

EQUIPEMENTS

FONCIER/IMMOBILIER DES ADMINISTRATIONS

- Recyclage / Reconversion**
- Démolition / Reconstruction
- Densification / Intensification
- Démolition / Renaturation

Coco Velten

Marseille (13)

La transformation d'un bâtiment vacant en un lieu à vocation sociale et culturelle



Depuis 2018, Coco Velten est le projet d'occupation temporaire des locaux de l'ancienne Direction des Routes, rue Bernard du Bois à Marseille dans un quartier prioritaire : Belsunce. Ce bâtiment de 4 000 m², inoccupé depuis 2 ans, appartenant à l'État, est en cours de rachat par la Ville de Marseille. La procédure devrait s'achever fin 2021. Plutôt que de laisser ces espaces vacants, la Préfecture a invité des acteurs de la société civile à y déployer un projet temporaire alliant des fonctions sociales, économiques et culturelles. Le pilotage quotidien du projet est assuré par trois structures de l'économie sociale et solidaire. La gestion du foyer et l'accueil des personnes vulnérables sont assurés par l'association Groupe SOS Solidarité. La communauté d'acteurs socio-économiques qui a été choisie sur appel à candidatures, est animée par la coopérative Plateau Urbain. La direction globale du projet et l'ouverture au public concernent l'association Yes We Camp, qui porte la convention d'occupation temporaire du bâtiment. Coco Velten a ouvert ses portes au public le 10 avril 2019.



OBJECTIFS

Les objectifs principaux de l'espace Coco Velten sont la lutte contre l'exclusion et l'expérimentation de nouvelles manières de cohabiter. Le projet Coco Velten héberge ainsi près de 80 personnes en Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) et offre des espaces de travail à près de 40 associations, artistes, artisans entrepreneurs sociaux et petites entreprises.

En plus d'être un lieu d'accueil, de travail et de rencontres, l'objectif est que Coco Velten soit aussi un espace ouvert à tous les publics de son territoire, connecté aux voisins de son quartier, grâce à différents espaces publics aménagés au sein du bâtiment : une cantine culturelle, une halle, des archives, un toit-terrasse accueillant une programmation régulière, gratuite et ouverte à tous.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu d'habitat collectif (R+3/4), structurés en îlots, encadrés par des voies rectilignes, en centre-ville, proche de la gare SNCF.

REPÉRAGE FONCIER

L'État, qui a lancé à Marseille le "Lab zéro", laboratoire d'innovation territoriale, est à l'initiative du projet. Dans le cadre de ces expérimentations de lutte contre le sans-abrisme et le non-recours au droit, la Préfecture de Région a sollicité "Yes We Camp" pour créer un projet d'occupation temporaire sur l'espace Coco Velten.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	État
EXPLOITANT DU SITE	L'association "Yes We Camp", fondée en 2012, est porteur de la convention d'occupation temporaire. Elle est en charge du pilotage général du projet, en lien étroit avec le "Groupe SOS Solidarités" et "Plateau Urbain". Elle assure la gestion du bâtiment et de l'ouverture au public.
EMPRISE BÂTIE	4 000 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Agence National de Cohésion des Territoires (ANCT), Préfecture de Région, Direction Régionale des affaires culturelles, Euroméditerranée, Caisse des dépôts, Région le Sud, CD-13, Aix Marseille Métropole (Fonds pour l'Innovation de l'Habitat), Fondation SNCF, Fondation Truffaut

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Cet espace fait l'objet de pourparlers entre les services de l'État et la Ville de Marseille. Dans l'attente d'un accord entre les deux parties, il a été convenu d'opter pour une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT), afin de faire la transition entre le propriétaire et acquéreur potentiel.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

» Yes We Camp est en charge du pilotage général du projet, en lien étroit avec le Groupe SOS Solidarités et Plateau Urbain, elle assure la gestion du bâtiment et de l'ouverture au public.

SUBVENTIONS, AIDES

» Le modèle économique repose :

- aux 2/3 sur des recettes d'autofinancement issues des loyers des ateliers-bureaux (10€ le m²/mois), des contributions aux charges de la résidence sociale, d'un pourcentage du chiffre d'affaire de la Cantine et des privatisations.

- à 1/3 sur des subventions de la Préfecture de l'ANCT, de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) d'Euroméditerranée et du Département ; Mais aussi de subventions d'investissements : Région le SUD ; Métropole Aix-Marseille Provence (Fonds pour l'Innovation de l'Habitat) ; État ; Caisse des Dépôts.

» Montant total des investissements du socle du projet : 450k + RHVS travaux = 500 k (financés par la DDCS).

CONCERTATION/PARTICIPATION

» Des réunions de médiation ont été organisées au préalable par « Yes We Camp » avec les habitants du quartier et ces derniers sont impliqués dans ce projet depuis.

» "Pensons le matin (1)" a invité les acteurs du quartier et les différentes parties prenantes de Coco Velten à venir échanger sur la coproduction des actions qui peuvent naître de cette opération d'urbanisme temporaire ; plus de 80 personnes ont participé à des échanges.

MOBILISATION DES ÉLUS

» En tant que propriétaire, la Préfecture de Région, notamment le Secrétaire général des Affaires Régionales, s'est mobilisé comme précurseur et partenaire-clé.

(1) groupe de travail pluridisciplinaire de réflexions autour de la cité

CONTRAINTE ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DEPOLLUTION DU SITE

» Désamiantage des locaux.

CONTRAINTE RÉGLEMENTAIRE

» Les bâtiments conjuguent des activités et de l'habitat, à ce titre la Commission de sécurité a demandé de réaliser des travaux de conformité augmentant de ce fait le coût du projet.

» Coco Velten est la toute première occupation temporaire d'un bâtiment appartenant à l'État, en cours de cession (géré par France Domaine).

CONTRAINTE FINANCIÈRE

» Nécessité de réunir plusieurs acteurs afin de financer l'investissement du projet pour une durée d'occupation de seulement 3 ans. La Préfecture, la Caisse des dépôts et Consignations, la DRAC et la Région ont été les principaux contributeurs.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET

- » Succès d'un projet né de la collaboration entre des acteurs institutionnels et associatifs.
- » Une bonne acceptabilité de la part des riverains. Coco Velten accueille 80 résidents et 40 structures, sans problème de cohabitation entre ces derniers.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » L'impact économique pour le quartier est l'arrivée de 150 nouveaux travailleurs. Au sein du projet, l'insertion professionnelle a été privilégiée (7 postes en insertion pour le moment).

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » La Poste détient une filiale si :
 - le porteur de l'occupation temporaire a la toute confiance du propriétaire et si un partenariat multilatéral est mis en place pour financer les investissements du projet et assurer une base sereine pour le fonctionnement.
 - une médiation au préalable avec les habitants du quartier a été menée pour incorporer les besoins et les envies du quartier. La collectivité publique représentative doit également être un partenaire clé du projet.
- » Les initiatives d'urbanisme transitoire, favorisant la participation des usagers au projet, se multiplient depuis quelques années. On citera entre autres exemples :
 - Darwin Ecosystème à Bordeaux, dans une ancienne caserne désaffectée,
 - le parc Foresta à Marseille, sur une friche de 16 hectares dans les quartiers nord de la ville,
 - The Roof & Origines à Rennes, sur le site de l'Hôtel-Dieu,
 - les Grands Voisins à Paris, sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul (l'occupation temporaire a pris fin le 27 septembre 2020).

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Repérage du foncier de l'État, notamment par les services de la Direction Départementales des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône, à partir des Plans Locaux d'Urbanisme et du géoportail de l'urbanisme.
- » Les préfetures de Région listent les biens de l'État susceptibles d'être vendus pour du logement.

Sources

<http://cocovelten.org/>

<https://madeinmarseille.net/46844-coco-velten-projet-social-innovant/>

<http://www.pensonslematin.fr/a-profite-lurbanisme-transitoire>

<https://marsactu.fr/coco-velten-le-projet-doccupation-temporaire-qui-veut-faire-du-social-autrement/>

<https://www.francebleu.fr/infos/societe/coco-velten-un-projet-experimental-pour-loger-des-sans-abri-aux-cotes-d-entreprises-et-d-1554915422>

<http://destimed.fr/Marseille-Coco-Velten-un-espace-qui-prepare-l-avenir-du-vivre-ensemble>

<https://marcelle.media/2019/01/24/le-lab-zero-nest-pas-un-bureau-de-legende/>

<https://www.demainlaville.com/lab-zero-un-laboratoire-innovant-pour-repenser-laction-publique/>

<http://www.fatche2.fr/wp-content/uploads/2019/07/Fatche2-n14-print.pdf>

<http://www.eco-quartiers.fr/#/fr/espace-infos/etudes-de-cas/>

<https://www.facebook.com/cocovelten/>

Contacts

Mathilde BELHOMME

Chargée de privatisation des espaces de Coco Velten

Yes We Camp

06 78 48 85 33

Kristel GUYON

Coordinatrice des partenariats, Coco Velten

06 28 55 15 69

