



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE

PÔLE METROPOLITAIN CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



EVRECY



LA DEMARCHE SUR EVRECY / GRAPPE 3 IMAGINER DE NOUVELLES PROGRAMMATIONS

Trois parcelles contigües à proximité du pôle d'équipements ont été retenues par les élus de la commune d'Evrecy. Proches de la place principale, de l'école et de ses services, ces emprises publiques bâties et non bâties sont aujourd'hui sous-utilisées. L'ancien bâtiment de la circonscription d'action sociale aujourd'hui inoccupé, devenu propriété communale, est en très bon état. Equipé de la fibre, présentant une quinzaine de bureaux fermés, de blocs cuisines et sanitaires et de deux espaces communs / salles de réunion, il fournit une opportunité pour imaginer une reprogrammation rapide du lieu.

Ce site est l'occasion pour la commune d'enrichir son pôle équipement d'une offre de locaux à destination de télétravailleurs, artistes, auto-entrepreneurs de la commune... De nombreux travailleurs ou porteurs de projets peinent à trouver des locaux pour leurs besoins. Trop chers, mal adaptés, difficiles à trouver... Les créateurs et travailleurs du périurbain sont confrontés à de nombreux obstacles. Ce bâtiment en propriété communale représente une ressource formidable et permet d'imaginer une occupation à prix réduit. Modes de gestion, nature des occupants... l'atelier a permis de définir les conditions d'occupations souhaitables du lieu.



LES ENSEIGNEMENTS POUR LA DÉMARCHE DU PÔLE

Les espaces interstitiels pour réinventer l'activité en coeur de bourg

> Au-delà des zones d'activités et des polarités commerciales, des **activités économiques plus discrètes** se développent dans le périurbain. Télétravail, économie sociale et solidaire, activités hybrides peuvent y grandir, si on leur propose des formats adaptés.

La programmation ouverte pour accueillir la variété des activités économiques

> Il s'agit d'inverser la logique habituelle et d'accepter de **ne pas définir, a priori, de cible ou de destination**, mais de partir des qualités de l'espace et de faire confiance aux porteurs de projets qui se présentent.

> Pour cela, l'outil clé est l'**appel à candidature** : la collectivité doit fixer les règles du jeu et faire en sorte de communiquer largement sur le processus.



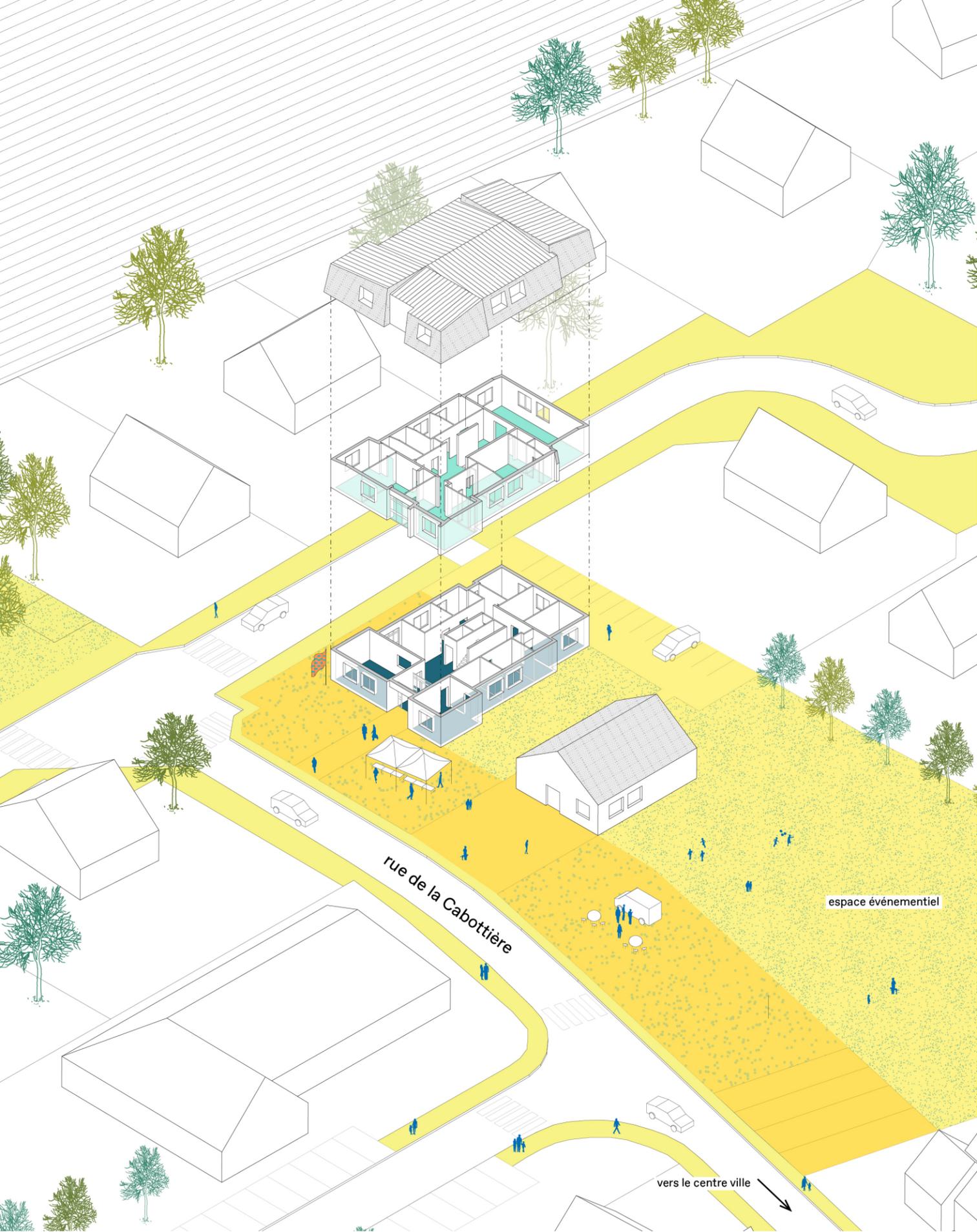
LE PROJET

La commune d'Evrecy est prête à voir s'ouvrir l'un des premiers tiers-lieux périurbains de Normandie. La réussite de l'occupation de ce type de lieux dépend néanmoins de plusieurs facteurs clés comme le choix du gestionnaire, les règles communes et la méthode d'animation du site. La commune gagnerait à adopter, pour valoriser au mieux cet espace interstitiel bâti et non bâti, les méthodes utilisées en urbanisme transitoire ou solidaire présentées par Simon Laisney, directeur de la coopérative Plateau Urbain, lors de l'atelier. Les étapes décrites plus bas sont ainsi des recommandations faisant suite aux échanges. Onze étapes sont à envisager pour la construction et l'animation du tiers lieu d'Evrecy.

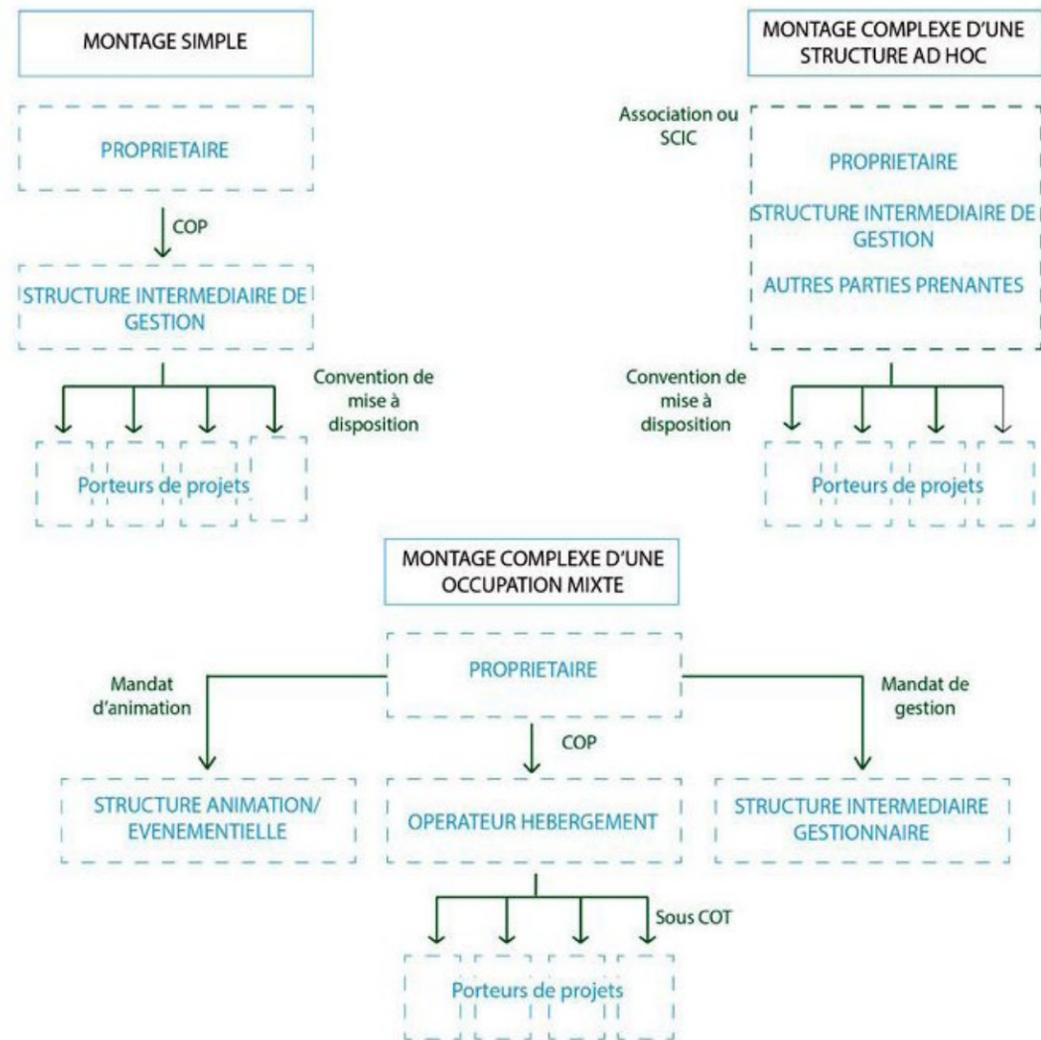
- 1/ **Produire un relevé des surfaces** et un relevé de plan du bâtiment (cellules de travail -environ 150 m²-, espaces communs, éventuellement espaces extérieurs intégrés à l'appel à candidatures)
- 2/ **Produire des photos du lieu et de chaque local** intégré à l'appel à candidature
- 3/ **Évaluer le montant des charges** mensuelles du bâtiment
- 4/ **Définir les espaces communs** : recommandation (salle commune cafétéria au RDC / 13,8+8,8m² + grande salle de réunion étage / 23,8m² + sanitaires aux deux niveaux) (voir schéma page 4)
- 5/ **Évaluer les travaux d'accessibilité** : a priori déjà effectué, y compris pass clés
- 6/ **Évaluer les travaux d'aménagement** : a priori déjà effectué, reste à fixer un budget participatif pour la décoration et l'animation du lieu, intégrant l'aménagement des espaces de vie et l'identité "graphique" du lieu
- 7/ **Définir le mode de gestion** : a priori contrat passé avec Familles Rurales. Rôle de l'association à préciser. Cf. schéma page suivante
- 8/ **Construire le modèle économique** de l'occupation : prix au m² qui couvre les charges, intégrant ½ ETP
 - > Évaluation des besoins et charges d'investissement et construction du plan d'amortissement ;
 - > Évaluation des charges d'exploitation et des produits ("loyers", recettes, financements externes EPCI) pour la construction d'un compte de résultat prévisionnel avec analyse des capacités d'autofinancement ;
 - > Construction d'un bilan prévisionnel, hypothèse sur le fond déroulement et analyse du besoin en fonds de roulement ;
 - > Construction d'un plan de trésorerie et analyse des besoins en trésorerie ;
 - > Évaluation des ressources externes possibles (partenariat, subventions notamment fonds de la Région, de l'Etat pour les tiers lieux, aides, etc.) ;

Nota bene : un système de péréquation peut être envisagé de manière à différencier la valorisation des espaces en fonction de leurs aménités et des types d'acteurs à qu'ils peuvent s'adresser (structures du réemploi, artisans, entreprises de l'ESS, associations, artistes, etc.). Une différence peut être faite entre les locaux du RDC et de l'étage.

Il nous paraît essentiel qu' 1/3 ou 1/2 ETP soit dédié à l'animation et la gestion du tiers-lieux d'Evrecy. Il peut être construit de différentes manières : affectation de temps d'un des agents de la commune, personne salariée sur budget propre du site (intégré au prix des charges). Un occupant peut aussi être en charge de l'animation, moyennant un loyer réduit ou nul, etc.



éclaté - le nouveau tiers lieu d'Evrecy et les espaces publics attenants



Montages alternatifs possibles pour l'occupation du tiers lieu d'Evrecy (bâtiment et espaces extérieurs)



9/ Définir les modalités contractuelles - Etude juridique

A ce stade, il s'agit de définir le mode de gestion le plus adapté au projet. Choisir les contrats de location et de sous-location. Plusieurs choix de montage sont possible en fonction des besoins et attentes. Cf. schéma ci-contre.

Considérant la volonté d'ouvrir le site sur son quartier et la diversité des typologies d'espaces composant le site (multitude de porteurs de projet de secteurs et champs d'activité variés), deux scenarii pourraient être envisagés quant à la gestion du site :

- > la contractualisation avec une structure porteuse intermédiaire (association famille rurale) ;
- > la création d'une structure juridique ad hoc composée des porteurs de projets, du propriétaire et des parties prenantes du projet.

10/ Proposer un temps de formation du gestionnaire et des réunions d'information des candidats et des riverains

Il parait essentiel d'organiser un temps de formation du gestionnaire du site sur la gestion (d'un budget par exemple), mais aussi sur les méthodes participatives, la rédaction d'un règlement intérieur partagé, la diffusion de l'information aux occupants, les techniques de médiation, etc. Pour avancer sur l'animation du tiers-lieu, des structures matures dans la gestion de ce type de lieux peut-être utile.

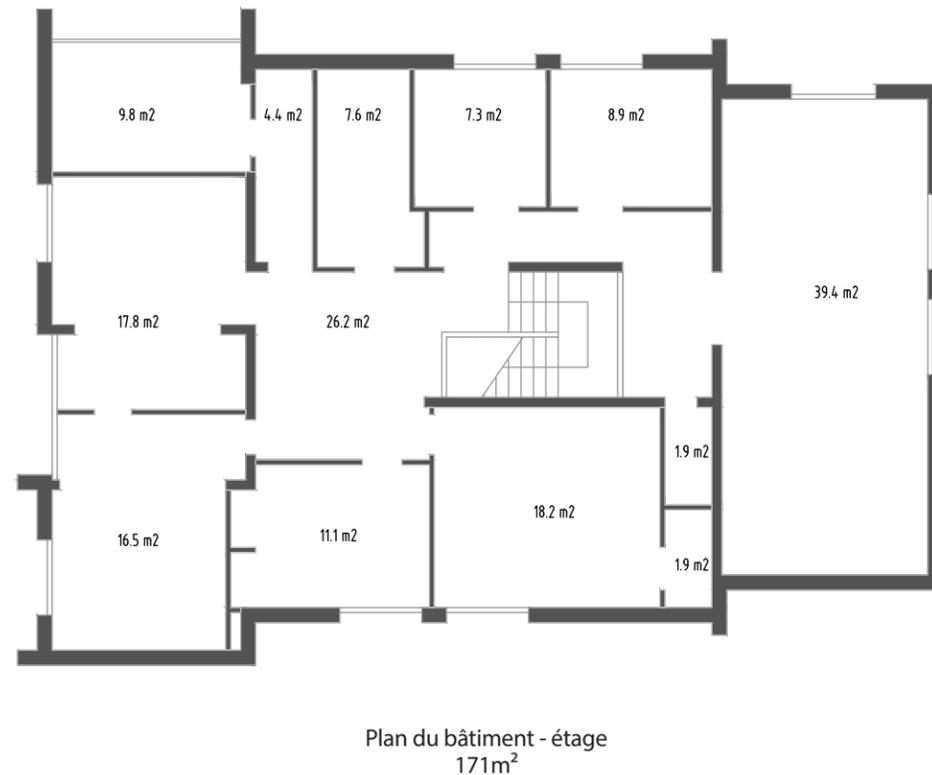
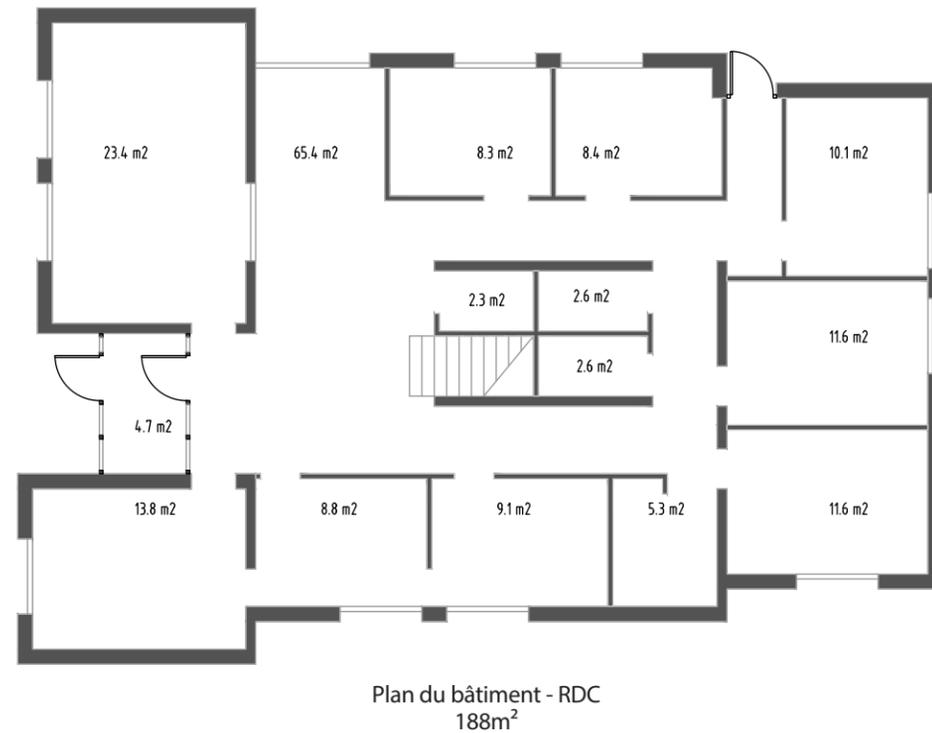
> Nous recommandons au propriétaire des visites de sites analogues (par exemple, le WIP à Colombelles) pour calibrer avec son gestionnaire, avant l'ouverture du lieu l'animation attendue par celui-ci. L'isolement du gestionnaire est à craindre, aussi il est important de mettre en relation/réseau le site avec d'autres tiers lieux et d'autres gestionnaires d'équipements similaires.

11/ Lancer l'appel à candidature

L'appel à candidature doit être fait à minima à l'échelle départementale, en étant particulièrement relayé localement, par l'intercommunalité et, bien évidemment, par la commune.

A qui doit s'adresser la candidature ? La commune a la possibilité de choisir la cible de son appel à candidature. Pour la réussite du projet, il nous apparaît que le principe de programmation ouverte (c'est à dire sans a priori sur la nature des activités des porteurs de projets) doit prévaloir. Plus l'appel à candidature sera relayé, plus la collectivité aura le choix dans la composition de son "mix" d'occupants. Pour que le lieu soit vivant, approprié par la communauté locale et génère des externalités positives pour le quartier et le coeur de bourg, il apparaît que la mixité du type d'acteurs et de structures accueillies est à privilégier. C'est cette mixité qui est à même de faire vivre le site en journée comme en soirée, en semaine comme le week end.

Il semble néanmoins opportun qu'une partie conséquente (la moitié ?) des locaux soit mise à disposition d'acteurs émergents, en particulier de jeunes entreprises ou de porteurs de projets économiques qui ne trouvent pas dans l'immobilier tertiaire et d'activités classiques de produits à leur portée. Une candidature proposant l'animation d'un espace de coworking-teletravail serait la bienvenue, si le gestionnaire de site, Familles rurales, ne le propose pas de



lui même sur certaines cellules.

Pour l'autre moitié des locaux, l'appel à candidature peut porter une diversité d'acteurs (association communales, intercommunales, acteur culturel, social...).

S'il nous semble que la commune doit être ouverte à toute proposition d'occupation (hors hébergement), un intérêt particulier devra être porté aux projets émergents. La diversité des profils et les synergies possibles entre les occupants et avec le quartier devrait être valorisée dans le choix des candidats. L'apport à la dynamique collective du tiers lieu, et du quartier/centre bourg est primordial. Chaque candidat lors de l'appel à candidature devrait être en mesure de pouvoir répondre aux questions suivantes : quelle(s) compétence(s) serez-vous en mesure de partager ? Que proposez-vous pour l'animation du lieu / des espaces extérieurs / du quartier ? Au regard de l'implantation du tiers-lieu, les propositions faisant le lien avec la communauté éducative aux alentours pourraient être valorisées.

12/ **Organiser une visite** du bâtiment pour les candidats

> Deux temps de visite des locaux pour les candidats sont à programmer avec la commune et le gestionnaire

13/ **Contractualiser** avec les occupants (signature des baux)

14/ **Installer** les occupants

> l'installation est possible en deux temps, c'est à dire en deux phases d'appel à candidature. Cette option est envisageable pour "tester" le fonctionnement du tiers lieu et pour permettre de scander la démarche (si le nombre de candidats est trop restreint lors du premier appel à candidature, on peut alors lancer un second appel à candidature une fois que le tiers lieu est installé et visible dans l'environnement économique et culturel local). C'est une façon de "faire monter les enchères".

15/ **Organiser le pot d'ouverture**

> Ce premier temps festif est l'occasion de s'approprier le lieu, en l'ouvrant sur le quartier, et de mobiliser les occupants associations et artistes. Le lancement d'un chantier participatif / collectif pour la mise en valeur du lieu et de ses espaces extérieurs est bienvenu. C'est également l'occasion de voter/ annoncer le nom du lieu.

16/ **Garantir l'appropriation progressive** des espaces communs et des espaces extérieurs (fabrication de mobilier, entretiens des espaces extérieurs). L'esplanade au sud du terrain peut être mobilisée dans le cas d'événements proposés par le tiers-lieux.