



MURS PORTEURS

Guide pour transformer
un bâtiment en tiers-lieu
en huit étapes

Édition 2023



— ÉDITO	4
— SCHÉMA	6
— PHASE 1 : Adéquation entre le lieu et les besoins	8
— PHASE 2 : Étude de faisabilité	15
— PHASE 3 : Programmation	21
— PHASE 4 : Conception	25
— PHASE 5 : Choix des entreprises	29
— PHASE 6 : Préparation de chantier	35
— PHASE 7 : Chantier	39
— PHASE 8 : Gestion de l'exploitation et maintenance	43
— CONCLUSION	48
— LEXIQUE	52



ÉDITO

CAP TIERS-LIEUX, le collectif pour la promotion et le développement des tiers-lieux en Pays de la Loire vous propose ce guide réalisé par deux de ses membres : Echobat et la CRESS des Pays de la Loire (voir page 48).

« IL NE S'AGIT PAS D'AVOIR UN LIEU, MAIS D'AVOIR LIEU »

Voilà l'état d'esprit dans lequel nous guidons les projets de tiers-lieux que nous accompagnons. Cela signifie qu'avant toute chose, **un tiers-lieu est le projet d'un collectif**, qui ancre dans un lieu partagé la réponse à ses besoins. Besoin de lutter contre l'isolement des indépendant·es. De renforcer l'animation des centres-bourgs ruraux. De mutualiser des équipements et de s'entraider pour entreprendre dans la culture ou l'artisanat. Bref, d'espaces pour des rencontres fertiles qui dessinent, pas à pas, de nouveaux horizons collectifs.

Si le collectif prime, **le bâtiment est évidemment un personnage incontournable de l'histoire**. Par sa localisation, ses caractéristiques, son aménagement, il ouvre des possibles ou limite les ambitions des porteur·euses de projet. Par exemple, souvent inscrits dans des gares ou friches abandonnées, les tiers-lieux trouvent dans ces espaces vacants une histoire pour façonner leur identité. Mais ces endroits mal isolés phoniquement et thermiquement les pénalisent aussi fortement au quotidien.

POUR DES PROJETS DE TIERS-LIEUX SÉCURISÉS DANS LEUR DÉVELOPPEMENT

Pour les porteur·euses de projet, qui sont rarement issu·es du monde du bâtiment, l'aspect « bâti » d'un projet de tiers-lieu soulève beaucoup d'interrogations. Comment trouver un lieu ? Dans quel ordre faire les choses ? Qui contacter pour être aidé·e ? Sans pouvoir répondre à toutes les questions, **ce guide entend les soutenir en décryptant un parcours type, en huit étapes, pour transformer un bâtiment en tiers-lieu**. Depuis la définition des besoins jusqu'à l'exploitation, il détaille les prérequis, les enjeux, apporte des conseils et des ressources pour avancer.

Ce guide rappelle également qu'un projet impliquant des travaux **suppose de suivre des étapes incontournables, dont les durées et les coûts sont à anticiper**. C'est trop souvent que nous voyons des travaux démarrer avant d'avoir précisément défini les besoins des futur·es usager·ères, ou encore

prendre du retard faute d'anticipation de la phase de chantier. Respecter ces étapes, accepter de leur dédier du temps et de l'argent est la meilleure solution pour sécuriser vos projets.

Coproduit par des structures de l'économie sociale et solidaire, de l'accompagnement de projets collectifs et de la transition écologique, ce guide invite également les porteur·euses de projet à **mettre en cohérence leur projet immobilier avec les principes de co-construction, de sobriété, d'écologie et de solidarité qu'ils revendiquent**. Il apporte donc des conseils pour penser un projet à faible impact environnemental et co-construit avec ses usager·ères.



FAIRE COÏNCIDER LE PROJET COLLECTIF ET LE PROJET IMMOBILIER

Si ce guide se focalise **sur la dimension « bâti »**, ce n'est pas pour laisser penser qu'un tiers-lieu pourrait être simplement réfléchi à partir d'un bâtiment à réhabiliter. Notre intention est avant tout de **répondre à un manque de ressources sur cette dimension des projets** ; là où nous identifions au contraire de nombreuses ressources sur la méthodologie de projet collectif (diagnostic territorial, mobilisation, modèles économiques, gouvernance...).

Ces deux dimensions avançant bien sûr main dans la main, nous vous proposons un **schéma mettant en parallèle les principaux temps forts d'un projet**

collectif et ceux d'un projet de réhabilitation. Avec au centre, les points de rencontres entre ces deux dimensions, qui sont des moments de validation, de « go no go ».

L'autre sujet que nous n'aborderons pas dans les détails, c'est celui des modes d'accès au foncier et à l'immobilier. Faut-il acheter ? Louer ? Si oui, avec quel bail ? Avec quel montage juridique ? En effet, ces préoccupations sont au cœur de démarches conduites au niveau national, par des acteurs tels que France Tiers-Lieux. Leurs travaux amèneront à la production de belles ressources pour les projets, que nous n'avons pas vocation à créer en parallèle.

DE L'IMPORTANCE D'ÊTRE ACCOMPAGNÉ

Il faut enfin reconnaître que **produire un guide pratique pour les tiers-lieux n'est pas facile, car leurs contextes sont très variés**. Le projet part-il d'un lieu déjà identifié ou non ? Si non, sera-t-il trouvé rapidement ou après plusieurs années de recherche ? S'agit-il d'une première installation, d'un déménagement, d'un agrandissement ? Les travaux sont-ils importants ou s'agit-il de simples aménagements ? Le collectif est-il propriétaire, locataire ?

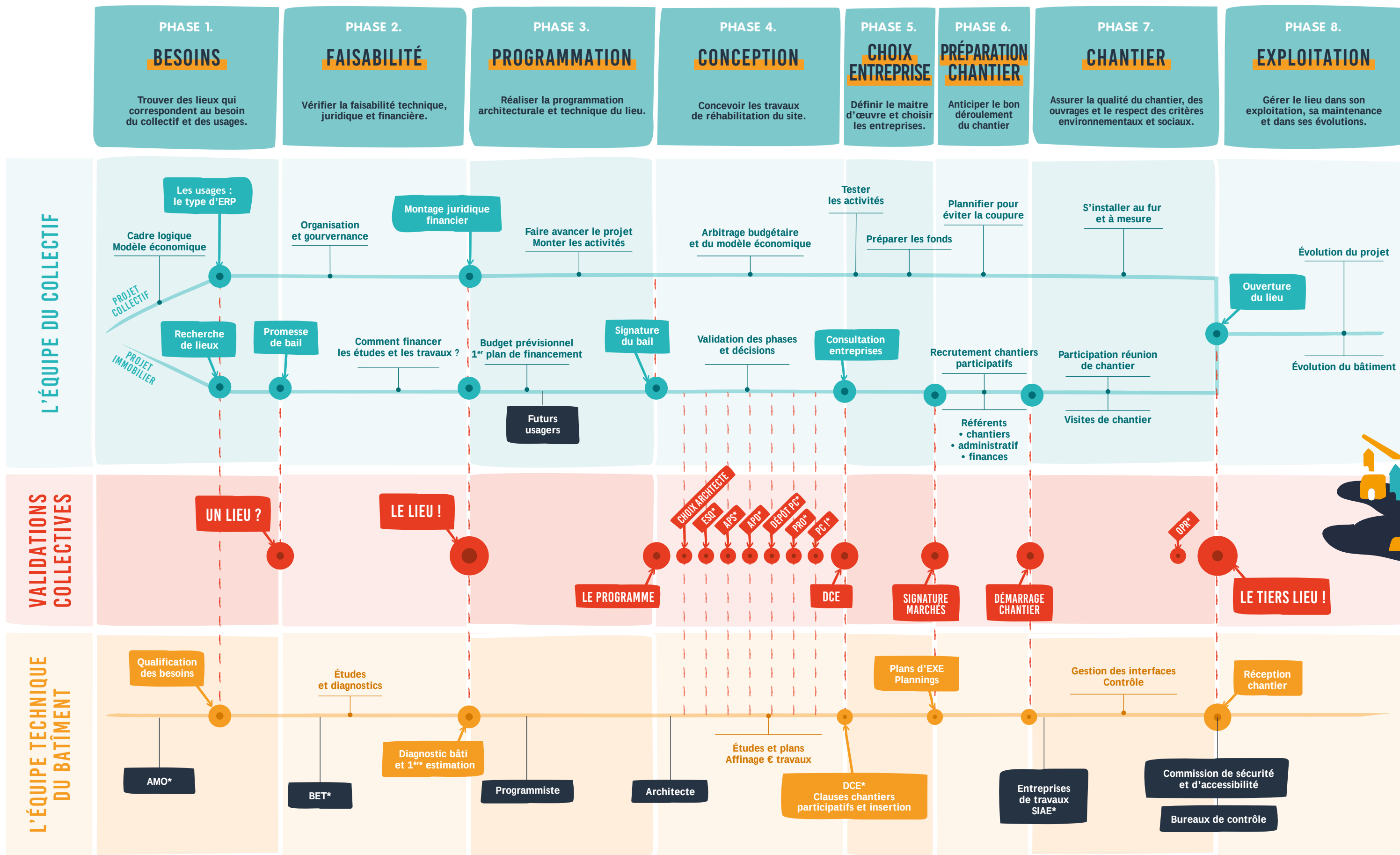
Ne pouvant prendre en compte chacune de ces situations particulières, **ce guide propose des points de repères et des conseils à adapter à votre contexte**. Malgré l'entrée « réhabilitation » que nous avons choisi, car prédominante dans les projets que nous suivons, ce guide pourra aussi alimenter les porteurs de projet de construction sur les enjeux fondamentaux.

Le caractère unique de chaque tiers-lieu amène enfin le dernier parti pris de ce guide : **l'importance d'être accompagné par des professionnel·les**, notamment si les compétences nécessaires ne sont pas présentes dans le collectif. Réaliser une programmation, concevoir un bâtiment, faire le choix d'entreprises, préparer et conduire un chantier ne s'improvise pas. Ainsi, si ce guide vous permettra de vous familiariser avec les grands principes de chaque phase, il ne fera pas de vous un·e professionnel·le du bâtiment. Le guide indique donc les compétences et les acteurs mobilisables sur chaque étape, dans l'idéal, en fonction des moyens et enjeux du projet.

Bonne lecture et bon chantier !

ECHOBAT ET CRESS DES PAYS DE LA LOIRE





MURS PORTEURS

GUIDE POUR TRANSFORMER UN BÂTIMENT EN
TIERS-LIEU EN HUIT ÉTAPES

PHASE 1.

ADÉQUATION

LIEU ET BESOINS

OBJECTIF DE L'ÉTAPE :

Le but de cette étape est de savoir comment trouver un lieu correspondant aux besoins du collectif et à ses futures activités.



PRÉ-REQUIS POUR S'ATTAQUER À CETTE ÉTAPE

- ▶ Avoir validé avec tous les membres du collectif une vision partagée du projet
- ▶ Disposer d'un dossier de présentation du projet pour convaincre les potentiels partenaires (collectivités, promoteurs, bailleurs...). Ce dossier pourra évoluer au fur et à mesure
- ▶ Avoir créé des équipes-projets au sein du collectif pour se partager les tâches. Par exemple : sur le montage financier, le montage juridique, le projet de bâtiment, la gestion future du lieu... L'équipe-projet « bâti » sera idéalement constituée de personnes ayant des connaissances dans le domaine
- ▶ Disposer d'une enveloppe pour financer l'intervention d'un·e professionnel·le pour l'étude de besoins, si la compétence n'est pas présente dans le collectif
- ▶ Avoir des notions relatives aux règles et contraintes imposées par la réglementation ERP (établissements recevant du public).

COMMENT FAIRE SI LE COLLECTIF N'EST PAS ENCORE AU COMPLET ?

Même lorsqu'il ne réunit encore qu'un petit nombre de personnes, le collectif peut commencer à travailler sur son projet (raison d'être, objectifs, activités et moyens associés, organisation, gouvernance, besoins immobiliers, montage financier et juridique). Il doit en parallèle établir les modalités d'inclusion de nouveaux membres : comment les identifier au fur et à mesure que le projet avance ? Comment les intégrer dans le collectif et dans la gouvernance ? Cela nécessite qu'un processus d'engagement soit établi, c'est-à-dire que chaque acteur évalue et formalise son niveau d'engagement dans le projet sur la base de règles communes. Par exemple, en fonction des contraintes liées à l'activité. Ainsi, une activité de restauration supposera un niveau d'engagement important parce qu'elle aura un impact important sur le lieu : arrivée de camions, ouverture au public, etc.

CONTENU DE CETTE ÉTAPE

1. ÉTUDE DU BESOIN

Cette première étape de recueil des besoins passe par l'organisation d'ateliers et par la réalisation d'entretiens individuels avec les membres du collectif. Elle peut être réalisée par un Assistant à Maitrise d'Ouvrage, par un·e programmiste ou encore par un·e architecte. Dans tous les cas, le responsable de l'étude doit avoir des compétences d'animation et de facilitation pour que le collectif et les usager·ères puissent exprimer tous leurs besoins. À terme, le but est de définir : le nombre d'occupant·es, le nombre de m² et les usages associés, la classification des bâtiments et des espaces, le choix des espaces mutualisés et les premières estimations sur le coût du projet.

En parallèle, d'autres sujets doivent être progressivement clarifiés :

- ▲ Le portage juridique et financier pendant la phase de création : qui porte juridiquement le projet ? Qui finance les premières études et porte donc le risque ? Le collectif sera-t-il prêt à s'engager dans des travaux participatifs et si oui, dans quelle mesure ? Les membres du collectif souhaitent-ils investir financièrement et si oui, à quelle hauteur ? Le collectif peut-il prétendre à un soutien financier pour les travaux ou les études ?
- ▲ Les rôles futurs dans le lieu : qui sera propriétaire ? Qui sera locataire ? Qui sera l'exploitant du lieu ? Quelle sera la surface utilisée par chacun dans le lieu ?

▲ La gestion future et les modalités du « vivre ensemble » dans le lieu : quelles sont les règles communes qui régulent aujourd'hui le collectif et, demain, la vie dans le lieu ? Quelles modalités de gouvernance et de prise de décision ? À cet effet, il peut être intéressant de rédiger une charte du lieu. Une équipe-projet peut être dédiée à cette dimension dès le début du projet (voir phase 8. Gestion - exploitation - maintenance).

2. RECHERCHE DE LIEUX

Pour trouver un lieu, de nombreuses pistes peuvent être activées :

- Contacter les collectivités locales et être en veille sur leurs appels à projets visant à mettre à disposition des locaux
- Contacter les entreprises locales qui pourraient disposer de locaux vacants
- Contacter les acteurs de l'accompagnement à la création d'activité : incubateurs, chambres consulaires, etc.
- Contacter des réseaux professionnels locaux : d'entrepreneur-euses, d'associations, par métiers...
- Contacter les structures privées propriétaires d'un foncier important (ex : SNCF, la Poste...)
- Faire appel à une agence
- Explorer les cartographies en ligne à la recherche de friches ou de bâtiments non occupés
- Explorer le territoire pour identifier des lieux vacants, puis en contacter les propriétaires
- Explorer des plateformes numériques visant à mettre en lien des porteurs de projet et des propriétaires (publics ou privés), ou favorisant la vente entre particuliers
- Explorer le cadastre
- Contacter les offices notariaux
- Activer vos réseaux personnels et le bouche à oreille
- ...

3. VISITES DU/DES LIEU(X)

Il est conseillé de visiter plusieurs lieux et de comparer les contraintes et les avantages de chacun. Cela permet d'analyser les opportunités et d'aider le collectif à renforcer sa vision commune des priorités. Ces visites peuvent aussi être l'occasion d'embarquer certaines parties prenantes dans le projet, telles que les élu-es ou des usager-es encore indéci-ses.

Les lieux identifiés sont visités une première fois par l'équipe-projet « bâti » pour les découvrir et analyser globalement le niveau d'adéquation avec les besoins du collectif. Une seconde visite peut être accompagnée par un-e ou des professionnel-le-s, idéalement un-e architecte, qui aura pris connaissance de l'étude de besoin et rencontré le collectif.

Lors de la visite, il faut réussir à obtenir un maximum d'informations auprès des propriétaires : l'historique des travaux, les dates de vacances, les différents occupants, les risques liés aux derniers usages (ex : pollution des sols si ancienne usine, port industriel, hangars ferroviaires...). Il faut aussi obtenir des diagnostics du bâtiment s'ils existent : Diagnostic immobilier/DPE +, Diagnostics amiante, plomb, termites, mères..., Diagnostics des sols si pollution, Diagnostic assainissement/viabilisation si en zone rurale, Conseil ou diagnostic de l'installation électrique.



La Générale

Pour ce faire, repérez et contactez rapidement les personnes ressources, notamment au sein des collectivités, qui disposent d'informations sur le territoire et sur les contraintes locales (incendie, nuisances potentielles de voisinage, etc.). N'hésitez pas non plus à consulter rapidement l'Architecte Bâtiment de France (quand le site est dans une zone classée ou protégée) afin de mesurer l'impact des contraintes architecturales sur le coût global des travaux.

4. CHOIX DU LIEU

Un lieu est choisi en fonction des critères issus de l'étude du besoin mais aussi en fonction des contraintes réglementaires. Parmi les critères à prendre en compte :

- Adéquation du lieu au projet et à ses ambitions
- Adéquation du secteur géographique avec la finalité du projet
- Règlement d'urbanisme (PLU, PLUm...). Il est important de bien vérifier les typologies d'activités qui peuvent être exercées dans le lieu, et ce tout particulièrement dans le cadre d'un tiers-lieu qui vise à rassembler des activités variées (artisanat, commerce, agriculture...)
- Risques naturels et inondation
- Risques si le site est classé
- Accessibilité PMR
- Accessibilité du site aux futur·es utilisateurs·trices
- Contraintes normatives liées aux ERP et ERT.

Il est fort probable que le lieu ne réponde pas à toutes les exigences initiales du collectif. Ses potentialités et ses contraintes auront évidemment une influence et produiront un écart entre le projet rêvé et le projet réalisé. Le collectif doit donc se poser les questions suivantes : quelles sont les exigences qui peuvent être revues à la baisse ou mises de côté ? Le lieu répond-il aux besoins non-négociables ? Le lieu permet-il d'envisager des activités qui n'avaient pas été anticipées ?

QUELQUES CONSEILS SUR LE CHOIX DU LIEU

- Privilégier un lieu dont la surface permet une extension pour anticiper de futurs aménagements ou constructions au fur et à mesure de la vie du projet
- Privilégier des espaces facilement modulables pour évoluer au gré de la vie du projet et des occupants
- Privilégier les bâtiments en adéquation avec l'activité « mère » du tiers lieu
- Pour un projet à faible impact environnemental, privilégier un lieu accessible en mobilité douce, avec peu de construction à réaliser, avec un potentiel de réemploi de matériaux et équipements sur place.



Le Tiers-Lieu Marsien

5. SÉCURISATION DU FONCIER

Une fois le lieu choisi par le collectif, ce dernier doit absolument sécuriser la partie foncière. Dans le cadre d'une acquisition, il s'agit d'établir un compromis de vente. Dans le cadre d'une location, il s'agit d'établir une promesse de bail qui fixe bien les responsabilités du propriétaire et des futur·es occupant·es.

L'appui d'un·e notaire ou d'un·e avocat·e peut être pertinent pour sécuriser cette partie vitale pour la suite du projet. Il convient d'intégrer des clauses permettant de se retirer en raison de points bloquants (mauvaises surprises lors de réalisation des diagnostics, non obtention du permis de construire, problème de financement...).



Le Grand Bain

QUEL RÔLE POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES DANS CETTE ÉTAPE ?

Il est fortement conseillé de tisser du lien avec vos collectivités locales (commune, communauté de communes...). En présentant tôt votre projet, vous serez plus facilement en mesure d'intéresser la collectivité qui pourra jouer un rôle déterminant dans la recherche de foncier, dans le dialogue avec les parties prenantes locales, ou encore vous apporter un appui technique et des informations sur le territoire... Les collectivités locales peuvent aussi mettre à disposition des locaux ou co-financer des travaux.

Dans le cas où la collectivité serait propriétaire du lieu identifié, il est important de ne pas négliger la phase de visite et de dialogue. En effet, l'enthousiasme suscité par la proposition d'une mise à disposition peut amener le collectif à se positionner trop rapidement. Il est important de se donner le temps d'analyser les caractéristiques et contraintes du lieu proposé et de bien comprendre le positionnement de la collectivité :

- Quelles sont les conditions proposées (type de bail ou de mise à disposition, montant du loyer, durée...) et sont-elles sécurisantes pour le collectif (montant des travaux réaliste au regard de la durée d'usage, contreparties attendues...) ?

- Quelle place la collectivité souhaite-elle avoir dans le projet immobilier ? Dans la programmation des espaces ? Dans la gestion du lieu ? Dans la gouvernance du lieu une fois en activité ?

- Dispose-t-elle d'un budget pour réhabiliter les espaces, si oui lesquels et de quel montant ? Est-ce à la charge du collectif ? Peut-elle faciliter la mise en lien avec d'autres financeurs publics ?

- Encourage-t-elle ou au contraire refuse-t-elle certaines activités, notamment marchandes ? Autorise-t-elle la sous-location ? Quelles sont les contraintes réglementaires encadrant les usages du lieu proposé (ERP, PLU...) ?

- Comment communique-t-elle auprès de la population sur ce partenariat ? L'apport d'un fort soutien à un projet en particulier peut parfois susciter des incompréhensions de la part des autres acteurs locaux.

Il est indispensable d'obtenir des engagements écrits de la part de la collectivité. En leur absence, des changements dans les équipes techniques ou élues peuvent véritablement menacer le projet.

IMPLICATION DES FUTUR·ES USAGER·ÈRES



Durant toute cette étape, il est conseillé d'impliquer seulement les futur·es usager·ères régulier·ères des activités envisagées pour travailler sur :

- Les atouts/inconvénients de chaque lieu par rapport au projet et à ses conditions de réussite
- L'adéquation des espaces identifiés avec les activités envisagées
- Les possibilités d'adaptation du projet aux contraintes du lieu, et inversement
- La faisabilité de la cohabitation des activités envisagées dans les espaces disponibles
- Les notions de circulation et de connexion entre les espaces.

Les usager·ères ponctuel·les (client·es, utilisateurs·trices de courte durée...) seront sollicité·es ultérieurement.

CE DONT LE COLLECTIF DOIT AVOIR CONSCIENCE



- Le travail d'adéquation entre les besoins et le lieu est itératif et long. C'est un temps nécessaire pour éviter des surcoûts par la suite, mais qui peut être source de découragement et de départs du collectif. Il peut être intéressant de questionner les membres du collectif sur leurs échéances et de vérifier si elles sont en cohérence, ou non, avec le calendrier prévisionnel du projet
- La phase de choix du lieu peut faire éclater le collectif en cas de désaccords majeurs. Il faut donc pouvoir trouver un équilibre entre l'adaptation du projet au lieu et le respect des ambitions du collectif
- Il est conseillé d'attendre l'étude de faisabilité avant de se projeter. L'étude pourrait en effet révéler une impossibilité (technique ou économique) et le collectif risque des déceptions.

TEMPS ET BUDGET



L'étude de besoins prend environ 2 mois et peut coûter entre 3 000 et 6 000€ si elle est réalisée par un·e prestataire. Ensuite, le temps de recherche d'un lieu dépend du contexte territorial et des caractéristiques du lieu idéal. Il peut durer de quelques mois à quelques années et parfois ne jamais aboutir. Sur la phase de visite, les architectes peuvent proposer des prestations de visites-conseils pour conseiller le collectif dans l'analyse du lieu, pour quelques centaines d'euros.



CONSEILS ET ASTUCES

- S'entourer d'un AMO compétent pour appuyer le collectif sur l'ensemble des phases du projet
- Réaliser un compte-rendu de chaque réunion, noter toutes les décisions démocratiques afin de les figer et éviter les retours en arrière. Les absent·es doivent bien être notifié·es pour anticiper les futurs désaccords.



Ateliers Magellan - © Laura Severi

- Obtenir des écrits de la part des vendeurs ou propriétaires sur les engagements de chacun (participation au financement d'études, aux travaux). Des accords verbaux ne sont pas suffisants.

RESSOURCES ET ACTEURS-CLÉS



RECHERCHE DE LIEUX

Nous centralisons les ressources dont nous avons connaissance sur cette page :

<https://www.cap-tierslieux.org/vos-ressources/batiment/>

ANALYSE DU LIEU

Assistance à Maitrise d'Ouvrage : accompagnement par un·e professionnel·le sur le volet bâtiment et utilisation

CAUE : conseils architecturaux gratuits

Mairie, préfecture, DRAC (volet patrimoine), Direction Départementale des Territoires (DDT ou DDTM) : peuvent avoir des éléments du permis de construire (Ancien PV de sécurité incendie des bâtiments, anciens diagnostics, anciens plans)

Centre des impôts fonciers : pour avoir le nom, voire le contact des derniers propriétaires

Notaire en charge des affaires immobilières des propriétaires ou de la vente du bien

geoportail-urbanisme.gouv.fr : connaître les contraintes du lieu liées au PLU, PLUi, SCoT, SPR (site patrimonial remarquable), PPRI (projet de plan de prévention des risques), PPRNP (plan de prévention des risques naturels prévisibles), PPRM (plans de prévention des risques miniers), Règlement ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager). Contactez votre mairie - Services techniques/Urbanisme/Droits des sols, pour obtenir l'ensemble de ces documents quand ils ne sont pas accessibles en ligne

entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31684 : pour connaître les types d'ERP et les exigences réglementaires

cadastre.gouv.fr : surface de la parcelle, sa réelle emprise et impact du voisinage

geoportail.gouv.fr : observer et évaluer l'environnement du site ou du bâtiment (nuisances, qualité...)

[Atlas des patrimoines](#) : connaître les sites historiques et protégés et leurs contraintes

MURS PORTEURS

GUIDE POUR TRANSFORMER UN BÂTIMENT EN
TIERS-LIEU EN HUIT ÉTAPES

PHASE 2.

ÉTUDE DE FAISABILITÉ

OBJECTIF DE L'ÉTAPE :

Le but de cette étape est de vérifier la faisabilité du projet dans le lieu pré-choisi et de réaliser une première étude architecturale et financière.



PRÉ-REQUIS POUR S'ATTAQUER À CETTE ÉTAPE

- ▶ Avoir bien défini le besoin du collectif
- ▶ Avoir trouvé un lieu et avoir sécurisé son acquisition ou son occupation
- ▶ Avoir mis en place un comité de pilotage
- ▶ Savoir qui va financer les diagnostics et l'étude de faisabilité. Si c'est le collectif, il lui faut une structure juridique, un compte bancaire et des fonds.

CONTENU DE CETTE ÉTAPE

1. CLASSIFICATION DU BÂTIMENT

Pour réaliser la phase de diagnostic, il est nécessaire d'avoir défini la classification du bâtiment : ERP (Établissement Recevant du Public) ou non et si oui, de quel type et de quelle catégorie. Les tiers-lieux sont généralement des endroits ouverts au public, donc des ERP. Certains tiers-lieux peuvent aussi être considérés comme des ERT (Établissement Recevant des Travailleurs), lieux soumis à la réglementation du code du travail.

Ce choix, réalisé durant l'étude de besoins, doit être clair au moment de l'étude de faisabilité. En effet, le diagnostic prendra en compte les contraintes liées à la réglementation incendie et accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduite) liées à la certification ERP. Ce choix conditionnera aussi les exigences du dossier de demande de permis de construire (pièces à fournir et temps d'instruction du dossier). Enfin, il aura des conséquences sur l'activité future du tiers-lieu. Par exemple, si la classification n'a pas été correctement réalisée, le tiers-lieu devra potentiellement formuler régulièrement des demandes d'autorisations pour organiser des événements.

EN BREF : LA RÉGLEMENTATION ERP

Les ERP sont classés par catégories (catégorie 1, 2, 3, 4, 5) selon l'effectif des personnes admises (en dessous de 300 personnes... au-delà de 1 500 personnes...) et par type en fonction de la nature de leur exploitation. Le type est désigné par des lettres (exemple : CTS pour Chapiteaux et tentes, T pour salles d'exposition). Cette classification détermine les règles applicables en matière de sécurité et d'accessibilité dans le cadre de la conception et de l'aménagement du bâtiment.

Les exigences en termes de sécurité incendie concernent particulièrement la conception du bâtiment (assurer l'évacuation des personnes, être accessible pour les secours, démontrer une résistance au feu...). L'acteur ressource est le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours), qui doit être consulté au plus tôt pour évaluer les travaux de sécurisation des lieux. Pour ce qui est de l'accessibilité, il est possible de se référer à un bureau de contrôle afin qu'il donne ses préconisations, pour alimenter l'estimation du coût des travaux.

Plus d'informations

[Télécharger la note : « Accessibilité & sécurité : droits et obligations des responsables de tiers-lieux » - Octobre 2021](#)

2. DIAGNOSTICS DU BÂTIMENT

En fonction des caractéristiques du lieu, la phase de diagnostic va impliquer la mobilisation de plus ou moins de professionnel·les : un·e architecte, un bureau d'études de structures, un bureau d'études thermiques, un·e économiste... Il est conseillé de choisir un acteur généraliste (généralement un·e architecte) qui saura s'entourer et piloter l'équipe réunissant les compétences nécessaires. L'AMO peut également conseiller le collectif sur les études à réaliser et les parties prenantes à faire intervenir. Le diagnostic peut porter sur les éléments suivants :

- Réhabilitation architecturale et structurelle (géo-sismique, parasites...)
- Audit énergétique
- Analyse pollution
- Valeur patrimoniale et prescriptions réglementaires en secteur patrimonial
- Sites naturels, zones humides (ENS, ZNIEFF...)
- Servitudes
- Histoire des lieux, contexte historique (mise en valeur du lieu)
- Matériaux disponibles sur place et à proximité immédiate (réemploi, géo-sourcés)
- Inventaire des sources de matériaux à proximité (cartographie)
- Contrôle technique et SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) pour les questions liées aux contraintes incendie et accessibilité concernant les ERP (Établissement Recevant du Public).

3. ÉTUDE DE FAISABILITÉ ET PRÉSENTATION AU COLLECTIF

Sur la base des diagnostics réalisés, l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage est en capacité de proposer :

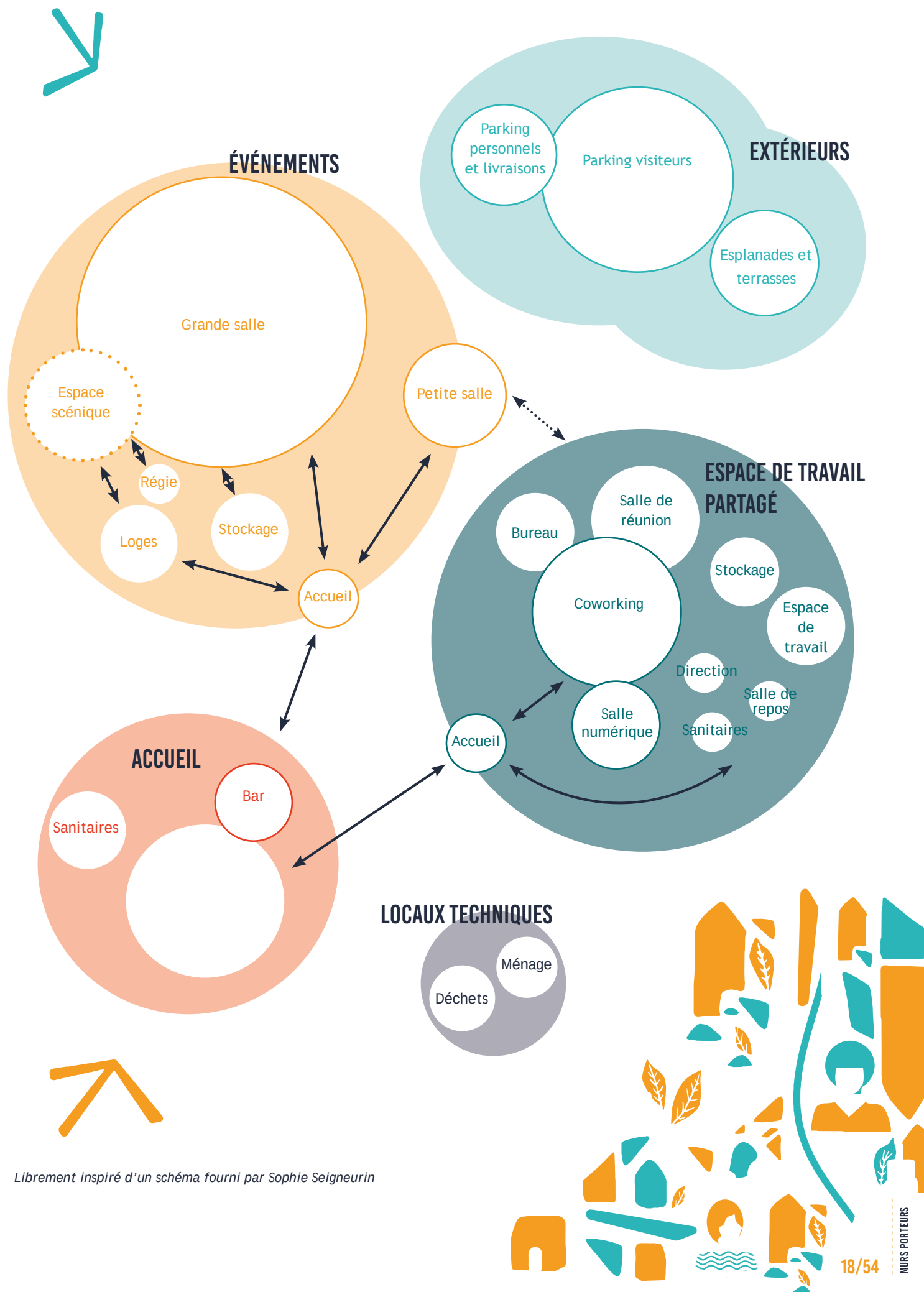
- Un organigramme des usages par zones : c'est-à-dire un schéma de fonctionnement du lieu avec une mise à plat des surfaces, du nombre d'occupants ainsi qu'une classification des lieux
- Un devis approché : une enveloppe générale de réhabilitation chiffrée grâce aux premières études des Bureaux d'Études Techniques
- Le planning de l'architecte (contractuel) sur les phases de conception et de permis de construire
- Une réunion de présentation de l'étude à tout le collectif, animée par le comité de pilotage et l'architecte.

Cette étude de faisabilité est conduite en parallèle de l'étude de faisabilité sur le modèle économique et juridique. Le processus est itératif et les livrables liés au diagnostic du bâtiment viennent alimenter les projections budgétaires. L'étude de faisabilité peut envisager plusieurs scénarios en la matière (ex : rénovation par phase, mutualisation des espaces plus ou moins poussée...).

Si l'étude démontre la faisabilité du projet dans le lieu et que la proposition d'organisation du lieu est acceptée, alors on peut passer à l'étape suivante : la programmation. Si non, le collectif peut faire remonter ses demandes à l'architecte, qui refera une proposition.



Ateliers Magellan ©LauraSeveri



Librement inspiré d'un schéma fourni par Sophie Seigneurin

IMPLICATION DES FUTUR-ES USAGER-ÈRES



Les futur-es usager-ères peuvent être impliqué-es dans la prise de décision autour des scénarios d'aménagement et d'organisation. Ils sont aussi invités à la restitution de l'étude.

POUR UN PROJET À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL



Il est conseillé de s'entourer d'une équipe d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage avec des sensibilités écologiques qui préconisera des solutions à faible impact environnemental : isolation biosourcée, réemploi, gestion des eaux pluviales, énergies renouvelables et de récupération...

CE DONT LE COLLECTIF DOIT AVOIR CONSCIENCE



- Une étude de faisabilité apporte un regard neutre sur un projet : l'étude se base sur des faits. Le collectif ne pourra pas avoir d'impact sur cette étape, à l'exception du choix entre plusieurs scénarios étudiés au regard notamment de la faisabilité économique (rénovation partielle ou par étape d'un lieu par exemple)
- Le collectif peut éclater au moment de la présentation de l'étude de faisabilité car les désaccords peuvent être forts (d'où l'importance des décisions collectives en amont et des comptes rendus de réunion pour entériner les décisions prises).

TEMPS ET BUDGET



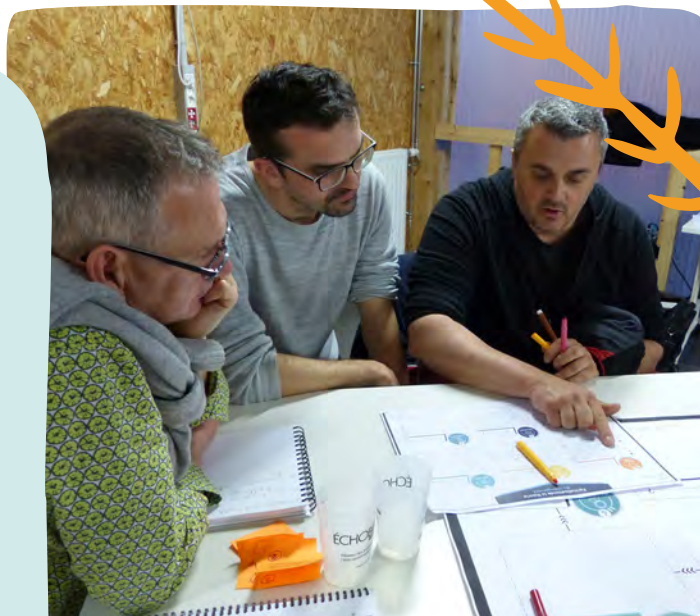
Le diagnostic et l'étude de faisabilité nécessitent du temps de travail de la part de différents acteurs (architecte, BET...) et du temps de livrables (rapports d'audits, planning de conception, estimation budgétaire...). Cette phase sera d'autant plus courte que l'étude de besoins sera claire et précise. Le budget peut varier entre 8 000 et 15 000€ en fonction de la taille du projet et du nombre de scénarios envisagés. La phase de diagnostic et d'étude de faisabilité peut prendre environ 3 mois.

Ces étapes peuvent sembler chronophages et coûteuses mais elles sont indispensables pour faire mûrir le projet et s'assurer de sa bonne cohérence avec le bâti identifié. L'enjeu est de gagner du temps, de l'énergie et de l'argent sur la suite du processus (conception, chantier). Bien définir le projet en amont évitera des modifications ultérieures, dont l'intégration deviendra de plus en plus complexe au fur et à mesure de l'avancée du projet.



CONSEILS ET ASTUCES

- Faire des comptes-rendus de chaque réunion, noter toutes les décisions démocratiques (surtout dans l'étude des besoins)
- S'entourer d'un AMO compétent pour être conseillé sur l'ensemble des phases du projet
- Faire une ébauche du plan de financement suite aux prescriptions et initier la recherche de financements pour anticiper les étapes à suivre.



Echobat

RESSOURCES



— Pour étudier le montage juridique et financier : acteurs de l'accompagnement à la création d'activité, juriste, avocat...

— Pour étudier le bâti : architecte et bureau d'études techniques, AMO spécialisé

— Pour les contraintes normatives notamment incendie et accessibilité : SDIS et contrôleur technique



MURS PORTEURS

GUIDE POUR TRANSFORMER UN BÂTIMENT EN
TIERS-LIEU EN HUIT ÉTAPES

PHASE 3.

PROGRAMMATION

OBJECTIF DE L'ÉTAPE :

Le but de cette étape est de
réaliser la programmation
architecturale et technique du
lieu.



PRÉ-REQUIS POUR S'ATTAQUER À CETTE ÉTAPE

- ▶ Avoir validé l'étude de faisabilité avec tout le collectif



CONTENU DE CETTE ÉTAPE



La programmation est la traduction technique et architecturale des besoins de la Maitrise d'ouvrage et des usager·ères du lieu. Chaque espace fera l'objet d'une fiche programme détaillant toutes les caractéristiques de l'espace (usage, nombre de m², équipements, détails des aménagements...), basée sur l'étude de faisabilité et accompagnée de fiches techniques (ex : fiche technique du revêtement de sol).

La programmation implique de se projeter dans les usages du lieu au quotidien. Elle aura une forte influence sur le caractère « pratique » du lieu et impactera ainsi le bien-être des usager·ères et des équipes salariées en charge de sa gestion. Par exemple, un accueil mal positionné sera susceptible de générer du dérangement pour les personnes travaillant sur le site, car les visiteurs les solliciteront pour trouver leur chemin. Ou encore, un espace de stockage mal localisé générera davantage de port de charge pour les équipes, pour déplacer le mobilier.

La programmation peut être réalisée par un·e programmiste ou un·e architecte qui, idéalement, ne sera pas l'AMO pour éviter les conflits d'intérêts et garantir un conseil neutre et objectif. De toute façon interdite dans le cadre d'un marché public, cette possibilité est fortement déconseillée dans le cadre d'un marché privé. L'appui d'une Assistance à Maitrise d'Usages est recommandé pour prendre en compte les besoins des futur·es usager·ères (régulier·ères et ponctuel·les) dans la réalisation du programme.

Durant cette phase, le comité de pilotage et des représentant·es de chaque futur·e usager·ère seront consulté·es. Le collectif a un rôle important à jouer puisque c'est là qu'il va définir ses besoins précis, ses usages. C'est également le bon moment pour faire participer au maximum les futur·es usager·ères du lieu, à l'occasion d'ateliers de programmation, où les choix seront validés collectivement. Cette étape est le premier temps d'appropriation du lieu : il est donc indispensable d'y consacrer du temps et de l'énergie.

Une fois terminée, la programmation est présentée au collectif pour validation. Elle peut aussi être présentée au contrôleur technique pour validation.



Tiers-Lieu Marsien



QUELQUES BONNES PRATIQUES :

- Concevoir des aménagements denses, plus intéressants pour se croiser, créer du lien et maintenir une unité du projet
- Concevoir des espaces modulables ou génériques, pour obtenir un lieu évolutif. Les usages des tiers-lieux évoluant au fil du temps, il est possible que les usages définis pour certains espaces pendant la programmation ne soient plus les mêmes quelques temps plus tard. Favoriser cette souplesse dès le démarrage du projet est judicieux
- Veiller à la complémentarité des usages, notamment lorsqu'ils sont générateurs de nuisances (bruits, salissures...). Par exemple, ne pas localiser un espace de bricolage (bruyant) à côté d'une salle de formation (besoin de calme)
- Tester les usages en mode « dégradé » ou à l'occasion d'événements éphémères est intéressant si le bâti le permet
- Intégrer des espaces de convivialité (espace café, espace de pause) centraux mais pensés pour ne pas générer de nuisances pour les autres activités (nuisances sonores, odeurs, circulation...)
- Intégrer un espace d'accueil et des espaces de signalétique, pour capter et redistribuer les flux de personnes
- Bien dimensionner les espaces de stockage, trop souvent sous-estimés
- Anticiper la circulation dans le lieu et l'accès des usager·ères aux différents espaces (usager·ères réguliers·ères ayant besoin d'un accès autonome, visiteurs·euses ponctuel·les dont l'accès doit être encadré, camions de livraison, groupes de scolaires dont l'accès doit être sécurisé...)
- Anticiper les questions de mobilité (parking, parking vélo...)
- Pour un projet à faible impact environnemental : penser la mutualisation des équipements et des surfaces, la modularité des espaces. Plus globalement, la programmation est le moment pour le collectif d'exprimer et de traduire concrètement ses exigences en matière d'impact environnemental : gestion des déchets, énergie, matériaux, gestion de l'eau...



Tiers-Lieu Marsien

IMPLICATION DES FUTUR-ES USAGER-ÈRES



Les futur-es usager-ères sont fortement sollicité-es tout au long de cette étape et doivent réfléchir finement à leurs besoins. Des personnes peuvent être désignées utilisateur-trices ponctuel-les qui ne seraient pas membres du collectif.

Une démarche spécifique peut être à conduire auprès des riverain-es. En effet, ils constituent une partie prenante spécifique des projets de tiers-lieux : ils peuvent en être les bénéficiaires mais aussi en subir de potentielles nuisances (bruit, circulation...). Il peut être nécessaire d'être accompagné pour les consulter et les intégrer dans la conception du lieu. S'ils sont mécontent-es, il peut être utile de s'appuyer sur la collectivité pour recueillir leurs craintes sur le projet et identifier des solutions.

TEMPS ET BUDGET



En disposant d'études de besoin et de faisabilité bien menées, la programmation peut se faire rapidement, en quelques semaines. Le budget dépend évidemment de la complexité du projet et des exigences du Maître d'ouvrage : il faut compter 2 000 € HT non compressible.

CONSEILS ET ASTUCES

- S'entourer d'un AMO compétent pour conseiller le collectif sur l'ensemble des phases du projet
- A chaque étape, il peut y avoir des désaccords au sein du collectif et des sorties de certains membres du groupe. Il est nécessaire que chaque grande décision soit partagée, validée et consignée dans des comptes-rendus pour éviter tout retour en arrière lors des prochaines étapes.

RESSOURCES



- Assistance à Maitrise d'Ouvrage / Assistance à Maitrise d'Usages
- Le contrôleur technique précédemment missionné pour l'étude de faisabilité
- Référentiels HQE, labels environnementaux



MURS PORTEURS

GUIDE POUR TRANSFORMER UN BÂTIMENT EN
TIERS-LIEU EN HUIT ÉTAPES

PHASE 4.

CONCEPTION

OBJECTIF DE L'ÉTAPE :

Le but de cette étape est de concevoir le bâtiment et les travaux de réhabilitation du site.



PRÉ-REQUIS POUR S'ATTAQUER À CETTE ÉTAPE

- ▶ Avoir défini la programmation du projet
- ▶ Avoir signé le bail de location ou l'acte de vente
- ▶ Avoir établi le modèle économique du lieu, un budget prévisionnel et un plan de financement
- ▶ Avoir provisionné de l'argent pour financer la conception.



CONTENU DE CETTE ÉTAPE



1. CHOIX DE L'ARCHITECTE

En règle générale, le recours à un·e architecte est obligatoire pour élaborer les plans du dossier du permis de construire. C'est le cas pour les personnes morales (entreprises, sociétés civiles, associations, collectivités territoriales, etc.), qui doivent recourir aux services d'un·e architecte pour établir leur projet architectural quel que soit le projet de construction ou de travaux. Cependant, dans certains cas, il est possible d'en être dispensé : en tant que particulier, un dépôt de permis de construire pour agrandir une construction existante n'oblige pas à recourir à un·e architecte si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 150 m². Au-delà, il faut missionner un·e architecte.

L'AMO peut aider le collectif à choisir un·e architecte pour la conception (dans le cas où il ne serait pas déjà intervenu dans les phases précédentes) en identifiant différents critères, qui seront rassemblés dans un règlement de consultation. Pour un projet de tiers-lieu, l'architecte doit idéalement :

- Pouvoir s'entourer d'un bureau d'études thermiques et fluides (gestion du confort et dimensionnement des équipements techniques, particulièrement nécessaire en phase esquisse - voir plus loin).

- Pouvoir s'entourer d'un·e acousticien·ne (souvent important dans ces lieux où les occupant·es sont nombreux·ses et les activités variées)
- Connaître les spécificités des projets collectifs et être facilitateur
- Avoir déjà travaillé sur des projets d'ERP et connaître les normes et exigences liées
- Avoir managé des projets au moins aussi conséquents
- Partager les sensibilités du collectif et les valeurs du projet (économie sociale et solidaire, performance environnementale, réemploi, participation des usager·ères au chantier...).

2. LES PHASES DE CONCEPTION : ESQ, APS, APD, PC, PRO

Conformément à la loi MOP pour les marchés publics, la conception suit les phases ESQ (esquisse), APS (avant-projet sommaire), APD (avant-projet définitif) qui mène au dépôt du permis de construire (PC) et PRO (projet), DCE (dossier de consultation des entreprises) et ACT (assistance pour la passation des contrats de travaux). Cette loi ne concerne pas les marchés privés, mais ces phases y sont implicitement réalisées dans la démarche d'affinage progressif des plans, du budget et des études.



- Phase esquisse : cette phase consiste en l'élaboration des premiers visuels, des premiers schémas et en l'intégration du bâti dans son environnement
- Phase APS : cette phase concerne l'intérieur du bâtiment, l'organisation des espaces. Les plans s'affinent et des choix sont faits en fonction du budget
- Phase APD : l'aspect extérieur se fige, les matériaux de construction sont choisis. Le permis de construire est déposé à la fin de cette étape
- Permis de Construire (ou Déclaration Préalable) : étape obligatoire auprès de la mairie en cas de modification d'usage, en cas d'agrandissement ou en cas de modification visuelle des façades. Le délai d'instruction peut être de 3 à 6 mois, il est donc nécessaire d'optimiser cette période en anticipant les étapes suivantes. Par exemple, ce délai peut servir à réaliser un listing des entreprises mobilisables pour les travaux, à conduire des recherches de financements, à anticiper la gestion future du lieu...
- Phase PRO : les plans intérieurs sont figés, les plans de détails sont dessinés et l'ensemble des matériaux de second œuvre et de finition sont choisis. Le budget du projet est connu.

Si le collectif est maître d'ouvrage, il a un rôle important à jouer dans cette étape puisque c'est là qu'il va valider les choix liés au bâtiment et à son aménagement. Cette étape permet de se projeter concrètement dans les lieux (plans, visuels 3D, choix des matériaux, des revêtements...). Il est indispensable d'y consacrer du temps et de l'énergie. Si le collectif a délégué la maîtrise d'ouvrage (au propriétaire, à la collectivité ou à un tiers), il ne sera pas Maître des choix puisqu'il ne sera pas Maître d'ouvrage. Dans le meilleur des cas, il aura un avis consultatif.

Pour chaque phase, un point doit être fait avec l'ensemble du collectif (au minimum un·e représentant·e de chaque futur occupant·e) afin de valider les jalons et d'éviter les retours en arrière. Comme sur les grandes étapes précédentes, il est essentiel de réaliser des comptes-rendus de chaque réunion figeant toutes les décisions prises. Les absent·es doivent en être notifié·es pour pallier de futurs désaccords.

La mission de l'architecte peut s'arrêter après l'obtention du permis de construire, ou alors une mission peut lui être attribuée pour assurer la consultation des entreprises, puis le suivi du chantier. Le collectif peut aussi décider de gérer ces étapes lui-même ou de missionner un maître d'œuvre d'exécution (MOE).



IMPLICATION DES FUTUR-ES USAGER-ÈRES



Les usager-ères peuvent être intégrés à différents niveaux : dans la validation des étapes de conception, en lien avec le comité de pilotage et le collectif, mais aussi via des ateliers participatifs à chaque phase de conception.

La maîtrise d'usage (et son assistance à maîtrise d'usage le cas échéant) peut plus particulièrement intervenir en phase PRO pour valider des choix très précis (position des espaces de travail, des prises électriques, des agencements intérieurs...) et pour veiller à la prise en compte des besoins des usager-ères.

CE DONT LE COLLECTIF DOIT AVOIR CONSCIENCE



- Certains choix de conception conditionneront de manière irréversible la gestion future du lieu et sa maintenance. Exemples : toilettes sèches, bassins de phyto épuration...
- Les travaux ne peuvent pas commencer avant l'obtention du permis de construire, à l'exception de petits aménagements intérieurs, sous peine d'une amende et de la démolition des travaux réalisés
- Aucune ouverture au public n'est possible tant que le bâtiment n'est pas classifié ERP par la commission de sécurité, au risque de ne pas être couvert par son assurance en cas d'accident.



Echobat

TEMPS ET BUDGET



Comme sur les phases précédentes, le budget et le temps à passer sur cette étape dépendent du projet, de sa taille, de sa localisation et du bon respect des exigences des phases précédentes (étude de besoin, de faisabilité, programmation...). Il est cependant possible d'envisager les moyennes suivantes :

- 3 à 6 mois de conception
- 3 à 6 mois pour l'instruction du permis de construire
- Le montant de la mission de conception est défini en amont. L'architecte (et son équipe de bureaux d'études) facturera ses prestations en fonction de l'avancement (souvent après chaque phase). Il est donc nécessaire d'avoir provisionné ces montants lors de la signature de la mission
- Le prix moyen d'un architecte de l'esquisse jusqu'à la phase d'exécution (le chantier) est de 11% du prix hors-taxes des travaux.





POUR UN PROJET À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

- Préférer des choix techniques à faible impact : gestion des énergies, de l'eau, des déchets, choix des matériaux
- Favoriser les équipements low tech : équipements faits de matériaux de récupération, accessibles et durables qui peuvent remplir des fonctions telles que le chauffage, le traitement des eaux usées, la

cuisson, ... Ces équipements sont simples à comprendre, à utiliser et nécessitent peu de compétences pour la maintenance

- S'assurer que l'architecte respecte les choix écologiques de la programmation. Cette vigilance peut être à la charge de l'AMO s'il a été missionné pour cela.

RESSOURCES



- Assistance à Maitrise d'Ouvrage
- Bureaux d'études
- Bureau de contrôle

- Solutions techniques : fournisseurs de matériaux, d'équipements, organismes parapublics impliqués, réseaux de professionnels de l'écoconstruction



MURS PORTEURS

GUIDE POUR TRANSFORMER UN BÂTIMENT EN
TIERS-LIEU EN HUIT ÉTAPES

PHASE 5.

CHOIX DES ENTREPRISES

OBJECTIF DE L'ÉTAPE :

Le but de cette étape est de définir le maître d'œuvre et de choisir les entreprises qui réaliseront les travaux.



PRÉ-REQUIS POUR S'ATTAQUER À CETTE ÉTAPE

- ▶ Avoir terminé la conception du bâtiment
- ▶ Disposer des fonds nécessaires aux travaux (selon le budget estimé pendant la phase de conception).



CONTENU DE CETTE ÉTAPE

1. LA PHASE DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (DCE)

Dans le cas où il n'est pas obligatoire de missionner un·e architecte (particulier réalisant des travaux de construction ou rénovation dont la surface après travaux est inférieure à 150 m²), il est possible de faire intervenir un maître d'œuvre. Une consultation de maîtrise d'œuvre peut-être alors réalisée (en lien avec l'AMO) pour identifier un professionnel en accord avec les valeurs du collectif.

Pour préparer la consultation des entreprises, des lots de travaux sont définis. Des chantiers participatifs ou d'insertion peuvent être envisagés (voir page suivante). Une fois tous ces paramètres définis, l'architecte (ou le maître d'œuvre) rédige le dossier de consultation des entreprises. Ce dernier est composé de différentes pièces (liste fournie à titre indicatif). Il doit être rédigé par un professionnel car les obligations ne sont pas les mêmes dans le cadre d'un marché public ou privé), telles que :

- Pièces administratives : Règle de consultation (RC), Acte d'engagement (AE), Cahier des clauses administratives particulières (CCAP), charte d'insertion
- Pièces écrites : Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP), Décomposition du Prix Global et Forfaitaire (DPGF), Planning, Etat des surfaces, Audit & Diagnostic (si réhabilitation), études de sol, PGC (rapport SPS)
- Dossiers de plans (architecte + BET).

C'est aussi le moment de définir les critères d'évaluation des offres (système de notation et de pondération). Ces critères peuvent être définis avec le collectif en fonction de ses attentes et de ses valeurs (note technique, note environnementale, note sociale, note économique...).

Sur la base du dossier de consultation, les entreprises sont sollicitées pour faire parvenir leur offre.



Le Grand Bain



CHANTIER PARTICIPATIF

Lors d'un chantier participatif, des particuliers contribuent bénévolement et collectivement à des travaux. Un chantier participatif peut être ciblé sur un temps court et sur des aspects spécifiques (par exemple : réalisation de la peinture) ou être de plus grande ampleur et de longue durée. Bénévoles, les participant·es ne sont pas rémunéré·es et ne sont pas soumis·es à une obligation de résultat. Les chantiers participatifs permettent aux membres du collectif de contribuer au projet de manière très concrète et de pleinement s'approprier le lieu.

Si des chantiers participatifs sont prévus, les lots concernés doivent être clairement identifiés en amont. S'ils ne sont pas mis en consultation auprès des entreprises, ils devront cependant être mentionnés pour que les entreprises en aient connaissance. Il est par ailleurs possible de consulter des structures en capacité d'encadrer des chantiers participatifs.

Pour des raisons d'assurance, les travaux lourds (gros œuvre, structure, couverture, étanchéité à l'eau, fluides) doivent être réalisés par des entreprises couvertes en décennale. Les chantiers participatifs pourront davantage porter sur des éléments de second œuvre (aménagement, revêtements...) ou sur des éléments de préparation (démolition non structurelle, piquetage de murs...), nécessitant de la main d'œuvre mais peu de technicité.

BONNES PRATIQUES :

- Se renseigner en amont sur les principes et les obligations d'un chantier participatif
- Bien travailler cette partie avec le maître d'œuvre / architecte pour intégrer les chantiers participatifs dans le planning et les conduire de manière professionnelle
- Être encadré·es par des accompagnateur·trices professionnel·les et des professionnel·les du métier qui interviennent sous leur assurance en intégrant les personnes volontaires.

CHANTIER D'INSERTION

Pour intégrer un volet social et solidaire lors du chantier, il est possible de faire intervenir des Structures d'Insertion par l'Activité Économique (SIAE). Le principe est de permettre à des personnes de (re)trouver le chemin de l'emploi par la formation et le travail, avec un accompagnement social fort. Les SIAE peuvent intervenir sous deux formats :

- Chantier d'insertion (ou entreprises d'insertion) : c'est une équipe complète avec un·e encadrant·e technique et de l'outillage professionnel. Ils peuvent intervenir sur des lots dédiés en fonction de leurs compétences
- Mise à disposition de personnel : ce sont des personnes autonomes, plus ou moins qualifiées qui sont mises à disposition dans les entreprises (proche du format de l'intérim) qui les encadrent et leurs fournissent le matériel nécessaire.

Les supports d'insertion doivent être définis au moment de la rédaction des lots, soit avant la consultation. Ce travail doit être mené conjointement par le collectif et l'architecte (ou le maître d'œuvre) :

- Identifier les activités avec peu de technicité et outillages pointus, qui n'engagent pas de responsabilité forte sur la pérennité de l'ouvrage (structure...) et qui nécessitent beaucoup de main d'œuvre
- S'appuyer sur des réseaux (COORACE, Fédération des Entreprises d'Insertion, ÉCHOBAT...) pour être mis en relation avec des SIAE et identifier les compétences mobilisables localement
- Pour inciter les entreprises à faire appel à l'insertion, des clauses d'insertion peuvent être intégrées au dossier de consultation. Le volet insertion fera alors partie des critères d'analyse des offres.

2. ANALYSE DES OFFRES ET CHOIX DES ENTREPRISES

Une fois réceptionnées, les offres des entreprises sont rassemblées dans un rapport d'analyse rédigé par l'architecte (ou le maître d'œuvre) et l'AMO avec le choix des entreprises par lot. Le comité de pilotage participe à la restitution du rapport d'analyse. Des phases de négociation peuvent être menées avec les entreprises pour qu'elles réajustent leurs offres. C'est l'architecte qui conduit cette phase avec le comité de pilotage. Grâce au chiffrage final, c'est enfin le moment de boucler le plan de financement des travaux et de finaliser les demandes d'emprunt et de financement.

3. LA SIGNATURE DES MARCHÉS AVEC LES ENTREPRISES

Les devis sont ensuite signés avec les entreprises. Il faut alors leur verser les premiers acomptes (généralement 30% du montant des travaux) et valider le planning de chantier. Attention : un devis signé vaut engagement des deux parties. A ce stade, il est donc indispensable d'avoir les fonds nécessaires et disponibles pour payer les interventions des entreprises.

TEMPS ET BUDGET

Il n'est pas possible de déterminer un délai ou un budget moyen sur cette phase, car elle dépend fortement du projet et de la conjoncture. Il faut néanmoins avoir en tête que les entreprises du bâtiment sont très chargées en activité. L'obtention de devis peut donc se révéler assez longue et pénible (relances, négociations, ajustement d'offres). De la même manière, en fonction du planning des entreprises, le délai entre la signature des marchés et le démarrage des travaux peut être assez long.

POUR UN PROJET À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

- Choisir des entreprises locales pour limiter les déplacements
- S'assurer que les offres respectent les exigences environnementales du projet
- Prévoir des clauses sur la gestion des déchets et des nuisances pendant la phase chantier.

CE DONT LE COLLECTIF DOIT AVOIR CONSCIENCE

- Comme sur la phase de conception, si le collectif a délégué la maîtrise d'ouvrage (au propriétaire, à la collectivité ou à un tiers), il ne sera pas maître des choix puisqu'il ne sera pas maître d'ouvrage. Dans le meilleur des cas, il aura un avis consultatif
- En déléguant la maîtrise d'œuvre à un·e professionnel·le (architecte ou maître d'œuvre), le collectif doit lui faire confiance et ne pas interférer dans les échanges avec les entreprises. Le collectif aura toutefois un rôle de validation du travail d'identification d'entreprises et de validation de l'analyse des offres.

CONSEILS ET ASTUCES

- Consulter des entreprises locales et adaptées à la taille du projet, avec qui l'architecte ou le maître d'œuvre a déjà travaillé et avec qui les chantiers précédents se sont bien passés
- Faire fonctionner le bouche à oreille pour identifier des entreprises et échanger avec elles dès la phase conception pour leur présenter le projet et leur donner envie d'y participer

- Vérifier les assurances de toutes les entreprises choisies. Les constructeurs ont l'obligation de souscrire une assurance de responsabilité civile décennale. Elle garantit la réparation des dommages qui apparaissent après la réception des travaux pendant 10 ans.



L'Ilôtco

RESSOURCES



- **Assistance à Maîtrise d'Ouvrage**
- **Réseaux de chantiers participatifs** (exemple : Twiza) **et réseaux d'insertion** (Coorace, Fédération des Entreprises d'Insertion, Réseau Insertion...)
- **Facilitateur des clauses sociales** (se renseigner auprès du département ou de la communauté de communes). Le facilitateur

des clauses sociales est là pour aider un Maître d'ouvrage (souvent une collectivité) à insérer des clauses d'insertion dans un marché : rédaction des clauses, identification des volumes d'heures possibles en fonction des lots, mise en relation avec les SIAE locales puis suivi et contrôle des heures d'insertion réalisées...



MURS PORTEURS

GUIDE POUR TRANSFORMER UN BÂTIMENT EN
TIERS-LIEU EN HUIT ÉTAPES

PHASE 6.

PRÉPARATION DE CHANTIER

OBJECTIF DE L'ÉTAPE :

Le but de cette étape est de préparer le chantier pour qu'il se déroule de la manière la plus fluide possible. Elle concerne avant tout le maître d'œuvre et les entreprises qui vont organiser leur intervention de leur côté, mais aussi le collectif.



PRÉ-REQUIS POUR S'ATTAQUER À CETTE ÉTAPE :

- ▶ Avoir signé les marchés avec les entreprises et structures qui interviendront sur le chantier

CONTENU DE CETTE ÉTAPE

POUR LES ENTREPRISES ET LA MAITRISE D'ŒUVRE

C'est le moment des études d'exécution. Les entreprises, en lien avec la maîtrise d'œuvre, vont produire leurs plans très précis de mise en œuvre. Elles vont également passer toutes les commandes auprès de leurs fournisseurs pour avoir le matériel disponible au moment du chantier. Le planning final, les enchaînements des interventions et la gestion des interfaces entre acteurs du projet (maçon·ne, plombier·ère, électricien·ne... car le travail des un·es dépend des autres) vont être validés lors de réunions de préparation du chantier.

POUR LA MAITRISE D'OUVRAGE

Le collectif participera très peu à la phase de préparation avec les entreprises (sauf validations et participation aux réunions préparatoires). Il doit par contre anticiper un certain nombre de sujets pour préparer le chantier et la suite du projet.

BONNES PRATIQUES POUR BIEN PRÉPARER LE CHANTIER

1) NOMMER DES RÉFÉRENT·ES AU SEIN DE L'ÉQUIPE-PROJET EN CHARGE DE LA DIMENSION « IMMOBILIER » :

- Référent·e chantier : fera le lien entre l'architecte/la MO et le collectif. Il·elle participe aux réunions de chantier, lit attentivement les comptes rendus de chantier et les transfère au collectif
- Référent·e financier·ère : reçoit les factures des entreprises (à valider avec l'architecte) et doit être réactif pour le paiement afin de ne pas créer



de tensions, ce qui risquerait d'allonger la durée du chantier

- Référent·es administratif·ves : gèrent les dimensions administratives (vérification des attestations d'assurance de tous les intervenants du chantier, souscription à une assurance dommage ouvrage, responsabilité civile), suivent les relations avec les partenaires (banques, service urbanisme, mairie), font les demandes administratives avec l'appui de l'architecte et de structures tierces (bureau de contrôle, coordinateur de sécurité et de protection de la santé, ERP...), anticipent les contrats (accès énergie, eau...).

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Toute personne qui fait réaliser des travaux de construction, d'extension ou de rénovation du gros œuvre (ossature du bâtiment) par une entreprise doit souscrire une assurance dommages-ouvrage (DO). Elle garantit la réparation des dommages qui apparaissent après la réception des travaux.

2) ETABLIR UN PROCESSUS DE VALIDATION SPÉCIFIQUE POUR LA PHASE DE CHANTIER

De nombreuses décisions devront être prises au cours des réunions de chantier : décisions d'aménagement intérieur et extérieur, couleurs, revêtements de sols, quincaillerie/serrurerie, modèle de portes, position de certains équipements électriques, cuisine, sanitaires... Le collectif doit être conscient que ces décisions doivent être prises rapidement, en évitant de longs allers-retours. Le collectif doit donc s'organiser pour répondre au plus vite aux demandes.

3) DÉFINIR LE PLANNING DU CHANTIER AVEC LE COLLECTIF

Pour assurer la présence d'au moins une personne du collectif à chaque réunion de chantier. Le planning doit aussi prévoir des visites avec l'ensemble du collectif autour des temps forts de l'avancement du chantier. Si le planning intègre des chantiers participatifs, les préparer avec soin : anticiper les annonces sur les sites, le recrutement de bénévoles, la recherche de l'encadrement.

4) SE PROJETER DANS L'APRÈS-CHANTIER

Penser l'aménagement et l'équipement du lieu, programmer l'emménagement des futurs occupant·es, anticiper les démarches réglementaires, anticiper la gestion du lieu (contrats de fournitures, maintenance, sécurité...).

5) DANS LE CADRE D'UN SITE DÉJÀ OCCUPÉ

Le collectif doit coordonner la gestion des espaces : maintien d'activité, sécurité, déplacement d'activités pour laisser le chantier se dérouler en parallèle.

POUR UN PROJET À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Les choix en la matière doivent être réalisés avant la phase de préparation de chantier.

IMPLICATION DES FUTUR·ES USAGER·ÈRES

- Identifier des volontaires pour les chantiers participatifs le cas échéant
- Identifier les futur·es usager·ères et les tenir informé·es de la période de livraison du bâtiment
- Intégrer les futur·es usager·ères dans les processus de décisions les concernant (choix d'aménagements, de finitions...).

CE DONT LE COLLECTIF DOIT AVOIR CONSCIENCE

La phase de préparation du chantier, menée au sein des entreprises, peut paraître longue et frustrante. En effet, le chantier ne démarre pas et le collectif peut se sentir « en manque » d'avancées concrètes. Le collectif doit faire preuve de patience et accepter l'importance de ce travail de l'ombre.

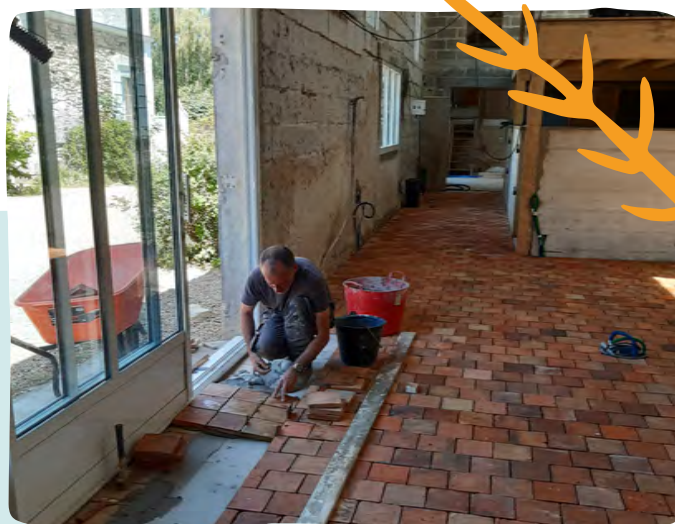
Durant cette phase, le collectif peut avoir tendance à se focaliser sur le projet immobilier. Cependant, c'est bien le projet collectif qui fait vivre le tiers-lieu, et ce dernier peut être animé même en l'absence de lieu : programmer des activités hors les murs, trouver des lieux temporaires qui peuvent abriter des activités, démarrer la communication, informer régulièrement les parties prenantes...

TEMPS ET BUDGET

Le temps et le budget de la phase de préparation de chantier sont intégrés à la phase de conception.

CONSEILS ET ASTUCES

- Bien rédiger les comptes-rendus des réunions de cette phase pour figer les décisions en termes d'organisation et de gouvernance spécifiques à la phase de chantier. Par exemple, il faudra stipuler que les personnes qui ne lisent pas les comptes rendus de chantier ne sont pas à même de prendre des décisions.
- Vérifier les assurances de toutes les entreprises et intervenants du chantier



Le Planty

- Prévoir un budget pour les travaux non prévus (très fréquents en rénovation) ou pour des avenants aux contrats (en cas de modification du projet pendant les travaux).

RESSOURCES



- Organismes de chantiers participatifs
- Structures d'Insertion par l'Activité Économique
- Assistance à Maitrise d'Ouvrage



MURS PORTEURS

GUIDE POUR TRANSFORMER UN BÂTIMENT EN
TIERS-LIEU EN HUIT ÉTAPES

PHASE 7.

CHANTIER

OBJECTIF DE L'ÉTAPE :

La phase chantier peut être longue et fastidieuse. Le but est de s'organiser au mieux pour faire en sorte que le chantier se déroule en respectant les critères de qualité d'un chantier (gestion des coûts et délais), de qualité des ouvrages (sécurité et conformité), de qualité environnementale (impact du chantier) et sociale (impact sur le voisinage et relations sur le chantier).



PRÉ-REQUIS POUR S'ATTAQUER À CETTE ÉTAPE

- ▶ Avoir désigné des référent·es et établi les processus de décision spécifique au chantier
- ▶ Avoir organisé le planning du chantier incluant les visites du collectif, les réunions de chantier, la prise en compte des chantiers participatifs et d'insertion



CONTENU DE CETTE ÉTAPE



1. DURANT LE CHANTIER

Si le collectif a bien préparé la phase de chantier, il aura défini des rôles de référent·es chantier, financier et administratif (voir phase « Préparation du chantier »). Au-delà de ces interlocuteur·trices privilégié·es, l'ensemble du collectif peut s'impliquer :

- en s'investissant dans les chantiers participatifs
- en participant aux réunions de chantier. Il faut à minima 1 membre du collectif par réunion, 2 au maximum pour éviter de surcharger ces temps de travail réunissant déjà de nombreux acteurs de la construction. Il est intéressant que différents membres du collectif puissent participer successivement
- en participant à des visites de chantier : visites hebdomadaires avec le référent chantier, mensuelles avec le collectif et visites sur les temps forts (ex : test d'étanchéité à l'air) en ouvrant plus globalement aux usager·ères, partenaires...
- en lisant attentivement tous les comptes rendus des réunions de chantier.

2. OPÉRATIONS PRÉALABLES À LA RÉCEPTION

En fin de chantier, environ 3 semaines avant la réception, l'opération préalable à la réception (OPR) a lieu. Elle se déroule avec la maîtrise d'ouvrage (et la maîtrise d'usage ainsi que l'AMO le cas échéant), afin de lister les remarques de non-conformité et d'anticiper la réception des travaux.

3. RÉCEPTION DE CHANTIER

La réception de chantier est un moment important. C'est :

- La fin des travaux. Une inspection finale du chantier a lieu pour identifier toutes les réserves (défauts évidents ou non-conformités à corriger). Elles sont listées dans le procès-verbal de réception, qui est signé par la maîtrise d'ouvrage et par l'entreprise concernée par la réserve
- Le début de l'année de parfait achèvement : cette garantie impose à l'entreprise qui a réalisé les travaux de réparer tous les désordres signalés au cours de l'année qui suit la réception des travaux (hors réserves à la réception)
- Le début contractuel des garanties des assurances décennales
- La signature des procès-verbaux de réception, qui entraîne la libération des retenues de garantie de paiement pour les entreprises (les 5% retenus en amont pour garantie).

À la réception, le collectif doit penser à demander le document contractuel DOE (dossier des ouvrages exécutés) au maître d'œuvre. Il a ainsi en sa possession toutes les informations nécessaires en vue de la réalisation éventuelle de travaux ou d'actions de maintenance à venir. Ce document est très précieux en cas de sinistre affectant l'ouvrage : il permettra au Maître d'ouvrage de fournir des informations précises à son assureur ou aux expert·es afin de mieux appréhender la nature des dommages.



IMPLICATION DES FUTUR-ES USAGER-ÈRES



Au-delà des membres du collectif, les futur-es usager-ères peuvent participer à des visites des lieux, organisées et encadrées par le collectif et le maître d'œuvre.

TEMPS ET BUDGET



Un chantier peut durer de 4 mois environ (réagencement simple dans des locaux bruts ou existants) à 18-24 mois pour une rénovation ou réhabilitation lourde.

En termes de budget :

- L'étape chantier et réception représente généralement entre 30 et 40 % des honoraires totaux de la maîtrise d'œuvre
- Il faut compter entre 2 000 € HT à 3 000 € HT / m² pour une rénovation globale en fonction des matériaux choisis et des modes de mise en œuvre (insertion, participatif...).

POUR UN PROJET À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL



- L'AMO peut mener un travail de pédagogie auprès des entreprises (si c'est compris dans ses missions)
- S'assurer du respect des clauses environnementales et faire appliquer des pénalités le cas échéant (action du Maître d'œuvre)
- S'assurer de la bonne mise en œuvre des éléments impactant la performance énergétique du bâtiment (isolants, étanchéité, menuiseries, équipements énergétiques et de ventilation)
- Installer des sous-compteurs d'électricité et d'eau sur le chantier pour refacturer aux entreprises
- Favoriser le tri des déchets à la source (éviter les bennes tout venant)
- Dans le cas d'une rénovation, inciter à une dépose soignée des matériaux et équipements en vue de pouvoir les réutiliser ou réemployer.

CE DONT LE COLLECTIF DOIT AVOIR CONSCIENCE



- Le chantier va prendre du temps, toujours plus que ce qu'on pense
- Le chantier ne sera pas accessible à n'importe qui n'importe quand.



CONSEILS ET ASTUCES

— Durant cette phase, le collectif ne doit pas se focaliser uniquement sur le projet immobilier. Il doit aussi structurer et faire vivre le projet en parallèle : trouver des lieux temporaires qui peuvent abriter les activités, communiquer, consolider la gouvernance et anticiper la gestion quotidienne du lieu...

— Il peut être intéressant de réfléchir aux outils pour documenter et communiquer sur l'avancée du chantier pour faire vivre le projet : roman-photo, chantiers participatifs, visites avec les usagers et les partenaires...

RESSOURCES

- Assistance à Maitrise d'Ouvrage
- Maitrise d'œuvre
- Assistance à Maitrise d'Usages
- Bureau de contrôle



Le Planty



MURS PORTEURS

GUIDE POUR TRANSFORMER UN BÂTIMENT EN
TIERS-LIEU EN HUIT ÉTAPES

PHASE 8.

GESTION, EXPLOITATION ET MAINTENANCE

OBJECTIF DE L'ÉTAPE :

La dimension « bâti » d'un projet de tiers-lieu ne s'arrête pas à son inauguration. Tout au long de la vie du lieu, des exigences seront liées à son exploitation, sa maintenance. Par ailleurs, des évolutions plus globales (agrandissement, nouvelles rénovations, changement dans les aménagements...) pourront être réalisées.



PRÉ-REQUIS POUR S'ATTAQUER À CETTE ÉTAPE :

Dès les études du besoin et de faisabilité, il aura fallu définir :

- ▶ Le modèle d'exploitation du lieu : qui gère le lieu ? Quel montage ? Quelles sont les dimensions internalisées ou externalisées, quels sujets sont gérés en sous-traitance ?
- ▶ Le type de gouvernance et les méthodes de prise de décision, qui auront une grande importance dans les évolutions et orientations du lieu
- ▶ Si le collectif est locataire, il faut avoir défini les responsabilités du propriétaire et du gestionnaire
- ▶ Une équipe-projet a pu être dédiée à la dimension exploitation et maintenance dès le début du projet.

CONTENU DE CETTE ÉTAPE

1. SUITE AUX TRAVAUX

À la signature du procès-verbal de réception des travaux débute l'année de parfait achèvement, durant laquelle toute malfaçon ou non-conformité pourra faire l'objet d'une reprise de la part de l'entreprise concernée. Un·e référent·e technique devra donc relever ces éléments, les lister et les faire remonter à l'architecte ou au maître d'œuvre. Le dossier d'ouvrage exécuté, qui doit être donné par le Maître d'œuvre à la réception des travaux, sera aussi très utile pour l'exploitation et la maintenance du lieu.

Dans le cadre d'un ERP, la commission communale d'accessibilité et de sécurité effectue un contrôle pour valider les dispositions liées au type ERP et à sa catégorie. Cette étape est indispensable pour pouvoir ouvrir le lieu au public. Cette étape doit être anticipée avant l'achèvement des travaux car il peut y avoir un délai entre la demande et le passage de la commission de sécurité dans le lieu.

2. DOCUMENTS CLÉS

Plusieurs documents doivent être rédigés pour définir le fonctionnement du lieu :

- Le document unique : il détaille les activités et les risques liés, ainsi que les actions correctives/préventives identifiées. Il est obligatoire et consultable
- Le registre de sécurité : il liste le personnel chargé du service d'incendie, les consignes en cas d'incendie, consigne les dates des divers contrôles et vérifications avec observations, les dates des travaux d'aménagement et de transformation avec tous les renseignements associés (nature, noms des entrepreneur·es, architecte, chef·fe de chantier...). Il est obligatoire et consultable
- Le registre d'accessibilité : il a pour objectif d'informer le public sur le degré d'accessibilité de l'établissement et de ses prestations et des solutions mises en place à cet effet. Il est obligatoire et consultable
- Le règlement intérieur : il consigne par exemple les règles applicables aux usages des espaces communs, aux locations et les règles de bonne conduite pour favoriser le vivre ensemble. C'est un document vivement recommandé.



3. MAINTENANCE DU TIERS-LIEU

Pour prendre en charge la maintenance du bâti, il existe plusieurs options : création d'un poste technique dédié, partage des tâches au sein du collectif, mobilisation de sous-traitants. Ces derniers sont des professionnel·les de maintenance (sanitaires, chauffagistes, plombier·ères, électricien·nes...). Un budget doit être provisionné pour cet entretien courant. Il est également indispensable de prévoir un budget pour des travaux de réparation ou de gros entretiens imprévus.

- Petits travaux et petit entretien des locaux et du mobilier : visseries, nettoyage des couloirs, changements d'ampoules...
- Gros entretien : nettoyage du site par un prestataire si site de grande taille, nettoyage ponctuel (dépoussiérage, gouttières), entretien des toitures (démoussage, réparation), entretien des sanitaires
- Remise en état : prestation de nettoyage après gros événements
- Réseau d'eau : curage (nettoyage des canalisations), nettoyage du bac à graisse (eaux grises en sortie de cuisine) et entretien des bassins de phyto épuration...
- Chauffage, Ventilation et Climatisation (CVC) : entretien des équipements par un chauffagiste, installateur/mainteneur CVC ; remise d'attestations d'entretien et de maintenance.
- Incendie : pour l'installation et la maintenance d'équipements de sécurité, s'appuyer sur les organismes certifiés APSAD (Assemblée Plénière de Sociétés d'Assurances Dommages)
- Suivi de maintenance : contact et suivi des prestataires, alimentation du registre de sécurité (obligatoire et consultable) dans lequel sont répertoriées toutes les actions de maintenance.

4. CONTRÔLES RÉGLEMENTAIRES

Dans le cadre d'un Établissement Recevant du Public, des contrôles obligatoires doivent être régulièrement effectués (bureau de contrôle, commission de sécurité...). Il est indispensable de les anticiper et de les préparer pour éviter tout risque de refus

qui pourraient avoir un impact très négatif sur la vie du projet (risque de fermeture au public...). Il est conseillé de réaliser un calendrier de suivi et d'entretien pour être sûr de ne rien oublier.

- Contrôle lié à l'électricité tous les ans, effectué par un bureau de contrôle. Exemples (dépend de la classification du bâtiment) :
 - ▲ Mise à la terre
 - ▲ Disjoncteurs fonctionnels
 - ▲ Contrôle du réseau
- Contrôle lié à la sécurité incendie tous les ans, effectué par un bureau de contrôle. Exemples (dépend de la classification du bâtiment) :
 - ▲ Extincteurs
 - ▲ Éclairage de secours
 - ▲ Désenfumage
 - ▲ Les portes coupe-feu
 - ▲ Système d'alarmes
 - ▲ RIA (robinets d'incendie armés).

5. GESTION QUOTIDIENNE

Un tiers-lieu est comme une grande colocation. Où stocker les torchons sales en attendant la lessive ? Mais où est donc passée la machine à café ? Pourquoi la salle de réunion n'est-elle jamais remise en place ? Où passer un coup de fil sans déranger tout le plateau de coworking ? Comment donner accès au lieu hors des horaires des équipes salariées ?

Ainsi, les sujets de conflit sur les usages du lieu peuvent se révéler nombreux (vaisselle, rangement, propreté...). L'appropriation de l'espace par les usager·ères peut aussi venir détourner les aménagements prévus initialement (création de petits espaces de pause, lancement de bibliothèques partagées, de grainothèques...). Il est donc important pour le collectif de se doter de règles de vie commune (via un règlement intérieur par exemple) mais surtout d'instances pour dialoguer et négocier autour de ces frictions quotidiennes.

La communication interne est aussi un sujet à investir. Il s'agit de créer des espaces de signalétique externe et interne, de les animer, pour rappeler les règles de vie commune, présenter les usager·ères du lieu, valoriser la programmation quotidienne...

6. ÉVOLUTION DU BÂTI

Le choix du lieu et la phase conception auront prévu des espaces facilement modulables, génériques et évolutifs afin de limiter des réaménagements et des travaux réguliers. Toutefois, il est important de réaliser un suivi régulier des besoins des occupant·es pour s'assurer de leur satisfaction et envisager des évolutions (aménagement, agrandissement, travaux supplémentaires..).

Les occupant·es du site doivent donc être préparés à l'évolution du site, par exemple via : la signature d'une charte du lieu, un règlement intérieur, l'organisation d'un temps de présentation de la philosophie du lieu lors du temps d'accueil, des échanges dans les instances de gouvernance...

Si une extension est envisagée, il faut veiller à respecter les étapes et normes de la construction telles que décrites dans les étapes précédentes :

- S'appuyer sur une AMO partenaire ou un contrôleur technique partenaire
- Se renseigner sur : normes incendie, normes ERP, accessibilité PMR, sécurité incendie (augmentation du nombre d'usager·ères), revoir les exigences et contraintes du PLU...
- Prévenir le bailleur, en tant que locataire, des futurs aménagements.



Le Moulin Créatif

POUR UN PROJET À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Les équipements possibles : toilettes sèches, composteurs, bassins de phyto épuration, récupération des eaux pluviales, production d'énergies renouvelables, bac à graisse, tri à la source, équipements de réduction de déchets (pas de jetable, du lavable), équipements de coupure de veille, produits d'entretien écologiques...

Les actions à mener :

- Outillage et sensibilisation des usager·ères à l'aide de fiches pratiques sur la gestion et la vie du lieu (gestion des fluides, des déchets, sécurité, impact environnemental, animation...)
- Mesure et suivi des consommations en fluides (électricité, eau, énergies) et consommables (papiers, produits d'entretiens...)
- Sensibilisation des usager·ères (réunions collectives, formation de référents, affichages, concours...)
- Incitation aux éco gestes (extinction des lumières, régulation du chauffage, ventilation, protection solaire)
- Suivi des usager·ères et de leurs équipements (éviter des équipements à forte consommation...).

CE DONT LE COLLECTIF DOIT AVOIR CONSCIENCE

- La responsabilité de la sécurité des usager·ères du tiers-lieu peut amener une charge mentale importante et une responsabilité juridique sur l'équipe gestionnaire. Ne pas hésiter à se faire accompagner (assurance, juriste...)

- Il faut prévoir des fonds pour faire évoluer les espaces en plus de la maintenance quotidienne.



C Bio l'Anjou

RESSOURCES



- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
- Bureau de contrôle
- Assistance à Maitrise d'Ouvrage
- Architectes
- Professionnels de maintenance et fournisseurs d'énergie

- Structures spécialisées (compostage, jardinage/maraîchage, phyto épuration...)
- Commission de sécurité
- Service urbanisme de la mairie
- Service réglementation de la mairie



CONCLUSION

UN GUIDE PRODUIT PAR
ÉCHOBAT ET LA CRESS DES PAYS
DE LA LOIRE, MEMBRES DE CAP
TIERS-LIEUX PAYS DE LA LOIRE



CAP TIERS-LIEUX

Ce collectif régional réunit des réseaux, des tiers-lieux et des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire des Pays de la Loire. Ce collectif informel, animé par la Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire, leur permet de mettre en commun leur énergie, leurs expériences et expertises pour faciliter l'essor des tiers-lieux en région, notamment ceux souhaitant s'inscrire dans l'Économie Sociale et Solidaire.

CRESS DES PAYS DE LA LOIRE

La Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire des Pays de la Loire assure, sur le territoire ligérien, la représentation, la promotion et le développement de l'économie sociale et solidaire. Elle fédère pour cela les entreprises de l'ESS qui en sont adhérentes : associations, coopératives, mutuelles, sociétés commerciales de l'ESS, syndicats d'employeurs de l'ESS, réseaux et plateformes d'acteurs locaux.

ÉCHOBAT

ÉCHOBAT est une association loi 1901 qui fédère et anime un réseau d'acteurs économiques impliqués dans l'écoconstruction solidaire. Le réseau rassemble des artisans des différents corps d'état du bâtiment, mais aussi des architectes, bureaux d'études, fournisseurs, négociants, ainsi que des structures d'insertion par l'activité économique et des organismes de formation.

ILS ONT CONTRIBUÉ À L'ÉCRITURE DE CE GUIDE



Pierre-Yves BOSSÉ
Architecte-urbaniste

Cartouche est une agence d'architecture et d'urbanisme située à Rezé, experte des projets d'habitat participatif et engagée pour aboutir, en bonne intelligence entre Maitrise d'ouvrage, Maitrise d'œuvre et Maitrise d'usage, à des projets responsables, sensibles et adaptés.



Mélanie BOGHOS
Consultante Formatrice

Coqueli propose du conseil et des formations aux projets collectifs de l'ESS, avec une double entrée : tiers-lieux/ville de demain et développement stratégique, économique et de la gouvernance.



Vincent CHAILLOU
Programmiste et facilitateur

Histoires de ville est une agence de programmation et de facilitation qui intervient auprès des acteurs publics et privés engagés dans la transition écologique.



Olivier CENCETTI
Coordinateur et chargé de projet

L'Écho-Habitants est spécialisé dans la conduite de projets d'habitat participatif, le conseil, l'AMO et la promotion de la démarche projet d'habitat participatif.



Alexandre CLOPEAU
Architecte d'usages

Agence nantaise de conseil en Maitrise d'usage, nouñ accompagne les Maîtres d'ouvrage publics et privés dans la réalisation de leurs projets d'architecture et d'urbanisme.



Laure LA PRAIRIE
Co-gérante et associée
Maël PONDAVEN
Co-Gérant fondateur

Ômsweetôm Environnement accompagne les collectivités et les collectifs pour des projets de bâtiments écologiques et participatifs dans le Grand Ouest, en proposant assistance à Maitrise d'ouvrage, programmation participative, ingénierie environnementale, facilitation de dynamiques d'habitat participatif et de tiers-lieux.



Hadia BELKACEMI
DEVOGEL
Architecte

Popeline intervient en design d'espace culturel, créatif, social & circulaire, via de l'accompagnement et du conseil en Maitrise d'usage, assistance à Maitrise d'ouvrage, récits de territoire et conduite d'étude d'opportunité et de faisabilité.



Sophie SEIGNEURIN
Architecte, Maître
d'œuvre et assistante à
Maitrise d'ouvrage

Sophie Seigneurin conseille notamment les Maîtres d'ouvrages publics pour engager des projets inscrits dans la transition écologique, en posant les bases urbaines d'aménagements et d'organisation de l'espace par l'association des élu·es, travailleur·ses, services de collectivités, utilisateur·rices ou habitant·es.

LES TIERS-LIEUX



INTERSTICE

L'association InterStices se propose d'accompagner et de structurer le réseau des arts de la rue à Nantes ainsi que de développer un laboratoire de recherche/action qui s'organise autour de 3 axes : la gestion des Ateliers Magellan, friche artistique en centre-ville de Nantes, l'accompagnement à la structuration des compagnies d'arts de la rue à Nantes, la mise en place de projets de développement territorial à la croisée entre l'urbanisme transitoire, l'art en espace public et l'agir citoyen.



LA GÉNÉRALE

La Générale permet de communiquer sur le futur aménagement urbain de la caserne Mellinet et au-delà de créer un lieu de vie pour le quartier en valorisant les initiatives des habitant·es. Le collectif La Générale anime cette maison du projet pour en faire un lieu de rencontre avec une programmation événementielle, la mise à disposition d'espaces de travail et de création, un programme culturel et le développement de services.



LE GRAND BAIN

Situé dans les anciens bains et lavoirs de la Ville de Nantes, Le Grand Bain est un tiers-lieu coopératif qui propose des bureaux, des salles de réunion, des événements et bientôt une boutique, un café, une épicerie et un espace bien-être. Ce projet porté par l'Ouvre-Boîtes 44 est un lieu de travail, de rencontres et de consommation locale où s'expriment la convivialité et l'entraide.



LE MOULIN CRÉATIF

Le Moulin Créatif est un tiers-lieu qui réunit les acteurs des filières Artistiques et Culturelles de l'Économie Sociale et Solidaire et de l'Environnement. Il accompagne des professionnel·les et des porteur·ses de projets, co-organise des événements culturels et propose un espace de travail partagé. L'association est officiellement créée en 2017 et en 2019, le Moulin Créatif s'installe dans ses locaux.



LE PLANTY

Le Planty est un lieu associatif où les professionnel·les et les particuliers peuvent se retrouver pour travailler, faire des activités, échanger, partager, se ressourcer... Installé dans le bourg d'Ecuillé, c'est un lieu de mise en commun d'espaces, de services et de talents dans d'anciens chais rénovés écologiquement, au sein d'un parc paysagé et nourricier, pour apprendre ensemble à conjuguer nos talents et inventer le vivre ensemble à la campagne.



LE SOLILAB

Ce lieu, imaginé par Les Ecosolies, est le résultat d'une mobilisation très forte des acteurs et actrices de l'économie sociale et solidaire (ESS) et de Nantes Métropole. C'est cette dynamique collective qui a permis la création d'un lieu d'ancrage en commun, pour que l'ESS soit davantage visible, pour mutualiser les moyens et pour favoriser les coopérations. Ouvert en 2014, il aura fallu 7 ans pour convaincre, mobiliser et concevoir ce tiers-lieu multifonctions aujourd'hui reconnu à l'échelle nationale.



LE TIERS LIEU MARSIEEN

Dans une optique de revitalisation du centre-bourg axée autour de la «Ruralité Heureuse», la ville de St-Mars du Désert porte le projet du tiers-lieu marsien dans une ancienne maison bourgeoise de bourg. Cette maison accueillera des activités de coworking et location de salles, un café convivial et chaleureux, une boutique éphémère axée sur la consommation locale et responsable, ainsi que des services de proximité et d'aide aux démarches administratives. Ce tiers-lieu, tourné vers le mieux-être, sera ouvert à tous les publics même si une place toute particulière sera réservée aux personnes isolées : aîné·es, jeunes et familles touchées par le handicap.



L'ÎLOT CO

L'ÎlotCo est une association loi 1901 qui assure le développement et la gestion du tiers-lieu du même nom : un lieu convivial, ouvert à tous, où les habitant·es de Saint-Georges du Bois (72) et d'ailleurs peuvent se rencontrer, tisser du lien et développer des projets ensemble. L'ÎlotCo structure son action autour de 4 thématiques (l'alimentation durable, la transition écologique, le vivre ensemble et la médiation culturelle et numérique), à travers une programmation multi-formes, des expériences immersives, qui permettent de se former, partager du savoir, de la place et du temps pour développer des idées, des envies, des projets.



MONADE

L'association tiers-lieu Monade a pour objectif de développer un tiers-lieu à Cholet permettant l'émergence d'une économie locale innovante, plus verte et vertueuse. Plus largement, dans son territoire, elle souhaite mettre en lien différents acteurs et citoyens, promouvoir la mixité des activités, accompagner et permettre des actions sous diverses formes autour des valeurs de l'économie sociale et solidaire, le développement durable et soutenable et l'économie circulaire, insuffler ce type de gouvernance hybride et collaborative dans son territoire.

LEXIQUE

LES PROFESSIONNEL·LES DU BÂTIMENT

Maitrise d'Ouvrage ou Maitre d'Ouvrage (MOa) : c'est le ou la client·e, celui ou celle qui souhaite faire des travaux. Si vous êtes propriétaire des lieux, vous êtes la maitrise d'ouvrage. Si vous êtes locataire, le propriétaire et vous-même êtes la maitrise d'ouvrage : l'implication de chacun dans le projet de rénovation (décisions et finances) est alors à définir clairement en amont du projet.

Maitrise d'œuvre ou Maitre d'œuvre (MOe) : c'est un·e professionnel·le missionné·e par la maitrise d'ouvrage pour assurer la bonne exécution d'un projet. Le Maitre d'œuvre est responsable et garant de la parfaite réalisation des travaux, du respect du planning du chantier et du budget. Il a l'obligation de souscrire à une assurance de responsabilité civile décennale, qui garantit la réparation des dommages suivant la réception des travaux.

Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) : c'est un tiers professionnel (compétent sur le volet environnemental, architectural, facilitation du collectif, ...), qui accompagne la maitrise d'ouvrage dans son projet. Il peut s'agir d'un indépendant ou d'une entreprise avec une équipe de plusieurs professionnel·les. En fonction des missions qui lui seront attribuées, l'AMO peut appuyer le collectif sur des sujets variés : échanges avec les professionnel·les, aide à la rédaction de cahier des charges, analyse des offres des entreprises... Son rôle est de sécuriser le projet et de garantir que les volontés du Maitre d'ouvrage soient prises en compte tout au long du projet.

Maitrise d'Usages (MUS) : la Maitrise d'usages est un concept complémentaire au binôme traditionnel de la Maitrise d'ouvrage et de la Maitrise d'œuvre. La maitrise d'usages permet la prise en compte des besoins et des pratiques de l'utilisateur final des lieux.

AMU : Assistance à Maitrise d'Usages.

Bureaux d'Études Techniques (BET) : ce sont les bureaux d'études qui aident à concevoir le projet de travaux en réalisant les diagnostics et en donnant des préconisations techniques. Il peut s'agir de bureaux d'études spécialisés en structure, en thermique et énergétique, en électricité...

Bureau de contrôle : c'est une entreprise dont la mission est la prévention des risques techniques liés à la réalisation d'ouvrages. Le bureau de contrôle assiste le Maitre d'ouvrage dans son projet de construction en procédant à des contrôles techniques de différentes natures, en fonction des besoins.

LES PORTEUR·EUSES DE PROJET

Le collectif : rassemble toute les personnes et structures engagées dans le projet de tiers-lieu. Il peut s'être formalisé en se dotant d'un statut juridique (ex : une association) et s'organiser en plusieurs instances de gouvernance (copil, commissions, groupes projets, équipes-projet, référent·es...). Sa composition peut varier tout au long du projet, avec des entrées et des sorties de structures et de personnes.

Comité de pilotage (COPIL) : le comité de pilotage est une instance clé dans la conduite de projets d'envergure. Mis en place par le collectif, il est composé de référent·es responsables de chaque aspect du projet (vision, financier, bâtiment, juridique, administratif, ...). Le COPIL s'assure du bon déroulé des opérations en fonction des objectifs généraux, en lien avec les différents acteurs impliqués et l'ensemble du collectif.

Equipe-projet / groupe-projet / commissions / ... : quel que soit leur nom, ces instances rassemblent un petit groupe de personnes membres du collectif et/ou des personnes extérieures (ex : partenaires...). Elles ont pour mission de travailler sur des sujets relatifs au développement du tiers-lieu (la recherche de financement, la communication, la recherche de lieu). Ils peuvent avoir un pouvoir de décision ou disposer d'un·e référent·e en charge de transmettre les informations et les décisions à prendre (par exemple au COPIL).

Usagers : ce terme désigne l'ensemble des occupant·es et utilisateur·trices régulier·ères des locaux du lieu.

Usagers ponctuels : visiteur·euses, utilisateur·trices occasionnel·les du lieu, client·es des futures activités, riverain·es.



NOTES

Handwriting practice lines consisting of 10 rows of dashed orange lines on a white background.



MURS PORTEURS

GUIDE POUR TRANSFORMER UN BÂTIMENT EN
TIERS-LIEU EN HUIT ÉTAPES

CRÉATION GRAPHIQUE : ATELIER LESLIE DUMONT

PRODUIT PAR



PARTENAIRES

