

3 BOÎTE À OUTILS DES COMMUNS DE L'AMÉNAGEMENT

Bloc d'annexes n°2



Axès, Logeo Seine, Le Havre, 25 avril 2023

Credits : Logeo Seine

3.1 MODE D'EMPLOI DE LA BOÎTE À OUTILS

Les échanges conduits pendant les ateliers et entre ceux-ci ont permis de collecter plus d'une trentaine de documents, organisés ici sous forme de boîte à outils.

Les outils sont classés selon leur *échelle d'application* (bâtiment, aménagement, ou multi-échelle), *l'étape du projet* adressée par l'outil (programmation, conception, accompagnement des usages, ou général...), et enfin la *nature de l'outil* : pour comprendre (fiche projet, note d'analyse juridique ; ou pour faire (cahier des charges, fiche de poste, ...).

Pour faciliter la lecture, des pictogrammes symbolisent ces différentes caractéristiques :

Echelle d'application de l'outil



Multi-échelle



Bâtiment



Aménagement

Etape du projet adressé par l'outil



Général



Programmation



Conception



Accompagnement des usages

Nature de l'outil



Comprendre

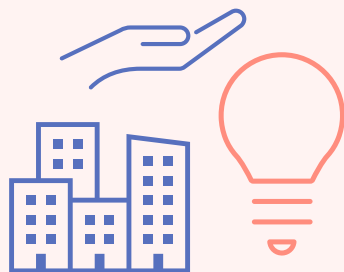


Faire

Enfin, pour les rendre plus parlants, les outils sont décrits par :

- Des **cas d'usage** (par exemple : « Je souhaite objectiver l'impact d'un commun, mais je ne dispose pas de repères permettant de le faire »),
- Leur **contenu sommaire** (par exemple : « Expérimentation dans six collectivités de nouvelles métriques et comptabilités valorisant les enjeux éco-sociaux... »).

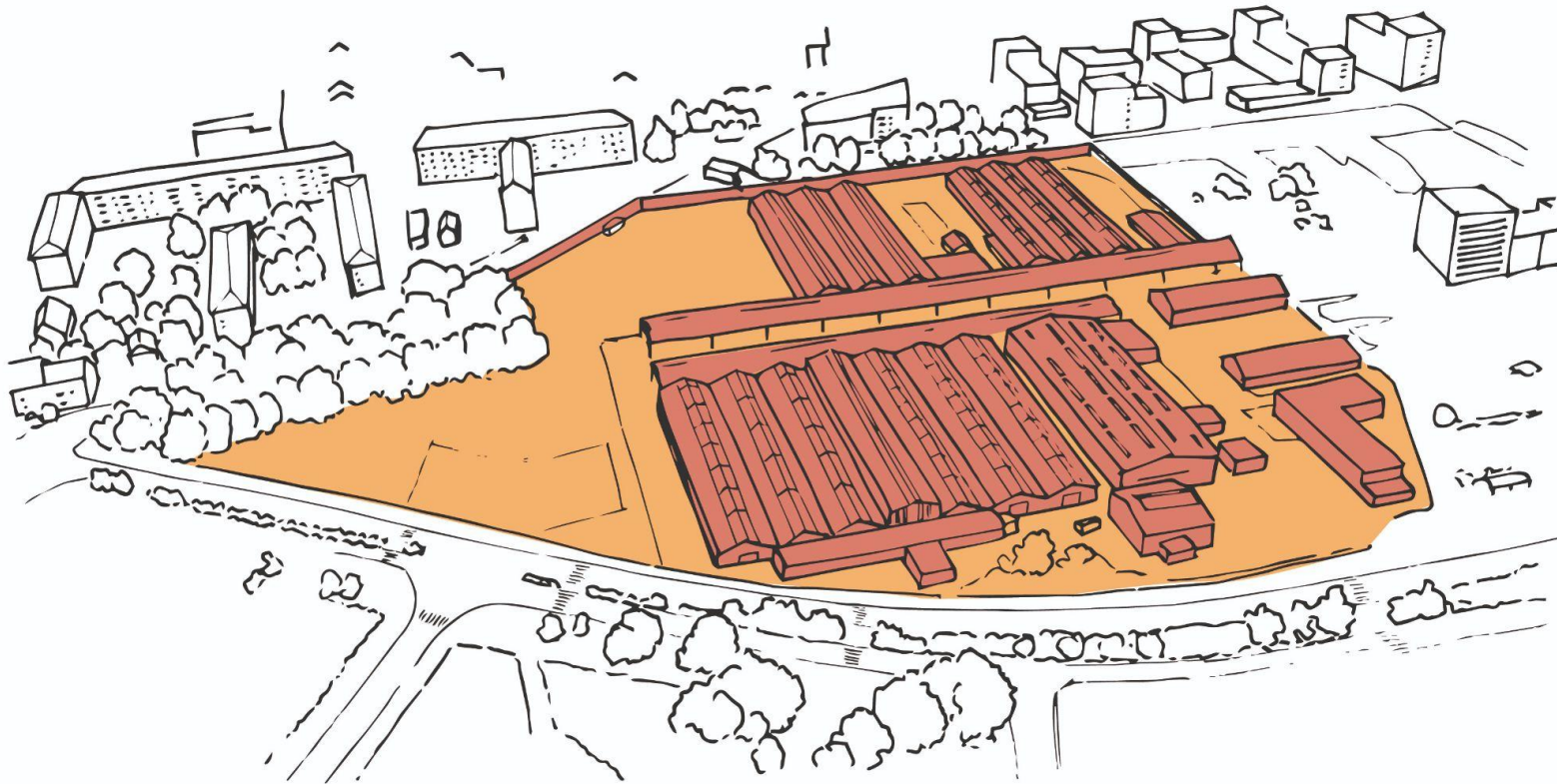
Étape	Cas d'usage	Lien vers le fichier
	Préfigurer un commun : L'aménagement transitoire comme support d'animation d'une occupation temporaire, préfigurant un aménagement pérenne Je souhaite saisir l'opportunité d'un aménagement pour mobiliser, fédérer les occupants du site et des environs : cette présentation donne des pistes transposables à de nombreux contextes !	230404 TER Mission préfiguration
	Modèles juridiques des communs : Réflexion autour de trois rôles d'un pilote (concertation, accompagnement et gestion) Je ne sais pas quel véhicule juridique (contrat type convention ou structure juridique) choisir pour encadrer la concertation / l'accompagnement / la gestion de mon commun. Cette note fournit une grille de lecture recensant l'ensemble des questions que je dois me poser pour choisir la structure la plus adaptée !	230323 Note LexCity
	Gérer un commun urbain et de l'habitat : Note de recommandations Hameaux Légers pour l'habitat modulaire Cette note, élaborée par Hameaux Légers, décrit l'offre de service de cette structure, en termes d'accompagnement à la réalisation de projet collectif à haute valeur ajoutée sociale en zone rurale. Elle intègre des recommandations permettant de lever des freins rencontrés par le porteur de projet.	230530 HLE Gestion des communs
	Créer un commun par l'expérimentation : Note de gouvernance de l'expérimentation Je me suis lancé.e dans un processus d'expérimentation pour développer mon commun. Cette note propose un mode opératoire et des schémas protocolaires pour mener à bien ce projet.	230426 Note gouvernance de l'expérimentation
	Promouvoir les communs : Les sept piliers de la plateforme de marque Axès Je cherche des éléments de langage pour promouvoir un projet de commun, notamment avec des arguments sur son impact social et économique : je pourrai en puiser, pour les adapter, dans cet exemple havrais !	230423 LOG Plateforme de marque Axès



PREFIGURER UN COMMUN :

L'aménagement transitoire comme support d'animation
d'une occupation temporaire, préfigurant un
aménagement pérenne

- ➔ Je souhaite saisir l'opportunité d'un aménagement pour mobiliser, fédérer les occupants du site et des environs : cette présentation donne des pistes transposables à de nombreux contextes !



Festives Halles

Laboratoire de la fabrique de la ville

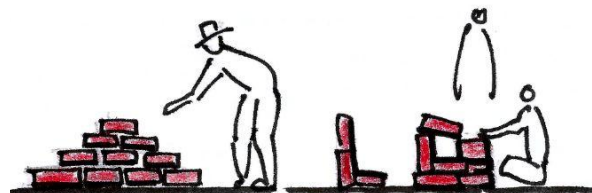
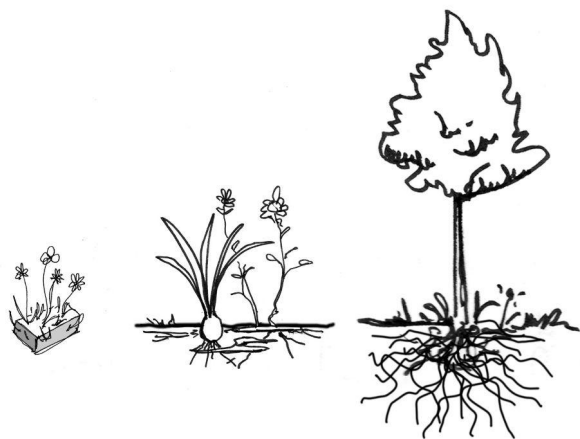
Présentation orale 17.01.2023

Les Animé.e.s
Lost&Find
TerLieux

RENATURER

ÉQUIPER

ANIMER



LES FESTIV'HALLS

LE CADRE POUR



CONCENTRER

MOBILISER

MUTUALISER

LES FESTIV'HALLS AU FIL DES SAISONS

FÊTE 1 - PRINTEMPS CONCERTER



AMBIANÇOMÈTRE

FÊTE 2 - ÉTÉ PRODUIRE



BRIQUETERIE EN VILLE

FÊTE 3 - AUTOMNE MATÉRIALISER



CHANTIERS PARTICIPATIFS

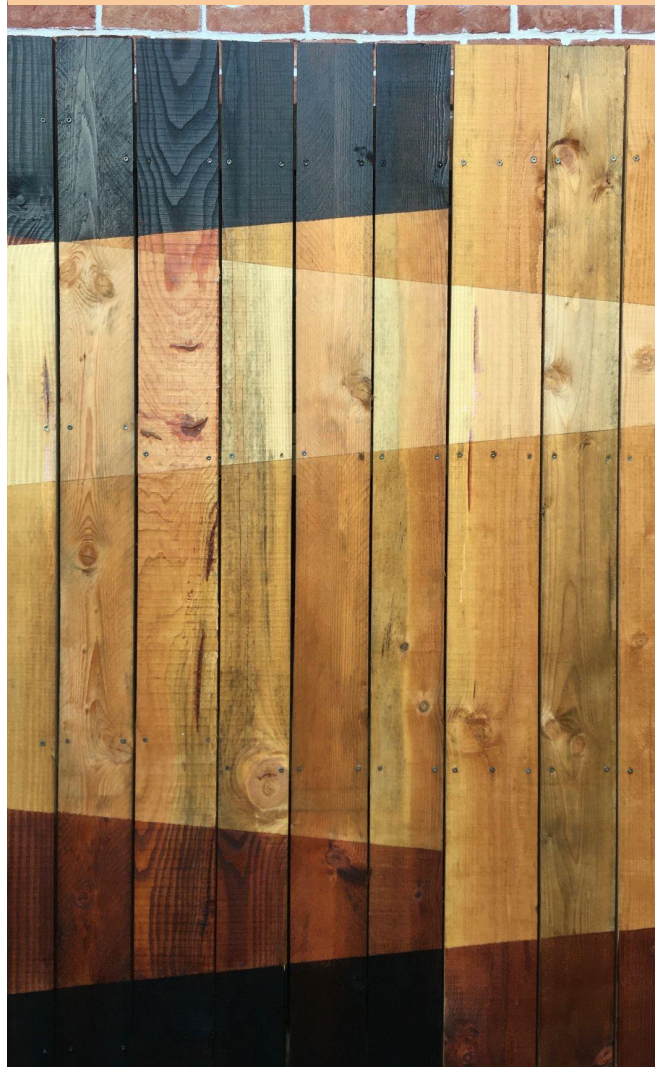
DES RESSOURCES FRUGALES ET LOCALES

TERRE CRUE



CONVENANCE DES TERRES

FILIÈRES LOCALES



BOIS BRETON

RÉEMPLOI



TECHNIQUE YAKISUGI

S'ANCER DANS LE RESEAU LOCAL

RENATURATION

- . Floridée'O
- . Charles Dard
- . Le jardin des mille pas
- . La Basse Cour
- . **Rennes du compost**

RÉEMPLOI ET MATÉRIAUX LOCAUX

- . **Bati Récup'**
- . **Belle Dechette**
- . **L'équipière**
- . Scierie Guichard
- . Léa Muller

RECHERCHE-ACTION

- . Hôtel Pasteur - Hôtel à projets et recherche-action sur les communs
- . Au bout du plongeur
- . ANPU
- . Oeilleton

LES ANIMÉ·E·S TERLIEUX LOST&FIND

CONSTRUCTION TERRE

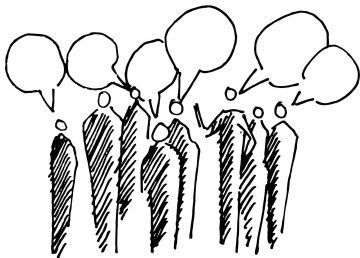
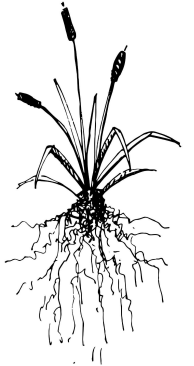
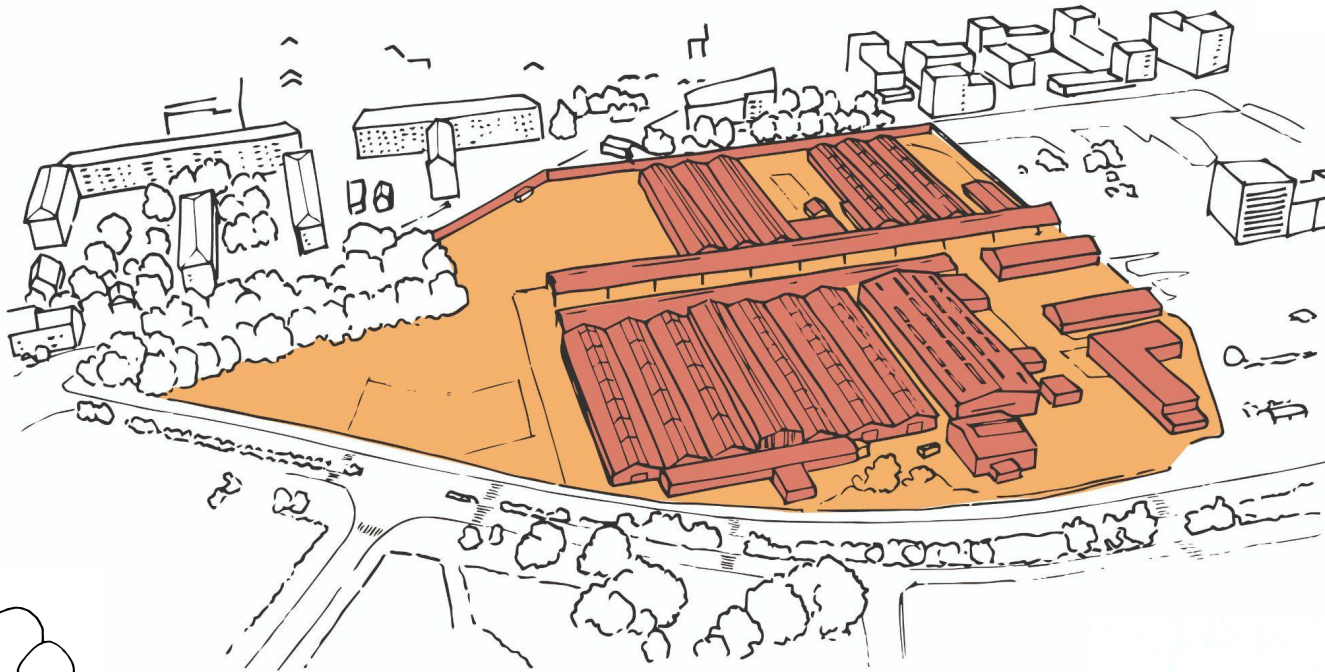
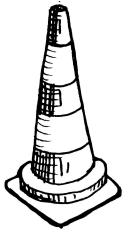
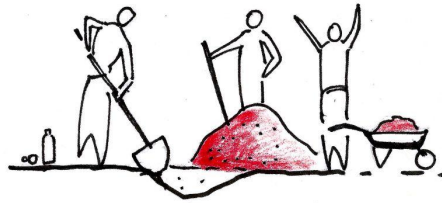
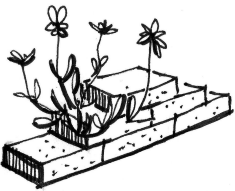
- . Briqueterie solidaire T.E.R.R.E
- . Collectif des terreux armoricains
- . Accroterre
- . IAUR

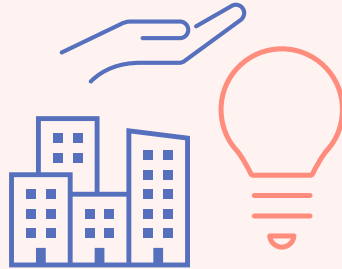
CONCERTATION

- . Ville ouverte
- . Cuesta
- . **Facteur Urbain**

PARTENAIRES CULTURELS DU QUARTIER

Grabuge
Antipode
BigBang circus
Cercle Paul Bert





MODELES JURIDIQUES DES COMMUNS :

Réflexion autour de trois rôles d'un pilote (concertation, accompagnement et gestion)

- ➔ Je ne sais pas quel véhicule juridique (contrat type convention ou structure juridique) choisir pour encadrer la concertation / l'accompagnement / la gestion de mon commun. Cette note fournit une grille de lecture recensant l'ensemble des questions que je dois me poser pour choisir la structure la plus adaptée !

M. François-Laurent TOUZAIN
Directeur associé
AGENCE 360
44 rue Gassendi
75014 PARIS

Paris, le 29 février 2024

Par e-mail

Objet : Convention d'honoraires

N/Réfs : Agence 360 / Lab 2051

Objet : Note de cadrage juridique

Cher Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-joint notre note de cadrage juridique, établie en exécution de notre lettre de mission en date du 13 mars 2023.

Elle présente d'une part les pistes permettant de formaliser les fonctionnalités pouvant être attendues de chacun des Communs et de leur pilote (1.) et, d'autre part, de présenter les points clés de la démarche susceptible d'identifier un ou plusieurs véhicules juridiques envisageables (2.).

Nous vous laissons le soin de la diffuser aux participants de la réunion de travail à organiser.

Nous vous prions de croire, Cher Monsieur, à l'expression de notre considération la plus distinguée.

Olivier Ortega
Avocat associé
olivier.ortega@lexcity.fr

1. Fonctionnalités envisageables des Communs

Le projet porté par Aquitanis à la Bongraine, à Aytré, dans l'agglomération de La Rochelle prévoit de mettre en œuvre les 6 communs de quartier suivants (les « *Communs* ») :

- La Maison Bongraine,
- Les « Petites Serres »
- Le réseau de chaleur,
- Une centrale photovoltaïque,
- Des parcs de stationnement en ouvrage et en surface,
- Des espaces extérieurs dits « frontages ».

Au regard du projet, les Communs peuvent répondre, individuellement ou ensemble, à trois fonctionnalités susceptibles d'être mises en œuvre, au moment de la livraison du programme et lors de sa vie dans le temps. Elles sont présentées successivement.

1.1. Fonctionnalité d'information et de concertation

Le projet se caractérise par un effet de taille et une ambition sociale qui le fait sortir du cadre traditionnel des opérations immobilières ou de l'immeuble en copropriété. Cet effet conduit à faire interagir entre eux un nombre d'utilisateurs plus important qu'à l'accoutumé et à générer une demande sociale supplémentaire de concertation et de dialogue.

Cette demande est d'autant plus forte que l'effet de taille, croisé avec la recherche d'optimisation, conduit à faire cohabiter au sein de ce périmètre des utilisateurs fondamentalement divers (habitants de logements, salariés de bureaux et locaux d'activité, ...), dont les points de vue ne sont pas destinés à converger sans effort.

Une enceinte apte à partager les analyses, exprimer les points de vue et, idéalement, à dégager des solutions apparaît donc particulièrement nécessaire. Par exemple, la Maison Bongraine, lieu de partage du quartier, les Petites Serres ou le parc de stationnement, ne seront pas perçus de la même façon selon la nature de l'utilisateur concerné, selon le jour et l'heure (sensibilité des habitants sur les émissions sonores nocturnes ou le week-end), ou selon l'utilisation de cet équipement.

La formalisation et les évolutions dans le temps du règlement de leur règlement d'utilisation pourront utilement être discutées entre les utilisateurs concernés au sein de l'enceinte que pourrait constituer le pilote.

1.2. Fonctionnalité d'accompagnement

Une réflexion sera entreprise en ce qui concerne la possibilité qu'un pilote, dont la forme reste à définir, intervienne comme conseil des utilisateurs des bâtiments et des Communs.

Elle jouera ainsi un rôle de facilitateur un rôle de conseil, global ou par type de performance, pour fournir aux utilisateurs les informations pertinentes et arguments technico-juridiques nécessaires à

une analyse objectivée de la situation, en vue de pouvoir prendre des décisions éclairées. Le pilote remplit ainsi un rôle de conseil, le plus généralement au plan technique, financier ou juridique, en qualité de prestataire de service des différents propriétaires ou occupants.

Ce rôle de conseil ne recouvre donc pas une fonction inconnue. La nouveauté consiste toutefois à prévoir ce rôle en amont et à ne pas chercher à l'organiser en urgence et dans un cadre relationnel tendu au moment de la survenance d'une difficulté.

L'accompagnement de l'immeuble par un pilote peut encore aller un peu plus loin en donnant au facilitateur un mandat d'action au nom et pour le compte de ses mandants : plutôt que de formuler des analyses et des recommandations au bénéfice de ses clients propriétaires et occupants, le pilote peut agir directement en leurs lieu et place : ce faisant, il sort d'un simple rôle de conseil et prend en charge les mesures, au besoin contentieuses, à l'encontre des opérateurs défaillants.

Le pas d'après revient pour le pilote à assumer lui-même les responsabilités des opérateurs au bénéfice du quartier.

1.3. Fonctionnalité de gestion

Enfin, il est envisageable qu'à un horizon plus éloigné, l'évolution des fonctionnalités de partage conduise à désigner un gestionnaire direct d'un équipement particulier.

En général, une telle décision concerne un espace partagé destiné à enrichir la vie du quartier : espace laverie collective, espace de restauration-partage, ateliers de bricolage, centrale de mobilité, etc. Cette fonction s'appuie sur l'idée que la pérennité de ce type d'équipements peut être douteuse car le souci de rentabiliser les espaces construits finira, tôt ou tard, par l'emporter sur l'approche initiale.

Face à ce risque, les promoteurs eux-mêmes souhaitent s'engager dans une organisation permettant de garantir sur la durée le maintien dans le temps des externalités socio-économiques ayant conduit, en phase de conception, à retenir la pertinence de cet équipement. Il est aujourd'hui à peu près clair que ces équipements n'ont pas, sauf exception, de vocation lucrative et ne se justifient que par leurs apports à l'immeuble en termes de vie sociale, culturelle ou autre. Il est donc tout aussi clair que la gestion opérationnelle de ce type d'équipements doit être confiée à des structures dédiées, détachées autant que de possible de la recherche de bénéfice.

Le pilote pourrait donc à terme, dans certains cas, être conçu pour gérer un équipement et viser au mieux à un petit équilibre économique permettant la couverture des coûts de fonctionnement, sans être tenu de porter le remboursement total dans le temps des coûts d'investissement.

2. Grille de lecture par Commun

Une fois les fonctionnalités attendues de chaque Commun exprimées dans le temps, le choix du véhicule juridique suppose de clarifier un certain nombre de sujets structurants au plan juridique.

Compte tenu de la diversité des Communs du projet La Bongraine, il est vraisemblable que plusieurs véhicules juridiques différents devront être mobilisés. Certains d'entre eux doivent nécessairement être créés avant les cessions de lots (cas des véhicules dits « réels », c'est-à-dire qui sont attachés à la

chose telle qu'une association syndicale de propriétaires à forme d'AFUL ou d'ASL), d'autres pourront l'être ultérieurement.

Ces véhicules peuvent être soit de nature contractuelle (convention, charte d'usage, ...) soit de nature institutionnelle (structure juridique) et peuvent, le cas échéant, être cumulés entre eux.

Les principales questions à explorer pour chaque Commun – et qui l'ont sans doute déjà été - figurent ci-après, selon quatre axes tenant aux fonctionnalités attendues, aux utilisateurs pressentis, au régime de propriété, de gestion et de durée et, enfin, aux perspectives économiques.

2.1. Fonctionnalités

1. Quelles fonctionnalités sont attendues du Commun (Fonctionnalité d'information et de concertation, fonctionnalité d'accompagnement, fonctionnalité de gestion) à la livraison du projet ?
2. Quelles sont les externalités positives attendues ?
3. Quelles sont les externalités négatives identifiées ?
4. Quelles évolutions des fonctionnalités du Commun sont imaginables à n+3 ? au-delà ?
5. Comment se décide une évolution des fonctionnalités du Commun (qui, comment) ?

2.2. Utilisateurs

6. Quelles catégories juridiques d'utilisateurs sont concernées ? (Propriétaires, locataires, tiers extérieurs, place des bailleurs sociaux ou des personnes publiques, ...)
7. Quelle stabilité dans le temps des utilisateurs ? Quel suivi de la liste des utilisateurs ?
8. Quelles sont les conditions d'accès au Commun (adhésion gratuite / payante, acquisition de parts sociales ou équivalent, paiement au service, ...) ? Quelle vérification dans le temps du respect des conditions d'accès des utilisateurs ?
9. Quelle stabilité d'un « noyau dur » dans le temps (investisseurs professionnels, particuliers) ?

2.3. Propriété / gestion / durée

10. Qui est le maître d'ouvrage initial du Commun ? Comment est prévu le transfert de propriété (cession, « abandonnement », ...) ?
11. Qui finance l'investissement initial de conception et de réalisation du Commun ?
12. Qui détient la propriété (propriété unique / propriété d'une structure collective) du Commun ?
13. Quelle articulation juridique et institutionnelle du Commun avec les autres parties prenantes du quartier ?
14. Quelle articulation entre la propriété et le droit à accéder au service du Commun ?
15. Si le propriétaire n'exploite pas le Commun, qui en est chargé ? Au moyen de quel acte juridique ?
16. Quelle gouvernance du Commun a été annoncée ?
17. Quelle est la durée de vie du Commun (durée de l'actif / durée du service) ?
18. Qui sera en charge de l'entretien du Commun dans le temps ? avec quels fonds ?
19. Qui sera en charge du gros-entretien - renouvellement du Commun dans le temps ? avec quels fonds ?
20. Qui suit, vérifie et sanctionne la qualité du service fourni par le Commun ?
21. Quel risque de déshérence du Commun ?
22. Qui décide de faire évoluer le statut juridique de propriété et d'usage du Commun ? Selon quel processus ?

23. Un cadre juridique d'ordre public est-il applicable au Commun ?

2.4. Perspectives économiques

- 24. Quel est le modèle économique du Commun (non lucratif, lucratif réduit au petit équilibre, lucratif) ?
- 25. Le Commun dispose-t-il d'une approche avec un temps de retour sur investissement ?
- 26. Comment est financé la création du Commun ?
- 27. Comment est financée l'exploitation dans le temps du Commun ?
- 28. Quelles sont les charges prévisionnelles ? Quel risque d'accroissement non prévu ?
- 29. Quelles sont les recettes prévisionnelles ? Quel risque d'attrition ?
- 30. Quel est le traitement financier d'un bénéfice dégagé par le Commun ?
- 31. Quel est le traitement financier d'une perte subie par le Commun ?
- 32. Quels sont les tiers « intéressés » au Commun (partenaires, clients, concurrents) ?
- 33. Quels sont les engagements que le Commun devra souscrire (contrats nécessaires, garanties, ...) ?
- 34. En cas de véhicule institutionnel, quels mécanismes de liquidité dans le temps des parts sociales ou équivalent ? A quelles conditions économiques ? Selon quel processus ?
- 35. Quel est le statut des principales parties prenantes intéressées au Commun (professionnels, particuliers adhérents, consommateur) ?
- 36. Quel soutien financier des collectivités locales ? Quelles subventions envisageables ?
- 37. Quel est le risque d'exposition au marché du Commun ?



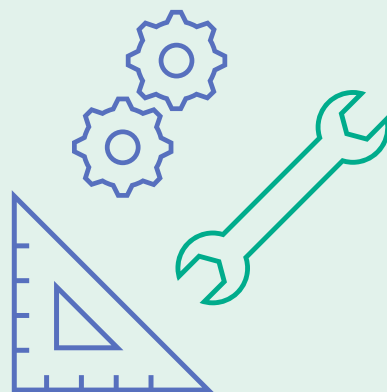
Restant à votre disposition,

Nous vous prions de croire, cher Monsieur, à notre considération distinguée.

Olivier Ortega

Avocat-associé, gérant

Olivier.ortega@lexcity.fr



GERER UN COMMUN URBAIN ET DE L'HABITAT :

Note de recommandations Hameaux Légers pour l'habitat modulaire

- ➔ Cette note, élaborée par Hameaux Légers, décrit l'offre de service de cette structure, en termes d'accompagnement à la réalisation de projet collectif à haute valeur ajoutée sociale en zone rurale. Elle intègre des recommandations permettant de lever des freins rencontrés par le porteur de projet.

Hameaux Légers - Gestion des communs

Contexte

Les communs urbains et de l'habitat : quel système organisationnel pour leur gestion ?

Juridique, Gouvernance & relationnel, Technique & opérationnel, Sensibilisation & diffusion

Usagers : conduite de projet et usage futur (méthode de co-conception, montage juridique, gouvernance participative, animation et mixité sociale, attractivité économique)

Ressources : système technique et opérationnel de leur mutualisation (réseaux, déchets, énergie, mobilité ...)

Hameaux Légers accompagne la création d'écohameaux accessibles financièrement, pour permettre à toutes et tous d'habiter de manière durable et solidaire. Notamment en accompagnant collectivités et collectifs, en développant la connaissance de ce sujet et en la diffusant au plus grand nombre.

Un hameau léger est un lieu de vie participatif accueillant un petit nombre d'habitats réversibles, accessible financièrement, réalisé en partenariat avec la commune qui l'accueille. Il comporte généralement en son sein un ou plusieurs espaces communs permettant de mutualiser des espaces ou équipements comme une buanderie, une salle commune, un atelier, des sanitaires, une cuisine, une chambre d'amis, un garage à vélo ... Un hameau léger est donc un commun qui intègre un ou plusieurs communs en son sein.

Hameaux Légers expérimente et documente depuis 5 ans, et a donc une connaissance théorique et pratique de ce thème. **Outre ces connaissances et expériences à diffuser, nous avons des besoins et constats à faire entendre, et sommes mobilisables pour faire avancer les sujets.**

Sujets d'intérêt

Connaissance et diffusion du sujet

Le sujet des communs de l'habitat, de l'habitat groupé et partagé prend de l'ampleur en France, mais reste peu courant et abordé par un public peu diversifié, contrairement à certains de nos voisins européens.

Au delà d'un manque de diffusion du sujet, et malgré l'engouement pour les intérêts sociaux, économiques et écologiques des communs persiste un imaginaire négatif. Selon le cas, le sujet peut être vu comme complexe, difficile à s'approprier, trop subversif, risqué, trop engageant ... Ceci est valable pour le public tout comme les professionnels de l'habitat et au sein des institutions publiques.

Il faudrait donc diffuser et démystifier le sujet auprès du public comme des professionnels.

Conception commune

La gestion durable des communs passe par une appropriation saine, qui se repose sur une conception commune au sein d'un groupe partageant une vision.

Lors d'un accompagnement, Hameaux Légers (HLs) aide la commune à définir au mieux les contours du projet, d'un point de vue architectural et humain, pour assurer une acceptabilité forte, un véritable lien au territoire, et une persistance dans la durée.

Une fois le collectif choisi, HLs l'outille et le guide dans son émergence. Sont travaillées la gouvernance, la communication, notamment non violente (CNV), la facilitation, la gestion des conflits, des arrivées et départ ou de la temporalité longue du projet ... autant d'outils nécessaires à la vie en communauté et à la conception d'un projet commun. Sont aussi questionnés et confrontés les rêves, envies, besoins et visions de chacun.

D'une manière générale, le public est peu formé à ces sujets, ce qui explique en partie pourquoi le "facteur humain" est un facteur clef de la réussite dans le temps de ce type de projets.

Une formation ou connaissance plus répandue de ces sujets aiderait grandement l'émergence des projets de communs.

Accompagnement au montage

Pour les sujets évoqués à la partie précédente, l'accompagnement par un ou des professionnels externes au groupe est un atout clef. Une fois passée la phase d'émergence du collectif et du projet commun, se posent les questions plus techniques de montage juridique et financier. Or les communs de l'habitat sont un cadre très spécifique, peu connu.

Dans le cadre d'un hameau léger, doit être choisie la structure régissant la vie du collectif et/ou du lieu, doit être attribuée la propriété des espaces, les flux financiers, les obligations contractuelles, le modèle économique, le type et les modalités du bail en place le cas échéant ...

Les statuts et montages choisis conditionnent la vie des usagers et du lieu, mais aussi les types de financements accessibles, la fiscalité, les flux monétaires ... et donc la pérennité du projet.

Une formation à l'accompagnement au montage juridique et financier des projets de communs permettrait un véritable pas en avant sur le sujet.

Clarifier le cadre

Le sujet des communs est encore peu ou mal inclus dans le cadre réglementaire. Les professionnels comme les particuliers ne savent pas nécessairement quels statuts ou options s'offrent à eux.

Les communs de l'habitat n'ont pas de statut dédié en termes d'urbanisme réglementaire. Se baser sur des statuts proches mais inadaptés engendre des difficultés, comme par exemple l'obligation de répondre aux normes ERP si le bâtiment commun est déclaré comme salle polyvalente, même pour un usage privé. La question des normes énergétiques et ou thermiques se pose aussi concernant le

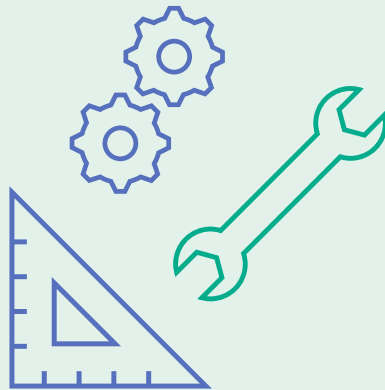
statut des communs, tout comme la question des obligations de raccordement aux réseaux.

Dans le cas des allocations, un mode d'habiter se basant sur des communs peut être problématique. En effet, les critères de décence des logements ne sont pas conçus pour des habitats en plusieurs tenants. Dans le cas particulier des hameaux légers, le fait de devoir sortir de son habitat pour rejoindre les communs qui répondent eux à tous les critères de décence (comme le raccord aux réseaux) empêche pour le moment d'accéder aux allocations.

Une clarification du cadre par les institutions compétentes faciliterait l'émergence de projets de communs de l'habitat en guidant services instructeurs et porteurs de projets.

Vie du lieu

La bonne vie et gestion du lieu est normalement prévue par les étapes de conception et d'émergence du collectif. Cependant une vigilance est à garder sur le soin du collectif. Pour ceci est de nouveau souhaitable la formation à la vie en communauté évoqué plus haut.



CREER UN COMMUN PAR L'EXPERIMENTATION :

Note de gouvernance de l'expérimentation

- ➔ Je me suis lancé.e dans un processus d'expérimentation pour développer mon commun. Cette note propose un mode opératoire et des schémas protocolaires pour mener à bien ce projet.

DVD IÉNA MEXICO : QUELLE GOUVERNANCE POUR L'EXPÉRIMENTATION ?

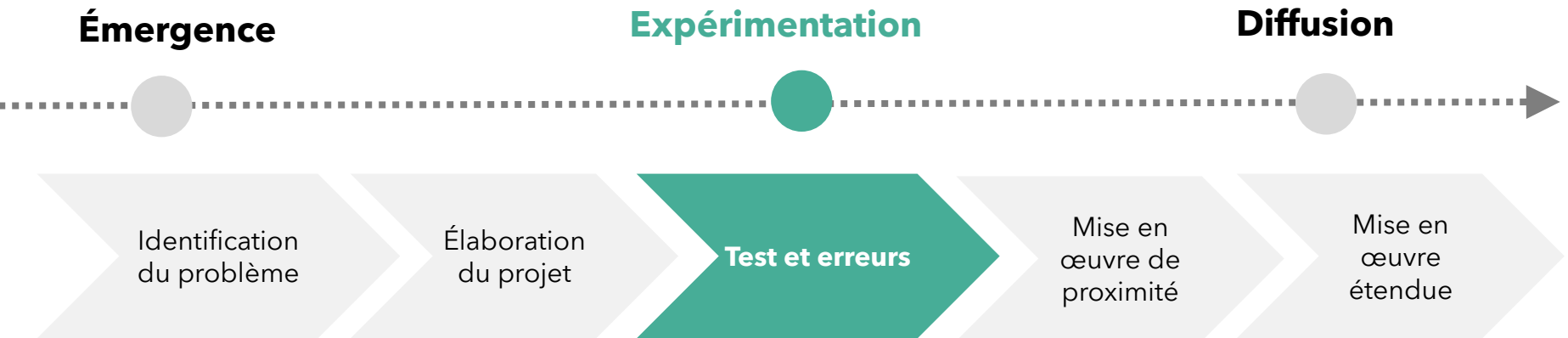
CONTENU

- De la nécessité d'expérimenter sur le projet léna Mexico
- Des conséquences de l'expérimentation sur la conduite et la gouvernance de projet
- Mode opératoire proposé: une adaptation du pilotage traditionnel des projets d'investissement

DE LA NÉCESSITÉ D'EXPÉRIMENTER SUR LE PROJET IÉNA MEXICO

- Le DVD Iéna Mexico est par nature un projet innovant, c'est la raison pour laquelle il est soutenu financièrement par le PLA
- *L'expérimentation est une étape du processus d'innovation : expérimenter, c'est tester ou mettre à l'épreuve une innovation*

I N N O V A T I O N



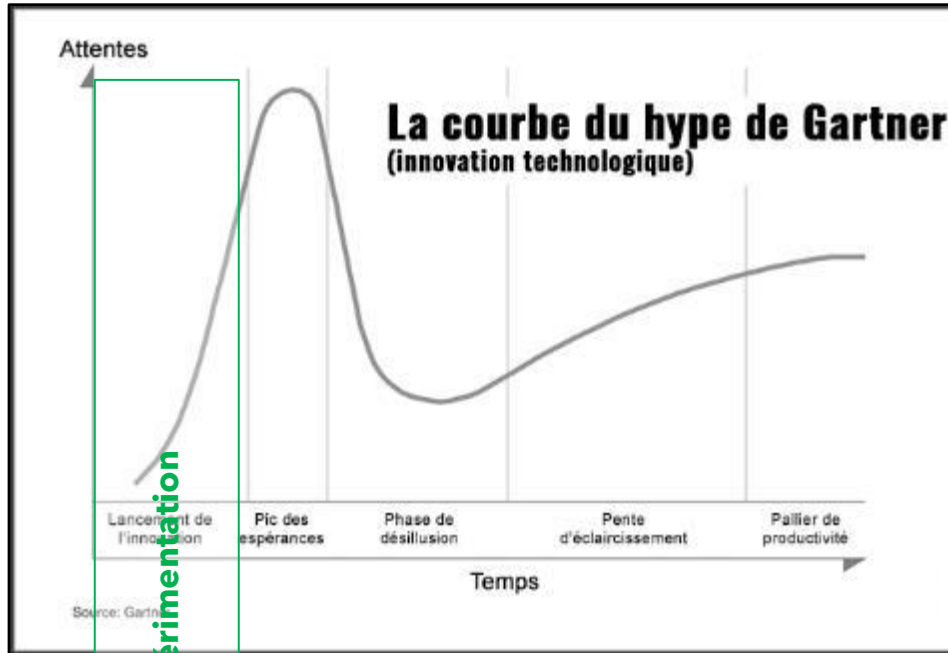
DES CONSÉQUENCES DE L'EXPÉRIMENTATION SUR LA CONDUITE ET LA GOUVERNANCE DE PROJET

L'expérimentation est la composante de tests – et donc d'erreurs – du processus d'innovation

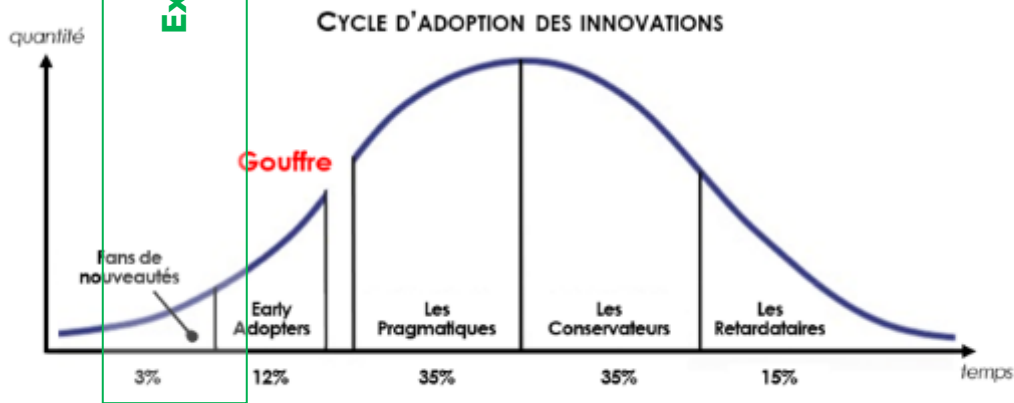
Elle doit **assumer cette dimension de « test »** et en conséquence:

- S'outiller pour **observer et apprendre** des tests être assortie
- Créer une **dynamique collective d'expérimentation**, dans un cadre rigoureux au plan technique et juridique
- **Valoriser** cette dynamique
- **Adapter en permanence son pilotage** pour tenir compte des résultats, de l'engouement, des déceptions, voire de la banalisation de certaines actions (cf courbes de Gartner et de Moore, ci-après, applicables à l'innovation urbaine)

COMPRENDRE LES ATTENTES ET LES DYNAMIQUES D'ADHÉSION



Cycle de Gartner
ou **courbe des attentes**



Courbe de Moore ou
Cycle **d'adoption des innovations**

Source: <http://comment-innover.fr/>

Inspiré de Geoffrey Moore, Crossing the Chasm, 1991

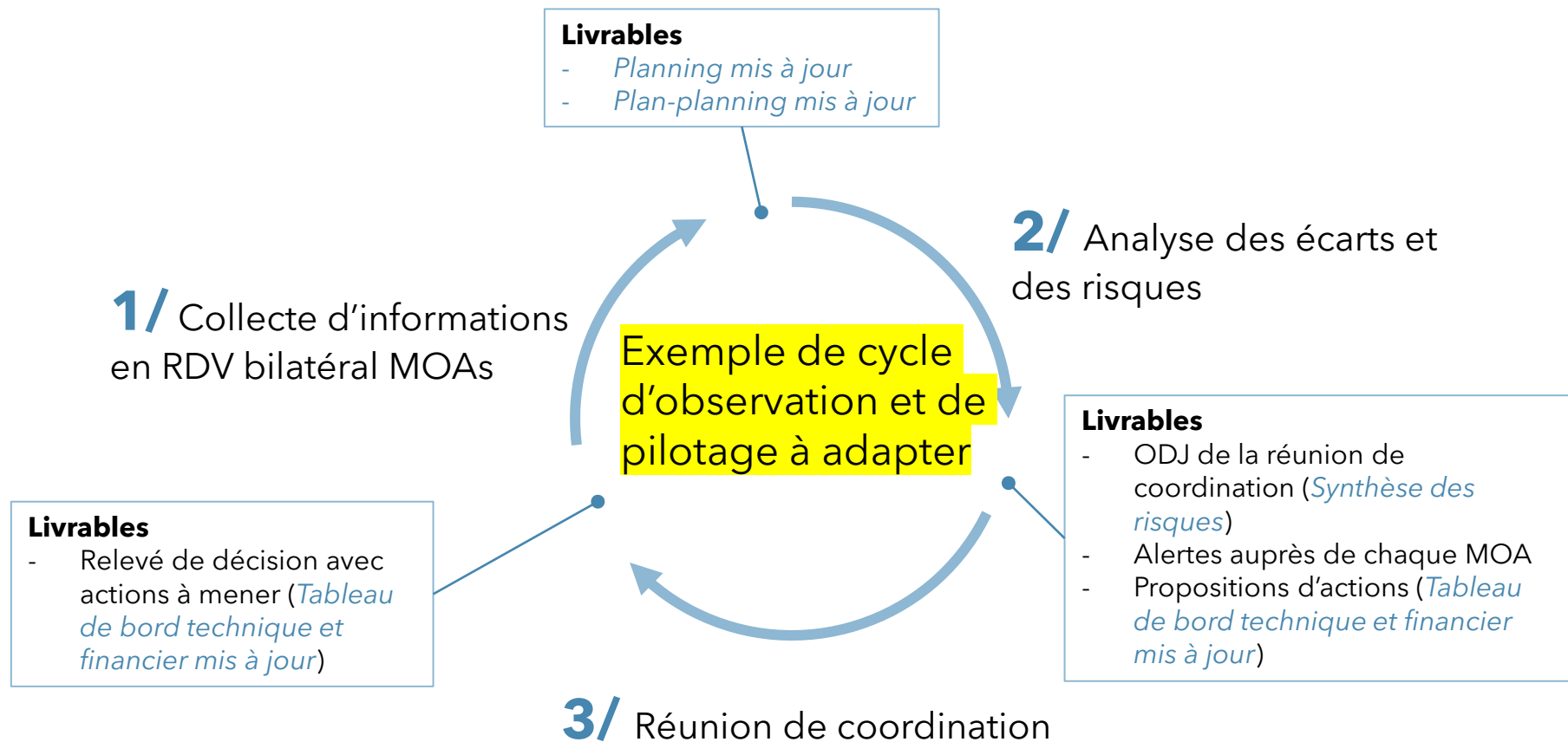
MODE OPÉRATOIRE PROPOSÉ: UN MANAGEMENT DE L'EXPÉRIMENTATION PROCHE DU PILOTAGE TRADITIONNEL DES PROJETS D'INVESTISSEMENT

Le mode opératoire repose sur 3 principes de travail communs entre la Fabrique des quartiers, la ville et la Métropole:

- **Validation des finalités** de la démarche d'innovation et de ses moyens (objets, budget),
- Validation du principe d'expérimentation et mise au point d'un **protocole d'expérimentation** et d'observation adapté, avec un reporting complet (moyens, activités, résultats) de la Fabrique à son concédant tous les 6 mois (à noter qu'une évaluation itinère est exigée par le programme DVD),
- Définition d'une **stratégie commune de communication**, qui annonce, assume et valorise l'expérimentation, à formaliser,
- **Revoyure annuelle** du protocole d'expérimentation par analyse critique conjointe.

EXEMPLES DE SCHÉMAS ET PROCESSUS À ADAPTER

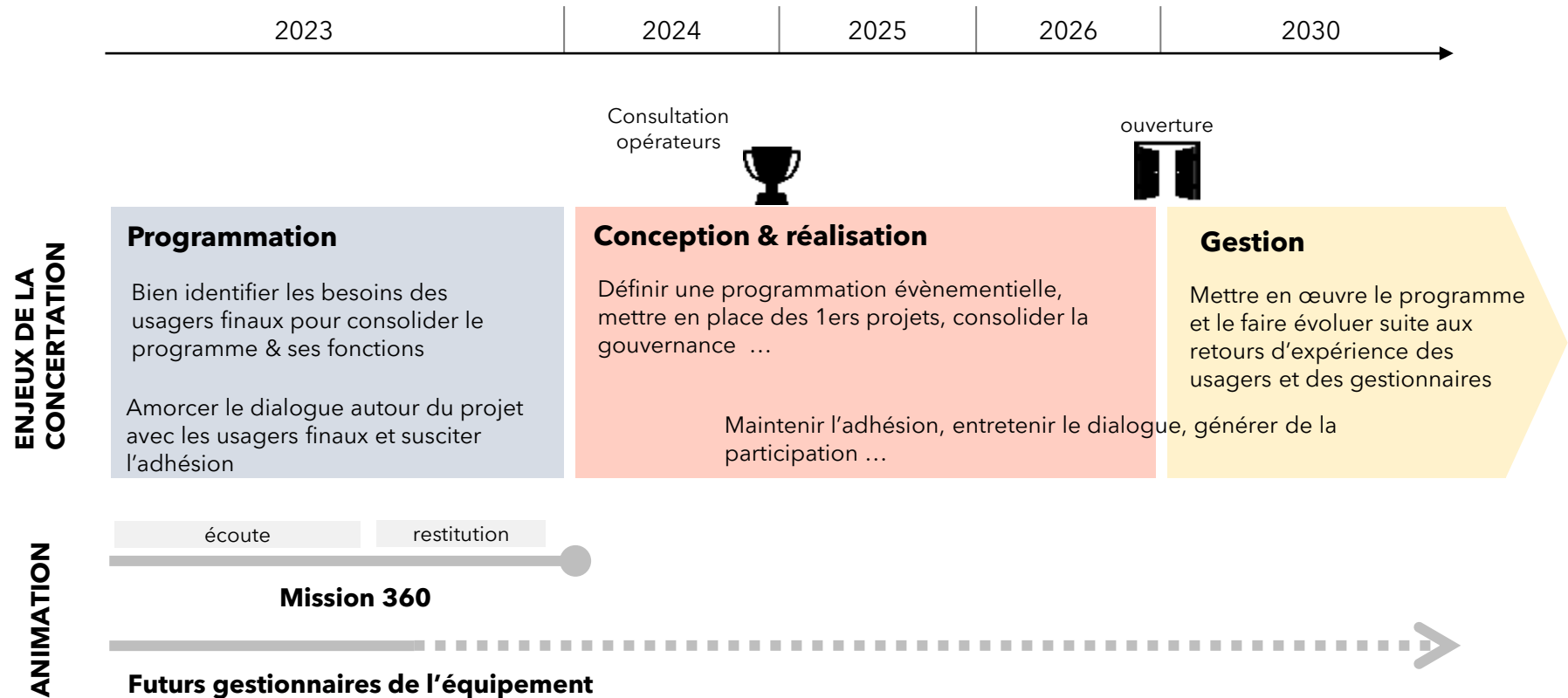
MODE OPÉRATOIRE PROPOSÉ: UN MANAGEMENT DE L'EXPÉRIMENTATION PROCHE DU PILOTAGE TRADITIONNEL DES PROJETS D'INVESTISSEMENT



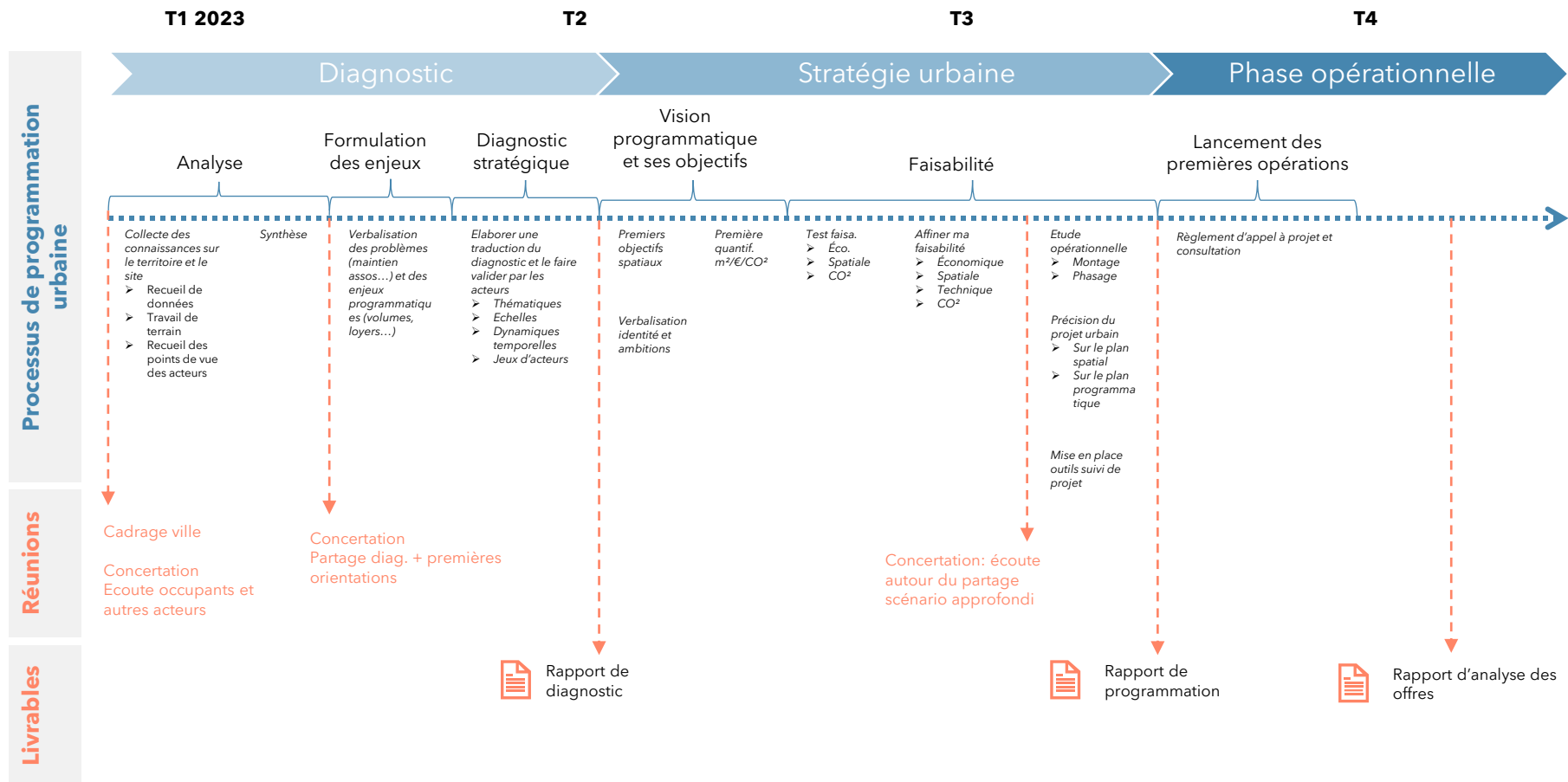
Les livrables et le répertoire des intervenants sont stockés sur un espace collaboratif accessible aux acteurs du projet selon leurs compétences

Mutation de l'îlot Roper Chaillioux

Les enjeux de la concertation à chaque phase du projet

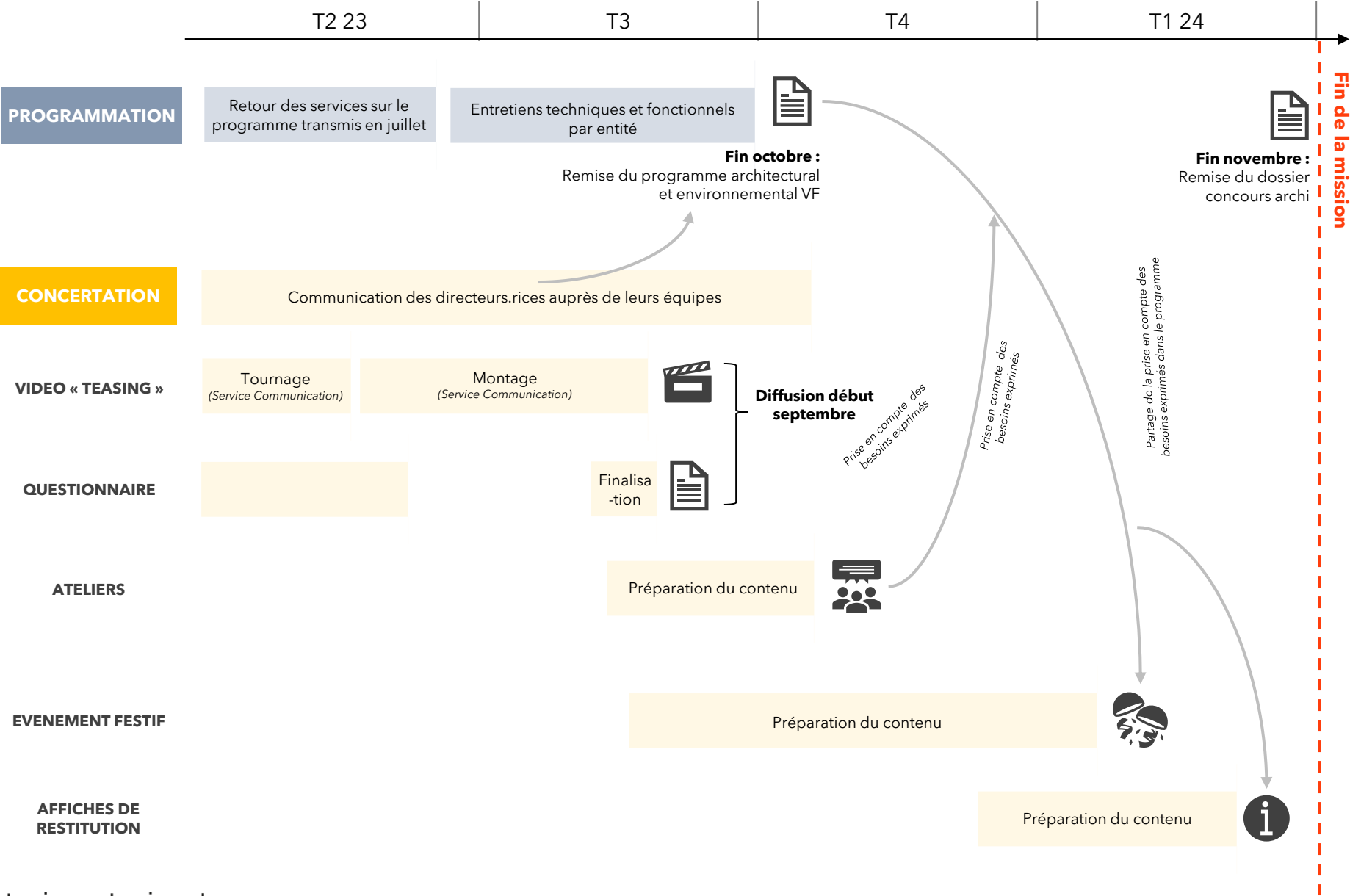


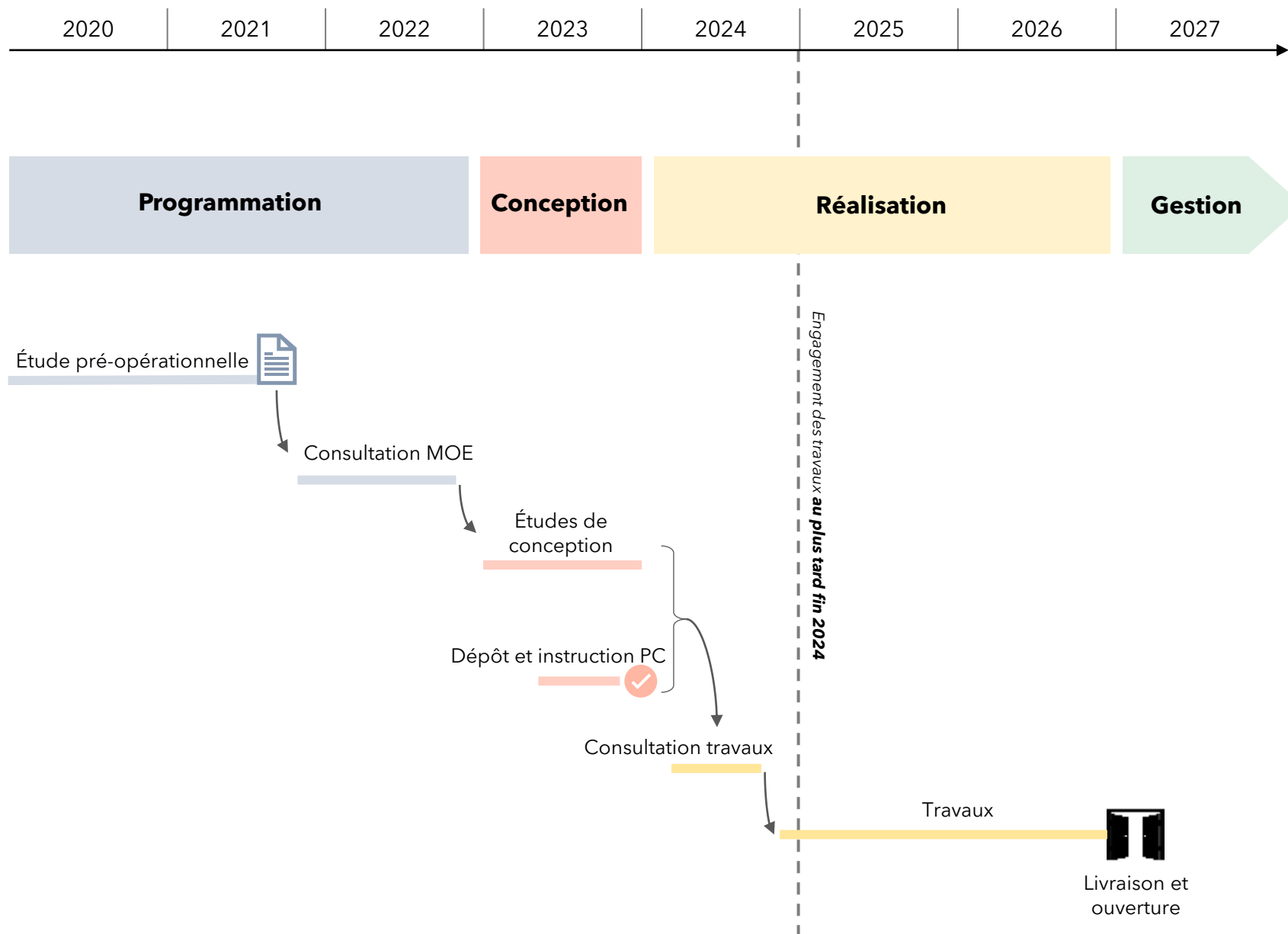
DÉMARCHE DE PROGRAMMATION



Equipement socio-culturel du quartier des Navigateurs

Planning de la mission concertation au sein de la mission programmation







Livrable



Réunion d'équipe
projet + Ville



Réunion de
lancement



Réunion de restitution
& choix 1 scénario



Présentation en
COFIL & validation



Validation
finale



MANAGEMENT & VALIDATION

PROGRAMMATION

Programme
fonctionnel

Benchmark

Programme
détaillé

Chiffrage

MODÈLE ÉCO. & MODALITÉS DE RÉALISATION

Modèle éco.

Plan de
financement

Modalités de
réalisation

ASSEMBLAGE

Rencontres
structures

3 scénarios

Enquête &
restitution

**Programme
fonctionnel**



Modèle
paramétrique

Approfondissement 1
scénario

**Note
détaillée**



**Note
détaillée**



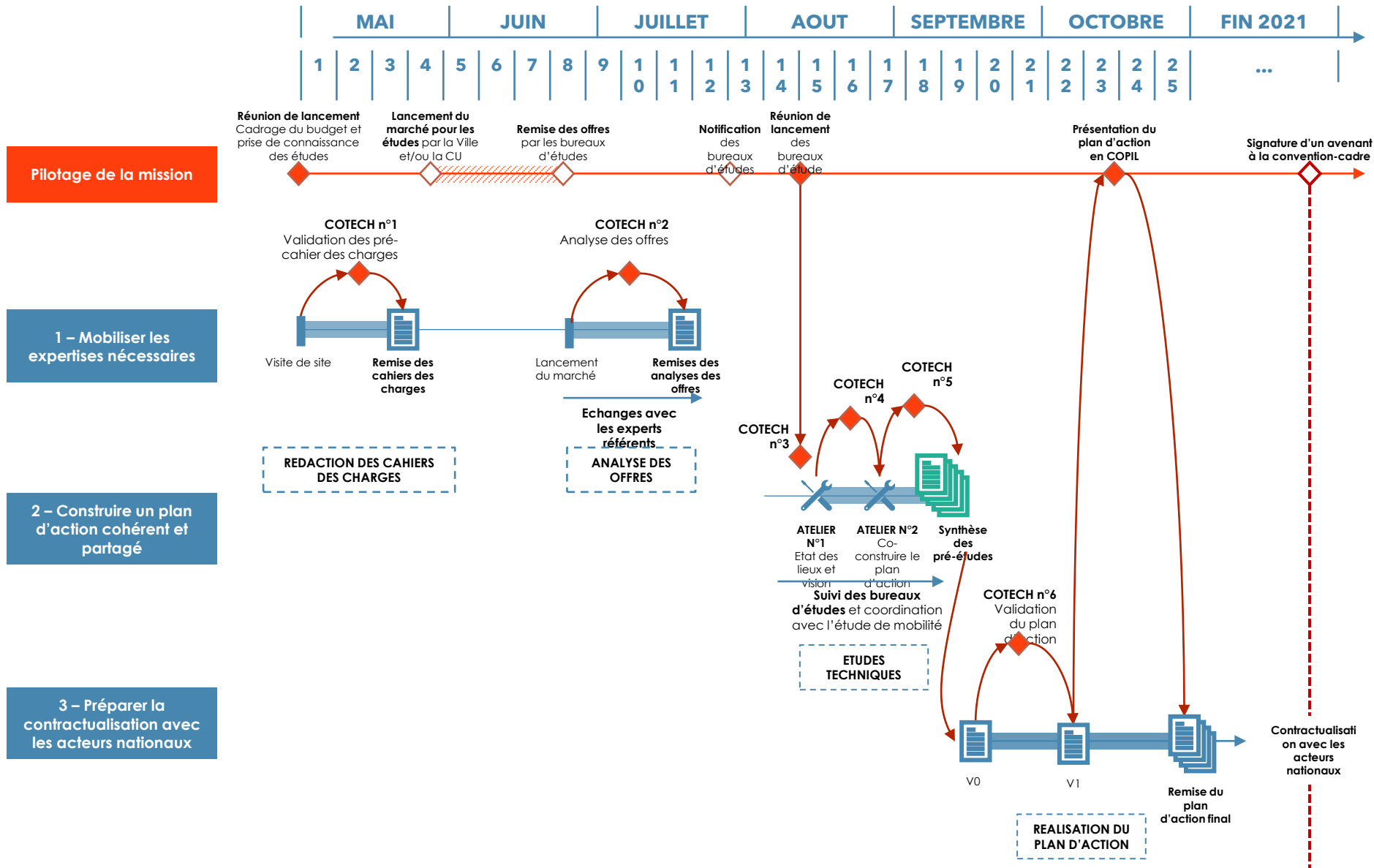
**Note
détaillée**

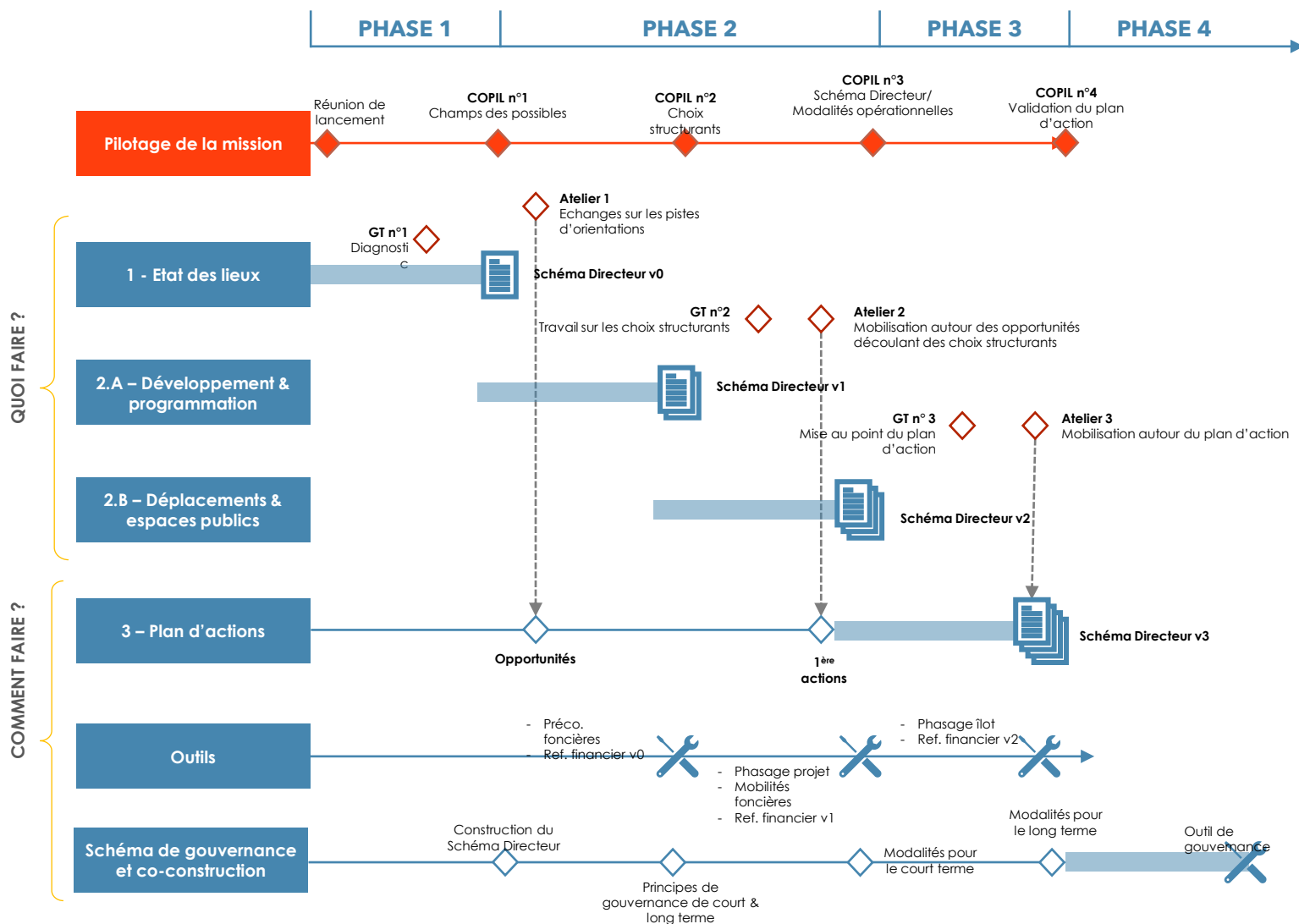
**Programme
détaillé**

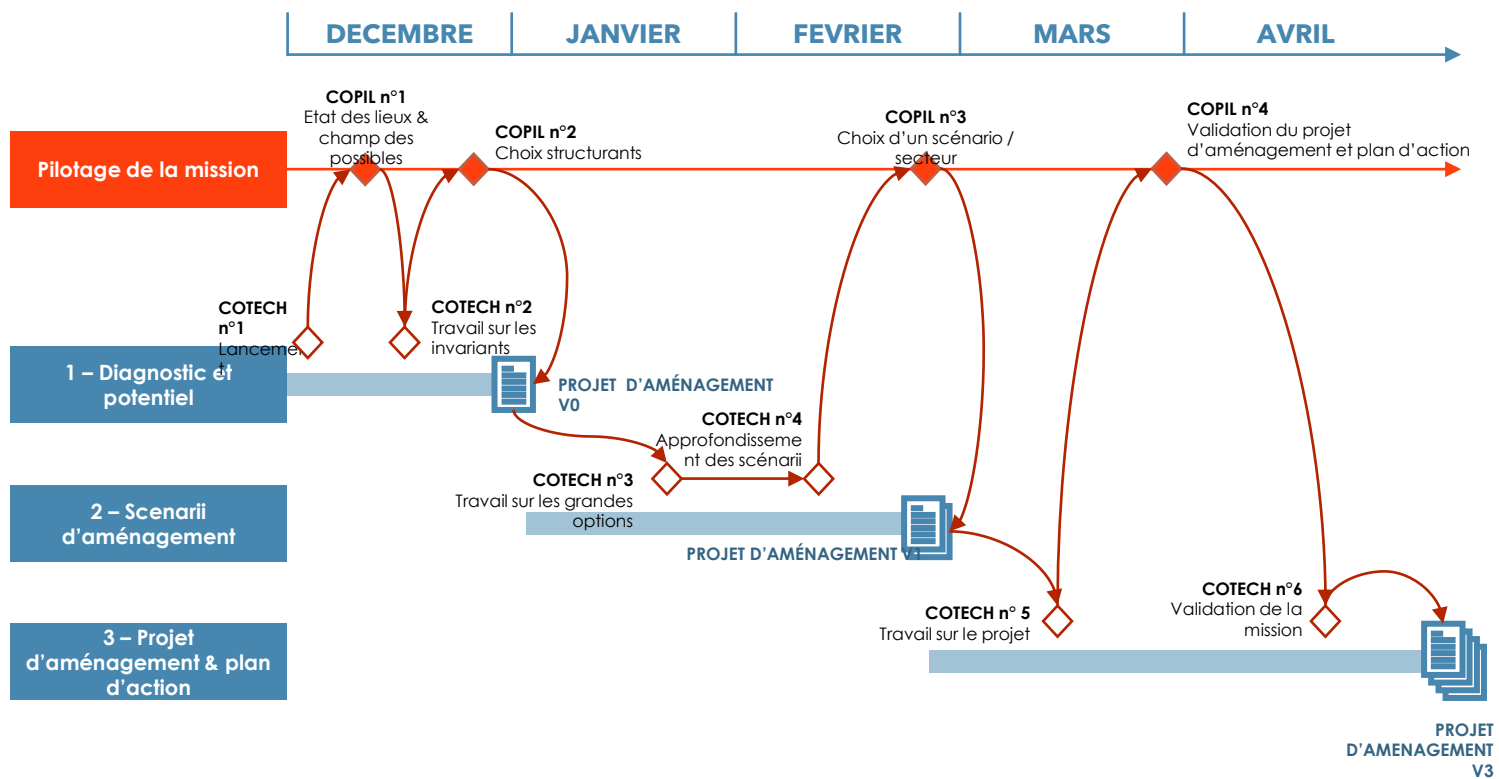


Assemblage

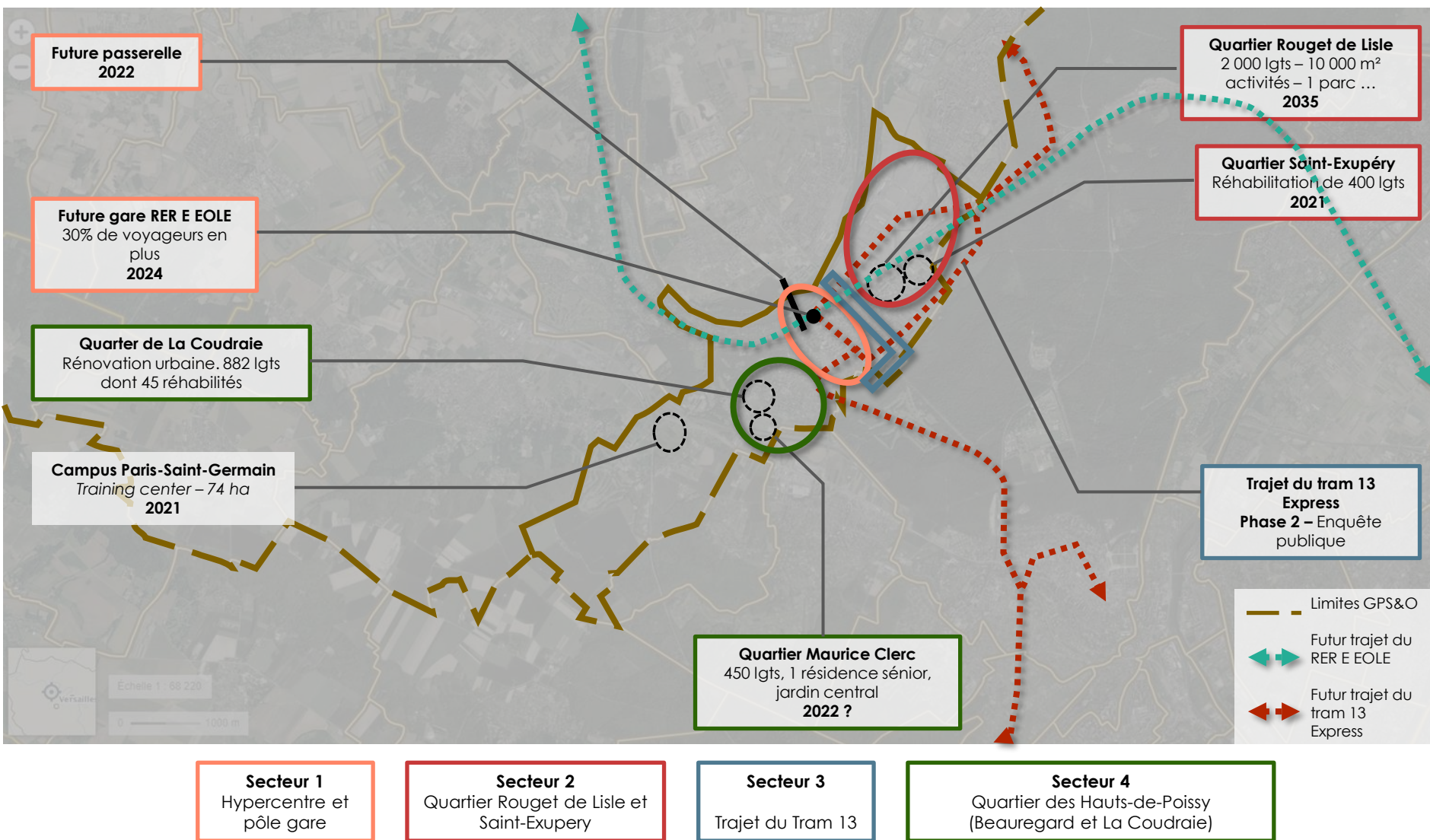
Reprises suite
COFIL

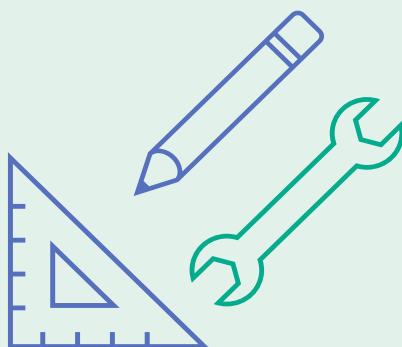






SECTEURS OPERATIONNELS DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE ET PROJETS PROGRAMMES





PROMOUVOIR LES COMMUNS :

Les sept piliers de la plateforme de marque Axès

- ➔ Je cherche des éléments de langage pour promouvoir un projet de commun, avec des arguments sur l'impact social et économique : je pourrai en puiser, pour les adapter, dans cet exemple havrais !

PLATEFORME DE MARQUE

.

**PRÉSENTER & EXPLICITER LES 7 PILIERS
DE LA PLATEFORME DE MARQUE**

L'IDENTITÉ

Ce que l'on est

Un réseau de cafés-coworking ouverts, qualitatifs et abordables, conçus et opérés directement par Logeo, sur l'axe Seine, au pied de ses immeubles, dans le prolongement de son service aux habitants.

Ces lieux hybrides proposent également des services à destinations des habitants de Logeo Seine et du quartier, ainsi que des activités et des événements d'intérêt social, économique et culturel.

LA MISSION

Nos objectifs

**Enrichir l'expérience d'habiter
en proposant de nouveaux espaces, services et équipements,
complémentaires du logement à destination
des habitants de Logeo Seine et du quartier.**

**Dynamiser l'activité économique en accompagnant
les évolutions des modes de travail
et en stimulant la collaboration et la création.**

**Renforcer l'attractivité des villes et des quartiers en créant
de l'activité et en facilitant les connections entre les différents
écosystèmes, les mondes de l'art et de la culture.**

**Lutter contre l'isolement grâce à des lieux de rencontres
et d'échanges ouverts qui favorisent le lien social.**

**Contribuer à l'égalité des chances
et remplir une mission de service public de proximité .**

LA PROMESSE

Notre proposition de valeur

**Des cafés / coworking conviviaux, ouverts à tous, aménagés avec soin,
qui s'adaptent aux spécificités locales de leur implantation tout en
partageant une identité forte et le même socle fonctionnel :**

Des espaces de coworking bien équipés et accessibles gratuitement

—

**Une offre de boissons et de petite restauration abordable,
qualitative et à tendance bio/local.**

—

Tous les services d'un point d'accueil de Logeo Seine.

—

**Une palette de services complémentaires qui facilitent le quotidien
de tous les habitants du quartier**

—

**Des activités et une programmation événementielle conçues
en partenariat avec les acteurs locaux**

LES BÉNÉFICES

Les avantages retirés

**Travailler dans d'excellentes conditions près chez soi
Profiter d'un environnement stimulant et propice à la créativité**

**Disposer d'un lieu convivial, accueillant et chaleureux
où l'on peut passer du temps, boire un verre et bien manger pour pas cher**

Accéder facilement aux services et aux équipes de Logeo Seine

Utiliser des services qui facilitent la vie au quotidien

**Sortir / Se cultiver / Participer à des activités collectives
S'émanciper / S'épanouir**

**Avoir une vie sociale / Se faire des relations personnelles
et professionnelles / Se sentir appartenir à une communauté**

Se sentir considéré, privilégié, fier de l'endroit où on habite

L'AMBITION

En 2030...

Une quinzaine de café coworking déployés sur l'axe Seine

Une amélioration mesurable de l'attractivité de l'offre habitat de Logeo Seine

Un impact social et économique sur les territoires d'implantation

**La confortation de Logeo Seine comme un acteur incontournable
et innovant de l'Habitat sur l'axe Seine**

Un quatrième métier pour Logeo Seine

Une contribution positive à l'image du secteur du logement social

Un modèle de tiers-lieux qui fait référence

Un style, une posture et une tonalité d'accueil nouvelle et unique

Une nouvelle vision / approche du service public de proximité

LES VALEURS

Ce qui fédère

Populaire / Accessible / Ouverture

Social / Solidarité

Humanité / Bienveillance

Collectif / Faire ensemble

Diversité sociale et générationnelle

Innovation / entrepreneuriat / modernité / ambition

Proximité

LE STYLE ET LE TON

Tonalité et caractère

Direct / Simple / Dynamique / Juste

Décontracté / Souriant

Respectueux / Professionnel

Qualitatif / Soigné / Confortable

Stylé / « Smart »

Original / Nouveau / Unique