

*Et si on creusait le sillon
de la transformation écologique et solidaire ?*



La voisinerie de Wazemmes

Sommaire

EDITO: LUC BELVAL, PRÉSIDENT DE L'APES	3
CHRONOLOGIE	4
IL ÉTAIT UNE FOIS LE PROJET RIVES	5
EN CHIFFRES	7
UNE DÉMARCHE INNOVANTE ACCOMPAGNÉE PAR L'APES	8
IMAGINER LE COMMERCE DE DEMAIN	12
A L'ÉCOUTE DU HANDICAP	13
TOUT SAVOIR SUR LE BAIL COMMERCIAL D'UTILITÉ SOCIALE.....	15
UN ACCOMPAGNEMENT ATYPIQUE - LAURENT COUROUBLE, ADMINISTRATEUR DE L'APES	17
SIA : UN PROMOTEUR ENGAGÉ	19
MAÏTÉ MALET, PORTEUSE DE PROJET ENDURANTE	20
LA VOISINERIE DE WAZEMMES... UNE BOITE BIEN REMPLIE	22
QUELLE EXPÉRIENCE POUR LES CANDIDATS NON RETENUS ?	24
ET SI C'ÉTAIT À REFAIRE	25
ANNEXES	27

Directeur de la publication Luc Belval, Président de l'Apes ; **Rédaction** (sauf mention autre) Laurie Moniez ; **Coordination** Guillaume Delevaque ; **Relecture et corrections** Oceane Vilette, Patricia Hanssens ; **Création graphique** Fanny Falgas ; **Illustrations couverture** Evelyne Mary ; **Gravure –Impression** La Monsoise – tirage à 500 exemplaires ; **Dépôt légal** en cours. Document réalisé avec au soutien de la Métropole Européenne de Lille



L'édito de Luc Belval Président de l'Apes

LA VOISINERIE DE LILLE-WAZEMMES :

l'histoire d'un projet abouti où social et économie sont indissociables

Ce qui suit est l'histoire du réencastrement d'une initiative économique solidaire dans un projet d'aménagement urbain, sur le quartier de Wazemmes, à Lille. Si, trop souvent, projet à vocation sociale et activité économique sont pensés indépendamment l'un de l'autre, la Voisinierie prend le contrepied de cette séparation.

Ici, **Social et Economie sont un tout**, le projet est global et l'étendard commun aux différentes facettes du projet tient en deux mots : **solidarité et coopération**.

Coopération car il a fallu articuler les compétences, prérogatives et cultures différentes d'un nombre important d'acteurs mobilisés sur ce projet. La Ville de Lille, le CCAS, le bailleur SIA Habitat, mais aussi APF France Handicap, l'ASRL (Association d'action Sanitaire et sociale de la Région de Lille), Générations et Cultures, et Humanis ont ainsi inventé ensemble la future résidence.

Solidarité concernant l'activité économique prévue en rez-de-chaussée du bâtiment puisqu'il a fallu faire éclore une activité commerciale tournée à la fois vers le quartier et les résidents.

Rien d'étonnant à ce que La Voisinierie soit aujourd'hui une Société Coopérative d'Intérêt Collectif, fondée par les acteurs du projet, et un tiers-lieu original où l'on mixe logique marchande et non-marchande, où se vit une économie de la réciprocité, où on apprend à «faire avec» plutôt que «faire pour». La Voisinierie c'est aussi l'histoire de **l'invention du bail commercial d'utilité sociale** mettant en tension utilité sociale et exigence économique et qui a vocation à être dupliqué sur d'autres opérations.

Sur tous ces points, **l'Apes** s'est retrouvé à la manœuvre non pour importer un projet tout ficelé mais pour le faire émerger et le concrétiser en étant garant de la coopération entre acteurs très différents. L'enthousiasmante aventure de la Voisinierie, les aspects exemplaires au-delà des difficultés qu'il nous a fallu collectivement résoudre et le "Bail Commercial d'Utilité Sociale" méritaient bien d'être à l'ouverture des **carnets de l'Apes**.

L'ambition de ce premier carnet de l'Apes (il y en aura d'autres !) est de faire la démonstration qu'il est possible d'encadrer social et économie, un impératif aujourd'hui incontournable où il nous faut inventer un modèle de développement plus sobre, non seulement durable mais soutenable.



Chronologie

Novembre 2012

SIA Habitat est le bailleur social retenu pour construire et aménager le projet RIVES (Résidence Intergénérationnelle de Vie Éco-citoyenne Solidaire) à l'angle des rues Barthélemy-Delespaul et Gantois

Janvier 2015

Début des travaux de démolition sur le site de l'ancienne école Saint-Michel et de l'ancienne résidence Leleux

Décembre 2015

Diffusion d'un appel aux porteurs de projet pour trouver le futur occupant du local commercial de 220 m² au rez-de-chaussée

Avril 2016

Réception des candidatures

Octobre 2016

Première réunion plénière des porteurs de projet et du comité de pilotage qui réunit tous les partenaires

Novembre 2016

Réunion thématique sur l'ESS et SCIC + deuxième réunion plénière

Décembre 2016

Réunion thématique sur le handicap, le médico-social et l'intergénérationnel

Février 2017

Visite du foyer ASRL et réunion thématique sur commerce et animation

Janvier 2017

Troisième réunion plénière

Avril 2017

Entretiens individuels des porteurs de projet ; Maïté Malet est désignée pour lancer « la Voisinerie de Wazemmes »

Février 2017

Visite de l'accueil de jour APF Les Masters du Sart

Juin 2017

Début du portage du projet

Avril 2018

Livraison de la résidence; les premiers locataires prennent possession de leur appartement en mai

Décembre 2019

Ouverture de la Voisinerie de Wazemmes

Il était une fois le projet RIVES...

Dans le quartier lillois de Wazemmes, classé quartier prioritaire de la politique de la ville et en pleine transformation, la Ville de Lille et le CCAS décident en 2009 la programmation d'un projet neuf un peu particulier. Ici, on imagine la ville de demain à travers des logements locatifs sociaux destinés à des familles, un public intergénérationnel (couples avec et sans enfants, personnes âgées) et des personnes handicapées (dont des handicapés moteur). La résidence **RIVES (Résidence Intergénérationnelle de Vie Eco-citoyenne Solidaire)** doit s'implanter en lieu et place de l'ancienne école Saint-Michel et l'ancienne Résidence Leleux, à l'angle des rues Barthélemy-Delespaul, des Meuniers et Gantois.

APF France Handicap, ASRL (Association d'action Sanitaire et sociale de la Région de Lille), Générations et Cultures, et Humanis, inventent ensemble la future résidence¹. En plus des 74 logements locatifs sociaux aux typologies variées, - du T1 au T5 -, trois types d'espaces sont prévus pour favoriser les échanges : un petit ensemble d'unités de voisinage, un grand bâtiment à coursives et des espaces partagés dont une salle de convivialité de 50m², une loge pour le gardien et un jardin partagé.

Cerise sur le gâteau, le rez-de-chaussée du bâtiment de 218m² doit voir éclore une activité commerciale tournée à la fois vers le quartier et les résidents.

RÊVER

Pour imaginer ce commerce d'utilité sociale du futur, il est décidé de faire appel à l'Apes (Acteurs Pour une Économie Solidaire). Dans le cadre de sa convention avec la Métropole Européenne de Lille (MEL), **l'Apes mène en effet depuis plusieurs années un travail autour de l'immobilier d'activités afin de faciliter son accès aux acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS)**.

À partir d'une définition des usages de ce futur lieu multifonctionnel wazemmois, l'Apes propose de lancer un **appel à porteurs de projet**² en décembre 2015 au sein de son réseau mais aussi de ceux de ses partenaires.

SOLIDAIRE

En plus de l'idée de mettre la solidarité (familiale, sociale, intergénérationnelle) au cœur du futur bâtiment, l'implantation d'une activité professionnelle au rez-de-chaussée pouvant employer des personnes handicapées est ajoutée au projet.

Suite à la consultation lancée auprès de dix bailleurs sociaux, SIA Habitat est retenu en novembre 2012 avec l'agence TANDEM + Architectes, maître d'œuvre de l'opération.

Autour de la table, tous les partenaires de ce projet atypique que sont la Ville de Lille, le CCAS, SIA Habitat, mais aussi

¹- Voir page 19

²- Voir annexe page 28

Le comité de pilotage reçoit 13 propositions fermes de candidats libres ou adossés à des associations sur les 26 prises de contact comptabilisées par l'Apes.

Parmi les projets présentés, des tiers-lieux, des ressourceries, une bibliothèque d'objets, un salon de thé ou un café coopératif.

Ce futur espace doit être le lieu de tous les possibles. L'Apes invite les candidats à rêver avant de les accompagner pendant plusieurs mois dans la construction de leur dossier.

EXPÉRIMENTER

Trois instances vont désormais rythmer le dispositif :

- ⊕ Un comité de pilotage réunissant l'APF, l'ASRL, l'Apes, Générations et Cultures, la ville de Lille et SIA Habitat
- ⊕ Des réunions plénières réunissant les mêmes plus les porteurs de projets, permettant de faire le point sur l'avancée du projet, passer des informations générales et répondre aux questions.
- ⊕ Des réunions thématiques :

Celles-ci permettent aux candidats de disposer d'un maximum de connaissances et d'outils avant de se lancer dans la gestion du local. On leur présente les dispositifs de soutien à la création en ESS, les statuts d'entrepreneuriat coopératif (SCIC- Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif; SCOP - Sociétés COopératives et Participatives), les champs du handicap, médico-social et intergénérationnel, et les fonctions de commerçant et d'animateur. Des visites de foyers sont également organisées pour permettre de mieux connaître les publics accueillis dans la résidence intergénérationnelle. Chacun s'enrichit, se nourrit de ces expériences. Et pour venir en aide au futur manager du tiers-lieu, l'Apes élabore avec le bailleur SIA Habitat un Bail Commercial d'Utilité Sociale (BCUS¹), véritable innovation unique en France.

Au fil des mois, le COPIL voit émerger quelques porteurs de projet et c'est finalement le dossier de la Voisinierie de Wazemmes proposé par Maïté Malet² qui est retenu en avril 2017. Ce lieu atypique ouvrira en décembre 2019. Le début d'une nouvelle histoire...



1- Voir page 15
 2- Voir son portrait page 20

En chiffres

218 En mètres carrés, c'est la **taille du tiers-lieu** *La Voisinierie de Wazemmes*

74 C'est le nombre de **logements locatifs sociaux** de la résidence RIVES, du T1 au T5. 7 appartements sont réservés à l'APF, 7 à l'ASRL et 5 à Humanis.

4 C'est le nombre de **coopératives** présentes sur le quartier de Wazemmes : un café citoyen, un salon de thé/restaurant vegan, un restaurant bio et un magasin bio également.

50 En mètres carrés, c'est la **surface du jardin** animé par les habitants au cœur de la résidence RIVES

8 C'est le nombre de **réunions** nécessaires pour construire le Bail Commercial d'Utilité Sociale

• Une démarche innovante accompagnée par l'Apes

Inventer un espace partagé capable d'offrir des services hybrides tels qu'une conciergerie, une cantine, ou une épicerie, ça ne se décrète pas, ça se construit.

Pour favoriser son essor, l'Apes, a proposé aux partenaires du projet RIVES une méthode atypique.

Après avoir rencontré tous les partenaires réunis autour d'un comité de pilotage, l'Apes a diffusé un appel aux porteurs de projet¹ en décembre 2015 pour trouver le bon projet et son porteur. Après réception des 13 candidatures en avril 2016, des réunions plénières et thématiques ont été proposées pendant un an pour permettre aux candidats de découvrir l'ESS, les problématiques autour des handicaps, ou d'autres aspects liés au commerce et à l'animation. Au fil du temps, certains ont préféré se retirer, d'autres ont modifié leur projet et, au final, une candidate s'est largement distinguée des autres et a été choisie. Comment tous ces partenaires ont-ils vécu cette démarche?



Christelle STIEL,
SIA Habitat

« Quand on a fait appel à l'Apes, j'étais cheffe de projet à la gestion sociale, chargée d'expérimenter des dispositifs d'accompagnement des locataires. Le travail de co-construction autour du projet de résidence n'était pas évident avec tous les partenaires car ce sont des acteurs qui ne travaillent pas forcément ensemble. L'Apes nous a aidés à lancer cet appel à porteurs de projet pour désigner une structure ou une personne et que cela corresponde au cahier des charges. **Leur aide a été précieuse pour identifier les candidats, organiser les auditions, faciliter les échanges. Elle a aussi un rôle d'expert et de facilitateur.**

Dès le début, on savait qu'il y avait des enjeux pour nous bailleur, pour la Ville et surtout pour le porteur de projet. On avait peur de se planter. On s'est rendu compte qu'il y avait des personnes volontaires mais qui n'avaient pas l'expérience pour le faire et on ne voulait pas leur faire prendre de risques.

Pour la méthode qui a été proposée par l'Apes, j'avoue que la première réunion était tendue. Des porteurs de projets étaient perturbés car ils ne comprenaient pas pourquoi ils devaient dévoiler leurs idées devant les autres. Ils se sont sentis mis en concurrence alors qu'il y avait la possibilité de se rassembler et de partager ses com-

1- Voir annexe page 28

pétences. On aurait pu imaginer un collectif à la tête de ce lieu multifonctionnel et un partage d'usages. Au final, les plus intéressés sont restés et le choix s'est fait naturellement. Donc cette méthode est bonne car elle permet d'éliminer les projets pas assez aboutis. »



Pascale AUPICQ et Marie DELPOUVE,
directrice et directrice adjointe de l'ASRL

« On a vécu une très belle aventure humaine. A travers cette méthode, on a pu rencontrer tous les porteurs de projets. C'était un peu le bazar à la première réunion mais quel bonheur d'être associés à la lecture de tous les projets et de découvrir l'ESS.

Le cahier des charges n'était pas hyper précis et ça a déstabilisé certains candidats. Pour eux, il y avait un côté flou alors que l'Apes savait où elle voulait aller. Peut-être qu'il aurait fallu un peu plus de clarté pour garder un maximum de candidats. La méthode est très atypique. Nous, par exemple, nous avons des méthodologies de travail très cadrées quand on répond à des appels à projets. Là, le fait de demander aux candidats de travailler tous ensemble pour s'enrichir les uns les autres a pu être vécu comme une injustice puisqu'à la fin, il n'y en restait plus qu'un. A côté de cela, les réunions thématiques – dont celle super sur l'ESS et les différents statuts juridiques – ont permis aux porteurs de projet de se retrouver et d'apaiser les relations.

De notre côté, nous avons sensibilisé les porteurs de projet en leur présentant les personnes en situation de handicap que l'on accompagne au quotidien, en

organisant une rencontre au foyer d'hébergement et en travaillant sur la représentation des publics. Ça a permis aux porteurs de projet de dédramatiser car la déficience intellectuelle fait peur parfois. Ces adultes peuvent avoir des difficultés mais ils ont des compétences et ils sont complètement insérables dans la vie de tous les jours dans un quartier.

La démarche globale est donc vraiment intéressante : **mettre autour de la table plein d'acteurs, ça ouvre les horizons et ça crée du partage.** Pour nous, ça a été de vraies belles rencontres. La force de tout ce projet, ça reste une extraordinaire innovation. »



Philippe METZ,
directeur du CCAS de Lille

« J'ai trouvé ça pas mal dans la méthode de co-construction de l'appel à projets car on l'a **co-construit** ensemble. Ensuite, chacun l'a diffusé dans ses réseaux.

Pour le choix du porteur de projet, on nous a proposé une méthode d'audition innovante. C'était intéressant et assez original d'assister aux auditions des candidats. **Des réunions thématiques ont été organisées pour les porteurs de projet et cela leur a permis d'acquérir un maximum de connaissances. On leur a laissé la chance de travailler ensemble.** Je peux comprendre que certains se soient sentis mis en concurrence mais le cahier des charges était clair et, au final, c'est le meilleur projet qui a été retenu. La sélection s'est faite aussi car il y avait des projets plus aboutis que d'autres. Pour nous, ça a été du bonheur de travailler avec l'Apes et ça l'est toujours ! »



Victor QUEMENEUR,
responsable développement social au
siège de SIA Habitat

« Je suis arrivé début 2018 quand la porteuse de projet avait déjà été désignée. L'Apes nous a permis de faire le lien entre nous et Maïté, la porteuse de projet, et ils l'ont rassurée tout au long de la démarche.

L'Apes a été d'une grande aide. Elle nous a guidés sur tout le volet économie sociale et solidaire et sur la construction du bail commercial d'utilité sociale, le BCUS. Dans la réalisation, cela a parfois été un peu fastidieux mais ce n'était pas étonnant car il y avait beaucoup d'acteurs différents dans cette aventure. L'Apes est un partenaire avec qui l'on retravaillera. **Et l'on réfléchit déjà à reproduire l'expérience pour des cellules commerciales inoccupées,** notamment dans notre secteur historique qu'est le bassin minier. »



Didier SARELS,
responsable Offre de services à la
direction régionale
APF des Hauts-de-France

« J'ai été bluffé par l'Apes car ils sont très pros et qu'ils ont réussi à faire « bouger les lignes », pour paraphraser le slogan d'APF France handicap. Ils ont permis de créer un collectif. Autour du bailleur, de la Ville de Lille, des associations, du porteur de projet, on a tous œuvré dans le même sens **et personne n'a tiré la couverture à soi, ce qui est assez rare. Tout le monde a accepté de faire un pas de côté:** le CCAS s'est assoupli dans ses procédures et ses exigences, SIA Habitat a

sacrément bougé en travaillant avec des associations, en investissant de l'argent et de l'énergie, etc.

Toute cette démarche a été chronophage mais le jeu en valait la chandelle. Personnellement, je bosse sur ce projet depuis dix ans et quel plaisir de voir sortir de terre un projet que vous avez rêvé, vu sur plans, imaginé. C'est génial. Dans ma vie professionnelle, c'est la première fois que je vis quelque chose comme ça. Je suis prêt à signer tout de suite pour recommencer.

En interne, l'accompagnement par l'Apes nous a permis également de poser un nouveau regard sur nos dynamiques : aujourd'hui, on ne pense plus un projet sans ajouter la dimension RSE (responsabilité sociétale des entreprises). Avant, on offrait le gîte, le couvert et des activités occupationnelles aux personnes que l'on accompagne. Aujourd'hui, on ajoute une réflexion autour du numérique et des nouvelles technologies, on essaie de s'imprégner de la culture ESS. »



Hervé LHERBIER,
directeur régional
Hauts-de-France
APF France
Handicap

« Pour nous, le projet de la résidence RIVES remonte à près de 30 ans. A l'époque, le CCAS de Lille nous avait proposé de transformer une résidence sociale en résidence pour personnes en situation de handicap mais faute de financements, le projet n'avait pas vu le jour. Il y a dix ans, le CCAS nous a fait cette proposition à Wazemmes avec l'ambition d'en faire une vitrine de l'inclusion. L'arrivée de l'Apes nous a permis de faire vivre ce projet en travaillant sur la notion d'utilité sociétale. Nous, nous

étions essentiellement restés sur du médico-social et **l'Apes nous a poussés à nous interroger sur notre modèle économique.** On voulait un tiers-lieu pour permettre à des développeurs de l'ESS de s'essayer dans un incubateur de 200m². Tout ça était très chronophage et nous nous sommes heurtés à plusieurs questions comme « quelle est la place des personnes que l'on accompagne dans le tiers-lieu ? » Au final, ce sera la première fois que l'on arrive à faire transpirer l'ESS dans un équipement et la première fois que l'on accompagne des entrepreneurs sociaux. »



Marie-Dominique LACOSTE,
directrice Générations et Cultures

« La Ville de Lille était venue nous chercher au début dans l'idée de construire une résidence intergénérationnelle. Nous sommes notamment intervenus sur le volet animation pour voir ce qui en relevait dans la salle partagée de la résidence ou au sein du futur commerce.

Quand l'Apes a lancé l'appel à porteurs de projet, nous avons écouté tous les candidats. J'avoue ne pas avoir été totalement fan de la méthode car ce n'était pas assez cadré et certains talents ont été masqués par d'autres. On aurait peut-être dû les auditionner un par un et ensuite les faire travailler ensemble. Ou alors dire d'emblée ce que l'on souhaitait pour ce lieu.

Mon autre regret, c'est de ne pas avoir élaboré l'appel à projets avec les habitants du quartier et notamment le centre social de Wazemmes qui est tout proche et qui a déjà un volet animations pour les personnes âgées. Souvent, on ne

pense pas aux ressources qu'apportent les centres sociaux, qui en soi, sont des tiers-lieux s'ils fonctionnent bien.

Parmi les points positifs, **c'était la première fois qu'un tel projet associait le bailleur et les différents acteurs. C'est long mais c'est super intéressant et porteur de résultats.** »



Maïté MALET,
porteuse du projet
« La Voisinierie
de Wazemmes »

« Quand j'ai répondu à l'appel à projets, l'Apes avait écrit : « rêve ». Et concrètement, c'est ce que j'ai fait. Au fil du temps, j'ai réduit la voile mais comme je crée mon activité et mon poste, autant qu'ils soient parfaits.

Sur le processus de sélection, je pense que donner de l'espoir à plein de candidats, ça n'a servi à rien. Certains ont perdu leur temps. C'était long or j'avais pris les commandes dès le début. Je pense que j'ai dû en agacer certains mais il fallait se mettre à bosser dès la première réunion. Et sans leader, on n'avance pas.

En proposant des rencontres avec les partenaires du projet, comme lorsqu'on est allé visiter l'ilot Bon Secours pour aller voir les personnes âgées, **l'Apes m'a ouvert les yeux sur l'intergénérationnel et les personnes handicapées. Ca m'a apporté une ouverture d'esprit et des connaissances.** Je reste toujours la même mais je suis plus ouverte sur les autres. »

Imaginer le commerce de demain...

Des mois passés à imaginer l'activité commerciale idéale à la fois pour les habitants de la résidence RIVES mais aussi pour ceux du quartier. Des heures de réunion pour tous les partenaires du projet bien décidés à voir éclore une petite pépite. Des pages et des pages noircies par des candidats imaginant le commerce de demain. Et au final, une question : tout cela en vaut-il la peine ? **Pourquoi le bailleur social ne s'est-il pas simplement contenté d'implanter un magasin alimentaire franchisé comme on en voit fleurir dans tout le pays depuis quelques années ?**

Réponse avec Victor Quemeneur. «*Chez SIA, on a la volonté d'être engagés dans la vie de nos quartiers et notamment la vie économique*», explique le responsable du développement social au siège de SIA Habitat. Face à la paupérisation des territoires, SIA travaille par exemple sur l'emploi. «*On considère que l'on a un rôle à jouer, ajoute-t-il. C'est pour cela que nous ajoutons des clauses d'insertion dans nos marchés publics ou que l'on accompagne des locataires vers un retour à l'emploi ou une formation à travers le dispositif ASPI (accompagnement socio-professionnel individualisé).*»

... AVEC L'ÉCONOMIE SOLIDAIRE

Parmi les avantages de l'économie sociale et solidaire, **SIA Habitat a saisi l'opportunité d'associer les habitants à la construction du projet.** «*On pense qu'il y a un véritable retour social sur investissement*», analyse Victor Quemeneur. Dans d'autres villes, le bailleur social a d'ailleurs lancé d'autres modèles comme les résidences d'artistes qui permettent de proposer un local, en plus du logement, à une personne qui s'engage à proposer des projets artistiques aux habitants.

Ancienne cheffe de projet à la gestion sociale chez SIA Habitat, Christelle Stiel souligne l'importance du projet pour la cohésion sociale et le vivre ensemble.



«*En tant que bailleur social, on gagne à proposer des lieux ouverts comme la Voisinierie de Wazemmes, dit-elle. Ça permet d'encourager le partage et le vivre-ensemble et c'est ce que demandent nos locataires qui souvent regrettent le temps où ils prenaient un verre entre voisins*». Elle estime par ailleurs que «*l'occupation des rez-de-chaussée des immeubles est hyper importante car elle fait vivre un quartier*». Pour SIA Habitat, «*l'habitant est au cœur de tout et proposer un lieu partagé où l'on peut échanger, c'est aussi s'adapter au profil des locataires de plus en plus fragiles*». Alors que le nombre de familles monoparentales et de personnes isolées augmente, le bailleur social estime que son rôle est aussi de permettre à ses locataires de sortir de chez eux à travers des espaces de cohabitation. Et de son côté, la Ville de Lille, à travers la voix du directeur du CCAS, salue un «*beau projet qui a vocation à s'ouvrir sur le quartier*». C'est ainsi que se construit le commerce de demain.

À l'écoute du handicap

L'inclusion : un mot à la mode qui se traduit par du concret à la résidence RIVES. Directeur régional Hauts-de-France de APF France Handicap, Hervé Lherbier mesure le chemin parcouru depuis trente ans. «*A l'époque, la Ville et le CCAS de Lille nous avaient sollicités pour transformer une résidence sociale d'une cinquantaine de chambres en résidence pour personnes en situation de handicap*». Le projet est resté dans les cartons et près de trois décennies plus tard, RIVES a pris son envol autour d'un nouveau modèle économique. «*Pour rédiger le cahier des charges, j'avais souhaité que l'on réunisse des partenaires au-delà du médico-social, se souvient Hervé Lherbier, visionnaire. Il nous fallait des entrepreneurs*».

Pendant un temps, Vitamine T et le groupe Holder (boulangeries Paul) imaginent installer une cafétéria la Part du Pain, commerce axé sur l'insertion.

Mais là encore, le dossier reste dans les cartons. L'arrivée de l'Apes permet de tout reprendre à zéro. Parallèlement, le bailleur social SIA Habitat joue le jeu de construire une résidence adaptée aux personnes en situation de handicap. «*On est presque sur du sur-mesure, reconnaît le directeur régional APF France Handicap. Il y a des capteurs de chute, des rails au plafond pour les transferts, un système de pilotage des volets, etc.*»

Un logement adapté dans une résidence intergénérationnelle où tous les profils de locataires se côtoient, ce n'est pas si commun. «*Aujourd'hui, les personnes en situation de handicap ont envie de vivre comme tout le monde, elles ne veulent pas être stigmatisées*, insiste Hervé Lherbier. Or, *beaucoup de résidences sont hors des centres-villes mais quand vous êtes en périphérie, ça vous isole.*»

TOUS AU SERVICE DE L'INCLUSION

RIVES illustre l'évolution de notre société sur le handicap. « C'est important que ces résidences soient en cœur de ville, ajoute Didier Sarels, responsable de l'offre de service chez APF. Ça solutionne la question des transports et ça nous met dans une dynamique inclusive et une utilité sociétale ». L'APF tient d'ailleurs à ce que la future Voisinierie de Wazemmes puisse aider les locataires à travers une activité professionnelle. De son côté, SIA Habitat a largement joué la carte de l'inclusion. « Cette résidence est belle et tout a été prévu pour permettre l'inclusion des personnes qui y vivent », souligne Didier Sarels. Les salles de bain ont par exemple été conçues par les ergothérapeutes d'APF et SIA Habitat. **Et le bailleur social a mis les moyens en proposant un poste de gardien et d'animateur pour faire le lien entre les résidents et animer les espaces collectifs.**

Pour l'ASRL, Association d'action Sanitaire et sociale de la Région de Lille, tout ce qui a été impulsé par SIA

Habitat pour permettre l'inclusion « est très chouette ». Pascale Aupicq et Marie Delpouve, directrice et directrice adjointe de l'ASRL racontent : « Valérie, la gardienne, nous envoie des photos de tranches de vie des résidents, c'est top. Tout ce qui permet le lien social est important pour nous ». Sept logements ont été réservés aux personnes fragiles accompagnées par l'ASRL. « Pour certains, il s'agit de handicap invisible », précise Pascale Aupicq. Déficience intellectuelle, troubles du langage, troubles de la conduite et du comportement, handicap psychique ou troubles du spectre autistique, les différents handicaps ont été expliqués à Maïté Malet, la future manageuse de la Voisinierie de Wazemmes. L'ASRL a même proposé à Maïté de produire une plaquette « facile à lire et à comprendre » à destination de ces publics pour présenter la Voisinierie de Wazemmes. De l'inclusion, toujours et encore. « C'est vraiment une belle réussite, termine Marie Delpouve, car les personnes accompagnées ne restent pas entre elles. Avant, beaucoup étaient en institution mais ici, le handicap est gommé ».



La Voisinierie de Wazemmes

Tout savoir sur le BCUS

Qu'est ce que c'est ??

C'est le **Bail Commercial d'Utilité Sociale**. L'Apes et le bailleur social Sia Habitat ont imaginé un outil innovant pour donner plus de sens à la relation propriétaire/locataire. Il a été utilisé la première fois pour La Voisinierie

À quoi sert la grille d'utilité sociale annexée au bail ??

Une grille avec des indicateurs vérifiés tous les ans a été ajoutée au bail en annexe. Il s'agit pour le bailleur de **vérifier certains critères établis lors de la signature du bail. Par exemple : est-ce que le locataire respecte bien les 30% de produits bios ? Est-ce qu'il travaille avec les associations du quartier ?**

Un loyer vraiment moins cher ??

Une des idées du BCUS est d'accompagner la montée en charge économique des acteurs de l'ESS. Pour ce faire, un mécanisme de modération et progressivité du loyer, différent selon la situation, doit faire partie du bail. Page suivante, on peut voir le mécanisme appliqué au cas de la Voisinierie.



Pourquoi créer un BCUS ??

Dans les quartiers en rénovation urbaine, dans les locaux en pied de résidence collective, dans les dents creuses des rues commerçantes, dans les centres bourgs, nombreux sont les endroits où les collectivités, les promoteurs, les propriétaires... souhaitent voir s'implanter des activités issues de l'économie solidaire.

Pour l'Apes, ces commerces nouveaux doivent faire l'objet d'une contractualisation nouvelle. Il s'agit, à travers le bail, de **permettre l'implantation d'acteurs dont le modèle économique trouve son équilibre sur le long terme.**

Quel intérêt pour le propriétaire ??

Si l'intérêt financier pour le locataire semble évident, le BCUS permet, du côté du propriétaire, d'**affirmer sa volonté d'accompagner le développement d'une activité socialement utile** dans son local. Ainsi, les critères d'utilité sociale inclus dans la grille doivent être co-construits avec le futur preneur.

Comme dans le cas de la Voisinierie l'intégration d'une activité ESS en lien avec le quartier et les habitants de la résidence, permet à ces derniers de se sentir également acteur de leur lieu de vie.

Comment en savoir plus ??

L'Apes se tient à disposition de tous les acteurs, propriétaires ou locataires, qui souhaitent s'inspirer de l'expérience ici décrite pour l'adapter à leur situation.

Le BCUS

Le bail commercial
d'utilité sociale

Un bail commercial
classique



Une convention
(en annexe du bail)

elle contient
une grille d'indicateurs
co-construite entre le bailleur
et le preneur

Par exemple :

- ▶ Au moins 30% de produits Bio et locaux
 - ▶ Présence de salariés et de bénévoles dans le sociétariat
- ▶ Partenariat d'actions avec des associations locales

Vérification annuelle
du respect des indicateurs

(Possibilité d'évolution des indicateurs)

RESPECT

Réduction
sur le loyer

NON
RESPECT

Loyer total

RESPECT
PARTIEL

Réduction
sur le loyer
en proportion

Un accompagnement atypique - Laurent Courouble Administrateur de l'Apes



De novembre 2009 à mars 2015, Laurent Courouble a été salarié de l'Apes (Acteurs Pour une Economie Solidaire), chargé de l'appui aux territoires. Dans cette période il a initié et animé les premières réflexions avec les partenaires du projet. Devenu suite à cela administrateur bénévole de l'Apes, il a pris le rôle de référent actif sur cette dynamique, en binôme avec Guillaume Delevaque, nouveau salarié. Aujourd'hui, il est développeur d'une activité de co-portage de projets collectifs en économie solidaire et formateur.

Comment l'Apes, s'est-il retrouvé dans ce projet wazemmois de résidence intergénérationnelle et de tiers-lieu?

J'ai reçu un coup de téléphone d'Hervé Lherbier, le directeur régional Hauts-de-France APF France Handicap, que je ne connaissais pas. Il me présente le projet de la rue Gantois : faire un HLM ouvert à tous, un lieu intergénérationnel et ouvert aux personnes en situation de handicap, en lieu et place d'un ancien ESAT et de l'école Saint-Michel. Au pied de cet immeuble, l'idée est d'installer un commerce.

L'APF a tapé à la bonne porte puisque vous étiez également commerçant, fondateur du café citoyen, un espace lillois qualifié de tiers-lieu. De quoi s'agit-il?

Le mot tiers-lieu a été inventé en 1989. C'est un lieu où il se passe plein de choses, où l'on mixe les logiques marchandes et non-marchandes autour d'une économie de réciprocité. On se donne des coups de mains : au lieu de faire « pour », on fait « avec ». Ça t'oblige à être intelligent, à penser aux usages et à écouter les gens dans ce qu'ils veulent faire.

Vous êtes intervenu auprès des directeurs de l'APF pour leur proposer une formation. Comment ont-ils vécu cela?

On a parlé hybridation des ressources, principes d'économie sociale et solidaire, démarches progrès, etc. Je leur ai proposé de prendre un cas concret : le projet Meunier-Gantois, et de rêver au projet idéal. Sur un paper-board, on a dessiné des logiques de mutualisation - comment faire mieux et moins cher - et au final, ils étaient un peu ivres de leur réflexion. « C'est le projet que l'on voulait faire depuis 40 ans », m'ont-ils dit.



➔ Comment le bailleur social SIA Habitat a-t-il réussi à entrer dans cette démarche ?

On a expliqué que tous ensemble, on était en train d'inventer un village dans ce pâté de maisons et qu'on allait le gérer collectivement. A l'époque, ces deux mondes ne se parlaient pas. Le directeur du département gestion chez SIA Habitat, Richard Defretin, a été emballé. Il m'a dit qu'ils avaient oublié que leur premier métier n'était pas de construire, et qu'ils pensaient davantage au contenant qu'au contenu.

➔ Quand il a fallu aborder la question de la future activité en pied d'immeuble, qu'avez-vous proposé ?

On leur a proposé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour trouver des porteurs de projet. **On a proposé aux adhérents de l'Apes d'imaginer des activités alors que, parallèlement, le permis de construire de la résidence était déposé.** On savait que le temps de l'urbanisme n'est pas celui du porteur de projet mais l'Apes est là pour faire tampon et faciliter les choses.

➔ Combien de porteurs de projet ont répondu ?

Ils étaient 13, c'est beaucoup. Dès le début, on a expliqué qu'un commerce, c'est 70 heures par semaine. On a d'ailleurs organisé une rencontre sur le thème « qu'est-ce qu'un commerce ? » On leur a expliqué qu'ils allaient s'auto-sélectionner. Certains candidats découvraient l'univers entrepreneurial et quelques-uns ont dit que c'était un peu Koh-Lanta parce qu'il fallait montrer qu'on était meilleur que les autres. Non ! Mais c'est vrai qu'un commerçant doit mouiller la chemise et incarner son tiers-lieu.

➔ Quel a été votre rôle dans tout cela ?

J'ai joué le trublion. Je leur ai montré une logique différente. Je sais que c'était parfois rude pour eux.

➔ Quels ont été les points négatifs rencontrés au cours de ce projet ?

Les retards dans l'aménagement du lieu sont gênants (d'importants travaux d'extraction des airs viciés ont dû être ajoutés compte tenu de l'activité de restauration proposée par la Voisinierie de Wazemmes, ndlr). On aurait aussi aimé sortir le bail commercial d'utilité sociale plus tôt. Mais globalement je suis très content de ce qu'il se passe. SIA Habitat a progressé, l'APF aussi et la porteuse de projet, Maïté Malet, a grandi même si ce n'est pas un long fleuve tranquille. Tout cela est source de fierté.

➔ Est-ce que tout ce concept qui a abouti à la Voisinierie de Wazemmes peut être appliqué ailleurs ?

Bien sûr, c'est duplicable dans tous les quartiers de Lille. Et tout cela donne du sens. La force du capitalisme outrancier, c'est que vous avez les clefs en main mais où est le sens ? Ici, à la fois **on n'a rien inventé car c'est un peu le principe du café du village et, en même temps, il n'y a plus tant de lieux que ça où l'on se rencontre.** On est dans des villes de plus en plus aseptisées où l'on nous propose des centres commerciaux et, pire, du numérique avec Amazon. On a arrêté d'écouter les habitants et leurs envies. On a arrêté de faire de l'éducation populaire alors ce mouvement de supermarchés coopératifs, de tiers-lieux et jardins partagés, c'est génial.



SIA : un promoteur engagé

Dernier achat en date pour la résidence RIVES chez SIA Habitat, des outils. Râteau, pelle, arrosoir : les résidents viennent de démarrer un potager dans le jardin partagé. En plus du poste de gardien, celui de Valérie, chargée des animations avec les habitants, a été proposé lorsque la Ville de Lille et le CCAS cherchaient un bailleur pour ce projet. Pourquoi ajouter une animatrice alors que la Voisinierie de Wazemmes va bientôt ouvrir ses portes ? « On croit au lien social », explique Victor Quémeneur, responsable développement social au siège de SIA Habitat.

C'est Sabria Mahmoudi qui a été chargée, dès 2014, de définir le projet d'accompagnement social des futurs habitants et d'informer le porteur de projet du futur tiers-lieu pour créer du lien. « Pour ça, l'Apes nous a apporté un regard extérieur non négligeable », explique la chargée de mission développement social urbain.

SIA Habitat a aménagé un local de convivialité au sein de la résidence en plus du tiers-lieu. Mais attention à ne pas se marcher sur les pieds. « Pour nous, c'était clair, l'activité de Maïté doit rester commerciale et viable », explique Sabria Mahmoudi. **Il faut qu'elle puisse gagner sa vie. Ce que nous nous proposons dans la salle de convivialité, c'est à la charge du bailleur.**

Un bailleur très investi dans ce projet. « **Associer les habitants et les partenaires dans la construction des pro-**

jets permet de dynamiser la résidence et ça produit potentiellement moins d'insécurité », explique Victor Quémeneur.

INVESTIR POUR DEMAIN

Pour la partie inclusion, côté logement, le bailleur a rencontré quelques difficultés. Le projet initial prévoyait de la colocation intergénérationnelle avec l'aide de l'association Générations et Cultures mais la complexité des normes HLM n'ont pas permis de rédiger pour un seul et même logement deux baux distincts respectant les critères d'attribution et les conditions de ressources.

Côté local commercial, une autre difficulté est rencontrée par le bailleur : les travaux supplémentaires suscités par le projet de Maïté Malet. Le cahier des charges prévoyait un espace de petite restauration. La Voisinierie de Wazemmes sera une vraie cantine où les repas seront confectionnés sur place. « Il a fallu investir pour créer un système d'extraction des airs viciés », explique le responsable SIA Habitat. Un surcoût qui s'élève à près de 200.000 euros pour le bailleur social. « C'était la première fois qu'on donnait carte blanche à un porteur de projet, analyse Christelle Stiel, à l'époque chef de projet à la gestion sociale chez SIA Habitat. **On partait sans idées reçues sur la gouvernance du local. On voulait en faire un lieu de convivialité intergénérationnel, à la fois épicerie, café, et petite restauration.** »

Pour SIA Habitat, ce surcoût est le prix à payer pour la réussite des opérations. « **L'occupation du rez-de-chaussée est hyper importante car elle fait vivre un quartier**, ajoute Christelle Stiel, aujourd'hui chef de projets pôle Habitants et partenaires pour le groupe Habitat en Région, auquel appartient SIA Habitat. Ça demande un effort de la part du bailleur social mais chez SIA Habitat, l'habitant est au cœur de tout ».

• Maité MALET, porteuse de projet endurente

(portrait réalisé avant l'ouverture de la Voisinierie)



C'est dans un post publié sur la page Facebook de la Voisinierie de Wazemmes que Maité Malet a annoncé la couleur: «J'ai le regret de vous annoncer que La Voisinierie de Wazemmes n'ouvrira finalement jamais ses portes. L'emplacement idéal du local a séduit Mac Donald's, qui a su convaincre le bailleur de modifier quelque peu ses plans : le projet reste ultra-local, puisque les postes de managers seront réservés aux personnes habitant le quartier et l'idée que Julien et moi avions eue, d'offrir le café le premier mois, a été gardée. L'établissement ouvrira ses portes comme prévu pour la braderie : une recette spéciale de hamburger aux moules a été créée à cette occasion».

Précision : une partie des internautes sont tombés dans le panneau de ce message publié le 1^{er} avril dernier... Et Maité, elle, s'est bien marrée. C'est qu'il lui en faut de l'humour pour mener à terme un projet démarré un 1^{er} avril 2016. C'est un peu son quatrième enfant dit-elle. La gestation aura duré plus de trois ans. Et depuis que son projet a été

retenu le 24 avril 2017, Maité Malet ne chôme pas même si ses droits au chômage commencent à doucement se réduire. « Ils ont bien fait de me choisir : je suis là et on va ouvrir, estime cette Normande arrivée à Lille en 2007. Mais il y a tout à faire, **il faut penser à tout, être à la fois architecte, cuisinière, manageuse, et je suis seule !** » Son mari et ses trois enfants épaulent cette énergique Wazemmoise mais parfois elle se noie face à une montagne de questions: « Une machine à glaçons, c'est utile ou pas ? Et la friteuse, combien de degrés ? J'en sais rien moi ! C'est mon mari qui fait à manger d'habitude ! »

SE SENTIR COMME CHEZ SOI

Son humour la sauve de la noyade. Son dynamisme aussi. « Maité a la pêche, confie son parrain à l'Apes, Laurent Courroule. Il fallait une personnalité comme elle pour mener ce projet. **Elle a de l'empathie, les riverains l'aiment bien et le savoir être est plus fort que le savoir faire** ».

Cette fille de commerçants, coiffeurs pendant trente ans avant de reprendre un bar-restaurant, avoue avoir un « côté bulldozer ». Lors de l'appel aux porteurs de projet, Maité s'est rapidement démarquée avec sa grande gueule et ses multiples idées. Elle reconnaît qu'elle peut parfois écraser les autres avec son côté fonceuse. « Mais j'aide les autres à se relever même si je manque de diplomatie... » Ce moulin à paroles n'a jamais baissé les bras quand il a fallu construire le projet de la Voisinierie de Wazemmes entre 2016 et 2017. « Sa force, c'est sa combativité, explique Pascale Aupicq, directrice de l'ASRL. Ce qui est super c'est qu'elle est au taquet même si elle est hyper chiante (rires) ! Une de ses forces, c'est qu'elle sait entendre, reconnaître et modifier ».

Depuis longtemps cette maman de 41 ans rêvait de créer une entreprise. « Je voulais être chef d'entreprise et gagner plein de sous avant. Mais depuis que j'ai découvert l'économie sociale et solidaire et l'esprit coopératif via l'Apes, je veux surtout que la Voisinierie de Wazemmes soit un lieu convivial et que l'on s'y sente comme chez soi ». Maité prévient : elle ne veut pas d'un bar à bobos ni d'un hospice mais plutôt d'une cantine où chacun y retrouvera son rond de serviette, un plat à 5 euros le midi, et la possibilité pour les clients de prendre une carafe d'eau.

Hachis Parmentier, carbonade flamande ou bœuf bourguignon. « Je veux une cantine pour de vrai, dit-elle. Où tu manges ce que l'on te sert. Équilibré et au maximum bio et local ». Depuis quelques semaines, elle décompte les jours. Pour la dernière ligne droite, tous les partenaires de ce projet de tiers-lieu essaient de l'épauler au maximum. Les attentes sont grandes. « C'était le projet le plus abouti, rappelle Pascale Aupicq. Désormais, il faut lui faire confiance ».



La Voisinierie de Wazemmes...

Une boîte bien remplie !

À terme, plusieurs activités cohabiteront à la Voisinierie. Des plus immédiates aux plus éloignées dans le temps, en voici la liste :

UN CAFÉ

Une activité **limonade à prix modéré** et une activité de **petite restauration**.

Café suspendu. Venu de Naples il consiste à payer en avance une consommation pour quelqu'un qui n'a pas les moyens de se la payer.

Objectif : promouvoir le vivre ensemble en favorisant la mixité sociale, culturelle et générationnelle dans le quartier.



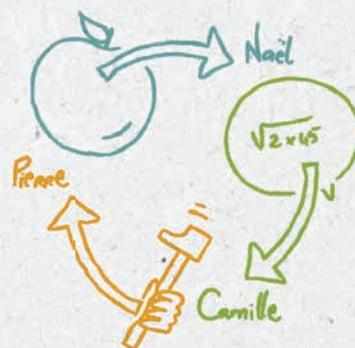
DES ATELIERS & ANIMATIONS

Pour les seniors, les enfants, les bricoleurs. Atelier arts plastiques, atelier récup' et revalorisation d'objets, atelier mémoire, atelier informatique, atelier couture, atelier bijoux... La liste est longue ! Maité Malet promet qu'il y en aura pour tous les âges et tous les goûts.



UN SEL & UN RERS

Un système d'échange local de biens et de services, et un RERS, un réseau d'échanges réciproques de savoirs.



UNE CONCIERGERIE DE QUARTIER

Avec différents services telles que la livraison de repas ou de courses à domicile, la collecte et livraison de linge repassé, les promenades d'animaux de compagnie pour les personnes dépendantes, de l'assistance administrative à domicile, etc.

UNE MICRO-ÉPICERIE

Avec des produits de qualité et locaux, bios autant que possible, et à des tarifs abordables.



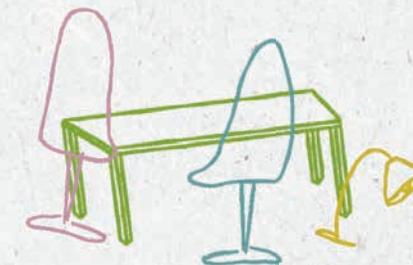
UNE BOÎTE À LIRE

Pour permettre à chacun de venir prendre un livre et d'en déposer un autre à travers un système de livre-échange.



UN ESPACE DE COWORKING

Autour d'un bureau nomade



UN PROJET ENVIRONNEMENTAL

Récupération des invendus, tri des déchets, économies d'eau et d'énergie, mobilier recyclé, achat de matières premières locales et/ou bio, etc.

•• Quelle expérience pour les candidats non retenus?

Treize personnes ou structures se sont portées candidates lors de l'appel lancé par l'Apes en avril 2015. Dans un document de trois pages intitulé « **Appel à porteur de projet pour le développement d'un espace hybride : animation locale – commerce à Lille-Wazemmes (mise en service 1^{er} trimestre 2018)** », le réseau d'acteurs pour une économie solidaire indique à l'époque être à la recherche d'un porteur de projet motivé pour le développement d'un espace hybride commercial (caféteria, épicerie) et pouvant accueillir des activités locales (animées par les partenaires associatifs). En annexe, les postulants sont invités à travailler autour d'une trame intitulée « *Mon projet idéal* ». Pour les aider, l'Apes indique qu'il faut faire attention à trois éléments :

1 : rêver, et ne pas se préoccuper de la faisabilité (qui sera vérifiée plus tard)

2 : être précis, car Dieu ou le Diable se trouve dans les détails !

3 : dire « je », penser à soi, et ensuite à sa famille, son entourage.

Des particuliers aux profils variés mais aussi des associations répondent alors à l'offre proposée. Tous savent que le support principal de l'activité économique du lieu consiste en son épicerie et/ou son service de petite restauration, du type salon de thé ou point chaud. A chacun d'apporter sa griffe dans ce lieu que l'on annonce ouvert

en journée, exceptionnellement en début de soirée. A chacun aussi d'imaginer la possibilité d'utiliser le local pour des temps collectifs en recevant par exemple des travailleurs indépendants, des rendez-vous professionnels, des demandeurs d'emploi avec des services adaptés comme une connexion internet, une imprimante, un espace de petite restauration, etc.

ENRICHISSEMENTS ET AMBIGUÏTÉS

Parmi les candidats, Nadège Cresson, 36 ans, titulaire d'une licence de sciences économiques, décide de tenter sa chance. Au chômage, l'ancienne éducatrice spécialisée dans un club de prévention souhaite monter un commerce associatif dans son quartier des Margueritois à Lille-Sud quand elle postule parallèlement pour le projet wazemmois. L'expérience est pour elle « intéressante » mais plus les mois passent, plus la pression monte. Peu de temps avant la sélection finale, elle s'associe avec une autre candidate et ancienne collègue, Fatiha Vanhoecke, « pour être plus fortes ». Le binôme parvient à monter un projet de taille face à Maïté Malet, qui sera finalement retenue pour animer la Voisinierie de Wazemmes. « Finalement, je ne suis pas allée jusqu'au bout de la démarche car je ne me sentais pas en capacité financière de porter le projet, explique Nadège Cresson, près

de deux ans après. Ca paraissait gros pour une première expérience ». La pression de son entourage, la peur de ne pas reprendre un travail rapidement et le fait que la démarche autour de la sélection du porteur de projet soit si longue la contraignent à jeter l'éponge. « *J'ai finalement retrouvé un travail* », dit-elle. *Que retient-elle de toute cette aventure ?* « **Le coté collectif et participatif qui a été proposé par l'Apes était intéressant mais pas compatible avec la sélection : on ne réfléchissait pas à un projet commun, on était en concurrence** ».

Son binôme, Fatiha Vanhoecke, a elle aussi su rebondir en participant à la création de Pink'Up, un salon de beauté solidaire à Lille. « *A l'époque, je travaillais déjà sur ce projet en plus de celui de tiers-lieu à Wazemmes, explique cette ancienne salariée d'un club de prévention. Et je préparais aussi un Master Manager d'organisme à vocation culturelle* ». Avec le recul, elle explique qu'elle n'était pas prête pour porter un si gros projet. « *Tout cela m'a amenée à me poser beaucoup de questions. Proposer un commerce axé sur l'économie sociale et solidaire donne du sens pour les habitants. C'est une idée intéressante mais sur la démarche, j'aurais préféré que l'on travaille autour d'une SCOP pour travailler tous ensemble plutôt que de ne choisir qu'une seule personne à la fin* ».

De sa participation à l'appel à projet, Fatiha Vanhoecke garde des points positifs : « **des rencontres avec des acteurs de l'ESS, un travail et une analyse sur un projet qui n'était pas commun, et des connaissances sur des modèles économiques dans l'ère du temps** ».

•• Et si c'était à refaire ?

Philippe METZ, directeur du CCAS de Lille

« *Ça a été du bonheur de travailler avec l'Apes et ça l'est toujours. C'était totalement innovant de travailler avec tout le monde au sein d'un comité de pilotage. Actuellement, on n'a plus de terrains ou de bâtiments à vendre ou à réaménager donc nous n'avons pas d'autres projets mais on a appris beaucoup avec RIVES.* »

Christelle STIEL, SIA Habitat

« *Mixer les publics, proposer des locaux partagés, ouvrir un lieu multi-fonctionnel convivial : cette résidence est un laboratoire d'expérimentations. En ce moment, je travaille sur une réhabilitation de 150 logements à Lyon. En rez-de-chaussée, on a revu nos projets pour libérer deux locaux pour des porteurs de projet. Ce sont trois créateurs qui travaillent autour du recyclage du bois, du métal et du tissu. On leur a demandé de réfléchir au partage de ce futur lieu avec les habitants. Alors, oui, l'expérience lilloise nous inspire.* »

Victor QUEMENEUR, responsable développement social au siège de SIA Habitat

« On reproduira l'opération mais peut-être avec moins d'investissement dans les travaux. Pour le reste, on souhaite développer de nouvelles activités autour de l'économie sociale et solidaire, et le soutien aux petites entreprises. **C'est vraiment un modèle à reprendre pour nos cellules commerciales inoccupées.** »

Pascale AUPICQ et Marie DELPOUVE, directrice et directrice adjointe de l'ASRL

« Il y a eu quelques galères mais ça valait vraiment le coup ! Ce projet nous a inspirés : le CCAS de Seclin nous a sollicités dans le cadre d'un projet de résidence intergénérationnelle pour personnes handicapées et personnes âgées. On s'est inspiré de RIVES pour bâtir une réflexion autour de la solidarité. »

Didier SARELS, responsable Offre de service à la direction régionale APF des Hauts-de-France

« J'ai grandi dans les mouvances écolos et en faisant appel à l'Apes je craignais de voir débarquer un écolo chevelu, pas structuré, mais ils m'ont bluffé à travers l'accompagnement réalisé. Je suis prêt à résigner tout de suite tellement ça nous a apporté. »

Hervé LHERBIER, directeur régional Hauts-de-France APF France Handicap

« On a essayé de dupliquer à Amiens ce qui a été fait à Wazemmes mais on n'a pas réussi à entraîner les réseaux

d'économie sociale et solidaire. Je suis convaincu que c'est une économie qui a du sens. Il faut utiliser cette économie comme levier favorisant l'inclusion des personnes. J'y crois. »

Maïté MALET, porteur du projet La voisinerie de Wazemmes

« Le projet est attendu par plein de gens donc je suis déjà super contente qu'il sorte de terre. Au départ, ce devait être une conciergerie et au final ce sera un café, une cantine, et une conciergerie. J'ai hâte d'ouvrir. Et à **long terme, j'aimerais beaucoup vendre le concept à d'autres bailleurs sociaux pour le dupliquer dans les quartiers lillois.** »

Marie-Dominique LACOSTE, directrice Générations et Cultures

« Il faudrait mieux cadrer et mieux décrire aux candidats le projet. Mais tout cela est porteur de résultats. »

Sabria MAHMOUDI, chargée de mission développement social SIA Habitat

« On avait tout à apprendre sur "comment recruter un porteur de projet pour ce tiers-lieu" et le fait d'avoir travailler avec l'intégralité des partenaires était une réussite. On a tous beaucoup appris. »



Annexes du carnet



APPEL À PORTEUR DE PROJET

pour le développement d'un espace hybride :
animation locale // commerce (mise en service : 1^{er} trimestre 2018)
À LILLE-WAZEMMES



© Matthieu Marty

NOUS RECHERCHONS UN PORTEUR DE PROJET MOTIVÉ POUR LE DÉVELOPPEMENT D'UN ESPACE HYBRIDE :

• **COMMERCIAL** (CAFÉTÉRIA, ÉPICERIE)

• **ET POUVANT ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS LOCALES** (ANIMÉES PAR LES PARTENAIRES ASSOCIATIFS)

ACTIVITÉS À DÉVELOPPER : ANIMATION LOCALE ET COMMERCE

Le support principal de l'activité économique du lieu consiste en son épicerie et/ou son service de petite restauration (type salon de thé ou point chaud).

Le lieu sera ouvert en journée, exceptionnellement en début de soirée.

Tout en favorisant les produits locaux, l'activité sera tournée vers les habitants de la résidence, car située en son pied, et vers l'extérieur grâce à sa vitrine sur rue. L'espace sera aménagé pour permettre l'accès et la circulation des personnes à mobilité réduite.

Le quartier est diversifié et densément peuplé : étudiants, familles, actifs, retraités... et comporte plusieurs associations.

* en lien avec l'ASRL et Générations & Cultures

CONTEXTE DU PROJET

La Ville de Lille, son CCAS et le bailleur Sia Habitat sont les artisans d'un projet de construction d'une **résidence intergénérationnelle de 74 logements collectifs** présentant une offre diversifiée d'habitat, avec une majorité de logements familiaux et aussi des logements adaptés pour des personnes handicapées ou âgées, ainsi que des logements partagés.

Le projet comprendra un local d'activité de 220 m², situé en rez-de-chaussée à l'angle des rues Gantois et Barthélémy Delespaul.

Dans ce local, Sia Habitat, l'APES et l'APF* envisagent le **développement d'un lieu s'inscrivant dans une véritable démarche d'économie sociale et solidaire.**

Ces associations du quartier (et au-delà), seront les partenaires principaux de ce commerce qui se veut aussi acteur de son territoire.

Pour cela une partie de la surface du local pourra être dédiée à l'accueil d'activités extérieures, animées par ces partenaires, régulières ou non, à destination des habitants :

- animations parents/enfants et intergénérationnelles
- atelier créatifs
- actions autour de l'insertion professionnelle
- moments conviviaux
- réunions d'informations ...

Selon les cas, cette surface pourra être louée ou rendue disponible sur un principe de réciprocité, afin de renforcer le modèle économique du lieu.



© Matthieu Marty

UNE DÉMARCHE D'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

Cet espace pourrait être également un centre de ressources de quartier proposant de la documentation sur les activités locales, les flyers des associations, les événements à venir. Sur le principe du livre voyageur, s'y trouve également une bibliothèque de livres que l'on peut prendre ou déposer.

Quand le local n'est pas utilisé pour des temps collectifs, il pourra recevoir des travailleurs indépendants, des rendez-vous professionnels, des demandeurs d'emploi avec des services adaptés (électricité, connexion internet, impression, petite restauration).

A noter que certaines activités pourront être menées en concertation avec le pôle médiation socio-culturelle de Sia Habitat qui assurera une présence régulière sur le lieu.



PORTRAIT ROBOT DU/DE LA TENANCI(E)R(E)

La personne responsable de ce lieu doit cumuler des compétences de commerçant et d'animateur. Elle est porteuse de son projet et autonome. En tant que commerçante, elle doit gérer avec rigueur son activité, sa trésorerie et comptabilité, les relations avec les fournisseurs...

Par ailleurs, ses qualités de relations humaines lui permettront d'accueillir les clients dans une atmosphère de convivialité et de créer un lien de proximité avec eux.

Ces mêmes qualités d'animation devront être mises à profit pour mettre en place des conditions favorables à l'accueil de groupe de personnes, leur donner envie d'y revenir et/ou d'organiser d'autres événements.

Avec ce projet, Sia Habitat, la Ville de Lille, son CCAS, l'APF et l'APES cherchent à créer un lieu s'inscrivant dans une véritable démarche d'économie sociale et solidaire :

• par l'hybridation des ressources de son modèle économique : marchandes et non marchandes, commerce et volontariat.

• par l'utilité sociale de son activité : commerce de proximité, choix des produits vendus, services aux habitants, partenariat avec les associations locales.

• par sa gouvernance : quel que soit le statut juridique choisi pour cette activité (SCOP, Asso, SARL...), il devra faire l'objet d'un pilotage collectif associant le porteur du projet, les usagers, les partenaires et le groupe-projet initial.

INTERESSÉ(E) ?

CET APPEL À PORTEUR DE PROJET EST DIFFUSÉ DE DÉCEMBRE 2015 À JUIN 2016.

En juin, le groupe-projet se réunira pour faire un bilan de cet appel et organiser une rencontre avec les personnes y ayant répondu. Ces rencontres iront jusqu'en octobre 2016 pour affiner le projet et finir par un engagement mutuel entre le porteur de projet sélectionné, Sia Habitat et la Ville de Lille.

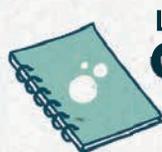
Le porteur de projet bénéficiera de l'appui du groupe-projet pour l'aider à monter et développer l'activité, dans un esprit de co-construction.

CONTACT

Vous pouvez manifester votre intérêt et en savoir plus auprès de
Guillaume Delevaque à l'APES :
03 20 30 98 25 ou
guillaumedelevaque@apes-npdc.org

ANNEXE 2 : grille d'évaluation de l'utilité sociétale des activités poursuivies par le Preneur - 2018

Objectifs	Engagements du Preneur		Justificatifs	Critère d'atteinte de l'objectif
Réponse aux besoins de la population : les activités accueillies sont socialement utiles. Elles présentent un impact positif sur l'environnement naturel et social.				
Proposition d'une activité de conciergerie de quartier.	Poursuite de l'activité.		Factures, grille tarifaire, outils de communication et descriptif de la méthode de diffusion utilisée (cible, nombre d'exemplaires...)	Présentation d'au moins 1 facture par mois liée à cette activité ou bilan d'activité détaillé démontrant une activité au cours des 12 mois de l'année.
Mise en place de partenariats avec des structures socio-culturelles et/ou associatives.	Co-organisation et/ou accueil d'au moins 12 animations, réunions organisées par les habitants, les associations locales etc...Au moins 1 partenariat formalisé (convention de partenariat).		Compte-rendus de réunions, conventions de partenariats, compte-rendus d'événements, outils de communication et descriptif de la méthode de diffusion utilisée (cible, nombre d'exemplaires...)...	Existence de justificatifs relatifs à la communication réalisée pour les 12 événements et présentation du nombre de personnes présentes à chaque atelier.
Mise en place de partenariats avec des structures socio-culturelles et/ou associatives.	Existence d'au moins 1 partenariat formalisé.		Compte-rendus de réunions, conventions de partenariats, compte-rendus d'événements, outils de communication et descriptif de la méthode de diffusion utilisée (cible, nombre d'exemplaires...)...	Existence d'au moins deux pièces justifiant de l'existence du partenariat formalisé (convention de partenariat) et de sa mise en œuvre opérationnelle.
Réalisation ou accueil d'ateliers à destination des habitants de la résidence Rives.	Au moins 5 par an.		Compte-rendus de réunions, conventions de partenariats, compte-rendus d'événements, outils de communication et descriptif de la méthode de diffusion utilisée (cible, nombre d'exemplaires...)...	Existence de justificatifs relatifs à la communication réalisée pour les 5 ateliers et présentation du nombre de personnes présentes à chaque atelier.
Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité sur le territoire.	Mise en place d'au moins deux dispositifs permettant de réduire les impacts négatifs de l'activité. Par exemple : dispositif de réduction des déchets, association avec des partenaires de l'économie circulaire et/ou du recyclage, mise en place de l'indemnité kilométrique vélo...		Conventions de partenariat, factures, outils de communication et descriptif de la méthode de diffusion utilisée (cible, nombre d'exemplaires...)...	Existence de justificatifs démontrant l'existence d'au moins 2 dispositifs poursuivant l'objectif défini et de leur mise en œuvre opérationnelle.
Vente de produits biologiques et/ou locaux.	Vente d'au moins 50% de produits biologiques et/ou locaux.		Factures de fournisseurs et menu.	Vente d'au moins 50% de produits biologiques et/ou locaux.
Gouvernance démocratique et partagée de la société porteuse de l'activité commerciale : la structure doit associer à sa gouvernance toutes les parties prenantes de l'activité, y compris les habitants riverains.				
Mise en place d'une information transparente nécessaire à l'implication réelle des personnes potentiellement concernées par l'action ou l'activité (salariés, usagers, collectivités, fournisseurs...) : communication sur les possibilités d'implication des différentes parties prenantes.	Communication interne et externe a minima annuelle.		Outils de communication et descriptif de la méthode de diffusion utilisée (cible, nombre d'exemplaires...), présentant clairement les possibilités d'implication de chaque partie prenante.	Existence d'au moins une pièce justificative démontrant la communication effective en interne et en externe.
Organiser l'implication des salariés dans le fonctionnement de la structure.	Présence des salariés dans le sociétariat. A défaut, le Preneur devra justifier qu'il a mis en œuvre tous les moyens de communication pour inciter la cible à intégrer le sociétariat.		Statuts, compte-rendus de réunions, outils de communication et descriptif de la méthode de diffusion utilisée (cible, nombre d'exemplaires...), révision coopérative le cas échéant...	Existence d'au moins une pièce justificative démontrant la présence de salariés ou de bénévoles dans le sociétariat ou la mise en œuvre d'actions de communication destinées à inciter la cible à l'intégrer.
Permettre à toutes les personnes impliquées dans l'activité de participer à l'élaboration des objectifs.	Au moins une réunion annuelle impliquant l'ensemble des parties prenantes (salariés, usagers, coopérateurs, collectivités...).		Outils de communication et descriptif de la méthode de diffusion utilisée (cible, nombre d'exemplaire...), compte-rendus de réunions, révision coopérative le cas échéant...	Existence d'au moins un justificatif démontrant l'organisation effective de la réunion.
Ancrage local : l'activité est ancrée dans un réseau local de partenaires (associations, collectivités territoriales, entreprises locales...).				
Mise en place de partenariats avec des structures économiques locales.	Mise en place ou poursuite d'au moins un partenariat opérationnel avec une structure économique locale.		Conventions de partenariat, factures, outils de communication et descriptif de la méthode de diffusion utilisée (cible, nombre d'exemplaires...)...	Existence d'au moins deux pièces justifiant de l'existence du partenariat formalisé et de sa mise en œuvre opérationnelle.



Les
carnets
de l'Apes

*Et si on creusait le sillon
de la transformation écologique et solidaire ?*

Ce carnet vous propose de découvrir comment un groupe d'acteurs publics, associatifs et privés a coopéré pour :

- ➔ créer un commerce solidaire au pied d'une résidence nouvelle
- ➔ innover sur le contrat qui lie le bailleur et le preneur d'un local commercial
- ➔ construire une méthode qui permet l'émergence de projets d'utilité sociale dans le cadre d'un renouvellement urbain

Cette collection a pour but de faire un retour d'expériences sur les nouveaux champs explorés par l'Apes et dans lesquels le réseau apporte sa «patte», son accompagnement et son expertise. Il s'agit donc :

- ➔ de sortir la tête du guidon,
- ➔ de regarder nos pratiques, d'en tirer des enseignements
- ➔ d'en garder trace
- ➔ de les partager
- ➔ et de repartir plus lucides et dynamisés.

L'Apes (Acteurs Pour une Economie Solidaire) est à la fois un réseau au service de ses adhérents, pour et avec eux, et un mouvement à la vision politique de transformation sociale et écologique. Cette organisation expérimente en permanence depuis sa création en 2001, apporte son accompagnement avec ses valeurs propres à nombre d'organisations de l'ESS, et développe ainsi de l'expertise dans divers domaines (utilité sociale, économie de la fonctionnalité et de la coopération, alimentation, monnaie locale, immobilier d'activités, autoréhabilitation accompagnée...).

Rendez vous sur apes-hdf.org
03.20.30.98.25 - contact@apes-hdf.org

