

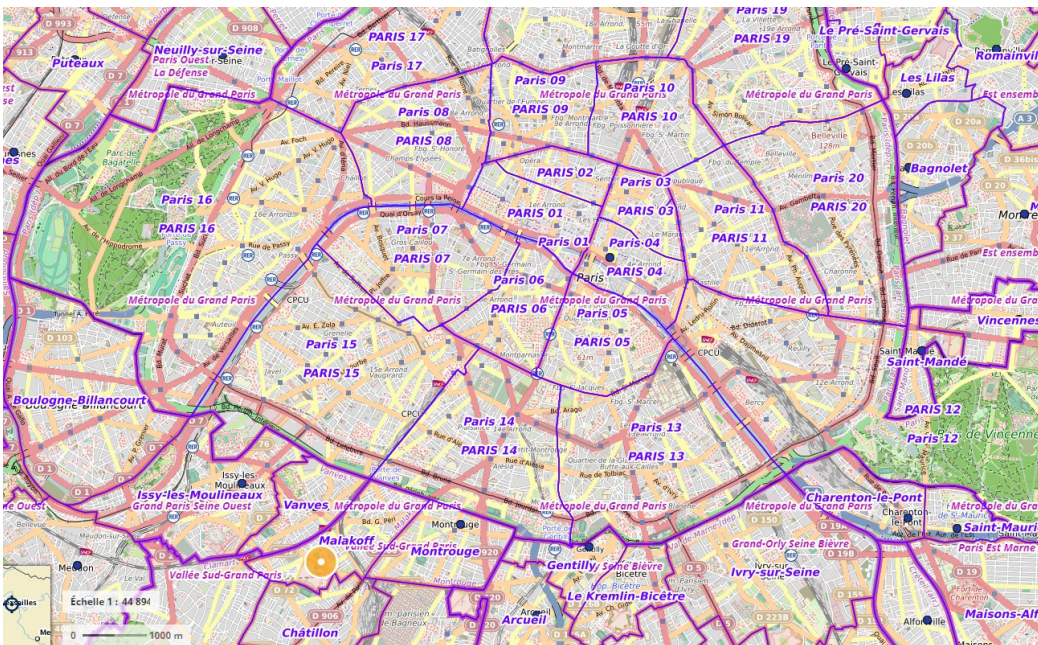
Outils d'une commune pour soutenir l'achat de locaux par un tiers-lieu

L'exemple du projet du 14 juillet à Malakoff

Avec Bertrand Doucet, directeur des opérations de [Base commune](#), Marc Choukour [directeur du développement urbain de Malakoff](#) et Aurélien Denaes, co-initiateur et président du conseil coopératif de [la Tréso](#).

A Malakoff : la mixité en héritage, son maintien en défi

- Un petit territoire de 2km² en limite avec Paris.
- 31 000 habitants. Objectif 2030 : 36 000 habitants



- Une mixité des fonctions, des tissus, des habitats, des usages :
 - 42% de logements sociaux
 - 400 commerces
 - 15 000 emplois
 - 300 associations
- Un réseau d'acteurs de l'ESS structuré, accompagné par la collectivité
- Des lieux emblématiques (Casaco, la Tréso, Ressourcerie...)
- Une mobilisation des outils publics (patrimoine privé et public ville, EPF, bailleurs sociaux...)
- Un prix du foncier qui ne cesse de progresser, malgré l'intervention de la puissance publique.



Comment mobiliser les outils et le foncier (y compris privé) pour garantir le maintien et le développement des acteurs à impact, sur un territoire soumis à une forte pression foncière?

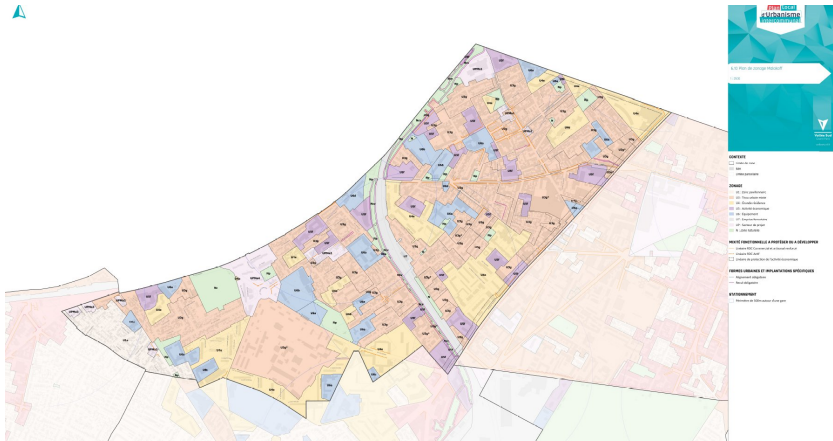
(c'est du boulot)



Planifier et mettre en œuvre un accès maîtrisé au foncier

Des outils complémentaires au service d'un projet de ville innovante, solidaire et durable.

Règlement et zonage



- Refonte du règlement et du zonage dans le cadre du PLUi. Adoption de cinq OAP sectorielles et une OAP transcommunale.
- Un règlement qui favorise les projets mixtes

OAP



- Définit les grands principes et attendus de la collectivité.
- Peut se compiler à un secteur de projet, doté de règles spécifiques à la zone.
- Rapport de compatibilité et non de conformité.
- Imprécise ou mal articulée, elle peut rester une coquille vide. Trop prescriptive, elle peut entraîner le gel d'une parcelle.

Charte



- La charte est avant tout un outil contractuel, non opposable.
- Permet le suivi d'un projet de A à Z
- Oriente mais n'impose pas.
- Imprécise et peu suivie, elle reste à l'état d'intention. Trop prescriptive, elle devient illégale.

[Télécharger la Charte et voir le processus](#)

CHARTRE

DE LA CONSTRUCTION & DE LA VILLE DURABLE

RÉALISONS-LA ENSEMBLE !



Signée en 2017, mise à jour en 2019, la charte des promoteurs est devenue en 2023 la charte de la construction et de la ville durable.

- 59 promoteurs signataires
- 23 opérations livrées ou en cours
- Depuis 2019 : un poste de chargé.e de projets urbains pour suivre la charte

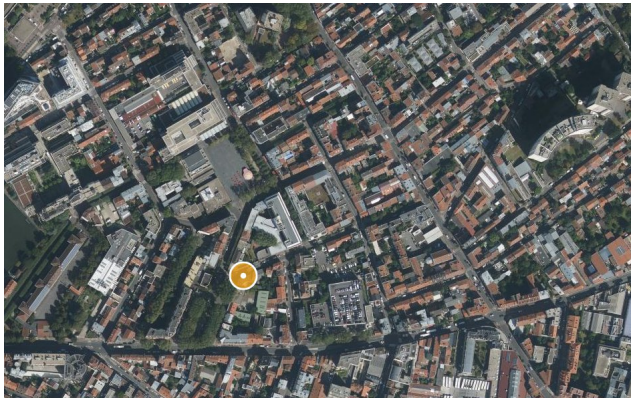
- Encadre l'intervention des opérateurs immobiliers sur la Commune par des préconisations permettant de compléter les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme
- S'applique pour toutes les opérations de plus de 700m² de SDP (10 logements) à la parcelle
- 5 grandes thématiques
- Permet à la ville de définir ses attentes dès l'identification d'une parcelle par le promoteur.
- Des prix de vente encadrés
- Intègre la question des rdc dans les objectifs de la charte



◆ Travailler en concertation avec la Ville au développement de rez-de-chaussée actifs répondant aux besoins des habitant·e·s ; faire coïncider leur ouverture avec la livraison des logements.

Un exemple réussi d'un projet encadré par la charte

- Un projet situé en zone UF, sans être concerné par un linéaire commercial ou d'activité économique
- Une réunion fixée très en amont, en présence des élus pour fixer les attendus : demande explicite d'un local à destination de l'économie sociale et solidaire
- Une valorisation par le promoteur d'une partie du RDC au prix de construction, en moyenne 2 fois moins chère que les autres RDC dans le secteur
- Le premier projet signé par la foncière solidaire Base Commune



Place du 14 juillet, en immédiate proximité avec la place de l'hôtel de ville, situé en face de la Tréso



Recettes COMMERCE ACTIVITE BUREAU 280 m² à 4500 €/m² et 320m² Maison de santé à 3750€/m²

Recettes COMMERCE Social et solidaire (20%) 140 m² à 1543 €/m² et 0 parkings sous sol à 4 K€

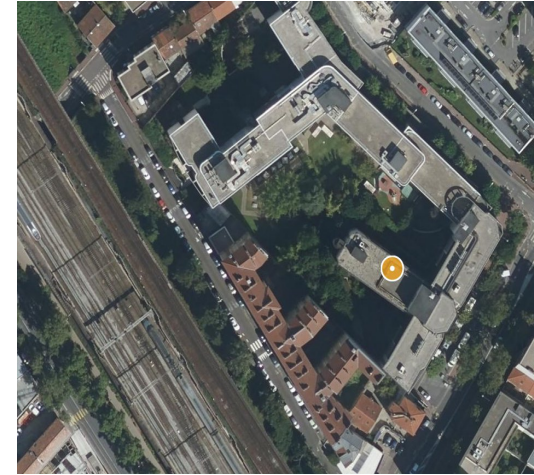
Extrait du bilan promoteur

En pratique, ce sont :

- D'âpres et intenses discussions avec le promoteur pour faire respecter ces intentions pendant plus de 18 mois
- L'imposition de la foncière solidaire quand le promoteur fléchait l'ensemble des rdc pour un investisseur classique
- Une approche trop limitée au local ESS

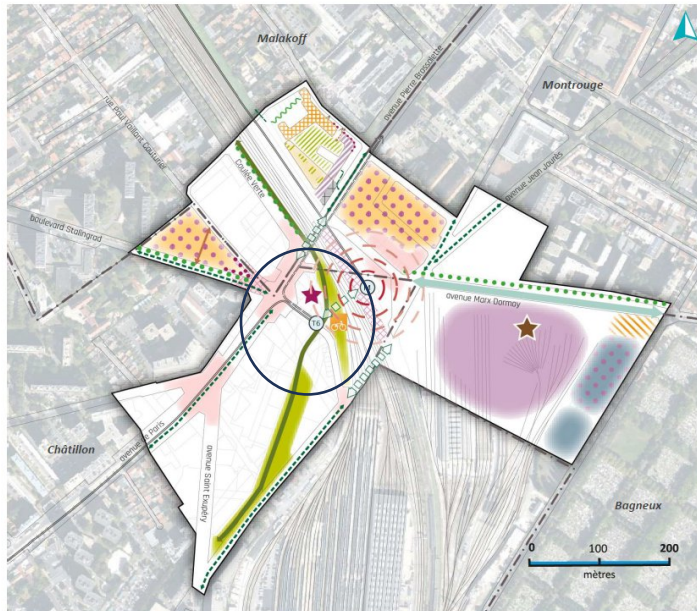
Un exemple d'OAP en cours au service d'un projet de territoire

- Un PC délivré en 2021 pour un projet de démolition reconstruction, abandonné en raison de la crise,
- Un bâti des années 90 avec en son cœur, un magnifique espace planté, dans un secteur carencé en espaces verts



GARE DE CHATILLON MONTROUGE

Cartographie de l'OAP :



- Zone monofonctionnelle *activité*, à proximité immédiate de la gare Chatillon-Montrouge.
- La possibilité d'y réaliser du logement est conditionnée par le respect des intentions de la ville

L'OAP impose :

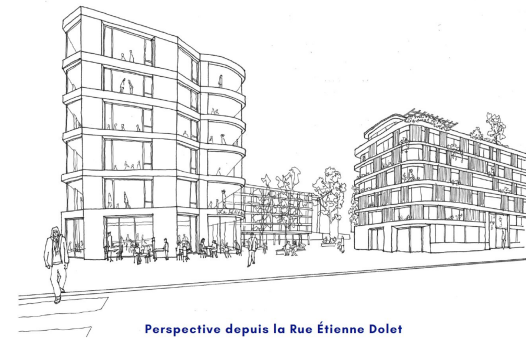
- la réhabilitation du bâti et l'ouverture du cœur d'îlot aux habitants
- une programmation mixte (logements diversifiés, bureaux, commerces, activités de l'ESS, résidence sociale seniors...)

Un exemple d'OAP en cours au service d'un projet de territoire



La méthodologie :

- Un cahier des charges produit par la commune
- Un travail à bilan ouvert
- Une attention particulière formulée pour les socles
- « *La valorisation financière de ces socles dans le bilan général de l'opération sera à étudier en fonction de l'activité des preneurs et de leur solvabilité pour garantir la destination attendue par la ville.* »



Les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) sont complémentaires du PLUi. « L'outil doit rester souple car il peut aller jusqu'à geler la constructibilité sur certaines parcelles et si elle est trop souple, c'est un outil inopérant pour imposer des ambitions aux opérateurs. » La Charte de la construction de la ville durable « est un outil absolument pas opposable, il est incitatif. »

« L'idée est de se dire que si un promoteur va reconstruire (en particulier les grands promoteurs) s'il ne va pas voir la ville, pour réaliser son projet sur une parcelle privée, alors il sera « persona non grata » dans le futur. »

« Sur l'opération qui concerne le 14 juillet à Malakoff, dès le début de l'opération, le promoteur est venu voir la ville pour discuter et la ville a pu, dès le début imposer certaines contraintes. » Un local dédié à l'économie solidaire et sociale a été imposé dans la programmation.

La ville a dû, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, vraiment mettre tout son poids pour que le promoteur se rapproche de Base commune, foncière solidaire. La foncière a réussi à aboutir après tout un tas d'étapes. »

Présentation de Base commune

- **Base commune est une foncière solidaire, société coopérative d'intérêts collectifs. Son objet est de développer et porter de manière pérenne des locaux à impact social et d'utilité locale.**
- **Créée par 2 coopératives de référence :**

Plateau urbain, la coopérative référente de l'urbanisme transitoire

Le Sens de la ville : un AMO en programmation urbaine qui conseille les villes, les aménageurs et les promoteurs sur les manières de développer des programmations plus inclusives et qui donnent plus de place aux acteurs de l'ESS.

- **Modèle économique de Base commune**
- Proposer des locaux à des prix correspondant à l'ambition (ex. Installer une ressourcerie, un restaurant solidaire, des commerçants alternatifs....etc) qui nécessite des loyers adaptés à la capacité économique de ces acteurs.
- Pour pouvoir louer moins cher, on achète moins cher.
- Pour cela = **être vraiment en amont du montage des opérations avant fixation d'une valeur trop importante.**

Projet du 14 juillet à Malakoff

Selon Bertrand Doucet de Base commune, « sur cette opération de la place du 14 juillet à Malakoff, la ville avait, dans le cadre d'un travail à bilan ouvert, préfixé des valeurs. Mais quand le promoteur est revenu voir la ville et a commencé à échanger avec Base commune, il a mis en avant des valeurs bien supérieures. Là où le prix devait être autour de 1500-1700 € du m², le promoteur est revenu avec des prix à plus de 2000 € le m². La ville a réussi à revenir aux valeurs initiales parce que le promoteur a eu des contraintes d'obtention d'un permis de construire modificatif et donc la ville a retrouvé un levier d'appui sur le promoteur.

Mais il n'est pas certain, si la ville n'avait pas eu à mettre tout son poids sur le promoteur dans le cadre d'autorisations urbaines, que le promoteur ait cédé in fine à la ville. »

Projet du 14 juillet à Malakoff

La conclusion, selon Bertrand Doucet, « est qu'il faut que les villes réussissent à anticiper ce type de sollicitation. Malheureusement c'est souvent en particulier pour les RDC à impact social ou utilité locale traité dans un 2nd temps. Et si la ville n'anticipe pas ces sujets, au moment où elle a encore un levier à travers les autorisations d'urbanisme, à travers encore plus en amont les OAP, une Charte voire le PLU. Le risque c'est qu'elle n'ait pas les leviers pour imposer aux promoteurs ses ambitions. »

Du point de vue de la ville, Marc Choukour précise que l'achat de ce rez-de-chaussée « C'est deux ans et demi de négociation avec le promoteur pour 140 m² ! Il faut que les élus et l'administration de la ville soient motivés par cette ambition. »