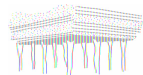


# ETUDE POUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS ESS EN RDC DES TOURS LEBON LAMARTINE DANS LE CADRE DU NPNRU VILLEJUIF-L'HAÏ-LES-ROSES

Etude de faisabilité  
17 mai 2023



PALAE  
architectes &



# Sommaire

## 1. Méthodologie de travail

- Les étapes de l'étude de programmation
- Synthèse des conclusions / préconisations issues du diagnostic
- Synthèse du diagnostic architectural - état actuel
- Synthèse du diagnostic architectural - état projeté
- Construction des scénarios de pré-programme : les axes programmatiques
- Construction des scénarios de pré-programme : la dimension spatiale comme guide

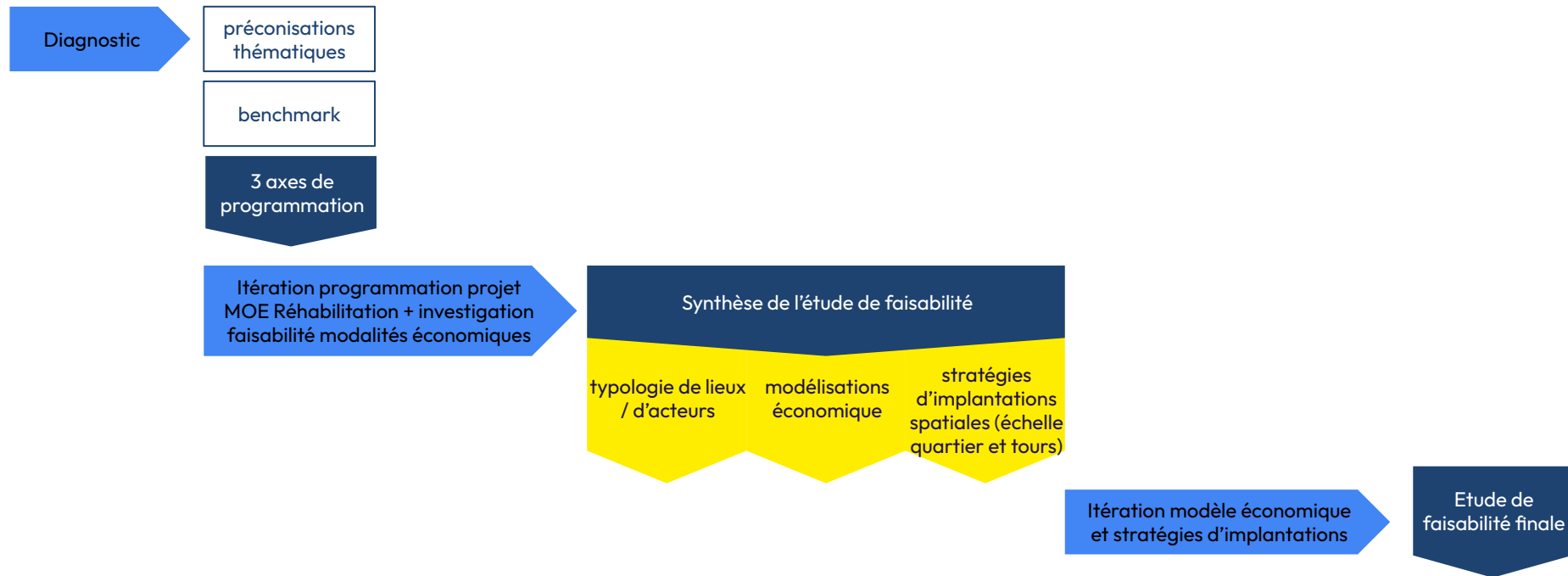
## 2. Scénarios de pré-programme

- Les enjeux de la programmation
- Fiches programmes par typologies de lieux/acteurs
- Analyse tour par tour de leur situation dans le quartier
- Scénario spatial 1 : l'ESS concentré dans le patrimoine bailleur
- Scénario spatial 2 : l'ESS co-porté entre initiative publique et privée
- Les premières arbitrages élu.es de la ville pour la répartition des locaux
- Scénario spatial après les premiers arbitrages élu.es de la ville
- Les conditions spatiales par tour, selon l'option 3
- Préconisations
- Niveaux de faisabilité économique

## 3. Poursuite opérationnelle

# 1. Méthodologie de travail

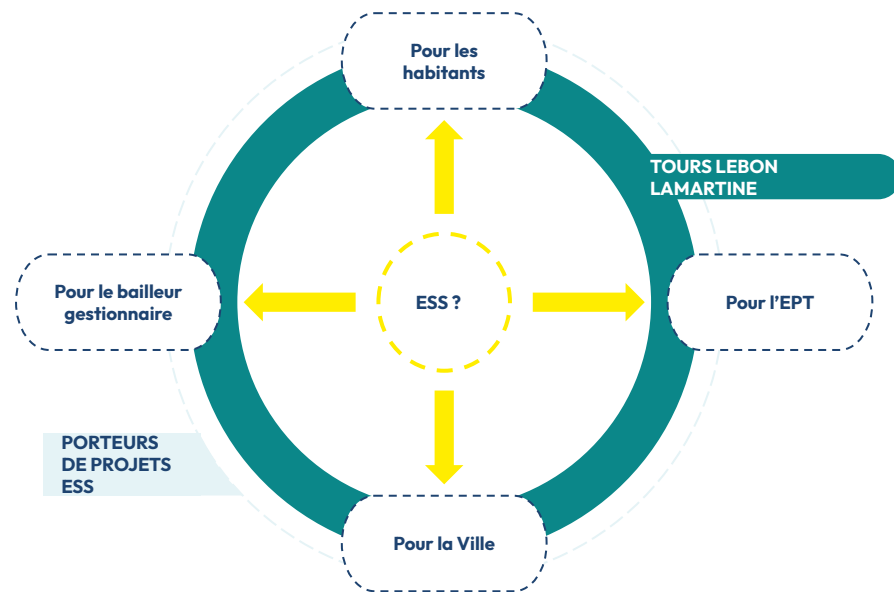
Les étapes de l'étude de programmation



# 1. Méthodologie de travail

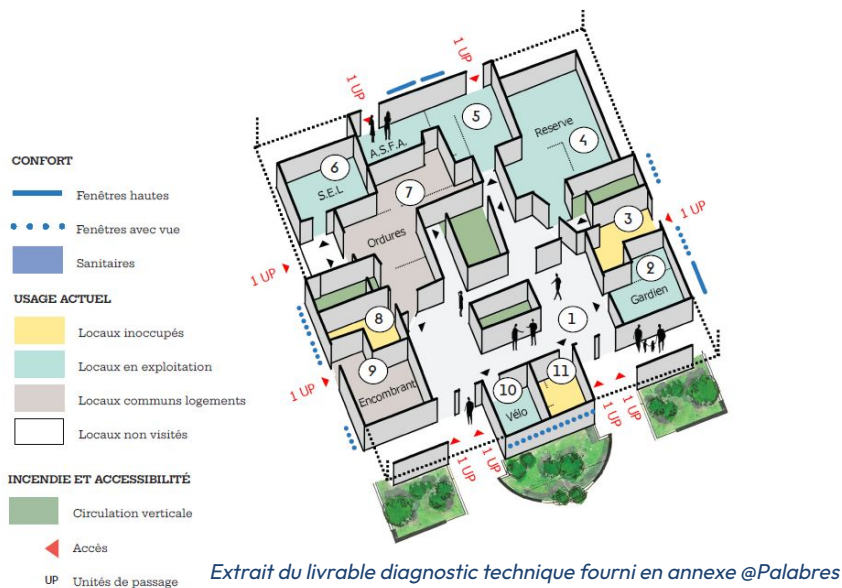
Synthèse des conclusions / préconisations issues du diagnostic

<b>Spatial</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un état actuel des locaux qui ne permet pas de se projeter dans une exploitation optimale court terme</li><li>• Un état projeté des locaux qui va conditionner fortement les potentiels de programmation ESS</li><li>• Un axe de travail central sur la mutualisation pour l'optimisation</li></ul>
<b>Analyse des dynamiques / besoins acteurs ESS territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une demande centrée sur le programme bureaux, dans une tranche axée vers les locaux de taille moyenne &lt; ou égale à 200 m2</li><li>• Des porteurs de projets mobilisables à court terme en lien avec les objectifs</li></ul>
<b>Analyse de l'offre ESS à l'échelle de la ville / du quartier</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un quartier très peu doté en ESS</li><li>• Une offre à l'échelle de la ville aujourd'hui tournée en majorité sur la culture</li><li>• Le rayonnement des structures existantes est principalement local voire ultra-local</li></ul>
<b>Analyse de références de programmation ESS en NPNRU</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Economie d'échelle (spatiale) a priori fragile</li><li>• Un besoin d'appropriation fort par les habitant.es si volonté d'ouverture</li><li>• Complémentarité programmatique à plébisciter</li><li>• Au regard des surface disponibles projetées, logique de programmation sur plusieurs tours (mutualisation d'espace)</li></ul>



# 1. Méthodologie de travail

## Synthèse du diagnostic architectural - état actuel

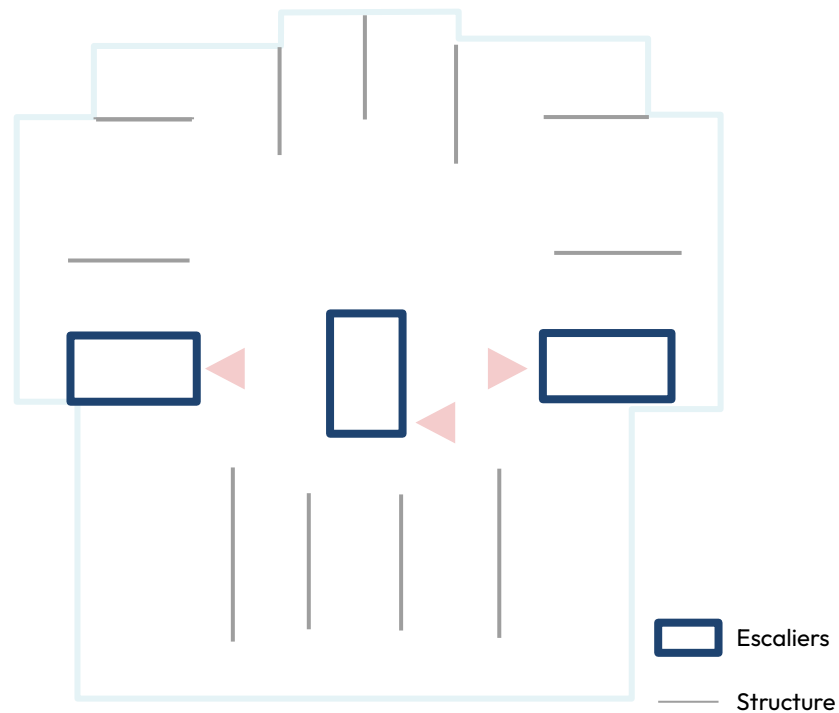


- Des capacités spatiales faibles
- Un morcellement des locaux
- Une configuration spatiale peu propice à la “mise en scène des activités et des activations”
- Des circulations mutualisées entre occupant.es et habitant.es
- Une part importante de locaux qui ne bénéficient pas de fenêtres

	Tour 19	Tour 23	Tour 27	Tour 1
Surface occupée	1x35m <sup>2</sup> + 1x21m <sup>2</sup>	1x45m <sup>2</sup>	1x21m <sup>2</sup>	1x35m <sup>2</sup>
Surface disponible (inoccupable en l'état)	2x14m <sup>2</sup>	2x14m <sup>2</sup>	2x14m <sup>2</sup>	2x14m <sup>2</sup>
Surface occupable		1x45m <sup>2</sup>	1x45m <sup>2</sup>	1x45m <sup>2</sup>
Surface occupable avec fenêtres	1x12m <sup>2</sup>			1x12m <sup>2</sup>

# 1. Méthodologie de travail

Synthèse du diagnostic architectural - état projeté



Plan type d'une tour

- > Impossibilité d'avoir un seul local latéral (est ou ouest) du fait de la présence des escaliers
- > Possibilité d'avoir un grand local sud ou nord
- > Possibilité d'avoir des locaux de la taille d'un quart de la tour dans les quatre angles
- > La trame structurelle empêche un local d'un tenant ouvert et mène à des locaux fragmentés en sous-espaces

# 1. Méthodologie de travail

Construction des scénarios de pré-programme : les axes programmatiques

**Axe 1 :** “facilitation du quotidien” des habitant.es du quartier

- > Objectif de solidarité
- > Lieu de rassemblement dans le quartier

**Axe 2 :** soutenir le développement du tissu entrepreneurial ESS

- > Diversification et dynamisme du tissu économique entrepreneurial
- > Accroître l'attractivité économique du territoire

**Axe 3 :** développer une offre ESS mixte polarisée

- > Remplir les objectifs pluriels identifiés
- > Développer une offre “activatrice”

Grille d'analyse

- Programme
- Besoins spatiaux
- Adéquation spatiale
- Impacts (habitant.es, économique, risque)
- Opportunités économiques

# 1. Méthodologie de travail

Construction des scénarios de pré-programme : la dimension spatiale comme guide



**LES SPÉCIFICITÉS  
DU PATRIMOINE ET  
DU PROJET URBAIN**

**LES BESOINS  
IDENTIFIÉS**

- Demandes de **surfaces minimales autour de 100 m<sup>2</sup>**
- Notion de **visibilité / lisibilité / inscription dans une dynamique programmatique existante**
- Potentiels de mutualisation d'espaces peu plébiscités dans le fonctionnement direct des activités, mais intéressants dans la programmation "commune"
- Typologies d'espaces demandés variées
- Le quartier LL perçu comme moins attractif que le centre ville

**La typologie spatiale des RDC**

- Les **locaux sont très cloisonnés** au vu de la structure porteuse des tours
- Les **locaux sont adressés à la venelle au sud** et non sur la rue au nord
- Les entrées situées sur les façades est et ouest ne constituent pas de réels adresses
- Les **surfaces ne dépassent pas les 200m<sup>2</sup>** d'un seul tenant

→ **Pas de grand pôle activateur possible et une indépendance des programmes par local est induite**

**La résidentialisation**

La notion de résidentialisation interpelle sur plusieurs points :

- La **discontinuité de la domanialité** appartenant au bailleur peut entraîner des difficultés d'homogénéité de gestion des espaces extérieurs
- L'appartenance de l'espace extérieur aux locaux ESS à un acteur privé (le bailleur) et non à la collectivité pose des **questions sur l'accueil de publics extérieurs**
- Si la volonté est d'avoir des espaces totalement ouverts, qu'en est-il dans un **temps futur** si décision de **clôturer le périmètre résidentiel** ?

→ **La notion de résidentialisation (même ouverte) pose la question d'un point de vue conceptuel sur la mise en place d'usages très activateurs du quartier**



## 2. Scénarios de pré-programme

Les enjeux de programmation



© Espace collaboratif intergénérationnel - Champigny-sur-marne



12 rue Claude Debussy, 92220 Bagneux  
Devant le CSC Jacques Prévert

© La ressourcerie éphémère - Bagneux

Équilibre entre ESS serviciel, réalités fonctionnelles et structurelles



Intérêt d'un projet comprenant plusieurs rez-de-chaussée (3 à 4):

- Création d'un réel pôle ESS au sein de la Ville et de l'Agglomération
- Émulation au sein du quartier avec de l'animation locale et de l'ouverture sur le reste de la Ville
- Les surfaces disponibles sont relativement faibles, donc réfléchir à un programme global permet d'avoir un impact plus fort
- Permet d'être plus attractif pour chercher des potentiels preneurs : venir seul dans un quartier enclavé est risqué
- La vie que cela va générer peut permettre de résorber des problèmes liées au trafic illégal

Programmer l'ESS pour répondre aux besoins des habitant.es

S'inscrire dans un espace résidentiel apaisé

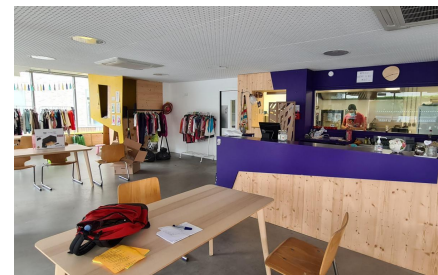
Proposer des modalités d'implantation attractives



© La conciergerie solidaire



© La blague - Aubervilliers



© La voisinerie - Wazemmes

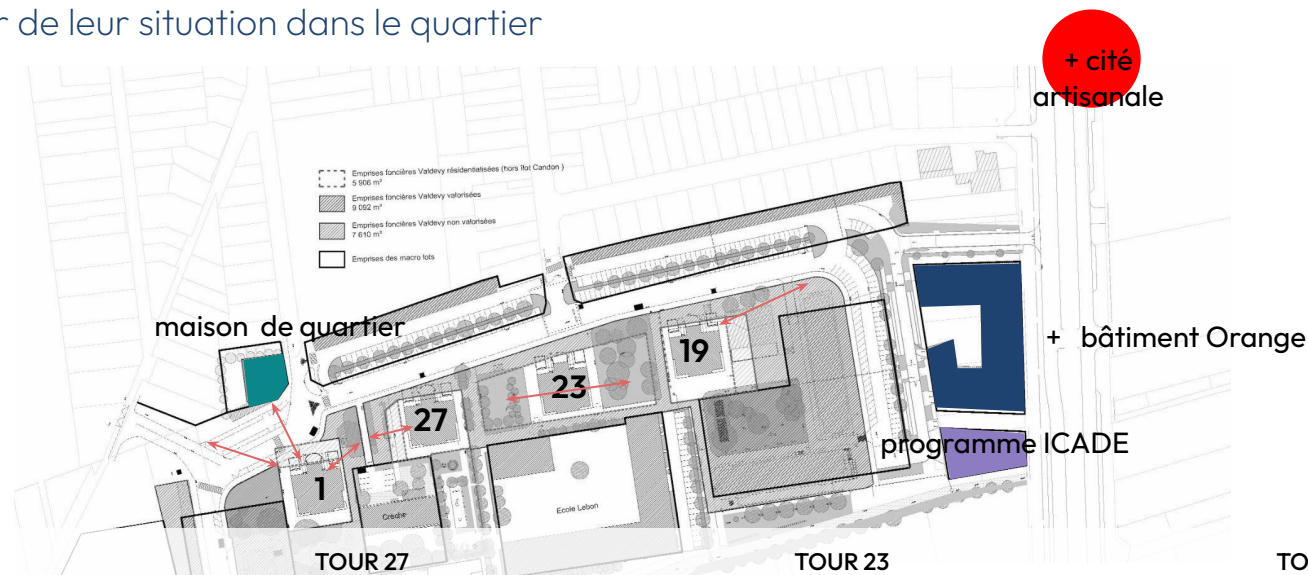
## 2. Scénarios de pré-programme

Fiches programmes par typologies de lieux/acteurs

Quels programmes ?	Exemples de porteurs de projet identifiés localement	Conditions spatiales	Stratégies économiques
<p>Lieu de solidarité et de gratuité</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lieu d'échange de services et de bien</li><li>- lieu d'accueil du public</li><li>- conciergerie</li></ul>	<p>Petite échoppe REFER</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Adressage sur la rue</li><li>- Classement en ERP ou ERT selon les cas</li><li>- Accessibilité livraison</li><li>- Visibilité importantes</li><li>- Aménagement d'espaces de stockages (hors matières inflammables et dangereuses) et création de locaux pour le personnels</li></ul>	<p>Risques majeurs sur les arrêts de subventions et les augmentations de charge</p>
<p>Association de service et micro-entreprises de l'ESS</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- espaces de travail</li><li>- lieu d'accueil du public</li></ul>	<p>Kids &amp; Mama Ateliers des jolies chose Les butineurs du Val de Bièvre Repair Café</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Classement en ERT</li><li>- Spatialisation classique en bureaux individuels ou alors création de lieux de travail collaboratifs</li><li>- Potentiels d'exploitation des espaces extérieurs attenants (ex des butineurs)</li><li>- Visibilité depuis les espaces publics</li><li>- Accessibilité importante</li></ul>	<p>Les ressources endogènes, notamment celles issues des formations sont nécessaires à la viabilité du porteur de projet mais dépendent d'une capacité à mobiliser un public et des participant.e.s, ce qui peut induire une augmentation des charges (personnel, communication, ...)</p>
<p>Lieu d'entrepreneuriat - accompagnateur de structures ESS</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- espaces de travail collaboratifs</li><li>- bureaux</li><li>- petit espace de restauration / café</li></ul>	<p>Unis Cité ESS Club</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Classement en ERT + ERP</li><li>- Visibilité variable</li><li>- Accessibilité livraison potentiellement nécessaire</li><li>- Potentiel de déploiement d'espaces en extérieurs</li><li>- Aménagement d'espaces de stockage (hors matières dangereuses et inflammables) et création de locaux pour le personnel.</li></ul>	<p>Le besoin de rentabilité de ces structures mènent à la question de trouver des porteurs de projets en capacité de les payer, mais également de trouver un public pour développer l'offre de service permettant d'arriver à une rentabilité.</p>

## 2. Scénarios de pré-programme

Analyse tour par tour de leur situation dans le quartier



### TOUR 1

- Entrée de quartier ouest
- Si les locaux sont situés au nord : bon adressage et réelle ouverture sur le quartier, lien avec la maison de quartier
- Si les locaux sont situés au sud : pas d'adressage réel sur le quartier et risque d'enclavement selon le traitement de l'îlot adjacent

→ Tour favorisée par son emplacement pour l'installation d'activités ESS ouvertes au public et polarisées

### TOUR 27

- Si les locaux sont situés au nord : bon adressage et lien à la rue
- Si les locaux sont situés au sud : lien à l'espace public au sud limité par la présence de la crèche

→ Tour favorisée par son emplacement pour l'installation d'activités ESS dédiées aux habitant.es du quartier

### TOUR 23

- Tour éloignée de l'espace public par le périmètre de résidentialisation pouvant compromettre l'accueil de public
- Si les locaux sont situés au nord : visibilité depuis la rue
- Si les locaux sont situés au sud : adressage sur un passage public au sud en limite de l'école, peu de nuisance

→ Tour favorisée par son emplacement pour l'installation de bureaux ou d'activités ESS sans besoin de visibilité

### TOUR 19

- Si les locaux sont situés au nord : lien facilité avec l'axe de circulation à l'est
- Si les locaux sont situés au sud : locaux coincés entre une venelle et l'îlot est

→ Tour favorisée par son emplacement pour l'installation d'activités ESS ouvertes au public et polarisée

## 2. Scénarios de pré-programme

### Scénario spatial 1 : l'ESS concentré dans le patrimoine bailleur

+ cité  
artisanale

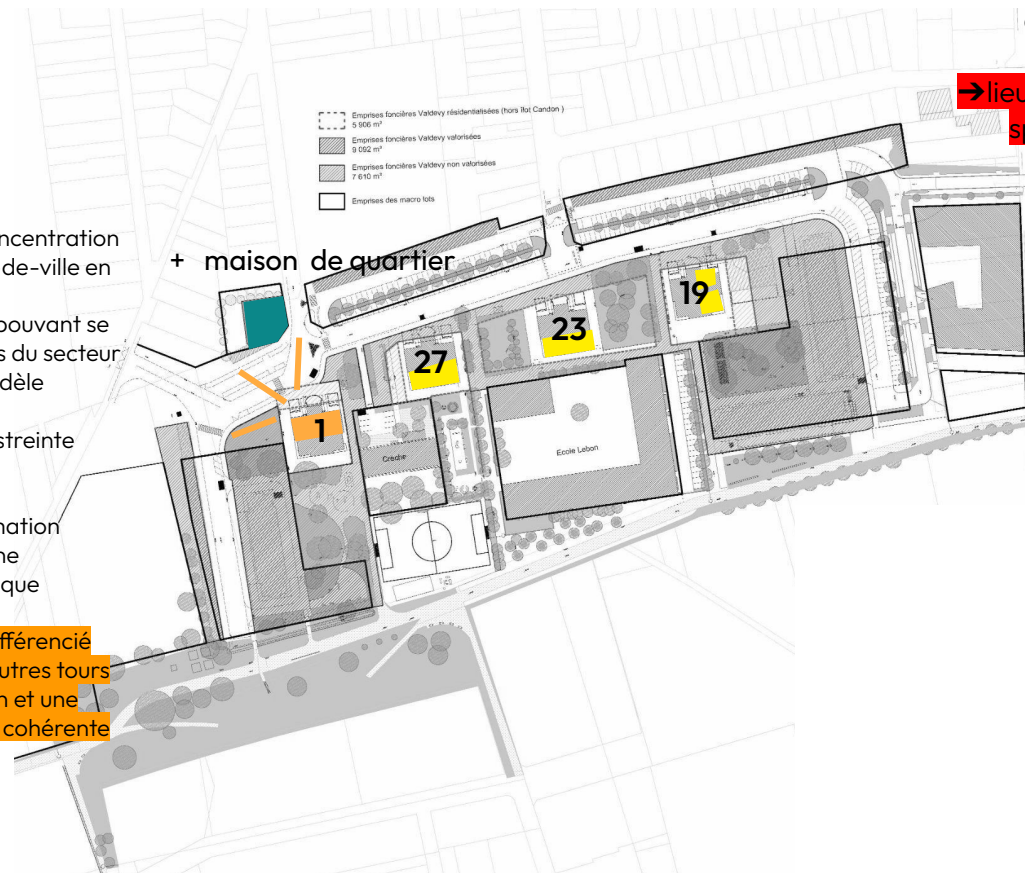
→ lieux de travail  
spécifiques

#### L'ESS polarisé

- Lieu a vocation de concentration de l'activation du rez-de-ville en entrée de quartier
- Modèle économique pouvant se rapprocher des grilles du secteur privé (option 4 du modèle économique)
- Modalité spatiales restreinte mais polarisation et mutualisation
- Modèle de programmation hybride qui permet une péréquation économique

+ maison de quartier

→ Un positionnement différencié volontairement des autres tours avec une implantation et une organisation spatiale cohérente et différenciée



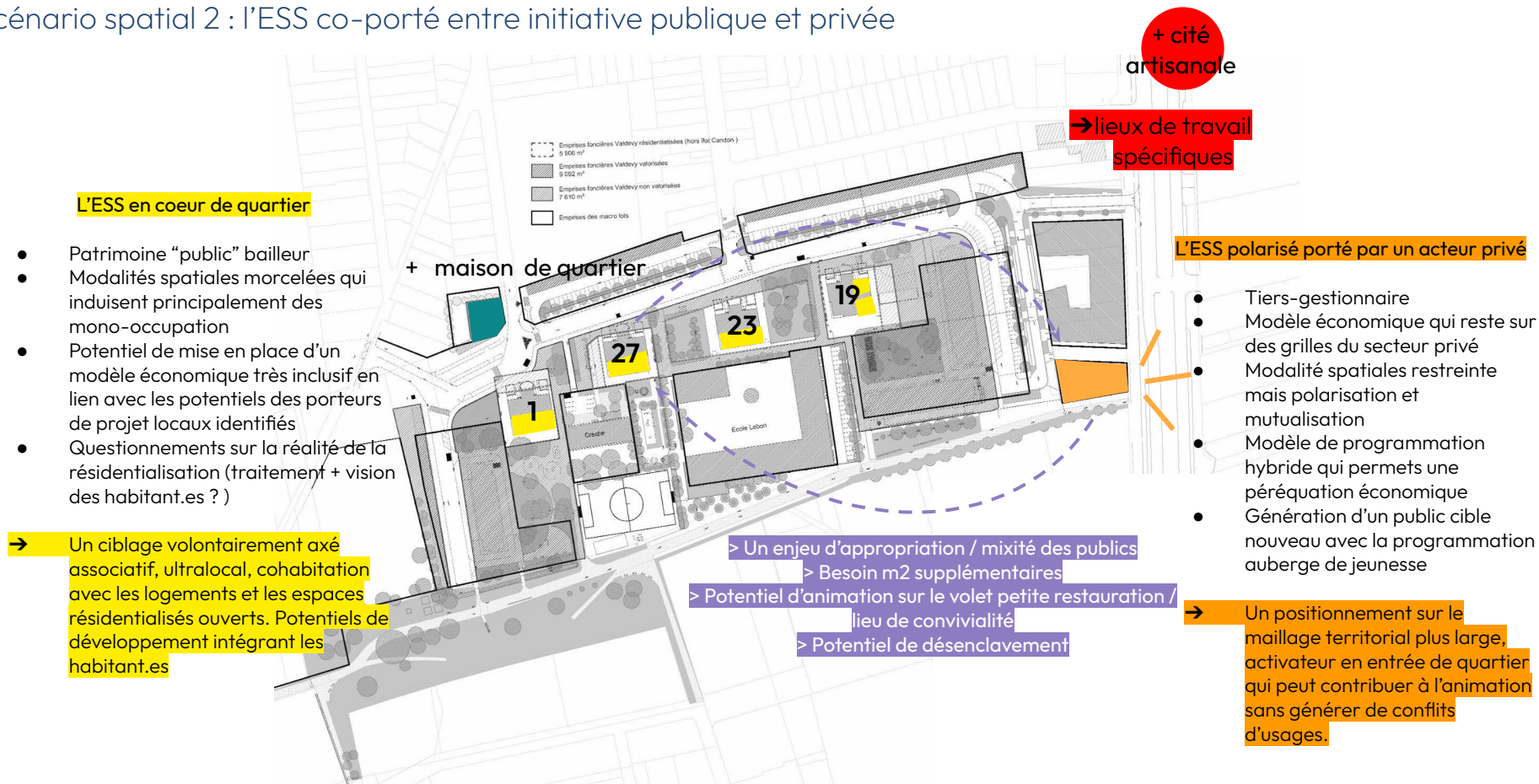
#### L'ESS en coeur de quartier

- Patrimoine "public" bailleur
- Modalités spatiales morcelées qui induisent principalement des mono-occupation
- Potentiel de mise en place d'un modèle économique très inclusif en lien avec les potentiels des porteurs de projet locaux identifiés
- Questionnements sur la réalité de la résidentialisation (traitement + vision des habitant.es ?)

→ Un ciblage volontairement axé associatif, ultralocal, cohabitation avec les logements et les espaces résidentialisés ouverts. Potentiels de développement intégrant les habitant.es

## 2. Scénarios de pré-programme

### Scénario spatial 2 : l'ESS co-porté entre initiative publique et privée



## 2. Scénarios de pré-programme

Les premiers arbitrages élu.es de la ville pour la répartition des locaux

Tour	Local	Surface	Type d'ESS/activité
Tour 1	Local nord est	96 m <sup>2</sup>	Vocation économique
	Local sud (ouest ou est)	82 ou 89 m <sup>2</sup>	LCR ou local associatif ou santé
Tour 27	Local sud	190 m <sup>2</sup>	Vocation économique
Tour 23	Local sud	170 m <sup>2</sup>	Vocation servicielle ou LCR
Tour 19	Local nord est	116 m <sup>2</sup>	Vocation économique ou santé

### Point sur le LCR

Les problématiques des LCR sont souvent qu'ils bénéficient à peu d'habitant.es car les asso gérantes sont peu structurées ou n'ouvrent pas régulièrement et peuvent aussi résister à la mise à disposition à certaines personnes

→ Le repositionnement du LCR dans la tour 23 peut être un avantage : si le LCR est installé dans ce local en lien avec le local dédié à l'ESS habitant, ce local entier peut devenir un commun à l'échelle de toutes les tours et le LCR ne sera pas un local isolé, souvent fermé

Le local tour 1 au sud peut donc être dévoué à une association fixe, moins dommageable si souvent fermé.

### Point sur le local de la tour 1 au nord-est

Dévouer ce local à l'économie diminue la proportion dédiée aux habitant.es. Il serait donc préférable de le donner au serviciel habitant : LCR ou local associatif ou commerce solidaire (Ma petite échoppe)

## 2. Scénarios de pré-programme

Scénario spatial après les premiers arbitrages élu.es de la ville

### Option 1

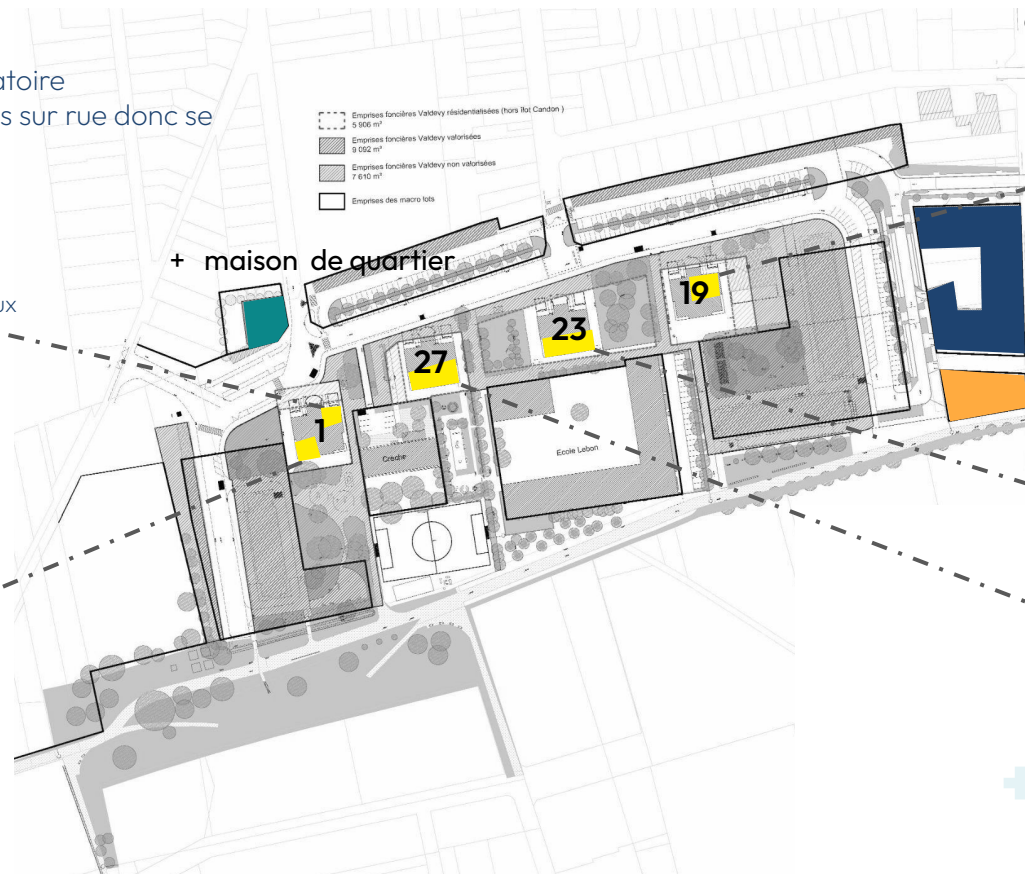
Le local de santé est obligatoire

→ impossible en tour 1 si pas sur rue donc se retrouve dans la tour 19

### Vocation économique

Lieu entrepreneurial type bureaux pour une seule structure

LCR



+ cité  
artisanale

Lieu de santé

+ bâtiment Orange

+ bâtiment ICADE

Serviciel

Lieu commun à plusieurs structure ouvert au quartier, en lien avec les espaces résidentialisés

Vocation économique

Lieu polarisant des structures entrepreneuriales

+ Local de santé sur rue  
LCR conservé dans la même tour

Privation de la position stratégique du  
local de la tour 19  
LCR non visible

## 2. Scénarios de pré-programme

Scénario spatial après les premiers arbitrages élu.es de la ville

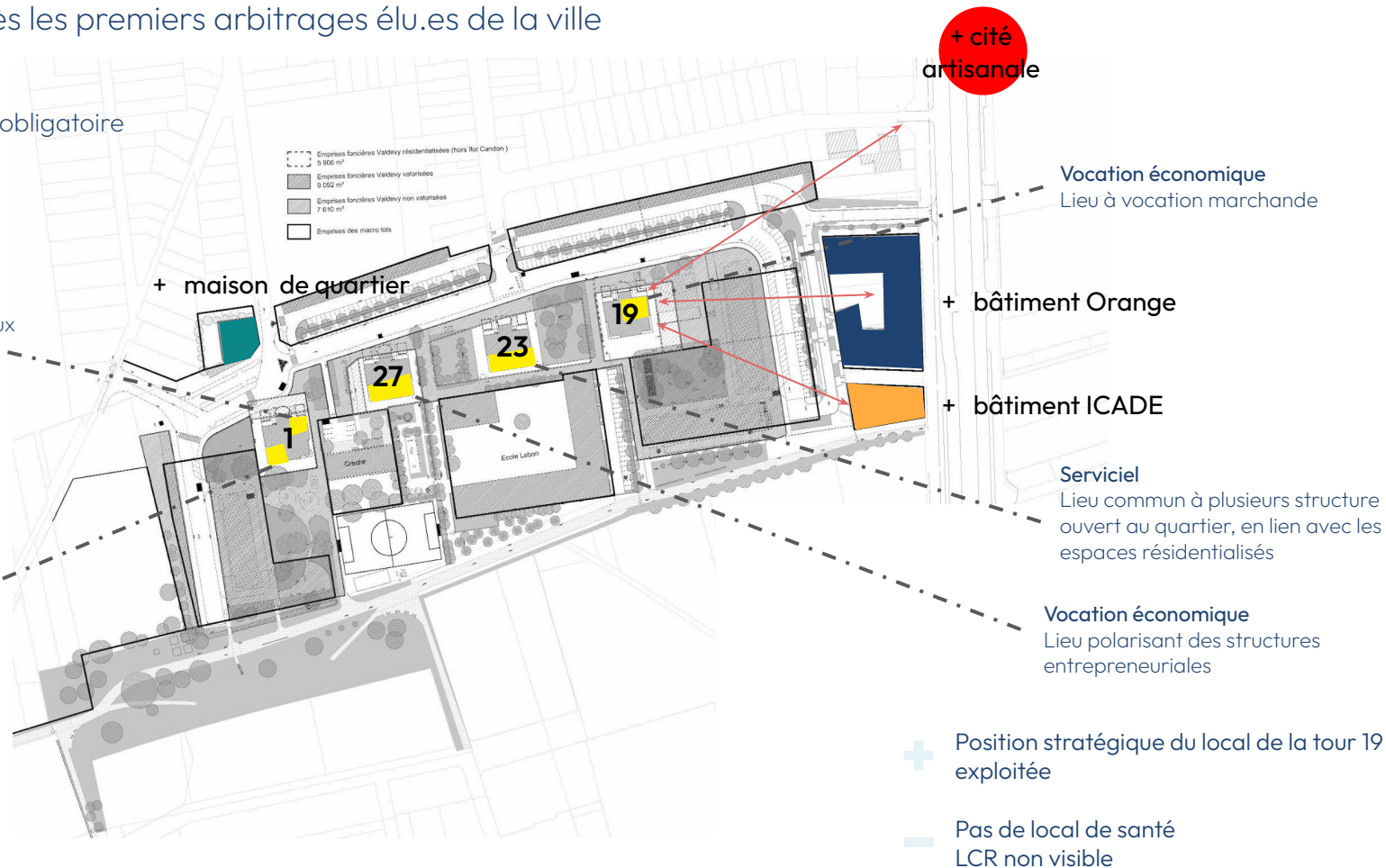
### Option 2

Le local de santé n'est pas obligatoire

#### Vocation économique

Lieu entrepreneurial type bureaux pour une seule structure

LCR





## 2. Scénarios de pré-programme

Scénario spatial après les premiers arbitrages élu.es de la ville

### Option 3

Par rapport aux deux remarques sur le LCR et le local de la tour 1

#### Serviciel

Lieu de santé ou commerce solidaire

+ maison de quartier

+ cité  
artisanale

Vocation économique

Lieu à vocation marchande

+ bâtiment Orange

+ bâtiment ICADE

Serviciel

Lieu commun à plusieurs structure ouvert au quartier, en lien avec les espaces résidentialisés, incluant le LCR

Vocation économique

Lieu polarisant des structures entrepreneuriales

Position stratégique du local de la tour 19 exploitée

Local LCR au coeur de quartier

- Empresas foncières Valdevey résidentialisées (hors Rue Canton) 5 906 m<sup>2</sup>
- Empresas foncières Valdevey valorisées 9 562 m<sup>2</sup>
- Empresas foncières Valdevey non valorizadas 7 610 m<sup>2</sup>
- Empresas des macro lots

27

23

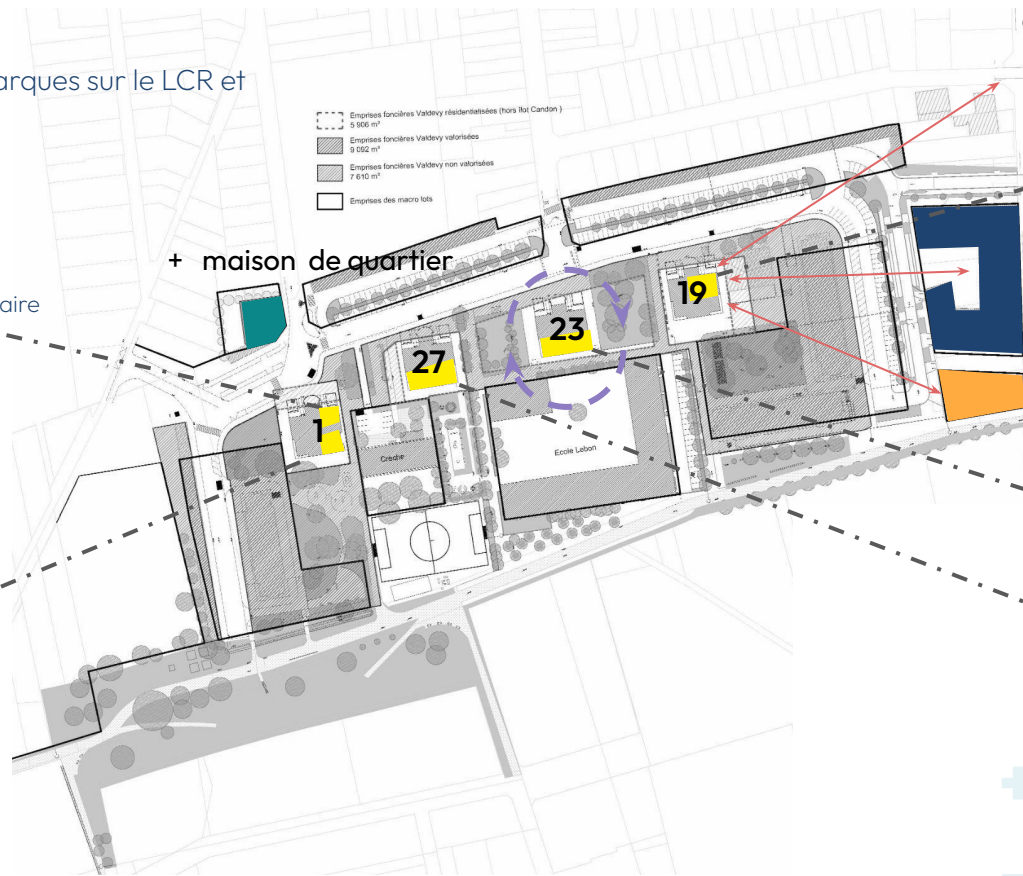
19

1

Crèche

École Labon

Local associatif



# 2. Scénarios de pré-programme

Les conditions spatiales par tour, selon l'option 3

- Ma petite échoppe
- REFER (attention aux surfaces)
- Repair Café
- L'épicerie solidaire

- UnisCité
- Atelier des jolies choses (ne cherchent pas de locaux actuellement)

🕒 T01 - PLAN PROJET  
RDC



## Commerce solidaire et local associatif

### Commerce solidaire (96m<sup>2</sup> env. hors extension)

- ERP Type M, 5e Catégorie
- Effectif public: 32 personnes (1p/m<sup>2</sup> Réglementation incendie Livre premier, Titre deux, Chapitre II, Section 1 M2§1)
- Surface accessible public: 67m<sup>2</sup>

### Points de vigilance

- Accessibilité PMR (Accès direct, sanitaires, ...)
- Un dégagement de 2UP ou deux de 1UP
- Résistance au feu des murs et plafonds à confirmer par maîtrise d'oeuvre
- Stockage hors matières inflammables et dangereuses
- Si extension:
  - Dispositions réglementaires à adapter en fonction de la surface de l'extension
  - Organisation spatiale à adapter en fonction des dimensions et de la forme de l'extension

### Local Associatif (89m<sup>2</sup> env.)

- ERT ou ERP (si accueil du public, type et catégorie à définir en fonction de l'usage)

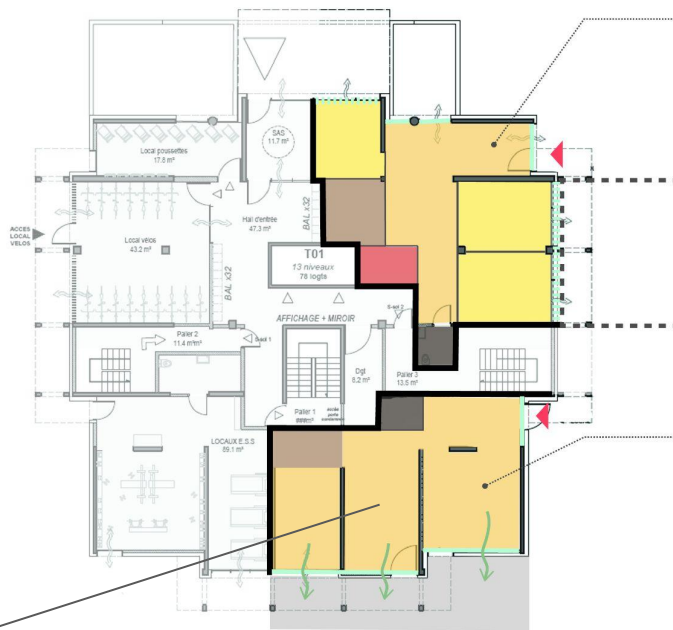
### Points de vigilance

- Accessibilité PMR (Accès direct, sanitaires, ...)
- Nombre de dégagement à définir en fonction du type d'ERP
- Résistance au feu des murs et plafonds à confirmer par maîtrise d'oeuvre
- Stockage hors matières inflammables et dangereuses
- Accès sur des espaces extérieurs à prévoir
- Espace divisé par la présence d'éléments porteurs

# 2. Scénarios de pré-programme

Les conditions spatiales par tour, selon l'option 3

🕒 T01 - PLAN PROJET  
RDC



## Lieu de santé et local associatif

### Espace de santé (96m² env. hors extension)

- ERP Type U, 5e Catégorie
- Effectif à définir par chef d'établissement
- Environ 3 postes de consultation, soit effectif 18 personnes (8p/poste de consultation Réglementation Incendie, Livre II, Chap IX, section I.U2 §1)
- Protection contre la vue dans les cabinets pour la confidentialité

### Points de vigilance

- Accessibilité PMR (Accès direct, sanitaires, ...)
- Un dégagement de 2UP ou deux de 1UP
- Résistance au feu des murs et plafonds à confirmer par maîtrise d'oeuvre
- Stockage hors matières inflammables et dangereuses
- Si extension:
  - Dispositions réglementaires à adapter en fonction de la surface de l'extension
  - Organisation spatiale à adapter en fonction des dimensions et de la forme de l'extension
  - Attention aux apports de lumière en fond de local

### Local Associatif (89m² env.)

- ERT ou ERP (si accueil du public, type et catégorie à définir en fonction de l'usage)

### Points de vigilance

- Accessibilité PMR (Accès direct, sanitaires, ...)
- Nombre de dégagement à définir en fonction du type d'ERP
- Résistance au feu des murs et plafonds à confirmer par maîtrise d'oeuvre
- Stockage hors matières inflammables et dangereuses
- Accès sur des espaces extérieurs à prévoir

- UnisCité
- Atelier des jolies choses (ne cherchent pas de locaux actuellement)



# 2. Scénarios de pré-programme

Les conditions spatiales par tour, selon le scénario 3

🕒 T27 - PLAN PROJET  
RDC

## Espace entrepreneurial

- Kids & Mamas

Gestion :

- La Fabrique Cachan
- ESS Club



## 2. Scénarios de pré-programme

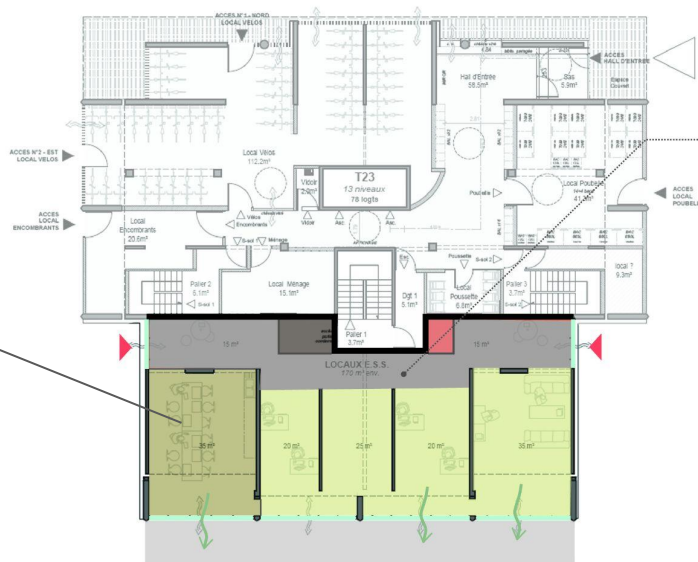
Les conditions spatiales par tour, selon le scénario 3

🕒 T23 - PLAN PROJET  
RDC

Lieu serviciel (LCR, locaux  
associatifs et communs)

- Les butineurs du Val de Bièvre (besoin de lieu extérieur)
- Aide aux devoirs
- Cyclofficine
- Agriculture urbaine

*Les programmes en italique correspondent à des programmes identifiés lors de l'étude mais pour lesquels nous n'avons pas rencontré d'acteur ciblé*

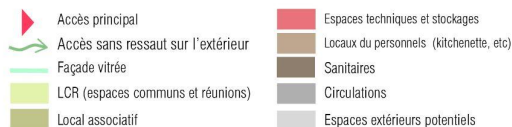


**Local Commun Résidentiel (170m<sup>2</sup> env.)**

- ERP de 5e Catégorie type présenti L (à définir en fonction des usages des locaux associatifs)
- LCR pouvant accueillir ponctuellement les usages des associations

**Points de vigilance**

- Accessibilité PMR (Accès direct, sanitaires, ...)
- Nombre de dégagement à définir en fonction du type d'ERP
- Résistance au feu des murs et plafonds à confirmer par maîtrise d'œuvre
- Stockage hors matières inflammables et dangereuses
- Accès sur des espaces extérieurs à prévoir
- Espace divisé par la présence d'éléments porteurs



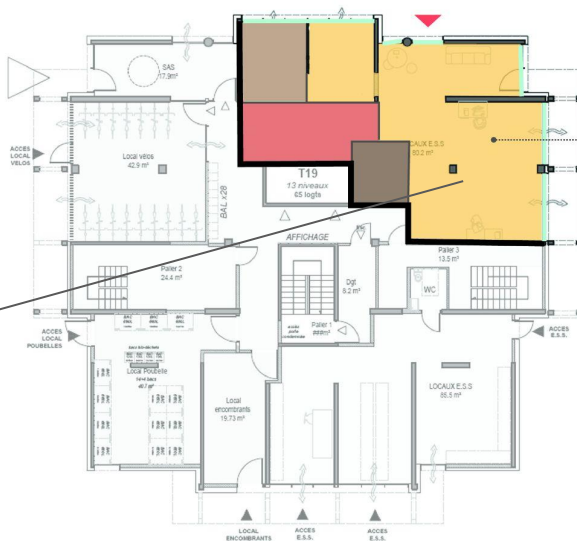
## 2. Scénarios de pré-programme

Les conditions spatiales par tour, selon le scénario 3

🕒 T19 - PLAN PROJET  
RDC

Lieu à vocation commerciale

- Boulangerie (cf. le contact de la ville)

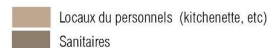


**Local à vocation commerciale (116m² env.)**

- ERP Type M, 5e Catégorie
- Effectif public: 38 personnes (1p/3m² Réglementation incendie, Livre premier, Titre deux, Chapitre II, Section 1 M2S1)
- Surface accessible public: 73m²

**Points de vigilance**

- Accessibilité PMR (Accès direct, sanitaires, ...)
- Un dégagement de 2UP ou deux de 1UP
- Résistance au feu des murs et plafonds à confirmer par maîtrise d'oeuvre
- Stockage hors matières inflammables et dangereuses
- Accès à prévoir directement depuis la rue Lamartine

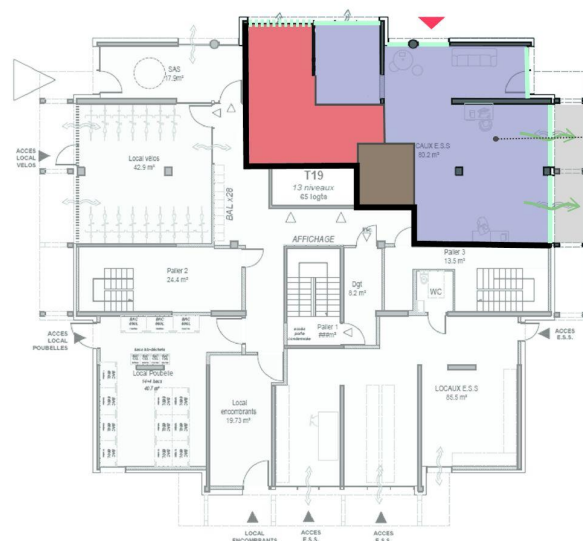


# 2. Scénarios de pré-programme

Les conditions spatiales par tour, selon le scénario 3

🕒 T19 - PLAN PROJET  
RDC

Lieu à vocation commerciale  
(type restauration)



### Local vocation commerciale (116m² env.)

- ERP Type N, 5e Catégorie
- Effectif public: sans déclaration 73 personnes (1p/m² Réglementation incendie, Livre premier, Titre deux, Chapitre III, Section I, N2)
- Surface accessible public: 73m²

### Points de vigilance

- Accessibilité PMR (Accès direct, sanitaires, ...)
- Nombre de dégagement à définir en fonction du type d'ERP
- Résistance au feu des murs et plafonds à confirmer par maîtrise d'œuvre
- Stockage hors matières inflammables et dangereuses
- Respect sécurité incendie plus contraignante (lié à l'installation d'une cuisine)
- Accès sur des espaces extérieurs à prévoir
- Accès public et livraison commun depuis la rue Lamartine



## 2. Scénarios de pré-programme

### Préconisations

	<b>Lieu de solidarité et de gratuité</b>	<b>Association de service et micro-entreprises de l'ESS</b>	<b>Lieu entrepreneuriat</b>
Loyer*	Gratuité	Gratuité ou <6 €/m <sup>2</sup> /mois	<8€/m <sup>2</sup> /mois
Bail	Convention d'occupation temporaire (COT)	COT ou Bail Commercial d'utilité Sociale (BCUS)	COT ou Bail Commercial d'utilité Sociale (BCUS)
Cas d'usages ( <i>cf rendu</i> )	IMAJ (95) - Hotel Pasteur (35)	Pôle ESS Saint Jean de Braye (45)	Voisinerie de Wazemmes (59)

*\*Note sur les redevances : Il est possible d'imaginer des locaux mis à disposition gratuitement ou à très bas coût pour des structures d'intérêt général, ce qui est un des points permettant d'avoir des dérogations permises dans la CG3P*



## 2. Scénarios de pré-programme

### Niveaux de faisabilité économique

Option 1	M²	Prix m²/mois	Total annuel
Tour 1	90	0	0 €
Tour 23	190	0	0 €
Tour 27	170	0	0 €
Tour 19	165	0	0 €
<b>Total</b>	<b>615</b>		<b>0 €</b>

**Option 1 :** Scénario “Facilitation du quotidien des habitant.e.s” à 100%  
Aucune redevance n’est pratiquée pour les porteurs de projets en contrepartie d’actions d’animation locale.

**Avantages:** soutien à des jeunes structures / attractivité / lien social

**Inconvénient:** pas de rentabilité financière pour le bailleur

Option 2	M²	Prix m²/mois	Total annuel
Tour 1	90	0	0 €
Tour 23	190	8	18 240 €
Tour 27	170	0	0 €
Tour 19	165	8	15 840 €
<b>Total</b>	<b>615</b>		<b>34 080 €</b>

**Option 2 :** Scénario “Développer une offre ESS mixte”

Des redevances sont pratiquées sur la moitié des tours en fonction des porteurs de projets et leur capacité financière. Redevance à 8€ proposée.

**Avantages:** mixité des programmes permet d’attirer des porteurs de projets de taille différente.

**Inconvénient:** besoin d’attractivité des locaux pour trouver preneur + rentabilité financière faible pour le bailleur.

## 2. Scénarios de pré-programme

Niveaux de faisabilité économique

Option 3	M²	Prix m²/mois	Total annuel
Tour 1	90	8	8 640 €
Tour 23	190	8	18 240 €
Tour 27	170	8	16 320 €
Tour 19	165	0	0 €
<b>Total</b>	<b>615</b>		<b>43 200 €</b>

### Option 3 : Scénario “Développer une offre ESS mixte”

Des redevances sont pratiquées sur les tours sauf une pour un acteur particulièrement important pour la ville. Redevance à 8€/m² proposée.

**Avantages:** mixité des programmes permet à un porteur de projet plus solidaire de trouver sa place.

**Inconvénient:** besoin d’attractivité des locaux pour trouver preneur + rentabilité financière intéressante mais pas totale.

Option 4	M²	Prix m²/mois	Total annuel
Tour 1	90	10	10 800 €
Tour 23	190	10	22 800 €
Tour 27	170	10	20 400 €
Tour 19	165	10	19 800 €
<b>Total</b>	<b>615</b>		<b>73 800 €</b>

### Option 4 : Offre ESS très entrepreneuriale (axe prog 2 abandonné)

Redevance sur l’ensemble des tours à 10€/m²

**Avantages:** bonne rentabilité financière pour le bailleur.

**Inconvénient:** besoin d’attractivité des locaux pour trouver preneur / des structures du territoire auront du mal à payer ce type de redevance

# 3. Poursuite opérationnelle

