

Journée de formation 9/12/2016
Lieux partagés, lieux mutualisés, tiers-lieux: quel rôle des collectivités locales?
Synthèse des interventions

Introduction Jacques Dughéra, RTES

L'appellation Tiers Lieu apparaît dans les écrits de Ray Oldenburg, professeur de sociologie urbaine à l'université Penacola de Floride, en 1989. Depuis, il est d'usage d'appeler Tiers Lieu une variété de lieux « qui sont des espaces ancrés sur des territoires, propices à l'émergence de projets collectifs, permettant d'innover et de cocréer¹ des solutions à des besoins identifiés». On trouvera ainsi sous cette appellation les espaces de coworking, les Fablab, les jardins partagés, les Espaces Publics Numériques. Profusion des termes ! Profusion de définitions et profusion de lieux ! Tout cela est il équivalent ?

Ces espaces sont ils éloignés des lieux tels que les maisons des associations, lieux mutualisés entre associations ou de lieux partagés dans une logique économique, avec ou sans animation du lieu, avec ou sans salarié. Et par rapport à ces différents types de lieux, quel est le rôle d'une collectivité. Ce rôle évoluera vraisemblablement selon le type de mission du lieu, son modèle économique basé sur une hybridation plus ou moins grande des ressources, son rapport au territoire, aux entreprises et aux associations notamment.

Le RTES a déjà abordé plus précisément cette question des tiers lieux dans [la lettre 24 d'avril 2015](#). Il nous a paru utile de compléter ce premier regard par une journée de sensibilisation et de questionnements sur l'état de ces lieux.

Plusieurs questions se posent à l'évidence, notamment celle de l'émergence de ces lieux, de leur animation, de leur modèle économique et financier et de l'accès de ces lieux au foncier et à un immobilier de qualité. Quel pourra être le rôle des collectivités territoriales ?

- créer les conditions de l'émergence ?
- impulser les initiatives en faveur de ces lieux ?
- accompagner sans normer, en facilitant le droit à l'expérimentation, l'engagement réciproque, la confiance entre acteurs ?
- investir ?

C'est avec ces questions que nous avons construit la progression de cette journée.

D'abord avec Marie-Laure Cuvelier, qui, après une rapide typologie des tiers-lieux, nous parlera du rôle des collectivités locales, en s'appuyant notamment sur le travail engagé avec le conseil régional Nouvelle Aquitaine. Dans une étude de février 2013, citée par la lettre du RTES, 300 espaces de coworking étaient recensés en France. Il semble que ce chiffre soit dépassé, ne serait ce que par la montée en charge du télétravail rendu possible par le développement des nouvelles technologies et de la fibre optique. Nous n'aborderons pas directement cette question du télétravail et des télé centres plutôt à l'initiative des collectivités publiques, région ou département et des entreprises privées classiques.

Mais on peut constater qu'il y a des lieux comme de pépinières d'entreprises ou des hôtels entreprises qui, faisant évoluer leur offre de services, peuvent se rapprocher de ce que l'on appelle Tiers Lieu.

Il y a aussi des locaux d'entreprises chargées d'une mission de service public comme la Poste qui sont susceptibles d'être transformés en locaux partagés. Sous quelle condition ? Avec qui ? Pourquoi

¹ Terme utilisé pour signaler la co construction

faire ? C'est ce que nous présentera Olivier Baccialone, délégué auprès du Directeur régional du Groupe La Poste, chargé du développement régional et de l'innovation en Nouvelle Aquitaine.

Ces deux interventions seront faites en visio conférence. Elles seront complétées par l'exemple de la conciergerie solidaire, présenté par Josselin Noire, directeur associé.

Nous aurions souhaité avoir, en fin de matinée, le regard d'un directeur de maison des associations sur ces Tiers Lieux et locaux partagés. Une maison des associations est par essence un lieu mutualisé. Malheureusement, Monsieur Nasso, Directeur de la maison du 19ème arrondissement à Paris ne pourra pas se joindre à nous. Je précise qu'il a participé à une étude intéressante de la FING² « soft place » sur les écosystèmes de lieux hybrides que vous pourrez utilement consulter en suivant [ce lien](#).

On le voit le sujet est large, les terminologie mouvantes. Il n'est pas toujours simple pour une collectivité locale de s'y repérer et de savoir comment l'aborder.

Il s'agira notamment de favoriser l'accès à l'immobilier et au foncier pour ces porteurs de projet. C'est ce que nous verrons cet après midi avec Jean Philippe Rouchon, Directeur du PTCE PHARES, avant un témoignage de la ville de Nanterre et un autre de la SEMAEST.

Intervention Marie-Laure Cuvelier, coopérative Tiers-Lieux

La coopérative Tiers-Lieux est une tête de réseau des tiers-lieux en Nouvelle Aquitaine et organisme de réflexion sur les nouvelles formes de travail, Marie Laure Cuvelier situe son propos dans l'évolution générale des nouvelles organisations de travail qui donne plus d'importance au télétravail, selon des modalités très différentes en fonction des territoires. Elle évoque 3 typologies :

- Le tiers lieu métropolitain ou urbain peut être thématiqué par secteur d'activité. Il représente une alternative durable, collective à la pression foncière.
- Le tiers lieu de proximité en territoire périurbain est un espace qui répond au besoin de désengorger l'accès aux grands centres, réduire les déplacements pendulaires.
- Le tiers lieu rural est un lieu de passage, de lien social, de rencontres et d'informations.

On constate des publics de plus en plus diversifiés. Au delà des créateurs d'entreprises, des micro structures et des associations, première cible des tiers lieux, pour les salariés, il s'agit de limiter le déplacement pour se rendre au travail. Pour les artisans, il s'agit de relocaliser la production. Pour les agriculteurs, il s'agit de développer des circuits courts dans le cadre d'un éco système.

Les tiers-lieux **ne sont pas** des centres d'affaires, franchise, label,... Les tiers-lieux dépendent de leurs territoires, une modélisation est possible mais ils sont très dépendants de leurs environnements immédiats. Ils apportent des réponses à des besoins différents selon les publics (cf diapo n°11), beaucoup d'attraits pour les jeunes (flexibilité, suivre ses aspirations)

La Coopérative Tiers-Lieux a développé une [infographie sur l'accompagnement au développement des tiers-lieux](#) explicitant notamment le rôle des collectivités locales.

Le point de départ est d'avoir une communauté initiale, détecter les personnes qui ont besoin d'un tiers-lieu sur le territoire en organisant des réunions publiques. Portage public-privé, les collectivités ont un rôle de facilitateurs, 1er rôle des collectivités: laisser-faire, faciliter, ex: mettre à disposition des locaux (bails précaires, autorisations temporaires), se voit beaucoup en zone rurale. Être relais de

² Fondation Internet Nouvelle Génération (FING)

communication. Soutenir via les dispositifs d'aides, ex région Aquitaine: dispositif d'amorçage, soutien via l'axe numérique ou appel à projets économie sociale et solidaire. Soutien de la DIRECCTE également. Soutien financier le temps que le tiers-lieu trouve son modèle. Objectif de la coopérative Tiers-Lieux: que les tiers-lieux trouvent un modèle économique pérenne non dépendant des subventions.

Travail avec la SNCF pour valoriser le parc foncier 33 gares en Aquitaine et anciens appartements de cheminots pour en faire des tiers-lieux. Travail avec La Poste également, parc foncier important en rural qui peut être utilisé pour des tiers-lieux, permet à La Poste de maintenir certaines activités. Pour les collectivités, la dynamique de tiers-lieu peut aussi revitaliser de l'immobilier (ex ancien cinéma).

Pour s'approprier le sujet: faire visiter tiers-lieux existants aux élus et agents.

Possibilité de formations pour accompagner au montage de tiers-lieux.

155 tiers-lieux en Nouvelle-Aquitaine dont la moitié sont aidés par la région. (Eugénie Michardière s'occupe du dispositif tiers-lieu pour la région). Objectif de 300 tiers-lieux sur la région en 2020. La coopérative Tiers-Lieux³ est tiers de confiance pour la région, composé de praticiens qui ont monté des tiers-lieux et continuent à en animer.

Q JD: vous êtes animateurs bénévoles, comment voyez-vous modèle économique, financement des facilitateurs?

MLC: bénévoles au sein de la coopérative Tiers-Lieux mais selon dernier baromètre en Aquitaine 50% des tiers-lieux ont un facilitateur salarié contre 2% il y a deux ans. Les tiers-lieux trouvent les moyens, pour amorcer possibilité de passer par contrats aidés, service civique puis les pérenniser à travers dynamique du lieu et construction de partenariats en se positionnant comme animateur de la vie locale qui dépasse les murs du tiers-lieu. Des tiers-lieux deviennent apporteurs d'affaires pour leurs coworkers, artisans, permet développement d'activités et le financement mutualisé du facilitateur.

En Auvergne, la DIRECCTE a financé des postes. la coopérative Tiers-Lieux travaille sur la mutualisation de facilitateurs entre 3-4 tiers-lieux géographiquement proches.

Sur télétravail, n'est pas la priorité des entreprises, mais l'argument d'optimisation foncière, de réduction des locaux par mise en oeuvre du télétravail peut les inciter à proposer cette solution aux salariés.

Q Sandra Guilmin: formation pour accompagner tiers-lieux?

MLC: La coopérative tiers-lieux en propose, 2 sessions par an, formation de facilitateurs, de porteurs de projets sur modèle économique, animation du lieu, 16 jours sur 10 mois pour le parcours complet cf site: <http://coop.tierslieux.net/>

Q Guillaume Delevaque: dans la MEL, la communauté de coworkers se pose la question d'acheter du foncier, quel modèle d'acquisition s'observent pour les tiers-lieux?

MLC: En Limousin, la SCIC la Renoué se porte acquéreur pour ce type de projets. En Nouvelle-Aquitaine, SCI propose modèle de location-accession. Porteurs peuvent devenir acquéreurs quand le projet fonctionne. Il est courant que certaines petites entreprises se regroupent en SCI pour acquérir des locaux mutualisés notamment en milieu rural.

³ la coopérative est une SCIC de 67 sociétaires dont 40 tiers lieux et 4 CAE

Coordonnées de la coopérative Tiers-Lieux

Marie-Laure Cuvelier

ml@tierslieux.net / 06 50 46 82 57 / facebook.com/tierslieux / @tierslieux

<http://coop.tierslieux.net/>

Olivier Baccialone, La Poste

L'Alliance Dynamique est un partenariat entre les acteurs de l'ESS (dont le RTES) et La Poste en codéveloppement autour de 8 axes: la transition énergétique, les produits bancaires, le numérique, les offres aux salariés, les mobilités professionnelles, les mobilités des biens et des personnes, les lieux partagés, les achats responsables.

Olivier Baccialone évoque plus particulièrement l'axe lieux partagés.. Le Groupe La Poste est engagé dans plusieurs centaines de maisons de services aux publics : au moins avec deux opérateurs nationaux de prestations sociales ou de l'emploi, avec trois niveaux de prestations (information, mise en relation physique, transactions)

Le Groupe est aussi engagé sur des lieux partagés, qui peuvent mettre à disposition des populations un bouquet de services postaux, hors services financiers. Il s'agit de mutualiser des lieux occupés par la Poste, de les louer, voire d'acheter du patrimoine postal.

En conventionnant en tant qu'acteur ESS, la structure peut tenir un service postal de base, soit dans les locaux de la Poste, soit dans les locaux de l'acteur ESS.

La branche réseau du Groupe est présente dans chaque région et doit pouvoir orienter les collectivités locales vers l'interlocuteur pertinent en fonction de la recherche.

Le Groupe est enfin impliqué dans la mise en place de tiers lieux. En milieu rural, une agence postale communale à Sérignac sur Garonne dans le Lot et Garonne accueille par exemple un espace de coworking. En zone rurale, c'est l'exemple de la conciergerie d'entreprise dans le quartier Darwin à Bordeaux : une offre de services aux entreprises (organisation de séminaires, plateaux repas, gestion de l'accueil, gestion des déplacements et gestion du courrier avec un relais Poste ESS)

Q Christiane Bouchart, : La Poste est-elle prête à investir dans tiers-lieux?

OB: La Poste a créé NOMADE à Bordeaux: espace de coworking administré par postiers, salles de réunions,... partenariat avec Starbucks pour financer travaux.

<http://nomade.laposte.fr/>

Vont développé sur Paris, Lyon/ Services de tiers-lieux proposant services de La Poste.

A Darwin Bordeaux, création d'un relais-poste ESS au sein du tiers-lieu , besoins des entreprises qui se créent. Travail avec la collectivité pour avoir un effet sur le territoire et ne pas fragiliser l'écosystème en place.

Q JD: actions de la Banque Postale?

OB: en matière d'investissement chaque cas à étudier. Se rapprocher des directeurs territoriaux. Pour relais-poste, rémunération fixe et une part lié au chiffre d'affaires. Incitation pour les acteurs à développer activités de la Poste. Tous les services de la Poste sauf partie banque mais possible d'organiser présence de conseillers bancaires.

Q Clara Schmidt: déploiement lillois, métropolitain?

OB: rôle de la délégation régionale de la Poste de se rapprocher des collectivités pour partager un diagnostic; construire un schéma territorial

Site Alliance Dynamique avec notamment les coordonnées correspondants régionaux,
<https://www.alliancedynamique.laposte.fr/>

Josselin Noire, La conciergerie solidaire

Travail en partenariat avec La Poste en Nouvelle Aquitaine et Ile de France. Créée il y a 5 ans, la conciergerie solidaire propose des prestations de services pour faciliter quotidien (pressing, cordonnerie, ...) et relais postal, angle insertion pour embauche et prestations demandés auprès d'acteurs de l'ESS, elle intervient dans 3 types d'espaces: entreprises, tiers-lieux et quartiers. La conciergerie solidaire est née au sein du tiers-lieu Darwin à Bordeaux. Impact positif local: faire travailler acteurs locaux, embaucher personnes en insertion, environnement: transports doux. Sur les services de conciergerie, un concierge physique est présent au moins deux fois par semaine. Son rôle: réceptionner demandes de services et la faire réaliser par des prestataires et assurer le suivi qualité des prestations. La conciergerie vient agréger ce qui existe déjà sur le quartier: services de proximité (ex relais dépôt de pains, fleuriste,...), accueil nouveaux arrivants, animation d'espaces communs, maintenance de site, programme d'animations (événements mensuels), médiation entre voisins, l'objectif est de créer du lien social. Le modèle de conciergerie s'adapte à chaque lieu d'implantation.

Le modèle économique est basé sur un abonnement mensuel qui permet de financer la présence du concierge, la facturation se fait selon les services demandés mais il n'y a pas de commission prise sur ces prestations par la conciergerie. La mutualisation des services permet la baisse des coûts proposés (environ 15-20% par rapport au prix de marché).

Axes de travail en développement: ressourcerie, monter des pôles de conciergerie: idée de placer services dans différentes conciergeries.

Q Guillaume Delevaque, diversité des services nécessite une certaine polyvalence du concierge, quel est le profil de recrutement?

Concierge assure la coordination et le suivi avec les prestataires, profil dépend des services, souvent personnes en insertion avec capacités de communication. Ce sont souvent des femmes seules avec enfants. On retrouve également un second type de profil, plus bricoleur.

OB sur partenariat conciergerie/La Poste, Se sont rapprochés car volonté de travailler avec écosystème local, ne pas remplacer ce qui existe et assurer un soutien au commerce de proximité.

Q Clara Schmidt: quel est le seuil d'abonnés pour que le modèle économique soit stable?

Josselin Noire: une conciergerie fonctionne avec des sites d'une centaine de personnes.

Q Mylène Thou, exemples de conciergerie en milieu rural, quelles spécificités: contraintes, enjeux?

JN: pas de projet en milieu rural à ce jour. Il existe des conciergeries d'entreprises en milieu rural. la conciergerie solidaire va lancer une expérimentation en rural autour d'activités, de services du quotidien avec des horaires souples.

OB: Pour la Poste, construire avec le territoire, risques à partager, plusieurs financeurs possibles: La Poste, collectivité, entreprises locales.

Contact Conciergerie Solidaire
Josselin Noire
Directeur associé Paris
06 63 48 72 98
josselin.noire@conciergerie-solidaire.fr
<http://www.conciergerie-solidaire.fr/>

Après-midi

Jean-Philippe Rouchon, co-gérant SCIC le PHARES

Jean-Philippe Rouchon travaille sur une étude pour le RTES sur l'immobilier qui sera disponible au premier trimestre 2017. Question de l'immobilier est émergent, enjeu politique pour les prochaines années. Les collectivités peuvent avoir des leviers sur ce sujet. Besoin d'informations sur leurs actions pour faire des propositions.

Contexte des collectivités: elles sont toutes propriétaires, patrimoine important mais les charges sont de plus en plus difficiles à assumer dans le contexte de restriction budgétaire. Du côté des acteurs non lucratifs, ils sont sommés de modifier leur modèle économique et se voient relégués en périphérie des villes où le foncier est moins cher cela pose un risque de perte de visibilité de ces acteurs, de cette autre économie. Les lieux partagés, la mutualisation, le partage des coûts semble être des solutions dans ce contexte.

Présentation méthodologie de l'étude

Le questionnaire a été envoyé aux adhérents du RTES et complété par des entretiens et portraits de lieux partagés. Répondants: 23 collectivités diverses (cf diapo 6)

Un rapport Cour des Comptes de 2013 constate le retard des collectivités françaises concernant l'inventaire de leur patrimoine immobilier (surface, type, état,...), une minorité ont fait l'inventaire de leur patrimoine.

Depuis ce rapport, de nouvelles études montrent que les collectivités s'y mettent. Fort enjeu pour élus et agents de l'ESS notamment concernant le patrimoine vacant. Intérêt de valoriser cet actif, peut se faire sous l'angle social. L'affectation transitoire est un sujet qui prend de l'ampleur dans les collectivités, les grandes villes disposent d'acteurs organisés qui peuvent se proposer d'investir ce patrimoine.

Les collectivités sont très sollicités par les acteurs concernant des demandes de locaux mais la structuration de la demande, les procédures sont rarement organisées dans les collectivités.

Certaines collectivités ont mis en place cependant des procédures intéressantes:

- Plaine Commune: étude de 2015 sur besoin des acteurs locaux montre l'intérêt d'une meilleure lisibilité de l'offre, une adéquation entre les profils des porteurs de projets et les baux, loyers et garanties proposés ainsi qu'une confiance accrue avec les bailleurs.
- Gennevilliers: réunions mensuelles pour faire un point sur les locaux vacants entre l'aménageur départemental, l'OPH, les bailleurs sociaux, les services de la ville.

L'inventaire et les procédures d'attribution ne peuvent relever de la seule politique et des seuls services ESS mais doivent être transversaux à différents services et aux partenaires comme les aménageurs et les bailleurs sociaux.

Grille de lecture: trois grands types d'acteurs de l'ESS (cf diapo n°9) De plus en plus, pour une mise à disposition, les collectivités proposent des loyers couvrant a minima les charges plutôt que gratuité.

JPR rappelle les outils classiques: convention de mise à disposition, convention d'occupation précaire, bail de courte durée ou dérogatoire, bail commercial (cf diapo n°10).

Autres types de baux: bail emphytéotique (1983), permet visibilité sur la durée car signé sur des périodes de 40 à 50 ans (rare est le minimum de 18 ans). Outil utilisé par Nanterre sur le château de l'alimentation durable. Maîtrise de l'usage limité pour la collectivité car la nature du projet peut être modifié tant que que la valeur du fonds reste inchangé.

Présentation des partenaires des collectivités

SEM locales, de plus en plus présents dans la fabrique de la ville, apportent des compétences nouvelles aux collectivités au niveau de l'aménagement.

Enquête du RTES a permis de mettre en avant pratiques inspirantes (diapo n°12).

La SEM LOCUSEM à Strasbourg a été créé pour pallier les déficiences des bailleurs privés qui ne souhaitent pas aller sur des projets à rentabilité limitée ou qu'ils jugent trop risquée. Aussi Nanterre (cf intervention Hadjira Farzad, ci-dessous) ou à Nantes la SAMOA qui a signé un bail de 12 ans avec la SCIC de gestion Ecosystem, portée par les Ecosystemies, qui peut signer des contrats de sous-location avec des acteurs de l'ESS.

L'étude a permis de recenser différentes possibilités d'actions d'une collectivité:

- entrer au capital de la SCI ou SCIC pour co-porter des investissements
- être facilitateur via des conventions ou baux favorables en échange de garanties sur l'utilité sociale
- être soutien financier au démarrage, ex: subvention de fonctionnement pendant 3 ans, le temps que la structure trouve son modèle économique
- être gestionnaire: ex MDA, solution non préconisée pour la création de tiers-lieux, d'autres acteurs comme Ética sont spécialisés pour ce type de projets.

L'essor des affectations transitoires

Montée en puissance dans les grandes villes où on observe une professionnalisation des acteurs (Plateau Urbain, Bellastock,...). les collectivités soutiennent ces dynamiques via des appels à projets comme en Ile de France avec un appel à projets d'urbanisme transitoire ou appel à manifestation d'intérêt comme l'EPT Est-Ensemble

L'occupation temporaire a un effet accélérateur, permet des réalisations rapides, fait travailler ensemble des personnes qui n'en ont pas l'habitude dans des démarches collaboratives et participatives.

L'appel à projets "Réinventer Paris" a permis de faire remonter des idées d'occupation ou d'usage dans les domaines de l'urbanisme, de l'architecture,... certains biens dont la ville disposait semblaient invendables. Des projets d'ESS trouvent leur place dans des appels à projets architecturaux ou d'urbanisme.

L'étude révèle que la SCIC, le multi-sociétariat apparaît comme un outil privilégiée de gestion immobilière partagée. De nombreux projets l'ont adopté: Belle de Mai; Solilab, Artis, Les Ateliers de Castres, le PHARES.

L'étude se termine sur des études de cas: Les Grands Voisins à Paris, l'hôtel Pasteur à Rennes et les bureaux de Montreynaud à Saint-Étienne (cf diapos 17 à 19)

Q Sophie Lorenzo, Bonifacio: ma collectivité met à disposition gratuitement du patrimoine à des structures ESS, un projet d'épicerie sociale est en cours de création, dans le cas de la création d'une SCIC avec une mise à disposition de locaux, doit-on mettre en concurrence les gestionnaires?

JPR: Possibilité de mise à disposition des locaux à des SCIC mais l'enjeu est de faire attention à la différence entre le loyer de marché et le loyer consenti, celui-ci ne doit pas dépasser le seuil des minimis (200 000 euros sur 3 ans) pour ne pas être considéré comme une aide directe et donc une mise en concurrence. Ce montant apparaît cependant très élevé pour que cela se produise.

Cependant en cas de cession, l'avis de France Domaine est obligatoire, et dans ce cas les justifications à fournir sont plus importantes.

Contact

jean-philippe.rouchon@lephares.coop

Hadjira Farzad, Mairie de Nanterre, château de l'alimentation durable

La ville compte 90000 hab et 96000 salariés, au pied de la Défense, forte pression foncière. Ancienne ville industrielle, tissu associatif dense, ESS a une présence historique. Volonté de développer emploi, social... ESS considéré comme modèle de développement de la ville, du territoire. Traitée de manière transversale: éco, emploi, environnement, éducation, culture, citoyenneté,...

Réflexion globale sur accompagnement des structures ESS dans un contexte de pression locative forte. Priorités municipales: Structures locales autour de l'IAE, culture, éducation, citoyenneté... travail de cohésion et de maillage du territoire. Historiquement la ville les aidait via la mise à disposition de locaux. Convention d'occupation renouvelable, redevance ou loyer progressif. Loyers symboliques mais le patrimoine de la ville reste limité et ne correspond pas forcément aux besoins des acteurs.

Le château situé en centre-ville, proximité de la gare. Fabrication parfum puis dentifrice puis Natalys (prêt à porter enfant) qui a décidé de s'en séparer. Etude de programmation urbaine et économique: scénarii de développement et montages financiers. Volonté de la ville d'aller vers ESS. Rencontres investisseurs privés, acteurs locaux, recherche de co-partenaires dans un esprit de coconstruction. L'étude a montré le potentiel de la filière alimentaire.

L'investisseur privé Étïc a été sollicité. Volonté de lancer une dynamique, un pôle de coopération. Le projet sera un écosystème autour de l'alimentation, de la production à la vente: Foodlab, mutualisation d'outils, lieu de fabrication, de testing, épicerie, formation, accompagnement, espaces de restauration...

Financement de l'achat du bâtiment par ventes de patrimoine foncier via SEM.

Modèle économique: convention d'occupation (coût des travaux trop lourds pour la ville) donc bail emphytéotique: pas de charges foncières à céder (peut représenter 30% des charges). Ce type de bail permet la réduction de coûts du projet et d'investissement de l'opérateur.

Étïc reste majoritaire dans la SCI (51%), la ville détient 14% via la SEM, ce qui permet une minorité de blocage. Permet de garantir vocation du site, d'assurer des loyers acceptables pour les acteurs ESS. La SCI a signé un bail avec Étïc pour l'exploitation du bâtiment qui sous-loue à des entreprises de l'ESS. La CDC possède les 35% restants. Coût de la réhabilitation: 4 millions d'euros.

Loyers entre 170 et 230 euros le mètre carré (Nanterre : 350 - 450€ m2 annuel généralement)

1 étage dédié à des espaces de coworking (60 postes de travail), salles de réunion/formation, ateliers pédagogiques (foodlab, cuisine aménagée, mutualisation d'outils de production, testing...)

jardin de 2000 m2, potager pour alimenter cuisines, ferme pédagogique avec écoles, centres de loisirs, habitants, épicerie, avec produits de créateurs, produits du potager.

Le château de l'alimentation durable sera ouvert en mai 2017.

Expérimentation de nouvelles formes d'occupation, pendant phase de définition du projet: occupation précaire. Pendant la phase de préfiguration, un collectif a investi les lieux, ce qui a permis de changer l'image du lieu, de communiquer auprès des acteurs locaux et des habitants.

Tentative de dupliquer sur d'autres programmes: coworking industriel avec Electrolab et identification de sites pouvant développer des dynamiques similaires.

Q JD: quel est le processus de sélection des acteurs?

HF: association Citopia va gérer l'animation du lieu, coordinatrice dépend d'Étic. Un comité de sélection composé de Citopia, Étic, la SEM et différents services de la ville (dv local, environnement, citoyenneté) sélectionneront projets sur la base d'une charte partenariale. Importance de critères de refus explicites.

Pour plus d'informations, cf fiche pratique ["Le château de Nanterre"](#)

Pauline Cohadon, responsable innovation SEMAEST

SEM spécialisée dans la revitalisation commerciale, accompagne les collectivités dans leur programme de revitalisation.

Commerce favorise les liens, les rencontres, sentiment bien être et santé. Commerce est un bien commun.

Corrélation taux de vacances des commerces / vote FN selon étude de l'IFOP.

En 2004, 11^e arrondissement de Paris, conflits d'usages entre habitants et grossistes. Mairie de Paris a délégué droit de préemption urbain sur les locaux commerciaux que la SEMAEST a utilisé pour réintroduire des commerces.

Opération Vital'quartier: achats de pieds d'immeubles, implantation et maintien d'activités commerçantes. Maîtrise de l'affectation on observait qu'en maîtrisant 5 % des pieds d'immeuble, le privé suivait la tendance et investissait.

Problème des commerçants dans la pratique du digital, SEMAEST a monté un réseau de 900 commerçants autour du numérique via expérimentations.

Un grand nombre de porteurs se tournent vers le web pour lancer leurs boutiques, plus souple qu'un commerce en dur. Ont donc lancé un "Testeur de commerce", permet de tester concepts, tendance web-to-store, promotion de marques, nouveau format de vente,... Période de location courte mais à un loyer normal.

Derrière ville de Paris fait une avance de trésorerie à la SEMAEST qui rembourse au bout de 10 ans. SEMAEST a monté une foncière avec la Caisse des Dépôts et Consignations pour porter certains locaux.

Q JPR: baux de 15 jours à 4 mois, dérogatoires? Mêmes baux à chaque fois?

Q JPR: Rôle de la SEMAEST après la période de test? Quel parcours des porteurs?

Baux dérogatoires. Les porteurs ne sont pas en début d'activités testeur est proposé pour 1500€ à 2200€ la semaine (selon périodes), fourchette basse du marché. Testeurs ont souvent une assise web ou font partie d'un réseau national généralement. Ne se positionnent pas au démarrage des projets.

Après testeur, la SEMAEST flèche les porteurs vers des locaux disponibles, ou partenariats avec bailleurs sociaux, d'autres se dirigent vers le privé.

Retrouvez plus d'informations sur la fiche pratique [la SEMAEST](#)