets à vocation sociale La fondation cible particulièrement des projets d'habitat à vocation communautaire. En vertu de son statut caritatif, elle ne peut financer que ceux qui incluent des actions spécifique à destination des publics fragiles.
Principaux modes d'action	Équivalent des baux emphytéotiques Plus rarement des baux locatifs classiques	
Stratégies d'implantation	La fondation privilégie la Suisse et l'Allemagne, deux pays aux contextes juridiques proches. La fondation Edith Maryon vend le moins souvent possible les biens qu'elle reçoit en donation. Ses représentants considèrent que cette pratique est contradictoire avec sa visée anti-spéculative.	Faible volonté de se développer en-dehors de l'Allemagne. La fondation privilégie la vente des biens immobiliers lorsque la localisation implique des coûts de gestion trop importants et lorsqu'elle ne peut y développer de projets à vocation sociale.
Missions annexes	Mécénat dans le domaine culturel et artistique	Expertise en matière de montages de projets

Sources : Stiftung Edith Maryon, 2018 ; Stiftung Trias, 2018a, ; Stiftung Trias, 2018b
 Site de la fondation Edith Maryon (<https://maryon.ch/zusammenarbeit/projektzusammenarbeit/>) consulté le 26/02/2019
 Site de la fondation Trias (<https://www.stiftung-trias.de/projekte/>) consulté le 26/02/2019
 Entretiens avec le fondateur de la Fondation Trias, 11/02/ 2019 et le responsable des relations publiques, de la recherche et du développement de la Fondation Edith Maryon, 13/02/2019

Relativement aux taux d'intérêts bancaires, le montant des redevances réclamées par les fondations peut apparaître élevé. Si, dans le cas précis d'ExRotaprint, il est difficile de déterminer si la GmbH aurait pu avoir accès au financement bancaire²¹, le différentiel de taux rémunère en théorie le risque que prennent les fondations en soutenant financièrement des projets qui sont exclus du secteur bancaire. Par ailleurs, cet écart correspond à une internalisation des bénéfices sociaux du projet. Les fondations comme Trias ou Edith Maryon s'engagent uniquement à soutenir des projets sociaux et à garantir l'affectation des biens sur le très long terme. Ce point sera davantage développé par la suite mais les baux incluent des clauses sur l'usage des terrains dont les fondations sont propriétaires. Dans ce contexte, le recours aux deux fondations pour acquérir le foncier d'ExRotaprint implique aussi la garantie que le site conservera sa vocation sociale initiale sur le long terme et qu'il ne sera pas soumis à des logiques spéculatives.

Au-delà de ce soutien financier, le recours aux fondations a présenté deux avantages : leur implication dans le projet d'ExRotaprint a permis d'acquérir la confiance des acteurs publics pour obtenir la cession du site et de mobiliser un réseau d'acteurs solide. L'intervention d'acteurs financiers externes à ExRotaprint a ainsi convaincu les représentants du Liegenschaftsfonds de céder le bien. Même si dans le cadre de la politique de cession foncière de la ville de Berlin, les négociations avec des fondations ont été plutôt rares, les acteurs publics avaient été convaincus de la solvabilité financière de ce type de structures par des expériences antérieures. Bien plus, un détour par l'histoire du projet permet de mesurer le réseau d'organisations²² mobilisé grâce aux fondations. Les artistes à l'origine du projet, notamment Les Schliesser, ont initialement sollicité la fondation Trias, alors très jeune et n'ayant pas les fonds nécessaires, pour acquérir le site. C'est ensuite le directeur de la fondation Trias qui a mobilisé les représentants de la fondation Edith Maryon avec qui ils étaient en contact régulier. Enfin, la GmbH ExRotaprint a pu solliciter un prêt auprès de la caisse de retraite coopérative CoOpera SammelStiftung qui assure l'ensemble des salariés de la fondation. La caisse de retraite a participé au financement de plusieurs projets de la fondation Edith Maryon²³.

21 - Sur le site internet d'ExRotaprint (<https://www.ExRotaprint.de/die-uebernahme/>) consulté le 26/02/2019, la chronologie du projet indique qu'un recours à un prêt auprès de la GLS Bank a été envisagé avant d'être finalement abandonné. Les raisons ne sont pas précisées et nous n'avons pu rencontrer ni les artistes à l'initiative du projet ni des représentants de la GLS Bank. Nous ne pouvons donc pas conclure à l'impossibilité de la GmbH ExRotaprint de solliciter des financements bancaires.

22 - Un réseau d'organisations se définit par un ensemble d'interactions qui lient ses différents membres et par lesquelles circulent des ressources (Grossetti, Barthe, 2008).

23 - Entretiens avec le responsable du département Logement et développement urbain de la Senatsverwaltung et le directeur général de CoOpera SammelStiftung PUK, 15/02/2019

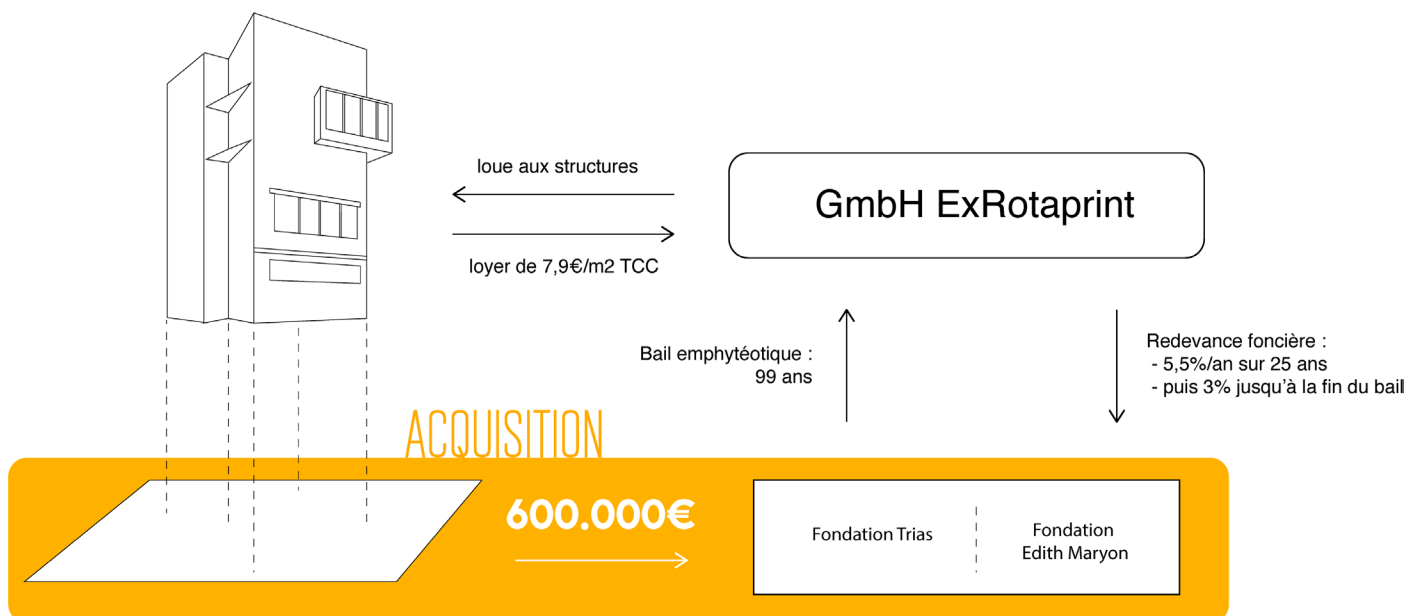


Schéma du montage foncier du projet

Données : Entretien, exrotaprint.de
Réalisation atelier 2019

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE QUI FAVORISE L'IMPLANTATION PÉRENNE DES STRUCTURES

La volonté du projet est de favoriser une répartition égalitaire des activités : un tiers des locaux est à destination d'entreprises commerciales et artisanales, un tiers à destination d'activités à caractère social et un tiers à destination d'artistes. Les structures de petite et de moyenne taille sont privilégiées. La quasi-totalité de celles que nous avons interrogées est arrivée dans les locaux au début du projet : les structures sont majoritairement installées depuis une dizaine d'années dans les lieux. Le taux d'occupation du site a rapidement atteint son plafond. Aujourd'hui, les 10.000 m² d'espaces d'ExRotaprint sont presque totalement occupés, notamment grâce aux loyers abordables et à la diversité de l'offre locative allant « de l'atelier industriel de 600m² aux petits bureaux et studios d'art de 20m² »²⁴. Compte tenu de la diversité de l'offre locative, nous pouvons supposer que chaque locataire a pu trouver un local adapté à son activité. L'entreprise de photographie KGB Location Service a par exemple occupé des espaces situés dans la tour principale du site avant d'être affectée à un autre local, en rez-de-chaussée qui correspondait davantage à ses besoins.

Le prix mensuel au m² est appliqué à l'ensemble des locaux proposés : il est fixé à 5,40 euros/m² de loyer et 2,50 euros/m² de charges. Pour les structures hébergées, ce faible loyer semble participer à la stabilité économique, voire au développement de leur activité. Par exemple, le paiement du loyer représente seulement 10 % du budget de l'entreprise KGB Location Service. Si l'architecte-menuisier rencontré n'a pas donné de chiffres équivalents, il a néanmoins indiqué que le montant peu élevé de son loyer lui aurait permis de développer son entreprise et qu'il envisage désormais de chercher un nouveau local plus spacieux pour accompagner ce développement.

De manière générale, l'accent est mis sur le faible taux d'effort des structures dans le paiement de leurs loyers respectifs²⁵. Ce prix, que l'ensemble des structures interrogées qualifie de bon marché, n'a pas changé depuis la création du projet. Lorsque ce fait est mis en perspective avec la hausse des prix immobiliers et fonciers berlinois depuis plusieurs années, ces loyers, déjà faibles au début des années 2000, restent aujourd'hui bien en dessous des prix du marché. La fixation d'un loyer unique pour tous amène également à un autre constat, celui d'une absence de péréquation appliquée à l'échelle du site selon le niveau de rentabilité des activités. Ces engagements sont au coeur de la volonté politique des initiateurs du projet : ExRotaprint a été conçu comme un projet ne cherchant pas le profit et comme une possibilité donnée à des structures peu rentables de profiter d'un espace de travail bon marché.

Bien que nous n'ayons pu statuer avec précision sur les clauses précises des contrats de location signés entre les différentes structures et l'association ExRotaprint, il apparaît que ces derniers courent sur un minimum de cinq ans assorties d'un préavis d'un mois et sont à reconduction tacite : en d'autres termes, les structures peuvent décider de rester le temps qu'elles souhaitent. Dans la mesure où elles payent un loyer peu élevé et peuvent rester indéfiniment sur le site, les structures occupantes bénéficient d'une rente de situation, un fort avantage relativement à leurs concurrents qui louent des espaces de travail sur le marché, ce qui pose la question du mode de sélection de ces locataires.

25 - Entretiens avec le directeur général d'Acuros, un architecte-menuisier de Fri. Möbel und häuser et un photographe de KGB Location service, 11/02/2019, 13/02/2019 et 14/02/2019
Site d'ExRotaprint (<https://www.ExRotaprint.de/en/vermieten/>) consulté le 4/03/2019



Photographie de la façade sur rue du bâtiment
Photographie personnelle prise le 13/02/2019

LE CONTRÔLE DE L'AFFECTATION DU BÂTIMENT

À partir des informations recueillies, il semble que la sélection des locataires d'ExRotaprint repose principalement sur les membres fondateurs du projet²⁶. Inversement, le rôle des fondations qui détiennent le foncier est plus limité. La sélection respecte à la fois la répartition des activités en trois catégories égales (sociale, artistique et entrepreneuriale) et fait intervenir des réseaux d'interconnaissance. Interrogés au sujet de leur arrivée sur le site, plusieurs locataires ont ainsi mis en avant les relations qui les liaient aux membres fondateurs du projet comme Daniela Brahm, Les Schliesser ou Anna Schuster. De manière générale, la gouvernance d'ExRotaprint et la prise de décisions concernant le fonctionnement du site paraissent centralisées. Elles sont principalement assurées par un cercle réduit d'une dizaine d'occupants qui sont cooptés par les membres fondateurs du projet. S'ajoute à ce cercle l'association des locataires - le RotaClub, dont le rôle semble plus restreint²⁷.

Les fondations Trias et Edith Maryon possèdent un poids peu important dans la définition de la programmation d'ExRotaprint et donc dans le choix des locataires. En théorie, elles disposent de plusieurs outils qui leur permettent de contrôler le contenu du projet. Les baux incluent des clauses concernant la programmation et, en cas de non-respect de ces engagements, le bien peut même être saisi. Cependant, en pratique, ce contrôle apparaît beaucoup plus limité. Les représentants des fondations ne sont pas directement impliqués dans la gouvernance du projet et ne visitent le site qu'une ou deux fois par an²⁸. L'exemple du Castel Forgues, le seul projet de la fondation Edith Maryon en France offre le point de vue des habitants du site sur les contraintes imposées par la fondation et soutient cette conclusion.

26 - Les représentants de six structures résidentes ont été rencontrés alors qu'ExRotaprint héberge 42 entreprises et associations.

27 - Entretiens avec le CEO d'Acuros, le coordinateur de la section Berlin-Brandebourg de Friedensdorf International, un photographe de KGB Location Service, un architecte-menuisier de Fri.Möbel und häuser et une chargée de projet Education et promotion de l'emploi de Zukunftsbau GmbH, 11/02/2019, 12/02/2019, 13/02/2019 et 14/02/2019

28 - Entretiens avec le fondateur de la Fondation Trias et le responsable des relations publiques, de la recherche et du développement de la Fondation Edith Maryon, 11/02/2019 et 13/02/2019

LE POINT DE VUE DES OCCUPANTS SUR LE CONTROLE EXERCÉ PAR LES FONDATIONS : LE CAS DU CASTEL FORGUES

Le cas du Castel Forgues, le seul site détenu par la fondation Edith Maryon fournit un bon contrepoint pour comprendre la nature du contrôle qu'exerce la fondation sur l'affectation des sites qu'elle possède. En effet, les informations nous ont été relativement plus accessibles que dans le cas de projets allemands ou suisses pour lesquels la barrière de la langue a parfois constitué un obstacle non négligeable. Il permet par ailleurs de compenser dans une certaine mesure l'absence d'entretien avec les porte-paroles de la GmbH ExRotaprint : Les Schliesser et Daniela Brahm.

Castel Forgues est un ancien château situé à Jurançon, une commune voisine de Pau dans le Sud-Ouest dans le France. Le site comprend un bâtiment d'une superficie de 250 m² implanté sur un terrain de 16 hectares²⁹. Il est propriété de la fondation Edith Maryon depuis 1998. Depuis 2017, le site est loué par un collectif de trois personnes regroupées en association loi 1901 pour y développer un pôle associatif axé autour de la permaculture. Il s'agit d'un bail locatif d'une durée de six ans, qui sera éventuellement reconduit pour une plus longue durée - 30 ans, à son échéance. Le loyer s'élève aujourd'hui à 1.500 euros par mois, la fondation ayant d'abord accordé un loyer nul pour la première année et consenti un montant peu élevé pour laisser à l'association le temps d'initier son projet. Si, à terme, les trois habitants du site envisagent d'utiliser les recettes de la location de chambres d'hôtes pour honorer le paiement des loyers, ce dernier repose pour l'instant principalement sur les capitaux personnels des habitants.

Les échanges avec les habitants du Castel Forgues ont permis de mettre au jour des dispositifs qui permettent à la fondation de contrôler l'affectation du site. Le président leur rend visite régulièrement et les habitants se sont engagés à envoyer tous les trimestres un rapport d'activité. En revanche, la pression exercée par ces modalités de contrôle est apparue comme peu importante : un des habitants, présent sur le site dès le début a ainsi mis en avant la nature économique des exigences de la fondation Edith Maryon. Elle semble avant tout chercher à garantir un paiement des loyers régulier et le maintien en l'état du site.

Si le cas de Castel Forgues permet d'analyser en pratique comment s'exerce le contrôle de la fondation, son caractère exceptionnel parmi les projets de la fondation Edith Maryon empêche malheureusement toute généralisation. Il s'agit de sa seule propriété en France, ce qui représente d'ailleurs pour la fondation des coûts de gestion important et d'un bail locatif, un outil rarement utilisé par la fondation³⁰. Il est donc difficile de déterminer si le faible contrôle exercé par la fondation est une réalité pour toutes ses propriétés où s'il provient avant tout du caractère marginal du Castel Forgues dans les activités de la fondation Edith Maryon.

29 - Site de la fondation Edith Maryon (<https://maryon.ch/liegenschaft/castel-forgues/>) consulté le 26/02/2019

30 - Entretiens avec Clément et Christian, habitants du Castel Forgues, 31/01/2019 et 19/02/2019
Entretien avec le responsable des relations publiques, de la recherche et du développement de la Fondation Edith Maryon, 13/02/2019

CONCLUSION

Le projet d'ExRotaprint est aujourd'hui considéré comme un modèle par les représentants de la ville de Berlin³¹. L'objectif du collectif, installé de manière précaire sur le site depuis 2000 et de manière pérenne depuis 2007, était d'offrir des espaces de travail à des tarifs accessibles pour des activités artistiques, sociales et artisanales peu rentables et de faire sortir le site des logiques de spéculation immobilière. Ces objectifs ont été remplis puisque le taux d'occupation du site est à son maximum et les loyers n'ont pas augmenté depuis 2007 : ils sont de 5,40 euros/m² sans charge par mois et 7,90 euros/m² charges comprises, ce qui est bien en dessous des prix du marché berlinois actuel.

Ce projet a bénéficié de certaines conditions qui ont favorisé son émergence, notamment le contexte foncier berlinois peu cher dans les années 2000, particulièrement dans le quartier de Wedding (Holm, Lebuhn, 2017), et le contexte politique de vente du foncier public par le Liegenschaftsfonds de Berlin. Toutefois, l'acquisition n'a pas été évidente et n'a été rendue possible qu'après un long travail de mobilisation publique et de négociations par les membres du collectif ainsi que par le recours à deux fondations spécialisées dans la gestion foncière et immobilière. L'implication des deux fondations dans le montage foncier et économique du projet a été déterminante. Elle a permis d'obtenir la confiance de la Senatsverwaltung, d'impliquer un vaste réseau d'acteurs et d'acquérir le foncier sur lequel l'association ExRotaprint exerce des droits d'usage grâce à un bail emphytéotique.

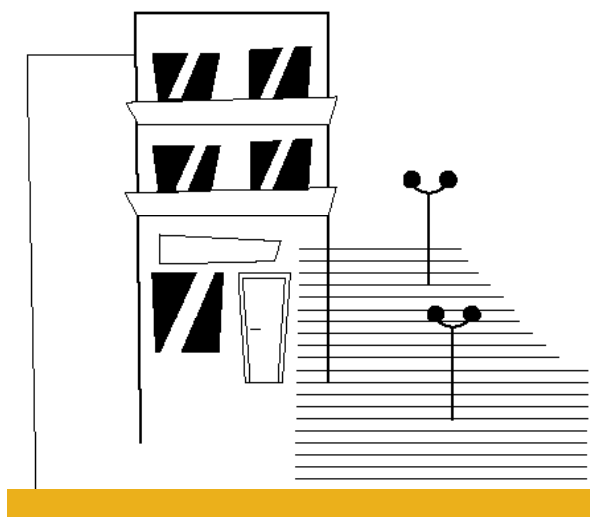
31 - Entretien avec le responsable du département Logement et développement urbain de la Senatsverwaltung, 15/02/2019



4

RUES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

CRÊT DE ROC / SAINT-ÉTIENNE





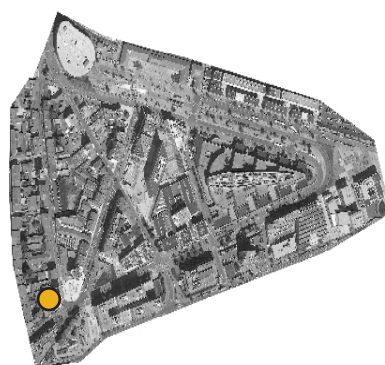
QUARTIER CRÊT DE ROC

0 200m



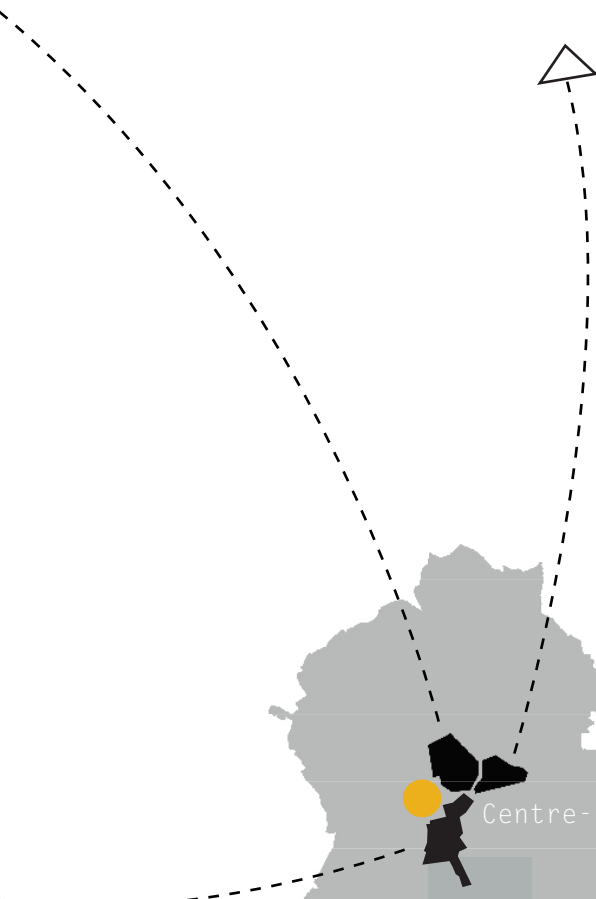
QUARTIER SAINT ROCH

0 200m



QUARTIER CHÂTEAUREUX

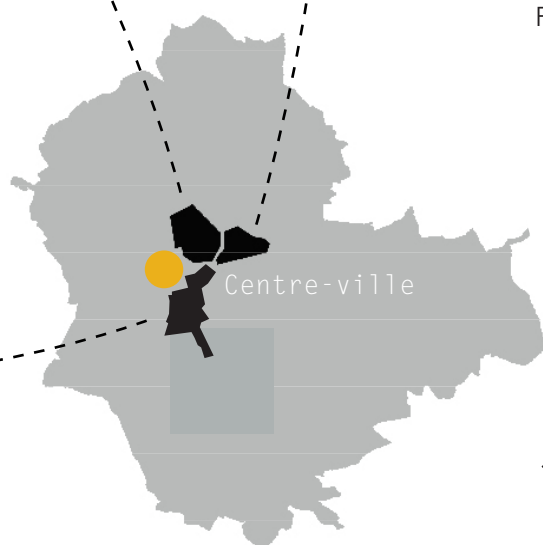
0 200m



Triptyque cartographique de localisation du site

Source : Réalisation atelier 2019

Fond de carte : Google Earth (2019)



SAINT-ÉTIENNE

0 5Km

CRET-DE-ROCH



Photographie des marches du quartier Crêt de Roc

Source : www.ruesdudeveloppementdurable.fr/index.php/lassociation/quartier/

FICHE DU PROJET

Localisation

Quartiers Saint-Roch, Crêt de Roc et Châteaueux, Saint-Étienne

Contexte foncier

marché détendu et forte vacance

Début du projet

2012

Acteurs à l'initiative du projet

Rues du développement durable

Programmation

Locaux d'activités (artisanat, local à vélo, médecines alternatives)

Superficie

560 m² de surface de plancher totale

Coût d'acquisition

42.000€ pour le local acheté par la foncière Crêt de Liens

Outils utilisés

foncière solidaire, portage locatif

INTRODUCTION

Le projet étudié à Saint-Étienne est un projet de redynamisation des rez-de-chaussée vacants mené par l'association Rues du développement durable créée en 2009. Elle cible principalement le quartier de Crêt de Roc à Saint-Étienne, dont le taux de vacance commerciale dépassait 40 % en 2010 (RDD, Saint-Étienne Métropole, 2017). Il s'agit d'un quartier populaire, marqué par une forte tradition militante par le biais de l'Amicale laïque notamment (Morel Journal, Sala Pala, 2018) et aujourd'hui ciblé par la politique de la ville. Une partie du quartier est en effet incluse dans le périmètre du quartier prioritaire de la ville (QPV) Crêt de Roc- Soleil⁴⁷. Aujourd'hui, l'association y gère six locaux en rez-de-chaussée : quatre sont situés rue Salengro, un rue Robert et un rue Raisin. La superficie totale s'élève à 397 m².

En parallèle, l'association développe des actions plus localisées dans deux autres quartiers de Saint-Étienne. Elle gère la sous-location de deux locaux : l'un dans le quartier Saint-Roch, au Sud de Saint-Étienne ; l'autre rue Neyron, à proximité immédiate de la gare de Saint-Étienne Châteaureux. Dans le premier cas, la sous-location de bureaux en rez-de-chaussée est liée à l'obtention d'un marché de maîtrise d'œuvre urbaine attribué par l'Etablissement public d'aménagement de Saint-Étienne (EPASE). Le local servait initialement à communiquer au sujet du projet de rénovation du quartier Saint-Roch. Dans le second, l'ouverture d'un local résulte de la volonté de l'association de s'implanter dans un quartier stigmatisé et confronté à des problèmes de délinquance⁴⁸. L'analyse présentée ici se concentre sur l'intervention de l'association Rues du développement durable dans les quartiers de Crêt de Roc et de Saint-Roch pour deux raisons principales. D'une part, l'ouverture d'un local à proximité de la gare est récente et tout l'espace n'est pas encore sous-loué. D'autre part, il n'était pas ouvert lors des visites réalisées.

Le projet porté par l'association Rues du Développement Durable vise à répondre au problème de la vacance commerciale. Ce phénomène est à mettre en lien avec le processus de décroissance urbaine dont Saint-Étienne constitue un exemple « emblématique » (Wolff et al., 2013). La décroissance urbaine se différencie du simple déclin urbain. Il ne s'agit pas d'une baisse conjoncturelle de la population mais d'un phénomène « structurel » qui a des effets « multidimensionnels », notamment sociaux et économiques (Miot, 2012, p. 18). La vacance commerciale en est aujourd'hui une des manifestations les plus médiatisées et est particulièrement visible à Saint-Étienne⁴⁹. Ces quelques éléments expliquent la forte stigmatisation subie aujourd'hui par la ville (Béal et al., 2017).

47 - Le revenu disponible médian s'élevait à 12.728 euros dans le quartier de Crêt de Roc en 2014 ; il atteignait 17.781 euros à l'échelle de Saint-Étienne à la même date (INSEE, Filosofi, 2014). En 2015, le taux de chômage du quartier Crêt de Roc atteignait 25,3 % contre 21,2 % dans la commune de Saint-Étienne (INSEE, 2015). En termes relatifs en revanche, le quartier de Crêt de Roc compte moins d'ouvriers et d'employés que la commune de Saint-Étienne (INSEE, Recensement de la population, 2015)

Site du CGET (<https://sig.ville.gouv.fr/Cartographie/QP042014>) consulté le 26/02/2019

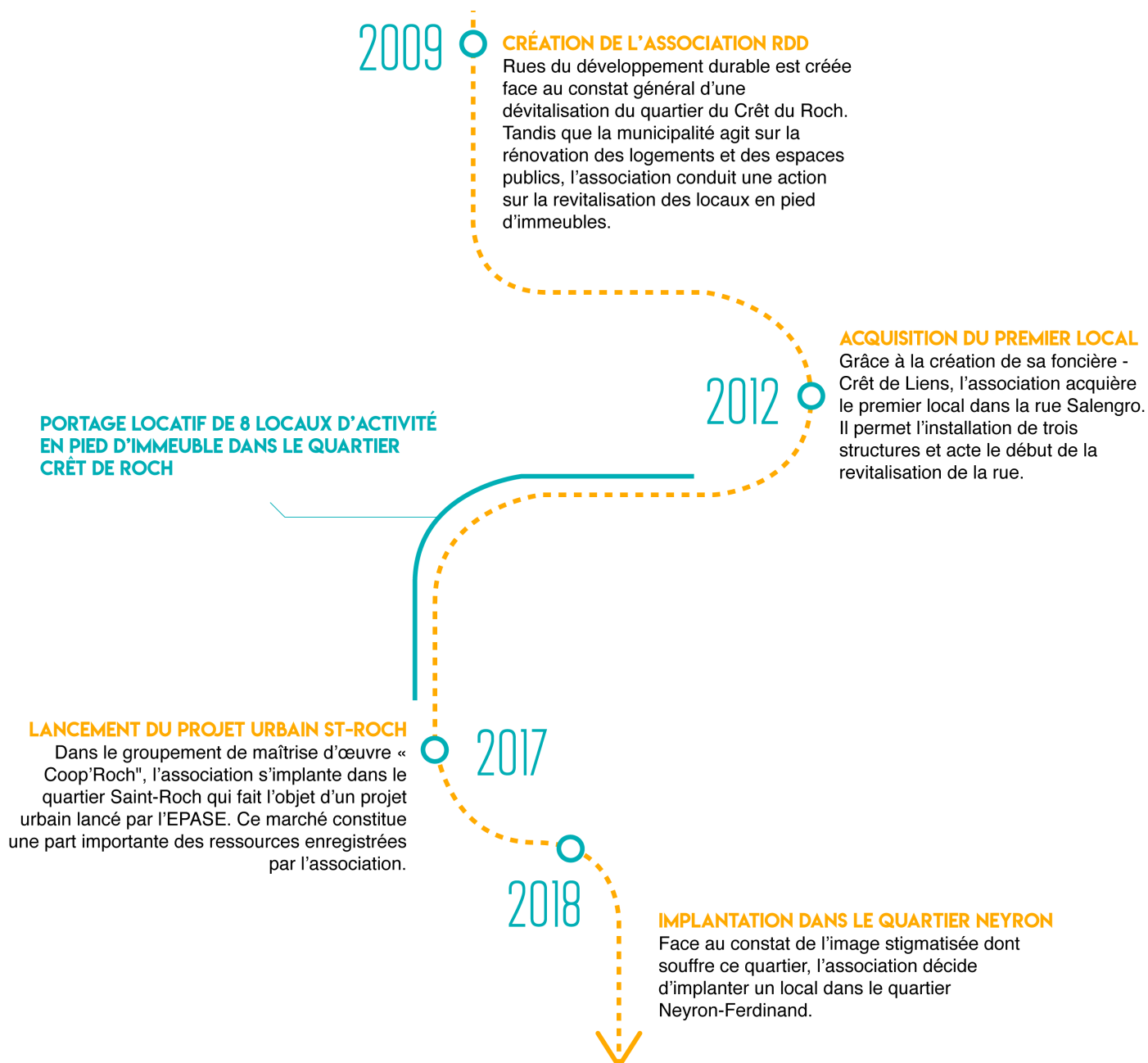
48 - Entretien avec un chargé de développement de l'association Rues du développement durable, 19/02/2019. Voir aussi les articles de la presse locale au sujet de la rue Neyron

49 - Voir notamment les articles de presse et les ouvrages journalistiques publiés à ce sujet :

Razemon O., 2017, Comment la France a tué ses villes, L'Échiquier, 224 p.

Morvan S., 22/09/2017, "Centre-villes en déclin : la malédiction des villes moyennes", La Gazette des communes, consulté en ligne

Prudhomme C., 20/10/2016, "Le déclin commercial des villes moyennes s'aggrave", Le Monde, consulté en ligne



Chronologie du projet
Données : Entretiens, ruesdudeveloppementdurable.fr
Réalisation atelier 2019

UNE GESTION LOCATIVE AU CAS PAR CAS AU DÉTRIMENT D'UNE VISION SUR LE LONG TERME

L'association Rues du Développement Durable est née d'un constat, celui de la dévitalisation du quartier de Crêt de Roc. Son implantation dans les différents quartiers est pensée de manière épiciéntrique : le premier local est conçu comme une vitrine qui permet à l'association de faire connaître son action et d'ouvrir de nouveaux locaux. Ce développement en tâches urbaines serait donc favorisé par un premier local qui, pour le cas du quartier Crêt de Roc, accueille encore aujourd'hui le siège de l'association.

L'association Rues du développement durable gère actuellement huit locaux, le neuvième étant géré depuis un an par *Captain Ludd*, une structure résidente qui a repris le bail locatif en son nom⁵⁰. La principale activité de l'association concerne l'ouverture de nouveaux locaux pour redynamiser les quartiers dans lesquels elle s'implante en agissant comme intermédiaire entre des propriétaires détenteurs de locaux d'activités en pied d'immeuble et des structures intéressées pour les louer. Dans un premier temps, l'association a envisagé d'assumer l'acquisition des locaux dans lesquels elle voulait voir s'implanter de nouveaux projets. Elle a donc créé une foncière solidaire - Crêt de Liens, censée permettre la récolte de fonds par la vente de titres coopératifs à hauteur de 50 euros/part pour une durée de cinq ans. La foncière compte aujourd'hui 63 coopérateurs et 23.000 euros ont été collectés par ce biais (soit une moyenne de 400 euros et huit parts par coopérateur). Pour l'achat du tout premier local porté par l'association, un prêt bancaire de 20.000 euros a également été contracté. L'ensemble de ces deux sommes a permis l'acquisition et le financement des travaux d'aménagement du local en 2012.

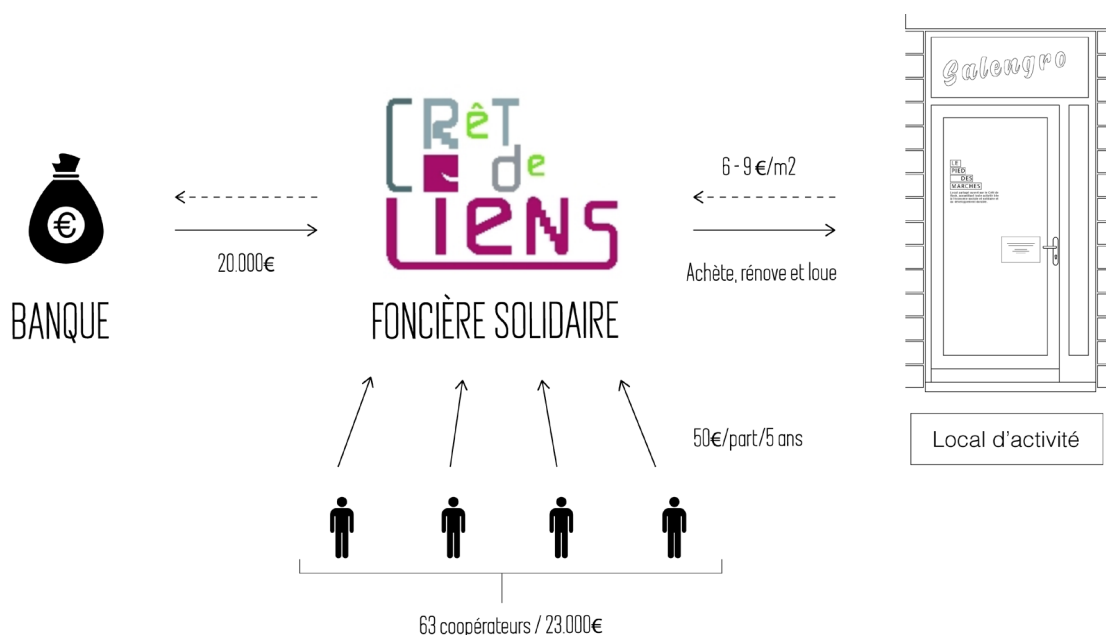


Schéma de fonctionnement de la foncière solidaire

Données : Entretiens
Réalisation atelier 2019

Bien que ce premier projet soit un succès, le portage locatif a aussi été envisagé et appliqué par la suite. Ce changement peut en partie être expliqué par le fait que les propriétaires stéphanois détiennent, pour beaucoup, l'ensemble d'un immeuble et sont réticents à l'idée de n'en vendre que le rez-de-chaussée. Les remboursements des intérêts bancaires pèsent également dans les dépenses d'investissements de l'association (remboursés début 2019) et le portage locatif s'accompagne d'une plus grande souplesse, surtout en contexte foncier détendu.

Le développement du reste des locaux s'est donc fait par le biais d'un portage locatif. Il s'agit d'un système de double location : l'une est contracté entre le propriétaire et Rues du développement durable, l'autre entre Rues du développement durable et les structures. Il permet de centraliser les baux et d'offrir « un interlocuteur unique et pérenne, avec une bonne réputation, ce qui rassure [le propriétaire] » (RDD, Saint-Étienne Métropole, 2017, p. 21). Le principal rôle de l'association est le démarchage des propriétaires du quartier pour les convaincre de louer leurs locaux en rez-de-chaussée à des loyers raisonnables. Sur ce point, plusieurs difficultés sont évoquées.

Tout d'abord, les propriétaires demandent de nombreuses garanties aux futurs locataires comme le paiement de trois mois de loyers en avance, la prise en charge des travaux ou encore deux garants. D'un point de vue financier, les loyers proposés sont comparables à ceux pratiqués à Lyon. Enfin, beaucoup de locaux d'activité sont en mauvais état et nécessitent souvent des travaux de rénovation.



Planche photographique des locaux ouverts par RDD

Prises le 19/02/2019

Photographie atelier 2019

Les contrats de location se négocient au cas par cas avec les propriétaires selon leurs exigences et leur capacité à trouver un compromis. Dans tous les cas, la souplesse et l'adaptation sont mises en avant et peuvent amener à des modes de contractualisation variés. La capacité à payer des futurs occupants des locaux, en fonction de leur activité et de leur modèle économique est une variable importante de même que la quantité de travaux à réaliser. Soit le propriétaire réalise lui-même les travaux et les loyers peuvent être revus à la hausse, soit l'association peut négocier une gratuité d'usage de locaux sur trois ans ou une révision à la baisse des loyers contre la rénovation complète du local en question. Par exemple, le 20 rue Salengro qui accueille le siège de Rues du développement durable est un local construit par un bailleur social avec qui l'association a contracté un « bail avec des conditions de loyer progressives sur trois années, permettant d'absorber le montant des travaux à engager » (RDD, Saint-Étienne Métropole, 2017, p. 20).

Concernant ce dernier point, et dans une optique de réduction des coûts, le privilège est donné à « l'auto-rénovation, encadrée par des professionnels du bâtiment pour les tâches techniques, qui permet de mobiliser l'énergie bénévole du quartier » (RDD, Saint-Étienne Métropole, 2017, p. 17). En d'autres termes, l'association profite d'un réseau de bénévoles pouvant inclure les futurs occupants même si les travaux sont parfois sous-traités.

Si l'acquisition a d'abord été envisagée comme la solution la plus favorable à l'implantation du projet, les potentiels problèmes de fonds propres et la rigidité inhérente à la propriété foncière ont convaincu l'association d'opter pour la méthode du portage locatif. Plus facile à mettre en oeuvre, surtout dans un contexte de foncier détendu et de dévitalisation, il résulte également d'une adaptation de l'association à la réticence des propriétaires. Malgré tout, le portage locatif ne permet pas une vision à long terme de leur action. La remise en question potentielle des loyers et des clauses aux termes des différents baux locatifs implique une insécurité pouvant remettre en question tout ou partie du projet global⁵¹.

51 - Entretien avec un chargé de développement de l'association Rues du développement durable, 19/02/2019

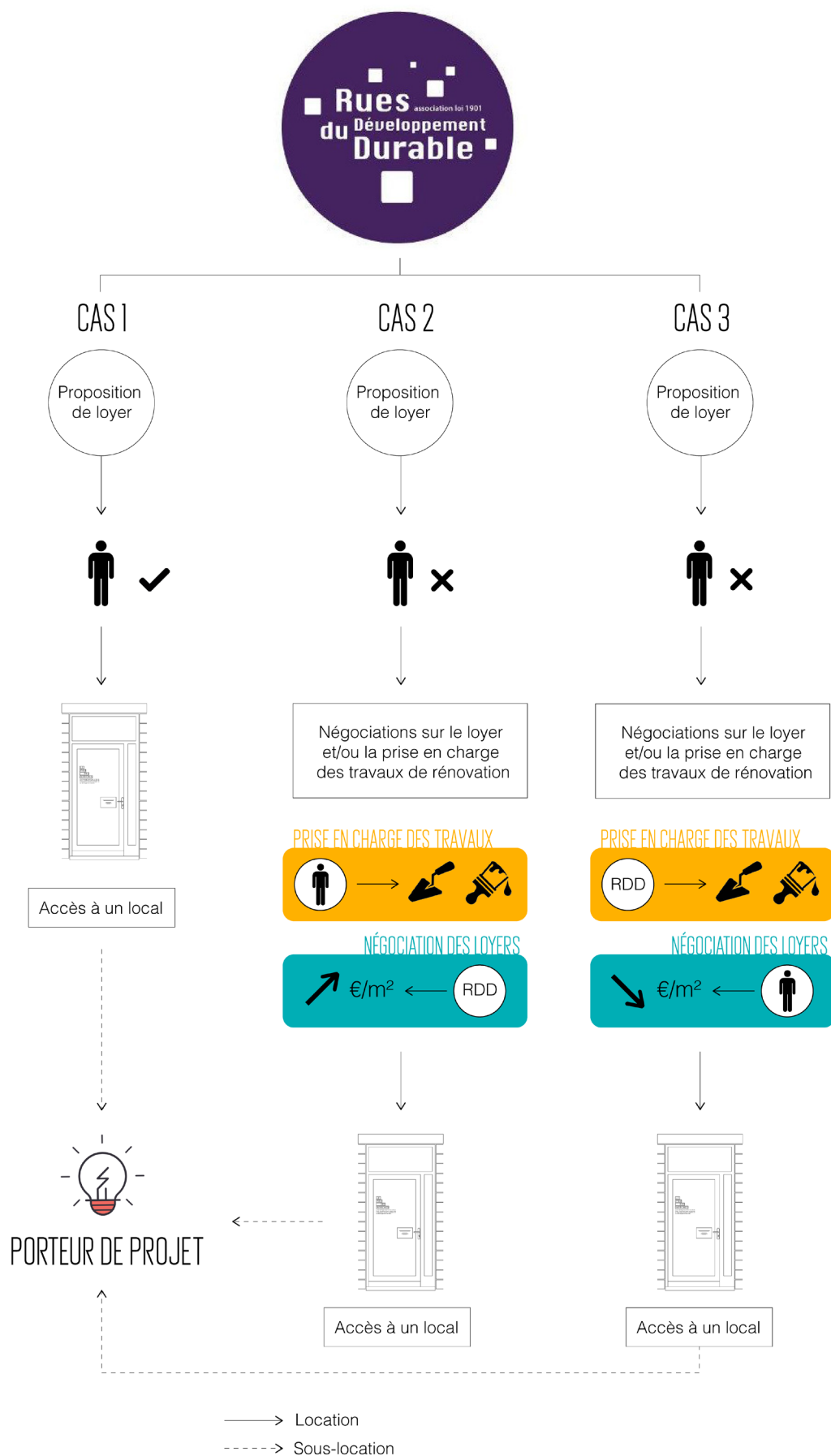


Schéma des différents portages locatifs

Données : Entretiens, ruessdudeveloppementdurable.fr, Boîte à outils pour la réactivation des rez-de-chaussés vacants (mai 2017)
Réalisation atelier 2019

UN PROJET À ÉCHELLE LOCALE

Par son projet, l'association Rues du Développement Durable vise à transformer la rue en une « pépinière horizontale » (RDD, Saint-Étienne Métropole, p. 10) et propose à une pluralité d'acteurs d'exercer leurs activités avec comme objectif de redynamiser le quartier. Il n'existe pas de critères précis concernant les futurs porteurs de projet, mais une charte qui vise à s'assurer que les structures partagent certaines valeurs comme la solidarité, l'ouverture sur le quartier et ses habitants, la mixité des publics ou l'adoption d'une gouvernance interne horizontale. L'association Rues du développement durable ne cible pas de domaine d'activité spécifique, pour ne pas restreindre le nombre potentiel des occupants et éviter qu'une seule activité domine dans le quartier (RDD, Saint-Étienne Métropole, 2017). Cependant, cette absence de critères peut aussi s'expliquer par la faible attractivité des locaux dans le contexte foncier détendu de Saint-Étienne. Il semble qu'il n'y ait pas de forte concurrence entre les porteurs de projets pour obtenir un local. Au contraire, l'une des associations occupantes a même pu négocier son loyer à la baisse⁵².

Les structures qui occupent les locaux possèdent des statuts divers : trois associations, une coopérative et plusieurs entreprises sont présentes. Si une majorité d'activités est tournée vers la transition écologique (architecture écoresponsable, festival regroupant plusieurs initiatives pour « vivre mieux ») et les mobilités douces (vélos, auto partage), d'autres initiatives s'inscrivent dans le domaine du design (design textile et intervention sur l'espace public) et font écho à la spécialisation de la ville dans cette activité. La ville de Saint-Étienne a été désignée Ville créative pour le design par l'Unesco, accueille la Biennale Internationale du Design depuis 1999 et abrite la Cité du Design depuis 2006⁵³. Enfin, ces locaux abritent aussi des activités sociales (accompagnements de projets d'utilité publique) ou artistiques (fabrication à base de papier japonais, chorégraphie) et même un cabinet de médecines alternatives.

Il n'y a pas de règles précises et systématiques concernant les loyers que payent les structures résidentes. À son échelle, l'association Rues du développement durable réalise des péréquations entre ses différents locaux. Ainsi, certains locaux permettent de dégager un surplus (c'est le cas notamment du local de médecines alternatives qui abrite neuf praticiens différents), là où d'autres fonctionnent à perte. Au niveau de chaque structure, le calcul du loyer se fait après un échange qui permet de cibler le besoin en termes de locaux et l'utilisation qui va en être faite. Certaines structures paient ainsi un loyer qui n'est que légèrement inférieur au prix du marché, là où d'autres structures plus précaires ne fournissent qu'une contribution symbolique⁵⁴. Si cette situation peut apparaître comme une potentielle source de tensions entre les acteurs du projet, cela n'est jamais ressorti des différents entretiens que nous avons réalisés. Le modèle de l'association permet aussi d'accompagner l'évolution des structures dans leur parcours immobilier : Captain Ludd a d'abord bénéficié du système de portage locatif de l'association avant de contracter un bail directement avec le propriétaire du local.

52 - Entretiens avec une salariée de Saint-Étienne Accorderie, une auto-entrepreneuse, et le coordinateur d'équipes de projets d'UnisCité Auvergne-Rhône-Alpes, 19/02/2019 et 20/02/2019

53 - Site de la ville de Saint-Étienne (<http://www.Saint-Etienne.fr/découvrir-sortir/Saint-Etienne-capitale-design/acteurs-design/capitale-design>) consulté le 4/03/2019

54 - Entretien avec un chargé de développement de l'association Rues du développement durable, le fondateur de l'association Loire en Transition et le coordinateur d'équipes et de projets d'UnisCité Auvergne-Rhône-Alpes, 19/02/2019 et 20/02/2019



Photographie des marches du quartier Crêt de Roc

Au pied des marches, la rue Salengro où l'association est implantée

Photographie personnelle prise le 17/02/2019

CAPTAIN LUDD

Captain Ludd est un collectif de designers formé à l'École Supérieure d'Art et Design de Saint-Étienne. Une fois diplômés, les étudiants ont cherché un local afin de continuer à travailler ensemble et stocker du matériel. Après plusieurs tentatives infructueuses, l'association a sollicité l'association Rues du développement durable et a obtenu un local de 50 m² situé 16 rue Salengro en février 2014. L'association a assuré l'intermédiation entre les designers et le propriétaire privé et a partagé le coût des travaux avec Captain Ludd. Une partie a ainsi été réalisée par les étudiants eux-mêmes, ce qui leur a permis d'adapter le futur local à leurs besoins.

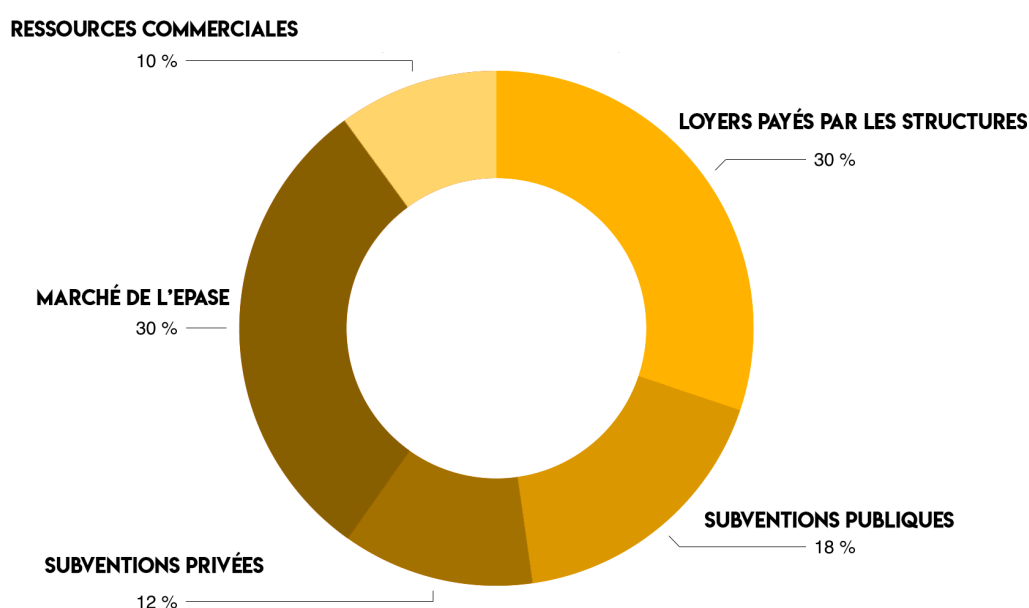
Le recours à l'association Rues du développement durable a permis à l'association Captain Ludd de développer considérablement son activité et de consolider son modèle économique. Alors qu'en 2014, la part des subventions publiques représentait 80 % du budget du collectif, elle ne s'élève aujourd'hui qu'à 10 %. Les échanges avec les structures occupantes d'autres locaux gérés par l'association ont d'ailleurs permis au collectif d'intégrer l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine du projet de rénovation du quartier Saint-Roch porté par l'EPASE. Cette équipe s'est formée lors de sessions de l'université populaire de Saint-Étienne, abritée en partie dans les locaux de Rues du développement durable. Cette université populaire a permis la rencontre entre plusieurs acteurs (architectes, designers, urbanistes, citoyens...) qui se sont organisés et ont proposé une réponse commune devenue lauréate du projet. Pour Captain Ludd, ce concours représente un commande importante financièrement.

Du fait de la solidité économique de l'activité, les associations Rues du développement durable et Captain Ludd ont décidé de mettre fin au portage locatif en novembre 2017. Captain Ludd loue directement le local au propriétaire⁵⁵.

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE QUI RESTE LIÉ AU SOUTIEN DES ACTEURS PUBLICS

Les actions mises en oeuvre par l'association Rues du développement durable sont dépendantes du soutien des acteurs publics. Ce soutien n'est pas seulement financier : l'association a également bénéficié de programmes destinés aux entreprises et associations de l'économie sociale et solidaire (ESS) proposés par la métropole de Saint-Étienne.

Les recettes de l'association sont marquées par la prépondérance des financements d'origine publique. D'une part, elle touche de nombreuses subventions publiques : leur pourcentage annuel s'échelonne entre 15 et 20 % selon les années. Ces subventions publiques sont octroyées par les différents échelons territoriaux comme la ville de Saint-Étienne, la région ou encore la métropole et concernent à la fois le fonctionnement et l'investissement. Une partie de ces subventions vient de l'inscription du quartier Crêt de Roc au titre de la politique de la ville. En valeur absolue, ces subventions s'élèvent à plus de 10.000 euros par an (RTES, 2018) et représentent un poids important dans le budget de l'association. A titre de comparaison, en 2012, seulement 4 % des associations françaises touchaient un montant annuel de subventions supérieur à 10.000 euros (Tchernonog, 2013). Ces subventions dépassent les ressources privées dont bénéficie l'association : annuellement, entre 10 et 15 % du budget de l'association correspond à du mécénat ou à des dons. Rues du développement durable est aujourd'hui parrainée par des fondations comme Vinci, AG2R La Mondiale et la Fondation de France. D'autre part, l'association fait partie du groupement de maîtrise d'oeuvre urbaine sélectionné pour le rénovation du quartier Saint-Roch dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'EPASE. Ce marché couvre aujourd'hui 30 % des dépenses de l'association et témoigne bien de la visibilité dont elle dispose auprès des pouvoirs publics.



Répartition du budget de fonctionnement de l'association

Données : Entretiens
Réalisation atelier 2019

En effet, le soutien apporté par les acteurs publics ne semble pas uniquement financier. L'association Rues du Développement Durable a ainsi été sélectionnée par la Métropole de Saint-Étienne pour participer à un programme de mécénat de compétences organisé par le département « Service aux entreprises ». Ce partenariat entre des grandes entreprises et des structures de l'ESS a permis à l'association de bénéficier de l'expertise et du conseil de la part de la fondation AG2R La Mondiale, notamment pour son fonctionnement⁵⁶.

56 - Échange téléphonique avec la responsable du département Services aux entreprises de la métropole de Saint-Étienne et entretien avec un chargé de développement de l'association Rues du développement durable, 6/02/2019 et 19/02/2019

CONCLUSION

L'association Rues du développement durable s'est constituée pour agir contre la dévitalisation commerciale qui touche le quartier de Crêt de Roc à Saint-Étienne. Le principal objectif de l'association est de développer des locaux d'activités en pied d'immeuble à des prix locatifs suffisamment bas pour favoriser l'implantation d'activités sociales et artisanales. Aujourd'hui, tous les locaux qu'elle loue sont attribués et son action offre à des associations aux ressources limitées la possibilité d'accéder à des locaux et de consolider leur modèle économique avant d'entrer sur le marché locatif classique.

Pour atteindre cet objectif, l'association Rues du développement durable a créé une foncière solidaire en 2010 - Crêt de Liens, avec laquelle elle a acquis et ouvert son premier local. Elle a ensuite privilégié le portage locatif en agissant comme intermédiaire entre des propriétaires et des structures intéressées pour être hébergées. Cet outil lui a permis d'ouvrir de nouveaux locaux dans le quartier Crêt de Roc et de s'implanter dans deux nouveaux quartiers. Le portage locatif présente des inconvénients puisqu'il rend l'association dépendante de la volonté des propriétaires qui peuvent rompre les baux signés avec l'association dans la limite des préavis. En revanche, elle permet une plus grande souplesse dans les négociations des baux avec les propriétaires et minimise le risque financier pris par l'association. Enfin, dans un contexte foncier détendu, cette méthode apparaît aussi efficace que l'acquisition des locaux dans la mesure où une hausse des loyers ne risque pas de remettre en cause le modèle économique des activités implantées.

5

CONCLUSION

L'analyse présentée dans ce livrable met au jour les ambitions de quatre projets, leur modèle économique et leurs principales caractéristiques. Les projets de la Déviation, du Château de Nanterre, d'ExRotaprint et de Rues du développement durable fournissent des exemples de projets dont les objectifs dépassent la simple quête de rentabilité économique, dans des contextes fonciers très différents. Nos analyses nous encouragent à penser qu'il est possible d'agir à des échelles très diverses : alors que le collectif d'artiste de la Déviation n'occupe qu'un seul bâtiment, l'association Rues du Développement Durable agit à l'échelle de trois quartiers.

Plus largement, ces quatre études de cas nous ont permis d'appréhender la mise en pratique d'outils précis, les objectifs auxquels ils répondent et d'interroger les conditions qui favorisent la réussite des projets alternatifs. Par exemple, le contexte foncier est un élément primordial, mais ce n'est pas le seul facteur déterminant. La tension qui s'exerce sur le marché a néanmoins une influence et peut restreindre les outils mobilisables en plus d'altérer l'efficacité de certaines combinaisons. Les outils alternatifs nécessitent aussi un temps d'adaptation pour que les acteurs de la production urbaine se saisissent de leur potentiel. Le partage de compétences et la diffusion des modèles et des combinaisons d'outils semble donc une condition déterminante pour l'apparition de nouveaux projets urbains alternatifs.

Dans cette optique, la dernière phase de notre travail aura pour vocation de synthétiser et de rendre accessible l'ensemble des enseignements ou des informations que nous avons pu acquérir lors de cet atelier, afin de proposer des pistes de conseil à destination des acteurs qui souhaitent développer un projet alternatif.



6

ANNEXES

BIBLIOGRAPHIE

André C., Sicot D., 1994, *Le chômage dans les pays industrialisés*, Syros, 126 p.

Béal V., Morel Journal C., Sala Pala V., 2017, « *Des villes en décroissance stigmatisées : enjeux d'images à Saint-Étienne* », Métropolitiques, consulté en ligne

Bernt M., Grell B., Holm A., 2013, *The Berlin Reader. A Compendium on Urban Change and Activism*, Transcript Verlag, 280 p.

Bocquet D., Laborier P., 2016, « *V. Berlin, laboratoire politique* », in Bocquet D., *Sociologie de Berlin*, Paris, La Découverte, pp. 61-84

Burret A., 2017, « *Étude de la configuration en Tiers-Lieu* », Thèse de doctorat en sociologie, Université Lumière Lyon 2, 350 p.

Cauchi-Duval N., Béal V., Rousseau M., 2016, « *La décroissance urbaine en France : des villes sans politique* », *Espace Populations Sociétés*, 30, consulté en ligne

Deutsche Bundesbank, 2019, Monatsbericht. Februar 2019, 88 p.

ETIC, 2017a, Le Château de Nanterre. Dossier de presse, 14 p.

ETIC, 2017b, Rapport annuel 2017, 31 p.

Grossetti M., Barthe J.-F., « *Dynamique des réseaux interpersonnels et des organisations dans les créations d'entreprises* », *Revue française de sociologie*, 49, pp. 585-612

Holm A., Lebuhn H., 2017, « *Politiser la ville. Fragmentation, cohérence et mouvements sociaux dans le programme allemand Ville sociale* », *Espaces et sociétés*, 168-169, pp. 189-204.

Knight Frank, 2019, Prime global forecast, 6 p.

Miot Y., 2012, « *Face à la décroissance urbaine, l'attractivité résidentielle ? : le cas des villes de tradition industrielle de Mulhouse, Roubaix et Saint-Étienne* », Thèse de doctorat en Architecture et en Aménagement de l'espace, Université de Lille 1, 443 p.

Morel Journal C., Sala Pala V., 2018, « *La ville en décroissance, laboratoire du droit à la ville ?* », Métropolitiques, consulté en ligne

Oldenburg R., 1989, *The Great Good Place: Cafes, Coffee Shops, Community Centers, Beauty Parlors, General Stores, Bars, Hangouts, and How They Get You Through the Day*, New York, Paragon House, 336 p.

Patti D., Polyák L., 2017, *Funding the Cooperative City. Community Finance and the Economy of Civic Spaces*, Eutopian Research and Action, 248 p.

- Razemon O., 2017, *Comment la France a tué ses villes*, L'Échiquier, 224 p.
- Rousseau M., 2013, « *Villes post-industrielles : pour une nouvelle approche* », Métropolitiques, consulté en ligne
- RTES, 2018, « Rues du développement durable », Fiche Déniché pour vous n°46, 2 p.
- Rues du développement durable, Saint-Étienne Métropole, 2017, *Boîte à outils pour la réactivation des rez-de-chaussée vacants*. V1, 32 p.
- Stiftung Edith Maryon, 2018, Jahresbericht 2017, 41 p.
- Stiftung Trias, 2018a, Tätigkeitsbericht 2017, 19 p.
- Stiftung Trias, 2018b, What moves us, what we move, 23 p.
- Tchernonog V., 2013, *Le financement public des associations. Entre subventions et commandes. Etat des lieux et grandes innovations*, 10 p.
- Wolff M., Fol S., Roth H., Cunningham-Sabot E., 2013, « *Shrinking Cities, villes en décroissance : une mesure du phénomène en France* », Cybergeog: European Journal of Geography, 661, consulté en ligne

ARTICLES DE PRESSE

- Morvan S., 22/09/2017, "Centre-villes en déclin : la malédiction des villes moyennes", La Gazette des communes, consulté en ligne
- Le Figaro Immobilier, 29/01/2019, "Berlin se penche sur l'expropriation massive des spéculateurs", Le Figaro, consulté en ligne
- Prudhomme C., 20/10/2016, "Le déclin commercial des villes moyennes s'aggrave", Le Monde, consulté en ligne

SITOGRAPHIE

Altarea Cogedim : <http://www.altareacogedim.com>

Business Immo : <https://www.businessimmo.com>

CGET : <https://www.cget.gouv.fr>

CLT-Initiative : <https://clt-berlin.org>

ETIC : <http://ETIC.co/leChâteau/>

ExRotaprint : <https://www.ExRotaprint.de>

Fondation Edith Maryon : <https://maryon.ch>

Fondation Trias : <https://www.stiftung-trias.de>

Hello Asso : <https://www.helloasso.com>

INSEE : <https://www.insee.fr>

La Déviation : <https://www.ladeviation.org>

Mouvement des entrepreneurs sociaux : <http://mouves.org>

RotaClub : <http://rotaclub.de>

SoCo : <http://soco-fonciere.fr>

United Kitchens : <https://www.unitedkitchens.fr>

Ville de Saint-Étienne : <http://www.Saint-Étienne.fr>

Zeste : <https://www.zeste.coop/fr>

Zone Bourse : <https://www.zonebourse.com>

LISTE DES ENTRETIENS

Par souci d'anonymat, les enquêtés sont désignés par leur fonction lorsqu'il s'agit d'acteurs institutionnels. Dans les autres cas, les prénoms ont été changés. Les catégories d'acteurs correspondent à celles que nous avons établies pour construire nos grilles d'entretien, disponibles elles aussi en annexe. La durée est précisée pour chaque entretien. Sauf mention contraire, les entretiens ont tous été réalisés en personne.

.....

Le Château, Nanterre

Acteurs à l'initiative du projet

Responsable Île-de-France, ETIC, 5 février 2019, 1h

Fondatrice dirigeante, ETIC, 18 février 2019, 1h15

Occupants

Président, Smartenon, 4 février 2019,

Co-fondatrice, association Les Impliqués, 5 février 2019, 2h15

Réalisateur de films publicitaires, 5 février 2019, 30 minutes

SoCo

Directrice générale, Baluchon, 1 février 2019, 1h30

Directrice des relations institutionnelles et de la RSE, directeur du développement et directeur du développement adjoint, Altarea Cogedim, 28 février 2019, 1h15

.....

Rues du développement durable, Saint-Étienne

Acteurs à l'initiative du projet

Chargé de développement, Association Rues du développement durable,
19 février 2019, 2h

Occupants

Salariée, Saint-Étienne Accorderie, 19 février 2019, 15 minutes

Auto-entrepreneuse, Origam'île, 19 février 2019, 15 minutes

Designer, Captain Ludd, 19 février 2019,

Fondateur, Association Loire en Transition, 20 février 2019, 30 minutes

Coordinateur d'équipes et de projets, UnisCité Auvergne-Rhône-Alpes, 20
février 2019, 15 minutes

Freelance designer, 20 février 2019, 15 minutes, entretien téléphonique

La Déviation, Marseille

Acteurs financiers

Responsable du service Finance participative, Nef, 4 février 2019, 45
minutes, entretien téléphonique

Occupants

Ennio, Laure, Éric et Hyppolite, habitants, la Déviation, 6 février 2019, 2h

Niels et Émilie, fondateurs, La Déviation, 16 février 2019, 1h15

Autres

Membre fondateur, Collectif de libération de l'immobilier privé, 4 février
2019, 2h30

Fondatrice, Collectif de libération de l'immobilier privé, 21 février 2019, 1h

ExRotaprint, Berlin

Acteurs financiers

Fondateur, Fondation Trias, 11 février 2019, 1h45

Responsable des relations publiques, de la recherche et du développement, Fondation Edith Maryon, 13 février 2019, 1h

Directeur général, CoOpera Sammelstiftung PUK, 15 février 2019, 15 minutes, entretien téléphonique

Acteurs publics

Responsable du département Logement et développement urbain, Senatsverwaltung, 15 février 2019, 1h

Occupants

CEO, Acuros, 11 février 2019, 15 minutes

Coordinateur de la section Berlin-Brandebourg, Friedensdorf International, 12 février 2019, 15 minutes

Architecte-menuisier, Fri. Möbel und häuser, 13 février 2019,

Scout Location, KGB Location service, 14 février 2019, 40 minutes

Responsable de la cantine, 14 février 2019, 30 minutes

Chargée de projet Education et promotion de l'emploi, Zukunftsbau GmbH, 14 février 2019, 30 minutes

Autres

Clément, Habitant du Castel Forgues, 31 janvier 2019, 30 minutes, entretien téléphonique

Responsable, coopérative d'habitation Bremer Höhe, Berlin, 13 février 2019, 1h

Christian, Habitant du Castel Forgues, 19 février 2019, 30 minutes, entretien téléphonique

GRILLES D'ENTRETIEN

Quatre grilles différentes ont été élaborées selon le type d'acteurs auquel elles étaient destinées. Elles sont données ici à titre indicatif : ces trames communes ont nécessité des remaniements pour chaque entretien. De même, tous les thèmes n'ont pas pu être abordés tandis que d'autres qui n'étaient pas prévus initialement ont émergé pendant les entretiens.

MODÈLE GRILLE D'ENTRETIEN PORTEUR DE PROJET

PRÉAMBULE

Explication de la mission, de la commande et des objectifs poursuivis

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Enquêteur :

Date :

Heure :

Lieu :

Nota bene : Pour certaines rubriques, cette grille s'appuie sur celle construite par L. Bachir, S. Dinh, M. Dreuil, C. Krier et E. Théron dans le cadre d'un atelier professionnel commandé l'année dernière par Plateau Urbain.

Se référer à : Bachir L., Dinh S., Dreuil M., Krier C., Théron E., (2017), Grille méthodologique : pour une évaluation des projets d'urbanisme temporaire, Atelier professionnel Université Paris 1 Panthéon Sorbonne - Plateau Urbain, 116 p.

PARTIE 1 : CONTEXTE ET STRUCTURE

Q1 Quel a été votre rôle dans la réalisation de ce projet ? Quel est votre rôle aujourd'hui dans le fonctionnement du projet ?

Q2 Pouvez-vous nous présenter l'ensemble des acteurs à son origine ? S'agit-il d'un projet individuel ou collectif ?

Q3 Combien de temps le projet a-t-il mis à émerger ?

Q4 Vous-êtes vous regroupés au sein d'une structure commune ? Si oui, pourriez-vous nous la présenter ?

- date de création et étapes de développement : préexistence avant projet ?
- statuts et modalités de gouvernance
- domaine d'activité plus large ?
- salariés et bénévoles en charge du fonctionnement de la structure

Q5 Cette structure est-elle implantée sur le site ? Pourriez-vous nous présenter son implantation antérieure (localisation, statut d'occupation, superficie, loyer)

Q6 Pouvez-vous nous présenter votre statut/fonction au sein de cette organisation ?

Q7 Des personnes à l'origine du projet l'ont-elles quittée en cours de route ?

PARTIE 2 : FOCUS SUR LE PROJET

Q8 Quelles étaient les caractéristiques du site sur lequel vous avez implanté votre projet ?

- destruction de bâtiments existants
- construction de nouveaux bâtiments (raisons)

Q9 Pourquoi avoir retenu ce site ? Aviez-vous envisagé d'autres possibilités ?

Q10 Pouvez-vous nous présenter le projet ?

- activités développées ? (diversité fonctionnelle)
- diversité de statuts (associations, artistes, entreprise etc...) et proportions

Q11 Est-ce que votre projet cible un public particulier ? Si oui lequel ?

- structures résidentes
- public extérieur

Q12 Est-ce que vous mettez en place des actions spécifiques pour y parvenir ? Lesquelles ?

- structures résidentes
- public extérieur

Q13 Pour quelles raisons avoir monté ce projet ? Quels objectifs remplit-il ?
(social, environnemental ?)

Q14 Comment s'est déroulé le processus de sélection des structures qui occupent le site ?

- période de recrutement
- changement de structures depuis le début du projet
- critères de sélection

PARTIE 3 : MONTAGE DU PROJET

FINANCIER

Q15 Comment le projet est-il financé ?

Q16 Quels sont les principaux financeurs (fondations, banques, autres fonds, CF) ?

Q17 Quels sont les différents outils mobilisés ?

Q18 Comment avez-vous constitué vos fonds propres ?

Q19 D'autres moyens de financements ont-ils été envisagés à un moment ? Si oui, pourquoi n'ont-ils pas été retenus ?

Q20 En ce qui concerne l'accès aux financeurs : y a-t-il eu des refus ? Si oui, comment l'expliquez-vous ?

Q21 Y a-t-il eu un soutien d'ordre financier de la part de la collectivité ? Si oui, quelle forme a-t-il pris ?

- subventions
- garanties pour un prêt
- expertise

Q22 Ce soutien a-t-il impliqué des négociations avec la collectivité ? Sur quoi ont-elles porté ?

Q23 Comment se sont-elles déroulées ?

FONCIER

Q24 Dans quel contexte foncier s'implante le projet ?

Q25 Qui était le propriétaire avant le développement du projet ?

Q26 Qui est le propriétaire maintenant ?

Q27 Quels sont les droits que vous exercez sur le bien ? Est-ce que vous aviez envisagé un statut de propriété différent de celui pensé initialement ?

Q28 La municipalité a-t-elle été impliquée pour la question du foncier ?

Q29 Si oui, y a-t-il eu des négociations avec les acteurs publics ? Comment se sont-elles déroulées ?

PARTIE 4 : FONCTIONNEMENT DU PROJET

Q30 Qui est en charge de la gestion du site ?

Q31 Y a-t-il des travailleurs spécifiques au projet (bénévoles, stagiaires, salariés, dirigeants) ?

Q32 Pourriez-vous nous présenter le modèle économique du site ?

- recettes
- dépenses
- évolution de ce rapport dans le temps

Q33 Les prix locatifs des structures résidentes ont-ils évolués depuis la création du projet ?

Q34 Quelle est la durée moyenne d'installation des structures résidentes sur le site ?

Q35 Quel est le degré d'ouverture du site ?

- espace strictement réservé aux occupants
- espace accueillant ponctuellement un public spécifique (sur inscription, réservation, privatisation, sur demande)
- espace accueillant ponctuellement du public
- espace ouvert au public mais conditions d'accès limitées (horaires restreints, et/ou grilles, et/ou sécurité, et/ou tarification...)
- espace public (libre circulation à destination de tout le monde, à toutes heures)

GOUVERNANCE

Q36 A quelle fréquence les instances de décision se réunissent-elles ?

Q37 Qui participe à la prise de décision ?

Q38 Comment sont prises les décisions au sein du projet ?

Q39 Y a-t-il un droit de regard d'autres acteurs extérieurs ?

ASPECT ENVIRONNEMENTAL

Q40 Est-ce que l'environnement est une dimension importante dans le fonctionnement de votre projet ? Si oui, quelles actions mettez-vous en place ?

- sensibilisation
- dispositifs pour réduire la consommation d'eau, d'énergie
- promotion des circuits courts pour l'alimentation, les matières premières utilisées

Q41 Est-ce que vous avez des infos relatives à la consommation énergétique et en eau du site ?
Comment fonctionne l'approvisionnement du site en matières premières ?

BILAN DU PROJET

Q42 Quels étaient les bénéfices attendus du projet ? (pragmatiques, symboliques (projet alternatif, peu courant), économiques, politiques

Q43 Quel bilan tirez-vous du projet aujourd'hui ?

Q44 Le projet a-t-il évolué dans le temps ?

Q45 Quelles sont les craintes que vous pouvez avoir ?

Q46 Percevez vous un décalage potentiel entre ce qui était attendu et ce qui est advenu ?

Q47 D'autres expériences similaires existent-elles ou sont-elles amené à émerger ?

APPRENTISSAGE ET RÉPLICABILITÉ DE L'EXPÉRIENCE

Q48 Avez-vous formalisé d'une façon ou d'une autre les acquis de cet apprentissage ?

Q49 L'avez-vous diffusé ? Si oui, de quelle manière (informellement, site internet, action associative, en réseau...)

Q50 Pensez vous qu'il est possible de reproduire ce type de projets ? La répliquabilité est elle une caractéristique importante à vos yeux ?

MODÈLE GRILLE D'ENTRETIEN

ACTEURS PUBLICS



PRÉAMBULE

Explication de la mission, de la commande et des objectifs poursuivis

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Nota bene : Pour certaines rubriques, cette grille s'appuie sur celle construite par L. Bachir, S. Dinh, M. Dreuil, C. Krier et E. Théron dans le cadre d'un atelier professionnel commandé l'année dernière par Plateau Urbain.

Se référer à : Bachir L., Dinh S., Dreuil M., Krier C., Théron E., (2017), Grille méthodologique : pour une évaluation des projets d'urbanisme temporaire, Atelier professionnel Université Paris 1 Panthéon Sorbonne - Plateau Urbain, 116 p.

Enquêteur :

Date :

Heure :

Lieu :

PARTIE 1 : CONTEXTE ET STRUCTURE

Q1 Pourriez-vous nous présenter votre poste et votre fonction au sein de.... ?

Q2 Quels sont les différents services de la collectivité qui suivent le projet ?

Q3 Dans quel contexte foncier s'implante le projet ?

Q4 Qui est à l'initiative du projet ?

Q5 Si pas la ville, comment avez-vous pris connaissance de ce projet ?

Q6 Est-ce que les acteurs à l'origine du projet ont sollicité la collectivité ? A quel moment ?
Qui a sollicité la collectivité ?

Q7 Y a-t-il eu des négociations sur le contenu et le montage du projet ? Sur quoi ont-elles porté ?

PARTIE 2 : MONTAGE DU PROJET

Q8 Y a-t-il eu un soutien de la part de la collectivité ?

Q9 Si oui, quel type de soutien ?

- financier (subventions, garanties pour un prêt)
- expertise (juridique, financière)
- foncier
- appui politique
- autres

Q10 Quelles raisons ont motivé la collectivité à intervenir ?

Q11 Y a-t-il eu des critères fixés pour l'obtention du soutien des acteurs publics ?

Q12 Ont-il donné lieu à des négociations avec les porteurs de projets ?

Q13 Ont-ils mené à une modification du contenu du projet initial ?

Q14 Si pas de soutien, a-t-il été envisagé à un moment ? Si oui, pourquoi est-ce qu'il n'a pas abouti ?

Q15 Est-ce que d'autres modalités de soutien ont été envisagées à un moment ?
- si oui, pourquoi n'ont-elles pas été retenues ?
- si non, pour quelles raisons ?

Q16 A quel moment est-ce que le soutien a été apporté au projet ? Si ce soutien ne date pas de l'origine du projet, quelles en sont les raisons ? Méconnaissance ?

PARTIE 3 : SOUTIEN DU PROJET PAR LA POPULATION LOCALE

Q17 Comment est perçu le projet par le public ? Si soutien, quelle forme a-t-il pris ? ?

Q18 Ce soutien a-t-il été important dans la décision de vous impliquer dans le projet ?

PARTIE 4 : FONCTIONNEMENT DU PROJET

Q19 A quelle fréquence êtes-vous en contact avec les acteurs à l'initiative du projet ?

Q20 Au-delà du montage, est-ce que la collectivité joue un rôle dans le fonctionnement du projet ?

Q21 Est-ce que la collectivité a un droit de regard sur l'usage du bien ?

Q22 Est-ce que le projet bénéficie de labels décernés par les autorités publiques ?

Q23 Est-ce que la collectivité participe à la gouvernance du projet ?

Q24 Existe-t-il un soutien politique du projet ? Est-il suivi personnellement par un élu ?

Q25 Est-ce que d'autres acteurs publics sont intervenus dans le cadre de projet ? Si oui lesquels ? Auriez-vous des contacts à nous transmettre ?

MODÈLE GRILLE D'ENTRETIEN

FINANCEURS PRIVÉS ET PARA-PUBLICS

PRÉAMBULE

Explication de la mission, de la commande et des objectifs poursuivis

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Enquêteur :

Date :

Heure :

Lieu :

Nota bene : Pour certaines rubriques, cette grille s'appuie sur celle construite par L. Bachir, S. Dinh, M. Dreuil, C. Krier et E. Théron dans le cadre d'un atelier professionnel commandé l'année dernière par Plateau Urbain.

Se référer à : Bachir L., Dinh S., Dreuil M., Krier C., Théron E., (2017), Grille méthodologique : pour une évaluation des projets d'urbanisme temporaire, Atelier professionnel Université Paris 1 Panthéon Sorbonne - Plateau Urbain, 116 p.

PARTIE 1 : CONTEXTE ET STRUCTURE

Q1 Pouvez-vous nous présenter votre poste et vos missions au sein de votre structure ?

Q2 Depuis combien de temps occupez-vous ce poste ?

Q3 Pouvez-vous nous présenter votre structure ?

- date de création et principales étapes de développement
- statut, modalités de gouvernance
- effectifs

Q4 D'où proviennent les fonds que vous investissez/prêtez ?

Q5 Comment sont réalisés vos bénéfices ? De quelle manière sont-ils réemployés ? (recapitalisation dans d'autres projets, accumulation...)

PARTIE 2 : FINANCEMENT DES PROJETS

Q6 Combien de projets ont été soutenus environ depuis la création de la structure ?

Q7 Quelle proportion a une dimension immobilière ?

Q8 Quelle proportion de projets acceptez-vous de financer ?

Q9 Quels sont les critères que vous mobilisez pour orienter votre choix ?

Q9 Pouvez-vous détailler les critères économiques sur lesquels vous vous appuyez ?

- pourcentage de fonds propres
- soutien d'autres types d'investisseurs
- business plan

Q10 Ces critères sont-ils très contraignants ?

Q11 Prenez-vous en compte la dimension sociale, environnementale des projets ?
Comment la mesurez-vous ?

Q12 Est-ce que les labels ont une influence sur votre décision de financer les projets ?
(ESS, ESUS)

Q13 Est-ce que les financements par crowdfunding ont une influence sur votre décision de financer les projets ?

Q14 Est-ce que vous prenez en considération les montages immobiliers dans votre décision de financer les projets ?

Q15 Quelles sont les modalités d'investissement dans les projets ? (investissement en capital, titres participatifs,...)

Q16 Pouvez-vous être amenés à jouer un rôle dans la gouvernance de certains projets ? Dans quel cas ?

Q17 Avez-vous déjà financé plusieurs projets développés par un même acteur ?

Q18 Le financement de projet plus rentable permet-il le financement de projets moins lucratif ou chaque projet est traité séparément des autres (péréquation) ?

PARTIE 3 : FOCUS SUR LE PROJET

Q19 A quel moment avez-vous été sollicités pour financer ce projet ? Qui vous a sollicité ?

Q20 Quels sont les modalités précises du financement ? (prêt, investissement, taux, temporalité) Qu'est-ce qui a guidé votre choix ?

Q21 Est-ce que d'autres modalités ont été envisagées ? Pourquoi n'ont-elles pas été retenues ?

Q22 Quel moment est-ce que le soutien financier a été apporté au projet ?
Si ce soutien ne date pas de l'origine du projet, quelles en sont les raisons ?

- méconnaissance
- non-satisfaction des critères d'attribution

Q23 Pourquoi avez-vous décidé de financer ce projet ? Quels critères satisfaisait-il ?

Q24 Est-ce que la présence d'un label a joué un rôle ?

Q25 Est-ce que le financement par crowdfunding a joué un rôle ?

Q26 Quelles contreparties avez-vous exigé ?

- participation à la gouvernance du projet
- suggestions concernant l'usage du site

Q27 Cela a-t-il fait l'objet de négociations/de conflits entre les acteurs à l'origine du projet et votre structure ?

Q28 Est-ce un financement risqué pour votre structure ? Si oui, quels sont-ils ?

- risque financier
- risque d'image

MODÈLE GRILLE D'ENTRETIEN STRUCTURE RESIDENTE

PRÉAMBULE

Explication de la mission, de la commande et des objectifs poursuivis

OBSERVATIONS PARTICULIERES

Nota bene : Pour certaines rubriques, cette grille s'appuie sur celle construite par L. Bachir, S. Dinh, M. Dreuil, C. Krier et E. Théron dans le cadre d'un atelier professionnel commandé l'année dernière par Plateau Urbain.

Se référer à : Bachir L., Dinh S., Dreuil M., Krier C., Théron E., (2017), Grille méthodologique : pour une évaluation des projets d'urbanisme temporaire, Atelier professionnel Université Paris 1 Panthéon Sorbonne - Plateau Urbain, 116 p.

PARTIE 1 : CONTEXTE ET STRUCTURE

Q1 Pouvez-vous nous présenter votre structure ?

- date de création et étapes de développement
- domaine d'activité, production et public ciblé
- choix des statuts et modalités de gouvernance
- caractéristiques des travailleurs (genre, âge, CSP, types de contrats et postes occupés, lieu de résidence)

Q2 Pourriez-vous nous parler de votre occupation antérieure ?

- localisation
- statut d'occupation
- superficie
- loyer

Q3 Pouvez vous nous présentez votre rôle au sein de cette structure ? Comment avez vous commencé à travailler avec eux ?

PARTIE 2 : INSTALLATION DE LA STRUCTURE ARRIVÉE SUR LE SITE

Q4 Pourriez-vous revenir sur votre installation sur le site ?

Q5 Comment avez-vous entendu parler du lieu ?

Q6 Y a t-il eu un processus de sélection ? Si oui, comment cela s'est-il passé ?

Q7 Connaissez-vous les critères de sélection de votre projet ?

Q8 Quelles étaient les motivations principales (sociales, écologiques, économiques) ?

Q9 Avez-vous joué un rôle dans l'élaboration du projet ? Si oui,

- à quel moment êtes-vous intervenus ?
- avez-vous participé à sa conception ?

Q10 Si vous avez participé à sa réalisation, quel type d'investissement avez-vous fourni ? (financier, humain, autre) A quelle hauteur ?

Enquêteur :

Date :

Heure :

Lieu :

Q11 Comment qualifieriez-vous le projet ?

LES LOCAUX

Q12 Pourriez-vous nous présenter les locaux que vous utilisez sur le site ?

- type d'espaces (bureau (quelle organisation ? open space,...), atelier, etc)
- superficie
- statut d'occupation
- redevance/ loyer

Q13 Bénéficiez-vous d'espaces mutualisés ? Quelle répartition espaces mutualisés/ espaces privés ?

PARTIE 3 : FONCTIONNEMENT DE LA STRUCTURE

MODÈLE ECONOMIQUE ET IMMOBILIER

Q14 Pouvez-vous nous décrire le modèle économique de votre structure ?

Q15 Quelles sont vos sources de financement ?

Q16 Bénéficiez-vous de subventions ? Si oui, de la part de qui ?

Q17 A quel prix vendez-vous vos produits/services ?

Q18 Quel public ciblez-vous ?

Q19 Avez-vous une tarification unique ? Sinon, selon quels critères discriminez-vous la tarification ?

Q20 Quelles sont vos principales dépenses ? (masse salariale, loyers,...)

Q21 Dégagez-vous des bénéfices ?

Q22 Votre modèle économique est-il stable ?

BAIL ET LOYER

Q23 De quelle nature est votre participation pour occuper le site ? (uniquement financière, investissement humain)

Q24 Comment jugeriez-vous le loyer que vous payez pour occuper le site ?

Q25 Est-ce que vous savez estimer la part que représentent les dépenses « immobilières » dans l'ensemble de vos dépenses ?

Q26 Avez-vous constaté une évolution de redevance/loyer depuis votre installation ? Si oui, cette hausse a-t-elle eu des répercussions sur votre activité ?

Q27 Est-ce que le niveau de redevance /loyer a permis de dégager des budgets, et si oui, à quoi est-ce qu'ils ont été affectés ?

Q28 Avez-vous constaté une évolution de votre contrat locatif depuis votre installation ?
- changement de la nature du bail
- de sa durée

Q29 Si oui, en connaissez-vous la raison ?

VIE QUOTIDIENNE

Q30 Travaillez-vous en collaboration avec d'autres occupants du site ? Si oui, lesquels ?

Q31 Comment cette collaboration est-elle née ? Quel intérêt y trouvez-vous ? (espaces mutualisés, économie d'échelle, synergie entre les activités)

Q32 Est-ce que vous collaborez avec des structures implantées à l'extérieur du site ? Si oui lesquelles ?

Q33 Est-ce que travailler ici vous apporte quelque chose en plus que dans des locaux classiques ? Est-ce que vous sauriez le définir ? Est-ce que ça joue sur l'activité elle-même ?

Q34 Est-ce qu'il y a des aspects négatifs à votre présence sur le site ?

Q35 Comment se prennent les décisions au sein du site ? Y a-t-il une organisation collective ? Si oui, y prenez vous part ?

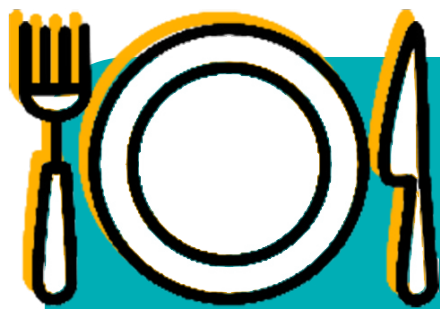
ASPECT ENVIRONNEMENTAL

Q36 Est-ce que l'environnement est une dimension importante dans le fonctionnement de votre structure ? Si oui, quelles actions mettez-vous en place ?

- sensibilisation
- dispositifs pour réduire la consommation d'eau et d'énergie
- promotion des circuits courts pour l'alimentation, les matières premières utilisées

Q37 Le gestionnaire du site impose-t-il des contraintes dans ce domaine ?

Q38 Est-ce que vous avez des infos relatives à la consommation énergétique et en eau du site ? Comment fonctionne l'approvisionnement du site en matières premières ?



Il nous a semblé intéressant de faire un point plus précis sur la place de la nourriture au sein de ces quatre projets. En effet, si cette approche semble a priori triviale, elle nous permet de formuler une hypothèse : les espaces dédiés à la nourriture et aux repas seraient des révélateurs plus généraux du fonctionnement général d'un lieu et de son atmosphère. Revenir brièvement sur l'offre de restauration au sein des projets nous permet de proposer quelques réflexions n'ayant pas pour prétention d'être exhaustive.

À Marseille, nous avons été reçus dans la cuisine du site, qui est un grand espace partagé commun aux habitants et le seul qui soit chauffé. Nous sommes arrivés par hasard à l'heure d'un repas et avons pu observer que c'est le moment où les membres abandonnent leurs activités personnelles pour partager un instant de convivialité. Avant d'être un espace artistique, la Déviation est un lieu de vie, et les rapports entre les membres sont donc primordiaux. Une bonne répartition des tâches et le partage d'un repas favoriserait le bon fonctionnement interne.

À Saint-Étienne, les locaux de l'association Rues du développement durable sont accolés à une cantine associative solidaire qui propose tous les midis des repas à prix libres. Nous avons adhéré à l'association et pu ainsi partager un repas en compagnie des membres des structures résidentes mais aussi d'habitants du quartier. Cette cantine semble être un espace de sociabilité à l'échelle du quartier et favoriser les liens entre les acteurs.

À Berlin, les entretiens nous ont permis de voir que les structures d'ExRotaprint communiquent peu entre elles, mais les rares échanges ont lieu autour d'un repas à la cantine. Ce restaurant dont les prix sont accessibles (environ sept euros pour un repas) est ouvert à tous et représente l'un des liens principaux du projet avec le quartier de Wedding.

Enfin **au Château de Nanterre**, les petites cuisines présentes dans les locaux permettent aux structures de se rencontrer et d'échanger au quotidien. Le restaurant présent sur le projet apparaît cependant trop cher pour y aller régulièrement, et ne semble pas jouer un rôle structurant pour la communauté. Le public ciblé semble donc externe.

NOUS CONTACTER

Thomas Dantas

thomas.dantas33@gmail.com

Manon Le Bon - Vuylsteke

manonlebon@hotmail.fr

Arthur Le Moigne

arthur.le.moigne@wanadoo.fr

Mario Mazetto

mmazettoneto@gmail.com

Lise-Adélaïde Thomas

lise.adelaide.thomas@gmail.com