

# Programme

*Atelier 2C : Ouvrir la gouvernance à de nouveaux acteurs*

**Jeudi 30 mai**

14h00 – 15h30 ATELIERS

## Animateur :

- **Stéphane Nahrath**, Université de Lausanne

## Intervenants :

- **Hugo Christy**, co-fondateur et vice-president de Surface + Utile
- **Léa Canevet**, Doctorante et assistante chercheure à l'Institut de Géographie et Durabilité de l'Université de Lausanne
- **Philippe Texier**, chef de la stratégie foncière à Toulouse Métropole

20

# surface + utile

Association de plaidoyer  
en faveur des Espaces Economiques de la transition :  
parc immobilier pour les structures d'intérêt écologique et sociétal

CAC 40  
7 180,11 PTS

+0,23%

+ FORTES HAUSSES CAC 40  
ENGE +1,74%  
STMICROELECTRONICS +1,42%

+ FORTES BAISSSES CAC 40  
THALES -1,89%  
TELEPERFORMANCE -1,70%

DOW JONES -0,65%  
NASDAQ 100 -1,00%  
EURONEXT 100 +0,15%

Or +0,58%  
OAT 10 ans -4,44%  
Pétrole Brent -8,62%

Opinions > Tribunes

# Immobilier : une crise structurelle appelée à s'amplifier... les véritables réponses

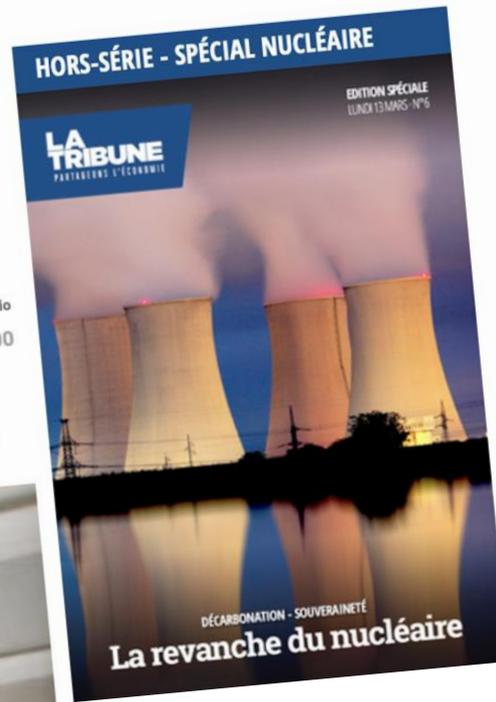
OPINION. Alors que plus que jamais la question du logement et des solutions pouvant être apportées à la crise est d'actualité et après l'annonce des conclusions d'un Conseil national de la reformation faisant l'unanimité des regrets et des commentaires négatifs, André Yché, Président du conseil de surveillance chez CDC Habitat, apporte sa pierre à l'édifice en nous présentant la vision d'un véritable acteur du secteur, n'ayant jamais craint de sortir des sentiers battus.

Powered by ETX Studio  
00:00/00:00

Écoutez cet article



André Yché  
06 Juin 2023, 12:25



3  
E

qui  
et

??

## « Les espaces d'inventivité et de solidarité, nouveaux communs urbains, doivent pouvoir accéder à l'immobilier »

Un collectif de quarante acteurs de la ville et de l'immobilier propose, dans une tribune au « Monde », que 20 % des locaux d'activités économiques et commerciales soient loués aux acteurs de l'économie solidaire et de la transition environnementale, au prix des charges.

Publié le 18 août 2020 à 06h30 | 🕒 Lecture 5 min.

📄 Offrir l'article



📄 Article réservé aux abonnés

surface + utile

# surface + utile



## L'ESS en chiffres immobiliers

14% des salariés du secteur privé,  
soit 2,6M de salariés  
(et 20M de bénévoles)

200 000 structures

entre 23M et 35 M de m2 occupés

5Md€ de loyer annuel

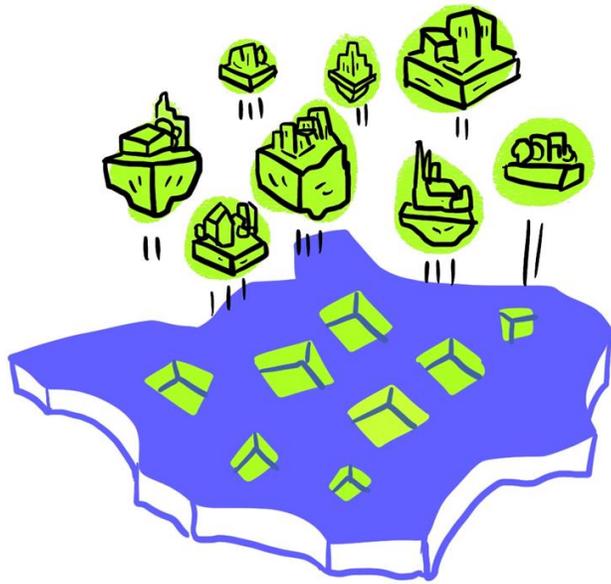
LE LOYER DES STRUCTURES DE L'ESS EST TROP IMPORTANT POUR  
LEUR MODÈLE ÉCONOMIQUE



EMPLOIS, INVESTISSEMENTS, IMPACTS... IMAGINEZ LE POTENTIEL  
SI CETTE CHARGE ÉTAIT ALLÉGÉE?

# surface + utile

SUR LES TERRITOIRES URBAINS  
COMME RURAUX, EN CENTRE-VILLES  
COMME EN PÉRIPHÉRIES,  
MULTIPLIER LES  
ESPACES ÉCONOMIQUES DE  
LA TRANSITION.



AMÉLIEN NGUYEN DUY-2023

## Espaces économiques de la transition :

« tout espace, terrain ou surface bâtie, économiquement accessible pour accueillir sur le long terme les activités d'intérêt écologique et sociétal : entreprises de l'ESS, associations, acteurs de la culture, du développement local et de la transition écologique. »

# surface + utile

## Gisements, pratiques & montages

**Urbanisme transitoire & occupation temporaire**

**Chartes & cc promoteurs / investisseurs**

**Foncière solidaire**

**Documents d'urbanisme / Réglementaire**

**Péréquation entre locataires**

**Évaluation alternative des actifs**

**Le logement social des entreprises**

**Reprise en gestion par la puissance publique**

**Bail classique - loyer décoté**

**Accession progressive à la propriété**

**Don / Leg avec ou sans rescrit fiscal**

**Bail classique - loyer progressif**

**Bail Réel Solidaire d'activité (BRSA)**

**Cession décotée**

**Plafonnement des loyers**

**Coopératives**

**Concessions et délégations de s.public**

**Structure de défaisance**

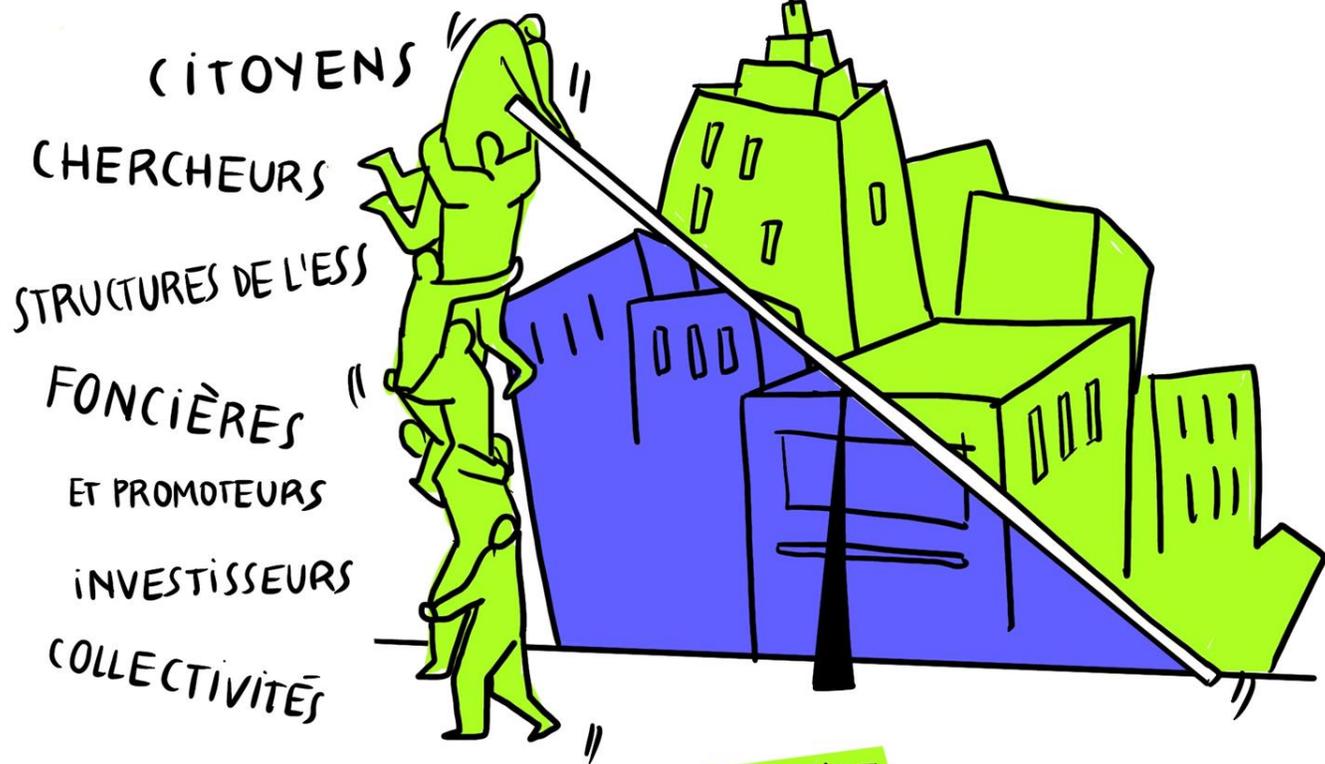
**Bail a utilité sociale**

**Bail Réel Solidaire d'activité (BRSA)**

**Commodat - Mise à disposition à titre gratuit**

**Baux emphytéotiques**

TOUT LE MONDE A  
UN RÔLE À JOUER



ASSOCIATION SURFACE+UTILE

MERCI !

[contact@surfaceplusutile.fr](mailto:contact@surfaceplusutile.fr)

## Les membres du bureau



**Paul Citron**  
(Président)



Urbanisme, immobilier et politiques publiques, docteur en aménagement, co-initiateur de Plateau Urbain



**Aurélie Deudon**  
(Trésorière)



Transformations du travail et transition écologique, immobilier d'activité  
DG Ultra Laborans



**Luc Boscaro**  
(Secrétaire général)



Ancien dirigeant de banque, Spécialiste finance et ESS



**Hugo Christy**  
(Vice-président)



Urbaniste, ancien journaliste, fondateur de l'agence Demain Matin



# Questionner la fabrique de la ville et la propriété : le rôle des nouveaux communs

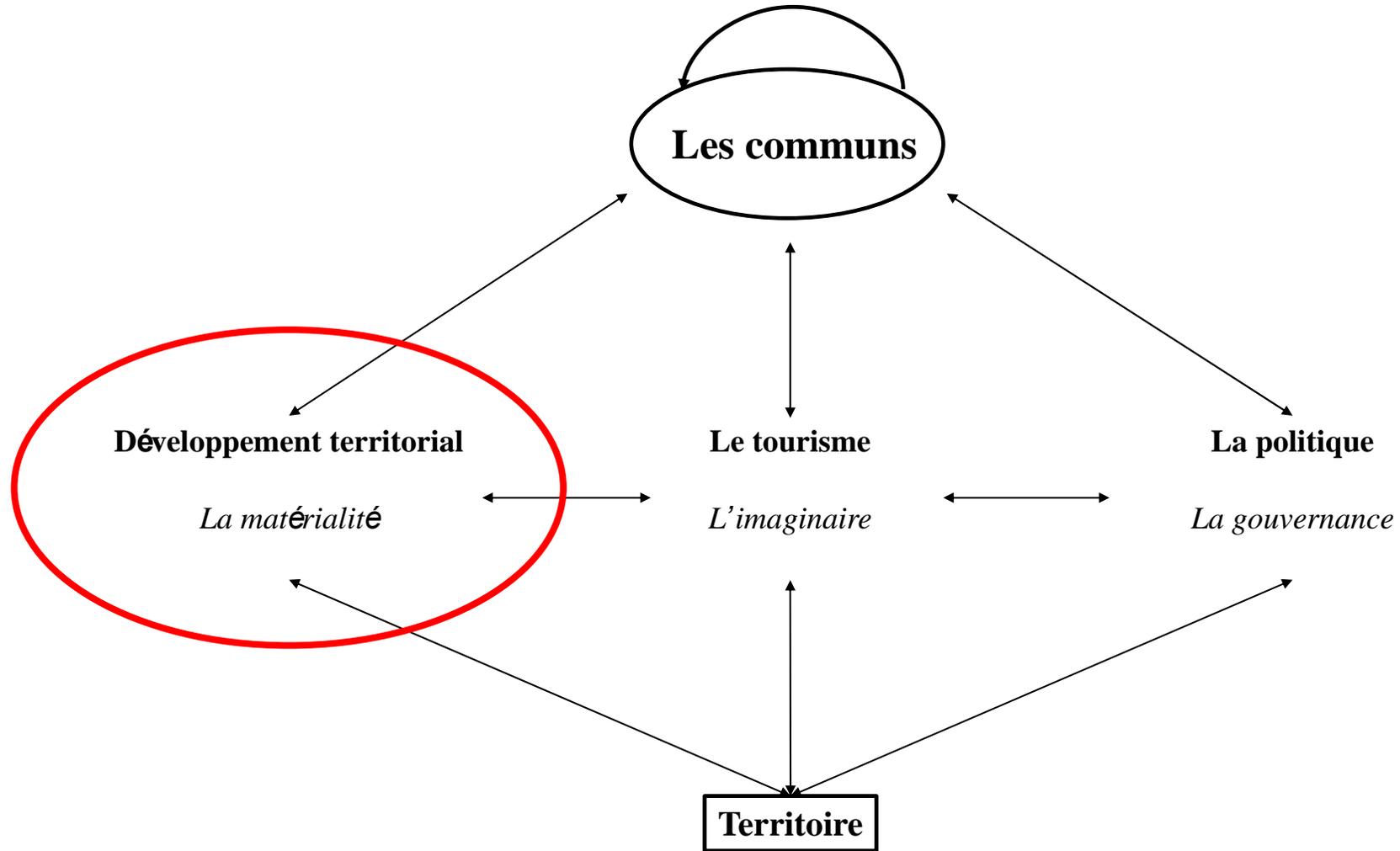
- Atelier 2C : Ouvrir la gouvernance à  
de nouveaux acteurs -

*Colloque : « Utopies foncières »*

*Evian-les-Bains*

*30.05.2024*

## Une thèse à la croisée des nouveaux communs et du tourisme



## Deux études de cas dans des territoires contrastés

Patrimoine

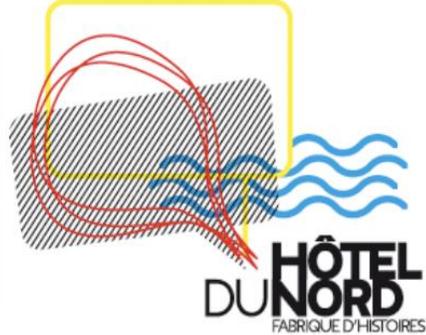


Balades

Écologie



Écosystème



Quartiers Nord



Hospitalité

La Bastide



Tiers-lieu



*Marseille*

*Bordeaux*



## Les communs et la fabrique de la ville

## Miramar à Marseille – une cause soutenue par Hôtel du Nord



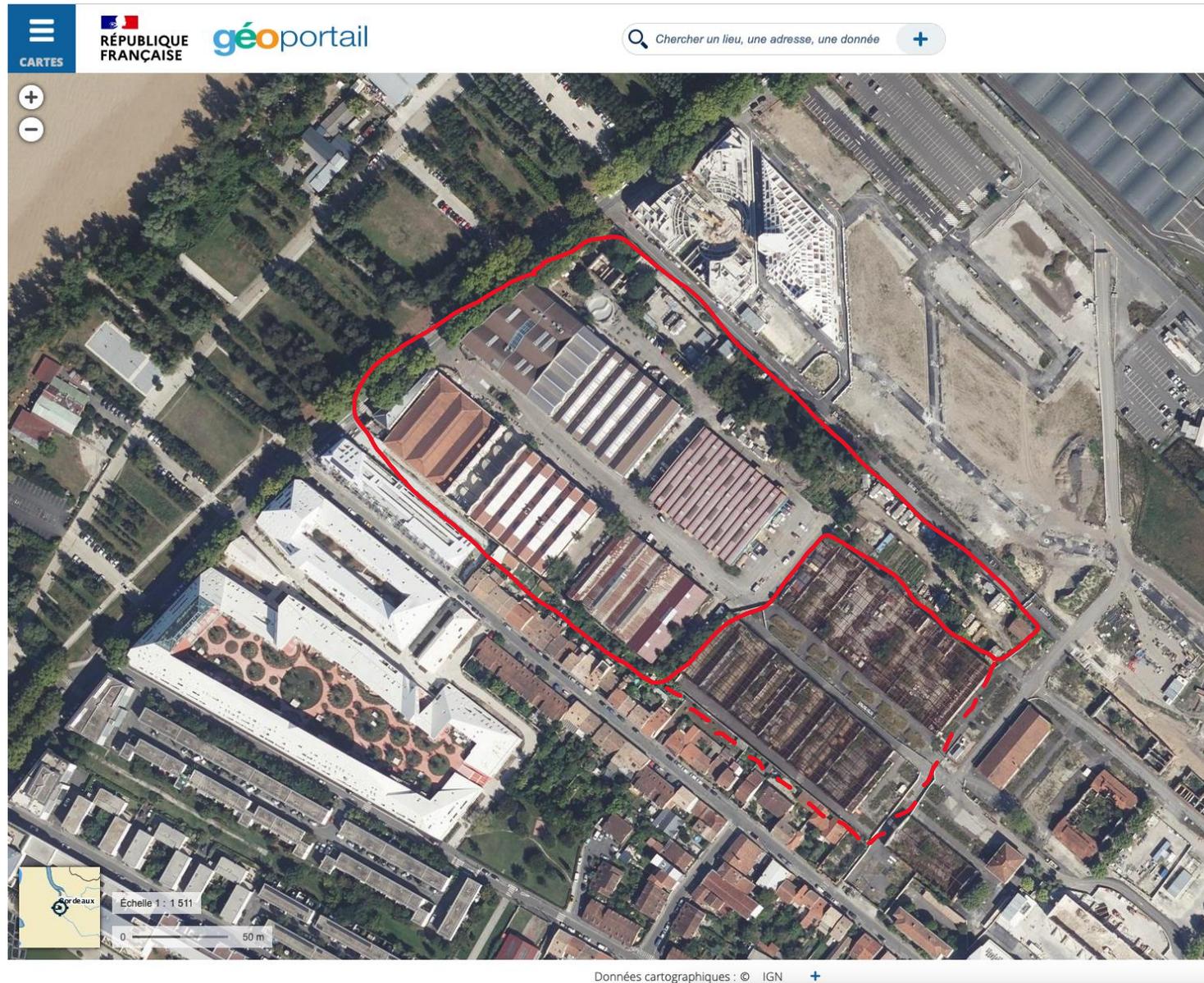
# Pourquoi défendre Miramar ?

## Contexte :

- **Mobilisation** autour d'un terrain (privé) « abandonné » pendant des années, et « réactivé » pour installer des conteneurs (coupe de la végétation = cœur du conflit).
- **Enjeux : pratique** (lieu de passage piéton protégé), **esthétique** (espace vert, jardin), **sociale** (lieu de rencontres), **écologique** (nature en ville et lieu de « dépollution » dans les « quartiers nord » – capteur à proximité), **sécurité** (entretien du terrain contre risque incendie)
- **Objectif : changer le PLU (Plan Local d'Urbanisme)**



# Darwin à Bordeaux – le cas de la caserne Niel

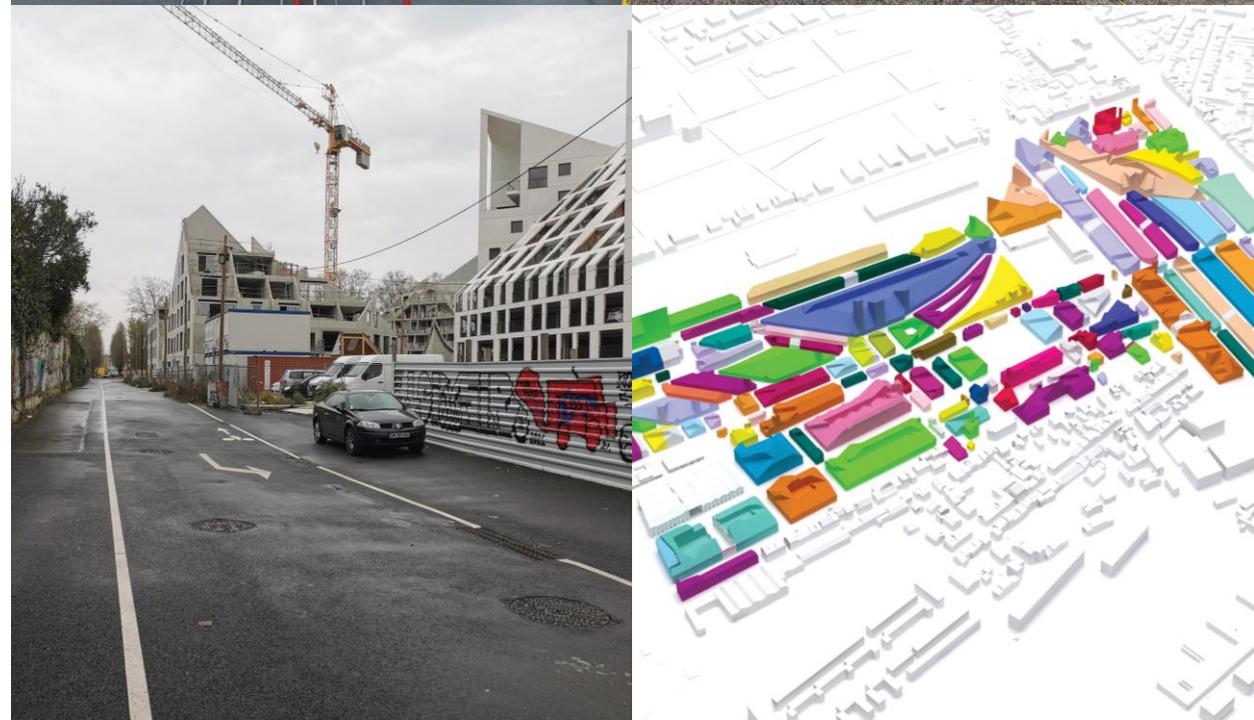


# Pourquoi défendre Darwin ?

## Contexte :

- 1) **Abandon de la caserne** par l'armée au début des années 2000
- 2) **Rachat des terrains par la ville** et début du **projet de ZAC** (Zone d'Aménagement Concerté)
- 3) **Achat des Magasins Nord et Sud par Darwin en 2009** (sortie des bâtiments de la ZAC) et Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT) sur une grande partie du site
- 4) **Achat des Magasins Généraux par Darwin et début des travaux de la ZAC en 2014**

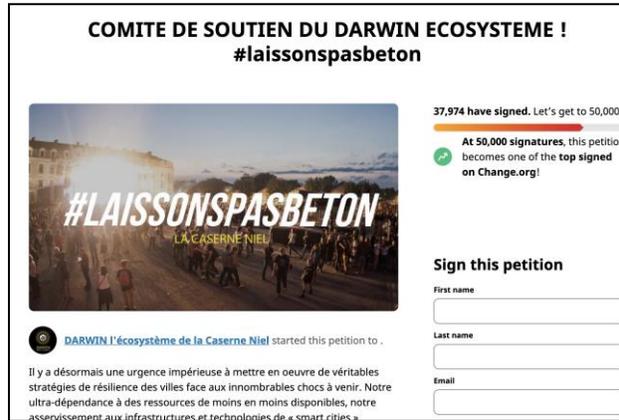
- **Mobilisation** pour conserver les terrains occupés
- **Enjeux** : conserver les pratiques et les activités mises en place
- **Objectif** : acheter les terrains et/ou conserver des AOT





Comment défendre Darwin et Miramar ?

# Les stratégies et savoir-faire développés par les communautés pour préserver leurs pratiques et leurs espaces



Questionner  
(réflexivité)

Expérimenter



Communiquer  
et transmettre

Apprendre  
collectivement

Créer un récit

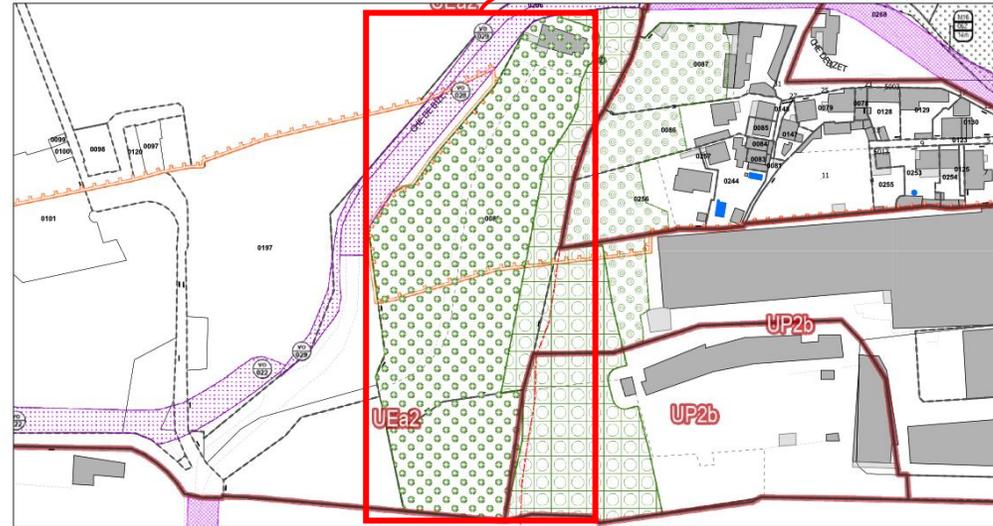


Résultats : Communs et fabrique de la ville

# Le pouvoir des nouveaux communs dans la fabrique de la ville

Miramar

**Miramar**  
Changement du Plan Local  
d'Urbanisme intercommunal



Nouveau Plan Local d'Urbanisme  
de Marseille

01/03/2023 16:05:39

1:1,000

**Darwin**  
Création d'une Société  
Coopérative d'Intérêt Collectif  
avec la ville de Bordeaux

### Darwin rachète deux hangars à problèmes en coopération avec la Ville de Bordeaux

Le rachat à parité des deux hangars emblématiques de Darwin par une société coopérative conjointement créée par la mairie de Bordeaux et l'écosystème Darwin marque un virage majeur dans le processus de normalisation des relations entre ce lieu emblématique, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole.

Écoutez cet article

Jean-Philippe Déjean  
19 Déc 2022, 17:33



EN BREF

- 12:28 Technique Solaire box financement de plus c
- 17:00 Une baisse des intent recrutement en Nouv
- 16:08 Déviation de Beynac : la Dordogne condamn
- 11:03 Le challenger Le Trair son calendrier sur le É
- 11:15 La biotech Baas aide traiter mieux et moins

1 / 5 voir tou

Actu > Nouvelle-Aquitaine > Gironde > Bordeaux

### Bordeaux : une société coopérative pour ne pas démolir les hangars de Darwin

Ce mardi 13 décembre, la Ville de Bordeaux a officialisé la création d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) avec Darwin pour préserver les deux hangars associatifs.



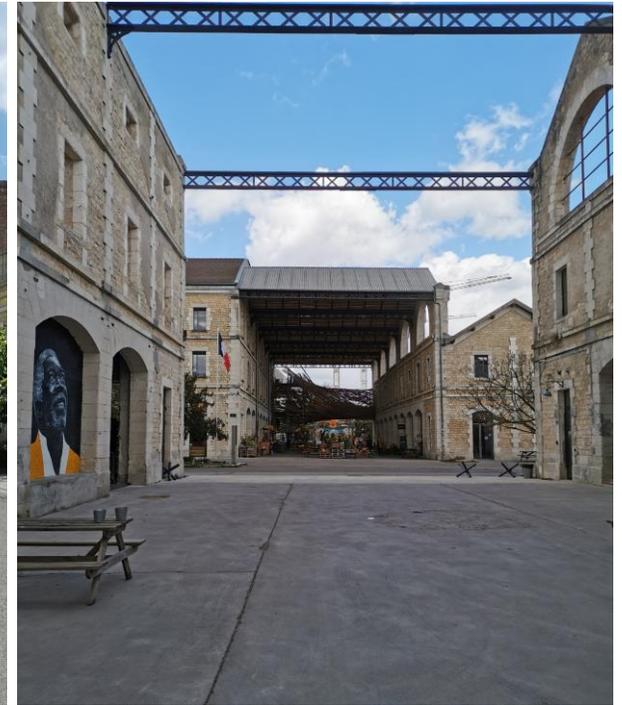
Titres des journaux de la presse  
locale bordelaise



# Conclusion



## Des communs qui naissent du vide



« penser la ville par le vide »  
Renaudie (2011)

## Quels enjeux et limites pour les communs ?

Dynamiques d'entre soi  
(ouverture)

Enjeu de gouvernance  
(la place des *leaders*)

Limites légales  
(propriété privée et espace  
public)



Merci pour votre attention

## Bibliographie

Renaudie, Serge. *La ville par le vide*. Ivry-sur-Seine: Movitcity, 2011.

## Crédit photos et sources

Slide n°1 : Léa Canevet

Slide n°3 : Léa Canevet, Hôtel du Nord et Darwin

Slide n°4 : Léa Canevet

Slide n°5-7 : Géoportail

Slide n°6 : Léa Canevet

Slide n°8 : Léa Canevet et BMA

Slide n°9 : Léa Canevet

Slide n°10 : Léa Canevet et Change.org

Slide n°11 : Aix-Marseille-Provence Métropole, La Tribune Bordeaux, Actu Bordeaux

Slide n°12-13-15 : Léa Canevet

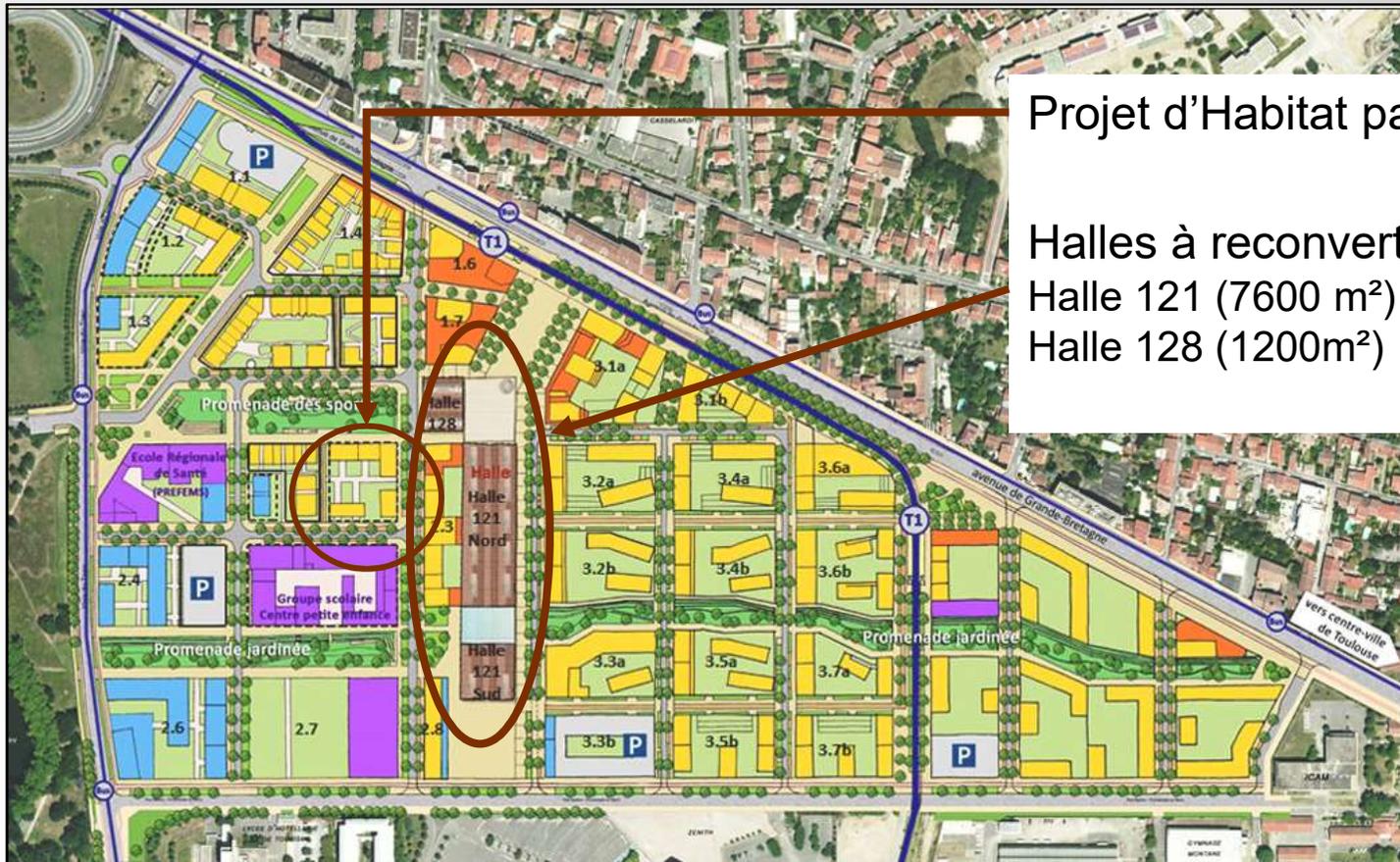
# Les Halles de la Cartoucherie à Toulouse



« Pour une nouvelle utopie foncière »

Evian – 30 et 31 Mai 2024

# Contexte



Projet d'Habitat participatif

Halles à reconvertir  
Halle 121 (7600 m<sup>2</sup>)  
Halle 128 (1200m<sup>2</sup>)

Friche industrielle de 30ha.

Projet urbain lancé en 2002. Alternance municipale en 2008 et 2014.

2 projets ouverts à la société civile : Habitat participatif et Reconversion des Halles

## 2008 : Que faire des Halles ?



Patrimoine industriel et architectural -> volonté de conserver les Halles.  
Projets non aboutis : Capitale européenne de la Culture 2013 -  
Compagnie La Machine – Collectif local d'artistes

## Que faire des Halles ?

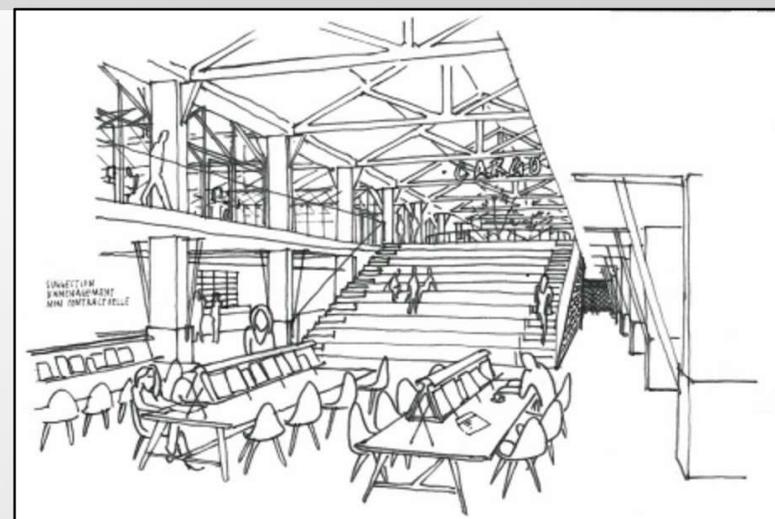
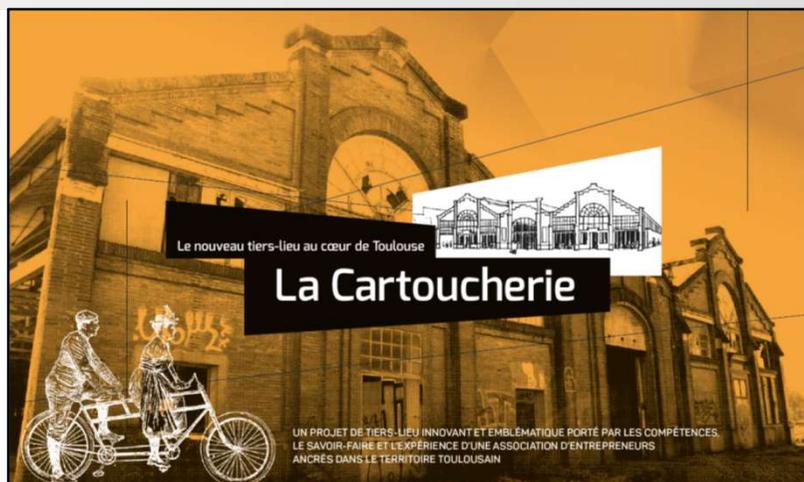
2015 : Lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

Cahier des Charges : respect de l'architecture - lieu de destination ouvert à tous – pas de centre commercial – composante gastronomie

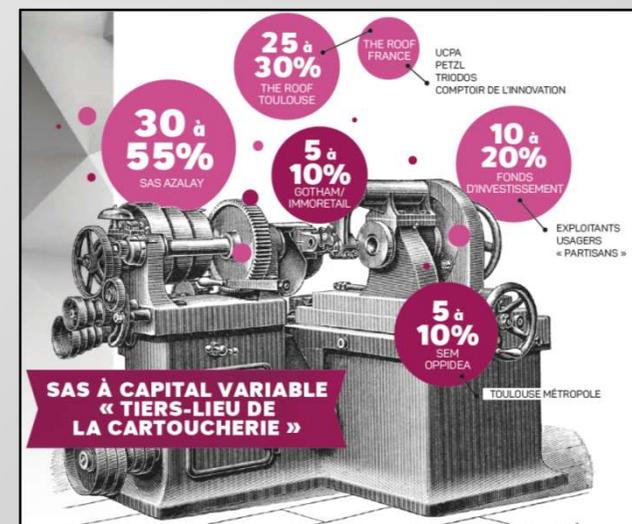
**Alerte des experts « commerce »** : les acteurs traditionnels n'arrivent pas à renouveler leur modèle



## Le choix d'une candidature différente



- Un collectif d'entrepreneurs atypiques, des « altern'acteurs ».
- Un projet de Tiers Lieu, d'hybridation d'activités, « d'univers augmenté ».
- Une fibre écologique et sociale, mais un modèle économique équilibré.
- Pas de grande expérience immobilière.



## Un bénéfice sur la vie de quartier dès la préfiguration



- La Halle devient un accélérateur d'initiatives et de relations entre habitants (*le « soft », l'invisible*)
- Elle complète le travail de la Ville, celle-ci se concentrant sur l'aménagement (*le « hard », le visible*)

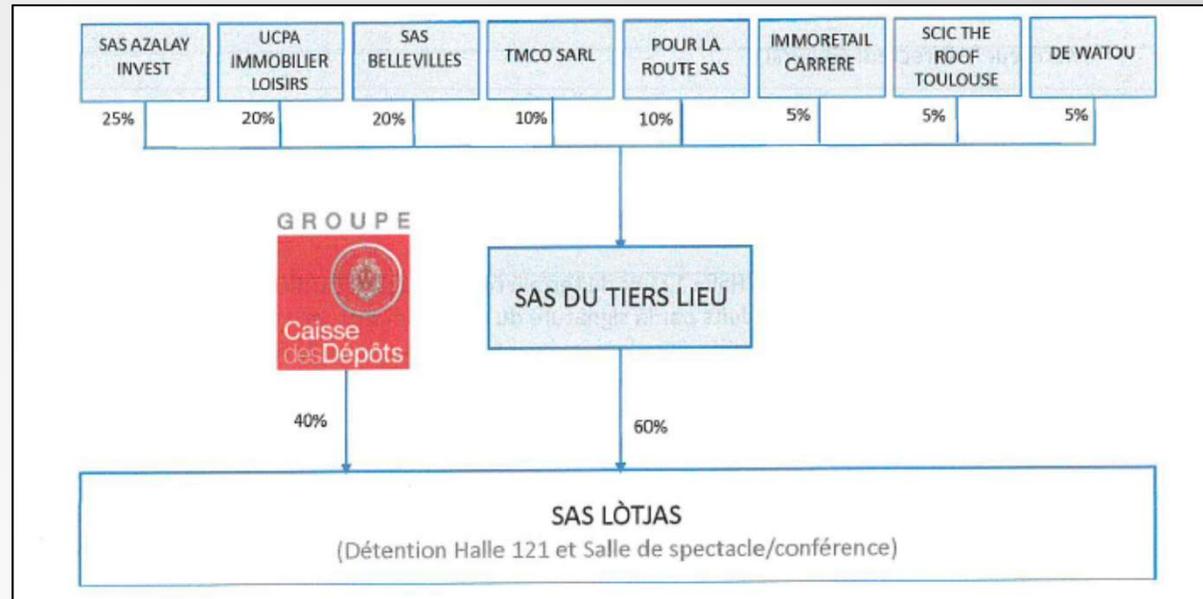
## Mais des relations compliquées avec l'Aménageur et la Collectivité...



- Des acteurs qui bousculent les relations habituelles entre Aménageur et Constructeur :
- Contestation du « monopole de l'intérêt général » des pouvoirs publics ;
  - Interpellation de l'Aménageur sur la conception des espaces publics ;
  - Attitude moins policée que les promoteurs, qui peut heurter et braquer.

*On est « condamnés à s'entendre » pour le bien du projet*

## ... et avec les banques, sur le montage financier...



- Des banques déconcertées par le projet, par son hybridation d'activités rentables et déficitaires
- Un manque de savoir-faire du Fondateur dans la négociation avec les banques. Arrivée d'un investisseur ESS dans le Collectif, qui a stabilisé la relation

## ... et sur le montage immobilier

- Une demande des Banques de passer par un Contrat de Promotion Immobilière, pour dé-risquer le chantier
- Un débat au sein du Collectif, réglé par l'arrivée d'un acteur issu de la maîtrise d'ouvrage



Un « principe de réalité » (finances, montage) qui s'impose au Collectif, mais qui provoque des changements d'équilibre dans la gouvernance interne ... et qui aboutit à un « clash » et au départ du Fondateur ... mais qui aboutit également au lancement des travaux.

## 8 septembre 2023 : inauguration officielle

Présence de la Ville, de la Région et de l'Etat (Préfet)  
Satisfaction des institutions d'avoir un endroit atypique



M. Le Maire :  
« modèle de vivre-ensemble »  
(Convivencia)





**Succès populaire**  
(1 million de visiteurs en 4 mois)





... et de nouveaux projets  
à venir pour le Collectif,  
avec encore plus d'ESS.

