

Atelier n°2

Logement / Culture / Mobilité : Comment arbitrer entre loisirs et habitabilité du territoire ?

Dans le cadre des Ateliers collaboratifs du projet « Vers des économies régionales bas carbone » du Shift Project, organisés le 17 avril à Rennes.

I. Comment intensifier et diversifier l'usage d'espaces construits ?

A. Les enjeux

1. Association organisatrice d'événements

a. Opportunités

- Les événements culturels sont organisés principalement en dehors des horaires de travail et les locaux sont donc libres en première approche
- Accès à des espaces trop chers sur le marché classique
- Le besoin global d'investissement est réduit avec des bénéfices de coût et environnementaux pour la collectivité (justifie un soutien public ?)

b. Freins

- Pouvoir bénéficier du lieu lorsque de besoin (plage d'horaire restreinte par l'occupation principale)
- Usage ponctuel mais potentiellement dense (événement) implique des spécificités techniques en matière par exemple de gestion des flux, de puissance électrique ou encore de sécurité avec des usagers non habitués au lieu et sur lesquels l'association a peu de prise
- Logistique pour amener du matériel ou reconfigurer un lieu pas forcément adapté
- La quote-part de participation au financement du lieu ne peut pas être trop élevée dans le cas d'une association aux financements précaires (se limiter au coût marginal supplémentaire par exemple ?)

2. Exploitant du bâtiment

a. Opportunités

- Des cas différents entre un usage ponctuel et régulier permettant de trouver une compatibilité
- Présence de moyens de desserte déjà prévus pour les salariés

b. Freins

- Horaires restreints par l'occupation du bâtiment par ailleurs, le lieu ne peut donc pas forcément être confié au preneur pour une durée suffisante pour installation, événement, nettoyage
- Certains usages incompatibles. Il y a de toute façon sur le marché des lieux événementiels une nécessité d'adéquation entre les conditions techniques de l'espace et les besoins de l'événement, mais renforcée dans un bâtiment qui n'est pas prévu pour => certains usages (relativement génériques) uniquement
- Voisinage à respecter (nuisance sonore, stationnement, propreté...)
- Nécessité d'avoir un responsable clairement identifié

3. Propriétaire d'un bâtiment/campus de bureau

a. Opportunités

- Valoriser davantage l'actif
- Image

b. Freins

- Ne souhaite pas prendre de risque
- Veut éviter les nuisances de voisinage
- Veut éviter les dégradations et globalement ce qui augmente les charges
- L'usage secondaire ne doit pas bloquer la vie de l'actif (ex : changement d'occupant principal)
- Veut de la simplicité : ne pas en faire une charge d'organisation supplémentaire

4. Assureur/préventionniste

a. Opportunités

- Davantage d'activité à assurer
- Propriétaire plus solvable
- Image

b. Freins

- Responsabilité à éclaircir en cas de problème
- Contrat de location et d'assurance + répartition des coûts à construire
- Classement du bâtiment implique des normes différentes (code du travail vs ERP par ex) du point de vue technique (incendie, ventilation...) et des adaptations nécessaires peuvent être coûteuses (sécurisation du lieu également mentionnée)
- Certains usages / espaces spécifiques plus à risque à encadrer/exclure

5. Collectivité

a. Opportunités

- Limiter le besoin en investissement pour soutenir les associations
- Mieux utiliser les infrastructures de transports en commun (pas uniquement déplacement pendulaire), limiter le recours à la voiture pour l'accès à la vie culturelle
- Limiter les impacts environnementaux

b. Freins

- Horaires de service des transports en commun à étendre
- Circulation liée à l'événement à contrôler (trafic/embouteillage, stationnement...)
- Livraison du matériel hors des horaires de livraison
- Croisement des flux peut nécessiter une latence entre les occupations

II. La création de SEM (société d'économie mixte) comme levier d'action

Le temps de retour sur investissement et la complexité de la mise en place paraissant difficiles à confier au 100% privé, créer une Société d'économie mixte (SEM) dont les missions seraient :

- Intensification des usages
- Mise en relation entre offreurs et preneurs d'espace
- Limitation des besoins en bâtiments et infrastructures publiques / ou spécifiquement dédiées aux activités culturelles
- Favoriser une activité de service légère
- Générer de l'activité/emploi local
- Faciliter l'accès aux locaux à certaines activités dont les finances sont insuffisantes pour le faire sur le marché classique

Plusieurs références mentionnées : la SEM Cénovia au Mans sur les parkings, l'association les Bureaux du Cœur, les structures spécialisées dans l'occupation temporaire (Association Aurore, Plateau Urbain...)

La SEM regrouperait les acteurs suivants

- Collectivité (échelle interco)
- Acteurs locaux publics/para-publics de la mobilité
- Foncières bien implantées sur le territoire
- Sociétés de gestion active sur le territoire
- Assureur

Ces acteurs pourraient contribuer au succès de la structure en mobilisant leur expertise et en apportant les premiers locaux.

La collectivité pourrait également mettre à profit d'autres leviers :

1. Diagnostic et identification de potentiel de mutualisation d'espace via son atelier d'urbanisme
2. Evolution de ses cahiers des charges pour de futurs bâtiments de la collectivité plus multifonctionnels
3. Aides éco-conditionnées aux participants
4. Fiscalité locale pour inciter à l'optimisation d'espace (sur le modèle de la taxe d'habitation appliquée aux résidences secondaires)
5. Evolution du PLU
6. Couplage avec solution de mobilité décarbonée (TC événementiel, TAD...)

Meilleure façon de rater l'initiative :

- Individualisme, y compris des preneurs
- Peur de porter le risque => d'où la participation de la collectivité en tiers de confiance
- Un problème ponctuel dans 99% de réussite peut mettre le projet à terre (image)
- Réglementation difficile à surmonter