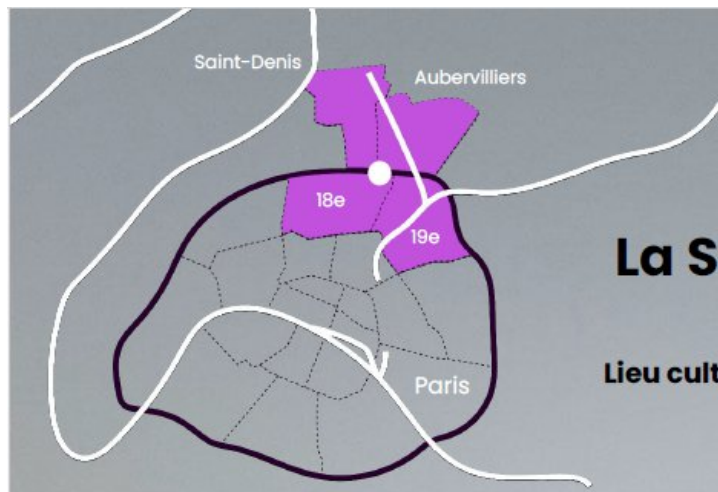


Pérennisation d'un foncier initialement temporaire - Quels impacts sur le projet ?
L'exemple de la [Station Gare des mines](#)

avec avec Oliver Le Gal du Collectif Mu et
Jean-Philippe Lucas, cofondateur du
[Sample](#)



La Station - Gare des Mines

Paris - Porte d'Aubervilliers

Lieu culturel dédié aux scènes musicales émergentes
et aux cultures du Do It Yourself

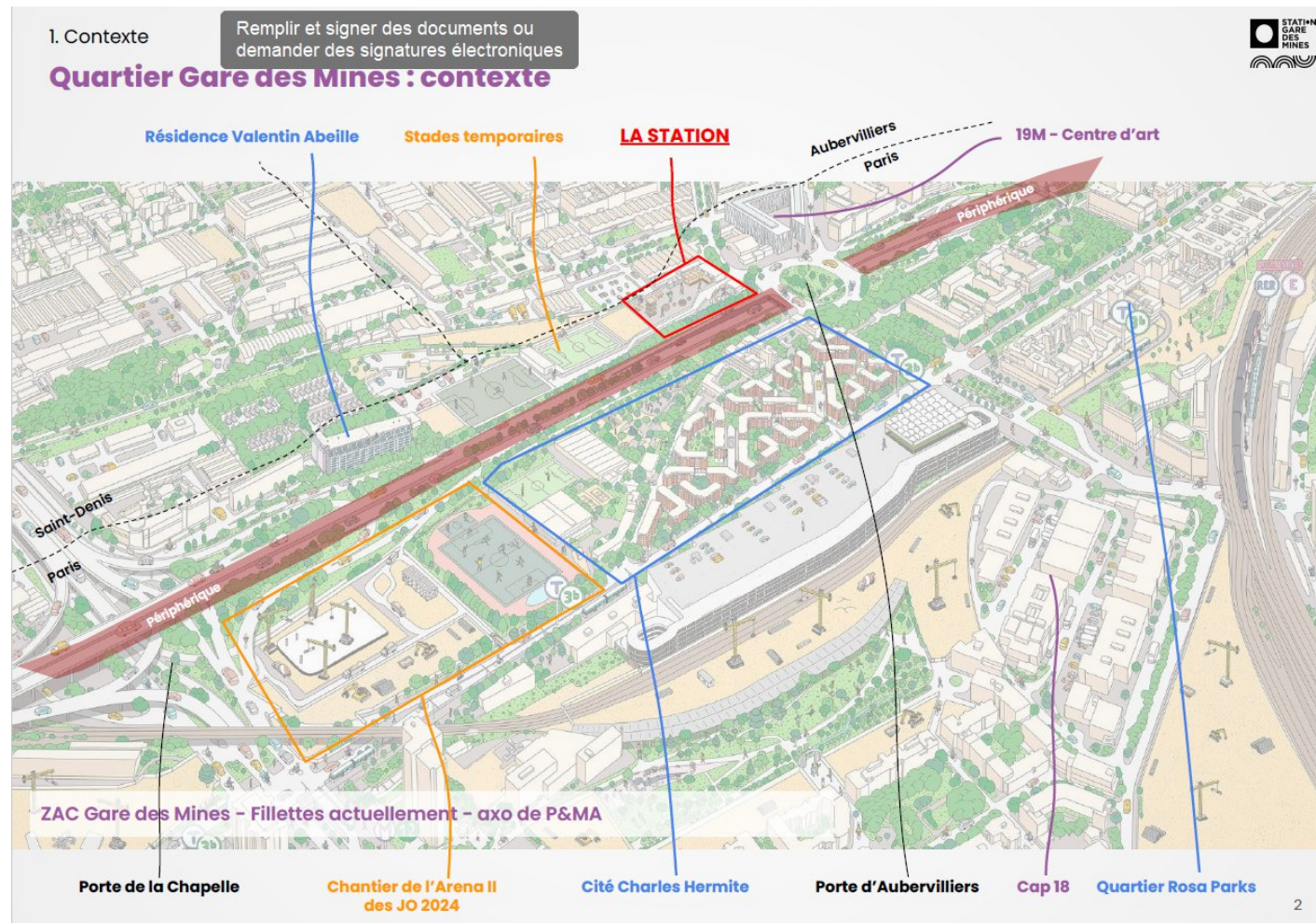


par le Collectif MU

Bureau de production artistique spécialisé dans la création
sonore et la diffusion musicale fondé en 2002



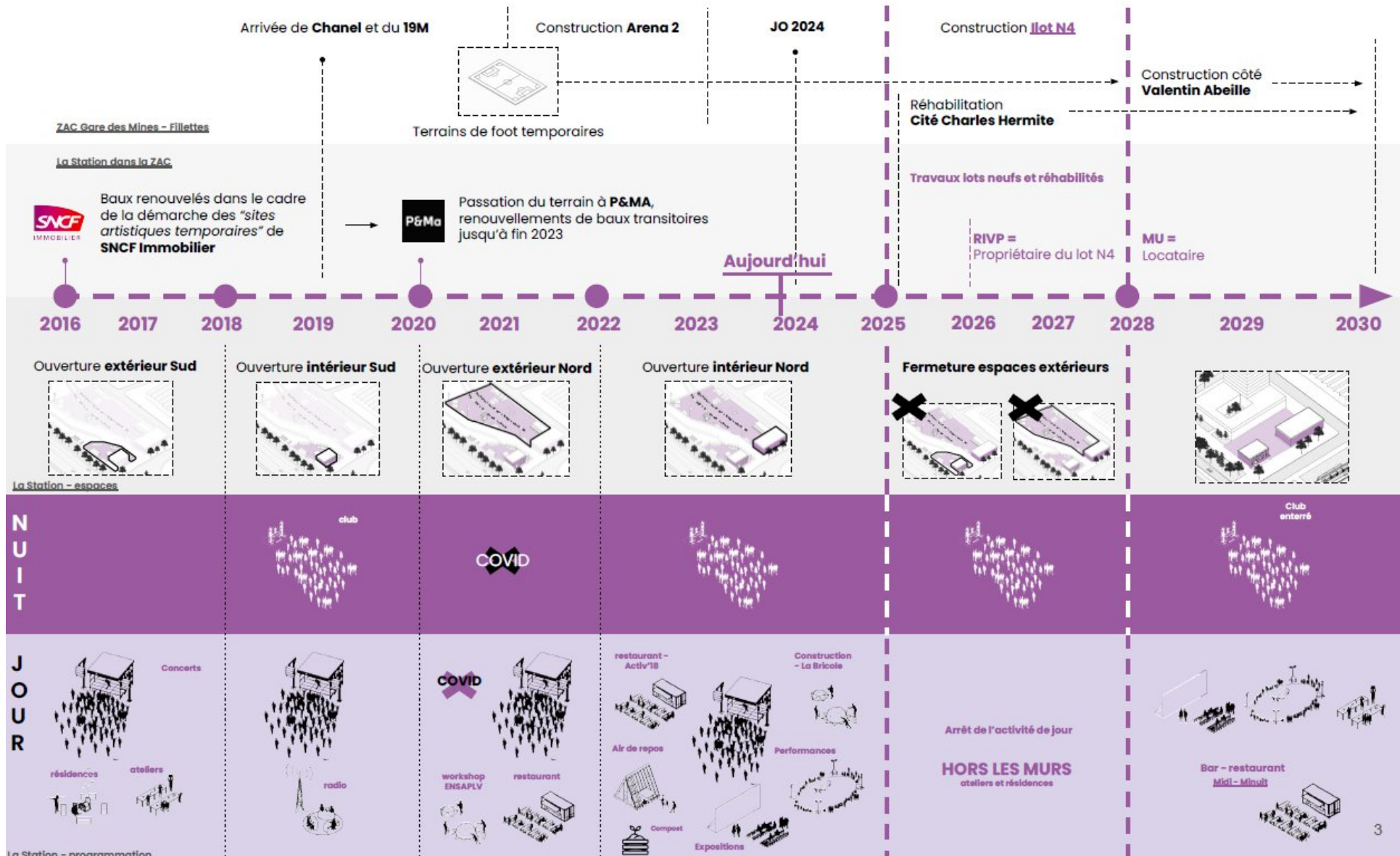
Présentation du projet



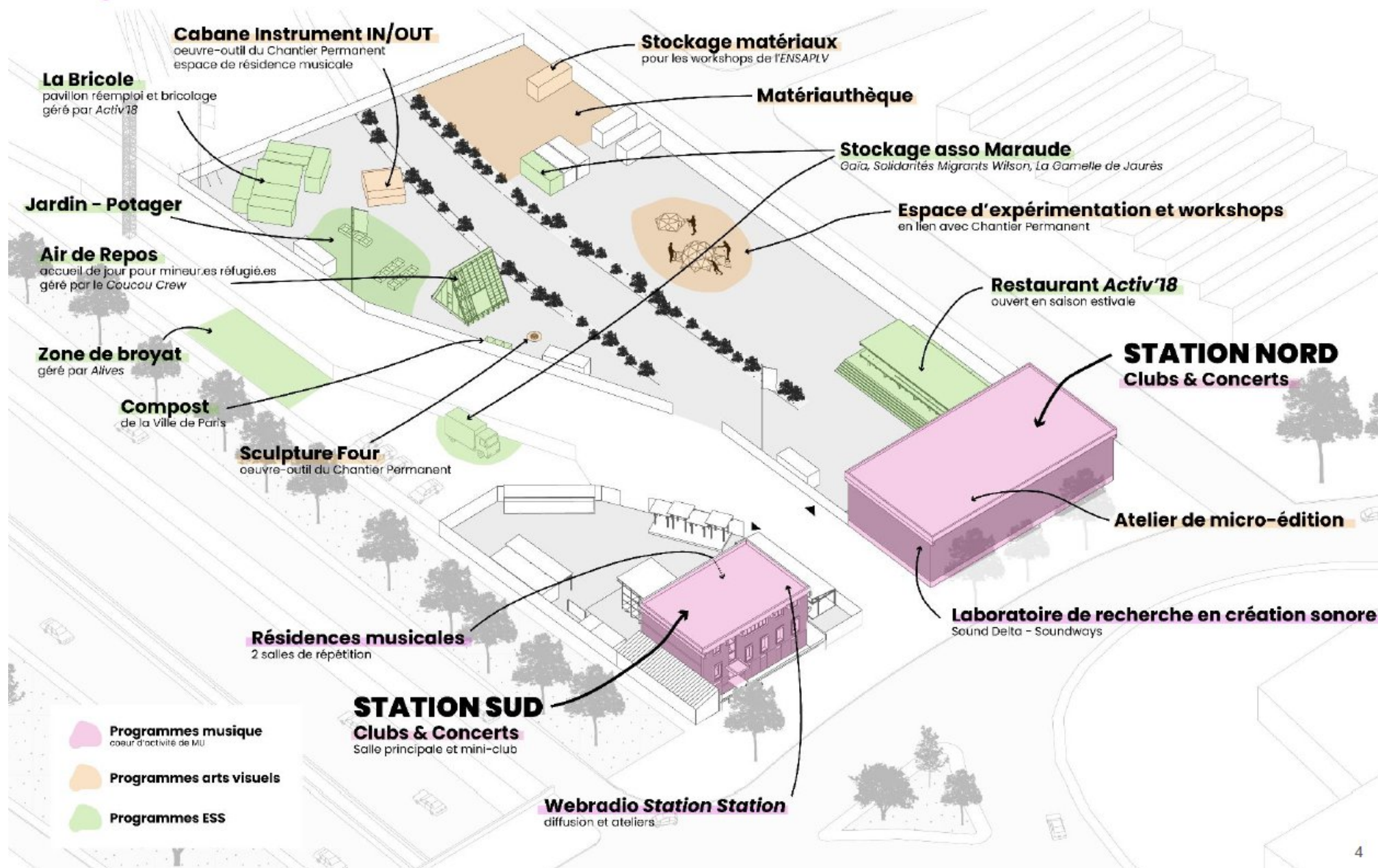
- La Station Gare des Mines est un lieu qui a ouvert en 2016 pour une durée initiale de 6 mois dans le cadre d'un projet d'urbanisme transitoire avec la SNCF Immobilier. Aujourd'hui la Station développe un projet culturel, avec plus de 100 événements par an (70 000 visiteur-euses), une radio (station station) et accueille aussi des structures développant des actions sociales, notamment pour venir en aide aux exilé-es.
- Le site se situe dans la ZAC Gare des mines-Fillettes qui se situe à un endroit emblématique de la métropole : à l'intersection de Plaine Commune et de Paris (18 & 19ème arrondissements)

2. Activation du site

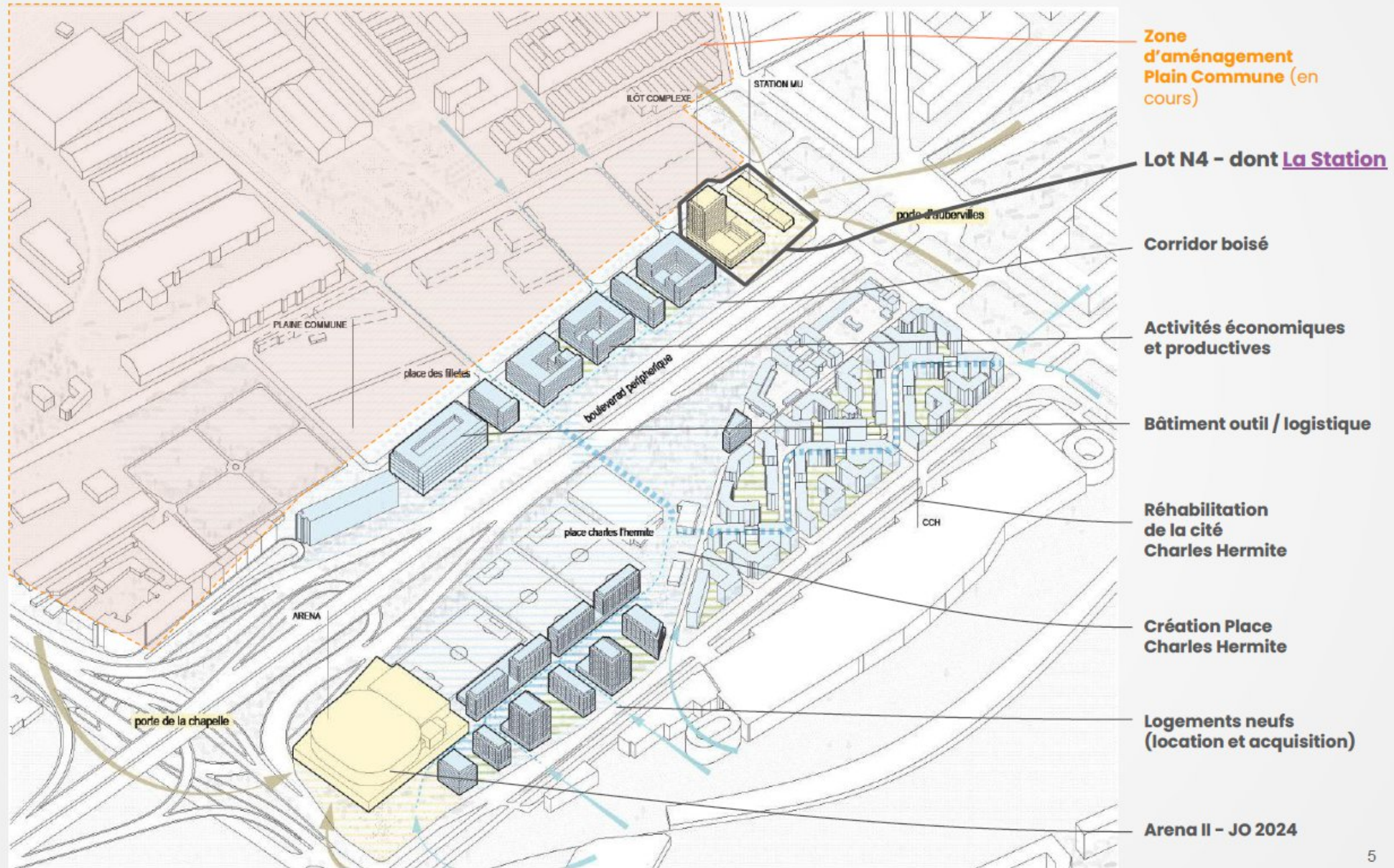
Temporalités et évolution du projet Station



Programmes et activités



Programmation de la ZAC Gare des Mines

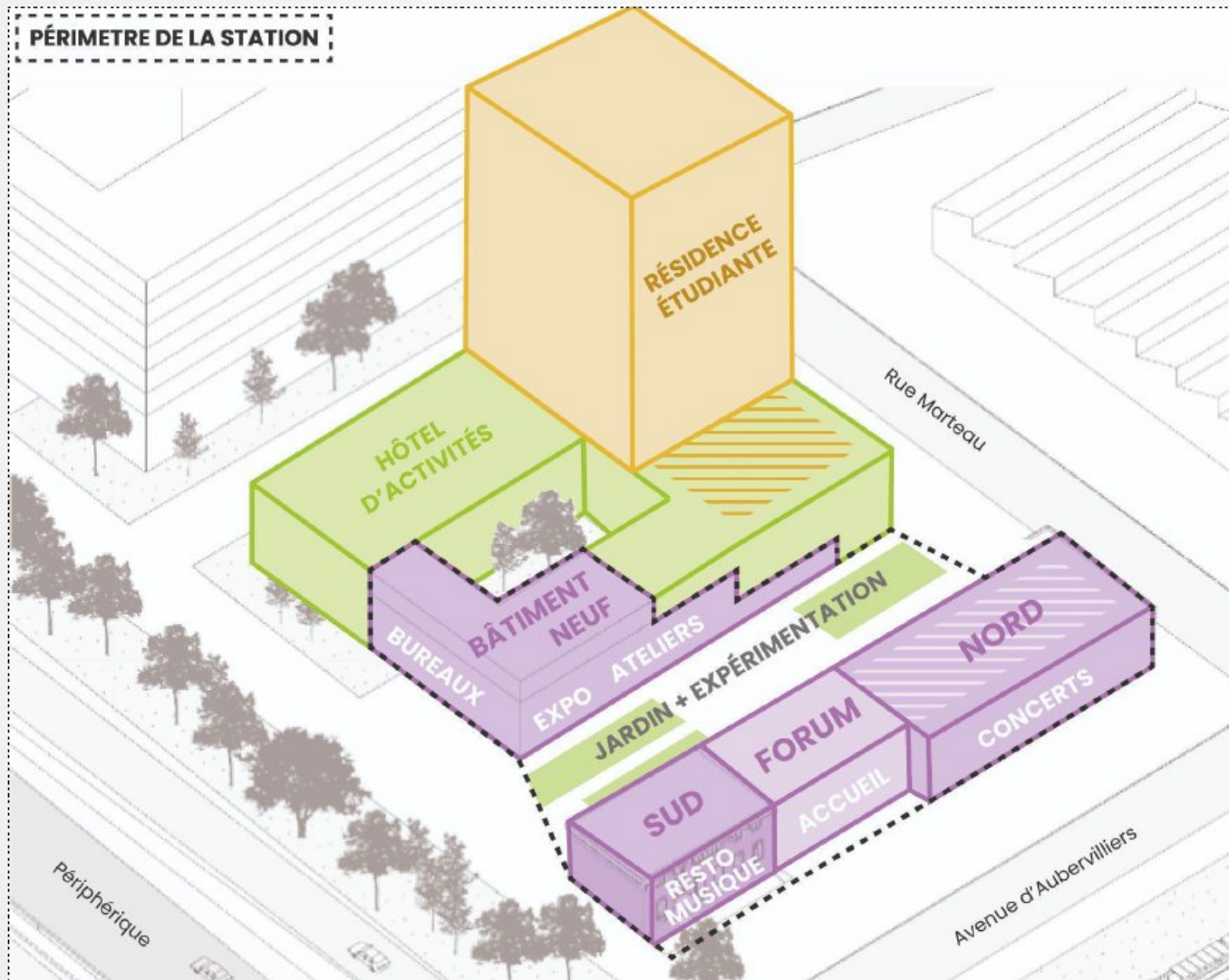


Le programme

- Le projet prévoit d'accueillir la nouvelle Aréna pour les JO 2024, une manufacture de la Mode et le siège mondial de Véolia... Ces établissements de rayonnement métropolitain ou même international, jouxtent un quartier prioritaire où le sentiment de relégation des habitant.e.s est prégnant. Un des enjeux important du projet est donc aussi de faire de la Station un "établissement culturel de proximité" - à destination du de toutes - à côté de sa fonction de centre de création et de lieu festif et militant pour les communautés LGBTQI+.
- La complexité du programme - qui mêle la Station avec un hôtel d'activité & une tour de 200 logements étudiants - a attiré près de 200 équipes dans la phase 1 de la consultation ce qui montre l'intérêt des architectes & urbanistes pour le caractère hybride du projet. La constitution du DCC du lot attribué à la RIVP (Maître d'Ouvrage) a néanmoins été réalisée par une équipe resserrée.

Dans cet atelier il a donc été question de réfléchir aux impacts de la pérennisation sur les projets associatifs, qui amène forcément des effets positifs comme plus complexes, et relève d'une prise de position forte, qui peut avoir des incidences sur la motivation des salarié-es, mais aussi le métier même de la structure et ses membres.

Programmation du Lot N4



Programmation du lot :

Hôtel d'activité

socle neuf

Logements étudiants (CROUS)

neufs

La Station

socle neuf et réhabilitation

Programmation et espaces Station

Activités créatives et solidaires

salle d'expo, résidences et ateliers arts visuels, radio, accueil de jour

>> **second coeur d'activité le plus important de la Station**, qui a vocation à prendre une nouvelle échelle avec de plus grands espaces

Ouverture au quartier

restaurant, café, forum traversable et jardin

>> **lien aux voisin·e·s déjà présent·e·s et futur·e·s** avec la transformation du quartier et participant à la revalorisation de la Porte d'Aubervilliers

Espaces de travail

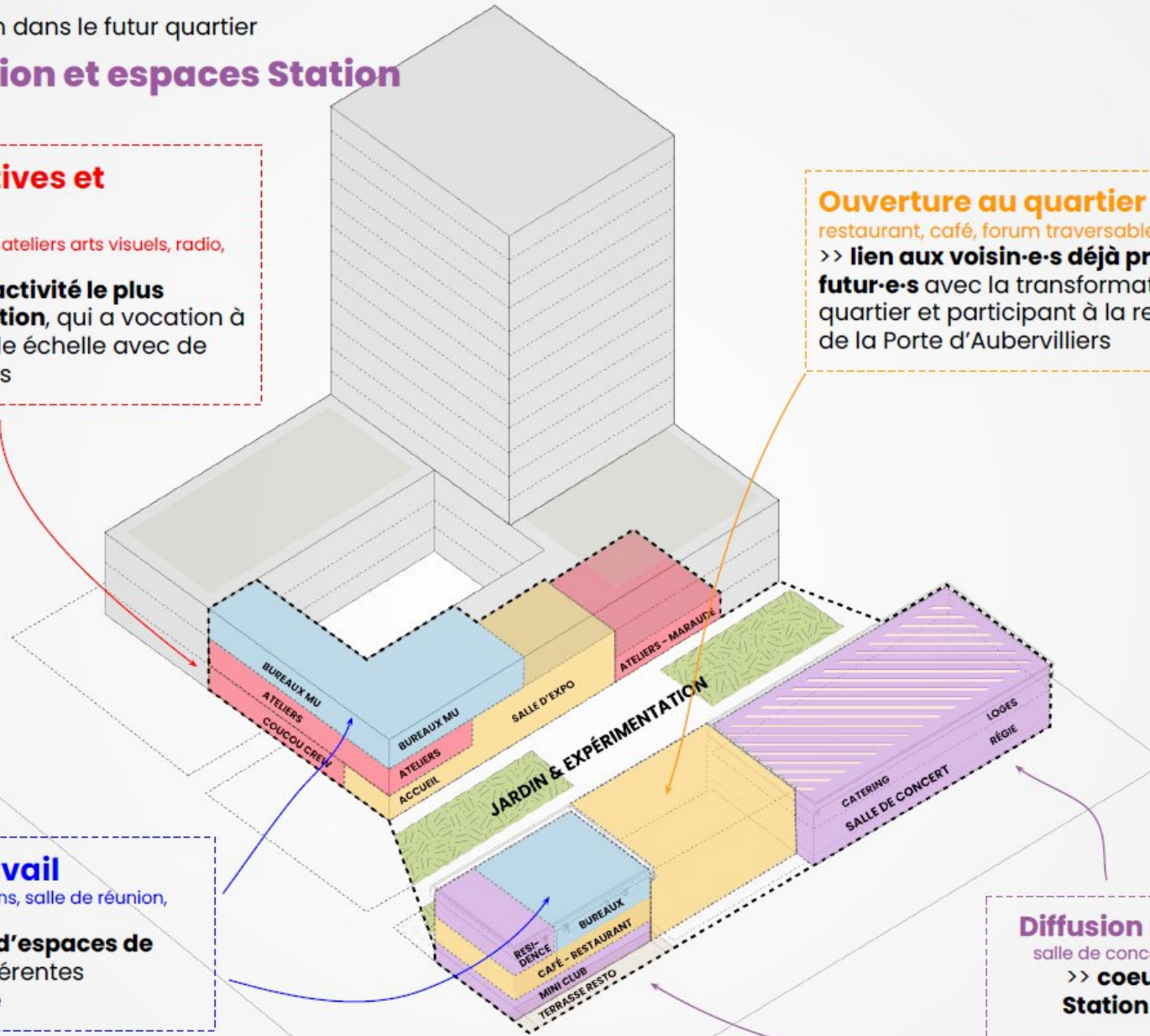
bureaux, espaces communs, salle de réunion, salle de repos

>> **2 implantations d'espaces de travail** liées aux différentes temporalités du site

Diffusion musicale

salle de concert Nord et Sud

>> **coeur du projet Station** depuis ses débuts



Le processus de pérennisation

- Le processus de pérennisation correspond à un investissement antérieur important (environ 1M€ entre 2016 et 2024 - avec le soutien du CNM, la Ville de Paris et la Région IdF, sans compter le temps passé par les équipes en sus de l'activité de programmation / exploitation).
- La Station est un projet d'urbanisme transitoire à l'origine. Après 8 ans d'existence, il y a un sentiment partagé par l'équipe (24 ETP en 2024) d'avoir fait naître un "lieu repère" - c'est à dire un espace de visibilité important ou essentiel pour tout un écosystème artistique et musical (labels, tourneurs...).

Plusieurs phases de concertations internes ont permis de définir le futur programme qui a été remis aux équipes de Maîtrise d'Oeuvre pré-sélectionnées dans le cadre de la consultation : la conservation des activités existantes (notamment création et ESS - un accueil de jour pour réfugié.e.s), l'agrandissement des espaces de travail et l'ajout d'une salle polyvalente dédié à la création contemporaine sont les principales lignes directrices du futur projet avec la création d'un forum entre les 2 pavillons industriels de la Gare des Mines.

Les impacts de la pérennisation sur la vie du lieu et l'organisation interne

- « *L'évolution du projet demande des équipes plus grandes, des process qui changent et des métiers qui évoluent de ce fait.* » (Jean-Philip Lucas)

Un projet de pérennisation amène à des modifications du modèle (locaux, RH, modèle économique) il faut décider collectivement de savoir si c'est une bonne chose ou non pour la structure. »

- **Sur l'activité**

« *Une résidence étudiante va être construite sur la même parcelle que celle de la Station, ce qui va engendrer des limitations de nuisances sonores importantes, questionnant beaucoup le projet et ses équipes.* »

« ***Le projet de la Station d'inclure tous les publics est plus que jamais au centre de son action.*** »

Les impacts de la pérennisation sur la vie du lieu et l'organisation interne

- **Sur la vie du lieu et le modèle économique**

« Le coût des travaux est important, et va nécessiter des investissements lourds, dont une partie va être prise en charge par la Mairie, mais une autre devra être faite par la Station Gare des Mines. En contrepartie de locaux en bon état, le loyer va être considérablement augmenté (multiplier par 3), ce qui va avoir de fortes incidences sur le modèle économique du lieu, déjà précaire aujourd'hui. La Station ne peut pas programmer beaucoup plus qu'aujourd'hui car les équipes sont déjà un peu surchargées. Donc avec un nouveau loyer plus cher à payer, il faudra trouver d'autres sources de financements que exploiter plus. »

« La Station espère des subventions plus conséquentes de ses partenaires financiers (et notamment la Ville de Paris, CNM, Région IDF). Une sensibilisation des collectivités partenaires est donc une priorité (augmentation du soutien au fonctionnement pour co-financer le volet création & ESS), tout comme sa future gouvernance : une création d'une SCIC "LA STATION" avec l'ensemble des acteurs (MU, salarié.e.s, associations usagères, partenaire.s publics & privés) est envisagée.

La pérennisation va nécessiter de faire d'autres changements et adaptations avec les équipes qui doivent se projeter. Le projet de départ n'a pas changé et l'objectif est d'être accessible au plus grand nombre. »

L'EXEMPLE DU SAMPLE A BAGNOLET

- Des parallèles existent avec la situation du Sample, lieu "cousin" de la Station Gare des Mines, qui va devoir fermer ses portes prochainement à la fin de la période transitoire.
- Pour le Sample, pérenniser en rachetant voudrait dire changer le modèle économique, et donc augmenter les redevances des résident-es voire sa façon de fonctionner. Et dans ce cas, cette décision serait à prendre collectivement avec les équipes et les usager-es du lieu.
- Cette question avait été évoquée brièvement en équipe, mais le montant des travaux, les conséquences sur le modèle économique, et le non portage public du projet (qui appartient à un promoteur), ont amené à écarter cette idée pour l'instant par les équipes du lieu.