

ACTIVITES SOCIO- ECONOMIQUES

Fiche 1 | Insérer des activités économiques dans les quartiers nouveaux

Fiche 2 | La mise en place d'un espace de coworking

Fiche 3 | Des synergies avec le secteur de l'économie sociale

Fiche 4 | L'accueil d'activités temporaires





ACTIVITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Insérer des activités économiques dans les quartiers nouveaux



POURQUOI PRÔNER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LES « QUARTIERS NOUVEAUX » ?

Le référentiel « Quartiers nouveaux » porte l'ambition de développer la mixité fonctionnelle et l'animation dans les quartiers nouveaux en offrant des services, commerces et emplois à proximité des habitants. Au-delà des synergies de proximité, la présence d'activités économiques au sein d'un quartier va dans le sens de l'ouverture de celui-ci vers son environnement et peut contribuer au rayonnement et à l'attractivité de la commune.

Il s'agit d'éviter la création de cités-dortoir et de favoriser l'animation locale aux différents moments de la journée, ce qui est favorable au sentiment de sécurité. Il s'agit aussi de développer des complémentarités fonctionnelles et des mutualisations intéressantes pour les résidents comme pour les travailleurs. Une mixité d'activités aidera également à atteindre une masse critique de fréquentation des lieux, renforçant ainsi le potentiel de clientèle des transports en commun, commerces et services.

Enfin, la création de quartiers mixtes contribue à rapprocher les lieux d'emploi et les lieux de résidence, limitant une mobilité consommatrice de temps, génératrice de pollution et défavorable à l'évolution climatique.



Mixité fonctionnelle à Court-Village

QUELLES ACTIVITÉS INTRODUIRE DANS LE FUTUR QUARTIER ?

La phase de conception veillera à mettre en évidence les besoins du futur quartier et de l'environnement dans lequel il s'insère, tout en n'oubliant pas d'étudier la faisabilité des réponses envisagées.

ETUDE DES BESOINS ET COMPLÉMENTARITÉS

Le rôle du quartier dans la ville ou la commune

La phase de conception du projet est l'occasion de réfléchir au rôle que jouera le quartier dans la ville, l'agglomération ou le tissu rural environnant, de penser les complémentarités à la fois au sein du quartier et avec son environnement. Il faudra passer par le **diagnostic des activités existantes et des besoins non rencontrés** qui justifieraient l'implantation d'une offre complémentaire... Il se peut que le quartier soit proche d'un centre ou d'un quartier voisin bien équipé et à ce titre ne nécessite que peu de fonctions connexes à l'habitat en interne. C'est plutôt la facilitation de l'accès aux fonctions complémentaires présentes dans l'environnement qui sera recherchée. Cela n'empêche pas de se poser la question de l'**accueil d'entreprises et d'emplois** dans le quartier, et des potentialités à cet égard du site et de sa localisation, toujours en examinant attentivement la question de la compatibilité avec la fonction résidentielle : bien que non génératrices en elles-mêmes de pollution ou de bruit, certaines activités nécessitent un approvisionnement fréquent qui suscite un charroi important, ou des livraisons matinales qui peuvent déranger les habitants.

Des synergies entre activités

Le logement bénéficiera du voisinage de commerces, services, professions libérales, artisans, mais aussi de centres d'emploi. Les entreprises apprécient de plus en plus une implantation dans un quartier vivant où bénéficier de la présence de lieux de restauration, de services connexes à leur activité, mais aussi de services pouvant bénéficier à leur personnel comme des crèches, magasins, lieux de détente ou d'exercice du sport,... La présence d'activités économiques peut donner lieu à une mutualisation d'équipements avec l'habitat : voiries, parkings, transports en commun, restaurants-snacks, équipement de loisirs,...

Au-delà des aspects fonctionnels, on se demandera aussi si l'ambiance du quartier pourrait être favorable à l'une ou l'autre activité plus particulière...

ETUDE DE FAISABILITÉ

Il faudra également examiner le plus en amont possible si l'activité est réalisable en étudiant sa faisabilité : trop souvent, les pistes exprimées dans les démarches de planification restent des vœux pieux car l'attractivité et la rentabilité de l'activité n'ont pas été suffisamment étudiées.

Questions utiles

Le site peut-il assumer une fonction de pôle ? Jouxte-t-il/Comporte-t-il un axe de passage important pouvant constituer une vitrine pour de futures activités ? Quel est le réservoir de clientèle pouvant être touché depuis cette localisation ? L'offre imaginée correspond-elle suffisamment (quantitativement et qualitativement) à une demande ? à la culture de la clientèle potentielle ? Quels sont les territoires et projets concurrents ?

Le cas échéant, les activités pressenties et leur localisation présumée répondent-elles aux conditions d'octroi des financements publics qu'on voudrait mobiliser ? Le souci de mixité en effet se heurte à la sectorialisation des filières de financements.

Associer les secteurs concernés

Enfin, les besoins infrastructurels de l'activité doivent également être bien étudiés en associant le plus tôt possible le secteur d'activité concerné. A contrario, diverses tentatives d'insérer des activités commerciales dans des opérations de rénovation urbaine (d'initiative publique), ont rencontré des difficultés car les produits immobiliers ne correspondaient pas suffisamment à la demande des opérateurs.



À QUELLE ÉCHELLE INSTAURER LA MIXITÉ ?

Différentes échelles d'intervention possibles pour accueillir des entreprises dans les quartiers sont passées en revue ci-après : échelle du quartier, de l'îlot, du bâtiment. Le choix de l'échelle est tributaire de nombreux critères tels que la taille du nouveau quartier, le territoire dans lequel il s'insère, ses besoins, ses potentialités de développement économique, etc...

MIXITÉ À L'ÉCHELLE DU QUARTIER : L'INSERTION D'UNE AIRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE TISSU URBAIN OU VILLAGEOIS

Acteurs

Ce type d'intervention nécessite un partenariat avec un opérateur économique tel qu'une intercommunale, qui pourra bénéficier du décret relatif au développement des parcs d'activités économiques (décret du 2 février 2017, MB 28 mars 2017)¹ pour exproprier et financer la viabilisation de son terrain, tout en se conformant aux conditions légales : l'aménagement et la commercialisation doivent être effectués par des « opérateurs de développement économique » :

- **Catégorie A** : intercommunales, SOWAER, SOGÉPA, SPA-Que, SORSI, SORASI... + les associations créées entre eux
- **Catégorie B** : associations entre un ou plusieurs opérateurs de la catégorie A et un ou plusieurs acteurs privés (ce qui entraîne une majoration du taux de subvention).

Conditions à remplir

Dans le but de privilégier une approche de développement des infrastructures économiques pertinente à l'échelle régionale, les opérateurs économiques doivent communiquer au Gouvernement un programme quinquennal d'infrastructures, ce qui permettra à ce dernier d'évaluer les projets et d'éviter les investissements qui pourraient se concurrencer suite à la tentation des pouvoirs locaux de rechercher chacun l'implantation d'entreprises sur leur territoire. Les opérateurs doivent également faire un rapport annuel au Gouvernement, intégrant une référence à la mise en œuvre des principes de l'économie circulaire.

La procédure d'établissement d'un parc d'activités économiques (PAE) suppose une demande d'instauration d'un périmètre de reconnaissance répondant aux conditions suivantes :

- Offre répondant à des besoins identifiés à l'échelle de plusieurs communes (sauf s'il s'agit de micro-zone en milieu urbain, de SAR, SRPE ou mise en œuvre de plans prioritaires des ZAE)
- Équipements éco-performants
- Clauses sociales et environnementales dans le marché de travaux
- Charte urbanistique et environnementale visant une densification du périmètre et un taux d'occupation élevé
- Gestion collective ou coopérative des espaces résiduels non valorisables

Limites à la mixité au sein du PAE

Le recours à ce dispositif n'est pas sans soulever quelques problèmes si on souhaite que le parc d'activités économiques en lui-

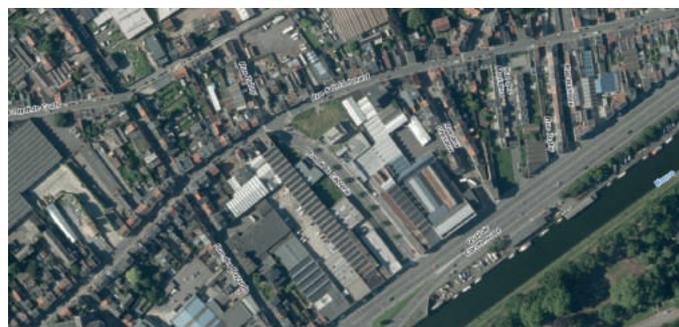
même revête un caractère mixte : en effet, seules les activités de services auxiliaires sont permises en plus des entreprises, à savoir :

- Les activités de services aux entreprises
- Les services de proximité tels que points poste, pressing, consignment,...
- Le logement des exploitants ou du personnel de gardiennage
- Les centres de services auxiliaires tels que les crèches
- Les établissements Horeca en lien avec les activités
- Les sandwicheries
- Les stations-service
- Les parkings

On remarquera que ces services auxiliaires peuvent dans plusieurs cas être utiles à la fonction résidentielle, par exemple aux logements qui jouxteraient ce parc d'activités économiques. Il est à noter également que la viabilisation financée peut comporter des aires de parking, covoiturage, recharge de véhicules électriques, ... également intéressantes pour la fonction résidentielle.

Exemple d'une rue d'entreprises à Liège : la rue de la Cablerie sur le site Pieper

Dans le cadre du volet économique de la rénovation du quartier St Léonard, la rue a été mise en œuvre par la SPI après l'établissement d'un SAR et d'un périmètre de reconnaissance économique. Le site consacré à l'accueil d'entreprises représente 1.2 ha et 85 emplois aujourd'hui (100 à terme). Les frais de viabilisation et d'infrastructures se sont élevés à 1.423.000 euros. Une charte d'urbanisme a été mise en œuvre afin de conserver un maximum un front de rue urbain de qualité. Ce projet a bénéficié du prix européen Régiostars en 2010².



Vue aérienne du site Pieper



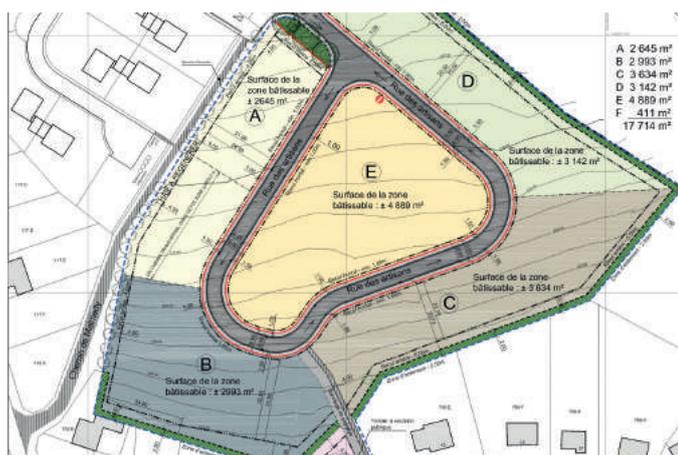
Rue de la Cablerie sur le site Pieper

Exemple d'un îlot d'entreprises permettant le logement de l'exploitant sur place à Olne

Ce parc d'activités économiques de la SPI a été créé dans le village rural de Olne. Il s'agit d'un îlot d'entreprises rural visant à dynamiser les communes et villages, à créer/maintenir de l'emploi en milieu rural, à réduire les déplacements des travailleurs et donc à accueillir des activités ne trouvant pas à s'implanter dans un cadre exclusivement résidentiel. Ce concept s'inscrit dans une recherche d'intégration urbanistique d'un ensemble d'entreprises dans le tissu bâti rural, démarche importante à encourager, même si la formalisation retenue pourrait encore être améliorée.



Vue aérienne de l'îlot d'entreprises (Olne)



Plan de l'îlot d'entreprises (Olne)

Une charte d'urbanisme encadre également l'urbanisation du site. Afin d'assurer une intégration adéquate de l'îlot d'entreprises dans le noyau d'habitat environnant, les prescriptions sont imposées de manière à favoriser l'intégration des fonctions économiques avec l'habitat des exploitants et celui des riverains, et à éviter au maximum les problèmes de voisinage. Les parcelles sont réservées principalement aux bâtiments à usage économique ; l'habitat y est toutefois autorisé à titre accessoire. Les activités autorisées dans l'îlot d'entreprises d'Olne sont celles d'artisanat, d'industrie légère (ne produisant pas de nuisances environnementales) et de service ne trouvant pas place en zone d'habitat. Certaines zones limitrophes du périmètre sont destinées à des activités favorisant un lien avec le quartier, par exemple les activités de service ne trouvant pas place en zone d'habitat et pouvant créer des relations avec le voisinage. Toujours selon la charte, l'intégration d'un logement à l'activité économique est possible aux conditions suivantes : un seul logement par parcelle et par activité est admis ; la partie destinée au logement, au rez-de-chaussée comme à l'étage, sera

intégrée de préférence au(x) volume(s) relatif(s) à l'activité économique ; cependant, une superficie dédiée au logement de 120 m² au sol - maximum - est admise sous forme d'un volume secondaire jointif ou articulé au volume principal abritant l'activité.

MIXITÉ À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT : L'IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT D'ACCUEIL D'ENTREPRISES

Les bâtiments-relais et centres d'entreprises

Le concept

Souvent mis en place et gérés par des intercommunales, les « **bâtiments-relais** » sont des bâtiments destinés à accueillir de jeunes entreprises durant la période de lancement de leurs activités. Les bureaux et ateliers sont modulables. Des réductions de loyer peuvent parfois être obtenues à certaines conditions. Des « **espaces entreprises** » comportant des bureaux (seuls ou avec atelier) -comme les bâtiments-relais- mais également des services communs peuvent également être aménagés. Les conventions de mise à disposition portent sur une durée relativement courte avec une faculté de renouveau aisée. Cette limitation de l'occupation vise à assurer une rotation suffisante, pour permettre à un maximum d'entreprises de bénéficier des infrastructures d'accueil. Les « **incubateurs** » proposent un service d'accompagnement à la création d'entreprises (conseil, financements, ...) en plus d'éventuelles infrastructures d'accueil... On peut encore distinguer les « **smart work centers** » : espaces de travail décentralisés, flexibles et pré-équipés en technologies, généralement créés par les intercommunales. Ils sont fédérés au sein du réseau Smart Work Center soutenu par Creative Wallonia.

Exemple : Le Smart Work Center de Crealys® (Gembloux – Isnes) fonctionne suivant une formule souple : pas d'engagement à long terme, ni de paiement d'une grosse caution à verser à l'avance. Pré-équipé des technologies de communication, cet espace vise tout particulièrement les indépendants, les porteurs de projets, les jeunes entreprises, le personnel mobile (commerciaux, techniciens, etc.).

La localisation

Traditionnellement situés dans des zones d'activités économiques, les bâtiments d'accueil d'entreprises peuvent aussi trouver place en cœur de ville à proximité d'activités résidentielles. Ainsi par exemple, l'espace entreprises de Huy-Waremme, en pleine ville, est un bâtiment de 4 étages comprenant des bureaux et des espaces communs (salle de réunion, cuisine équipée, réfectoire, photocopieur,...). Il est proche de l'autoroute et situé à 5 minutes à pied de la gare de Waremme.



Bâtiment de l'espace entreprises de Huy-Waremme

L'espace entreprises Vivegnis, au cœur de Liège, comporte 4 ateliers, 10 bureaux, un espace partagé (cafeteria, salle de réunion), le tout abritant 30 emplois. Il s'insère au sein du quartier Vivegnis, quartier multifonctionnel implanté sur un SAR, qui intègre des logements, des espaces publics et un espace-entreprises, le projet global ayant fait l'objet d'un concours. Un habitat groupé est également implanté à proximité.



Bâtiment de l'espace entreprises Vivegnis situé à Liège

Les ateliers ruraux

Le concept

L'atelier rural est un bâtiment communal pouvant accueillir une ou plusieurs entreprises au sein d'une commune rurale. Ce dispositif s'inscrit traditionnellement dans une opération de développement rural comportant d'abord une phase stratégique et de programmation globale et participative : l'établissement du PCDR ou Programme Communal de Développement Rural. Il émane donc d'une demande de la population et des élus qui souhaitent fixer et développer des activités économiques, soutenir la diversification des activités rurales et la création d'emploi sur leur territoire. Loué pour une durée limitée par la Commune aux TPE et PME, l'atelier a pour objectif de faciliter le lancement de jeunes entreprises en leur évitant un premier investissement lourd : l'achat d'un bâtiment. Dans le même esprit, l'atelier rural peut aussi héberger des entreprises en voie d'expansion ou de diversification.

Initiative communale

C'est à la commune, engagée dans une opération de développement rural, qu'il revient de concevoir et de construire ou d'aménager l'atelier rural, sur un terrain ou un bâtiment qui lui appartient ou qu'elle acquiert à cette fin. C'est également elle qui devra prendre en charge la gestion de l'atelier (dans la pratique, la promotion de l'atelier est parfois confiée à l'ADL locale). Les acquisitions, études et travaux sont financés par le développement rural à hauteur de 80 % du coût total pour les premiers 500.000 euros et à hauteur de 50 % pour le solde. Les ateliers ruraux mis en place jusqu'à présent sont des constructions ou des rénovations, situés soit dans une zone d'activités économiques, soit dans un cœur de village. Il n'existe pas encore de réalisation dans un nouveau quartier, mais rien ne s'y oppose a priori, à condition que le projet émane d'une volonté locale, à la fois communale et citoyenne.

Facteurs de réussite

La FRW a capitalisé sur l'expérience des ateliers ruraux en publiant une plaquette sur le sujet³. Un atelier rural nécessite une localisation proche des grands axes de communication. Une intégration paysagère harmonieuse est visée; plusieurs bâtiments sont ainsi revêtus de bois. L'atelier doit également être modulable, pour pouvoir accueillir successivement des entreprises aux caractéristiques différentes. Il comporte systématiquement un ou plusieurs

espaces d'ateliers et un ou plusieurs bureaux administratifs.

Un exemple : point de vente pour les productions locales en circuit court

Outre les entreprises traditionnelles, certains ateliers ruraux accueillent ou voudraient accueillir un point de vente pour les productions locales en circuit court.

Exemple : dans la halle de Han, on trouve aussi des activités telles qu'une entreprise d'insertion (formation de commis de cuisine, service traiteur), un marché fermier, un espace public numérique, ... Outre les activités propres à la halle, plusieurs projets gravitent autour du bâtiment : création de logements durables, jardin partagé, liaison vers les chemins, etc...

Source : FRW, les cahiers de la Fondation Rurale de Wallonie n°1 (réédition), « L'atelier rural, une solution communale pour garder et développer des petites entreprises à la campagne ».

MIXITÉ À L'ÉCHELLE DE L'IMMEUBLE : LES REZ COMMERCIAUX OU À L'ATTENTION DE PROFESSIONS LIBÉRALES OU PME

Des opérateurs sectoriels ouverts à la mixité

Les immeubles mixtes peuvent être portés par des opérateurs provenant de secteurs différents, le défi étant pour chacun de dépasser sa zone de compétence habituelle, de se faire bien conseiller et d'acquérir de nouveaux savoir-faire. Se pose aussi la question de la gestion ultérieure de la nouvelle activité. L'opérateur du projet mixte peut-il la prendre en charge ou préfère-t-il la céder à un autre acteur plus spécialisé ?

- Opérateur privé résidentiel :

Exemple : dans le projet Carabiniers au centre de Wavre, un immeuble mixte est développé par la société Matexi, comprenant des surfaces commerciales au rez-de-chaussée, des parkings en sous-sol et des appartements aux étages. Pour la mise en œuvre, deux hypothèses sont encore envisagées : la gestion des commerces par la société Matexi elle-même ou la cession à une société spécialisée.

- Opérateur privé commercial :

Exemple : des logements ont été installés au-dessus d'une grande surface à Anderlecht. Ce projet visant à intégrer une grande surface au tissu urbain comporte un magasin Lidl de 1.300m² de surface de vente au rez-de-chaussée, 91 places de parking ainsi que 19 nouveaux appartements à l'étage. 200 panneaux photovoltaïques ont été installés sur le toit, de quoi alimenter en électricité 12 ménages sur une année. La toiture est végétalisée et des bornes de rechargement électrique pour voitures et vélos ont été installées.



Magasin Lidl avec logements à l'étage situé à Anderlecht

Exemple : La politique des rez-de-chaussée actifs de la plaine de l'Ourcq, une stratégie d'ensemble, un partenariat professionnalisé

Cinq ZAC contiguës composent la plaine de l'Ourcq, en région parisienne. La communauté d'agglomération « Est Ensemble » y privilégie une politique de rez-de-chaussée actifs, par une offre de locaux d'activités au rez-de-chaussée des immeubles, assortie d'une politique de loyers maîtrisés. Les opérateurs insistent, parmi les facteurs de réussite d'une telle opération, sur la modularité des cellules commerciales et d'activités, et sur la minimisation des charges de copropriété leur incombant. Ce projet exceptionnel prévoit 68 000 m² de locaux d'activités en pieds d'immeubles de bureaux et de logements, qui devront créer du flux, renforcer l'attractivité des programmes, favoriser la mixité des usages et la fluidité des circulations : commerces et services, activités artisanales,

de production ou tertiaires, locaux associatifs et culturels, services publics, etc. Sequano Aménagement, société d'économie mixte en charge des aménagements a souhaité s'appuyer sur l'expertise de la Semaest⁴ en matière d'économie de proximité pour établir un schéma de programmation de rez-de-chaussée actifs sur les 4 ZAC, construire des référentiels techniques et commerciaux, organiser les implantations de façon cohérente entre les 4 ZAC et en lien avec le tissu local, et proposer une stratégie de valorisation des rez-de-chaussée auprès des promoteurs. L'objectif de cette convention de coopération est de rechercher, pour chaque ZAC et pour l'ensemble du secteur, la diversité des activités, la synergie avec les opérations de renouvellement urbain, la continuité des parcours marchands, et la pérennité des commerces et activités installées pour optimiser le fonctionnement de ces nouveaux quartiers de la Plaine de l'Ourcq.

OUTILS EN FAVEUR D'UNE MIXITÉ PAR LE COMMERCE

UN APPUI PUBLIC MOBILISABLE AU SERVICE DE LA MIXITÉ : DES CELLULES COMMERCIALES AIDÉES

Des aides à l'installation de commerces existent dans une série de communes dotées de cellules de gestion centre-ville ; parfois le territoire entier de la commune est éligible (par exemple à Marche), parfois il s'agit uniquement d'un périmètre de noyau commerçant. Ces aides comportent la prise en charge d'une partie du loyer pendant une durée déterminée, parfois à la condition que le porteur de projet soit suivi par un organisme agréé pour maximiser ses chances de succès. Suite à une expérience-pilote liégeoise, la Wallonie soutient le développement de « Creashops » dans des villes faisant partie du réseau de gestion centre-ville en octroyant un budget pour les primes versées aux porteurs de projet (suite à un appel à projets commerçants innovants). La province de Luxembourg intervient également en subventionnant une partie des aides octroyées par les communes qui en font partie. Voir : <http://www.walloniecommerce.be/presentation-wallonie-commerce-region-wallonne.html>

AUTRE OUTIL AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE : LA PLATE-FORME WALLONNE DES COMMERCES ÉPHÉMÈRES

Cette plate-forme met en relation directe candidats-occupants et propriétaires de biens commerciaux situés dans les centre-ville wallons afin d'y lancer une nouvelle dynamique. Les porteurs de projet peuvent ainsi tester leur idée un jour, une semaine, un mois,... et expérimenter en vue d'une éventuelle pérennisation. Un expert d'Urban retail est également à disposition des utilisateurs pour les conseiller. Il est à noter que les activités de niche très spécifiques portées par certains commerces ne nécessitent pas spécialement de localisation au cœur du centre commerçant de la ville mais parfois plutôt un espace original en phase avec leur activité. Rendez-vous sur [Urbanretail.be](https://www.urbanretail.be/), interface web exclusivement dédiée au développement des magasins éphémères ou pop-up stores : <https://www.urbanretail.be/>

RÉCAPITULATIF DES RECOMMANDATIONS

- Réfléchir aux activités socio-économiques les plus judicieuses à insérer dans le quartier sur base d'une étude des besoins à l'échelle du quartier, de la commune, voire de l'agglomération (consulter notamment les outils stratégiques communaux récemment réalisés tels que le schéma de développement communal ou schéma de structure, le programme de développement rural, le schéma de développement commercial,...)
- Ne pas oublier le diagnostic des ressources mobilisables et des forces vives susceptibles de porter de tels projets en vue du développement de partenariats
- Etudier la faisabilité des activités souhaitées en se faisant aider par des spécialistes
- Réfléchir à la meilleure échelle pour insérer des activités économiques au sein du quartier (créer une aire d'accueil d'activités économiques, une rue ou un îlot d'entreprises ? un bâtiment d'accueil d'activités économiques ? des immeubles mixtes ?), en tenant compte de la taille du futur quartier,

des caractéristiques et de l'importance des activités prévues, des nuisances et complémentarités potentielles entre activités, des affectations des terrains environnants, de l'attitude du voisinage,...



Rue de la cablerie sur le site Pieper (Liège)

RÉFÉRENCES

- **Sur la mixité fonctionnelle urbaine et dans les quartiers :**

ANRU, Consolider la dimension économique des territoires en rénovation urbaine, guide pratique, septembre 2013

AULABB, CERDD, Aire métropolitaine de Lille, La mixité fonctionnelle, condition d'un renouvellement urbain durable ? Restitution de l'atelier technique de l'aire métropolitaine de Lille du 27 janvier 2015

CEREMA, l'intégration des activités économiques dans l'aménagement, document de travail :

http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/1_-_CEREMA-activites-en-ville-AREQ_15102015.pdf

IEW, Travailler en ville. Comment promouvoir l'activité économique en milieu urbain ? Dossier IEW, décembre 2006

Comment associer économie et nouveaux quartiers ? Espace-vie n°287, Maison de l'urbanisme du Brabant wallon, décembre 2018. Le dossier du magazine est consacré aux quartiers nouveaux

Les nouveaux lieux d'innovation, des accélérateurs économiques et de citoyenneté pour les villes, in Cahier de réflexion des maires francophones, mai 2017

Mixité fonctionnelle versus zoning : nouveaux enjeux ? in Premier Plan, Le journal d'informations du PUCA n°32, janvier-juin 2015

Fédération nationale de l'habillement, La revitalisation des centre-villes européens par le commerce indépendant : un défi économique et humain indispensable à la cohésion sociale et à la compétitivité européenne, 2018

- **Sur les parcs d'accueil d'activités économiques :**

Décret relatif au développement des parcs d'activités économiques (décret du 2 février 2017, MB 28 mars 2017 Mis en œuvre par l'Arrêté du 11 mai 2017 du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, M.B., 14 juin 2017

- **Sur les ateliers ruraux, une brochure de la FRW :**

https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/ct_1_-_latelier_rural_light__liens-min.pdf

- **Sur la gestion de centre-ville et les dynamiques commerciales :**

<https://amcv.be/>

- **Sur Citydev.brussels, un opérateur de projets mixtes :**

les projets de Citydev.Brussels combinant logement, activités économiques, et le plus souvent, équipements et espaces verts

<https://www.citydev.brussels/fr/projets/projets-en-cours>

SOURCES DES IMAGES

- **Image de couverture**

<https://cpdt.wallonie.be/>

- **Image page 2**

<https://cpdt.wallonie.be/>

- **Images page 3**

<https://www.google.be/maps/>

<https://cpdt.wallonie.be/>

- **Images page 4**

<https://www.spi.be/fr/zoning/view/55/le-grand-hu-olne>

<http://www.spi.be/upload/chartes/olne-charte.pdf>, p.15 du document

<http://www.valbenoit.be/fr/infrastructures/batiments-relais-et-espaces-entreprises>

- **Images page 5**

https://www.wbarchitectures.be/fr/architects/aa-ar__atelier_d_architecture_alain_richard/Pepiniere_d_entreprises_Spi_/104/

<https://www.dhnet.be/regions/bruxelles/anderlecht-19-appartements-sur-le-toit-du-nouveau-lidl-5bbc78f9cd708c805c1a5f4d>

- **Image page 6**

<https://cpdt.wallonie.be/>



1. Mis en œuvre par l'Arrêté du 11 mai 2017 du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, M.B., 14 juin 2017 Mis en œuvre par l'Arrêté du 11 mai 2017 du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, M.B., 14 juin 2017
2. http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/projects/regiostars/doc/regiostars2010_brochure.pdf
3. https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/ct_1_-_latelier_rural_light___liens-min.pdf
4. Société d'économie mixte d'animation économique, la Semaest est le seul opérateur public local dédié à la revitalisation commerciale en pied d'immeuble. Elle s'engage pour soutenir, accompagner et moderniser le commerce et l'artisanat de proximité. Grâce à une chaîne de compétences intégrées, la Semaest développe depuis 2004 une expérience unique en matière de mutation commerciale des quartiers : programmation commerciale, maîtrise foncière (acquisition ciblée de locaux en pieds d'immeubles ou prise en bail emphytéotique), rénovation des locaux, implantation d'activités adaptées aux besoins du quartier, gestion commerciale locative, cession des locaux aux commerçants exploitants ou aux investisseurs avec clause d'affectation, animation et accompagnement des commerçants.





ACTIVITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES
La mise en place d'un espace de
coworking

UN CONTEXTE PORTEUR POUR LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX ESPACES DE TRAVAIL

La transformation du travail dans les entreprises et la volonté de réduire les déplacements pendulaires entraînent une augmentation des pratiques de travail à distance. Le développement du travail indépendant, la pluriactivité, la possibilité de travailler hors de l'entreprise favorisée par la généralisation des outils numériques, la croissance du travail collaboratif, ont favorisé l'émergence de nouveaux espaces de travail, utilisables à la carte, proposant des services et des outils mutualisés, et favorisant les échanges professionnels. Espaces de coworking, télécentres, fab labs,... les tiers lieux se multiplient grâce aux nouvelles technologies numériques.

LE CONCEPT

La notion de « tiers lieu » ou « third place » apparaît en 1989 dans les travaux de l'universitaire américain Ray Oldenburg (The Great Good Place) : troisième lieu d'exercice professionnel, après le domicile et le « travail », l'auteur inclut aussi les cafés et les librairies, permettant des échanges sociaux entre individus. Aujourd'hui, ce terme désigne un nouvel espace de travail et de production qui accueille de plus en plus d'indépendants, en privilégiant un travail nomade, à distance et collaboratif.

L'INSTALLATION D'ESPACES DE COWORKING : UN MOYEN POUR LA REDYNAMISATION DES TERRITOIRES

L'Institut d'Aménagement et d'urbanisme d'Ile de France (IAU) fait le constat que de plus en plus de collectivités locales souhaitent faciliter l'implantation des tiers lieux en espérant des retombées économiques en vue de la redynamisation de certains territoires en perte de vitesse économique et démographique : « Ce mouvement des tiers lieux pourrait demain être au centre des stratégies de développement économique et de créativité des territoires. Un moyen de dynamiser les territoires à enjeux spécifiques, notamment les friches industrielles, les secteurs périurbains et les quartiers "politique de la ville", de désenclaver les quartiers et y encourager le développement d'activités économiques. Ainsi, de nombreuses zones périurbaines et rurales profiteraient de ces espaces pour se connecter aux principaux pôles économiques locaux, tout en déployant des activités autonomes. Les tiers lieux permettraient ainsi de maintenir, voire d'attirer des professionnels

désireux de travailler à proximité de leur domicile, pour tout ou partie de leur temps »¹.



La Berle : Maison multiservices de la commune de Berloz

DIFFÉRENTS MODÈLES DE COWORKING, ENTRE INITIATIVE PUBLIQUE ET PRIVÉE

L'IAU distingue quatre modèles principaux de coworking en fonction du type d'initiateurs et du type de gestion de ces espaces² :

- **un modèle entrepreneurial :**

Ces structures sont montées par des entrepreneurs qui décident de faire de la gestion de l'espace leur activité principale, tout en exerçant à côté des activités de conseil, parfois en lien avec leur métier passé. L'objectif est de développer l'espace et d'en ouvrir de nouveaux afin de pouvoir se rémunérer sur le coworking.

- **un modèle associatif :**

Il s'agit en général d'un lieu de taille moyenne (moins de 300 m²), conçu par ses fondateurs comme un bureau partagé pour répondre à leurs propres besoins d'espace de travail. Ces gestionnaires ont un autre métier, souvent dans les industries créatives en tant que travailleurs indépendants. On y trouve beaucoup de métiers de conception : architecte, designer, graphiste³.

- **un modèle public :**

Ces espaces sont montés par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), avec le soutien de subventions publiques. Leur gestion est réalisée en délégation de service public, mais des modes de gestion hybrides avec une entreprise privée émergent. Ces structures s'implantent souvent dans des lieux où le marché privé ne trouve pas suffisamment de demande, dans l'intention d'encourager l'entrepreneuriat et les pratiques de télétravail.

- **un modèle entièrement privé**

Les promoteurs immobiliers s'engagent dans le développement de bureaux mutualisés, qui mutent vers un modèle de coworking. On peut citer Nexity, précurseur en 2014 avec la marque Blue Office, Bouygues avec Nextdoor, ou encore Regus.

TROIS GRANDS TYPES DE COWORKING EN WALLONIE

En Wallonie coexistent actuellement trois grands types de coworking :

1. des espaces de coworking associatifs bénéficiant d'un appui public (fédérés au sein du réseau coworking [Digital wallonia](#))⁴. Le concept d'espace de coworking tel que mis en œuvre dans les espaces CoWallonia se base sur la combinaison de trois piliers : Work, Learn, Connect.

- Le premier pilier « **Work** » consiste à fournir une infrastructure de travail partagée parfaitement équipée pour un usage professionnel : un espace d'accueil; un openspace divisé en plusieurs postes de travail nomades; des salles de réunion et de conférence; divers espaces visant à favoriser la détente, la discussion ou la recherche d'idées; une cafétéria; des imprimantes/scanners; un système de projection/vidéoconférence; un wifi performant.
- Le deuxième pilier, « **Learn** », prend la forme d'un programme d'activités à vocation formative, informative ou sociale mis sur pied par les animateurs des espaces en collaboration avec des partenaires publics et privés. Ce qui permet aux coworkers d'acquérir de nouvelles compétences sur des thématiques variées telles que les usages numériques, la création et le développement d'entreprise, les aspects fiscaux, comptables et juridiques, etc
- Enfin, le dernier pilier, « **Connect** », est celui qui constitue l'essence-même du mouvement coworking. Celui-ci consiste en la création d'une communauté et l'interaction entre les membres de cette communauté. En effet, de nombreux indépendants et travailleurs décentralisés souffrent des répercussions négatives du travail solitaire à domicile: démotivation, baisse de productivité, épuisement, etc. »

2. des espaces de coworking mis en place par des structures intercommunales, notamment dans certains parcs d'activités économiques, par exemple au sein de « Smart work centers », également fédérés au sein de Digital Wallonia. Il s'agit avant tout d'espaces de travail décentralisés, flexibles et pré-équipés en technologies de la communication. Par exemple, le Smart Work Center de Crealys® (Gembloux - Isnes) fonctionne suivant une formule souple : pas d'engagement à long terme, ni de paiement d'une grosse caution à verser à l'avance. Pré-équipé des technologies de communication, cet espace vise tout particulièrement les indépendants, les porteurs de projets, les jeunes entreprises, le personnel mobile (commerciaux, techniciens, etc.).

3. des espaces de coworking entièrement privés, parfois appelés « centres d'affaires » fonctionnant avec des forfaits de location permettant d'accéder à un espace de travail entièrement équipé (bureaux, salles de réunion,...) comprenant divers services (cafeteria, service de nettoyage,...), l'internet à haut-débit et le personnel de réception. Divers opérateurs proposent à leur réseau l'accès de centres disponibles partout dans le monde (par exemple la société Regus avec l'accès à 3 000 centres d'affaires à travers le monde sans aucun frais supplémentaire).

Le **financement** de l'activité varie en fonction des services fournis et eu égard à la localisation de l'infrastructure de coworking. Les bureaux mutualisés et les espaces de coworking des grandes agglomérations se rémunèrent sur la location d'espaces de travail et de conférences. Dans les territoires plus ruraux, les télécentres fonctionnent grâce aux subventions publiques, qui peuvent parfois prendre la forme de mise à disposition de locaux. Afin que les projets soient en adéquation avec la demande de la population, les pouvoirs publics accompagnent de plus en plus des projets privés ou associatifs.

PROFIL ACTUEL DES USAGERS DU COWORKING : UNE MAJORITÉ D'INDÉPENDANTS

Le tableau suivant, établi par l'IAU, présente les caractéristiques des usagers de coworking en France.

4 profils types d'usagers

-  Le **jeune diplômé** devenu travailleur indépendant (25-35 ans) après ses études ou un court passage en entreprise. Le statut est en général celui de **microentrepreneur**, puis évolue vers celui d'EURL/SARL, selon la dynamique de leur secteur d'activité.
-  La **petite entreprise** dans une phase de création ou de croissance, gérée par **2-3 fondateurs** de moins de 30 ans qui créent une **SA** et emploient des salariés. Une occupation transitoire est parfois suivie d'un déménagement dans des bureaux plus spacieux.
-  Le **travailleur indépendant** ayant une **expérience** de l'entreprise (35-45 ans), qui a préféré exercer seul dans son champ de compétence initial, ou en **reconversion** professionnelle.
-  Le **salarié nomade** ou en **télétravail**, statut plus rare (12 % des usagers) amené à se développer. La part des télétravailleurs augmente à mesure que cette pratique se développe dans l'organisation des entreprises.

© IAU IDF 2017 ; pictogrammes © 123rf / lemyer © IAU IDF sources : Deskmag ; Kifite ; A. Blean

Tableau de l'IAU sur les usagers de coworking

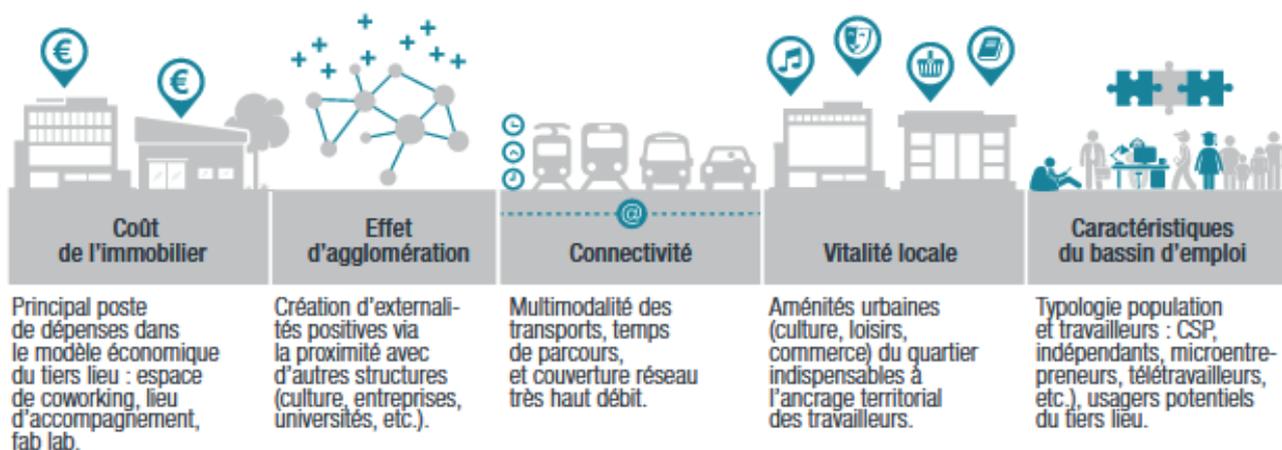
En Wallonie, les profils du public fréquentant les espaces de coworking coordonnés par **Digital Wallonia** se répartissent comme suit : **49 % d'indépendants** (+ 9 % d'indépendants à titre complémentaire), **8 % de chefs d'entreprise**, **14 % de porteurs de projet**, **12 % de salariés**, **5 % d'étudiants** et **3% de demandeurs d'emploi**. (enquête cowallonia, 2017).

Les indépendants ou assimilés souhaitant sortir de l'isolement en se regroupant dans des espaces collaboratifs constituent donc la grande majorité du public, les salariés n'en représentant qu'un dixième. Si le travail à distance est une solution envisagée depuis longtemps pour réduire les déplacements, sa contractualisation reste encore assez rare. Pour des questions de coûts, les entreprises préfèrent équiper le domicile de leurs salariés. Cependant, certains opérateurs de coworking ciblent les entreprises dans l'optique de leur proposer une offre de locaux proche du domicile de leurs travailleurs. Selon une **étude de Deloitte**⁵ réalisée sur la situation suisse, on constaterait un intérêt grandissant des entreprises pour les tiers lieux. Ainsi Axa Winthertur a établi une convention avec Popuoffice, une startup suisse qui propose de louer de manière flexible des espaces de travail dans 50 lieux différents. Ce type de modèle devrait affecter plus de territoires à l'avenir.



CRITÈRES DE LOCALISATION

Les critères d'implantation pour la réussite d'un projet de tiers lieu



© IAU idF 2017 ; pictogrammes © 123rf / lemetry © IAU idF
source : IAU idF

Les critères d'implantation d'un tiers lieu par l'IAU

On peut déduire de ce qui précède que les caractéristiques du bassin d'emploi et notamment l'importance qu'y prend le travail indépendant sont un critère de localisation à considérer si on veut assurer une rentabilité des espaces de coworking.

Le schéma ci-dessus met en évidence une série de critères importants pour la rentabilité d'un tiers lieu

UN OUTIL ADAPTÉ AU MILIEU URBAIN

La plupart des critères présentés par ce schéma relèvent plutôt de l'urbanité : effet d'agglomération, connectivité, aménités urbaines,... En France, 80 % des espaces de coworking sont d'ailleurs situés en cœur d'agglomération. Les espaces de coworking purement privés se situent en général dans les villes les plus importantes.

UN OUTIL TRANSPOSABLE AU MILIEU RURAL

La transposition du principe du tiers-lieu dans les zones rurales peut sembler risquée de prime abord. Toutefois, dans le schéma présenté, on remarque que les bonnes conditions de coût de l'immobilier et certaines caractéristiques du bassin d'emploi telles que la part importante d'indépendants et de télétravailleurs sont souvent plus spécifiques au milieu rural. C'est aussi en milieu rural que les navettes vers le lieu de travail sont les plus longues et que la présence d'espaces de coworking pourrait avoir le plus d'effets en termes de réduction de celles-ci.

Une étude de la CPDT⁶ a ciblé les potentialités du milieu rural wallon eu égard à l'installation de coworking sur base des critères suivants :

- l'existence d'une communauté locale initiatrice et porteuse de projet ;
- le potentiel quantitatif d'utilisation des tiers-lieux ;
- les zones de difficultés en lien avec les trajets pendulaires

domicile-travail, en considérant que ces zones sont des zones comptant un nombre élevé d'utilisateurs potentiels, mais également où la création de tiers-lieux est stratégique vis-à-vis des problèmes de transports et de déplacements ;

- la connexion au haut-débit et très haut-débit ;
- la présence de structures existantes sur lesquelles s'appuyer, tels que les espaces publics numériques et les ateliers ruraux.

En combinant ces différentes caractéristiques, on peut avoir une idée des zones rurales dans lesquelles il semble y avoir de réelles opportunités pour la dynamique de développement des espaces de tiers-lieux. Les zones rurales sous influence urbaine sont en général bien placées de ce point de vue. L'étude met ainsi en évidence les zones rurales bordant l'ancien sillon industriel wallon et l'extrémité Sud de la Région, proche de Luxembourg. Elle identifie les forces et faiblesses des autres parties du territoire wallon et conclut à la nécessité de prendre en compte les spécificités du territoire en se questionnant sur la réelle valeur ajoutée que peut y apporter l'implantation d'un tiers-lieu, mais aussi de mettre en place des stratégies d'identification des communautés locales initiatrices de tiers-lieux ou présentant un potentiel pour développer ceux-ci, ces communautés étant essentielles pour la bonne conduite et le succès d'un projet de coworking.⁷

La politique wallonne d'appui au coworking, après une première vague principalement urbaine, a mis l'accent sur le milieu rural suite à un appel à projets régional finançant des expériences-pilote portées par des communes, intercommunales ou associations actives dans l'économie rurale (éventuellement en partenariat avec des entreprises, indépendants ou asbl). Treize espaces ont ainsi été soutenus. Il en résulte un maillage du territoire wallon incluant le milieu rural. Les quartiers nouveaux qui envisagent de développer du coworking doivent bien sûr tenir compte du maillage préexistant et de ses manques éventuels.

UN INCITANT POUR LE COWORKING : LE CHÈQUE COWORKING

Lancés le 1er mai 2017, les chèques coworking permettent la prise en charge d'une partie du montant d'inscription et d'abonnement aux espaces de coworking wallons pour les starters et les porteurs de projet. Cette initiative résulte de l'aboutissement d'une mesure inscrite dans Digital Wallonia, la Stratégie numérique pour la Wallonie. Les bénéficiaires sont les entreprises immatriculées à la Banque-Carrefour des En-

treprises (BCE) depuis moins de 5 ans et les porteurs de projet. Cette demande est introduite uniquement via la plateforme www.chèques-entreprises.be et est traitée de manière électronique. Après enregistrement sur la plateforme www.chèques-entreprises.be, le client doit établir une convention de prestation avec un prestataire labellisé pour le chèque sollicité.

RECOMMANDATIONS POUR INTÉGRER UN ESPACE DE COWORKING DANS UN QUARTIER NOUVEAU



QUELQUES EXEMPLES

Voici trois exemples d'espaces de coworking installés ou en voie de s'installer dans un nouveau quartier, issus d'initiatives très diverses :

1. À l'initiative d'une intercommunale porteuse du volet économique du nouveau développement urbain, un espace de coworking va s'installer au sein du projet Technicité à Tournai

Le projet d'aménagement de l'îlot Madame a été élaboré dans le cadre du Périmètre de Remembrement Urbain du quartier Saint-Piat à Tournai adopté en 2013. Ses objectifs principaux sont de redynamiser le quartier en y créant une mixité de fonction et d'améliorer son image extérieure.

Le projet s'implante sur le site de l'ancienne TEI (Technique Electrique Industrielle) acheté, démolit et assaini par IDETA en 2015, ainsi que sur le site de la Piscine Madame, propriété de la Ville de Tournai et démolie fin 2016. Ce projet en partenariat comporte :

- pour IDETA, une micro-zone d'activité économique avec 5 halls industriels, un centre d'entreprises, un espace de coworking (espace existant ailleurs qui va déménager dans le nouveau quartier), un hub créatif et des abords publics
- pour la Ville, l'aménagement de bains-douches annexés à un espace de cohésion sociale et des abords publics.
- pour le partenaire privé : des logements, des services/bureaux, de la micro-économie et des commerces.



• Etudier les besoins et la faisabilité :

Les usagers majoritaires d'espaces de coworking étant les indépendants, on sera attentif aux caractéristiques du bassin d'emploi en termes de typologie de travailleurs. Un nombre important d'indépendants est un facteur favorable. Les salariés télétravailleurs potentiels pourront être un public-cible plus particulièrement dans les régions mal desservies par les moyens et infrastructures de transport et/ou sujettes à des embouteillages importants. Le principal poste de dépenses dans le modèle économique du tiers lieu étant le bâtiment qui l'abrite, on étudiera les opportunités de mise à disposition de bâtiments publics en la matière dans les régions où l'installation de tiers-lieu peut être vue comme un moyen de développement plus global.

• Trouver les porteurs de projet :

Les analyses précédentes font ressurgir une fois de plus la question du porteur de projet. Face à un projet de « quartier nouveau », comment dès lors procéder ? Y-a-t-il dans la commune ou aux alentours des forces vives prêtes à s'impliquer dans un tel projet ? La mise en place d'un coworking peut-elle être un argument de vente de l'offre résidentielle, contribuant à rassembler un noyau de personnes intéressées par un tel service ? Quand les futurs candidats à un achat immobilier dans le quartier sont connus, il est possible de les réunir pour sonder leur intérêt pour un tel projet. Si le projet comprend un habitat groupé, n'est-il pas intéressé à prévoir un espace de coworking comme espace partagé ?

• Penser aux possibilités temporaires offertes par les friches

Enfin, certains espaces de coworking sont installés provisoirement dans des périmètres en attente d'aménagement (dans un SAR par exemple), ce qui permet de tester l'activité et de la lancer à moindre frais via une convention d'occupation temporaire. Une piste intéressante à exploiter !

2. À l'initiative du secteur privé : la création d'un espace de coworking peut faire partie intégrante d'un projet immobilier privé dans un contexte métropolitain porteur. Ainsi l'exemple de l'opération ilink sur l'île de Nantes.

L'opération ilink, réalisée par le groupe Brémond, Vinci immobilier, ADIM, Harmonie Habitat et ilink Association, vise à offrir un nouveau mode d'habiter sur l'île de Nantes. Il s'agit d'un projet mixte associant logements, bureaux, commerces et activités et proposant également des espaces et des services innovants à partager, dont l'espace de coworking. Il est né d'une démarche participative de l'association ilink, issue d'un collectif d'entreprises, et portant la « maîtrise d'usage » du projet dans le but d'associer les futurs usagers à la conception d'espaces partagés. L'association prépare et active la vie de quartier avec les futurs habitants et entreprises dès avant la livraison du programme. Pendant deux ans, elle a organisé ballades urbaines, ateliers créatifs, événements sur le chantier, aidant à l'émergence de projets.

Ainsi est née l'idée d'un espace de coworking qui propose des espaces de travail à des travailleurs indépendants et des télétravailleurs, qui habitent ou non dans ilink. Il peut également faire office d'espace de travail complémentaire pour les entreprises installées dans ilink, en cas d'augmentation temporaire de leur activité. La gestion locative est assurée par la conciergerie de quartier, elle-même animée par l'association ilink. Les sources de revenus escomptées pour l'entreprise sont les loyers des coworkers permanents, les abonnements mensuels pour les télétravailleurs ponctuels, ainsi que l'organisation de sessions de formation et ateliers. L'espace de coworking a été imaginé et conceptualisé à travers les étapes suivantes :

- Constat d'un besoin d'espaces alternatifs, correspondant aux nouveaux modes de travail
- Réalisation d'un benchmark
- Atelier créatif de deux jours à l'École de Design Nantes Atlantique sur l'aménagement et les usages du lieu, avec quatorze participants aux profils variés (étudiants, designers, architectes, entrepreneurs)
- Workshop de 3 jours consacré à la consolidation du modèle économique
- Travail collaboratif avec une agence d'architecture et de design

3. À l'initiative d'un habitat groupé : l'habitat groupé Ecolectif, situé dans un village rural de Haute Garonne, veut se doter d'un espace de coworking ouvert aux habitants du groupe comme de l'extérieur.

L'initiative d'établir un coworking peut également provenir d'un collectif vivant en habitat groupé et l'on sait que de tels habitats groupés s'implantent fréquemment dans de nouveaux quartiers avec un objectif de développement durable (notamment en France et en Région bruxelloise) (voir fiches participation).

Ecolectif est un éco-hameau situé en zone de revitalisation rurale, dans un petit village du Comminges, en Haute-Garonne. Depuis son implantation en 2012, le collectif est passé de 18 à 44 personnes, venant de tous horizons. Il souhaite à présent s'ouvrir davantage à l'extérieur, et veut ouvrir un espace de coworking, raison pour laquelle il fait appel au crowdfunding. Les habitants souhaitent bâtir en auto-construction et avec peu d'investissements, un étage de coworking au-dessus de leur salle commune et y installer des espaces de travail : trois bureaux, une salle de réunion-formation, un espace multi-média de coworking. Ces espaces pourront être utilisés aussi bien par les habitants de l'éco-hameau, que par des personnes extérieures au projet (artisans, associations, citoyens...).



Espace de coworking ilink

RÉFÉRENCES

- CPDT, Défis des espaces ruraux, Rapport final, Octobre 2015
https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt_rf_octobre_2015_annexe_r3.2_rapportscientifiquefinal.pdf
- CPDT, Les défis des espaces ruraux : analyse de dix dynamiques, Notes de recherche n°65, février 2016
- Deloitte, L'espace de travail du futur, Comment la technologie numérique et l'économie du partage sont en train de changer la population active suisse, Deloitte SA, 2016.
<https://www2.deloitte.com/ch/fr/pages/consumer-business/articles/workplace-of-the-future.html>
- IAU, Adapter la mobilité aux nouveaux modes de travail. Note rapide n° 740, Février 2017
- IAU, Les tiers lieux, de nouveaux espaces pour travailler autrement, Note rapide n° 755, Septembre 2017
- Wallonie, Appel à projets visant la création d'espaces de coworking en milieu rural
<https://www.digitalwallonia.be/fr/publications/appele-a-projets-coworking-rural#!>
<https://www.digitalwallonia.be/fr/publications/enquete-cowallonia-2016/>

SOURCES DES IMAGES

- Image de couverture
© Coworking Fernelmont 2019. Tous droits réservés.
- Image page 2
<https://cpdt.wallonie.be/>
- Image page 6
<https://www.coworkingnantes.com/les-espaces/le-patio/>

1. IAU, Les tiers lieux, de nouveaux espaces pour travailler autrement, Note rapide n° 755, Septembre 2017, p. 5
2. IAU, op. cit. , p. 2
3. L'espace est géré par une association ou une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) et sert surtout aux fondateurs pour développer leur réseau. Ils embauchent un employé pour la gestion administrative dès que les recettes le permettent.
4. <https://www.cowallonia.be/>
5. <https://www2.deloitte.com/ch/fr/pages/consumer-business/articles/workplace-of-the-future.html>
6. Notes de recherche CPDT n°65, février 2016
7. https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt_rf_octobre_2015_annexe_r3.2_rapportscientifiquefinal.pdf





ACTIVITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Des synergies avec le secteur de l'économie sociale

QU'EST-CE QUE L'ÉCONOMIE SOCIALE ?

L'économie sociale est traditionnellement considérée comme un troisième secteur, distinct des secteurs privé et public. Comme l'économie classique, elle vise au développement d'activités productrices de biens ou de services nécessaires et aptes à rencontrer les besoins humains mais elle s'en distingue par la poursuite d'une finalité sociale qui est l'intérêt de la collectivité. Elle constitue ainsi une alternative qui peut venir en appui des politiques publiques.

Ces activités d'économie sociale peuvent être exercées par des sociétés coopératives et/ou à finalité sociale, des associations, des mutuelles ou des fondations, dont l'éthique se traduit par l'ensemble des principes suivants, fixés en Wallonie dans un décret du 20 novembre 2008 :

- finalité de service à la collectivité ou aux membres, plutôt que finalité de profit;
- autonomie de gestion;
- processus de décision démocratique;
- primauté des personnes et du travail sur le capital dans la répartition des revenus.

Historiquement ancrée dans le champ de l'insertion socioprofessionnelle, l'économie sociale s'est ouverte ensuite à d'autres tendances et préoccupations, dictées par l'évolution sociétale et les différents courants économiques qui la traversent, et par la préoccupation croissante pour le développement durable, sa priorité étant de rester au service de l'humain avant tout.

L'économie sociale est une manière originale de penser et de pratiquer l'économie avec une finalité qui n'est pas le profit mais une plus-value sociétale. L'économie sociale est avant tout « économique » si on considère le champ économique comme celui de la production et de la distribution de biens et services nécessaires et aptes à rencontrer les besoins humains. Ce secteur, qui se définit toujours par rapport à une finalité, est transversal à tous les secteurs examinés dans le prisme de l'économie. Il est une alternative, qui ne

se veut pas exclusive mais qui collabore avec le secteur privé et vient souvent en appui des politiques publiques.

En Wallonie, plus de 110 000 personnes travaillent dans près de 6 000 entreprises d'économie sociale. Y faire appel relève d'une démarche de consommation responsable soucieuse de respecter des valeurs humaines et de générer des plus-values sur ce plan.

LES ACTEURS DE L'ÉCONOMIE SOCIALE

S'il n'existe pas aujourd'hui de labellisation en la matière, l'obtention de certains agréments particuliers est signe d'appartenance à l'économie sociale. Ainsi les entreprises suivantes sont toutes des entreprises d'économie sociale :

- les asbl à pertinence économique,
- les sociétés coopératives agréées par le Conseil National de la Coopération,
- les Entreprises d'insertion (EI), les Entreprises de travail adapté (ETA) et les Entreprises de formation par le travail (EFT),
- les Sociétés à finalité sociale (SFS),
- les mutuelles et coopératives d'assurance,
- les entreprises soutenues par la Sowecsom,
- les organismes d'insertion socioprofessionnelle (OISP),
- les agences-conseil reconnues (AC),
- les initiatives de développement de l'emploi dans le secteur des services de proximité à finalité sociale (IDESS)¹,
- les coopératives agréées par le Conseil National Coopératif.

Il existe encore d'autres acteurs dont l'appartenance au champ de l'économie sociale doit être établie au cas par cas, telles que, par exemple, les ASBL et les fondations.

QUELLES SYNERGIES AVEC LES QUARTIERS NOUVEAUX ?

Les synergies à développer sont de deux ordres : insertion d'entreprises d'économie sociale dans le quartier d'une part, et recours à des entreprises extérieures pour la réalisation et la gestion du quartier d'autre part.

DÉVELOPPER DANS LES QUARTIERS DES SERVICES INNOVANTS VISANT DES MODES D'HABITER PLUS DURABLES

Nombre de projets issus du secteur de l'économie sociale peuvent trouver leur place dans les futurs quartiers et y être source de plus-values reflétant parfaitement l'esprit « quartiers nouveaux » : rencontre, cohésion sociale, durabilité, emploi, alimentation durable... En voici quelques exemples :

Un café citoyen

Quatre Quarts est une coopérative à finalité sociale, un espace intergénérationnel, de rencontres et d'échanges de savoir dans un esprit « récup, local et de saison » installé dans l'ancienne gare de Court-Saint-Etienne. Le projet s'anime autour de quatre activités

principales : cantine, artisanat, librairie et ateliers, mettant en avant les producteurs et les citoyens. La librairie met en valeur des livres d'auteurs, des magazines engagés, des petites éditions belges et des coups de cœur. Le coin « artisanat » accueille les œuvres de créateurs belges en dépôt/vente. Des ateliers de cuisine, couture, culturels, artistiques, une table de conversation, et bien d'autres activités ouvertes à tous sont organisées dans cet espace.

source : <http://quatrequarts.coop>

Un commerce coopératif visant l'alimentation durable

Coopéco est un supermarché coopératif et participatif qui a ouvert ses portes à Marchienne-au-Pont en septembre 2016. Cette coopérative de consommateurs participe à la création d'une dynamique locale positive, et veut faciliter l'accès de tous à une alimentation durable, saine et de qualité. Ses priorités sont la mise en avant des producteurs locaux, l'utilisation des circuits courts, la mise en magasin de produits éthiques et de saison et la lutte contre le gaspillage alimentaire. Chaque client est tout d'abord un membre coopérateur. Par là, il bénéficie de l'accès aux produits du magasin à un prix attractif et s'engage à participer au fonctionnement du supermarché pendant trois heures par mois.



Des activités de sensibilisation à l'alimentation durable, des ateliers pratiques liés à l'alimentation, des soirées musicales, sont organisées. La volonté de rencontre et de mixité sociale est bien présente et des échanges enrichissants se produisent également avec les personnes en réinsertion professionnelle d'AVANTI (Centre d'Insertion Socio Professionnelle agréé par la Région wallonne) ainsi qu'avec les habitants du quartier.
source : <http://coopeco-supermarche.be>

Une crèche parentale

La première crèche parentale de Belgique, ouverte à Louvain-la-Neuve sous forme d'ASBL en février 2004, constitue une structure novatrice d'accueil de la petite enfance, basée sur la solidarité, l'échange de services et la mixité sociale et culturelle. Elle a vu le jour à l'initiative d'un groupe de personnes et d'associations (Collectif des femmes, etc.) actives localement. Le fonctionnement de la crèche intègre pleinement les parents, qui participent non seulement à sa gestion (assemblée générale, conseil d'administration) mais surtout à son quotidien : en échange d'une réduction de 10% de la participation financière, chaque famille donne 5 heures par semaine à la crèche. Ce modèle a fait peu d'émules jusqu'à présent ; une des raisons en est sans doute que le financement ONE est inférieur à celui d'une crèche traditionnelle. Cependant, la crèche a pu recourir à des emplois aidés (aide APE et/ou PTP pour les ASBL) pour équilibrer son budget.
source : <http://www.crecheparentaleln.be>

Un centre d'insertion socio-professionnelle offrant un service de restauration-traiteur/paniers bio



L'Entreprise namuroise de Formation par le Travail « Le Perron de l'Ilon »² a pour mission de former des personnes demandeuses d'emploi aux métiers de commis de salle et de cuisine. Les stagiaires ont l'opportunité d'apprendre en travaillant dans deux restaurants pédagogiques et au sein du service traiteur. Les plats ainsi que le service sont entièrement réalisés par les stagiaires en formation, sous la supervision de formateurs issus des métiers de la restauration. L'EFT « Le Perron » accueille chaque année environ 60

stagiaires, mais aussi 8 à 10 personnes sous contrat d'insertion de type art 60. Les activités de formation sont financées par deux types de ressources : un subside de la Région Wallonne et un autofinancement provenant des recettes des deux restaurants pédagogiques.
source : <http://www.centrelilon.be/leperron/>

La Ferme de Froidmont Insertion est une association reconnue d'économie sociale. Elle permet l'insertion socio-professionnelle d'adultes demandeurs d'emploi de longue durée. Sa pédagogie est celle du compagnonnage et de la formation par le travail. Chaque année, elle forme gratuitement 30 adultes en situation difficile ou en réorientation comme commis de cuisine et de salle ou comme maraîcher bio en permaculture pour leur permettre de retrouver

un emploi par une formation professionnalisante mais aussi une place d'acteur dans notre société. En plus d'acquérir de nouvelles compétences, le stagiaire est accompagné dans sa recherche d'emploi ou dans le lancement de projets professionnels futurs. Ces formations lui permettent de retrouver une place dans la société, et de se refamiliariser avec les attitudes adéquates à avoir dans le milieu du travail. La ferme veut s'inscrire dans les démarches de transition et de développement durable. Elle gère également des potagers urbains et 60 jardins partagés bio et en permaculture, un restaurant ainsi qu'une activité de panier bio.
source : www.froidmontinsertion.be

UNE AIDE POUR LES ENTREPRISES D'INSERTION

Un agrément en tant que centre d'insertion socioprofessionnelle (CISP) ouvre le droit à un soutien financier de la Wallonie sous la forme d'une subvention de fonctionnement gérée par le FOREM. L'aide SINE pour les entreprises d'économie sociale d'insertion permet, outre des réductions ONSS de 1000 euros pendant 10 à 20 trimestres, de déduire du salaire de l'employé une allocation de réinsertion de 500 euros par mois.

Une entreprise de services de proximité

Haute-Meuse Net Services est une IDESS (Initiative de Développement de l'Emploi dans le Secteur des Services de proximité à finalité Sociale), structure agréée offrant des services de proximité aux particuliers en Région wallonne. Les services peuvent être de petites réparations dans la maison (comme remplacer une prise de courant électrique, un robinet), du jardinage (entretien de surfaces limitées), des services de taxi social, de lessive ou des magasins sociaux.
source : <http://www.cortigroupe.be>

Le projet de quartier « jardin partagé » à Dieppe : une large place à l'économie sociale

L'association Quartier&Co porte le projet d'une reconversion de la friche industrielle Lebon à Dieppe en un lieu de vie constituant un ensemble cohérent d'habitat et d'activités économiques avec une volonté d'ouverture sur le territoire dieppois et bien au-delà, une mutualisation optimum des espaces, des services et des équipements ; le respect des valeurs de l'écologie, de l'économie sociale et solidaire et du lien social. Il s'agit d'un projet alternatif porté par un groupement de simples citoyens : Quartier&Co, qui l'a conçu, veut également assumer les maîtrises d'ouvrage et d'usage de ce lieu de vie. C'est précisément cette originalité, pour un programme de cette ampleur, qui a permis à Quartier&Co d'être reconnue par les collectivités et structures qui la soutiennent (Région, Ville et Agglo de Dieppe, ADEME). L'association est actuellement forte d'une cinquantaine d'adhérent(e)s, conscient(e)s des problématiques écologiques et environnementales, sensibles aux nécessités du partage, de la mutualisation des espaces et des services, et soucieu(x) du lien social. C'est ce qui permet d'assurer la cohésion du groupe, au-delà des différentes approches intellectuelles et pratiques des individus qui le composent. Mais Q&Co est riche également de l'expertise professionnelle de ses diverses personnalités, qui couvre les différents domaines visés par les activités.

La pré-programmation urbanistique et économique du projet a fait l'objet de quatre séances du Comité de Pilotage dédié. Cette étude de faisabilité, élaborée avec la SEMAD, a été financée par la Région Haute-Normandie, l'ADEME, la Municipalité de Dieppe et par un financement participatif. Elle a permis de préciser une première phase de réalisations, à savoir : l'habitat coopératif (100

logements à réaliser par tranches successives de 20), une auberge de jeunesse internationale de 150 lits (avec spécialité linguistique et restauration bio attachée), une structure médicalisée de répit de 16 lits (à destination de personnes souffrant d'une maladie chronique évolutive, de personnes en situation de handicap et de leurs aidants), une épicerie, des jardins partagés, une structure de coordination et de gestion des équipements mutualisés, des services d'aide à la personne. Les autres réalisations prévues par Quartier&Co (ressourcerie, résidences d'artistes, ateliers de vélos, voitures partagées...) étant reportées à une seconde phase.

- SCOP Espaces verts est une société coopérative alsacienne qui vise à développer un projet économique responsable et durable au service de l'Homme et de son épanouissement. Elle oeuvre depuis 2012 pour l'aménagement du coeur de l'éco-quartier Tanneries à Lingolsheim. En parallèle des espaces verts, des squares publics, des installations sportives et de l'école, elle réalise le volet paysager de nombreuses opérations immobilières du quartier.

Trouver les entreprises utiles



Jeunes Au Travail en action

Il pourra être utile d'inventorier les entreprises d'économie sociale du territoire proche afin d'examiner les opportunités de collaboration. **Des annuaires de l'économie sociale** peuvent être mobilisés à cette fin : le répertoire Préférences, mis au point par SAW-B, constitue également une ressource précieuse pour quiconque souhaite consommer des produits et services issus de l'économie sociale (<http://www.saw-b.be/spip/spip.php?page=annuaire-es>). Un autre annuaire est disponible sur : www.econosoc.be

Insérer des clauses sociales dans les marchés publics

Si le commanditaire est public, il pourra introduire des clauses sociales dans le marché afin de privilégier les entreprises d'économie sociale⁴.

Les « clauses sociales » sont des stipulations contractuelles par lesquelles un pouvoir adjudicateur poursuit, au travers d'un marché public, un objectif de politique sociale, distinct de la commande publique, visant à contribuer directement au bien-être de la collectivité ou des individus. Les « clauses sociales » prévues pour les marchés de travaux en Wallonie sont des clauses à visée socioprofessionnelle, c'est-à-dire que le pouvoir adjudicateur poursuit un objectif de formation, d'insertion ou d'intégration de demandeurs d'emploi, d'apprentis, de stagiaires, d'apprenants ou de personnes en situation de handicap.

L'insertion de clauses sociales dans les marchés de travaux permet de renforcer le troisième pilier du développement durable : le pilier social (en complément des piliers économique et environnemental). Il permet d'offrir une expérience professionnelle sur chantier aux personnes visées par les dispositifs d'insertion ou de formation.

La législation offre de multiples possibilités d'insérer des clauses sociales dans les marchés publics.

BESOIN DE PLUS D'INFORMATION, D'ACCOMPAGNEMENT POUR MONTER UN PROJET ET ÉTU-DIER SA FAISABILITÉ ?

Les agences-conseil en économie sociale accompagnent les entreprises du secteur. Elles sont expertes dans l'aide à la création de coopératives, de sociétés à finalité sociale ou d'ASBL. Les conseillers aident les candidats entrepreneurs dans toutes les démarches à effectuer, depuis l'établissement du plan financier et la rédaction de leurs statuts jusqu'au lancement de leur société. Ils peuvent également guider l'entrepreneur dans l'obtention des aides publiques spécifiquement adaptées à la création et/ou au développement de leur entreprise, voire assurer un suivi post-crédation.

Agences conseil en économie sociale agréées (.xls)³
(Mai 2013)

Deux agences-conseil parmi d'autres :

CREDAL : www.credal.be

- Accompagnement d'entreprises aux différentes étapes de leur vie (conseil stratégique, financier, gouvernance,...) 010/48.35.90.
- Financement d'activités commerciales ou à finalité sociale (crédit solidaire : 010/48.33.53.)

SAW-B ASBL, Solidarité des alternatives wallonnes et bruxelloises, : www.saw-b.be

RECOURIR À DES ENTREPRISES D'ÉCONOMIE SOCIALE POUR LA RÉALISATION ET LA GESTION DES ESPACES ET BÂTIMENTS

Des partenariats privilégiés peuvent être noués avec des entreprises d'économie sociale pour réaliser des travaux ou effectuer des prestations de service au sein du quartier, par exemple pour l'entretien des espaces verts.

Exemples

- L'ASBL Jeunes Au Travail (située à Jambes) a pour objectif de former et de (re)dynamiser un public faiblement scolarisé, parfois en situation de détresse sociale. En tant que CISP (Centre d'Insertion Socio-Professionnelle) mais tout spécialement en tant qu'EFT (Entreprise de Formation par le Travail), elle propose des formations en lien direct avec les besoins des employeurs et développe aujourd'hui deux filières d'activités : les espaces verts et l'entreprise générale du bâtiment (démolition, aménagements extérieurs (pavage, dallage), isolation intérieure, cloisons, revêtement de sols, peinture intérieure,...)



Afin de simplifier les pratiques, trois options sont proposées aux pouvoirs adjudicateurs wallons :

- Réserver le marché ou un lot du marché à une entreprise d'économie sociale d'insertion (réservation du marché)
[Guide sur la réservation de marché/lot⁵](#)
- Imposer à l'entreprise adjudicataire de réaliser un effort de formation sur chantier (clause sociale de formation)
[Guide sur la clause sociale de formation⁶](#)
- Imposer à l'entreprise adjudicataire de réaliser un effort de formation et/ou d'intégration sociale et professionnelle de personnes handicapées ou défavorisées pendant l'exécution du chantier. L'entreprise choisit soit de sous-traiter une partie du marché à l'économie sociale, soit d'accueillir un/des stagiaire(s) en formation (clause sociale flexible).
[Guide sur la clause sociale flexible⁷](#)

Besoin d'aide pour faire votre choix ? Voici les coordonnées de facilitateurs clauses sociales qui peuvent vous conseiller : [facilitateur clauses sociales⁸](#).



Step entreprendre : agence-conseil en économie sociale

AUTRES RÉFÉRENCES UTILES SUR L'ÉCONOMIE SOCIALE

- **Webdocumentaire sur l'entrepreneuriat social en Wallonie :**
www.plusdesens.be
- **Circuits courts, alternatives de consommation, d'épargne et de production locales, équitables, durables, saines :**
www.circuits-courts.be
- **ConcertES, plate-forme de concertation des organisations représentatives de l'économie sociale :**
<http://www.concertes.be>
- **SPW (DGO6) – Dans le département du développement économique, une direction de l'Economie sociale est en place depuis 2009. Ses missions : agrément, subventionnement et gestion des reconnaissances d'économie sociale et d'entreprise d'insertion - Place de la Wallonie, 1 - 5100 Jambes - 081 33 43 80 :**
http://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique
- **Site de Monceau-Fontaines :**
Ce site associatif d'entreprises d'économie sociale, rassemble 17 associations et entreprises à finalité sociale qui désirent développer leurs projets dans une dynamique partenariale. Les partenaires proposent plus de 44 biens et services dans divers pôles d'activités tels que la formation, l'entrepreneuriat, l'environnement, le coaching, l'animation et les services aux particuliers et aux entreprises. Chaque année, ces structures permettent à plus d'un millier de personnes de bénéficier d'un accompagnement social et professionnel pour aller vers l'emploi.
<https://www.monceau-fontaines.be/>

SOURCES DES IMAGES

- **Image de couverture**
<https://cpdt.wallonie.be/>
- **Image page 3**
<http://www.centrelilon.be/leperron>
- **Image page 4**
<http://www.jeunesautravail.be/entretien-amenagements-exterieurs-espaces-verts>
- **Image page 5**
<https://cpdt.wallonie.be/>

1. Une I.D.E.S.S. est une structure (ASBL, SFS ou CPAS) agréée afin d'offrir à des particuliers habitant en Région wallonne des services de proximité: petits travaux dans la maison, pour l'entretien des cours et jardins et des services destinés à un public précarisé : taxi social, buanderie sociale, magasin social.
2. bien connue par les participants aux séminaires « quartiers nouveaux » car deux d'entre eux ont été organisés dans les locaux du centre l'Illon accueillant l'entreprise et ont bénéficié du service traiteur.
3. http://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique/Economie_sociale/Agences_conseil.html
4. <http://marchespublics.cfwb.be/fr/informations-generales/pratiques-de-marche/clauses-sociales-travaux/index.html>
5. https://marchespublics.wallonie.be/files/GUIDE_Réservation%20de%20marché_20190410.pdf
6. https://marchespublics.wallonie.be/files/GUIDES_clause_formation_20190410_Cover.pdf
7. https://marchespublics.wallonie.be/files/Guide_clause_flexible_20190410.pdf
8. <https://marchespublics.wallonie.be/home/pouvoirs-adjudicateurs/passer-un-marche-public-responsable/clauses-sociales-dans-les-marches-publics-de-travaux/facilitateurs-clauses-sociales.html>





ACTIVITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES

L'accueil d'activités temporaires

UNE PISTE POUR AMORCER UNE DYNAMIQUE POSITIVE DANS LES « QUARTIERS NOUVEAUX » ?

Urbanisme transitoire¹, économie éphémère.... Ces termes reflètent des pratiques contemporaines de mise en œuvre d'activités temporaires qui se multiplient, notamment dans des lieux en attente d'aménagement. Au-delà du fait que le propriétaire en retire des avantages bien réels comme la préservation du bien du vandalisme et de la dégradation, l'évitement de la taxation sur les bâtiments inoccupés, la possibilité de tirer un revenu (même modique) du bien en attendant les travaux..., de telles activités peuvent accompagner la transition de quartiers en renouvellement dans l'esprit d'un développement durable et envoyer des signaux positifs quant à l'opération en cours : « dans le même esprit que les opérations d'urbanisme transitoire et, souvent, au sein même de ces opérations, l'immobilier léger permet d'utiliser un espace en friche et d'envoyer des signaux positifs sur la mutation en cours. Les lieux sont ainsi occupés de façon transitoire par la construction de modules démontables ou mobiles »² aidant à accueillir des activités originales.

Grâce aux animations locales, une attractivité nouvelle profitable au futur projet se crée : Ainsi, dans la plaine de l'Ourcq (voir ci-après) divers acteurs locaux de l'agriculture urbaine, de la restauration responsable et de l'autofabrication, proposent ateliers, chantiers, guinguettes sur les friches... Un festival a accueilli nombre de visiteurs... Pour l'aménageur, « l'attractivité nouvelle de cette zone en déshérence sert dans les discussions avec les promoteurs. L'animation qu'apporte MobiLab crée un terreau associatif qui animera le futur quartier. » Une réappropriation citoyenne des lieux

peut être à la source de nombreuses dynamiques positives pour les habitants : « Sous certaines conditions, elle (l'occupation temporaire) permet une réappropriation citoyenne de la ville. Les occupations temporaires comme espaces citoyens d'expérimentation émancipateurs, créatifs, inclusifs et ouverts sur le quartier. »³, « certains projets s'ouvrent sur le quartier : un atelier vélo ouvert à tous les habitants du quartier, une épicerie, une école des devoirs... Les conventions d'occupation précaire font figure de laboratoires d'expérimentation de nouvelles manières de penser la vie en ville. Elles expérimentent des espaces ouverts sur la ville, où la solidarité entre habitants est mise en avant »⁴. L'expérimentation temporaire d'activités peut en outre contribuer à tester et affiner une programmation plus définitive. « Une des plus-values des projets amenés par l'occupation temporaire repose sur l'ajustement de la programmation servant à affiner la planification et l'aménagement. Ainsi, cela peut permettre d'orienter et de conseiller au mieux les politiques d'aménagement des territoires dans de nombreux domaines »⁵. Attention cependant à certains écueils, notamment dénoncés par le secteur de l'économie sociale⁶ : en visant prioritairement des occupations par des artistes, étudiants, artisans, start up,... la redynamisation visée pourrait se faire uniquement au bénéfice de l'attractivité pour de nouvelles populations, en ignorant totalement une population préexistante parfois précarisée, voire en contribuant à son éviction en amorçant un phénomène de gentrification.

EN ATTENDANT UN NOUVEAU QUARTIER... DES EXEMPLES D'OCCUPATIONS TEMPORAIRES DE GRANDE AMPLIEUR EN RÉGION PARISIENNE

LA PLAINE DE L'OURCQ

Coincés entre le canal de l'Ourcq et la nationale 3 (N3), en Seine-Saint-Denis, 200 hectares sont appelés à être désenclavés et transformés en écoquartier d'ici à quelques années. **La communauté d'agglomération Est Ensemble a lancé un grand appel à manifestations d'occupations éphémères en attendant le réaménagement des nouveaux quartiers le long du canal. Quatre lauréats aux profils variés vont occuper les zones non-aménagées (friches, terrains vagues) qui parsèment le territoire, avant que ne commencent les travaux d'aménagement des nouveaux équipements urbains⁷ (logements, commerces, écoles).**

Les interventions ont vocation à sensibiliser aux enjeux de transformations urbaines à venir et à valoriser le territoire par des projets innovants écologiques et participatifs. Il s'agit là d'accompagner la transformation du paysage en impliquant les citoyens, afin que la transition se fasse de manière plus douce.

Les interventions, en s'étirant sur tout le canal de l'Ourcq, reflètent une volonté politique forte de dépassement des projets communaux pour créer une continuité urbaine le long du canal. Porté par la communauté d'agglomération **Est Ensemble⁸**, ce territoire se veut un laboratoire pour répondre aux enjeux du présent et du futur. Ceux d'une Ville intense, multifonctionnelle, inclusive et durable.⁹



Logements et passerelle : Zac quartier durable de la plaine de l'Ourcq - Noisy-le-Sec
© Atelier Myriam Szwarc

LES GRANDS VOISINS

L'expérience des Grands Voisins est, depuis 2015, un projet de transition entre l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul (Paris XIVe) et le futur quartier qui prendra place sur le site en 2023.

Cette expérience urbaine est basée sur l'équilibre de trois grands programmes : un volet social avec de l'accueil de personnes en hébergements d'urgence et des programmes de réinsertion, un volet entrepreneurial avec la mise à disposition à bas coûts de locaux

de travail, et un volet culturel et d'ouverture au public, avec une programmation d'activités et des commerces en rez-de-chaussée. Le rôle du pilotage est de s'assurer du bon équilibre entre ces programmes et d'encourager la cohésion et les collaborations multiples.

Entre 2015 et 2017, la première période d'occupation temporaire de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul a permis à plus de 600 personnes en situation de vulnérabilité d'être logées, à 250 associations, startups, artisans et artistes de déployer leur activité dans un environnement inédit et à tous d'accéder à de nouveaux espaces de plein air, à des lieux de rencontre et à de multiples activités partagées. Le tout représentait 20 000 m² de bâtis et 15 000 m² d'espaces extérieurs, 250 structures et 600 personnes hébergées.

Aujourd'hui, les travaux préparatoires au futur quartier Saint-Vincent-de-Paul ont commencé. L'expérience des Grands Voisins continue, s'adapte et se déploie dans les espaces encore disponibles jusqu'à 2020. Les intentions sont encore vivaces : faire cohabiter des fonctions et des groupes sociaux différents, expérimenter pour lutter contre l'exclusion et l'isolement et s'ouvrir sur l'extérieur, espérant contribuer à préfigurer le quartier de demain ! Le projet concerne encore 9 800 m² de bâti, 3 000 m² d'espaces extérieurs, 90 structures et 100 personnes hébergées. Une centaine d'associations, artistes, artisans, jeunes entreprises développent leurs activités et des équipements ouverts sur le quartier sont expérimentés : conciergerie, espace bien-être, ressourcerie, restaurant solidaire d'insertion...

Le projet est coordonné par trois associations :

- L'association Aurore, centrée sur l'hébergement et de la réinsertion sociale de personnes en difficulté, est depuis 2014

le gestionnaire principal de l'ensemble du site, elle assure la coordination générale du projet et en porte la responsabilité technique et financière. Elle assure la gestion de l'accueil de jour, des centres d'hébergement, ainsi que l'accompagnement des personnes accueillies vers l'autonomie et l'emploi.

- «Yes We Camp» contribue à la coordination générale et porte la responsabilité de l'ouverture du site au public : direction artistique, communication publique, partenariats locaux, programmation culturelle, identité visuelle, aménagements dans les espaces communs...
- La coopérative Plateau Urbain coordonne le choix et la gestion des occupants des locaux et anime leur réseau. Elle contribue également à la coordination technique de la gestion du site.

Ce projet constitue une expérimentation intéressante sur le plan de la mixité sociale : « Ce qui sous-tend le projet dès le départ, c'est de montrer que les personnes hébergées, les entreprises sociales et les visiteurs peuvent se rencontrer et qu'un centre d'hébergement en centre-ville est une véritable opportunité. » Pari réussi ? « Aujourd'hui, l'association Aurore est contactée par des professionnels de l'immobilier pour installer des centres d'hébergement au sein de projets immobiliers de grande ampleur. Ce que nous faisons ici, aux Grands Voisins, montre que c'est possible. »

La preuve par l'exemple que l'innovation sociale transfigure les lieux laissés vacants pour y inventer de nouvelles façons de vivre. Et contribue, grâce à ces deux ans d'expériences, à préfigurer l'avenir du quartier.¹⁰

QUELLES ACTIVITÉS TEMPORAIRES ENVISAGER SUR LE SITE ?



Les grandes Tables de l'île Seguin

Les activités possibles sont très variées et toujours à inventer en fonction des ressources du lieu et des forces vives mobilisables.

RESTAURATION

Les grandes Tables de l'île Seguin, restaurant éphémère sur échafaudages installé dans le jardin de l'île Seguin, à Boulogne-Billancourt.

Depuis que les bâtiments des usines Renault ont été rasés en 2005, l'île Seguin à Boulogne-Billancourt fait l'objet de nombreux débats. En attendant que le consensus se fasse autour d'un projet, un jardin a été créé et un restaurant est sorti de terre, bâtiment tout-à-fait atypique au milieu de la Seine. « Projet hybride entre la péniche, la serre agricole, la plateforme pétrolière et la maison en bois, ce restaurant est totalement démontable et recyclable. Constitué d'une grande boîte en fibres de bois et de conteneurs de fret, le tout est suspendu dans une structure en échafaudage et abrité sous un parapluie transparent. Il s'agit d'une architecture bio et éphémère, amenée à disparaître sans laisser de traces »¹¹.

MAGASINS ÉPHÉMÈRES

Un « pop-up store » (ou « magasin éphémère ») est un point de vente ouvert pour une courte durée : quelques jours, quelques semaines ou quelques mois. « Il s'ouvrirait trois magasins de ce type par jour en Belgique. Cette tendance est apparue dans le milieu des années 2000 et connaît depuis quelques années un développement important »¹². Ce système permet à des porteurs de projet de tester leur activité sans engagement de longue durée et à moindre frais afin d'évaluer sa viabilité. L'originalité-même du lieu et de ses conditions d'ouverture servent l'attractivité du commerce.

ACTIVITÉS SOCIO-CULTURELLES, PARTICIPATIVES, DE SENSIBILISATION

Des interventions artistiques pour revaloriser un territoire en friche le long du Canal de l'Ourcq

Les berges du canal de l'Ourcq (voir ci-dessus) ont été le théâtre d'interventions artistiques menées par la compagnie Méliadès, qui a détourné de façon ludique les zones de chantiers afin d'amener les habitants à se réapproprier ces espaces pour en faire des espaces de jeu, de création, de vie et de liberté. Les artistes de la compagnie ont collecté la mémoire de la friche sous forme de témoignages visuels ou sonores et réalisé à partir de cette collecte une grande installation. La compagnie a traqué les sons de la friche afin de réaliser une œuvre sonore collective. De grandes fresques ont été réalisées sur les palissades et murs. Une signalétique insolite au sol, sur les palissades, murs, bâtiments et dans des lieux surprenants a été créée afin de faciliter l'orientation et les déplacements et de donner à la ville un air ludique et artistique. Enfin, des balades artistiques sur le canal en vélo, bus ou navettes fluviales ont permis de découvrir le parcours de manière ludique et interactive.¹³

Une structure de sensibilisation au réemploi : Le Mobilab sur le Port de loisirs de l'Été du Canal

Installé sur la friche Miko au bord du canal de l'Ourcq et animé par l'association d'architectes Ballastock, le Mobilab propose des activités d'autofabrication (bricolage, construction, et création) à partir du réemploi de matériaux, suite à la signature d'une convention d'occupation temporaire sur une partie du site. Mobilab a pour vocation d'ouvrir le chantier au public et de concevoir à partir de matériaux issus de ressources locales (démolitions, déchetteries) de nouvelles formes de mobilier urbain qui pourront s'intégrer dans le futur quartier. « L'objectif est de sensibiliser les habitants voisins actuels et les futurs habitants à la prévention et à la réutilisation des déchets ». Mobilab devient un moteur pour l'économie circulaire et un levier pour l'économie sociale et solidaire.



Le Mobilab sur le Port de loisirs de l'Été du Canal

ACTIVITÉS SPORTIVES

Le festival D'Days (designer's days) a investi en 2016 les berges du canal de l'Ourcq avec un **parcours sportif design : Le corps du Canal**¹⁴. Une série d'infrastructures sportives auto-utilisables, matérielles et immatérielles ont été installées le long de la piste cyclable. Proposé aux usagers des canaux (cyclistes, promeneurs ou joggeurs), le parcours invite les riverains à s'approprier le canal. Construit en collaboration avec les futurs usagers lors d'une série de workshops, le parcours sportif a été inauguré le 4 juin 2016. Certaines infrastructures sont toujours à disposition.

ACCUEIL TEMPORAIRE D'ENTREPRISES

Un espace de coworking temporaire dans le quartier des grands voisins

La Ruche Denfert s'inscrit dans le projet des Grands Voisins. Cette occupation inédite et temporaire a pour but la mixité sociale entre les résidents d'Aurore, les 140 structures installées sur le site (associations, artistes, entreprises) et le public. C'est dans cet environnement inspirant que La Ruche accueille des porteurs de projets qui souhaitent entreprendre, innover, partager au sein d'un espace qui allie un openspace lumineux et des bureaux privatifs.



Le coworking de la Ruche Denfert

L'accueil temporaire d'entreprises et la création d'espaces de travail modulables dans plusieurs sites à réaménager sur l'île de Nantes

L'ancien Karting situé à la pointe ouest de l'île de Nantes est réhabilité par la Samoa pour accueillir une quarantaine d'entreprises créatives. Dans la perspective du démarrage du chantier de transformation des Halles Alstom en 2012, plusieurs sites vacants ont été identifiés par la Samoa pour accueillir des acteurs des industries créatives et culturelles et des acteurs de l'économie sociale et solidaire, dans le but de constituer un véritable pôle économique lié au Quartier de la création. L'ancien Karting accueille aujourd'hui une quarantaine d'entreprises du secteur des industries culturelles et créatives, ce qui représente environ 150 emplois. A proximité, d'autres sites connaissent des aménagements provisoires profitant d'une période de transition également : le site de Larivière doit accueillir Les Ecosolies, qui regroupe des entreprises et associations issues de l'économie sociale et solidaire ainsi que l'école du cirque sous un chapiteau dans le même secteur.¹⁵

AGRICULTURE URBAINE

Une ferme écologique éphémère à la Plaine de l'Ourcq

L'association La SAUGE s'est installée en 2017, sur une friche de la ZAC Eco-cité¹⁶ (plaine de l'Ourcq). Une Ferme Ecologique Ephémère (FEE) est construite sur cette friche rebaptisée La prairie. Cette Ferme Écologique Éphémère est composée d'une Prairie fleurie, d'une houblonnière pour faire de la bière artisanale, de 800 bottes de pailles pour cultiver des légumes de variété ancienne, comme le melon jaune de Bobigny, d'un poulailler, d'une forêt de plantes sauvages, d'un potager productif pour alimenter le restaurant... La Prairie accueille également une exposition sur l'histoire maraîchère de Bobigny, montée en partenariat avec la Ville. Ce projet de ferme urbaine expérimentale a été retenu dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Temp'O pour l'occupation temporaire de friches, porté par le territoire d'Est Ensemble.

ACTIVITÉS TOURISTIQUES, VISITE DE SITE

Visite guidée du site des Grands Voisins

En collaboration avec les coordinateurs de projet, les guides d'Alternative urbaine¹⁷ contribuent à faire découvrir les Grands Voisins au public. L'Alternative Urbaine est une association d'insertion sociale et professionnelle qui met en oeuvre des formes d'inclusion novatrices mêlant la culture et le tourisme. Elle forme

des personnes éloignées de l'emploi au métier de guide et utilise l'animation de balades urbaines comme support de pour les remobiliser. Tous les samedis, une visite est proposée à 15h devant l'entrée au 74, avenue Denfert Rochereau. Avis aux amateurs !



Visite guidée du site des Grands Voisins

LA MISE EN PLACE DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE : ASPECTS PRATIQUES

LES CONVENTIONS D'OCCUPATION

Une occupation temporaire peut se faire avec ou sans intermédiaire :

- **soit par une convention directe entre le propriétaire et les occupants**, celui-ci restant entièrement maître de la conduite de l'occupation (ceci peut se faire dans un projet d'échelle réduite) ;
- **soit par l'intermédiation d'une association** : le propriétaire passe une convention avec l'association qui est chargée d'organiser l'occupation, concluant par la suite d'autres conventions avec les occupants. Les pouvoirs respectifs du propriétaire et de l'association seront définis dans la convention signée entre eux. Ce modèle est majoritaire dans les pratiques bruxelloises. Il facilite les choses pour le propriétaire qui peut ainsi être déchargé de la communication avec les occupants et de toute la gestion de l'occupation.

Le contrat passé avec l'association peut prendre deux formes différentes :

1. **un mandat de gestion**. « En ce cas, même si c'est avec l'association que l'occupant contracte formellement, la convention le liera directement au propriétaire ; c'est en effet pour le compte et au nom de ce dernier que le mandataire (l'association) intervient. »

2. **une convention principale assortie de sous-conventions**.

« Le propriétaire peut à la place passer avec l'association une convention d'occupation (principale), à charge pour l'asbl de faire ensuite signer aux occupants des sous-conventions d'occupation ; la chose est admise, par analogie avec les sous-locations dans le régime du bail de résidence principale. À la différence du mandat, le sous-conventionnement ne crée aucun lien juridique direct entre le propriétaire et les occupants, lesquels n'ont de droits et d'obligations que vis-à-vis de l'asbl ».

LES ASSURANCES

Les assurances ne sont pas obligatoires dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire, ni pour le propriétaire, ni pour l'occupant. Elles sont cependant conseillées. En cas de passage par une association intermédiaire, celle-ci peut souscrire les polices d'assurance nécessaires (assurance responsabilité civile), ce qui dispense les occupants d'en prendre.

Pour en savoir plus sur ces aspects juridiques :

Bernard N. et al., Les occupations temporaires, guide juridique et pratique, Perspective Brussels, novembre 2018¹⁸.

RÉFÉRENCES

- Bernard N. et al., Les occupations temporaires, guide juridique et pratique, Perspective Brussels, novembre 2018
<http://www.concertes.be>
- IAU Ile de France, Développer l'économie éphémère pour des territoires plus accueillants, Note rapide n°757, Septembre 2017
- Vanwelde Mathieu, Les multiples visages de l'occupation temporaire, SAW-B-fédération Wallonie-Bruxelles, Analyse 2018, p. 10 :
http://www.sawb.be/spip/IMG/pdf/a1807_les_multiples_visages_de_l_occupation_temporaire.pdf
- Sur le projet d'occupation temporaire des Grands voisins à Paris :
http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_qn/site/page?id=13
- Sur les occupations temporaires à Bruxelles :
Lamquin V., L'occupation temporaire, la nouvelle signature bruxelloise, in Le Soir, 14.03.2019
[https://plus.lesoir.be/212101/article/2019-03-14/loccupation-temporaire-la-nouvelle-signature-bruxelloise:](https://plus.lesoir.be/212101/article/2019-03-14/loccupation-temporaire-la-nouvelle-signature-bruxelloise)
<https://www.citydev.brussels/fr/projet-marketing-occ-temp>
<https://cooperativitycity.org/2018/01/10/toestand/>

SOURCES DES IMAGES

- Image page de couverture
<https://cpdt.wallonie.be/>
- Image page 2
<https://www.est-ensemble.fr/zac-quartier-durable-de-la-plaine-de-lourcq-noisy-le-sec-reunion-publique-le-12-mai>
- Image page 3
<https://www.dezeen.com/2011/10/20/les-grandes-tables-de-lile-by-1024-architecture>
- Images page 4
https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2017/06/09/quand-les-friches-se-transforment-en-laboratoires-de-la-ville_5141230_4811534.html
<https://www.flickr.com/photos/camping2013/31212928385/>
- Image page 5
<https://lesgrandsvoisins.org/2016/06/28/visites-guidees-avec-lalternative-urbaine/>



1. L'urbanisme transitoire englobe toutes les initiatives qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire, lorsqu'un usage du site n'est pas encore décidé, IAU, op. cit. , p. 2
2. IAU Ile de France, Développer l'économie éphémère pour des territoires plus accueillants, Note rapide n°757, Septembre 2017
3. Mathieu Vanwelde, Les multiples visages de l'occupation temporaire, SAW-B-fédération Wallonie-Bruxelles, Analyse 2018, p. 10 : http://www.sawb.be/spip/IMG/pdf/a1807_les_multiples_visages_de_l_occupation_temporaire.pdf
4. Mathieu Vanwelde, Les multiples visages de l'occupation temporaire, SAW-B-fédération Wallonie-Bruxelles, Analyse 2018 : http://www.sawb.be/spip/IMG/pdf/a1807_les_multiples_visages_de_l_occupation_temporaire.pdf
5. Perspective Brussels, guide sur l'occupation temporaire : <http://perspective.brussels/fr/plans-reglements-et-guides/guides-pratiques/guide-sur-loccupation-temporaire>
6. Mathieu Vanwelde, Les multiples visages de l'occupation temporaire, SAW-B-fédération Wallonie-Bruxelles, Analyse 2018, p. 10 : http://www.sawb.be/spip/IMG/pdf/a1807_les_multiples_visages_de_l_occupation_temporaire.pdf
7. <https://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=658>
8. <https://www.est-ensemble.fr/>
9. <https://www.tourisme93.com/ete-du-canal/eco-parcours.html>
10. Le labo de l'économie sociale et solidaire, publié le 31 octobre 2017 : <http://www.lelabo-ess.org/les-grands-voisins-entrepreneurs-et-preaires-pour.html>
11. Sancereau Cyril, Le grandes tables de l'île Seguin. une architecture éphémère, 26 Octobre 2011, p.1 <https://www.boumbang.com/les-grandes-tables-de-l%E2%80%99ile-seguin>
12. Bernard N. et al., Les occupations temporaires, guide juridique et pratique, Perspective Brussels, novembre 2018
13. <https://www.est-ensemble.fr/la-ville-en-mouvement-par-la-compagnie-meliades>
14. https://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=815&engine_zoom=FMAIDFC930029398
15. <http://www.iledenantes.com/fr/projets/247-karting-activites-creatives.html>
16. <https://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=656>
17. <https://www.alternative-urbaine.com/>
18. http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/guide_pratique_occupation_temporaire.pdf

