

RAPPORT FINAL

ÉTUDE SUR LES ESPACES ÉCONOMIQUES DE LA TRANSITION. SUPPORTS URBAINS DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE DANS PLAINE COMMUNE.

Ambre LAVIT, Alice LÉVEQUE, Haoua MAHLOUL, Charlotte MATHURIN, Mohamed Hamid MBODJI, Clément LEFÈVRE, Camille PICHOT ET Badr Eddin ZEINA
ENCADRANT.E.S : Hélène DANG VU ET Clément ORILLARD
M2 PROGRAMMATION, PROJET ET MANAGEMENT URBAIN, MARS 2024.

surface + utile

plaine commune GRAND PARIS

ÉCOLE D'URBANISME DE PARIS

AVANT-PROPOS

Ce document constitue la réponse à une commande passée par le service de la programmation urbaine et économique de l'Établissement Public Territorial Plaine Commune et l'association Surface+Utile. L'étude porte sur les espaces économiques de la transition, perçus comme des supports urbains de l'économie sociale et solidaire sur le territoire de Plaine Commune. Menée par des étudiants du Master PROMU de l'École d'Urbanisme de Paris, cette étude s'est déroulée entre Octobre 2023 et Mars 2024.

Plaine Commune est l'un des 11 Établissements Publics Territoriaux de la Métropole du Grand Paris. Situé au nord de Paris, il couvre le territoire de 9 communes dont Saint-Denis et Aubervilliers. Le service de la programmation urbaine et économique est rattaché à la Direction de l'Aménagement.

Surface+Utile est une association loi 1901 fondée en 2023, qui agit en faveur du développement d'un parc immobilier dédié aux acteurs d'intérêt écologique et sociétal via une activité de plaidoyer.

L'École d'Urbanisme de Paris est issue de la fusion entre l'Institut Français d'Urbanisme et l'Institut d'Urbanisme de Paris en 2015. Le master PROMU forme les étudiants à la programmation urbaine, la gestion de projets et au management urbain au travers d'enseignements théoriques et pratiques.

LISTE DES ACRONYMES :

- **ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement**
- **AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage**
- **ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine**
- **CRESS : Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire**
- **CC : Charges Comprises**
- **DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques**
- **DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement**
- **EMGP : Entrepôts des Magasins Généraux de Paris**
- **EPT : Établissement Public Territorial**
- **ERP : Établissement Recevant du Public**
- **ESS : Économie Sociale et Solidaire**
- **GIE : Groupement d'Intérêt Économique**
- **IMU : Îlot Morphologique Urbain**
- **INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques**
- **MAJIC : Mise À Jour des Informations Cadastrales**
- **MAM : Maison d'Assistantes Maternelles**
- **MOS : Mode d'Occupation des Sols**
- **OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- **PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable**
- **PHARES : Pôle d'Hospitalité aux Activités à Rayonnement Ecologique et Solidaire**
- **PLU : Plan Local d'Urbanisme**
- **PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**
- **PRU : Plan de Renouvellement Urbain**
- **PTCE : Pôle Territorial de Coopération Économique**
- **RER : Réseau Express Régional**
- **RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises**
- **SFM AD : Solidarité Formation Mobilisation Accueil et Développement**
- **TPE : Très Petite Entreprise**

SOMMAIRE

6 INTRODUCTION

10 PARTIE 1 – ANALYSE DES BESOINS TERRITORIAUX ET IMMOBILIERS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'ESS À LA PLAINE

12 1.1. QUELS BESOINS POUR UN TERRITOIRE VIVANT ?

12 1.1.1. Trois enjeux orientant le développement territorial de Plaine Commune.

13 1.1.2. Les activités de l'ESS contribuant au développement endogène de Plaine Commune.

14 1.2. QUELS ACCÈS ET QUELS BESOINS EN IMMOBILIER DES ACTEURS DE L'ESS À PLAINE COMMUNE ?

14 1.2.1 Les besoins en immobilier des acteurs de l'ESS

19 1.2.2 Des logiques de gestion contraignantes pour les acteurs de l'ESS

22 1.3. QUELLE OFFRE IMMOBILIÈRE TERTIAIRE À LA PLAINE ?

23 1.3.1. Une diversité des produits immobiliers pouvant accueillir une gamme étendue d'activités

25 1.3.2. Une vacance immobilière significative qui peut être une opportunité

29 1.4. LA PLAINE, UN SECTEUR FAVORABLE À L'IMPLANTATION DE L'ESS ?

35 PARTIE 2 – UN CAS D'ÉTUDE. TROIS RENOUVEAUX POUR LE PHÉNIX

37 2.1. UN BÂTIMENT CONTRAINT INSÉRÉ DANS UN TERRITOIRE À ENJEUX ET EN TRANSFORMATION

37 2.1.1. Un site "isolé" au Nord du Parc tertiaire des Portes de Paris, inséré dans un écosystème urbain diversifié

40 2.1.2. Des projets annonçant la transformation du territoire.

42 2.1.3. Le Phénix : un immeuble avec des caractéristiques ambivalentes produit pour répondre aux besoins d'une entreprise spécifique

45 2.2. TROIS SCÉNARIOS DE PROGRAMMATION : DE L'OPPORTUNITÉ IMMOBILIÈRE À L'ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

46 2.2.1. Scénario 1 "Hotel d'activité mixte"

49 2.2.2. Scénario 2 "L'immeuble RSE"

55 2.2.3. Scénario 3 "La maison de l'ESS"

59 2.2.4. Comparaison entre les scénarios

60 CONCLUSION

65 ANNEXES

79 BIBLIOGRAPHIE



INTRODUCTION

Comment imaginer des projets immobiliers d'activités alternatifs au marché classique, favorables à l'implantation d'acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) dans le territoire de la Plaine ? C'est la question à laquelle cette étude tente de répondre, à la demande de l'association Surface+Utile et du service de la programmation urbaine et économique de l'Établissement Public Territorial Plaine Commune[1].

Dans un contexte de forte vacance de l'immobilier tertiaire (crise post-Covid), l'étude interroge la manière dont ce type d'actif immobilier dédié à l'ESS peut contribuer à un développement endogène des territoires. Pour alimenter la réflexion de façon concrète, des scénarios de programmation architecturale et urbaine sont envisagés sur un cas d'étude : le bâtiment du Phénix, situé au sud-est de la Plaine et appartenant à la foncière tertiaire Icade.

En 2022, Plaine Commune a formulé des orientations pour créer une stratégie de développement territorial et économique tournée vers son territoire et ses habitants. Via les grands principes adoptés, l'Établissement Public Territorial souhaite passer d'un territoire servant à un territoire de développement économique endogène par et pour ses habitants. Pour cela, elle mène une politique de soutien aux acteurs de l'ESS depuis 2006, notamment pour les aider à trouver des locaux adaptés à leurs besoins et surtout leurs moyens.

L'association Surface+Utile, défend l'importance du secteur de l'ESS dans l'économie française - 10% du PIB et 15% des emplois du secteur privé - cherche à valoriser et promouvoir les montages et projets immobiliers faisant la part belle aux activités à impact écologique et sociétal. Tout en menant une réflexion sur la manière d'intégrer ce secteur aux politiques de développement économique des territoires, l'association cherche à convaincre les acteurs de l'immobilier tertiaire que la vacance pourrait être comblée par les acteurs d'intérêt général, donnant ainsi une nouvelle valorisation aux locaux.

Il ressort de ces éléments deux enjeux majeurs qui sont : réduire la vacance immobilière tertiaire à la Plaine et promouvoir un développement économique endogène.

L'étude vise donc à mieux saisir comment l'offre immobilière tertiaire vacante peut être adaptée dans le but d'accueillir des acteurs de l'ESS à externalités positives pour le territoire.

La notion d'Économie Sociale et Solidaire apparaît dans les années 2000 avant d'être codifiée juridiquement en 2014[2]. La définition juridique fut ensuite précisée par le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique.

1 Issu du cahier des charges

2 Article 1 de la Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, JORF n°0176 du 1 août 2014

Elle indique que l'ESS est "un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale."[3]

En effet, l'appartenance d'une structure à l'ESS peut se définir de deux manières. D'abord par la forme juridique de la structure, ensuite par ses valeurs et principes qui sont les suivants :

- "L'utilité sociale et non pas le partage des bénéfices dans les finalités de la structure ;
- La lucrativité limitée : les structures de l'ESS encadrent l'utilisation des bénéfices réalisés. Le profit individuel est proscrit et la plupart des résultats sont réinvestis ;
- Des modes de gestions démocratiques et participatifs : les structures sont d'abord des sociétés de personnes avant d'être des sociétés de capitaux ;
- La libre adhésion, les coopérations volontaires et la solidarité ;"[4]

Les "externalités positives" désignent "le fait que l'activité de production ou de consommation d'un agent affecte le bien-être d'un autre sans qu'aucun des deux ne reçoivent ou paie une compensation pour cet effet."[5]. Cette définition indique donc que les activités de l'Économie Sociale et Solidaire implantées sur le territoire peuvent produire des effets bénéfiques sur le bien-être des populations et le tissu économique local, sans échange de nature monétaire entre les agents impactés. Il convient donc de repérer les activités de l'ESS qui pourraient correspondre à cette définition. Or, les externalités positives des activités de l'ESS ne sont pas toutes équivalentes pour le territoire local. En effet, il existe une grande diversité d'acteurs et de secteurs concernés par l'ESS, et



3 Agenda-2030.fr, Comment l'économie sociale et solidaire contribue aux ODD ?, [en ligne], novembre 2023, [consulté le 24 février 2024], disponible sur : https://www.agenda-2030.fr/a-la-une/actualites-a-la-une/article/comment-l-economie-sociale-et-solidaire-contribue-aux-odd?

4 CRESS NOUVELLE-AQUITAINE, Principes et statuts de l'ESS, [en ligne], [sans date], [consulté le 02 mars 2024], disponible sur : https://www.cress-na.org/les-principes-et-statuts-de-less/#:~:text=Ces%20statuts%20juridiques%20transcrivent%20les,libre%20adh%C3%A9sion%2C%20et%20la%20solidarit%C3%A9

5 HENRIET, Dominique. Externalité, Encyclopædia Universalis. [sans date].



tous n'ont pas pour mission ou vocation de s'inscrire dans le développement local. Il convient donc d'identifier les acteurs de l'ESS bénéfiques au territoire afin de connaître leurs besoins en immobilier et d'adapter au mieux l'offre tertiaire vacante existante qui pourraient les accueillir.

Ainsi, l'étude porte sur une triple échelle : Plaine Commune, le quartier de la Plaine et l'immeuble tertiaire Le Phénix. Plaine Commune correspond à une échelle de référence pour l'étude des besoins du territoire en activités de l'Économie Sociale et Solidaire et les besoins en immobilier de ces acteurs. Le quartier de la Plaine est l'échelle territoriale sur laquelle sont étudiés la vacance immobilière tertiaire et les fonctions urbaines qui font du territoire un atout pour le développement des activités de l'Économie Sociale et Solidaire. Enfin, dans un second temps, le périmètre se resserre sur l'immeuble tertiaire le Phénix situé au sud-est de la Plaine, sur la commune d'Aubervilliers, et sur lequel sont développés des scénarios programmatiques afin de favoriser l'implantation des activités ESS.

MÉTHODOLOGIE

Pour saisir la manière dont on peut adapter l'offre immobilière tertiaire vacante aux besoins des acteurs de l'ESS à externalités positives pour le territoire, quatre grandes questions sont posées : deux sur les besoins du territoire et des acteurs, et deux autres sur l'offre d'immobilier tertiaire et les lieux stratégiques où implanter des activités ESS.

Ces quatre questions ont servi de fil conducteur à une première phase d'étude renseignant les items clés de la commande que sont l'identification des besoins du territoire, les besoins en immobilier des acteurs de l'ESS, les caractéristiques de l'offre d'immobilier tertiaire à la Plaine et l'identification de lieux où implanter ces activités.

Au cours d'une seconde phase, plus opérationnelle, des scénarios de programmation ont été formulés sur l'immeuble tertiaire Le Phénix et ses abords. Une analyse de l'environnement urbain du site a été effectuée afin d'appréhender les atouts et difficultés que posent la localisation du bâtiment. Elle est complétée par une analyse des contraintes bâtimentaires et possibilités d'aménagements du Phénix. Cet examen, couplé à des recherches sur les montages économiques de projets immobiliers, a permis d'aboutir à des scénarios de programmation architecturale et urbaine.

Pour répondre aux questions posées et renseigner les éléments mentionnés ci-dessus, différentes méthodes ont été utilisées :

- Des entretiens[6] ont été menés avec un agent de l'EPT en charge du développement du l'ESS, des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire du territoire, des acteurs spécialisés dans le conseil et la location immobilière, plusieurs chargés de projets d'urbanisme transitoire et de montage de projet d'immobilier solidaire, ainsi qu'avec la direction de l'aménagement et de l'asset management d'Icade. Ces entretiens ont permis d'obtenir des renseignements précieux sur les besoins en immobilier des acteurs de l'ESS, les logiques de gestion d'actifs et les processus de montage opérationnel et financier de projets immobiliers solidaires.
- Une analyse documentaire basée sur les documents stratégiques de Plaine Commune[7], les documents d'urbanisme (PADD et OAP) et les études disponibles sur l'ESS en Île-de-France et à Plaine Commune[8].
- Des observations et relevés de terrain ont permis de vérifier la pertinence de données issues de bases peu actualisées, de répertorier les commerces situés dans le secteur de la Plaine, de repérer les ruptures urbaines et de confirmer ou infirmer la faisabilité de certains aménagements d'espaces publics.
- Une veille sur les sites des agences en conseil et location d'immobilier tertiaire a permis d'identifier les immeubles vacants.
- Un benchmark de l'organisation et de la gestion de plusieurs pôles ESS en France a permis d'effectuer une comparaison entre les sites et de s'inspirer d'éléments dans la programmation architecturale et les hypothèses de gestion du Phénix transformé pour accueillir des activités ESS.
- Enfin, un travail cartographique a permis de représenter partiellement la vacance tertiaire sur la Plaine, ainsi que d'identifier des centralités bénéficiant d'une bonne accessibilité pour y implanter des activités de l'ESS.

Ce rapport se structure donc en deux parties, correspondant à ces deux phases de travail. La première partie étudie les opportunités de développement de l'ESS dans le parc tertiaire de la Plaine. La seconde partie permet l'application de ces réflexions sur un cas d'étude concret : la programmation en trois scénarios d'un immeuble tertiaire de la Plaine, le Phénix. La place, les formes et la nature des activités d'ESS programmées font varier dans chacune de ces options, les montages économiques et les modalités de gestion de l'immeuble ainsi que son échelle de fonctionnement dans le territoire.

6 Tableau récapitulatif des entretiens en annexe

7 ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE. Manifeste pour un territoire à vivre. Juin 2022.

8 CENTRE EUROPÉEN DE RESSOURCES SUR LES INITIATIVES SOLIDAIRES ET LES ENTREPRISES SOCIALES. Comment mobiliser les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire en faveur du territoire de Plaine Commune ?. Décembre 2005.
CHAMBRE RÉGIONALE DE L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE ILE-DE-FRANCE. L'accès des structures de l'ESS au foncier en Seine-Saint-Denis. Octobre 2023.

PARTIE 1 – ANALYSE DES BESOINS TERRITORIAUX ET IMMOBILIERS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'ESS À LA PLAINE

Cette partie est une réponse aux 4 grandes questions découlant du cahier des charges, qui portent aussi bien sur l'offre que la demande en immobilier tertiaire à la Plaine, en lien avec les acteurs de l'ESS.

Les deux premières sous-parties : *Quels besoins du territoire ?*et *Quelle place de l'ESS et quels besoins en immobilier de ses acteurs à Plaine Commune ?*, prennent comme échelle le périmètre de l'Établissement Public Territorial Plaine Commune.

Les deux sous-parties suivantes : *Quelle est l'offre immobilière tertiaire présente à la Plaine ?* et *La Plaine, un secteur favorable à l'implantation de l'ESS* ? se recentrent sur le secteur de la Plaine, situé sur les communes de Saint-Denis et Aubervilliers.

Dans un premier temps, une synthèse des besoins du territoire est présentée, tels qu'ils sont identifiés par Plaine Commune au sein de ses documents stratégiques. Puis, les secteurs de l'ESS pouvant promouvoir un développement économique endogène sont identifiés. Dans un second temps, les freins à l'accès des structures de l'ESS à un immobilier adapté sont analysés et des pistes d'actions pour les réduire proposées. Dans un troisième temps, la variété de l'offre immobilière tertiaire de la Plaine est évoquée ainsi que la localisation de la vacance et les logiques. Dans un quatrième et dernier temps, des lieux à privilégier pour l'implantation d'activités de l'Économie Sociale et Solidaire à la Plaine sont présentés.


Copyright: Plaine Commune

COMMENT ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE ?

BESOINS DU TERRITOIRE	ACTIVITÉS ESS POUVANT Y RÉPONDRE
Aménager des espaces verts	Végétalisation urbaine, renaturation urbaine.
Lutter contre les îlots de chaleur	Aménagement de zones de rafraîchissement.
Réemploi et tri de matériaux.	Réduire la chaîne logistique
Fonctionnement en circuit court.	Limiter la dépendance économique extérieure
Utilisation de matériaux locaux.	Réduire les déchets

1.1. QUELS BESOINS POUR UN TERRITOIRE VIVANT ?

Depuis de nombreuses années, Plaine Commune est assimilé à un territoire servant de la métropole parisienne. L'implantation de nombreux sièges sociaux, employant des populations ne résidant pas sur le territoire, crée une forte dissonance entre le marché du travail et le taux d'emploi de la population locale. À partir de ce constat, le manifeste "Pour un territoire à vivre"[9] réalisé par l'EPT, définit une nouvelle stratégie de développement urbain axée sur le renforcement d'une économie locale. D'autres enjeux environnementaux et sociaux orientent le déploiement de cette stratégie territoriale. Ces derniers sont pleinement intégrés au PLUi de Plaine Commune.

1.1.1. TROIS ENJEUX ORIENTANT LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DE PLAINE COMMUNE.

La transition écologique constitue un enjeu majeur sur le territoire de Plaine Commune. Elle répond au besoin d'adapter le territoire face "à l'urgence de la lutte contre le dérèglement climatique "[10]. Les phénomènes d'îlots de chaleur, témoignant du changement climatique, sont principalement présents au Sud du territoire en raison de la faible présence d'espaces verts et de la forte densité de bâti.

Le développement d'une vie sociale et économique endogène, de proximité, est soutenu par l'EPT. Afin de se défaire de l'image d'un territoire servant de la métropole parisienne, Plaine Commune promeut une vie économique basée sur les "atouts humains du territoire"[11]. La création d'une offre d'emplois et de formations adaptée aux qualifications des populations résidentes est ainsi souhaitée. La volonté d'insérer les habitants du territoire à l'économie locale concerne en particulier les populations fortement touchées par le chômage, les femmes, les jeunes et les personnes immigrées. Plaine Commune priorise également le développement du secteur de la petite enfance dont "les capacités d'accueil sont très

9 ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE. *Manifeste pour un territoire à vivre.* Juin 2022.
10 ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE. *Manifeste pour un territoire à vivre.* Juin 2022.
11 Ibid.

insuffisantes au regard de l'offre d'autres collectivités de la région"[12].

Concernant la thématique de la santé et du bien-être, l'EPT veut relever "le défi d'un développement urbain favorable à la santé environnementale de sa population"[13]. L'instauration d'un cadre de vie favorable à la santé, par l'aménagement d'espaces verts, d'espaces publics et de pratiques sportives est encouragée afin que les habitants se projettent sur le territoire sur le long terme.

La reprise des 3 principaux enjeux identifiés par Plaine Commune a permis de préciser la notion d'externalité positive mentionnée en introduction. Dans le cadre de l'étude menée, une externalité positive désigne une action bénéfique au développement endogène de Plaine Commune. Elle contribue notamment à la transition écologique, au développement de la vie sociale et économique de proximité, à la santé et au bien-être des habitants du territoire. Par la suite, cette définition a été utilisée pour répertorier les activités de l'ESS pouvant être bénéfiques au développement de Plaine Commune.

1.1.2. LES ACTIVITÉS DE L'ESS CONTRIBUANT AU DÉVELOPPEMENT ENDOGÈNE DE PLAINE COMMUNE.

En partant des enjeux identifiés par l'EPT, une grille des externalités positives a été construite. Ainsi, cette grille met en avant des besoins thématiques, et des actions pouvant être menées par les acteurs de l'ESS afin de répondre aux besoins du territoire.

Pour accompagner la transition écologique du territoire, le besoin de lutter contre les îlots de chaleur a été relevé. Ainsi des activités de l'ESS axées sur la végétalisation urbaine pourraient contribuer au caractère résilient de Plaine Commune. Aussi, des activités de l'ESS fonctionnant en économie circulaire pourraient répondre au besoin de réduire la chaîne logistique. De la même manière, pour dynamiser la vie sociale et économique, des besoins et des actions sont mis en avant dans la grille. Des structures de l'ESS, en employant des femmes et des jeunes, pourraient contribuer à lutter contre l'exclusion sociale. Enfin, des activités de l'ESS proposant une pratique sportive dans des espaces publics pourraient contribuer à améliorer la santé et le bien-être des habitants.

La grille, qui met en avant les actions de l'ESS répondant aux besoins

COMMENT DYNAMISER LA VIE SOCIALE ET ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE ?

BESOINS DU TERRITOIRE	ACTIVITÉS ESS POUVANT Y RÉPONDRE
Lutter contre l'exclusion sociale	Offres d'emplois destinés aux femmes, jeunes, étrangers/ Accompagnement à l'entreprenariat
Développer une économie endogène	Développement d'activités, offres, services locaux
Développer le secteur de la petite enfance	Aménagement de crèches, garderies, centre de loisirs, etc.
Animer, dynamiser l'espace public	Aménagement d'espaces de rencontres et d'échanges

COMMENT AMÉLIORER LA SANTÉ ET LE BIEN ÊTRE DES HABITANTS ?

BESOINS DU TERRITOIRE	ACTIVITÉS ESS POUVANT Y RÉPONDRE
Renforcer la relation Homme-nature	Aménagement d'espaces verts publics de proximité
Inciter à la pratique sportive	Aménagement d'espaces de pratique de sports public
Favoriser la santé physique et morale	Mise en place des centres de réintégration sociale à travers des activités sportives

12 ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE, Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Février 2020.

13 ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE. Manifeste pour un territoire à vivre. Juin 2022.



identifiés par l'EPT, elle peut être utilisée en tant qu'outil de suivi de ces acteurs sur le territoire. Dans cette étude par exemple, la grille a été utilisée pour choisir les activités de l'ESS qui pourraient être implantées au sein du Phénix, support d'une programmation architecturale et urbaine dans la seconde phase.

1.2. QUELS ACCÈS ET QUELS BESOINS EN IMMOBILIER DES ACTEURS DE L'ESS À PLAINE COMMUNE ?

Malgré un soutien de l'EPT Plaine Commune, pionnier dans la mise en place de politiques en faveur de l'ESS, les structures de l'ESS sont confrontées à des barrières importantes pour accéder à des lieux de travail adaptés. Ces difficultés d'accès à l'immobilier sont liées aux logiques de gestion d'actifs par les principaux propriétaires et bailleurs.

1.2.1 LES BESOINS EN IMMOBILIER DES ACTEURS DE L'ESS

- L'accès à l'immobilier est un obstacle majeur pour le développement des structures de l'ESS du territoire de Plaine Commune. Les leviers pour faciliter l'installation des acteurs de l'ESS sont :
- La mise à disposition de locaux ayant des caractéristiques architecturales et un aménagement adaptés aux activités de l'ESS.
- Une meilleure adéquation financière entre les capacités des structures de l'ESS et les prix du marché de l'immobilier d'activités.
- La facilitation des processus de recherche de locaux, aujourd'hui longs et complexes.
- Le renforcement de la flexibilité ou au contraire de la stabilité dans l'occupation de locaux d'activités afin de lever les contraintes des parcours résidentiels des structures de l'ESS.

La réalisation d'un benchmark sur divers pôles de l'ESS a aidé à identifier des premières pistes d'actions pour répondre aux besoins en immobilier des acteurs ESS (en annexe). Les exemples étudiés con-

cernent des lieux regroupant un ensemble de structures de l'ESS, situés en Ile de France comme le PHARES à Saint-Denis et dans d'autres villes françaises comme Rennes avec le Quadri ou Nantes avec le Solilab. Pour chacun d'eux, le choix des secteurs d'activités et les différentes cohabitations possibles, le rôle des acteurs publics et privés, le montage économique et enfin les modes de gestion collective ont été analysés.

L'ADAPTATION DE LA CONFIGURATION DES LOCAUX

L'offre de locaux d'activités disponible sur le territoire de l'EPT correspond peu aux besoins des structures de l'ESS. Dans le contexte de la crise de l'immobilier tertiaire, ces locaux libres sont souvent des surfaces de bureaux de plusieurs centaines, voire milliers de mètres carrés. Au contraire, les locaux et ateliers recherchés par les structures sont majoritairement des petites surfaces, de 40 à 200 m² avec une moyenne de 50m²[14] et possédant des espaces de stockage. Cette demande dépasse le champ de l'ESS puisque certaines entreprises classiques ne trouvent pas non plus de petites surfaces (de 100 à 200 m²).[15]
L'état des locaux, parfois dégradés, nuit aussi à la qualité des conditions de travail. Des secteurs d'activités générant peu de recettes propres, comme celui de l'action sociale, sont particulièrement confrontés à ce problème.

> *"Pour réinsérer du public c'est très difficile, c'est trop petit. On a essayé de décorer les murs, tout ça… Mais bon, ça reste précaire, insalubre et indigne."*[16]

De plus, les structures de l'ESS (au même titre que des entreprises classiques) souhaitent, la plupart du temps, travailler dans des locaux non mutualisés. Par exemple, les Marmites Volantes se rappellent :

> *"Au départ, on avait la volonté de mutualiser avec Confiture Rebelle ! Mais attention, les activités alimentaires sont difficilement mutualisables pour des questions d'agréments".*[17]

Cette préférence est prise en compte dans les structures réunissant un ensemble d'acteurs ESS comme le Quadri à Rennes ou le PHARES à Saint-Denis. Ces bâtiments proposent aux structures ESS occupantes des locaux cloisonnés. La mutualisation des locaux reste cependant une piste pour la création d'espaces communs.

D'autres besoins de configuration des locaux propres aux filières et aux activités sont fréquemment cités par les acteurs de l'ESS. Il s'agit par exemple de la mise à disposition d'espaces de stockage, la mise en place d'équipements acoustiques ou d'une capacité élevée de portance de plancher nécessaire à l'installation d'un Fablab ou d'activités artisanales. Ces besoins peuvent concerner une localisation en rez-de-chaussée pour des activités commerciales et certains services (crèches) ayant des accès spécifiques, de même que pour des activités logistiques desservant "le dernier kilomètre".

---

14 Réunion de lancement de l'Atelier, réalisée en octobre 2023.
15 Issu d'un entretien réalisé avec le service de développement de l'ESS réalisé en octobre 2023.
16 Issu d'un entretien réalisé avec Le Pôpe en novembre 2023.
17 Issu d'un entretien réalisé avec Les Marmites Volantes en novembre 2023.

"Pour une MAM, il faut un local de 70, 90 ou 120m² en rez-de-chaussée et avec un espace extérieur."[18]

Ainsi, la réversibilité des locaux pour faciliter leur adaptation est à penser lors de la conception ou du réaménagement intérieur des bâtiments. De plus, l'aménagement et l'activation des rez-de-chaussée est ici de mise. Enfin, la bonne configuration des locaux est favorisée par l'intégration des acteurs de l'ESS le plus en amont possible dans les projets d'aménagement.

L'ACCÈS FINANCIER À L'IMMOBILIER

Le prix des loyers est un sujet majeur pour les structures de l'ESS. Une différence importante sépare les capacités financières de ces structures et les prix en augmentation de l'immobilier du territoire.

"Parfois les prix [en moyenne 70 EUR / m² HTHC, prix médian] sont le double des demandes "[19]
"Les réalités de ce qu'on peut payer et ce qu'on voudrait, c'est deux mondes. Mais c'est un problème global dans le social, on a déjà du mal à payer des salaires…"[20]
"C'est le début d'une quête compliquée ! On n'a pas les moyens de mettre des millions sur la table pour installer un labo !"[21]

L'inaccessibilité des locaux due aux montants de loyers et charges trop élevés, est à mettre en lien avec le manque de petites surfaces disponibles. En effet, les locaux d'activités disponibles sont bien trop grands et donc au-delà des moyens des acteurs de l'ESS. Le petit nombre de propriétaires qui concentrent une part importante de l'immobilier d'activité et la spéculation foncière participent à la hausse des prix.[22]

Plusieurs pistes d'actions existent pour lutter contre ces barrières financières d'accès à l'immobilier :

- **Aider les acteurs de l'ESS à capter des fonds publics et privés solidaires** : prêts solidaires / prêts locaux, garanties et cautions.
- **Impliquer les propriétaires des locaux d'activités.** Plusieurs dispositifs facilitent les conditions locatives : la mise en place de franchises de loyer, de droits d'entrée, l'augmentation progressive du loyer, etc. Ces dispositifs peuvent être négociés avec le propriétaire en faisant valoir divers arguments. D'abord, un bail de longue durée protège le propriétaire de la vacance du bâtiment. Cela peut justifier la mise en place de franchises de loyers. Ensuite, l'animation de l'immeuble par les occupants, la réalisation de prestations nécessaires au fonctionnement du bâtiment pour le compte du bailleur ou le développement de projets permettant l'obtention de subventions peuvent justifier la mise en place de conditions locatives plus avantageuses.

18 Issu d'un entretien réalisé avec Le Pôpe en novembre 2023.
19 Issu d'un entretien réalisé avec le service de développement de l'ESS réalisé en octobre 2023.
20 Issu d'un entretien réalisé avec Émergence 93 en novembre 2023.
21 Issu d'un entretien réalisé avec Les Marmites Volantes en novembre 2023.
22 Juliette POIRIER, L'accès des structures ESS au foncier en Seine-Saint-Denis. Constats et recommandations, Observatoire Régional de l'Economie Sociale et Solidaire en Ile-de-France de la CRESS IDF, [en ligne], octobre 2023, [consulté le 23 février 2023], disponible sur :https://www.cressidf.org/lacces-des-structures-ess-au-foncier-en-seine-saint-denis/

- **Diviser les coûts locatifs selon des jeux de péréquation** : Par exemple, des politiques de prix différenciées sont mises en place dans des projets portés par la coopérative Plateau Urbain. Dans ce cas, certains occupants, des structures soutiens, vont accepter de payer des loyers plus chers que d'autres[23]. Dans ces projets, le prix de location un peu plus élevé est accepté par les structures soutiens pour plusieurs raisons. Dans un premier cas, leur installation dans le lieu a pu permettre le lancement de leur activité. Une fois devenue solide financièrement, la structure peut accepter une augmentation raisonnable des coûts du loyer. Dans un second cas, ces structures soutiens ne se sont pas développées au sein du bâtiment mais elles proviennent de l'extérieur. Elles font le choix de s'y installer car elles accèdent à un espace de travail dont le prix reste abordable, une opportunité rare dans la métropole parisienne. Enfin, la mise en place de loyers différents peut se justifier en fixant des critères définis par exemple l'urgence.
- **Transformer des locaux résidentiels en espaces d'activités** : L'association Émergence 93 souhaiterait par exemple acquérir un pavillon pour y développer ses activités. En effet, cette structure agissant sur le segment de l'action sociale trouve plus convivial d'accueillir son public cible au sein d'un logement plutôt que de locaux d'activités.
- **Acheter des locaux d'activités.** L'accès à la propriété par un ou plusieurs acteurs de l'ESS peut être une solution. Dans le cas du PHARES à Saint-Denis, l'association de l'ESS Halage a acquis le bâtiment en 2001. Son statut de propriétaire lui permet de louer à à une quinzaine d'occupants, les locaux à des prix accessibles.[24]

LA SIMPLIFICATION DE LA RECHERCHE DES LOCAUX

L'accès à l'immobilier des acteurs de l'ESS est d'autant plus difficile qu'ils sont nombreux à vouloir se localiser au plus près des habitants ou des usagers, notamment pour les activités commerciales ou de services.

La recherche de locaux est aussi complexifiée par des démarches lourdes et la longueur des délais pour obtenir un local, même lorsque que Plaine Commune est impliqué dans le processus de recherche. L'association Émergence 93 est en discussion avec l'EPT pour intégrer le pôle ESS de l'Île-Saint-Denis mais ce processus est lent.[25] De même, Les Marmites Volantes qui ont signé un bail avec un propriétaire privé pour un local dans le quartier Pleyel à Saint-Denis souligne la complexité des négociations[26]. La recherche de locaux requiert donc des compétences et du temps que ne possèdent pas toujours les structures de l'ESS de petite taille. Les acteurs sont aussi confrontés au manque de visibilité de l'offre de locaux sur le marché de l'immobilier d'activités.

> "Pour beaucoup de personnes il faut mettre une canne à pêche à 10 000 endroits différents pour avoir un local !"[27]

23 Issu d'un entretien réalisé avec Plateau Urbain, en janvier 2024.
24 Association Halage, [en ligne], [sans date], [consulté le 26/02/2024], disponible sur : https://www.halage.fr/phares
25 Issu d'un entretien réalisé avec Émergence 93 en novembre 2023.
26 Issu d'un entretien réalisé avec Les Marmites Volantes en novembre 2023.
27 Ibid.

L'usage de plateformes pourrait faciliter les recherches en mettant en avant les locaux disponibles sur le territoire, à l'instar de ce que fait le GIE Paris Commerce.[28]
Un autre intérêt de ces plateformes serait de favoriser l'entraide et les coopérations entre acteurs de l'ESS. Des espaces de travail ou de formations pourraient être mis à disposition par certains, au profit d'autres. L'association Solidarité Formation Mobilisation Accueil et Développement (SFM AD) qui agit dans le domaine de l'insertion, met par exemple gratuitement à disposition du Pôpe des espaces de travail.

> *"On manque aussi de visibilité sur les recherches de locaux de chacun, donc c'est une difficulté supplémentaire pour mutualiser."*[29]

Enfin, la faible interconnaissance des acteurs du secteur de l'ESS et du secteur de l'immobilier complique la recherche de locaux d'activités. Les aprioris et la méconnaissance des uns et des autres peuvent être bloquants. Les acteurs de l'immobilier associent encore trop souvent acteurs de l'ESS et insolvabilité, et conçoivent difficilement que ces derniers puissent dégager des marges.[30]
La fragilité des liens entre acteurs de l'immobilier, collectivités et acteurs de l'ESS peuvent-être à l'origine de l'abandon de projets. Par exemple, le Pôpe a été contraint d'abandonner des projets en cours pour la petite enfance suite au désengagement de bailleurs sociaux lors de la signature du bail.

FACILITER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES STRUCTURES DE L'ESS

Le parcours résidentiel concerne la possibilité de pouvoir occuper durablement des locaux par des acteurs de l'ESS et la mise à disposition d'espaces adaptés à la phase de développement et aux moyens de l'activité.

> *"Tout jeune, on n'aurait pas pu faire ça. Le fait d'être en colocation un temps a permis de grossir et de pouvoir financer des locaux en propre ensuite. (Plusieurs acteurs s'étaient positionnés pour le local mais trop petit pour supporter les coûts)."*[31]

Les parcours résidentiels des structures sont en partie déterminés par les durées d'occupation inscrites dans les baux ou les conventions signées entre occupants et propriétaires. Dans de nombreux cas, ces clauses correspondent mal aux besoins des acteurs : certaines structures sont contraintes de déménager, ce qui nuit à leurs activités.[32]

L'évolution des besoins en locaux des acteurs ESS sont pris en compte dans des tiers lieux de l'ESS comme le 6B, les bâtiments Césure dans le 5ème arrondissement de Paris ou Opale à Montreuil. Le Césure

28 GIE Paris Commerces, [en ligne], [sans date], [consulté le 06/03/2024], disponible sur : https://www.giepariscommerces.fr/
29 Issu d'un entretien réalisé avec Le Pôpe en novembre 2023.
30 Issu d'un entretien réalisé avec le service de développement de l'ESS réalisé en octobre 2023.
31 Issu d'un entretien réalisé avec Les Marmites Volantes en novembre 2023.
32 Issu d'un entretien réalisé avec Émergence 93 en novembre 2023.

et Opale sont des tiers lieux portés par la coopérative Plateau Urbain. Au Césure, l'équipe de responsables du site gère le placement des 200 occupants selon les besoins des activités : surfaces de travail nécessaires, tolérance au bruit, etc. Ces tiers lieux permettent aux occupants de déménager facilement si leurs besoins en locaux évoluent. À Opale, 10% des structures ont changé de locaux au sein du bâtiment.[33] Ces sites proposent des choix d'espaces de travail accessibles selon différents tarifs. Par exemple, à Montreuil, Le Mundo M géré par la foncière Etic propose aux occupants des places de coworking à des prix peu élevés, puis la location d'espaces privatifs de 9 m² ou de 100 m².[34] Ces tarifs différenciés permettent à des structures ayant peu de capacités financières d'intégrer un lieu de travail. De la même manière, une pépinière d'entreprises installée dans le Quadri à Rennes permet à 32 structures de l'ESS en phase de développement d'accéder temporairement à des locaux.[35]

1.2.2 DES LOGIQUES DE GESTION CONTRAIGNANTES POUR LES ACTEURS DE L'ESS

Un obstacle majeur à l'accès aux locaux des structures ESS est la tendance des propriétaires à devenir très sélectifs et exigeants. Cette réticence à intégrer des acteurs de l'ESS dans les locaux s'explique par le fait que certaines structures ne génèrent que peu de revenus. Les propriétaires préfèrent laisser des locaux vacants plutôt que de les louer à des activités ESS, ce qui aboutit à accroître la vacance immobilière. Les logiques gouvernant la gestion d'actifs des propriétaires expliquent cette surabondance d'offres. En effet, les propriétaires jouent un rôle crucial dans la manière dont les biens immobiliers sont mis sur le marché et gérés.

> *" Il y a un profil en général des propriétaires des immeubles, que ce soit des petits, des grands ou des moyens ... ce qu'ils veulent c'est minimiser le taux de vacance mais ils veulent aussi minimiser le risque d'impayés ou de locataires qui ne vont pas payer leur loyer "*[36].

Cette sélectivité et ces exigences accrues qui contraignent l'implantation des acteurs de l'ESS découlent de plusieurs motivations et circonstances. Les propriétaires ont des attentes élevées en termes de ressources et garanties de la part des locataires potentiels, cherchant à minimiser les risques liés à la location de leurs biens. Selon les acteurs de l'immobilier tertiaire interrogés, la plupart des bailleurs et propriétaires recherchent des locataires ayant un profil financier solide, un historique de location impeccable et des références vérifiables.[37] Les propriétaires et gestionnaires immobiliers se retrouvent ainsi confrontés à un défi de taille pour trouver des locataires et maintenir l'occupation de leurs biens. Pour favoriser l'implantation des structures de l'ESS, les acteurs de l'immobilier interrogés proposent quelques pistes d'actions telles que :

---

33 Issu d'en entretien avec Plateau Urbain réalisé en janvier 2024

34 Site internet de la foncière responsable ETIC, [en ligne], [sans date], [consulté le 26/02/2024], disponible sur : https://etic.co/location-bureau-coworking-ess/mundo-m-montreuil/

35 Site internet de la Métropole de Rennes, Le Quadri prend vie, [en ligne], 19 novembre 2021, [consulté le 26/02/2024], disponible sur : https://metropole.rennes.fr/le-quadri-prend-vie

36 Issu d'un entretien avec Reveal Development en Décembre 2023.

37 Issu d'un entretien avec JLL en Décembre 2023.

- **Une négociation de réduction de loyers** : Les propriétaires pourraient envisager des réductions de loyers pour les structures de l'ESS, ce qui réduirait le coût financier de la vacance tout en les rendant plus attractifs pour les locataires. Ces négociations pourraient prendre la forme d'une franchise de loyer qui est un accord entre le locataire et le propriétaire dans lequel le locataire est temporairement exempté de payer le loyer en échange du respect de certains engagements (animation de l'immeuble, prestations nécessaires au fonctionnement de l'immeuble). Un agent immobilier de Reveal Developpement confie que pour faciliter la location aux acteurs de l'ESS, des négociations sur le loyer sont envisageables :

"Ça peut être par exemple une franchise de loyer, on va dire par exemple on va vous accorder 6 mois de franchise de loyer, vous ne payez rien pendant 6 mois ou vous payez que la moitié la première année".[38]

Toutefois les propriétaires ne s'engagent pas vers une baisse frontale du loyer affiché de leur produit immobilier car cela pourrait entraîner une dépréciation de la valeur de leur propriété. Selon les acteurs de l'immobilier interrogés, la valorisation des immeubles repose souvent sur les revenus locatifs qu'ils génèrent. Ainsi, une diminution des loyers abaisserait le taux de rendement de l'immeuble et faire baisser la valeur de l'actif immobilier.

- **Des montages alternatifs** : la plupart des locaux correspondent à une configuration "classique" d'immeubles de bureaux. Il est donc suggéré d'explorer des montages alternatifs tels que la division des grands plateaux de bureaux ou la mutualisation des espaces, afin de répondre aux besoins spécifiques des acteurs de l'ESS. Cette adaptation permettrait une meilleure utilisation des locaux disponibles et une plus grande flexibilité pour les locataires concernés. Cependant, ces logiques ont des conséquences directes ou indirectes sur la gestion de l'immeuble car elles correspondent à l'accueil de plusieurs locataires et à la mise en dialogue de leurs usages, s'éloignant donc de la simplicité d'une gestion correspondant à l'accueil d'un locataire unique.[39]

- **Des dispositifs fiscaux favorisant l'implantation des acteurs de l'ESS** : les incitations fiscales, telles que des réductions d'impôts ou des exemptions fiscales pour les propriétaires ou bailleurs qui louent à des structures de l'ESS, pourraient encourager davantage de propriétaires à collaborer avec ces acteurs et ainsi favoriser leur implantation dans les espaces immobiliers disponibles. Dans ce sens, un agent de Reveal Developpement a indiqué :

38 Issu d'un entretien avec Reveal Development en Décembre 2023.
39 Issu d'un entretien avec JLL en Décembre 2023.

" il y a des dispositifs qui ont été mis en place, plus par la mairie ici (...),c'était une exonération de la taxe sur les bureaux (...), pendant les 5 premières années on a pas eu besoin, on avait une exonération de la taxe bureau pour favoriser et aider les petites entreprises à venir s'installer sur ce territoire. Je ne sais pas si ça fonctionne pour la Plaine…"[40].

Ainsi, des leviers existent pour lever les barrières d'accès à l'immobilier des acteurs de l'ESS instaurées par les bailleurs et propriétaires d'actifs. Ces pistes ont un intérêt fort dans le contexte actuel de la crise de la vacance d'immobilier tertiaire à laquelle le territoire de Plaine Commune est aujourd'hui confrontée.

40 Issu d'un entretien avec Reveal Development en Décembre 2023.



1.3. QUELLE OFFRE IMMOBILIÈRE TERTIAIRE À LA PLAINE ?

La Plaine Saint-Denis est un pôle d'activités à rayonnement national et régional en Île-de-France en raison de sa position stratégique au cœur de la région. Située à proximité immédiate de Paris, la Plaine Saint-Denis dispose d'un vaste parc d'immobilier d'entreprise avec une offre diversifiée de bureaux, de locaux commerciaux et d'espaces industriels. Cependant, à l'instar de nombreux autres territoires en Île-de-France, elle est actuellement confrontée à une suroffre immobilière par rapport aux besoins des entreprises. Cette suroffre d'immobilier tertiaire se manifeste principalement par des locaux vacants ou partiellement occupés, qui peinent à trouver des locataires ou des acheteurs. Certains d'entre eux pourraient donc accueillir des activités de l'ESS. L'analyse de l'offre tertiaire s'est effectuée en trois étapes : identification des immeubles tertiaires, identification de la vacance et l'analyse des modes de gestion des propriétaires.

Pour comprendre les raisons de cette situation, il est nécessaire de distinguer les produits immobiliers existants sur le secteur d'étude en fonction des activités qu'ils peuvent recevoir. Ainsi, deux sources de données primaires ont été exploitées :

- Le fichier "MAJIC" de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) : Ce fichier répertorie les personnes physiques et morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, ce qui permet d'identifier les propriétaires (privés ou publics) et d'accéder à des informations sur la nature des locaux détenus, classés en trois catégories principales : logement, activité et dépendances. Ce fichier permet donc de distinguer les activités du logement.[41]
- Le fichier "SIRENE" de l'INSEE : enregistre toutes les entreprises et leurs établissements par adresse, permettant ainsi d'identifier spécifiquement les bureaux parmi les différentes activités présentes sur le territoire[42].
- Quant à l'identification de la vacance immobilière sur le secteur, elle a été réalisée en mobilisant les ressources suivantes :
- Les Îlots Morphologiques Urbains (IMU) établis par l'Institut Paris Région (IPR) qui identifient des zones présentant des caractéristiques morphologiques similaires telles que la forme, la densité de construction et l'organisation spatiale[43].

41 DGFIP & CEREMA, Des données « MAJIC » aux Fichiers fonciers enrichis, [en ligne], 2009, [consulté en novembre 2023], disponible sur : https://datafoncier.cerema.fr/fichiers-fonciers

42 La base SIRENE, INSEE [en ligne], 1961, [consulté en novembre 2023], disponible sur : https://www.insee.fr/fr/information/3591226

43 Les Institut Paris Région, les IMU, [en ligne], 2012, [consulté en novembre 2023], disponible sur : https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/les-ilots-morphologiques-urbains-imu/

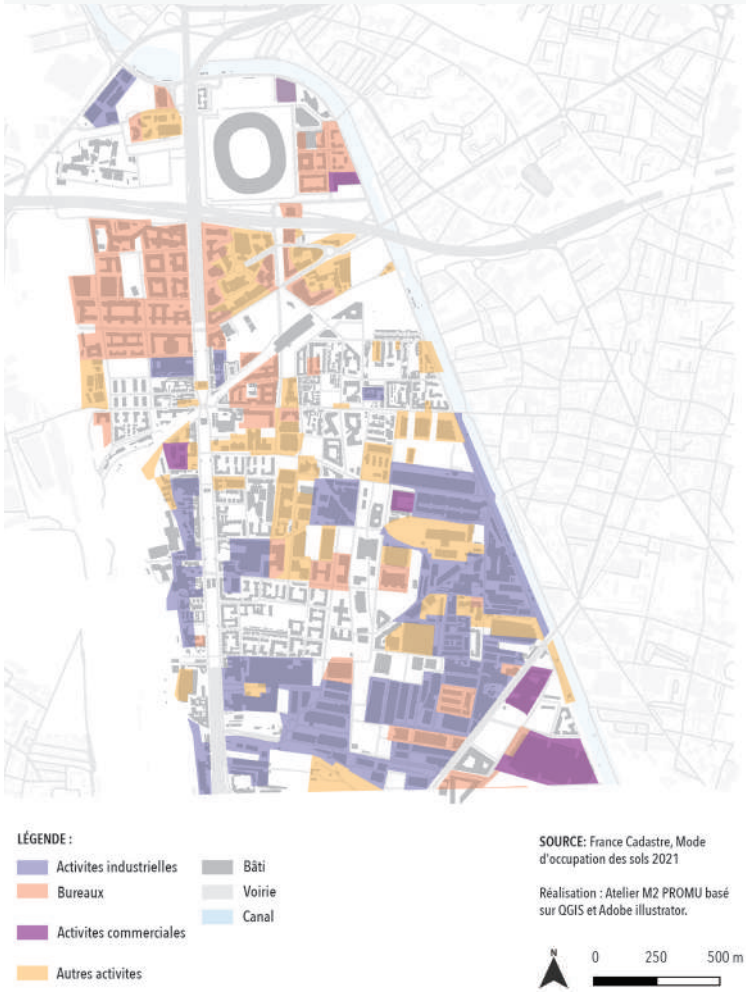
- Le MOS 2021, un inventaire numérique de l'occupation du sol en Île-de-France établi aussi par l'IPR[44].
- Les annonces des acteurs spécialisés dans l'immobilier d'entreprise, tels que CBRE, JLL, et Se Loger Bureaux et Locaux.
- Une prospection virtuelle et sur site du secteur nord du périmètre d'étude pour confirmer nos données.

Cette approche multidimensionnelle a permis d'identifier de manière non exhaustive les locaux immobiliers tertiaires vacants.

Enfin pour comprendre les logiques de gestion des immeubles, qui influencent l'implantation des acteurs de l'ESS, des entretiens ont été menés avec des acteurs de l'immobilier d'entreprise présents à La Plaine, notamment JLL et Reveal Development.

1.3.1. UNE DIVERSITÉ DES PRODUITS IMMOBILIERS POUVANT ACCUEILLIR UNE GAMME ÉTENDUE D'ACTIVITÉS

UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE MARQUÉ PAR L'IMBRICATION DE MULTIPLES SECTEURS D'ACTIVITÉS



Le quartier de la Plaine se distingue des autres quartiers de Plaine Commune par sa diversité d'activités, qui en fait un lieu où se côtoient différents secteurs économiques. Cette diversité des activités est perceptible à plusieurs niveaux et s'illustre par une gamme variée de produits immobiliers comprenant des bureaux, des locaux commerciaux, des entrepôts logistiques, des ateliers d'artisans, etc.

Les produits immobiliers tertiaires, notamment les bureaux, sont disséminés sur le quartier de la Plaine avec une légère concentration vers le stade de France, la gare de RER D et le parc des Portes de Paris. Ces produits immobiliers permettent de répondre aux besoins variés

44 Institut Paris Région, les MOS, [en ligne], 1982, [consulté en novembre 2023], disponible sur : https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/

des entreprises et des organismes qui y sont implantés. Une catégorisation de l'offre tertiaire a été élaborée en fonction des secteurs d'activités prédominants[45]. Ainsi cinq grandes catégories de produits immobiliers peuvent être répertoriés à la Plaine : l'îlot tertiaire, le parc tertiaire, l'hôtel d'activité et les entrepôts et les locaux commerciaux en pied d'immeuble.

- Îlots tertiaires : immeubles comprenant uniquement des surfaces destinées à l'installation d'activités de bureau dans les étages.
  Leur rez-de-chaussée est souvent constitué d'un hall qui sert d'espace d'accueil et d'accès vers les étages. Ils disposent d'espaces communs en leur cœur. Propriété d'un bailleur ou de l'entreprise qui y installe ses bureaux, l'îlot tertiaire dispose d'aménités pour les salariés y travaillant telles que restaurants d'entreprise, cafétérias, espaces bien-être et abris vélo ou parking. Il peut aussi être ouvert sur l'espace public avec des surfaces commerciales en rez-de-chaussée.

- Parcs tertiaires : zones de grande superficie dans lesquelles sont implantés de multiples bâtiments visant à accueillir des activités variées.
  S'y trouvent, selon la programmation de ces zones, des immeubles de bureaux, avec ou sans surfaces commerciales en rez-de-chaussée, des entrepôts, des locaux d'activité, des hôtels ou encore des équipements sportifs et des espaces verts, en faisant des villes dans la ville. Ces parcs peuvent être assez fermés vis-à-vis de l'espace public lorsqu'ils sont clôturés ou bien ouverts sur celui-ci avec le passage de transports en commun en leur sein. Propriétés de grandes foncières qui jouent aussi le rôle de bailleur, certains bâtiments en leur sein peuvent toutefois être achetés par des entreprises.
  Il faut noter que le territoire de la Plaine accueille un des plus grands parcs tertiaires de la première couronne de Paris : les Entrepôts et Magasins Généraux de Paris (EMGP). Situé sur les communes d'Aubervilliers et Saint-Denis, il a été historiquement dédié aux activités, en particulier industrielles. Les EMGP aujourd'hui possédés par la foncière Icade intègre désormais des activités économiques plus diversifiées au sein du Parc des Portes de Paris. Il s'agit essentiellement de bureaux, de studios d'enregistrement au centre dans la partie l'Ouest, et de commerces de gros dans la partie Est. Cet espace contient d'anciens bâtiments industriels que Plaine Commune souhaite conserver pour valoriser l'histoire industrielle de ce secteur qui a marqué son identité.

- Hôtels d'activités : plateformes de bureaux et d'ateliers qui proposent des solutions d'hébergement aux sociétés en développement.
  La durée de l'hébergement peut varier en fonction des besoins des organismes demandeurs entre

45 La typologie de l'offre immobilière d'entreprise de la Plaine est disponible en annexe. Elle est constituée de 5 fiches types qui reprennent les 5 catégories évoquées ici, ainsi que les secteurs de l'ESS qui pourraient être intéressés par ces types et leur localisation dans la Plaine.

quelques mois et plusieurs années. L'hôtel d'activité permet de consolider le développement des entreprises et de pérenniser leur activité. Il s'agit d'un produit qui regroupe l'accès à des bureaux et à des ateliers. La puissance publique est à l'origine de ces structures qui visent à accompagner les entreprises dans leur développement. Ces espaces ne sont pas adaptés à des activités de vente de détail, mais peuvent servir de base pour les entreprises ayant besoin de bureaux et de surfaces de stockage.

- Entrepôts : bâtiments permettant de déployer des activités de stockage et/ou d'expédition de marchandises.
  Il s'agit de bâtiments de grande superficie et d'une hauteur libre d'au moins 5,50 mètres disposant d'espaces de chargement, d'aires de manœuvres et parfois de bureaux. Ils sont donc dédiés à des fonctions logistiques. Les entrepôts sont souvent situés aux marges des villes ou ils sont concentrés dans un même secteur, généralement peu ouvert sur la ville.

- Locaux commerciaux en pied d'immeuble : différente des autres catégories de par sa nature, les locaux commerciaux sont des espaces destinés à accueillir des activités de commerce, c'est-à-dire de vente directe de biens et/ou de services. Ils peuvent se trouver en rez-de-chaussée des immeubles tertiaires, ou d'habitation, quelle que soit leur superficie. Selon l'emprise au sol du bâtiment et son implantation par rapport à la rue, il est possible de trouver plusieurs cellules commerciales au pied d'un même immeuble. Ces locaux peuvent être propriété de bailleurs, de l'entreprise ou du promoteur possédant l'immeuble, ou encore de foncières.

La diversité des produits immobiliers à la Plaine permet l'accueil d'une variété d'activités sur le secteur. Ces activités concernent les services, les activités commerciales, industrielles et autres. Cette mixité fonctionnelle reflète ainsi une pluralité des dynamiques en fonction des secteurs sur la Plaine. Par ailleurs, malgré une forte diversité des produits immobiliers qui laisse penser que chaque entreprise trouvera les locaux qui lui conviennent le mieux, la vacance est significative notamment sur les immeubles de bureaux mais aussi sur les locaux d'activité.

1.3.2. UNE VACANCE IMMOBILIÈRE SIGNIFICATIVE QUI PEUT ÊTRE UNE OPPORTUNITÉ

La vacance de bureaux se présente généralement sous deux formes distinctes :

- une vacance totale, dans le cas où un immeuble de bureaux entier se trouve sans locataires ou preneurs, laissant tous ses espaces inoccupés;
- une "vacance partielle", où seule une partie des espaces de bureau est inoccupée, tandis que le reste est occupé par des locataires ou le propriétaire du site.

Le parc tertiaire de Plaine Commune concentre à lui seul plus de 2 800 000 m² de surface dont 628 000 m²

de bureaux disponibles immédiatement (ancien et neuf livré)[46]. La pandémie de Covid-19 a significativement transformé la vacance à la Plaine, en passant d'une offre correspondant plus ou moins aux besoins à une surabondance d'offre immobilière. Avant la crise sanitaire, la région avait déjà des poches de vacance liées à des fluctuations économiques et politiques. Cependant, l'impact de la pandémie a été significatif, en raison des restrictions qui ont altéré les comportements de consommation et de déplacement : fermetures temporaires d'entreprises, incertitudes économiques, montée du télétravail, etc. Ces facteurs ont contribué à une augmentation notable du taux de vacance des biens immobiliers tertiaire à Plaine Commune. Conséquence logique de la crise, le taux de vacance tertiaire augmente sur le territoire pour s'établir à 22,4% en 2023 (Plaine Commune, 2023).

Ce changement a particulièrement touché le secteur tertiaire, car les entreprises ont dû s'adapter à ces nouvelles réalités.

SUPERFICIE DES LOCAUX DESPONIBLES AU 22 NOVEMBRE 2023



La vacance des bureaux dans le secteur de la Plaine se caractérise par sa répartition éparse sur l'ensemble du territoire, plutôt que par une concentration particulière dans une zone spécifique comme l'indique la carte sur la superficie des locaux disponibles. Cette dispersion témoigne de la diversité des facteurs influençant la demande et l'offre immobilière à la Plaine. Différents secteurs peuvent être confrontés à des dynamiques distinctes en termes de prix, de qualité, d'accessibilité et de demande des structures.

Un agent immobilier de Reveal Developpement indique que dans le cas d'une concentration de la vacance des bureaux dans une zone donnée, les propriétaires et gestionnaires peuvent être confrontés à une pression accrue

46 Établissement Public Territorial Plaine Commune. Observatoire sur le tertiaire. [en ligne], Novembre 2023, [consulté en décembre 2023]

pour attirer les locataires et maintenir la rentabilité de leurs investissements[47]. En effet, sans la réduction de la vacance, c'est une zone entière qui perd en attractivité.

Par ailleurs, la répartition de la superficie des locaux vacants est également révélatrice de la dynamique du marché immobilier à la Plaine Saint-Denis.

Selon les acteurs de l'immobilier interrogés, sont distinguées : les petites surfaces, généralement inférieures à 250 m², les surfaces moyennes variant entre 300 et 500 m², et les grandes surfaces excédant les 500 m². Ainsi, comme l'indique la carte sur la superficie des locaux disponibles, peu de locaux de petites et moyennes surfaces sont disponibles, tandis qu'il y a une offre abondante de grandes surfaces. Un agent de Reveal Developpement confie à ce propos :

> *" … le marché des locaux est difficile ces temps-ci parce qu'il y a un fort ralentissement notamment sur les grandes surfaces…"*[48].

Depuis la crise sanitaire, les locataires potentiels préfèrent souvent des locaux de taille plus modeste pour des raisons d'économies ou de flexibilité. Il en va de même pour les acteurs de l'ESS, dont les besoins en locaux sont généralement inférieurs à 200 m².[49]

Ainsi les ensembles immobiliers à la Plaine affichent une forte vacance, avec une légère concentration de celle-ci vers les portes de Paris en raison d'une concentration importante de locaux. Cette vacance relativement étendue suggère une diversité d'emplacements dans différents quartiers et environnements qui pourraient être rendus accessibles aux activités de l'ESS, mais également des surfaces variables. La surabondance de locaux disponibles qui ont du mal à trouver des occupants, peut avoir des implications économiques et immobilières significatives pour les propriétaires, nécessitant une gestion efficace pour optimiser l'utilisation de l'espace.

En conclusion, il est nécessaire d'indiquer que, malgré le travail effectué, l'identification précise de la vacance immobilière reste complexe, difficile et sujette à interprétation. Cela est d'abord lié au manque de données centralisées. Les informations sur la vacance immobilière proviennent de diverses sources telles que les agences immobilières, les administrations locales, les propriétaires, etc. De plus, certains propriétaires ou agents immobiliers ne divulguent pas pleinement les informations dont ils disposent. Les données relatives à la vacance sont donc souvent fragmentées et non centralisées, ce qui complique une évaluation globale et précise de celle-ci. Ensuite, il existe des définitions variables de la vacance selon les acteurs qui les formulent. Certains considèrent un bien comme vacant s'il est complètement inoccupé, tandis que d'autres incluent les biens partiellement utilisés. Cette variabilité dans les définitions peut conduire à des interprétations divergentes des taux de vacance. Enfin, la volatilité des données sur la vacance immobilière est un autre obstacle rendant difficile une appréhension complète du phénomène. Les bases de données peuvent ne pas être régulièrement mises à jour alors que les fluctuations rapides du marché rendent les données rapidement

47 Issu d'entretiens avec Reveal Developpement et JLL respectivement en Novembre 2023 et en Décembre 2023.

48 Issu d'un entretien avec Reveal Developpement en Décembre 2023.

49 Issu d'un entretien réalisé avec le service de développement de l'ESS réalisé en octobre 2023.

obsolètes, ce qui complique une compréhension plus détaillée de la situation actuelle.

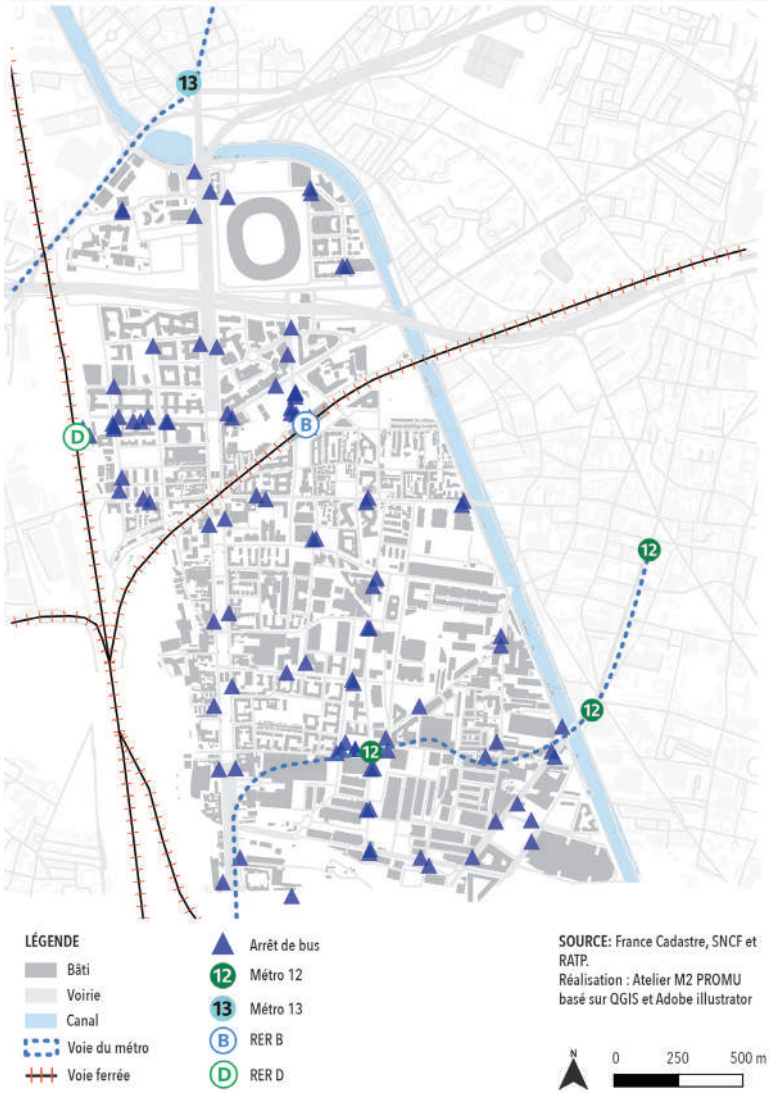
Acheter des données payantes provenant de sites spécialisés tels que La Place de l'Immobilier, CBRE ou encore JLL, pourrait permettre de recenser de manière plus exhaustive la vacance. Ces sources offrent généralement des informations précises et à jour sur les tendances du marché immobilier, ce qui pourrait donner une meilleure compréhension de la situation actuelle et conduire à des prises de décision plus éclairées. Une autre possibilité serait de créer une cellule dédiée à l'identification de la vacance des bureaux dans le territoire. Cette cellule pourrait être intégrée à l'observatoire territorial de l'EPT, afin de monitorer la vacance immobilière sur la base des annonces de locaux disponibles et des bases de données mentionnées en introduction de la partie. Cette approche pourrait fournir des données plus fiables et permettre d'appréhender plus efficacement les opportunités et les défis liés à l'implantation des acteurs de l'ESS à la Plaine.

1.4. LA PLAINE, UN SECTEUR FAVORABLE À L'IMPLANTATION DE L'ESS ?

1.4.1. UN TERRITOIRE FINEMENT MAILLÉ EN RÉSEAUX DE TRANSPORTS

Globalement assez distribuée sur le secteur, la vacance immobilière est parfois concentrée dans quelques poches. Celles-ci se situent autour des arrêts de transports en commun de niveau métropolitain que sont les gares de RER et la station de métro Front Populaire. Cette vacance dans des lieux facilement accessibles peut représenter une opportunité pour l'installation d'activités de l'Économie Sociale et Solidaire. Au-delà de la recension des opportunités immobilières, l'implantation d'activités ESS a du sens en matière de structuration du territoire. En effet, elle peut par exemple permettre de renforcer les centralités existantes. Le choix a donc été fait, en s'appuyant sur les éléments générant des flux, tels que les arrêts de transports en communs, les commerces et les établissements d'enseignement, d'identifier des centralités afin de les croiser avec la carte des locaux tertiaires disponibles présentée précédemment. Ces items lorsqu'ils sont croisés permettent d'identifier des périmètres privilégiés pour l'implantation des structures de l'ESS.

UN MAILLAGE FIN DU RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN



Le réseau de transports du territoire de la Plaine présente une finesse contrastée. Les gares de RER B La Plaine - Stade de France et de RER D Stade de France - Saint-Denis, ainsi que les stations de métro 12 et 13 sont génératrices de flux qui se déploient sur l'ensemble du secteur. Ils correspondent à des déplacements de salariés de la Plaine vers les bureaux situés aux alentours des gares et stations, d'habitants se déplaçant vers d'autres localités ou encore de spectateurs rejoignant le Stade de France entre autres. Ces arrêts structurants de la Plaine sont complétés par plus de 80 arrêts de bus maillant le territoire en desservant des axes majeurs, des îlots tertiaires et des établissements d'enseignement.

Il existe donc un double niveau de transport, structurant en terme d'accessibilité, avec des points d'accès à l'échelle métropolitaine, correspondant aux réseaux de transports lourds que sont le RER et le métro, ainsi qu'un réseau de bus desservant Paris et les communes voisines de Saint-Denis et Aubervilliers.

DES FONCTIONS D'ENSEIGNEMENT QUI VALORISENT LE SECTEUR

Les établissements d'enseignement sont des lieux générateurs de flux, notamment aux heures de pointe. Le territoire compte des établissements de niveaux divers avec près de 10 écoles primaires et élémentaires, 2 établissements d'enseignement secondaire et un campus universitaire principalement dédié à la recherche : le Campus Condorcet. Alors que les établissements primaires, élémentaires et secondaires ont un rayonnement à l'échelle de la ville de Saint-Denis, le Campus Condorcet s'inscrit dans un projet national ayant vocation à en faire un pôle d'excellence de niveau international[50]. Ce campus est un projet né de l'alliance d'universités parisiennes et de centres de recherche. Plus de 12000 chercheurs y travaillent au sein de 116 unités de recherche[51]. Situé dans un quartier mixte regroupant des immeubles d'habitation et de bureaux, le campus et ses environs génèrent des besoins en alimentation.

DE NOMBREUX ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS ET DE LIEUX PROPICES À LA RENCONTRE



Le territoire dispose de nombreux espaces de respiration comme il est possible de le voir sur la carte. En effet, les parcs et espaces publics tels que les places sont des lieux favorisant les rencontres et générant aussi des flux. Selon leur localisation, ces espaces peuvent faire l'objet d'usages différents. En effet, certains parcs sont situés à proximité d'espaces résidentiels et sont investis par des familles avec enfants en raison de la présence d'aires de jeux. D'autres espaces verts comme celui du Parc tertiaire des Portes de Paris, situé au sud de la Plaine, est approprié par des salariés des bureaux environnants, tandis que la Place du Front Populaire est un lieu de passage mais aussi de

50 Plan Campus. Wikipédia [en ligne]. [sans date] [consulté le 16 février 2024]. Disponible sur : https://fr.wikipedia.org/wiki/Plan_Campus

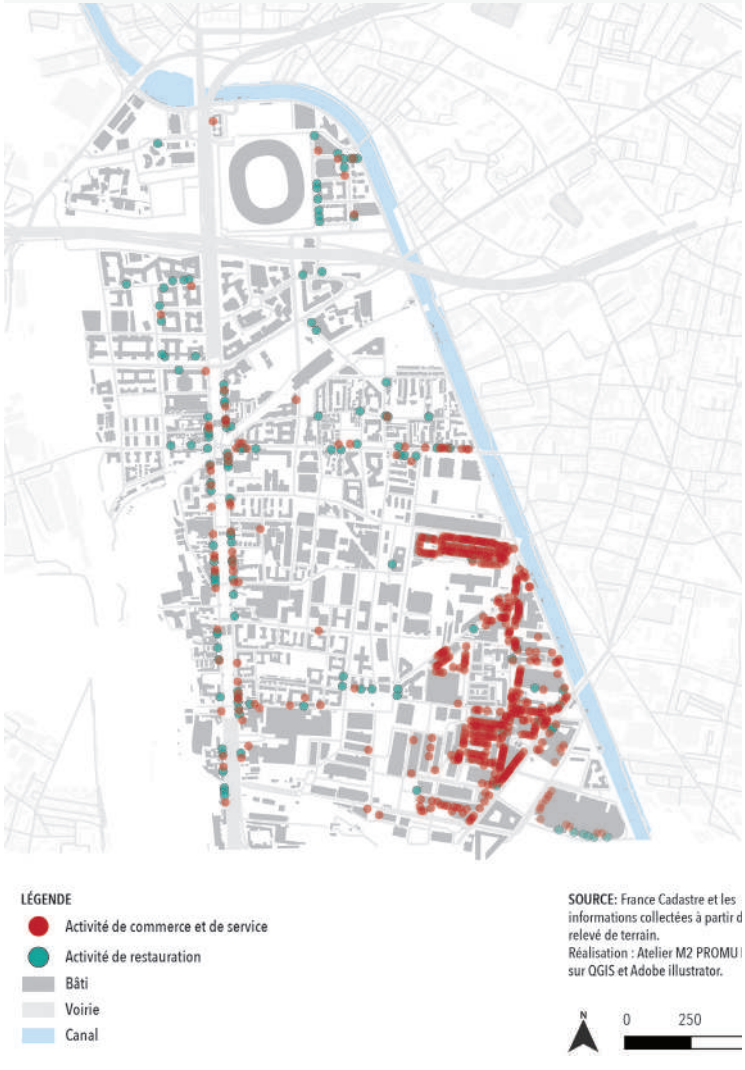
51 Campus Condorcet. Wikipédia [en ligne]. [sans date] [consulté le 16 février 2024]. Disponible sur : https://fr.wikipedia.org/wiki/Campus_Condorcet

détente avec la présence de bancs, ainsi que de rencontre avec la présence d'une offre alimentaire. Le secteur de la Plaine concentre donc en ses espaces publics et établissements d'enseignement des usages variés avec la présence d'utilisateurs et usagers diversifiés qui investissent les lieux chacun à leur manière.

UNE CONCENTRATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES AUTOUR DES ENTREPÔTS DES MAGASINS GÉNÉRAUX DE PARIS ET DES AXES STRUCTURANTS

Le secteur de la Plaine est contrasté en termes d'activité commerciale. Les activités de restauration sont concentrées le long des axes structurant le territoire et notamment de l'Avenue du Président Wilson (axe Nord-Sud), de la Rue du Landy et de l'Avenue Jules Rimet (axes Est-Ouest), ainsi qu'autour de la Place du Front Populaire. Les deux premiers axes accueillent aussi bien des immeubles de bureaux que des immeubles d'habitation. Toutefois, les immeubles d'habitation sont davantage représentés, ce qui justifie une présence de commerces et services plus importante que d'activités de restauration. Ils peuvent s'apparenter au cardo et au decumanus de la Plaine. La présence de rez-de-chaussée actifs sur ces deux axes valorise les formes bâties et crée des commerces de proximité pour les habitants.

QUELQUES LINÉAIRES DE REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIFS À EXPLOITER



D'autres activités de restauration sont localisées de manière éparse dans le périmètre d'étude. Certaines d'entre-elles sont toutefois concentrées autour des bureaux situés aux abords des gares de RER B et RER D. Ces zones sont à dominante tertiaire et sont donc principalement occupées en journée par des actifs travaillant à la Plaine mais n'y résidant pas. Cela explique la programmation des rez-de-chaussée, tournée vers des activités de restauration.

Au-delà des axes majeurs du territoire, une grande concentration de commerces de biens et de services est observable à l'Est du périmètre. Cette concentration correspond à la présence des EMGP (Entrepôts des magasins généraux de Paris) accueillant aujourd'hui les entrepôts

et boutiques des grossistes de vêtements, fréquemment appelés le "sentier chinois".
Cette zone accueille notamment le Centre International France Asie (CIFA), "plus gros centre de vente en gros d'Europe"[52]. Il regroupe 280 grossistes travaillant dans un labyrinthe d'entrepôts sur une surface de 40 000 m² en 2015. Le CIFA accueille annuellement plus de 10 000 visiteurs provenant de l'Europe entière.[53]

DES CENTRALITÉS OFFRANT DES OPPORTUNITÉS DE RÉSORPTION DE LA VACANCE IMMOBILIÈRE

Le croisement des données issues des trois analyses précédentes permet de mettre en évidence les centralités de la Plaine.
Cinq centralités ressortent ici : le quartier d'affaires autour du RER D, le quartier d'affaires autour du RER B, les abords de la Rue du Landy, les abords de la Place du Front Populaire et les EMGP.

DES CENTRALITÉS OFFRANT DES OPPORTUNITÉS DE RÉSORPTION DE LA VACANCE IMMOBILIÈRE



La comparaison des centralités identifiées avec la localisation de la vacance immobilière tertiaire, permet de remarquer qu'une part non négligeable de cette dernière se trouve dans les centralités ce qui peut paraître contre-intuitif. Dans le quartier de la Plaine, les locaux vacants se trouvent dans des lieux attractifs, alors qu'ils auraient pu être situés dans des lieux isolés. Ces biens vacants, tout en étant centraux, sont à privilégier pour l'implantation d'activités de l'ESS afin que ces derniers bénéficient de l'attractivité de ces zones et contribuent, dans le même temps, au renforcement des centralités.

52 CIFA - Centre grossistes à Aubervilliers. Centre CIFA [en ligne]. [sans date] [consulté le 16 février 2024]. Disponible sur : https://cifa-fashion.com/fr

53 GUINOT, Daniel. Textile : le «Sentier chinois» des portes de Paris change de main. Le Figaro [en ligne]. 19 février 2020 [consulté le 4 février 2024]. Disponible sur : https://www.lefigaro.fr/societes/textile-le-sentier-chinois-des-portes-de-paris-change-de-main-20200219#:~:text=Eurazeo%20Patrimoine%20cède%20ses%20parts,apprête%20à%20changer%20de%20propriétaire.

Cette première partie a permis de mettre en lumière les freins concernant l'accès des acteurs de l'ESS à externalités positives situés à Plaine Commune à un immobilier adapté. Aussi bien un manque d'accompagnement dans la recherche de locaux qu'un manque de financements, rendent difficile pour les structures l'obtention d'un local de taille suffisante et à un loyer modéré. Souvent non-marchandes, les structures de l'ESS éprouvent des difficultés à être prises au sérieux lors de leur recherche de locaux. Des actions pour mettre en relation les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire et les acteurs de l'immobilier peuvent être imaginées afin de surmonter les obstacles actuels. Une meilleure connaissance des acteurs de l'ESS par les agents immobiliers et les bailleurs pourrait changer l'image qu'ils en ont. En effet, voir les acteurs de l'ESS comme disposant de compétences d'entretien ou d'animation d'un immeuble de bureau, pouvant compenser un loyer plus faible, pourrait faciliter l'accès aux locaux souhaités. Un autre obstacle est en partie lié aux logiques de gestion des locaux par les propriétaires.

Les propriétaires cherchent des locataires solvables, or certaines structures de l'ESS - notamment celles interrogées - peuvent être assez précaires. Ils ne sont pas alors incités de prime abord à choisir des acteurs de l'ESS face à des entreprises marchandes classiques. Ne disposant pas des ressources suffisantes correspondant aux exigences des agents immobiliers et des bailleurs, les structures de l'ESS se voient donc refuser l'accès à des locaux adaptés à leurs activités. Une seconde piste pour abaisser le coût des loyers pour ces structures est la mutualisation de locaux pour plusieurs d'entre-elles. Toutefois, cette possibilité pose problème aux propriétaires, qui ne souhaitent pas complexifier ainsi leur gestion (fragmentation des baux, relations entre utilisateurs, etc.).

Cependant, la vacance immobilière, importante dans le secteur, pourrait les amener à envisager de nouveaux modes de location et de gestion de leurs biens. Les centralités du territoire étant touchées par une forte vacance, les actifs immobiliers pourraient perdre de leur valeur. En effet, la valorisation des immeubles de bureaux dépend du loyer qu'ils génèrent, du taux de rendement et de la durée d'occupation du bien. Ainsi, un bien occupé via des baux de 3 ans sera moins valorisé que s'il était occupé via des baux de 9 ans. Dans l'hypothèse où l'immeuble est vide, alors il ne génère pas de loyers et perd de la valeur sur le marché. Toutefois, s'il est occupé avec un loyer trop bas, il pourrait perdre encore davantage de valeur que s'il restait sans locataires. C'est cette raison qui pousse les propriétaires à conserver des biens vacants plutôt que de les louer à prix réduits. Une réflexion sur une nouvelle forme de valorisation via l'implantation d'acteurs de l'ESS au sein de ces locaux peut être développée.
Dans ce cadre, les loyers devraient être consentis à prix réduits mais permettre de conserver la valeur de l'actif immobilier. Cette réflexion pourrait-être une opportunité pour permettre de rapprocher les structures ESS des acteurs de l'immobilier et favoriser le développement économique endogène du territoire.

Cette hypothèse est développée dans les scénarios de programmation élaborés dans le cadre de l'Atelier. La seconde partie de ce rapport porte sur un cas d'étude qui est le "Phénix", immeuble appartenant à la foncière tertiaire Icade. Situé aux abords d'une centralité du territoire et vacant depuis deux ans, cet immeuble de bureaux de plus de 8000 m² constitue une opportunité pour pousser la réflexion sur les

montages économiques possibles afin de conserver la valorisation de l'actif et de le rendre accessible à des acteurs de l'ESS aux ressources économiques limitées. Ces montages sont mis en regard avec une programmation architecturale qui donne une place plus ou moins importante aux acteurs de l'ESS selon les scénarios. Une programmation urbaine vient la compléter, avec un gradient sur l'impact qu'ont ces activités à différentes échelles du territoire : le quartier, la Plaine et le périmètre de Plaine Commune. À partir des enjeux urbains et architecturaux identifiés, ces scénarios proposent différentes manières d'articuler l'offre immobilière tertiaire existante à la Plaine aux besoins des acteurs de l'ESS à externalités positives afin de promouvoir un développement économique endogène.

PARTIE 2 – UN CAS D'ÉTUDE: TROIS RENOUVEAUX POUR LE PHÉNIX



Cette seconde partie du rapport présente un travail de programmation architecturale et urbaine sur un bâtiment tertiaire vacant du quartier de la Plaine nommé « Le Phénix ». Implanté au Sud du quartier, ce bâtiment est particulièrement intéressant pour cet exercice de programmation car il se situe à proximité de la centralité du Front Populaire caractérisée par la présence des transports en communs (bus, métro) et de commerces, mais aussi à proximité de la centralité du sentier chinois, qui rassemble une importante activité de commerce de gros. De fait, sa localisation apparaît comme une opportunité immobilière stratégique pour implanter des activités de l'ESS. Ces dernières peuvent bénéficier de l'attractivité de ces centralités, d'une part, et contribuer à leur renforcement en occupant les espaces vacants présents, d'autre part.

Construit dans les années 2000, le Phénix a été conçu pour accueillir l'entreprise Rhodia, ensuite rachetée par le groupe de chimie belge Solvay. Son propriétaire actuel est le promoteur-foncière Icade. Créé spécifiquement pour accueillir l'administration des différentes unités d'affaires et les fonctions de support de Rhodia, mais aussi pour donner un renouveau au site[54], ses caractéristiques architecturales monumentales et non génériques rendent sa commercialisation difficile aujourd'hui. De fait, la programmation d'un modèle innovant, en termes d'activités implantées mais aussi de montage programmatique et économique, pourrait permettre à son propriétaire de surmonter cette difficulté.

Les analyses bâtimentaire du Phénix et de son environnement urbain permettent de proposer des impacts urbains positifs dans la programmation du Phénix à destination des acteurs de l'ESS. L'environnement urbain du Phénix est abordé dans une première sous-partie avant d'être mis en relation avec les opportunités que constituent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier pour la création d'un nouveau "lieu de l'ESS" sur la Plaine. Les contraintes bâtimentaires doivent elles aussi être prises en compte pour adapter les locaux aux besoins des acteurs de l'ESS dans le travail de programmation.

Trois scénarios programmatiques sont ensuite proposés, présentant pour chacun des types d'activités, des modes de gestion, des montages économiques et des impacts urbains à différentes échelles du territoire

54 KRASNODĘBSKI, Marxin, 2022. Building new identity : Aubervilliers under Rhodia and Solvay (1999–2020). Dans : Rethinking Research in the Chemical Industry : Organizational History of Centre de Recherches d'Aubervilliers (1953–2020). Studia Historiae Scientiarum 21. p. 725–726.

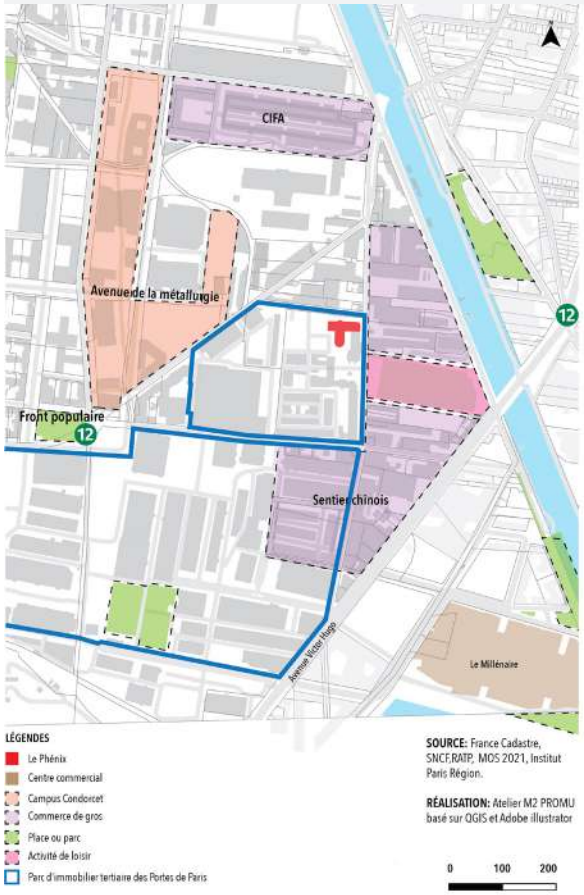
2.1. UN BÂTIMENT CONTRAINT INSÉRÉ DANS UN TERRITOIRE À ENJEUX ET EN TRANSFORMATION

Dans le cadre de la programmation bâtimentaire du Phénix, il est crucial d'analyser l'environnement urbain dans lequel il se trouve en prenant en compte les besoins et les caractéristiques spécifiques du territoire de Plaine Commune. En adoptant cette perspective, l'objectif est de concevoir la programmation du Phénix comme un projet intégré au tissu urbain, contribuant ainsi au développement et à l'amélioration globale du quartier de la Plaine, voire du territoire de l'EPT Plaine Commune.

La relation du site à son environnement se caractérise par l'isolement du Phénix au sein du parc tertiaire des Portes de Paris. Cependant, le Phénix se trouve à proximité de plusieurs éléments structurants du quartier de la Plaine (place du Front Populaire, Campus Condorcet et sentier chinois qui concentre des activités de commerces de gros). Ce quartier, en pleine transformation, voit se développer de nombreux projets qui constituent des opportunités pour une programmation du Phénix favorable aux activités de l'Économie Sociale et Solidaire.

2.1.1. Un site "isolé" au Nord du Parc tertiaire des Portes de Paris, inséré dans un écosystème urbain diversifié

CARTE ENVIRONNEMENT URBAIN



L'analyse de l'environnement urbain du Phénix révèle à la fois des contraintes, des atouts et des opportunités importantes à considérer dans la conception de sa programmation en relation avec son intégration urbaine. Cette démarche permet d'identifier les défis potentiels à relever tout en mettant en évidence les opportunités offertes par son emplacement géographique.

Le site du Phénix est facilement accessible par les réseaux de transports en commun. Il est desservi par l'arrêt de métro "Front Populaire" à 500 mètres et en complément du RER B "Stade de France" à 1,6 km. Il est aussi situé sur deux lignes de bus drainant une bonne partie du territoire de Plaine Commune. Ces lignes de bus représentent un véritable atout en matière d'accessibilité pour le Phénix lui-même, mais également des autres quartiers.

UN IMMEUBLE DANS UN PARC D'ACTIVITÉS TERTIAIRE.

Le Phénix a la particularité de faire partie du Parc des Portes de Paris, propriété d'Icade. Le Phénix est un bâtiment tertiaire isolé au sein de cet ensemble qui est composé de bureaux, de locaux d'activité et d'entrepôts. Le Phénix est cerné d'entrepôts uniquement tandis que les autres immeubles de bureaux se situent au Sud du parc.

Il est situé le long du prolongement de l'avenue de la Métallurgie, une voie aujourd'hui privée. Cet axe Est-Ouest traverse pratiquement le sud de la Plaine, des voies ferrées jusqu'à proximité immédiate du canal Saint-Denis. Le long de cette voirie, se trouvent des habitations, des activités de commerce, de services et notamment un data center en construction.

En raison de son emplacement sur la Rue de la Haie Coq, assez fréquentée, il bénéficie d'une visibilité significative, ce qui peut faire du Phénix un point de repère dans le paysage urbain environnant.

UN IMMEUBLE ENTOURÉ DE GRANDES ENCLAVES MONOFONCTIONNELLES MAIS DYNAMIQUES.

L'environnement immédiat du Phénix est caractérisé par un quartier d'activités commerciales dynamiques, à l'échelle métropolitaine voire européenne, et centré sur le textile. En particulier, le CIFA évoqué précédemment, se démarque comme un centre majeur dans le domaine du textile, attirant un flux constant de visiteurs, d'acheteurs et de professionnels du secteur. En étant situé à proximité de cet important centre de grossistes, le Phénix peut bénéficier du dynamisme et de l'attrait de cette zone. Cela peut justement renforcer son positionnement stratégique.

Cependant, la surreprésentation de ces activités de commerces de gros au niveau des rez-de-chaussée du secteur se fait au détriment d'autres activités. En effet, les commerces alimentaires et les activités de restauration sont très peu présentes.



Source : photographie Atelier M2 PROMU

Une autre enclave monofonctionnelle se situe à proximité du Phénix : le Campus Condorcet (à 600 m, soit 10 minutes à pied). Il s'agit d'un pôle de recherche en sciences humaines et sociales à l'échelle mondiale, axé sur la recherche scientifique et numérique. Le site d'Aubervilliers occupe une emprise importante sur le secteur

avec une surface totale d'environ 160 000 m[55]. Le projet du Campus a toutefois abouti à la création d'espaces publics apaisés qui font partie d'un « Campus Parc » participant à la renaturation du secteur. Pour les scénarios de programmation sur le Phénix, cette proximité avec le Campus Condorcet représente une opportunité pour apporter des réponses à certains besoins (restauration, garde d'enfant des personnels, etc.).



Source : photographie Atelier M2 PROMU

Au sein du sentier chinois, il existe également un espace de loisir. Cet entrepôt, le "Climb Up" héberge différentes activités sportives comme une salle d'escalade et un terrain de foot en intérieur. La proximité de ce site au Phénix offre l'opportunité d'attirer un nouveau public, autre que celui généré par le commerce de gros.



Source : photographie Atelier M2 PROMU

Enfin, à 100 mètres à l'Est du Phénix se trouve le canal Saint-Denis. Cependant, ses abords sont rendus inaccessibles par des barrières qui empêchent l'accès au public. En effet, l'accès restreint au canal entraîne une "sous-valorisation" des quais pour les piétons, qui ne peuvent pas pleinement profiter des opportunités de détente, de loisirs et de promenade offertes par ce cours d'eau. Par conséquent, la présence du canal ne profite pas aux habitants et aux actifs du secteur. Toutefois, sa transformation à venir peut en faire un atout pour développer l'attractivité du secteur d'une part, mais aussi du Phénix.

55 ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE, Orientation d'aménagement sectorielle et de programmation n°1, Secteur du Campus Condorcet à Aubervilliers,[en ligne], février 2020, [consulté le 24 février 2024], disponible sur : https://plainecommune.fr/institution/documents-cadres

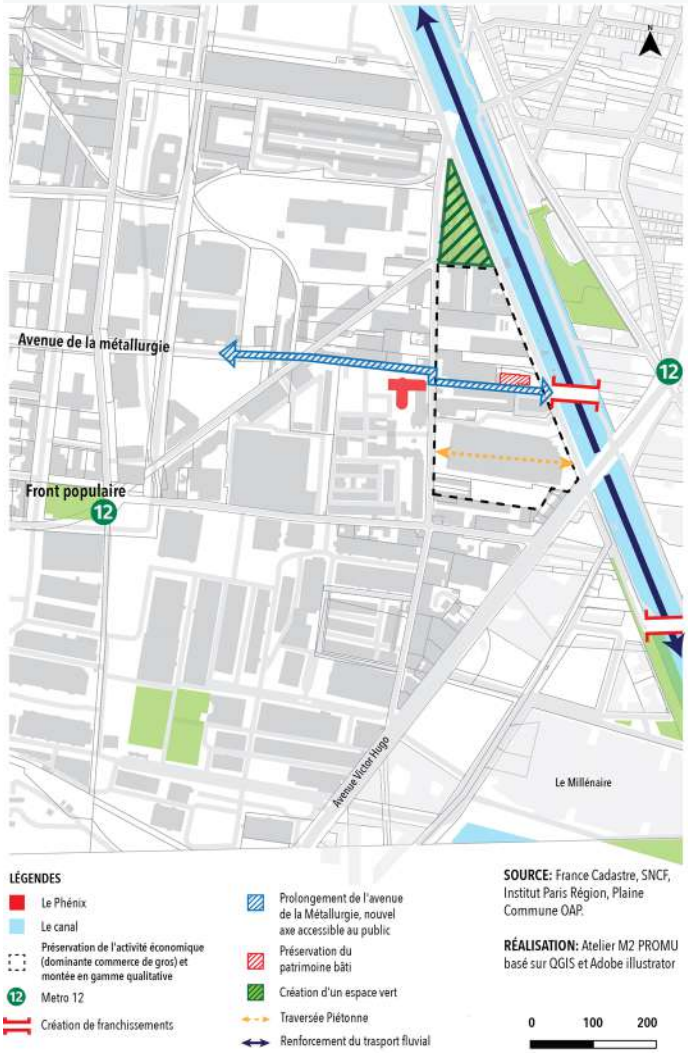


Source : photographie Atelier M2 PROMU

2.1.2. DES PROJETS ANNONÇANT LA TRANSFORMATION DU TERRITOIRE.

Des changements importants dans le secteur du Phénix sont prévus par des OAP inscrites dans le PLUi de Plaine Commune. Elles constituent des opportunités pour sa valorisation.

LES OPPORTUNITÉS D'EXPLOITATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Le bâtiment se situe dans le périmètre de l'OAP sectorielle n°5 du PLUi de Plaine Commune « Secteur des entrepôts et magasins généraux de Paris (EMGP) à Aubervilliers et Saint-Denis ». Son périmètre s'étend sur une surface de 38,9 hectares.

L'OAP est structurée autour de la prévision de l'arrivée du tramway T8 connectant le Parc des Portes de Paris à la gare Rosa Parks, dans le 19ème arrondissement de Paris. Un arrêt du tramway doit être réalisé sur la place du Front Populaire, à 10 minutes à pied du Phénix. L'OAP prévoit aussi de faire des EMGP "un pôle d'attractivité à l'échelle métropolitaine"[56], des lieux d'innovation et d'accueil d'activités culturelles et de création.

Le Phénix est directement concerné par cette OAP. En effet, l'orientation prévoit que l'Avenue

56 ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE, Orientation d'aménagement sectorielle et de programmation n°5, Secteur des entrepôts et magasins généraux de Paris (EMGP) à Aubervilliers et Saint-Denis, février 2020 [en ligne], [consulté le 24 février 2024], disponible sur : https://plainecommune.fr/institution/documents-cadres

de la Métallurgie, voie privée permettant d'accéder au Phénix, soit rétrocédée à la collectivité. Selon cette orientation, l'avenue de la Métallurgie devrait donc devenir accessible au public.

La seconde OAP est celle d'"Aubervilliers-Pont de Stains" dont le périmètre se trouve au Nord du Phénix. L'orientation prévoit de prolonger l'Avenue de Métallurgie afin d'ouvrir un accès vers le canal et de faire de cet espace « une des entrées du futur parc canal, chapelet de squares et d'espaces verts le long du canal »[57].

Cette orientation localisée à proximité du Phénix prévoit donc de pacifier, végétaliser et améliorer la qualité du cadre urbain en s'appuyant sur la valorisation des abords du Canal Saint-Denis. Elle concerne plus directement le bâtiment du Phénix car elle prévoit la création d'un nouveau franchissement du canal dans le prolongement de l'avenue de la Métallurgie vers le centre-ville d'Aubervilliers. De même, l'OAP prévoit une traversée piétonne de l'îlot de commerce de gros qui se trouve face au Phénix. Le Phénix se trouve donc le long de la future connexion entre le Campus Condorcet vers le canal Saint-Denis et jusqu'au centre-ville d'Aubervilliers prévu par cette orientation.

Ces deux OAP s'inscrivent dans une stratégie à une échelle plus large, englobant l'ensemble du secteur Sud de la Plaine pour encadrer sa mutation et l'amélioration du cadre environnemental. Ces objectifs ont guidé la réalisation d'autres projets d'aménagement urbain à proximité du Phénix comme celui du Campus Condorcet.

Dans le cadre de cette stratégie d'apaisement et de renforcement de la convivialité du secteur, ces deux orientations prévoient :

- La création de nouveaux espaces verts et/ou de pleine terre et le renforcement de la végétalisation des espaces publics dans la perspective de renforcer la trame verte et bleue (la création de 2,5 hectares d'espaces végétalisés et 20% d'espaces végétalisés et de pleine terre au minimum sont prévus).
- La création ou l'aménagement d'espaces publics.
- La constitution d'un nouveau maillage viaire à destination des modes de déplacement actifs. Ces cheminements doux seraient structurés autour de l'aménagement des abords du Canal constituant un axe structurant nord/sud du quartier de la Plaine.
- Une nouvelle mixité du secteur, avec la création de rez-de-chaussée actifs, mais aussi d'activités mixtes, tertiaires et créatives, artisanales et culturelles pour l'OAP Saint-Denis EMGP.

57 ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE, Orientation d'aménagement sectorielle et de programmation n°3, Secteur du Pont de Stains à Aubervilliers, [en ligne], février 2020, [consulté le 24 février 2024], disponible sur : https://plainecommune.fr/institution/documents-cadres

2.1.3. LE PHÉNIX : UN IMMEUBLE AVEC DES CARACTÉRISTIQUES AMBIVALENTES PRODUIT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS D'UNE ENTREPRISE SPÉCIFIQUE

UNE CONFIGURATION SPATIALE PROPRE À L'HISTOIRE DU BÂTIMENT

La construction de ce bâtiment s'inscrit dans un contexte bien spécifique. Le site est propriété de Rhône-Poulenc à partir de 1975 qui y installe son centre de recherche. La création de Rhodia en 1999, issue de la scission du groupe Rhône-Poulenc, a entraîné une réorganisation globale des activités et c'est dans ce contexte qu'a été programmée la construction du Phénix. En effet, il a été conçu en 2001 par l'architecte Jean-François Denner pour accueillir les bureaux administratifs de l'entreprise. Il est adossé au centre de recherche du groupe et se présente donc comme un bien immobilier tertiaire de prestige pour un utilisateur unique, isolé en bordure d'un complexe de recherche industrielle et de magasins de grossistes. Rhodia, en raison des problèmes financiers qu'elle connaît, décide d'externaliser son patrimoine immobilier tout en continuant à l'occuper en tant que locataire[58]. Cette cession s'est faite au profit des EMGP qui possédait déjà un parc important à proximité immédiate. Les EMGP sont ensuite devenus Icade, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations spécialisée dans le développement, la gestion et l'investissement dans différents types d'actifs immobiliers.

L'entreprise Rhodia a fait l'objet d'un rachat en 2010 par le groupe belge Solvay, entreprise multinationale spécialisée dans la chimie, avec un large éventail d'activités et de produits dans différents secteurs industriels. La restructuration des activités décidée en 2020 a entraîné une réorganisation du site à travers l'affectation des employés à Bruxelles[59]. Ainsi Icade doit trouver de nouveaux locataires et fait donc aujourd'hui face à la première commercialisation locative de ce bâtiment, dans un contexte difficile. En effet, il s'agit d'un bien immobilier produit pour des besoins particuliers et donc offrant des espaces et des installations adaptés uniquement aux activités de gestion et d'organisation, ce qui réduit le champ des locataires potentiels.

UN IMMEUBLE AVEC DES CARACTÉRISTIQUES CONTRASTÉES



Clôture extérieure du Phénix. Source : photographie Atelier M2 PROMU

Le Phénix se présente ainsi comme un immeuble de bureaux de 7850 m2 répartis sur 6 étages, accompagné de 94 places de stationnement en sous-sol ainsi qu'un parking extérieur dont l'accès est restreint aux visiteurs. L'emprise foncière du bâtiment est séparée de l'espace public par une clôture.

58 PSS, Solvay - Site de Paris Aubervilliers - Fonctions et GBU Novecare [en ligne], juin 2009, [consulté le 3 mars 2024], disponible sur https://www.pss-archi.eu/immeubles/FR-93001-15361.html

59 Les Échos, Solvay lance une vaste réorganisation touchant la France [en ligne], mars 2018, [consulté le 3 mars 2024], disponible sur : https://www.lesechos.fr/2018/03/solvay-lance-une-vaste-reorganisation-touchant-la-france-987759

Du fait de la construction du Phénix, adossé au centre de recherche Rhodia pré-existant, l'accès au parking se fait en dessous de ce dernier appartenant aussi à Icade mais qui est toujours loué à Solvay. Le parking souterrain n'est adapté qu'à des véhicules légers et sa hauteur est de 2 mètres sous poutre. Un projet permettant des aménagements supplémentaires, notamment l'installation d'un espace dédié au stationnement des vélos et la mise en place d'un système de bornes de recharge pour véhicules électriques est à l'étude.[60]

Étant initialement prévu pour un seul utilisateur, le Phénix est pourvu d'une seule entrée monumentale et de 3 sorties de secours. Concernant l'organisation spatiale, le bâtiment est structuré en trois ailes sur 6 niveaux. La superficie des ailes du RDC au 5ème étage est répartie dans le tableau des surfaces disponibles

Le règlement de sécurité conditionne l'accès du public au bâtiment selon deux modalités :

- la classification en ERP catégorie 5 au RDC et premier étage, dont les ailes sud abritent actuellement des locataires, à savoir ARES, un groupe ESS spécialisé dans l'insertion par l'activité économique, et la Digitale Académie, centre de formation. Celle-ci permet l'accueil du public jusqu'à 300 personnes.
- la classification Code du travail pour les reste des étages. Celle-ci ne permet pas l'accueil du public mais simplement des collaborateurs.

Surfaces (yc QP PC)	Lot A	Lot B	Lot C
R+6	-	401	-
R+5	380	643	-
R+4	355	617	354
R+3	321	572	558
R+2	329	583	558
R+1	329	421	558
RDC	-	350	522
Total	1 714	3 586	2 550

Tableau des surfaces disponibles
Source : Icade, Décembre 2023

60 Issu d'entretien avec ICADE en Décembre 2023.



Entrée vers le parking. Source : photographie Atelier M2 PROMU



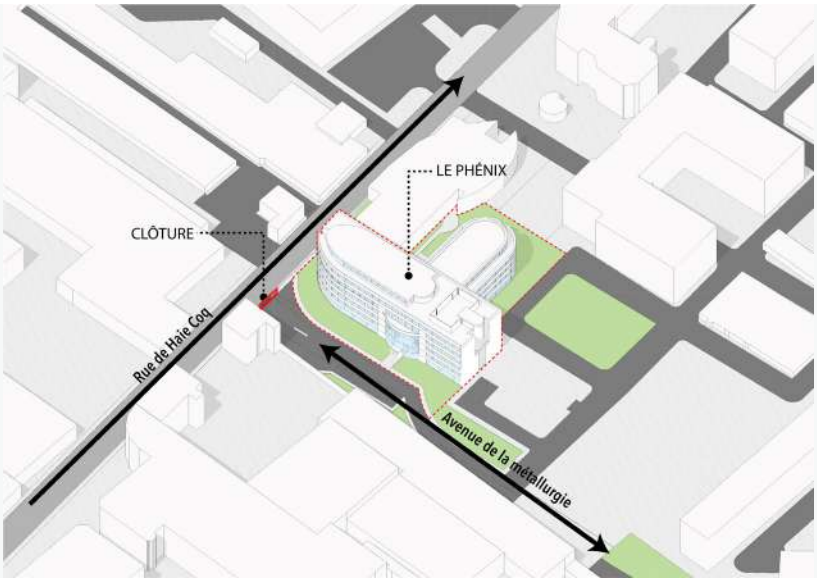
Entrée du Phénix. Source : photographie Atelier M2 PROMU



La disposition actuel des bureaux. Source : photographie Atelier M2 PROMU



Hall d'entrée, Source : photographie Atelier M2 PROMU

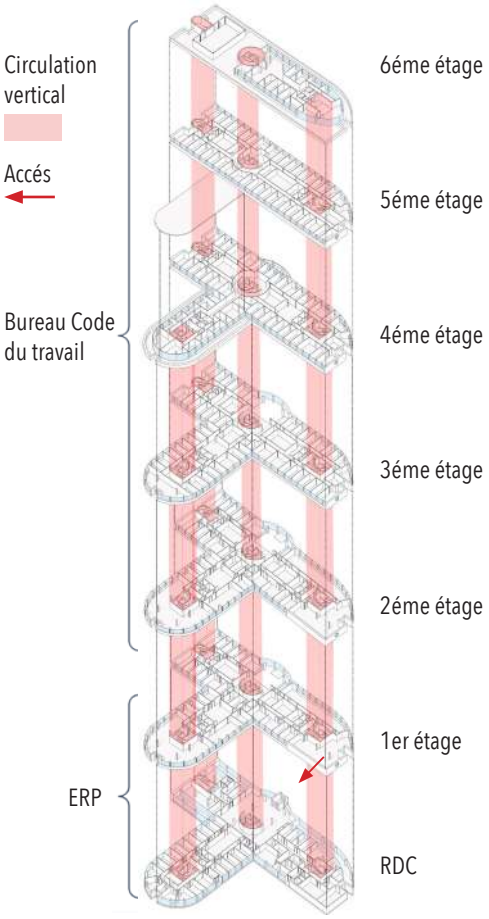


Le Phénix et de ses alentours, Source : Atelier M2 PROMU

L'organisation en plateaux offre des opportunités en termes de configuration des locaux. Le mode constructif de l'immeuble avec une structure en noyau central et poteaux, offre une grande flexibilité en matière d'aménagement de chaque plateau. Actuellement, du RDC au 6ème étage, les espaces sont aménagés pour accueillir des activités administratives. Les espaces sont donc cloisonnés avec des bureaux individuels, mais l'utilisation de cloisons en plaques de plâtre rend la transformation de cette organisation aisée.

Cette configuration permet des possibilités de transformations selon les besoins des futurs locataires[61]. De plus, pour les acteurs de l'ESS en recherche de petites surfaces, il est ainsi envisageable de diviser les locaux existants ou de les mutualiser en fonction de leurs besoins spécifiques car les plateaux sont modulables.

Malgré sa construction pour un utilisateur spécifique, le Phénix offre un potentiel d'utilisations diversifiées grâce à ses vastes espaces intérieurs. Situé dans un environnement urbain aux enjeux de transformation importants, le Phénix doit maintenant relever le défi de s'intégrer dans le territoire de la Plaine tout en conservant son caractère distinctif. En tenant compte des futures OAP qui transformeront le quartier, le Phénix fait l'objet de scénarios de programmation qui visent à l'adapter aux besoins en immobilier des acteurs de l'ESS.



Axonométrie éclatée du plan du Phénix Source : Atelier M2 PROMU et ICADE

61 Issu d'entretien avec un agent d'ICADE en Décembre 2023

2.2. TROIS SCÉNARIOS DE PROGRAMMATION : DE L'OPPORTUNITÉ IMMOBILIÈRE À L'ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

L'ensemble des éléments évoqués précédemment permettent d'aboutir à la construction de trois scénarios de programmation pour le bâtiment le "Phénix".
En favorisant l'implantation d'acteurs de l'ESS à externalités positives au sein du bâtiment, ces scénarios proposent des réponses à des besoins du territoire tels qu'ils ont été identifiés précédemment et qui renvoient à la transition écologique, aux services et activités de proximité, à la santé et le bien-être des habitants[62].
Bien que ces scénarios soient appliqués au bâtiment du Phénix, les modèles sont conçus de façon à être reproductibles dans d'autres situations.

Ces trois propositions varient selon 3 critères :

- Le montage économique (quels financements, péréquations et formes de gestion)
- La programmation immobilière (part d'activités ESS, espaces mutualisés, aménagements)
- La vocation urbaine du bâtiment (fonction, rôle, échelle du bâtiment dans le territoire)

Tous ces critères n'ont cependant pas eu la même importance dans le développement des scénarios. En effet, la variable économique a largement influencé les deux autres variables. Dans le souci de produire des scénarios crédibles et réalisables, le développement des trois programmations s'est construit autour du montage économique. Les trois scénarios ont donc tous été envisagés sur la base d'une estimation des loyers acceptables pour des locataires relevant de l'ESS et pour le propriétaire du Phénix. Cette estimation ne s'appuie pas sur une étude économique poussée mais sur la base des déclarations des acteurs rencontrés au cours de l'étude. Il en ressort un ordre de grandeur : le loyer à priori exigé par une foncière immobilière est deux fois plus important que la capacité financière déclarée des acteurs de l'ESS. Il reste donc un différentiel à prendre en charge selon des compensations à déterminer. Ce coût sera assumé par différents acteurs :

- Les acteurs de l'ESS dans le scénario 1
- La foncière dans le scénario 2
- La collectivité dans le scénario 3

Ces variations économiques ont conditionné la place accordée aux activités de l'ESS au sein du bâtiment, le type d'aménagement intérieur (espaces individuels ou mutualisés), le mode de gestion et l'impact sur le territoire et l'espace public environnant.

Au-delà des variations économiques, les trois scénarios se distinguent dans la place accordée aux activités de l'ESS. Les noms accordés à ces 3 scénarios illustrent ces variations :

62 ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE. Manifeste pour un territoire à vivre. Juin 2022.

Scénario 1 : L'hôtel d'activités mixtes
Scénario 2 : L'immeuble RSE
Scénario 3 : La maison de l'ESS

Trois critères de variation des scénarios de programmation du Phénix

Variation de la programmation immobilière

Selon les scénarios, les surfaces dédiées aux activités relevant de l'ESS, la complémentarité et la mutualisation des programmes, le parcours des locataires dans le bâtiment sont plus ou moins développés.

Variation du montage économique

Selon les scénarios, les risques sont plus ou moins fort, les coûts ne sont répartis de la même manière entre les parties prenantes et les modalités de gestion diffèrent.

Gradation de la vocation urbaine

Selon les scénarios, le rayon d'influence et la fonction urbaine du Phénix est plus ou moins élargie, de l'immeuble tertiaire à l'équipement métropolitain.

2.2.1. SCÉNARIO 1 "HOTEL D'ACTIVITÉS MIXTES"

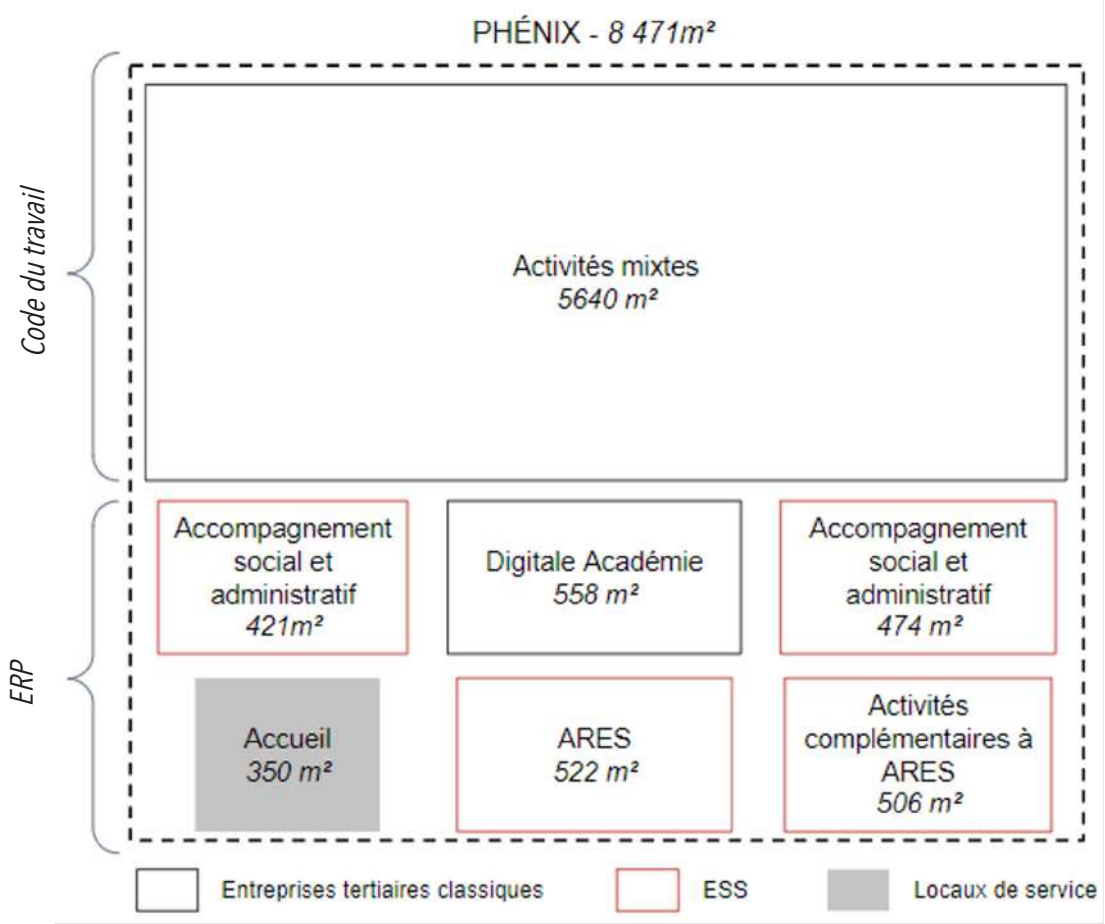
Ce premier scénario rompt avec l'idée de monolocation et propose un produit immobilier qui se rapproche d'un hôtel d'activité mixte, intégrant de l'activité de bureau classique et de l'activité ESS ayant un bilan économique solide.

Ce scénario suppose peu de transformations du Phénix, bâtiment initialement conçu pour un seul locataire, le groupe belge de chimie Solvay.
Ainsi, face à ces enjeux d'organisation de l'espace, "l'hôtel d'activités mixtes" compose avec les contraintes bâtimentaires existantes. En effet, bien que le premier niveau soit classé en ERP (Établissement Recevant du Public) et qu'il est donc légalement possible d'accueillir du public, les plateaux sont actuellement divisés en petites surfaces correspondant à une activité de bureau, ne nécessitant pas d'accueil du public.

Par ailleurs, "l'hôtel d'activités mixtes" s'intègre bien à la gestion d'Icade puisqu'après avoir souhaité l'installation d'un seul locataire dans le Phénix, la foncière accepte aujourd'hui la division des surfaces entre plusieurs locataires en raison des difficultés à commercialiser de telles surfaces (plus de 8000 m²)[63].
Le but étant de favoriser l'implantation d'activités ESS dans le bâtiment du Phénix, ces activités seraient idéalement situées en rez-de-chaussée (RDC) ou en R+1 pour bénéficier d'une meilleure visibilité, d'une

63 Issu d'un entretien avec la Direction de l'Aménagement d'Icade, en décembre 2023.

meilleure ouverture sur le territoire de proximité, mais également afin d'accueillir du public en raison de la classification en ERP des ces espaces. Ce scénario représente également une opportunité pour les acteurs ESS qui peuvent éprouver des difficultés à obtenir des locaux classés ERP.
La Digitale Académie et ARES, respectivement un dispositif de formation autour du numérique et un groupe d'insertion par l'activité économique appartenant au champ de l'ESS, sont maintenus dans les espaces qu'ils occupent actuellement, c'est-à-dire dans les plateaux Sud du RDC et R+1.
Dans ce scénario, les surfaces du R+2 au R+6, sont destinées à des activités tertiaires classiques.
Cela libère ainsi trois plateaux pour les acteurs de l'ESS : un premier en rez-de-chaussée et deux autres en R+1.
Le premier plateau, situé en rez-de-chaussée, accueille des acteurs ESS jouant d'une complémentarité avec ARES, c'est-à-dire proposant des activités auxquelles peut participer le public reçu par ARES.
Cet espace est aménagé dans une logique mixte, avec des espaces cloisonnés et des espaces partagés entre les différents acteurs ESS.



Coupe schématique de la répartition des activités envisagées dans le Phénix (scénario n°1)
Auteur : M2 PROMU, 2024

Les deux autres plateaux, situés au premier étage, sont destinés à accueillir des acteurs de l'ESS opérant dans les domaines de l'accompagnement administratif, social et dans le domaine de l'information. Ce choix d'activités exclusivement administratives s'explique par le respect des contraintes bâtimentaires

actuelles (espaces très cloisonnés, selon une configuration de bureaux), dans une logique de ne pas induire de transformations majeures dans le bâtiment (décloisonnement des plateaux). Un acteur comme l'ADIL, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement, pourrait par exemple s'y installer.

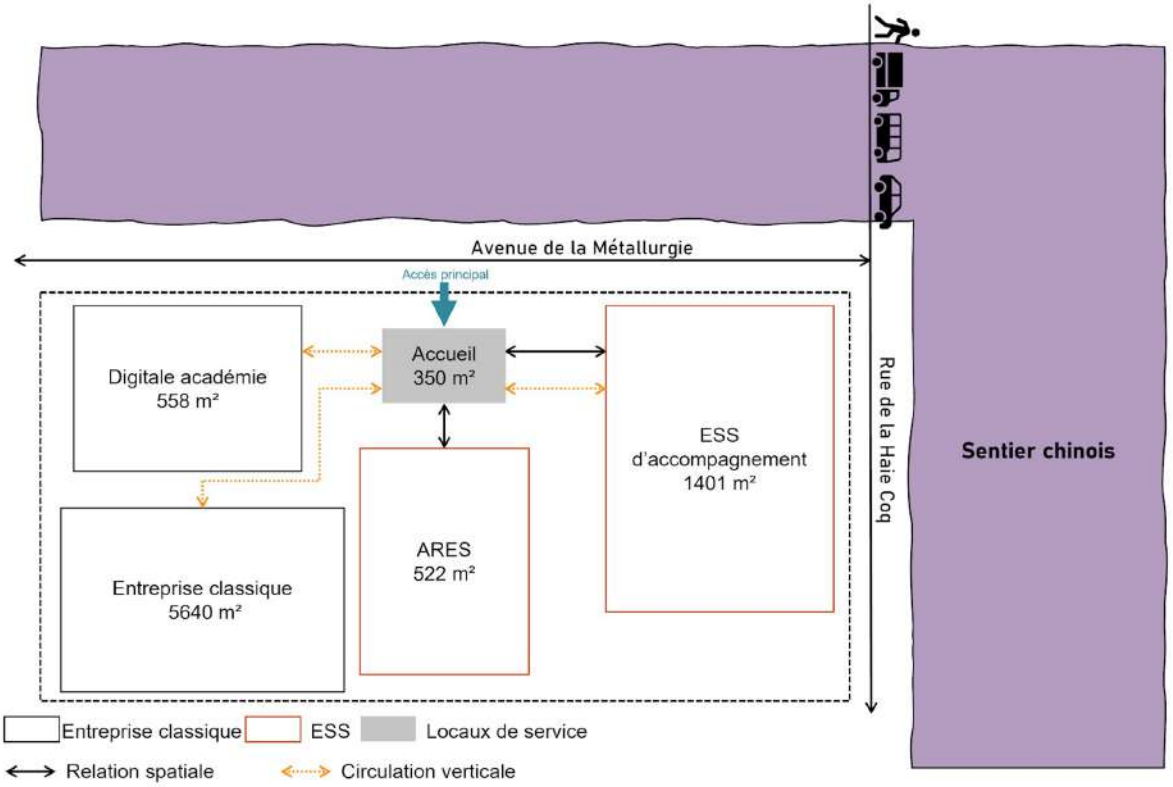
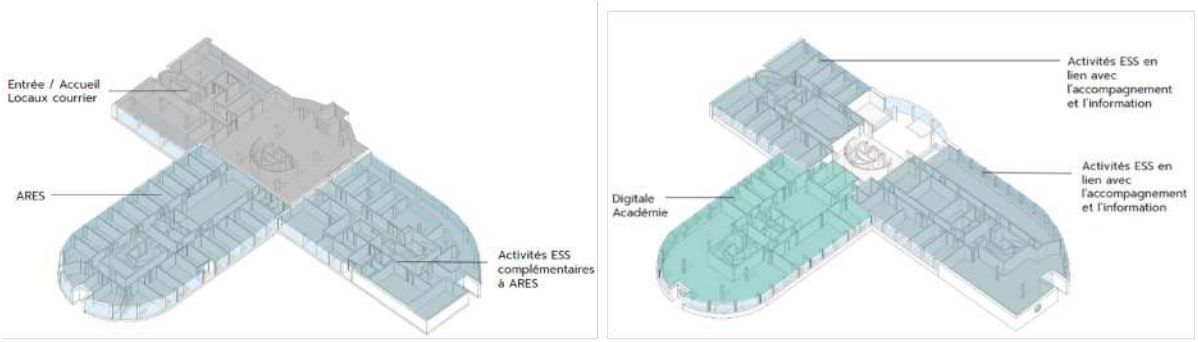


Schéma fonctionnel des espaces du Phénix (scénario n°1), Auteur : M2 PROMU, 2024



Répartition de la programmation envisagée au rez-de-chaussée (à gauche) et au R+1 (à droite), Auteur : M2 PROMU, 2024

En ce qui concerne la question de la faisabilité financière de ce scénario, le loyer actuel demandé par Icade s'élève à 270 euros charges et taxes comprises. Même après une légère négociation pour abaisser le loyer à 240 euros (TTC), il apparaît que ce montant reste bien au-dessus de ce qu'un acteur de l'ESS peut à priori consentir :

Ainsi, seules des structures de l'ESS disposant de revenus suffisants et/ou étant subventionnées par ailleurs pourraient accéder au Phénix dans ce scénario. Trois conditions à l'installation des acteurs de l'ESS ont donc été envisagées pour ce scénario.

Loyer mensuel abordable pour un acteur de l'ESS	**100€/m² (cc)**
Loyer affiché pour le Phénix	**270€ /m² (cc)**
Loyer négociable pour le Phénix	**240 € / m² (cc)**

Loyers envisagés pour le Phénix comparés à la capacité financière des acteurs de l'ESS
Sources : entretiens avec Icade et Surface+Utile

Loyers envisagés pour le Phénix comparés à la capacité financière des acteurs de l'ESS, Sources : entretiens avec Icade et Surface+Utile

- Premièrement, la mutualisation des trois plateaux. Cet agencement commun permet de partager les coûts de location d'un plateau entre plusieurs acteurs de l'ESS, qui n'auraient à payer qu'une partie du plateau mis en location. Ces mutualisations doivent toutefois rester cohérentes pour que les acteurs puissent fonctionner ensemble dans un même espace.
- Deuxièmement, le recours à un gestionnaire intermédiaire. Icade ne souhaitant pas assurer la gestion d'une multiplicité de locataires, la gestion de ces plateaux est assurée par un tiers qui dialogue à la fois avec les entreprises classiques et les acteurs ESS.
- Troisièmement, la sélection des acteurs. Au vu du montant du loyer à débourser, les acteurs de l'ESS accueillis se doivent d'être solides financièrement. Il s'agit d'acteurs du gabarit de ARES, largement subventionnés publiquement.

Ce scénario présente donc l'avantage d'être facile à mettre en œuvre, et ce sur un court terme. Il n'est pas très contraignant pour Icade puisqu'il n'intègre pas de réduction significative du loyer ou des charges. Cependant, ce scénario n'apporte pas de réelles solutions à la précarité immobilière exprimée par certains acteurs de l'ESS.

2.2.2. SCÉNARIO 2 "L'IMMEUBLE RSE"

Ce deuxième scénario s'appuie sur la politique de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE). L'instauration de ce cadre permet d'envisager, au sein d'un immeuble tertiaire vacant détenu par une foncière, l'implantation d'activités classiques et d'activités de l'ESS.

Au sein de "l'immeuble RSE", la foncière agit en tant que mécène et gestionnaire. Elle loue 2/3 des surfaces disponibles à des activités classiques et met à disposition des structures de l'ESS le reste des espaces moyennant un loyer réduit. La foncière mécène prend en charge le différentiel entre le loyer attendu et les capacités financières des acteurs de l'ESS. Cette démarche, bénéfique à l'implantation de ces acteurs, rejoint la politique de RSE de la foncière. Elle contribue volontairement au développement économique des activités de l'ESS. Cette initiative s'inscrit plus largement dans le thème « communautés et développement local », l'un des 7 axes de la RSE sur lesquels les entreprises peuvent s'engager. Le modèle de la foncière mécène, intégrant une politique RSE favorisant le développement de l'Économie Sociale et Solidaire, est conçu pour être reproductible dans diverses études de cas.

Icade, qui détient le Phénix, est elle-même engagée dans une politique RSE. Ainsi, c'est à Icade que peut revenir le rôle de foncière mécène. Elle loue donc les 2/3 des surfaces disponibles dans le Phénix à des entreprises classiques. Les espaces restants, situés au RDC et au R+1, sont loués à des acteurs de l'ESS au tarif 110 euros/m²[64] (charges et taxe comprises). Ces surfaces réglementées en tant qu'Établissement Recevant du Public (ERP) sont propices à la valorisation des activités de l'ESS à implanter au sein du Phénix.

En partant d'un loyer référentiel de 110 euros (charges et taxe comprises), pouvant à priori être payé par les acteurs de l'ESS, Icade doit prendre en charge 60% du loyer facial estimé à 270 euros (charges et taxes comprises). La mise à disposition des locaux de RDC et R+1 à 110 euros/m² permettrait à Icade d'engranger un loyer annuel estimé à 3 736 920 euros. Le budget prévisionnel d'Icade, couvrant les charges sur le bâtiment presque entièrement vacant en 2024, s'élève à 480 000 euros environ. L'action de la foncière mécène, via la réduction des loyers en faveur des acteurs de l'ESS, pourrait donc largement permettre de couvrir ces charges.

Comme évoqué précédemment, la foncière Icade se distingue par sa politique RSE. Fondée sur trois piliers, l'environnement, la société et le social, cette politique priorise certains enjeux. Parmi eux figure la « Raréfaction des ressources et l'économie circulaire ». Face à cette problématique, Icade déploie notamment sur son patrimoine des centres de tri et des collectes d'objets usagés[65]. Cette politique s'engage également à favoriser la cohésion des territoires et l'inclusion. A cet égard, des actions sont réalisées en matière d'emploi local et d'insertion, de mixité urbaine, de partenariats locaux et avec les acteurs de l'ESS, de solidarités et de mécénat[66].

La programmation du Phénix pourrait contribuer à la poursuite des objectifs de la politique RSE d'Icade. Elle tient également compte des besoins identifiés sur le territoire de Plaine Commune lors de la 1ère phase d'étude. Ils sont notamment en lien avec la transition écologique du territoire. Pour accompagner cette transition, la promotion d'une économie circulaire axée sur le réemploi de matériaux et de déchets, est une priorité pour l'EPT.

À proximité immédiate du Phénix, dans le sentier chinois, la problématique des déchets est prégnante en raison de l'activité des grossistes textiles. L'accompagnement à la transition écologique du sentier chinois est un enjeu majeur. Il justifie l'implantation d'activités de l'ESS axées sur l'économie circulaire et le réemploi. Ainsi, une ressourcerie est programmée au sein du Phénix. Ce lieu de "collecte, de redistribution, et de valorisation"[67] par le réemploi des déchets textiles du sentier chinois pourrait contribuer à la sensibilisation aux questions environnementales et à la gestion de déchets. De plus, la ressourcerie pourrait offrir des emplois et des formations adaptés aux qualifications de la population locale, répondant également à la volonté de Plaine Commune de développer une offre d'emploi pour les populations fortement touchées par le chômage. Par ailleurs, le groupe ARES présent dans le Phénix est un acteur majeur de la réinsertion professionnelle. Il développe de nombreux projets autour de l'économie circulaire. Ainsi, il pourrait soutenir le projet de la ressourcerie.

---

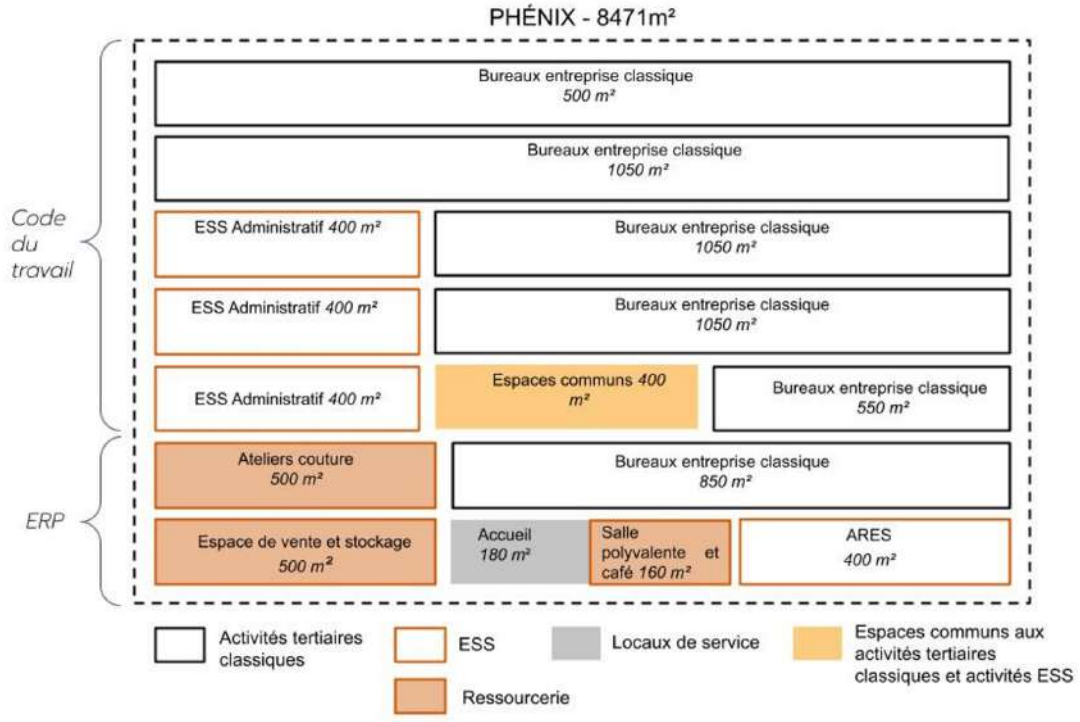
64 Issu d'un entretien avec l'association Surface + Utile, en janvier 2023.

65 Environnemental | Icade. Icade [en ligne]. [sans date] [consulté le 5 mars 2024]. Disponible sur : https://www.icade.fr/rse/environnemental

66 Sociétal | Icade. Icade [en ligne]. [sans date] [consulté le 5 mars 2024]. Disponible sur : https://www.icade.fr/rse/societal

67 Les Ressourceries et Recycleries ont 4 fonctions. Réseau National des Ressourceries [en ligne]. [sans date] [consulté le 5 mars 2024]. Disponible sur : https://ressourceries.info/?lil

Quant aux plateaux allant du R+2 au R+4, réglementés en code du travail, ils accueillent des activités de l'ESS en lien avec la gestion administrative et des espaces pour des activités classiques (bureaux). Un espace commun peut aussi être aménagé et mis à la disposition des entreprises afin de favoriser les relations entre elles.



Coupe schématique de la répartition des activités envisagées dans le Phénix (scénario n°2), Auteur : M2 PROMU, 2024

La ressourcerie s'étend donc sur le RDC et le R+1 du Phénix et comprend :

- Un espace de vente : il permet de vendre au grand public des produits réalisés à partir du réemploi des déchets textiles du sentier chinois. Sa position au niveau de l'aile Est du RDC, permet d'améliorer la visibilité de l'espace du côté de la rue Haie Coq.
- Un espace de stockage adjoint à l'espace de vente
- Une salle polyvalente : elle est située dans l'aile ouest du RDC, et peut accueillir un showroom, valorisant ainsi les articles vendus dans l'espace de vente. Elle peut également servir de salle de séminaire visant à sensibiliser les grossistes et le public à la problématique de la transition écologique dans le domaine du textile, par l'intervention des chercheurs du Campus Condorcet.
- Un espace café/point d'info : il est adjoint à la salle polyvalente et est conçu comme un point d'information permanent sur la question de la transition écologique. Prenant une forme associative subventionnée par Plaine Commune, elle pourrait bénéficier d'une prise en charge de son loyer par Icade.
- Des ateliers de formation à la couture : implantés dans l'aile Est du R+1, ils complètent l'offre de la ressourcerie. Ils sont accessibles via un noyau de circulation situé dans l'espace de vente. Ces

ateliers visent à former les publics fortement touchés par le chômage, notamment les femmes et les jeunes.

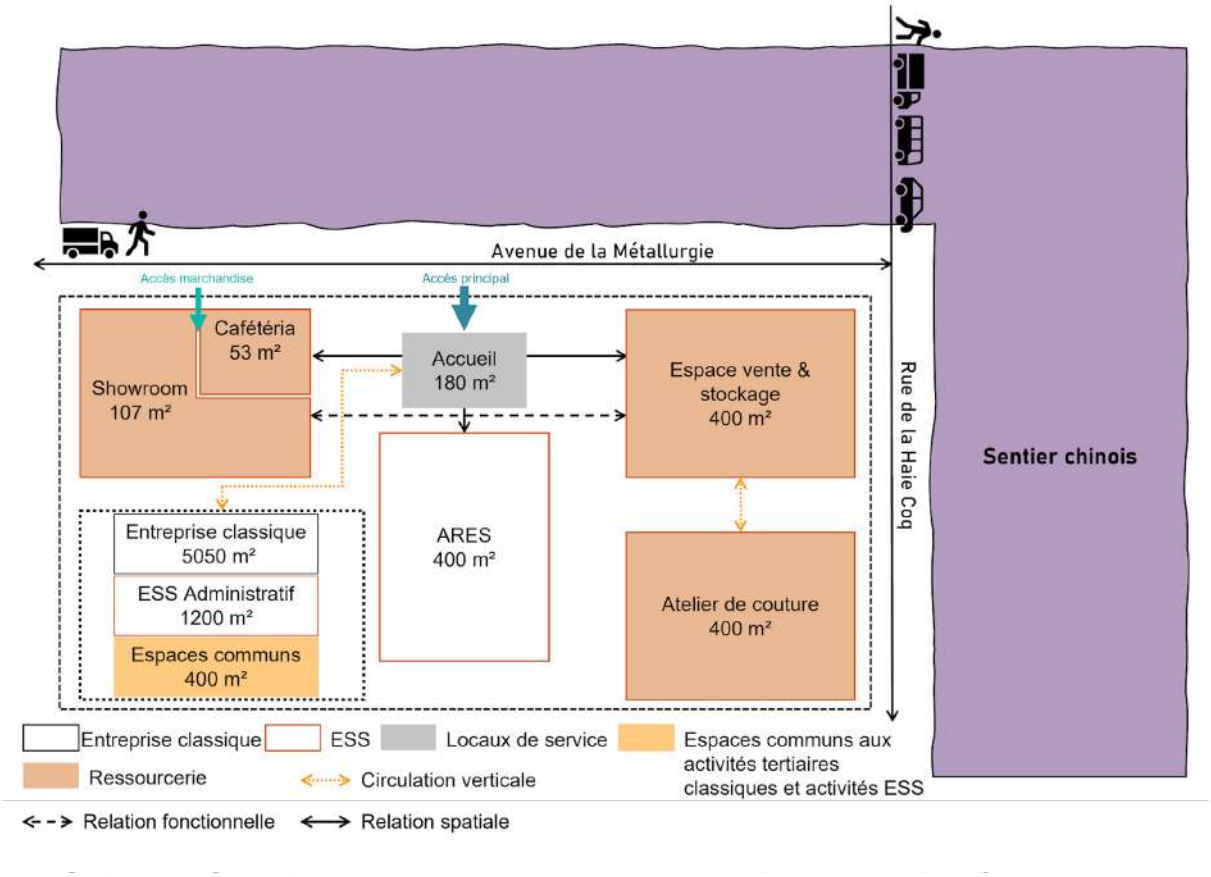
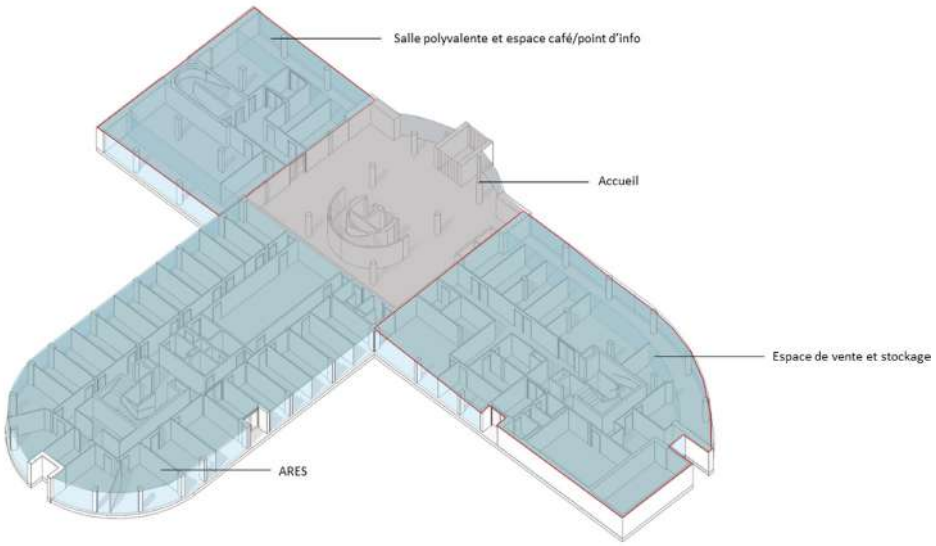
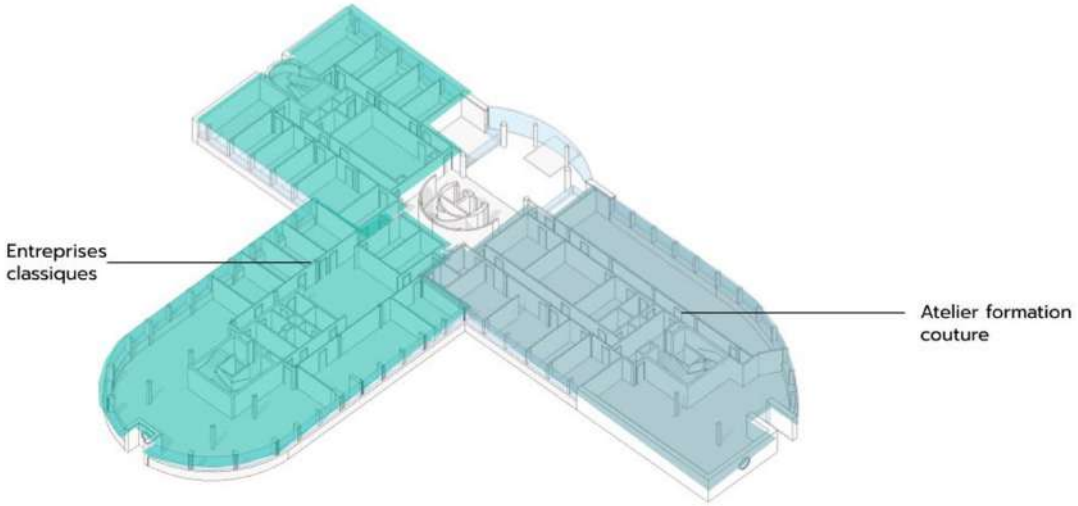


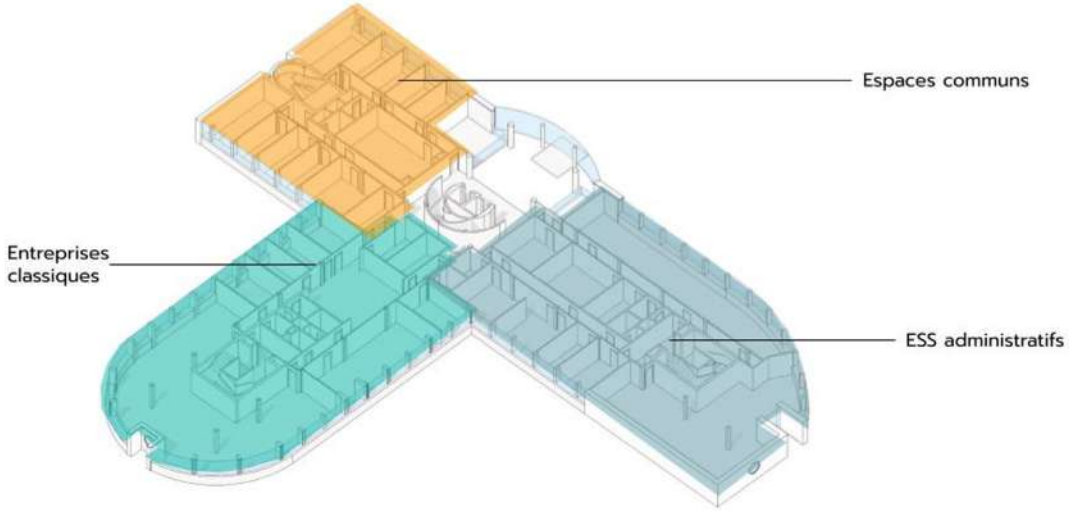
Schéma fonctionnel des espaces du Phénix (scénario n°2), Auteur : M2 PROMU, 2024



Répartition de la programmation envisagée au rez-de-chaussée , Auteur : M2 PROMU, 2024



Répartition de la programmation envisagée au R+1, Auteur : M2 PROMU, 2024



Répartition de la programmation envisagée au R+2, Auteur : M2 PROMU, 2024

L'intégration des activités de la ressourcerie au RDC, nécessite des travaux pour décloisonner l'espace intérieur. L'accès au bâtiment pourrait se faire depuis deux entrées qui donnent sur l'avenue de la Métallurgie. L'actuelle entrée principale du bâtiment permettrait à tous les usagers d'y accéder. Une sortie de secours, située dans l'aile Ouest du bâtiment, pourrait faire office de seconde entrée. Elle servirait uniquement au chargement et déchargement des produits textiles. Le groupe ARES, déjà présent au RDC, soutient des projets d'économie circulaire. Il dispose d'une certaine solidité financière et pourrait ainsi collaborer avec Icade, au financement de ces travaux.

Parallèlement, des actions sur la voirie bordant le Phénix s'avèrent indispensables. Afin de faciliter l'accès du public, notamment des usagers du Campus Condorcet, Icade pourrait permettre l'ouverture de l'avenue de la Métallurgie à certains moments de la journée. Cette action favorise également la circulation des camions de transport pour alimenter la ressourcerie en textiles. Des espaces de stationnement pourraient être aménagés afin de permettre le chargement et déchargement des déchets textiles.



Croquis d'ambiance depuis l'avenue de la Métallurgie (Scénario 2), Auteur : M2 PROMU, 2024



Croquis d'ambiance depuis l'avenue de la Métallurgie (Scénario 2), Auteur : M2 PROMU, 2024

Ainsi, « l'immeuble RSE » est bénéfique au développement des activités de l'ESS sur le territoire, en faisant porter une importante partie du loyer à la foncière mécène. La programmation d'une ressourcerie répond à un besoin à l'échelle du quartier : l'accompagnement à la transition écologique du sentier chinois. Toutefois, dans cet immeuble, la place des activités ESS reste limitée par rapport à celle occupée par les entreprises classiques.

2.2.3. SCÉNARIO 3 "LA MAISON DE L'ESS"

Le troisième et dernier scénario, appelé "Maison de l'ESS", retranscrit la volonté d'héberger des acteurs de l'ESS uniquement. Il propose un modèle économique différent : celui d'un équipement qui répond à des besoins relevant de l'intérêt public du territoire et fondé sur une gestion par un acteur public. C'est ce dernier qui prend en charge le différentiel entre le loyer attendu de la foncière et les capacités financières des acteurs de l'ESS.

Le choix des activités accueillies a été guidé selon les enjeux du territoire exprimés dans le manifeste "Pour un Territoire à Vivre"[68]:

- Santé et bien-être
- Transition écologique
- Développement d'une vie sociale et économique endogène

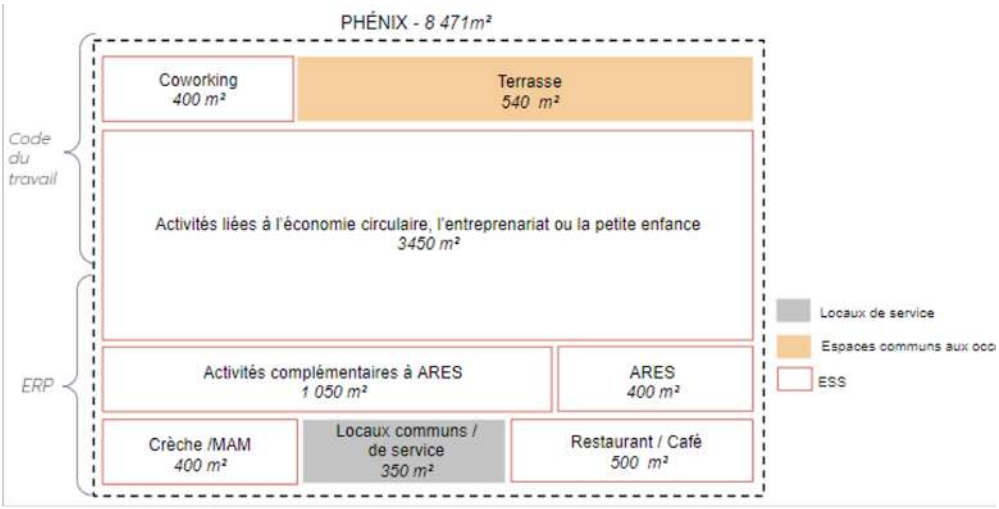
Ces enjeux ont ensuite été déclinés en quatre besoins :

- Accompagner le développement de l'entreprenariat local
- Accueillir des structures dédiées à la petite enfance et à la jeunesse
- Multiplier les espaces de rencontres par l'offre de restauration
- Favoriser l'économie circulaire en s'appuyant sur les ressources du territoire

Par ailleurs, le choix des activités s'explique aussi par la présence de structures déjà implantées dans la Plaine et répondant à ces besoins. La "Maison de l'ESS" renforcerait ces secteurs d'activités en proposant une nouvelle offre de locaux et en consolidant les logiques de réseaux.

Le Phénix jouant quasiment un rôle d'équipement public, le choix précis des activités à programmer est laissé à Plaine Commune qui pourrait lancer une procédure habituelle d'appel à projet.

Toutefois, afin de donner un exemple de scénario le plus complet possible, une répartition des activités a été envisagée, en fonction des contraintes bâtimentaires et des besoins des acteurs de l'ESS :



Coupe schématique de la répartition des activités envisagées dans le Phénix (scénario n°3), Auteur : M2 PROMU, 2024

68 ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE. Manifeste pour un territoire à vivre. Juin 2022.

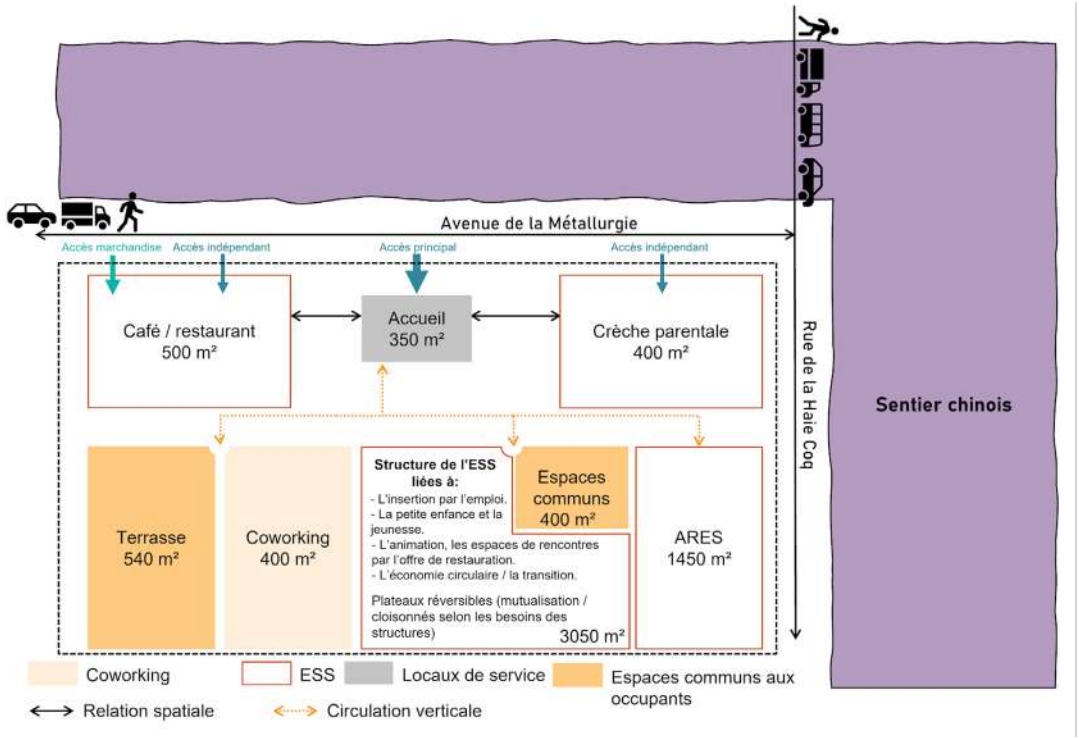
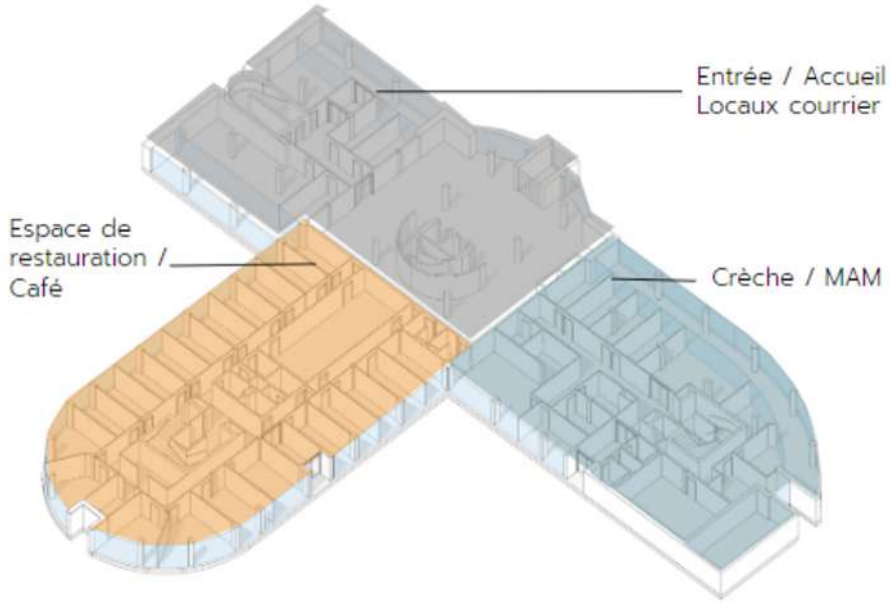


Schéma fonctionnel des espaces prévus dans le Phénix (scénario n°3), Auteur : M2 PROMU, 2024



Répartition de la programmation envisagée au rez-de-chaussée (scénario n°3), Auteur : M2 PROMU, 2024

Dans cette programmation, le lieu est géré par un gestionnaire dont le poste serait financé par Plaine Commune. Au-delà de l'accueil d'une cinquantaine d'acteurs de l'ESS au sein du bâtiment, il est toutefois préférable d'envisager la gestion du Phénix par une équipe composée de plusieurs gestionnaires.

En plus d'assurer la gestion technique, les formalités administratives d'entrées et sorties des occupants, ainsi que les liens avec Icade et Plaine Commune, le ou les gestionnaires ont aussi pour mission de favoriser l'appropriation de la Maison de l'ESS par les habitants de l'EPT. En effet, cette programmation induit des

apports au secteur de Plaine Commune, notamment par l'implantation d'un lieu dédié à la petite enfance en rez-de-chaussée. Plus spécifiquement, il s'agit d'une crèche parentale, une structure associative de petite taille (vingt-cinq places au maximum) accueillant des enfants âgés de 2 mois à 4 ans environ.
L'implantation d'une crèche se justifie notamment au travers de la lecture du PADD : « les capacités d'accueil de la petite enfance, très insuffisantes au regard de l'offre d'autres collectivités de la région, doivent être renforcées [...] ce qui favorisera par ailleurs l'accès à l'emploi des femmes »[69]. Cette crèche est principalement à destination des usagers du Campus Condorcet et des professionnels du sentier chinois au vu de sa capacité d'accueil, afin de favoriser la liaison entre ces différents publics du territoire de la Plaine. En effet, l'hébergement des tout-petits est l'un des rares leviers de mixité sociale existant.

Ce scénario est le seul qui peut intégrer un parcours résidentiel des acteurs, par la présence de pépinières d'entreprises ou encore de plateaux évolutifs. En effet, les acteurs peuvent trouver une réponse à l'évolution de leurs besoins en termes de locaux dans le temps, au fur et à mesure du développement de leur activité. De plus, il y aurait une vie collective forte, favorisée par la mise en place d'espaces communs dans les étages, mais aussi d'outils comme par exemple une charte des occupants.

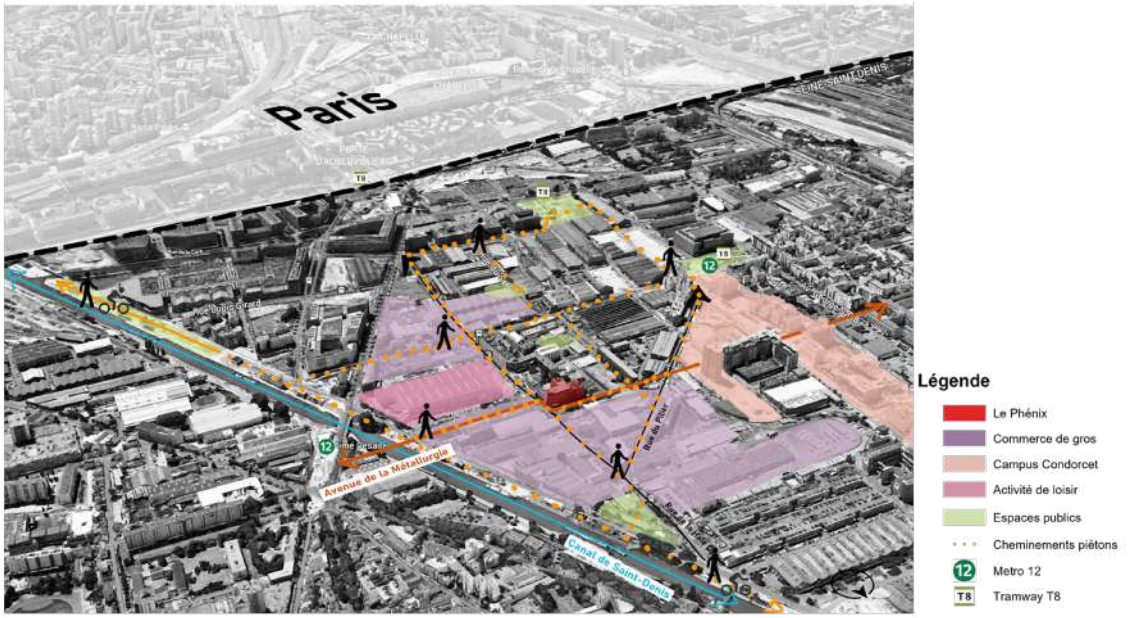
Dans ce scénario, les OAP telles que prévues dans le PLUi de Plaine Commune sont réalisées. Ainsi, l'avenue de la Métallurgie est entièrement rétrocédée et ouverte aux flux (piétons, cyclables et moteurs), que ce soit en journée ou de nuit. Il n'y aurait donc plus de barrières ou de digicodes limitant l'accès au bâtiment. Par ailleurs, la prolongation de cette avenue en direction du Canal Saint-Denis permet d'envisager la réalisation d'un parvis et d'espaces végétalisés devant l'entrée principale du Phénix, afin de l'insérer dans une continuité verte depuis le Campus Condorcet.

Pour ce qui est du montage financier, rappelons que le loyer de façade affiché pour le Phénix par Icade est de 270 euros par mètre carré, charges et taxes comprises. Au vu de la proposition d'Icade de réduire d'emblée le loyer à 240 euros par mètre carré, une négociation plus approfondie peut être envisagée pour abaisser davantage le loyer. Contracter un bail long pourrait être l'un des arguments à mobiliser pour inciter Icade à faire ce geste. La crise de la vacance tertiaire étant structurelle, le risque que le Phénix ne trouve pas de locataire avant de nombreux mois est à envisager. Ainsi, les conditions de location pourraient être assouplies et le loyer largement réduit. De plus, si le locataire se trouve être un acteur public, comme Plaine Commune, les garanties de paiement du loyer seront plus fortes en raison de son statut. En suivant la logique du scénario 2, abaisser le loyer à 110 euros charges et taxes comprises avec une occupation complète de l'immeuble revient à générer des loyers 23 fois supérieurs aux charges prévisionnelles pour l'année 2024 selon le calcul suivant :

$$\frac{(\textit{Loyer} \times \textit{surface du Phénix}) \times \textit{12 mois}}{\textit{Charges annuelles}} = \frac{(110 \times 8471) \times 12}{480\,000} = 23$$

69 ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE, Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Février 2020.

Ce montage économique largement porté par l'action publique, et plus particulièrement par Plaine Commune, se justifie par l'intégration du Phénix dans une trajectoire territoriale plus large. En effet, le secteur de la Plaine est amené à se transformer dans les années à venir, par la réalisation de plusieurs OAP (secteurs Pont de Stains et EMGP). Ces OAP prévoient notamment un traitement plus qualitatif le long du canal, ce qui en ferait un espace de promenade agréable et vecteur de flux piétons et cyclables. L'espace public serait également retravaillé qualitativement, plaçant le bâtiment du Phénix dans une position clé, à l'angle de deux rues et à proximité du canal. Plusieurs autres espaces publics devraient également mailler le secteur, permettant d'imaginer des cheminements piétons entre le canal et ces derniers, relevant encore une fois la position clé du Phénix.



Des cheminements piétons favorisés par la réalisation des OAP révélant la position clé du Phénix, Auteur : M2 PROMU, 2024

Ainsi, la nouvelle programmation bâtimentaire du Phénix constitue une première étape pour impulser la transformation du secteur. Bien que Plaine Commune ait fait savoir qu'acheter le bâtiment n'est pas envisageable, sa location temporaire permettrait d'être l'élément moteur d'une transformation du secteur. C'est pourquoi Plaine Commune pourrait contracter un bail à très longue durée, argument valable pour qu'Icade envisage une réduction du loyer. Puis, à terme, Plaine Commune se retirerait pour laisser la place à d'autres gestionnaires une fois la dynamique de transformation du secteur enclenchée et l'attractivité du Phénix retrouvée.

Ce scénario revêt l'aspect d'une véritable opportunité de projet urbain, voire d'un projet de territoire, qui doit s'envisager sur le long terme. De plus, il permet une intégration forte des activités de l'ESS sur Plaine Commune, ce qui nécessite néanmoins un portage public et politique de la part de l'EPT.

2.2.4. COMPARAISON ENTRE LES SCÉNARIOS

Afin de résumer les grandes caractéristiques des trois scénarios, ainsi que de pouvoir présenter leurs avantages et inconvénients dans une logique comparative, un tableau reprenant les différentes composantes des programmations a été élaboré:

	L'hôtel d'activités mixteS	L'immeuble RSE	La maison de l'ESS
Capacité des occupants à payer le loyer sans subventions d'un acteur tiers	Fort	Faible	Faible
Rôle de Plaine Commune	Faible	Faible	Fort
Les externalités positives locales	Fort	Fort	Fort
Ouverture sur l'espace public et impact sur le territoire	Faible	Moyen	Fort
Place faite à l'ESS dans la programmation immobilière	Moyen	Moyen	Fort

Tableau comparatif des trois scénarios de programmation, Auteur : M2 PROMU, 2024

Le projet favorisant le plus l'implantation des ESS reste le scénario n°3, "la maison de l'ESS". Cependant, ce scénario nécessite une implication forte de Plaine Commune, puisqu'il revêt l'aspect d'un véritable projet de territoire en attribuant au Phénix un rôle d'équipement public. Ce scénario s'inscrit également dans un temps d'action beaucoup plus long que les autres, puisqu'il intègre des éléments de transformation du secteur prévus à moyen/long terme dans des OAP.

Le scénario "l'immeuble RSE" laisse quant à lui moins de place à l'ESS par rapport au précédent. Toutefois, il permet de favoriser le développement économique des activités de l'ESS, grâce à l'action de la foncière mécène qui couvre une importante partie du loyer. De plus, le choix programmatique répond à une question prégnante à l'échelle du quartier : comment accompagner la transition écologique d'un secteur essentiellement tourné vers la commercialisation du textile en gros ?

Enfin, le scénario de "l'hôtel d'activités mixtes" est le plus simple à mettre en place puisqu'il ne nécessite pas de travaux particuliers, ni de financements directs d'acteurs publics ou privés. Cependant, il s'adresse uniquement à des acteurs ESS ayant des capacités financières solides, n'apportant pas de solutions aux acteurs éprouvant des difficultés financières dans la recherche de locaux.

CONCLUSION

Cette étude développe différentes pistes de réflexion permettant de concevoir des projets immobiliers d'activités alternatifs au marché classique, favorables à l'implantation d'acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) dans le territoire de Plaine Commune. Ces réflexions ont été alimentées par l'analyse de l'offre d'immobilier tertiaire vacante, des lieux d'implantation stratégique des activités ESS, des besoins du territoire et des acteurs de l'ESS à externalités positives sur le territoire. L'étude des besoins de ces derniers met avant divers freins et leviers d'accès à un immobilier adapté pour l'exercice de leurs activités.

Les acteurs de l'ESS rencontrent des difficultés dans la recherche de locaux, l'obtention de financements et l'accès aux baux souhaités. En effet, malgré un budget contraint, les structures de l'ESS souhaitent accéder à des locaux en bon état, offrant des surfaces de travail adaptées à l'activité, mutualisées ou indépendantes selon les besoins. Toutefois, les locaux répondant à leurs besoins sont rares et souvent bien au-delà de leurs moyens. La mise en place de tranches de loyers adaptées aux acteurs de l'ESS permettrait donc de faciliter l'accès à des locaux adéquats. Cependant, un autre problème se pose. Les structures peinent à savoir vers qui se tourner pour trouver des locaux. Instaurer un dialogue plus étroit avec les acteurs de l'immobilier et favoriser l'accompagnement des structures dans le montage de dossiers faciliterait cette recherche. Les grandes surfaces de locaux disponibles ne correspondent pas non plus aux surfaces recherchées par les acteurs de l'ESS. Ils sont rarement divisibles en dessous de 200m². De plus, les loyers sont souvent supérieurs à 180 euros du mètre carré, hors charges et taxes, alors que les structures ESS ne peuvent, à priori, accéder à des loyers dépassant 110 euros du mètre carré charges et taxes incluses.

Des pistes d'actions sont alors à explorer pour réduire le coût des loyers. Celles-ci incluent la mutualisation de locaux, la mise à disposition à titre gracieux par des acteurs publics ou privés, ou encore la négociation de franchises de loyers, qui est une pratique courante dans la location d'immobilier tertiaire.

Il est donc possible de jouer sur ce critère, à condition que les dossiers des structures ESS soient considérés par les agences immobilières. En effet, les acteurs du secteur immobilier ont tendance à décrédibiliser le secteur de l'ESS dans l'accès à la location.

Cela mène à s'interroger sur la logique de ces acteurs, qui semblent privilégier la vacance de locaux plutôt que la location à des acteurs de l'ESS. Plusieurs centaines de milliers de mètres carrés de locaux sont actuellement à louer sur la Plaine, parmi lesquels des bureaux et locaux d'activité situés dans certaines centralités, aux abords des arrêts de transport en commun structurant le territoire. La localisation de cette vacance peut surprendre, toutefois elle peut être une opportunité pour développer l'implantation d'acteurs de l'ESS sur le territoire. En effet, permettre aux structures de l'ESS de Plaine Commune d'accéder à ces locaux vacants peut devenir un des leviers à activer pour résoudre, ou du moins diminuer, la vacance tertiaire sur le territoire.

Toutefois, les actifs étant valorisés sur la base de leur localisation mais aussi sur leur niveau de loyer et leur occupation, la vacance a un impact sur la valeur du bien. Ainsi, en raison de faibles rentrées d'argents causées par l'absence, ou la réduction, du nombre de locataire, le taux de rendement de l'actif baisse, tout comme son taux de capitalisation, entraînant par effet domino une baisse de sa valeur. Cependant, les propriétaires immobiliers refusent de baisser les loyers facialement afin de ne pas dévaluer leurs actifs sur le marché, préférant consentir à une franchise de loyer négociée lors de la signature du bail. Mais cette action n'est pas suffisante, les loyers restant trop élevés pour les structures de l'ESS les plus précaires.

Les scénarios de programmation proposés sur le Phénix incluent donc des réflexions plus larges sur les modèles économiques permettant l'installation d'activités ESS.

Le Phénix, immeuble tertiaire détenu par Icade et situé au sein du Parc des Portes de Paris, constitue une opportunité pour l'implantation des activités de l'Économie Sociale et Solidaire. Vacant depuis 2 ans, il se situe non loin de la centralité constituée par la place du Front Populaire. Inséré dans un environnement urbain singulier, avec la présence du commerce de gros de vêtements du sentier chinois, le Phénix souffre cependant de ruptures urbaines formées par les grandes emprises foncières des EMGP et les absences de continuité de certaines voies routières Est-Ouest du territoire. En effet, alors que le territoire de la Plaine est globalement assez bien maillé, les abords du Phénix ne sont pas tous ouverts sur le reste de l'espace public. L'îlot dans lequel il s'insère ne dispose que d'un axe Nord-Sud ouvert à la circulation (rue de la Haie Coq), la voirie Est-Ouest existante entre le Campus Condorcet et le Phénix étant privée (avenue de la Métallurgie). Cette voie s'achève au niveau du Phénix et ne permet pas de rejoindre le Canal Saint-Denis, espace en cours de transformation avec la création d'aménagements piétons et cyclables sur les berges. Toutefois, la présence du Campus Condorcet, centre de recherche universitaire, et du CIFA, centre grossistes à Aubervilliers, génèrent des flux opportuns pour l'attractivité et la fréquentation du Phénix.

Étant un secteur à enjeux, le Sud de la Plaine, où se situe le Phénix, est visé par plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation qui encouragent à la réalisation de ces objectifs via la réduction des coupures urbaines identifiées. Au-delà des flux, le Campus Condorcet et le CIFA génèrent aussi des besoins auxquels pourraient répondre des structures de l'ESS. Ces besoins correspondent à la gestion des déchets textiles produits par les activités du sentier chinois ou à des besoins en matière de restauration. D'autres relatifs à la petite enfance peuvent aussi exister en raison de la faible offre de crèche sur le territoire et la volonté de Plaine Commune de la renforcer.

Ces besoins ont été intégrés dans trois scénarios de programmation qui se déploient à une double échelle : architecturale et urbaine. À partir des contraintes bâtimentaires actuelles, les trois scénarios élaborés proposent des transformations plus ou moins lourdes, du maintien du bâtiment dans son état actuel jusqu'à la mise en place d'un étage supplémentaire en classification ERP.

Construits autour d'un critère de montage économique, les scénarios font varier la place qu'ils accordent à l'ESS (surfaces dédiées dans le bâtiment par rapport aux surfaces occupées par des entreprises classiques), le type et nombre de besoins auxquels ils répondent et les interventions sur l'environnement urbain ainsi que l'échelle d'impact (abords immédiats, quartier, EPT).

Le critère économique est crucial dans le choix des activités programmées. En effet, certains acteurs de l'ESS faisant part de difficultés financières dans l'accès à l'immobilier, ne peuvent pas accéder au bâtiment actuellement. Le loyer mensuel a priori acceptable pour la foncière, de 240 euros/m² charges et taxes comprises, est trop élevé pour des structures ne pouvant pas dépasser 110 euros/m². En prenant en considération ces données économiques, les scénarios de programmation ont été élaborés en intégrant les besoins des acteurs de l'ESS ainsi que la vocation urbaine du bâtiment.

"L'hôtel d'activités mixtes" exclut les acteurs de l'ESS précaires. La mutualisation du coût des espaces communs du plateau, suggérée par les acteurs ESS interrogés, permet toutefois de réduire légèrement le loyer. Dans les deux autres scénarios les loyers sont réduits grâce à l'intervention d'acteurs prenant en charge une partie de celui-ci.

"L'immeuble RSE" s'appuie sur la responsabilité sociétale des entreprises pour encourager des grandes entreprises à soutenir le développement de l'ESS dans les territoires. Dans le cas précis du Phénix et de la Plaine, Icade pourrait jouer un rôle de "mécène" au titre de sa politique RSE. Déjà engagée dans le financement et le développement d'activités de tri des déchets et de réemploi, la foncière pourrait louer des locaux à prix réduit (110 euros/m²) à des structures de l'ESS engagées sur ces segments. L'idée de créer une ressourcerie répond également à un besoin prégnant du quartier : réduire les déchets. En effet, le sentier chinois produit d'important déchets textiles qui pourraient être réemployés, favorisant ainsi l'économie circulaire et, la création d'une offre d'emploi destinée aux publics les plus touchés par le chômage et l'aménagement d'espaces de rencontre et d'échanges, conformément aux actions identifiées dans la grille des externalités positives. Ce scénario, impliquant la réalisation de travaux assez légers, participe donc au développement économique endogène à l'échelle du quartier, en s'appuyant sur les ressources existantes que sont le sentier chinois et le Campus Condorcet.

Enfin, "La maison de l'ESS" serait un lieu de référence de l'Économie Sociale et Solidaire à la Plaine. Entièrement dédié aux activités de l'ESS, ce scénario ne peut qu'être subventionné par un acteur public pour permettre l'accueil d'acteurs variés et fragiles économiquement. La signature d'un bail long permettrait de réduire le loyer demandé par le propriétaire. L'acteur public, ici Plaine Commune, devrait tout de même prendre en charge une partie du loyer pour proposer des locaux à 110 euros/m² aux structures de l'ESS, qui occuperaient ici l'ensemble du bâtiment afin d'avoir un impact à l'échelle de l'EPT.

Par ailleurs, dans ce dernier scénario, des transformations urbaines importantes accompagnent la location du Phénix. En effet, deux OAP sectorielles prévoient de nombreux changements autour du Phénix. Il occupe une place stratégique pour impulser la dynamique de transformation à venir : rétrocession de l'Avenue de la Métallurgie située devant le bâtiment, ouverture des berges du Canal Saint-Denis et création d'un

franchissement vers l'autre rive d'Aubervilliers. La présence d'ESS dans ces locaux, en partie accessibles au public, pourrait permettre de faire affluer davantage d'habitants de la Plaine mais aussi de l'ensemble de l'EPT dans l'îlot morphologique, aujourd'hui marqué par son caractère monofonctionnel.

Les deux autres scénarios impliquent moins de transformations urbaines. Afin de permettre l'approvisionnement de la ressourcerie en textiles, le scénario de "L'immeuble RSE" propose l'ouverture de l'Avenue de la Métallurgie, voie actuellement privée, en journée aussi bien aux véhicules motorisés devant y accéder, qu'à l'ensemble des piétons. Pour sa part, "L'hôtel d'activités mixtes" n'induit pas d'action sur les abords du Phénix.

Ces trois scénarios qui cherchent à adapter un bâtiment tertiaire vacant aux besoins en immobilier des acteurs de l'ESS montrent l'importance du critère économique dans cette mission. En plus de pistes de montages économiques, ils proposent aussi des aménagements intérieurs et modes de gestion recherchés par les acteurs de l'ESS. En effet, la mutualisation de plateaux, en plus de réduire les coûts de location, présente l'avantage de proposer aux structures des surfaces sur mesure et évolutives selon l'évolution de leurs besoins. Ce type de mise en commun de locaux permet aussi de renforcer des liens et réseaux d'acteurs ESS. La mutualisation peut s'accompagner de la mise en place d'un mode de gestion favorable au développement d'une vie commune entre les occupants et de services personnalisés (accompagnement administratif, etc.) qui peuvent faciliter la recherche et l'appropriation des locaux par les acteurs de l'ESS.

Conçus pour être réplicables, les principes programmatiques de ces scénarios peuvent être repris pour guider les phases de montage économique et opérationnel de la programmation d'autres immeubles tertiaires vacants dans le but de les adapter aux besoins des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire. Sur des territoires aux caractéristiques différentes (soutien moindre de la collectivité à l'ESS, quartier d'affaires de moindre importance, ressources financières des acteurs ESS plus ou moins importantes, etc.), les spécificités locales devront être prises en compte pour adapter la programmation détaillée et créer un impact significatif pour l'Économie Sociale et Solidaire.

Remerciements

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à cet atelier :

Nous souhaitions d'abord remercier nos enseignants encadrants Clément Orillard et Hélène Dang Vu pour leur accompagnement, leur soutien et leurs encouragements au cours de ces mois de travail.

Nous remercions aussi nos commanditaires, l'EPT Plaine Commune représenté par Brice Philippon et l'association Surface+Utile représentée par Paul Citron, non seulement pour la commande qu'ils nous ont confiée, mais aussi pour leur disponibilité et leur contribution importante à ce travail.

Nous tenions enfin à remercier toutes les personnes qui ont accepté de donner du temps pour répondre à nos questions et qui nous ont aidé pour la réalisation de cet atelier.

Enfin, nous remercions l'ensemble des étudiants qui se sont impliqués dans cette étude.

ANNEXES

1. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ENTRETIENS

Structure	Personne consultée	Poste	Sujets abordés	Date	Phase
Les Marmites Volantes	Auriane DELMAS	Co-fondatrice	Fonctionnement, apports et besoins de la structure	20/11/2023	1
Emergence 93	Charlotte PRANDO	Directrice	Fonctionnement, apports et besoins de la structure	16/11/2023	1
Le Pôpe (Pôle Petite Enfance)	Aurélie JEAN	Cheffe de projet Petite Enfance	Fonctionnement, apports et besoins de la structure	13/11/2023	1
Plaine Commune	Océane HERROU	Chargée de mission développement de l'ESS	Comprendre les caractéristiques de l'ESS sur le territoire de Plaine Commune ainsi que la politique mise en place en faveur de l'ESS par l'EPT	20/10/2023	1
JLL	Benjamin DOHIN	Responsable transaction Industriel	Logique des bailleurs/propriétaires dans la gestion de la vacance immobilière, pistes pour l'implantation des acteurs de l'ESS	11/12/2023	1
Reveal Developpement	Corinne THOMAS	Directrice d'agence	Logique des bailleurs/propriétaires dans la gestion de la vacance immobilière, pistes pour l'implantation des acteurs de l'ESS	23/11/2023	1
ICADE	Samir FERNANE	Asset Manager	Echange sur la question des charges du Phénix et les marges de manoeuvre dans la programmation économique	04/01/2024	2
ICADE	Olivier GUILLOUET	Directeur de l'aménagement	Présentation du Parc des Portes de Paris et du Phénix dans le but de comprendre le bâtiment, ses spécificités et les enjeux environnants	14/12/2024	2

Plateau Urbain	Emmanuel LATOUR	Responsable développement	Logiques de valorisation de l'immobilier économique Aménagement, choix des structures, ouverture des lieux de l'ESS aux habitants et types de contrats d'occupation	22/01/2024	2
Plateau Urbain	Alice GENDRE	Directrice opérationnelle adjoint Ile-de-France	Choix et missions du ou des gestionnaires exploitants de lieux de l'ESS Conseil sur l'attribution des loyers et la mise en place de politique de prix différenciée Parcours résidentiel des structures	15/01/2024	2
Soletdev	Jérôme FLOT	Fondateur et directeur de projets	Confrontation des pistes programmatiques aux actions généralement développées dans le montage opérationnel et financier des projets d'immobilier solidaire	22/12/2023	2
Surface + Utile	Paul CITRON	Fondateur de Surface + Utile et co-fondateur de Plateau Urbain	Logiques de valorisation de l'immobilier économique et crise de l'immobilier tertiaire Montage économique	11/01/2024	1 et 2

2. FICHES DES ACTEURS DE L'ESS

ÉMERGENCE 93



"Les réalités de ce qu'on peut payer et ce qu'on voudrait, c'est deux mondes. Mais c'est un problème global dans le social, on a déjà du mal à payer des salaires."

Créée en 2017, l'association Émergence 93 mène des actions d'accompagnement pour les personnes désocialisées issues des quartiers de la Seine Saint-Denis (suivi carcéral, remobilisation à l'emploi par un chantier d'insertion de lavage automobile, accueil de jour, etc.).

2017 — Travail dans la rue (pas de local)

???? — Concession d'un local partagé par la mairie d'Aubervilliers

2022 — Location d'un nouvel espace

2023 — Discussion pour intégrer le pôle ESS de Saint-Denis, recherche d'un nouveau local plus grand et d'emplacements pour du lavage automobile

Besoins identifiés en termes d'immobilier	Emplacements pour une activité de lavage automobile	Espace convivial, idéalement un pavillon, pour un accueil de jour
Freins identifiés en termes d'immobilier	Capacité financière	Préférence pour l'achat que pour la location

LE PÔPE

PARCOURS RÉSIDENTIEL DU PÔPE

- Pas de locaux fixes, les membres travaillent à distance
- 1ers locaux temporaires dans la pépinière d'entreprises l'Atrium à Montreuil
- Déménagement à l'Usine des Transitions à Noisy-le-Sec
- ... puis dans les locaux actuels à Bobigny
- Utilisation des locaux de la SFMAD à Epinay-sur-Seine et de la MAM d'Orge Mômes à Epinay-sur-Seine

"Aujourd'hui, seulement 2 enfants sur 10 ont une place en garde, c'est dire l'importance du défi à relever ! "

Le Pôpe répond au double problème de la faiblesse de l'offre de garde d'enfants en Seine-Saint-Denis et au manque de professionnels travaillant dans ce domaine. L'association accompagne la création de maisons d'assistante maternelle, de micro crèches et de divers projets autour de la petite enfance. Elle a créé le premier incubateurs d'assistante maternelle ayant accueilli plus de 15 projets de MAM. En appui de son réseau de partenaire, l'association forme les professionnels de la petite enfance et organise des salons et forums.

2014 — Création de l'association

2020 — Création de l'incubateur Créa'Mam

2023 — L'association lauréate PTCE de la petite enfance

Demain — **Plusieurs projets en réflexion :**
- La création d'un 3ème poste
- La mise en place d'une formation pour les assistante maternelle
- Etendre l'accompagnement à la création de MAM à Saint-Denis et dans d'autres territoires
La mutualisation de matériel pédagogique

Besoins identifiés en termes d'immobilier	Pour les MAM et micro-crèches : des locaux de 70 à 120 m² ayant un espace extérieur, proches des lieux de travail des parents	Un outil pour faciliter le lien entre les acteurs de l'ESS et les bailleurs sociaux
Freins identifiés en termes d'immobilier	Les information sur l'offre immobilière disponible peu accessibles	Le manque de garantie de l'engagement des bailleurs et des communes jusqu'à l'ouverture des projets

LES MARMITES VOLANTES

« Au départ tout le monde nous a pris pour des zinzins [...] Il y a plein de choses à faire pour que l'entreprise soit à la hauteur des enjeux. »



Source : site internet des Marmites Volantes
https://www.marmitesvolantes.fr/

Cette entreprise agréée ESUS mènent différentes activités de restauration : la gestion de deux restaurants et une cafétéria étudiante, la livraison de repas chauds en entreprise ainsi que d'une offre de restauration collective dans les établissements scolaires.
L'histoire des Marmites Volantes est inscrite autour de 4 engagements :
•Un approvisionnement responsable
•0 déchet, toutes les activités sont consignées
•La mobilité douce, tout à vélo qui sont à la propriété de l'entreprise avec des livraisons faites par des salariés de l'entreprises (y compris pour 400 personnes à l'hôtel de ville)
•L'engagement social : des recrutements inclusifs.

2012 — Création et ouverture du premier restaurant

2015 — Ouverture d'un 2ème restaurant à Montreuil

2021 — La crise de la Covid entraine la fermeture du 2 restaurants

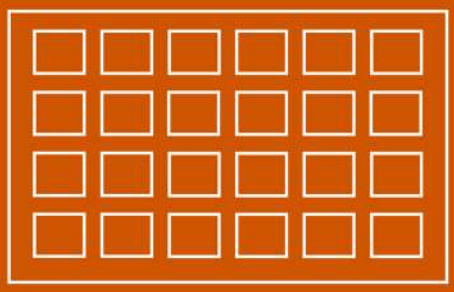
2022 — Les Marmites quitte la cuisine en colocation des Camionneuses à Porte de la Chapelle. L'entreprise s'installent dans leurs propres locaux, dans le quartier Pleyel à Saint-Denis

Développement de l'activité de restauration scolaire →

Besoins identifiés en termes d'immobilier	Des locaux de 400m² de surface, en RDC avec une entrée et une sortie distinctes	La mise en place d'un outil pour accéder facilement aux informations sur les locaux disponibles
Freins identifiés en termes d'immobilier	Le temps long nécessaire à l'ouverture d'une nouvelle cuisine ou d'un nouveau restaurant	Un lien plus étroit avec les communes pour le développement de nouveaux projets

3. TYPOLOGIE DE L'OFFRE IMMOBILIÈRE TERTIAIRE À LA PLAINE

ILOT TERTIAIRE





Lendit Lumière, Rue André Campra, Saint-Denis
Source : JLL

CARACTERISTIQUES

Les îlots tertiaires sont des immeubles comprenant uniquement des surfaces destinées à l'installation d'activités de bureau dans les étages. Leur rez-de-chaussée est souvent constitué d'un hall qui sert d'espace d'accueil et d'accès vers les étages. Ils disposent d'espaces communs en leur coeur.

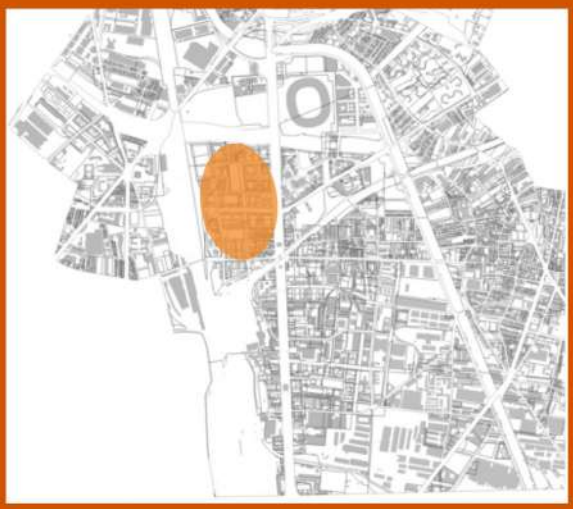
Propriété d'un bailleur ou de l'entreprise qui y installe ses bureaux, l'îlot tertiaire dispose d'aménités pour les salariés y travaillant telles que restaurants d'entreprise, cafétérias, espaces bien-être et abris vélo ou parking.

Il peut aussi être ouvert sur l'espace public avec des surfaces commerciales en rez-de-chaussée.

ENJEUX POUR LES ESS ET LOCALISATION

Les ESS font part de besoins en espaces de bureaux allant de 40 à 200m2, or les surfaces disponibles à la location ne sont pas toujours divisibles pour de "petits besoins". Toutefois, lorsque c'est le cas, les loyers peuvent s'élever à 220 euros du mètre carré dans un îlot tertiaire. Ce coût est supérieur à celui décrit comme acceptable par de nombreux acteurs ESS.

Deuxièmement, l'entretien de l'immeuble, de ses espaces verts, des ascenseurs, les dépenses relatives aux fluides et de sécurité sont des dépenses pouvant peser lourd dans le budget des acteurs. En effet, selon les types d'immeubles, ces dépenses communes peuvent aller de 35 à 78€ du m2, avec une valeur médiane à 45€.



Carte : Localisation principale des îlots tertiaires
Réalisation : Atelier M2 PROMU

Exonérer les acteurs ESS de ces coûts permettrait de simplifier leur accès à des locaux au sein d'îlots tertiaires.

Par ailleurs, certaines activités nécessitent aussi des espaces de stockage qu'il est rare de trouver dans des immeubles tertiaires.

HÔTEL D'ACTIVITÉ



Hôtel d'activité, Rue de La Croix Faron, Saint-Denis
Source : Atelier M2 PROMU

CARACTERISTIQUES

Un hôtel d'acivité, est une plateforme de bureaux et d'ateliers qui proposent des solutions d'hébergement aux sociétés en développement. La durée de l'hébergement peut varier en fonction des besoins des organismes demandeurs entre quelques mois et plusieurs années. L'hôtel d'activité permet de consolider le développement des entreprises et de pérenniser leur activité. Il s'agit d'un produit qui regroupe l'accès à des bureaux et à des ateliers.

La puissance publique est à l'origine de ces structures qui visent à accompagner les entreprises dans leur développement.

Ces espaces ne sont pas adaptés à des activités de vente de détail, mais peuvent servir de base pour les entreprises ayant besoin de bureaux et de surfaces de stockage.

ENJEUX POUR LES ESS ET LOCALISATION

Les ESS présentant des besoins en bureaux et surfaces de stockage peuvent se diriger vers ce type de locaux qui permet de regrouper sur un même site plusieurs activités et de disposer de grandes surfaces ainsi que d'un accès de livraison.

Dédiés aux entreprises en croissance, les hôtels d'activité peuvent jouer le rôle de tremplin ou être une phase transitoire dans le parcours résidentiel des structures ESS vers l'accession aux locaux les plus en adéquation avec leurs attentes.



Toutefois, cette offre ne s'accompagne pas d'un soutien aux acteurs qui souhaitent faire croître leur activité, contrairement aux pépinières et incubateurs.

Les acteurs ESS formulent un besoin en locaux correspondant à ceux offerts dans les hôtels d'activité mais ont des difficultés à connaître les locaux auxquels ils pourraient prétendre, les éclairer dans cette recherche semble donc indispensable.

Carte : Localisations principales des locaux d'activité dont hôtel d'activité
Réalisation : Atelier M2 PROMU

LOCAL COMMERCIAL
en pied d'immeuble



Commerce, Rue du Landy, Saint-Denis
Source : Atelier M2 PROMU

CARACTERISTIQUES

Les locaux commerciaux sont les espaces destinés à accueillir des activités de commerce, c'est-à-dire de vente directe de bien et/ou de services.

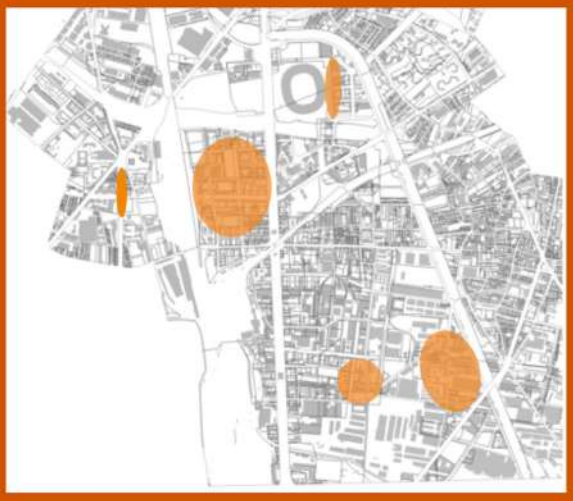
Les locaux commerciaux peuvent se trouver en rez-de-chaussée des immeubles tertiaires, ou d'habitation, quelle que soit leur superficie. Selon l'emprise au sol du bâtiment et son implantation par rapport à la rue, il est possible de trouver plusieurs cellules commerciales au pied d'un même immeuble.

Ces locaux peuvent être propriété de bailleurs, de l'entreprise ou du promoteur possédant l'immeuble, ou encore de foncières.

ENJEUX POUR LES ET LOCALISATION

Les ESS engagés dans des activités de vente (épiceries solidaires, économie circulaire et réemploi par exemple) peuvent être intéressés par des locaux en pied d'immeubles à condition qu'ils soient situés au plus près des habitants.
Selon les ambitions des acteurs ESS visés, locaux situés en pied d'immeuble d'habitation constitueront en effet un atout par rapport à ceux situés en pied d'immeuble de bureaux qui seront davantage fréquentés par les salariés, surtout si les secteurs d'habitat en sont éloignés.

La visibilité de ces cellules donnant sur l'espace public sont un avantage pour la croissance de l'activité des ESS concernés.



Carte : Localisations principales des rez-de-chaussée commerciaux
Réalisation : Atelier M2 PROMU

Les locaux portés par des foncières solidaires pourraient intéresser les acteurs ESS en raison notamment de l'accompagnement qu'elles fournissent, accompagnement décrit comme défaillant par les acteurs interrogés en quête de locaux sur le marché libre, et des coûts modérés des loyers proposés.

PARC TERTIAIRE





Parc des Portes de Paris, Saint-Denis/Aubervilliers
Source : Atelier M2 PROMU

CARACTERISTIQUES

Les parcs tertiaires sont des zones de grande superficie dans lesquelles sont implantés de multiples bâtiments visant à accueillir des activités variées. On peut y trouver, selon la programmation de ces zones, des immeubles de bureaux, avec ou sans surfaces commerciales en rez-de-chaussée, des entrepôts, des locaux d'activité, des hôtels ou encore des équipements sportifs et des espaces verts, en faisant des villes dans la ville.

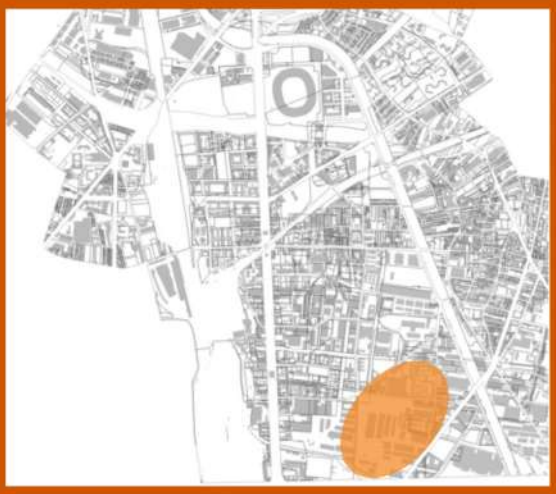
Ces parcs peuvent être assez fermés sur l'espace public lorsqu'ils sont cloturés ou bien ouverts avec le passage de transports en commun en leur sein.

Propriétés de grandes foncières qui jouent aussi le rôle de bailleur, certains bâtiments en leur sein peuvent toutefois être achetés par des entreprises.

ENJEUX POUR LES ESS ET LOCALISATION

Les ESS engagés dans des activités de vente (épiceries solidaires, économie circulaire et réemploi par exemple) à destination des salariés notamment peuvent être intéressés par des locaux en pied d'immeubles.

Les besoins en bureaux allant de 40 à 200m2 peuvent aussi être satisfaits si les surfaces disponibles sont divisibles. La présence de locaux alliant bureaux et surfaces de stockage est un atout pour les ESS qui mettent en avant ce besoin. Toutefois, les loyers peuvent s'élever à 250 euros du mètre carré, montant trop élevé pour les acteurs les plus précaires.

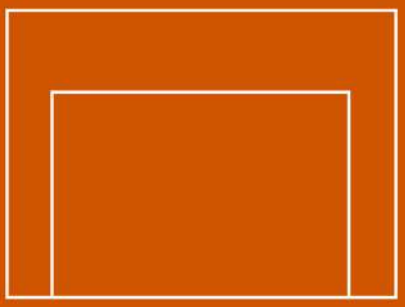


Dans le cas du parc tertiaire se pose la question des coûts collectifs d'entretien et de sécurité du site, comme dans le cas de l'ilot tertiaire. Ces coûts vont faire grimper le montant total du loyer pour des acteurs déjà en difficultés financières parfois.

Travailler sur l'abaissement des charges pourrait permettre aux acteurs souhaitant louer leur locaux de s'implanter dans le Parc.

Carte : Localisation du parc tertiaire des Portes de Paris
Réalisation : Atelier M2 PROMU

ENTREPOT





Entrepot, Saint-Denis
Source : Geolocaux

CARACTERISTIQUES

Les entrepôts, bâtiments d'une hauteur libre d'au moins 5,50 mètres, permettent de déployer des activités de stockage et/ou d'expédition de marchandises. Disposant d'espaces de chargement, d'aires de manoeuvres et parfois de bureaux, ces bâtiment sont de grande superficies. Il sont donc dédiés à des fonctions logistiques.

Ces bâtiments sont souvent situés aux marges des villes, ou sont concentrés dans un même secteur, généralement peu ouvert sur la ville.

ENJEUX POUR LES ESS ET LOCALISATION

Les ESS présentant des besoins en surfaces de stockage et pour implanter des machines volumineuses tel que c'est le cas pour des activités de recyclage, sont amenés à rechercher des entrepôts. Les acteurs cherchent des lieux qu'ils pourront occuper de manière pérenne, les machines utilisées étant difficile à déplacer.

Ainsi, la garantie d'accès à des baux durables avec des loyers pouvant être supportés par les acteurs étant peu mobiles est la clé de l'investissement de ces entrepots par les structures ESS. On peut aussi imaginer que plusieurs acteurs fassent le choix de partager un entrepot si les surfaces proposés sont en inadéquation avec leurs besoins.



Carte : Localisation principale des entrepots
Réalisation : Atelier M2 PROMU

En effet, la mutualisation est une stratégie appliquée par les acteurs afin de pouvoir accéder aux locaux recherchés dans le cas où les surfaces proposées seraient trop importantes pour une seule structure.

Benchmark des « lieux de l'ESS »

Atelier PROMU 2024

5 « lieux de l'ESS » étudiés :

- Le PHARES (Ile-Saint-Denis)
- Le Quadri (Rennes)
- Le Mundo M (Montreuil)
- Le Cité+ Réalis (Montpellier)
- Le Solilab (Nantes)

Cité+ Réalis (Montpellier)





Sources :

REGION OCCITANIE, *Réalis, l'entreprenariat engagé en Occitanie*, [en ligne], [sans date], [consulté le 26/02/2024]

Disponible sur : https://www.laregion-realis.fr/

Cécile CHAIGNEAU, *ESS : pourquoi le Pôle Réalis va essaimer sur l'ex-Midi-Pyrénées*, [en ligne], 19 novembre 2019, [consulté le 26/02/2024]

Disponible sur : https://objectif-languedoc-roussillon.latribune.fr/economie/reseaux/2019-11-19/ess-pourquoi-le-pole-realis-va-essaimer-sur-l-ex-midi-pyrenees-833456.html

Surface :

3 500 m²

Occupation

94 entreprises dans les secteurs suivants :
- agricole,
- agroalimentaire,
- audiovisuel,
- bancaire et financier,
- bien-être,
- commerce,
- communication des médias,
- environnement,
- logistique et transports,
- loisirs et tourisme,
- numérique,
- recherche,
- ressources humaines,
- santé,
- services à la personne,
- sport,
- électronique,
- énergie

Montage économique

Le pôle aura nécessité un investissement de 10,5 M€, financé par la Région à hauteur de 8 M€, et par le Feder, à hauteur de 2,5 M€.

Cité+ (Réalis) Montpellier

Bureaux et ateliers permanents

- **Typologie :**
  - Bureaux de 14 à 53 m2
  - Ateliers avec mezzanine de 70 à 150 m2
- **Conditions d'accès :**
  - entreprises en création de moins de 3 ans liées par une convention d'accompagnement avec REALIS
  - entreprises en développement de plus de 3 ans liées par une convention d'accompagnement avec REALIS
  - désirer s'implanter sur le territoire régional
  - être en capacité de s'acquitter des loyers
- **Tarifs :**
  - Entreprises en création : 156€ HT/mois
  - Entreprises en développement : 182€ HT/mois
  - Charges : 30%

Bureaux partagés permanents

- **Typologie :**
  - Bureaux de 30 m2 soit 10 à 15m2 par entreprise
- **Conditions d'accès :**
  - entreprises en création de moins de 3 ans liées par une convention d'accompagnement avec REALIS
  - entreprises en développement de plus de 3 ans liées par une convention d'accompagnement avec REALIS
  - désirer s'implanter sur le territoire régional
  - être en capacité de s'acquitter des loyers
- **Tarifs :**
  - Entreprises en création : 12€ HT/m2
  - Entreprises en développement : 14€ HT/m2
  - Charges : 30%

Autres espaces

- 7 salles de réunion allant d'une capacité de 6 à 150 personnes
- 2 espaces de coworking de 4 et 6 postes

Le Solilab (Nantes)






Sources :

LES ECOSSOLIES, *Le Solilab : le lieu totem de l'ESS à Nantes* [en ligne], [sans date], [consulté le 26/02/2024] Disponible sur : https://www.ecossolies.fr/solilab/

SAMOA, *Solilab*, [en ligne], [sans date], [consulté le 26/02/2024] Disponible sur : https://www.iledenantes.com/operations/solilab/

LIEUX COMMUNS, *Le Solilab, le lieu « totem » de l'économie sociale et solidaire*, [en ligne], [sans date], [consulté le 26/02/2024] Disponible sur : https://www.lieuxcommuns.coop/Decouvrir_Le_Solilab.GB.htm

Le Solilab (Nantes)

Surface

Plus de 2000 m² d'espaces de travail

« Espace d'expérimentations en permanente évolution, laboratoire d'innovations sociales et environnementales, tiers-lieu, point de rencontre entre ceux qui travaillent et consomment autrement… Le Solilab, c'est tout cela en même temps ! »

Etape de mises en place du projet

2004
Création du réseau des Ecossolies

2007
Lancement du projet

2010
La SAMOA devient propriétaire du terrain repéré pour le projet et engage les travaux

2013
Création de la coopérative Lieux Communs et réalisation des premiers investissements

2014 : Ouverture

Occupation

- **135 structures occupantes** des secteurs suivants :

- Agriculture, circuit court et alimentation
- Art, artisanat et culture
- Commerce équitable et solidarité internationale
- Communication, médias et numérique
- Conseil et accompagnement
- Déchets, ressources et réemploi
- Emploi et formation
- Habitat et énergies
- Santé, mobilité et bien être
- Service à la personne

- Des entreprises qui organise ponctuellement un temps fort
- Le café-restaurant du Solilab
- Un magasin collectif de réemploi de 400m²
- Une pépinière expérimentale et participative
- Organisation du marché paysan de l'Ile (les mardis de 16h00 à 19h00 sous la halle)
- Un espace bien être avec différents salons de massage

Les espaces mutualisés

- 46 postes de travail en coworking
- 8 salles équipées à géométrie variable
- 530m² d'espaces de stockage
- Conciergerie de services mutualisés
- Une grande halle (organisation de salon, conférence…)

Les espaces privatifs

- 60 bureaux en location

Insertion urbaine

- Localisation au cœur de l'Ile de Nantes
- Chrono bus C5 arrêt "Hangar à Bananes »
- Navibus N2 liaison entre "Bas Chantenay" et "Hangar à Bananes"
- Parking gratuit aux alentours
- Station Bicloo "Hangar à Bananes« / Point de halte cycliste : le Solilab se trouve au cœur des parcours cyclistes de la région et de la ville de Nantes. Pour les cyclistes, le lieu propose :

- Un point d'eau
- Un point de réparation et réglages vélo
- Un accès à des sanitaires / douches (jeton à retirer)
- Une consigne à bagages

Le Solilab (Nantes)

Acteurs du projet

Conception du lieu : **les Ecossolies, avec son réseau d'adhérents et Nantes Métropole**, (dessin des grandes activités, du modèle de fonctionnement et du modèle économique)

La SAMOA : propriété du lieu et travaux de réhabilitation et d'aménagement

Ecossimo : gestionnaire, locataire pour une durée de 12 ans jusqu'en 2026

Montage économique

Financements
SAMOA : travaux de réhabilitation et d'aménagement : 5,2 millions d'EUR

Loyer / charge / taxe des acteurs de l'ESS :
- Location d'un bureau privatifs/ mois : bureau de 13m² → 212,40 € HT / Bureau de 26 m² : 424,84 € HT
- Location d'un espace de stockage : commun/ mois : 5,28 € HT m² / box → 6,58 € HT m² / Containers → 136,49 € HT m²
- Location d'un bureau partagé/ mois : temps plein → 150€HT / mi-temps → 84 € HT

Mode d'organisation collectifs

- Création de la SCIC Lieux Communs pour 2 raisons principales : garantir une gestion coopérative du lieu et aboutir un vrai modèle économique, viable et pérenne pour Le Solilab

Pour les Ecossolies, le format associatif ne permet pas d'assurer la gestion commerciale du lieu
Travail en commun de 4 catégories d'associés : fondateurs, partenaires, salariés, locataires de bureau

Missions de la SCIC :
- Gestion, exploitation et animation du lieu
- Services et solutions ESS pour les chantiers de l'Ile de Nantes
- Foncière de l'ESS
- Etude, conseil et transfert de savoir

- Différents services proposés aux occupants : copieurs mutualises, Wifi privatif gratuit, vélos en prêt…

Le PHARES (Ile-Saint-Denis)







Sources :

Site internet de l'association Halage, [en ligne], [sans date], [consulté le 26/02/2024]

disponible sur : https://www.halage.fr/phares

Le PHARES (Ile-Saint-Denis)

Surface

- **1 350m²**
- **800 m² d'espaces de travail**
- **Bâtiment de 3 étages**

Les espaces mutualisés

- Salles de réunion
- Réfectoire
- Coworking
- Ateliers

Les espaces privatifs

Entre 10 et 100 m²

Services complémentaires :

internet, téléphone, reprographie, affranchissement

Trois programmes d'accompagnement proposés :
- Cotravail solidaire
- PEPITE, Pépinière des idées du territoire
- Coopérative éphémère de service

Occupation

16 entreprises de l'ESS (associations, entreprises, entrepreneurs) sur les thématiques suivantes :
- Education populaire
- Consommation Durable
- Insertion par l'activité économique
- Produits biologiques
- Formation pour adultes
- Soutien à la création d'entreprise

Dossier de candidature pour les porteurs de projets à déposer sur la Plateforme internet de l'Arc de l'innovation
cinquantaine de permanents, près de cent quarante salariés en insertion, une
centaine de stagiaires en formation et plus d'une centaine d'adhérents / bénévoles.

Chantiers écoles sur les chantiers de la petite ceinture (Etude et chantier IdF et asso halage)

Insertion urbaine

Le PHARES est inclus dans **l'Arc de l'innovation «** laboratoire urbain et social de l'innovation. »

Desserte en transports
Tramway 1 - L'île-Saint-Denis
BUS 237 - René et Isa Lefevre
RER D – Saint-Denis
Ligne H – Saint-Denis

Etape de mises en place du projet

1990
Collectifs de citoyens

2001
Acquisitions de locaux par l'association Halage et **Ouverture du Phares**

2013
Travaux de rénovation et arrivée de nouvelles structures. Le PHARES devient un PTCE (Pôle Territorial de Coopération Economique)

2013 / 2014
Création de 2 postes de chargé de développement et d'animation du pôle

2015
Création de la SCIC Cité PHARES

Le PHARES (Ile-Saint-Denis)

Acteurs du projet

- L'association Halage (propriétaire)
- SCIC Cité PHARES (gestionnaire)
- + de 40 partenaires de l'ESS dont AVISE, le CRESS Idf, la Macif, le Crédit Mutuel…
- + de 60 partenaires Institutionnels dont Plaine Commune, l'Europe, la CAF…
- + de 20 partenaires de l'économique classique dont Vinci, I3F, Véolia, la SNCF…

Loyer

- **Bureau privatif** : 19€/m²
- **Cotravail** : 128€/poste de travail
- **Atelier** : 10€/m²

(Tarifs HT pour les structures fiscalisées et TTC pour les structures non fiscalisées)

Charges annuelles, électricité et chauffage comprise dans le loyer

Mode d'organisation collectifs

- **Organisation en SCIC**

- **Des objectifs et valeurs commun à tous les habitants :**
- Valeurs écologiques et solidaires affirmées
- Un ancrage sur un même territoire (agglo Plaine Commune et IdF
- Volonté d'œuvrer au bénéfice de tous et avec la participation de chacun
- Conviction de réaliser ensemble des choses qu'il n'est pas possible de faire seul

Le projet commun cherche notamment à favoriser la mise en œuvre des principes de l'ESS au quotidien (par la création d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif, notamment), soit le principe d'engagement volontaire (entrée et sortie du PHARES facilitées), de décision partagée (1 structure = 1 voix) et de solidarité (dans les excédents et les déficits de gestion).

- **Projet de mutualisation**

- **Projet commun :** favoriser la mise en œuvre des principes de l'ESS au quotidien :
- le principe d'engagement volontaire (entrée et sortie du PHARES facilitées)
- décision partagée (1 structure = 1 voix)
- solidarité (dans les excédents et les déficits de gestion + entre aides entre les habitants)

- **Projet collectif** (ouvert sur l'extérieur) : plus-value pour le territoire (Plaine Commune et Île de France) et une complémentarité avec les acteurs existants (autres pôles type 6B, Maison des Initiatives Citoyennes de L'Île-Saint-Denis, pépinière d'entreprises, collectivités locales).

Le Quadri (Rennes)







Sources :

TERRITOIRE RENNES, *Le Quadri : inauguration du village urbain d'innovation sociale et solidaire,* [en ligne], novembre 2021, [consulté le 26/02/2024]
Disponible sur : https://www.territoires-rennes.fr/actualites

METROPOLE RENNES, *Le Blosne : bienvenue au Quadri !* [en ligne], juin 2021, [consulté le 26/02/2024]
Disponible sur:
https://metropole.rennes.fr/le-blosne-bienvenue-au-quadri

RENNES BUSINESS, *Le Quadri, bâtiment totem de l'Economie Sociale et Solidaire,* [en ligne], novembre 2021, [consulté le 26/02/2024]
Disponible sur:
https://www.rennes-business.com/fr/business-a-rennes/actualites/responsabilite-societale-entreprise/le-quadri/

Le Quadri (Rennes)

Surface

- **5 080 m2 sur 4 niveaux**
- **83 m² de long**

Etape de mises en place du projet **(9 ans du démarrage à l'ouverture)**

2013
concertations sur l'avenir urbanistique du Blosne, quartier prioritaire du sud de Rennes

2014
porté, conçu et animé par plusieurs acteurs privés : la Coop de Construction, le cabinet d'architecture Atelier du Canal et RÉSO solidaire - pôle ESS du pays de Rennes

2018
Territoires Rennes (groupe d'entreprises publiques locales d'aménagement des territoires) s'implique dans le projet et des élu·e·s de Rennes Métropole projettent d'y implanter leur pépinière d'entreprise et le Centre d'affaire du Blosne

2021 : Ouverture

Occupation

26 structures au 1er, 3ème et 4ème étage dont …RÉSO solidaire - pôle ESS du pays de Rennes, TAg 35, des entreprises du secteur de l'environnement, des structures de médiation et de formation, de services…

- **4 commerces de proximité** (RDC) :
  - Une librairie coopérative L'Établi des mots - ouverte depuis le 6 avril
  - Une épicerie bio et vrac Biocoop Scarabée - ouverture au public le 21 avril
  - Un café-restaurant Le Quartet – date d'ouverture non définie (fréquentation des habitants du quartier)
  - Un dépôt-vente Trocabi - ouverture au public le 21 avril

- **Un Pimm's** (interface de médiation entre les populations et les services publics), et des entreprises d'insertion (1er étage)
- **Des acteurs sociaux et médicaux-sociaux**
- **La pépinière d'entreprises de Rennes Métropole** (2e étage) : 32 structures en capacité d'accueil

→ **Plus de 300 salariés**

Les espaces mutualisés

Espaces communs : cantine, salles de réunions, un espace événementiel pour les structures de l'ESS du quartier et de l'agglomération (2ème étage)

L'usage et l'aménagement des espaces communs pensés de façon collaborative par les usagers et les occupants

Les objectifs : mettre en commun les ressources et les fonctionnalités, privilégier des démarches groupées, mutualiser l'utilisation de matériel.

"Avec les futurs occupants, nous nous sommes réinterrogés sur les sens de circulation notamment et donc l'agencement des espaces tout en respectant "le schéma de respiration du bâtiment qui est écoconçu »

Source : *Nouveaux lieux, nouveaux liens, l'ESS transforme le bureau, 19/05/2021* https://chorum.fr/actualite/nouveaux-lieux-nouveaux-liens-less-transforme-le-bureau

Des modes d'occupation des bureaux conçu pour les télétravailleurs → Un système de bureaux réversibles à l'étude afin de partager du temps de bureau disponible avec une autre structure.

Le Quadri (Rennes)

Acteurs du projet

- La SEM Territoire (structure d'investissement, groupe d'entreprises publiques locales d'aménagement des territoires, propriétaire du Quadri)
- Exploitants : Citédia (pépinière d'entreprise)

- RESO Solidaire et COOP Construction (maîtrise d'usage)
- L'Atelier du Canal (architecte)

Mais aussi

- l'AUDIAR (Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise) (concertation)

- Rennes Métropole
- La ville de Rennes

- Le CRESS Bretagne

- Partenaires financiers dont l'ANRU

- Les occupants

Montage économique

Financement
Un projet de 12 millions d'euros de budget
Partenaires financiers principaux : Territoires, la Banque des territoires, Citédia et le Crédit municipal de Nantes, regroupés en SCI
Rennes Métropole

ANRU : 500 000 EUR (programme de renouvellement urbain du Blosne piloté par la Ville de Rennes)

Recettes
Les entreprises hébergées règlent un loyer de 117 €/mois hors taxes à la société d'économie mixte Territoires, propriétaire du Quadri.

Mode d'organisation collectif

- Rédaction d'une Charte du Quadri
- Participation des Quadri'Acteurs à toutes les étapes d'aménagement de l'immeuble et de ses futurs usages en termes de mutualisation gestion, de respect de l'environnement, de communication…

"Par la diversité de ses activités, de ses occupants et par sa genèse atypique, le Quadri se veut être un trait d'union entre les professionnels de l'ESS, les collectivités et le grand public."

Insertion urbaine

L'accessibilité est aussi le point fort du Quadri, situé face à la station de métro Le Triangle. Aussi, avec le Conservatoire de Rennes à 10 minutes à pied, à proximité de la place Jean-Normand, la rénovation du Blosne est bien en marche.

Le Mundo M (Montreuil)







Sources :

ETIC Foncière responsable, [en ligne], [sans date], [consulté le 26/02/2024] Disponible sur : https://etic.co/location-bureau-coworking-ess/mundo-m-montreuil/

Surface : 1 920 m²

Bâtiment à haute performance environnementale

Occupation

- Accueil de **60 structures** de petites et moyennes tailles actrices de l'ESS
- **180 résident.es** de la communauté engagée

Les espaces mutualisés

- 23 places dans le coworking

espaces communs :
- 4 salles de réunion
- 4 espaces cuisines et repas
- Espace évènementiel (80m² au RDC)
- Terrasse (dernier étage)

Les espaces privatifs

- bureaux privatifs de 9 m² à 100 m² « offre "clef en main" où toutes les charges sont incluses : électricité, chauffage, »

Insertion urbaine

En plein cœur de Montreuil, à cinq minutes à pied du métro « Mairie de Montreuil » (ligne 9)

Le Mundo M (Montreuil)

Acteurs du projet

- ETIC foncière responsable (exploitant et propriétaire du lieux)

Etape de mises en place du projet

Concertations menées avec les futur.es résident·es mais aussi avec le voisinage

2015 : Ouverture

Montage économique

Financements

Le financement du projet a rassemblé, dans une SCI créée pour l'occasion, la foncière solidaire Étic (et ses 45 actionnaires) ainsi que C'développement et la Caisse des Dépôts et Consignations. Le montant n'est pas connu.

Loyer / charge / taxe des acteurs de l'ESS
- Location des bureaux à partir de 285€ HT-HC/mois
- Temps plein au coworking : 250 € HT/mois
- Temps partiel au coworking (10 jours / mois) : 185 € HT/mois

La mutualisation des espaces (salles de réunion, cuisines, etc.) et les services inclus à la location (internet, ménage, reprographie, etc.) permettent de modérer et les loyers et proposer des préavis de courte durée (de 1 à 6 mois)

Mode d'organisation collectifs

- **Fonctionnement « basé sur la mutualisation des ressources et sur la co-création » :**
  - sélection cohérente de nos résident·es, partenaires et prestataires
  - un but sociétal unique : participer à construire une société plus responsable et plus durable

- **Une personne gestionnaire du lieu**, présente au quotidien
- Une forte attention aux conditions de travail et aux liens entre les occupants + Inclusion des occupants dans la vie de la cité :
- **Différentes activités / services les occupants :** cours de yoga, petits-déjeuners, conférences, formations de sensibilisation… « Les occasions de se rencontrer sont au rendez-vous ! »
  - Intranet communautaire : échanges de bons plans, diffusion d'offres d'emplois, actus de la cité…
  - Organisation de comités des résident·es chaque trimestre informations des projets des structures et définition en commun des projets de la cité
- **D'autres services collectifs :**
  - Douche
  - Service téléphonie, accès WIFI Haut Débit et reprographie (impressions refacturées au réel)
  - Thé café à volonté…

BIBLIOGRAPHIE

DOCUMENTS OFFICIELS

- CENTRE EUROPÉEN DE RESSOURCES SUR LES INITIATIVES SOLIDAIRES ET LES ENTREPRISES SOCIALES. Comment mobiliser les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire en faveur du territoire de Plaine Commune ?. Décembre 2005.
- CHAMBRE RÉGIONALE DE L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE ILE-DE-FRANCE. L'accès des structures de l'ESS au foncier en Seine-Saint-Denis. Octobre 2023.
- CHAMBRE RÉGIONALE DE L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE ILE-DE-FRANCE ET PLAINE COMMUNE, L'ESS à Plaine commune, août 2021.
- CHAMBRE RÉGIONALE DE L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE NOUVELLE-AQUITAINE, Principes et statuts de l'ESS, [sans date].
- ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE. Manifeste pour un territoire à vivre. Juin 2022.
- ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE. Observatoire sur le tertiaire. Novembre 2023.
- ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE. Plaine Commune, Politique de soutien à la mutualisation et à l'accès au foncier des acteurs de l'ESS. Avril 2019.
- ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE. Portrait de territoire n°1. Avril 2021.
- ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE, Orientation d'aménagement sectorielle et de programmation n°1, Secteur du Campus Condorcet à Aubervilliers. Février 2020.
- ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE, Orientation d'aménagement sectorielle et de programmation n°3, Secteur du Pont de Stains à Aubervilliers. Février 2020.
- ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE, Orientation d'aménagement sectorielle et de programmation n°5, Secteur des entrepôts et magasins généraux de Paris (EMGP) à Aubervilliers et Saint-Denis. Février 2020.
- ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE, Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Février 2020.

ARTICLES DE PRESSE

- GUINOT, Daniel. Textile : le «Sentier chinois» des portes de Paris change de main. Le Figaro [en ligne]. 19 février 2020 [consulté le 4 février 2024]. Disponible sur : https://www.lefigaro.fr/societes/textile-le-sentier-chinois-des-portes-de-paris-change-de-main-20200219#:~:text=Eurazeo%20Patrimoine%20cède%20ses%20parts,apprête%20à%20changer%20de%20propriétaire.
- Collen Vincent. Solvay lance une vaste réorganisation touchant la France. Les Échos [en ligne]. 27 mars 2018, [consulté le 3 mars 2024]. Disponible sur :https://www.lesechos.fr/2018/03/solvay-lance-une-vaste-reorganisation-touchant-la-france-987759

SITES WEB

- Association Halage, [en ligne], [sans date], [consulté le 26/02/2024], disponible sur : https://www.halage.fr/phares
- Campus Condorcet. Wikipédia [en ligne]. [sans date] [consulté le 16 février 2024]. Disponible sur : https://fr.wikipedia.org/wiki/Campus_Condorcet
- CIFA - Centre grossistes à Aubervilliers. Centre CIFA [en ligne]. [sans date] [consulté le 16 février 2024]. Disponible sur : https://cifa-fashion.com/fr
- DGFIP & CEREMA, Des données « MAJIC » aux Fichiers fonciers enrichis, [en ligne], 2009, [consulté en novembre 2023], disponible sur : https://datafoncier.cerema.fr/fichiers-fonciers
- Environnemental | Icade. Icade [en ligne]. [sans date] [consulté le 5 mars 2024]. Disponible sur : https://www.icade.fr/rse/environnemental
- Foncière responsable ETIC, [en ligne], [sans date], [consulté le 26 février 2024], disponible sur : https://etic.co/location-bureau-coworking-ess/mundo-m-montreuil
- GIE Paris Commerces, [en ligne], [sans date], [consulté le 6 mars 2024], disponible sur : https://www.gieparisCommerces.fr/
- INSEE, Plaine Commune, Des richesses économique multiples au service du développement territorial, [en ligne], mars 2017, [consulté le 24 février 2023], disponible sur : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2664954#encadre1
- Institut Paris Région, les MOS, [en ligne], 1982, [consulté en novembre 2023], disponible sur : https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/
- La base SIRENE, INSEE [en ligne], 1961, [consulté en novembre 2023], disponible sur : https://www.insee.fr/fr/information/3591226
- Les Institut Paris Région, les IMU, [en ligne], 2012, [consulté en novembre 2023], disponible sur : https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/les-ilots-morphologiques-urbains-imu/
- Les Ressourceries et Recycleries ont 4 fonctions. Réseau National des Ressourceries [en ligne]. [sans date] [consulté le 5 mars 2024]. Disponible sur : https://ressourceries.info/?lil
- L'Espace Éco de Plaine commune, rubrique "Des pôles économiques fort", [en ligne], [sans date], [consulté le 23 février 2023], disponible sur : https://eco.plainecommune.fr/fr/nos-atouts/des-poles-economiques-forts/
- Métropole de Rennes, Le Quadri prend vie, [en ligne], 19 novembre 2021, [consulté le 26/02/2024], disponible sur : https://metropole.rennes.fr/le-quadri-prend-vie
- 6B, page d'accueil, [en ligne], [sans date], [consulté le 23 février 2023], disponible sur : https://www.le6b.fr/
- PSS, Solvay - Site de Paris Aubervilliers - Fonctions et GBU Novecare [en ligne], juin 2009, [consulté le 3 mars 2024], disponible sur : https://www.pss-archi.eu/immeubles/FR-93001-15361.html
- Sociétal | Icade. Icade [en ligne]. [sans date] [consulté le 5 mars 2024]. Disponible sur : https://

www.icade.fr/rse/societal

ENCYCLOPÉDIES

- HENRIET, Dominique. Externalité, Encyclopædia Universalis. [sans date].

CHAPITRE D'OUVRAGE

- KRASNODĘBSKI, Marxin, 2022. Building new identity : Aubervilliers under Rhodia and Solvay (1999–2020). Dans : Rethinking Research in the Chemical Industry : Organizational History of Centre de Recherches d'Aubervilliers (1953–2020). Studia Historiae Scientiarum 21. p. 725–726.