



**LA
GRANDE**



**FONDS VERT
RECYCLAGE FONCIER**

La «coco» ce n'est pas une référence à un parti politique ni à une drogue. Mais le préfixe doublé du COMMUN, qui nous tient particulièrement à cœur et que nous souhaitons insuffler dans toutes les composantes du projet.

Le mot du collectif

« Nous souhaitons créer un lieu de travail qui soit aussi un véritable lieu de vie et d'expérimentation pour ses usagers. Le tiers-lieu sera ancré à la lisière d'un quartier prioritaire de la ville, qui connaît de profondes mutations. Nous souhaitons faire rayonner les dynamiques d'innovation et de mutualisation, sur l'ensemble de la métropole francilienne, et devenir un lieu ressource sur les démarches d'innovation urbaine dans la fabrique de la ville et notamment pour les autres porteurs de tiers-lieux. Ainsi, lors d'une journée de travail pas si classique, les utilisateurs de la Grande Coco pourront aider l'horticulteur à repiquer quelques plants, participer à un cours de yoga ou à une formation sur le montage des tiers-lieux, ou encore assister à la présentation en 3 minutes d'une thèse sur la fabrique de la ville; le tout en bénéficiant le midi d'un repas sain, bon marché dans un lieu convivial et propice aux rencontres.»



Si l'on voulait faire le portrait de la Grande Coco, il faudrait d'abord souligner que c'est un projet de tiers-lieu qui porte une démarche de réflexion collective sur la ville de demain. Porté par un collectif de petites structures d'Île-de-France, lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » en octobre 2017 et situé au 29 Rue du Soleil dans le 20ème arrondissement de Paris.

Après validation du projet par le Conseil de Paris en décembre 2018, une promesse de bail et une convention d'occupation temporaire ont été signées en juillet 2019 avec la Ville de Paris. Cette convention nous a permis de commencer à donner vie au lieu mais également de travailler sur le montage du projet, ce qui s'est traduit par l'obtention du permis de construire le 5 octobre 2020 et sa purge au 20 janvier 2021. Enfin, la signature du bail à construction de 45 ans aura lieu le 30 septembre 2021, elle sera suivie immédiatement par le lancement des travaux.

Notre projet de tiers-lieu a été pensé dans une logique de co-création et co-construction avec de nombreux partenaires et habitants, afin de répondre à des exigences économiques, écologiques et sociales élevées. Cette approche novatrice est un gage d'adaptabilité et de réussite du projet car elle permet d'être au plus proche des besoins de son territoire et de ceux qui y vivent.

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DU PROJET LA GRANDE COCO

L'histoire - aux racines du projet
Le collectif - qui sommes nous

L'ANCRAGE LOCAL ET LES SOUTIENS DE NOTRE PROJET DANS LE TERRITOIRE FRANCILIEN

Des partenariats qui enrichissent le projet
L'ancrage du projet sur son territoire

GOVERNANCE DU PROJET LA GRANDE COCO

Mode de gouvernance
Démarche et lieu ressource
Critères de suivi et d'évaluation

UNE PROGRAMMATION INÉDITE AU SERVICE DE SON TERRITOIRE

Un tiers-lieu pour repenser la cité

*Un espace de travail partagé pour les nouveaux métiers de la ville
Le Lab, un plateau libre pour expérimenter, créer et innover
Des résidences pour les chercheurs et les entrepreneurs*

Un projet ouvert et fédérateur pour l'ensemble du quartier

*Une cantine solidaire qui rassemble
Le CocoSound, un studio de répétition pour le quartier
Les CocoTiers : une pépinière pour le quartier*

UNE DÉMARCHE D'EXEMPLARITÉ ENVIRONNEMENTALE

Un nouveau pacte entre concepteurs et usages, garant de l'exigence environnementale
Le réemploi à l'échelle du bâtiment
La labellisation «Bâtiments Durables Franciliens» - niveau or en phase conception

LES TROIS PROCHAINES ANNÉES DE LA COCO

RESSOURCES HUMAINES

LE MODÈLE ÉCONOMIQUE ET BUDGET PRÉVISIONNEL

PRÉSENTATION DU PROJET LA GRANDE COCO

L'histoire - aux racines du projet

Les motivations du collectif citoyen de la Grande Coco sont multiples et s'entremêlent. Le point de départ est la volonté de poursuivre et d'amplifier les dynamiques positives et innovantes initiées dans les bureaux que nous partageons à Pantin depuis 2012 en tant que professionnels d'un même secteur, celui de la transformation innovante de la ville.

En partageant un espace de travail nous avons déjà expérimenté la notion et la pratique de la mise en commun de nos compétences pour faire naître des projets innovants. Nous avons aussi partagé des moments de convivialité grâce à des repas concoctés dans la cuisine partagée, au centre de la vie des bureaux : lieu de partage des repas, salle de réunion, bibliothèque, pépinière improvisée... Ces temps d'échanges se sont révélés extrêmement bénéfiques dans le cadre de nos activités. Au travers du projet de La Grande Coco nous souhaitons élargir cette dynamique en accueillant de nouvelles compétences dans un lieu dédié à la ville et à sa transformation, mais aussi créer un

espace de convivialité porteur de sens et ancré dans le nord est parisien, un territoire dans lequel nous sommes déjà impliqués personnellement et professionnellement.

Le projet prend racine dans une ancienne usine de confection de fleurs textiles d'environ 1000m², qui fera l'objet d'une réhabilitation, d'une déconstruction partielle et d'une extension. Un bail à construction de 45 ans installe le projet dans le territoire sur le temps long, tout en assurant le retour du lieu dans la sphère publique une fois le bail arrivé à terme. Garantissant un modèle vertueux de réactivation du lieu sans pour autant sacrifier le patrimoine public à long terme.

La notion d'intérêt général se trouve au centre de notre projet et se traduit notamment via la présence sur site des Restos du Cœur, déjà implantés dans le lieu depuis une décennie, dont l'activité est pérennisée dans le projet, couplée à la proximité immédiate d'un quartier politique de la ville (à moins de 100 mètres du quartier Compans-Pelleport).

Le collectif - qui sommes nous ?

Regroupés au sein de l'association la Grande Coco, notre collectif est composé de plus d'une quinzaine de personnes et de structures travaillant toutes aux nouvelles manières de faire la ville : *des Clics et des Calques*, agence d'architecture ; *Switch/Oxalis*, ingénieurs fluides et environnement ; *A et Cetera*,

producteurs d'alternatives urbaines ; *Christophe Père* et *Guillaume Quemper*, paysagistes et membres du collectif de constructeurs *Dérive* ; *Pépins Production*, association de promotion de la végétalisation des villes, et enfin la *Coco-Cantine*, association en charge de la future cantine.

LES METIERS DE LA VILLE



CULTURE ET CONVIVIALITE

La Coco-cantine
Programmation culturelle,
Gestion et animation
de la cantine

SOLIDARITE

Les Restos du Cœur
Association de distribution de repas
chauds et de denrées alimentaires

L'ANCRAGE ET SOUTIENS DU PROJET SUR LE TERRITOIRE FRANCILIEN

Des partenariats qui enrichissent le projet

En plus de celui de la Métropole du Grand Paris, la Grande Coco bénéficie du soutien et de la Ville de Paris et celui de la Mairie du 20^{ème} arrondissement qui nous a accompagnés tout au long de notre démarche, renforçant le lien de confiance créé lors du projet pilote « A quai ! » de mise en mouvement d'un tronçon de la petite ceinture. La Région Île-de-France nous apporte son aide au travers de dispositifs régionaux de subvention. Et la Banque des Territoires prend part au financement du projet.

La démarche environnementale est cautionnée par les appuis de la DRIEE et de l'ADEME, ainsi que par Ekopolis au travers de la démarche Bâtiments Durables Franciliens (BDF).

La foncière responsable Bellevilles, agréée ESUS depuis décembre 2019 investit et accompagne le projet dans une démarche de qualité écologique et

architecturale, de création de lien social, de soutien à l'économie locale et de réduction des inégalités.

Enfin, les Restos du Cœur ont une place fondamentale dans le projet. Installés au sein du bâtiment depuis plus de 10 ans, ils accueillent jusqu'à 16 000 personnes bénéficiaires par an. Le projet a été pensé comme un partenariat et prévoit de maintenir l'activité de distribution de denrées alimentaires à long terme dans un nouvel espace dédié et aménagé à cet effet. Les bénévoles ont déjà eu accès à l'ensemble des activités et événements proposés durant la phase de préfiguration et certains membres du collectif ont participé à des distributions. Nous souhaitons perpétuer ce lien et le renforcer au fur et à mesure de l'évolution du projet.

L'ancrage et rayonnement du projet



Sérigraphie à la journée des assos du XX^{ème} / Ciné-club avec l'association Angelika / Atelier bricolage avec L'association Extramuros / Journée de l'Agriculture Urbaine avec Pépins Production / Park(ing) Day : journée de lancement Caissetuf

Nous portons un intérêt tout particulier à l'intégration du projet dans son territoire.

La Grande Coco prend place dans le quartier prioritaire de la politique de la ville « Compans-Pelleport » et de la Place des Fêtes, l'ensemble du quartier connaît des formes de fragilités et de précarités (familles monoparentales, personnes âgées en difficulté financière, jeunes actifs avec des sources de revenus fluctuantes). Cette situation est nuancée par les dynamiques notamment associatives qui permettent le maintien des solidarités entre les habitants du quartier, tout en proposant des activités (culturelles, ludiques, sociales) nécessaires au bien vivre du quartier.

Notre projet va dans le sens du renforcement et de l'appui aux dynamiques associatives déjà présentes. Cela se traduit par le maintien des activités des Restos du Cœur que nous avons mentionné, par l'accueil pour les activités associatives du quartier, via la cantine solidaire qui pourra mettre des espaces à disposition, via l'ouverture d'une salle de répétition au sous-sol pour des groupes du

quartier, le tout dans une démarche de tarification préférentielle pour les activités associatives.

Cette volonté d'animation du quartier a été éprouvée au cours de la période de préfiguration.

D'autre part, notre projet aura un rayonnement et sera un lieu ressource à de multiples échelles.

D'abord à l'échelle de la ville et de la métropole en devenant au lieu ressource et d'expérimentation sur les nouvelles façons de faire la ville. Tout en restant un lieu ouvert.

Par nos façons de faire lieu, La Grande Coco sera un véritable démonstrateur et un lieu ressource pour les citoyens, les professionnels, les personnes souhaitant à leur créer et développer un tiers-lieu.

Enfin, par son positionnement d'espace de recherche, d'exposition et d'information, La Grande Coco cherchera à devenir une référence tant au niveau national sur l'innovation urbaine.

L'urbanisme transitoire pour...



- De futurs usages du lieu
- Des procédés d'isolation et de ventilation innovants et durables
- Des diagnostics réemploi du bâtiment



- Les usages du lieu et la programmation en fonction des besoins des usagers et utilisateurs



- Les besoins des habitants et associations du quartier
- Les potentialités du lieu
- Le fonctionnement des Restos du Cœur
- Les dynamiques du quartier



- Amorcer la création d'un écosystème d'acteurs locaux
- Faire se rencontrer le lieu et ses futurs usagers & utilisateurs

Dans une approche d'amorçage, les premières ouvertures du lieu ont pris la forme de rendez-vous mensuels, un samedi par mois avec les habitants du quartier, soit à l'intérieur du bâtiment soit hors-les-murs. Ces moments conviviaux et chaleureux, agrémentés de découvertes culinaires, ont contribué à se faire connaître à l'échelle du quartier.

Nous avons aussi mené plusieurs ateliers thématiques organisés sur ces temps dédiés tels qu'un atelier bricolage avec du bois de réemploi avec l'aide de l'association *Extramuros*, un temps consacré à l'agriculture urbaine avec *Pépins Production* membre du collectif et la contribution à la journée internationale «Park(ing) Day !».

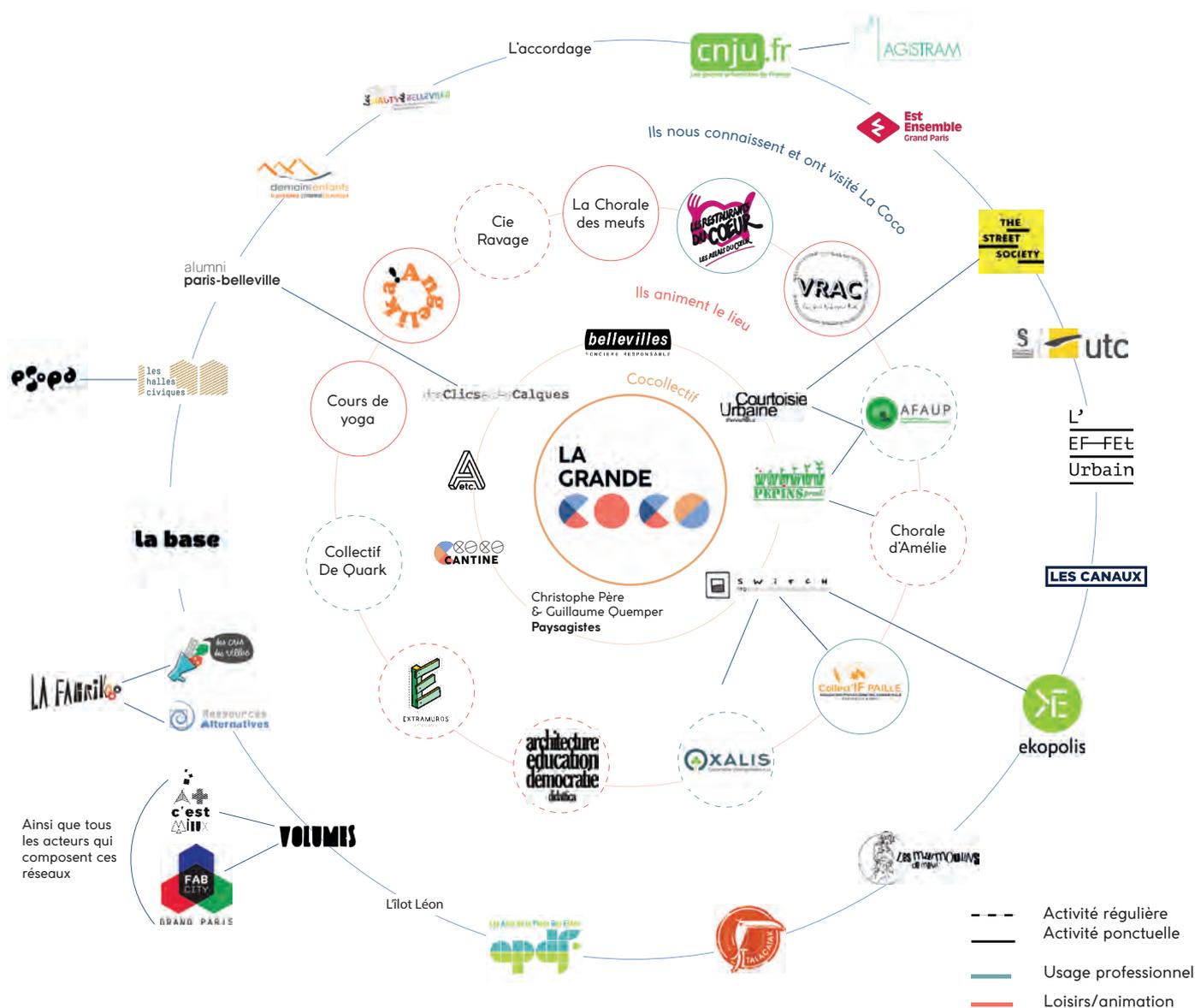
Les ateliers qui ont été proposés sont gratuits ou à prix libres afin de toucher un public le plus large et diversifié possible.

Les espaces ont été mis à disposition d'associations locales qui avaient la nécessité d'avoir un lieu pour pratiquer leur activité. La création de documents cadres tels que le «guide d'utilisation du lieu» et la «convention d'occupation», ont favorisé un climat de confiance réciproque entre nous.

Enfin, le 2 octobre 2021, nous accueillerons une exposition lumineuse et immersive portée par des artistes du nord-est francilien.

A travers les propositions de plus en plus spontanées des futurs usagers ou utilisateurs de la Grande Coco, nous constatons que des ponts se créent entre les différentes activités. La Compagnie de théâtre de la Grande Cabane qui est en création d'une pièce autour de l'exclusion va être accueillie en résidence temporaire et participera aux maraudes et activités des Restos du cœur. Ainsi on peut considérer que la Coco devient peu à peu un lieu ressource et d'épanouissement pour les activités du quartier. D'autres activités viendront se rajouter dans les mois à venir : préparation d'un podcast avec VRAC en partenariat avec le tiers-lieu La Casette à Aubervilliers.

L'éCOCOsysteme



Enfin, comme le représente le schéma ci-dessus, nous avons également pris accroche auprès d'autres professionnels de la ville ainsi que d'autres tiers-lieux afin de créer le plus de synergies possible autour du projet.

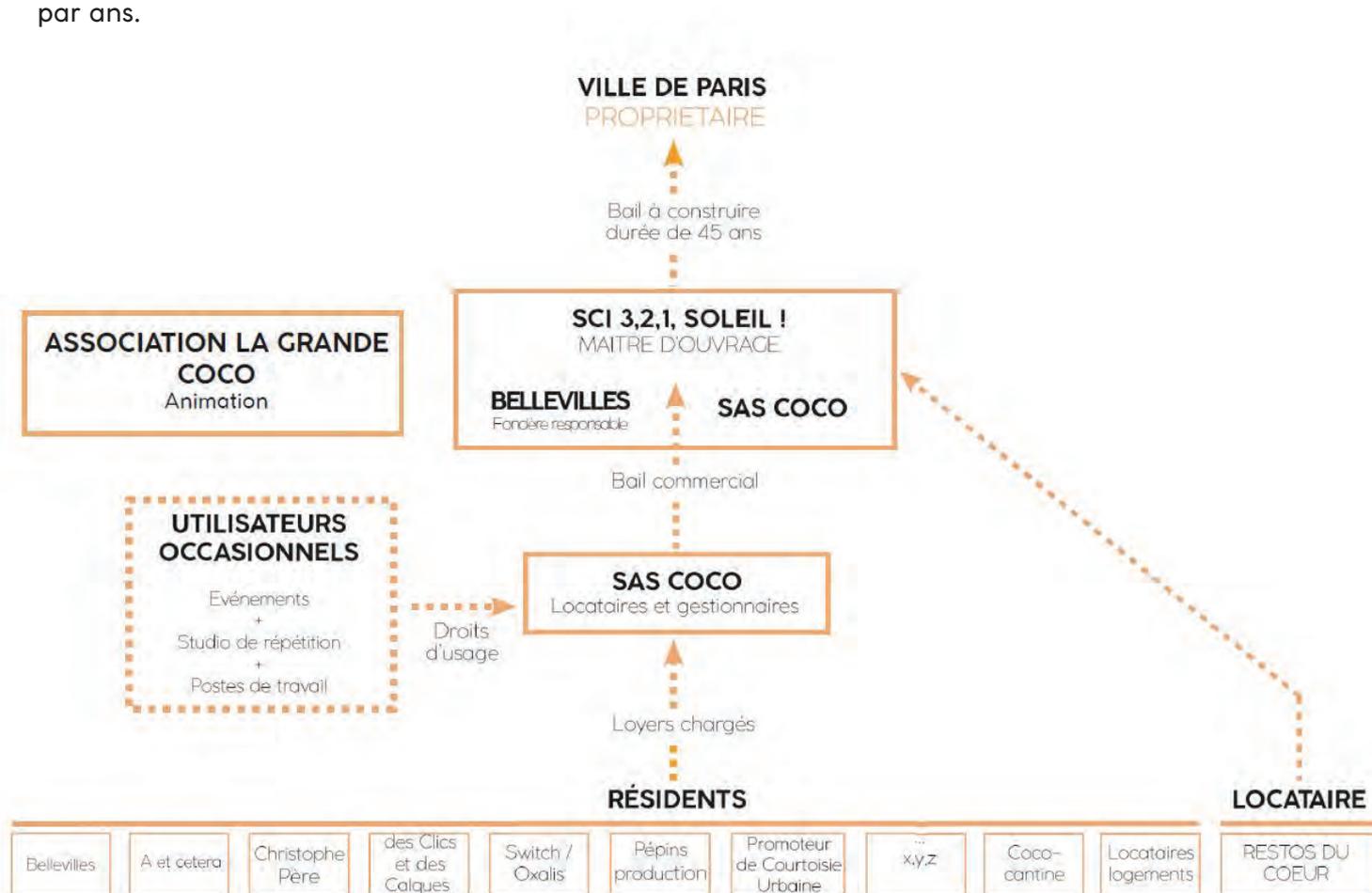
En regroupant l'ensemble de ces acteurs de territoire aux expertises et aux structurations diverses, la Grande Coco crée un véritable écosystème et un lieu de ressource pour les nouvelles façons de fabriquer la ville.

GOVERNANCE DU PROJET LA GRANDE COCO

Mode de gouvernance

Depuis sa désignation en tant que lauréat et jusqu'à maintenant, le projet a été porté par l'association la Grande Coco, cette dernière regroupe les 15 membres du collectif. Au sein de l'association se dégage une « cellule – projet » regroupant les membres les plus actifs et qui permet d'avoir un suivi du projet et ainsi fluidifier la prise de décision au jour le jour. Tous les mois des temps forts sont organisés afin de regrouper l'ensemble du collectif et définir ensemble la marche à suivre sur le projet. Enfin, les assemblées générales de l'association permet de réunir les adhérents à minima une fois par ans.

Lorsque le projet sera livré, la gouvernance prendra la forme suivante : une société civile immobilière portera le bail à construction une société par action simplifiée portera quant à elle la charge de l'exploitation du lieu, enfin l'association «La Grande Coco » assurera l'animation du lieu et la Coco Cantine s'occupera de l'animation de la cantine. A noter que les membres du collectif sont actionnaires de ces différentes structures afin de garantir le bon fonctionnement du projet et surtout le maintien de ses valeurs et objectifs.



Démarche, lieu ressource et futur lieu de formation

Au même titre que le réemploi consiste en un détournement et une ré-interprétation de l'usage initial, le collectif a dû, à de nombreuses reprises, détourner les pratiques contourner les obstacles que représentent les manières « classiques » de porter un projet de tiers-lieu.

Des questionnements sont apparus : comment prouver la valeur d'une telle démarche ? comment garantir la solidité et la fiabilité d'un projet sans promoteur et porté par un collectif citoyen ? comment franchir les étapes sans pour autant perdre l'essence de notre projet ?

La confrontation à ces points bloquants, ou tout du moins des points jusqu'à lors inconnus pour les membres du collectif a permis une montée en compétence. Notre volonté est de pouvoir partager cette expérience acquise « sur le tas » à d'autres collectifs qui souhaiteraient réaliser un projet avec des similarités.

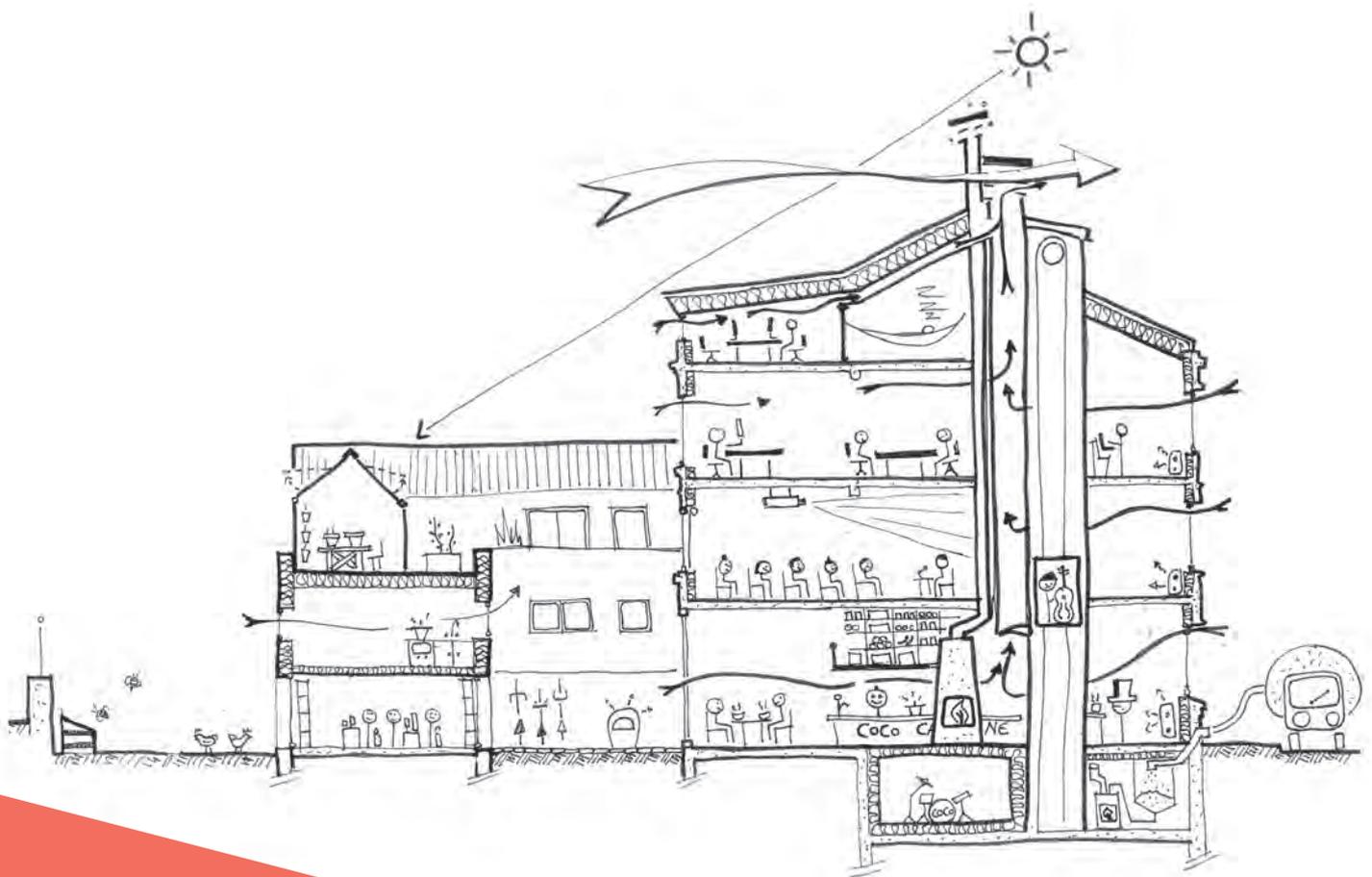
Ainsi, La Grande Coco est un double lieu ressource pour d'autres tiers-lieux car nous avons décidé d'open-sourcer l'ensemble de notre démarche.

Mais aussi car les thématiques abordées par les professionnels et les associations qui fréquentent la Grande Coco alimenteront d'autres porteurs de projet.

Découle de cette démarche d'open-sourçage, notre participation au chantier de mise en commun et mutualisation des connaissances.

Notre intégration au sein du réseau « A+, c'est mieux ! » ou encore la Compagnie des tiers-lieux, nous a permis d'appréhender des outils spécifiques pour les tiers-lieux tels que Movilab où nous pourrions apporter notre contribution, Dokos ou encore la plateforme de mise en réseau Hubl à laquelle nous sommes inscrits pour tester son usage.

Grâce à des journées thématiques comme « Ressources & vous » ou encore les « cafés des tiers-lieux », nous avons rencontré et présenté la Grande Coco à d'autres tiers-lieux de notre territoire en plus de ceux à proximité directe de La Grande Coco comme Les Halles Civiques, Volumes, La Base, Phares que nous avons déjà rencontré aux préalables et avec qui nous avons réfléchi à de potentielles futures collaborations. De par sa surface de plus de 1000 m², la richesse de ses fonctions et sa programmation exigeante, il est facile d'imaginer que La Grande Coco devienne un lieu de référence pour accueillir et former d'autres porteurs de projets.



Critères de suivi et d'évaluation

L'appel à projets dans lequel s'inscrit la Grande Coco accorde une attention importante à la question de l'innovation. Nous nous sommes engagés auprès de la ville de Paris sur un protocole d'innovation à respecter. Ce protocole, qui porte sur une durée de dix ans, est le garant dans le temps de la programmation et des innovations présentées lors de l'appel à projets.

Différents supports et livrables sont élaborés au fil de la vie du projet, en vue de documenter la démarche tout en l'analysant. Ces éléments seront également utiles pour permettre une programmation vivante et adaptée du lieu.

En plus de ce protocole, différents comités de gestion assureront le respect dans le temps des ambitions écologiques et sociales élevées. La période d'urbanisme transitoire nous permet aussi de mettre en place et d'affiner nos critères d'évaluation ainsi que nos processus (rédaction d'une charte de fonctionnement) et la programmation globale du lieu afin que celle-ci corresponde au mieux aux besoins des habitants.

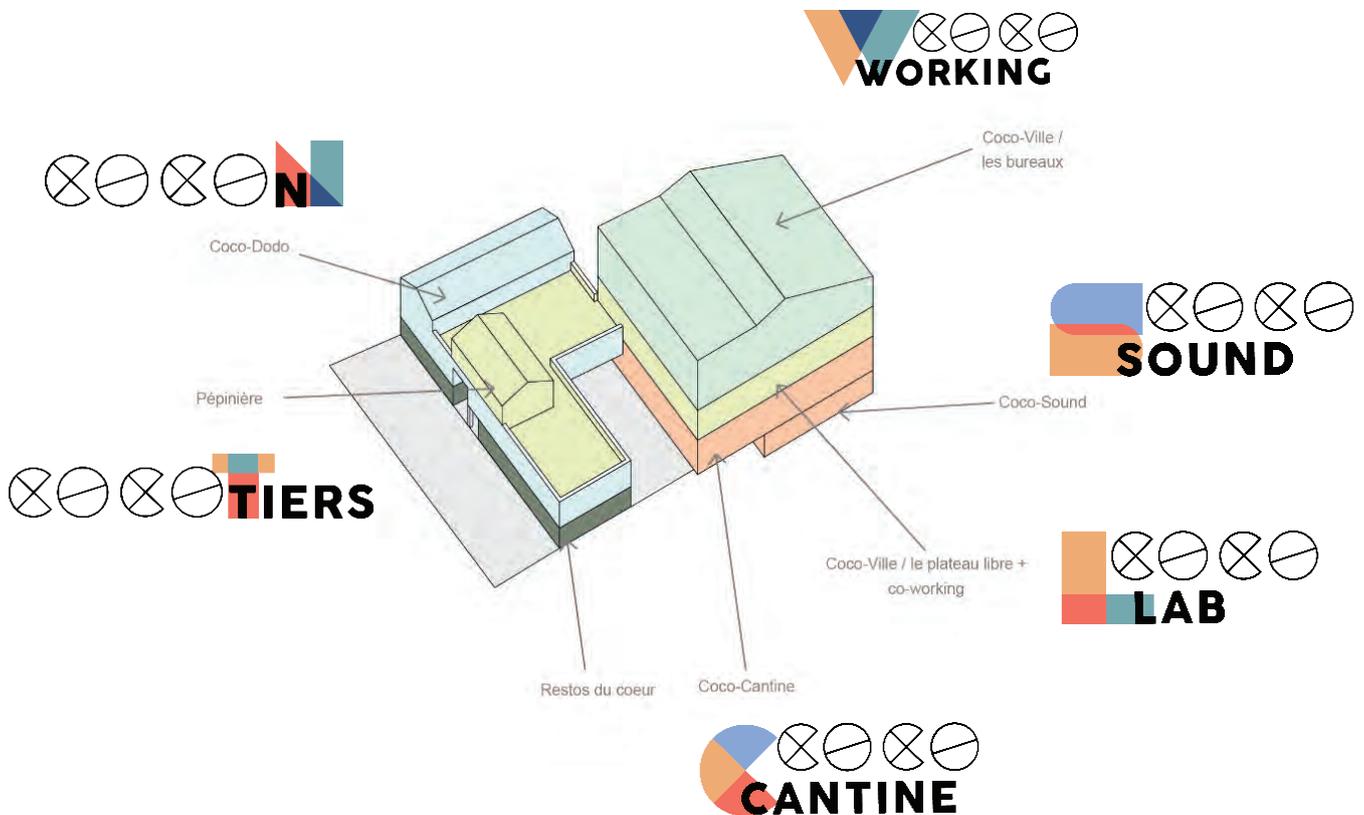
Enfin, Ekopolis suivra et évaluera le projet en phase conception, réalisation et exploitation, sur les sujets environnementaux et sociaux.

UNE PROGRAMMATION INEDITE AU SERVICE DE SON TERRITOIRE

Pour nous, le tiers-lieu est un lieu propice aux échanges où l'on apprend, où l'on mange, où l'on travaille et qui doit permettre la rencontre de tous les acteurs du quartier.

Nous considérons la Grande Coco comme un village à l'intérieur de la ville qui est capable de réunir acteurs et bénéficiaires des projets urbains autour d'événements culturels, festifs, de formations ou de recherches.

En créant un lien fort entre les différents acteurs de la ville, il deviendra possible de proposer des projets en adéquation avec les attentes des citoyens et des usagers. La métropole, les porteurs de projets urbains ou encore des acteurs internationaux tels que des chercheurs ou des entrepreneurs en résidence, chacun doit avoir son mot à dire pour permettre l'émergence de projets innovants et ambitieux.



Un tiers lieu pour repenser la cité

Un espace de travail partagé pour les nouveaux métiers de la ville

Les espaces des bureaux et le coworking regrouperont une grande diversité de professionnels travaillant autour des nouveaux métiers de la ville. En plus des membres de notre collectif, nous souhaitons accueillir de nouvelles compétences (acousticien, graphiste, sociologue, journaliste...) liées à la fabrique urbaine, ces collaborations ouvriront de nouveaux terrains d'expérimentation et donc d'innovation bénéfiques à l'ensemble du territoire. La phase d'urbanisme transitoire a déjà permis d'ajouter plusieurs nouvelles compétences, avec la présence de la foncière Bellevilles, de Ville Hybride qui ont rejoint le collectif en tant qu'associés et futurs locataires d'espaces de bureau.

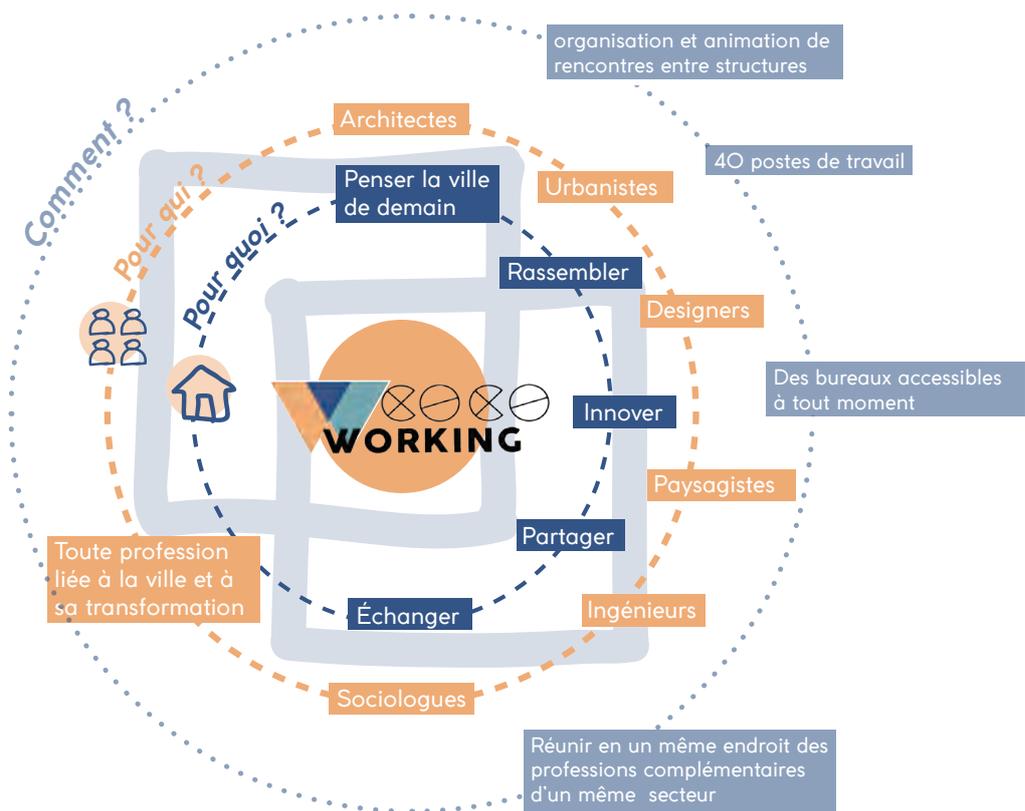
Par le passé, les projets menés en zone urbaine rassemblaient un promoteur, un architecte, une entreprise de bâtiment ou de travaux publics, un bureau d'étude et parfois un urbaniste. De nos jours, et afin de répondre le plus justement aux enjeux hétéroclites portés par la ville, différents métiers se fédèrent autour d'un projet : des designers, des programmistes aidant dans la

définition des usages, des sociologues ou même des développeurs créant applications et sites internet pour une meilleure communication autour d'un projet et bien d'autres.

Le lieu que nous portons s'inscrit dans cette dynamique afin de rassembler anciennes et nouvelles compétences liées au développement urbain et proposer ainsi, des projets toujours plus innovants.

Le tout dans le cadre d'un bâtiment à caractère industriel, mais qui offrira tout le confort nécessaire pour ses occupants : de vastes espaces de travail, l'accès à internet en très haut débit ainsi que des salles de réunion et des espaces de détente.

Ces prestations de qualité répondront à un besoin de trouver des espaces de travail pour que ces nouveaux acteurs de la ville puissent se connecter avec d'éventuels partenaires afin de créer de véritables synergies. Cet espace de travail sera donc un réel vecteur de rencontres, de partage et un lieu pour faire la ville.



Le Lab, un plateau libre pour expérimenter, innover et former

Le Lab est un espace inspiré des livings labs, urban labs ou espaces d'intelligence collective, il est situé au premier étage du bâtiment.

Cet espace a fait l'objet d'un travail en partenariat avec le cursus « Innovation by design » de l'ENSCI. Etudiants et professionnels ont travaillé afin de poser la trame du fonctionnement et de la programmation du Lab, dont l'usage n'a volontairement pas été complètement programmé. Il a été pensé pour accueillir des activités de formation, de recherche, de prototypage... En effet, tous les membres du collectif ont des activités d'enseignement et de formation, alors pourquoi ne pas profiter de cet espace pour mettre en place de nouvelles formes de partage de connaissances pour les professionnels et surtout pour les habitants du quartier.

Il sera animé autour de cycles de deux ans sur des thématiques issues de trois sources : les habitants, les coco-initiés (travailleurs, coworkers) ou d'autres professionnels de la ville.

Le premier cycle sera dédié à l'urbanisme transitoire et à l'urbanisme circulaire. D'autres exemples de cycles qui pourraient suivre seraient le jeu dans la ville ou ville et sport. De cet espace ouvert pourront émerger de nouveaux partenariats dans une logique flexible de façon à garantir un dialogue entre des acteurs qui n'ont pas forcément l'occasion de se rencontrer dans des sphères plus institutionnalisées.

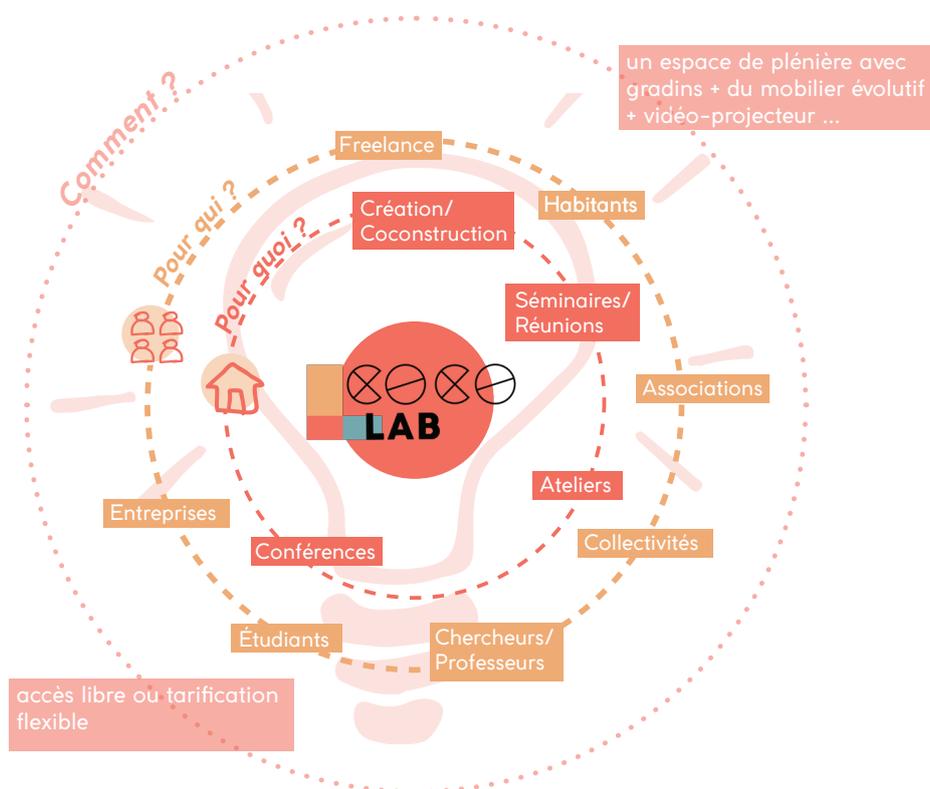
Ces cycles feront l'objet d'une documentation et

d'une capitalisation des données, qui donneront une véritable valeur aux activités de recherche/action menées. Ils permettront au Lab d'être un espace ressource sur les nouvelles pratiques et façons de faire et de vivre la ville.

Nous accueillons d'ores et déjà des événements comme des commissions pour le label « Bâtiments Durables Franciliens », des réunions du Collect'IF Paille ou une coopérative éphémère de jeunesse qui a pu bénéficier du lieu pendant 3 mois afin de développer et tester leurs activités.

Ainsi, cet espace nourri du croisement entre les entrepreneurs/co-workers et les habitants du quartier qui sont les détenteurs de l'expertise d'usage et premières personnes impactées par les changements urbains. Cet espace hybride pourra aussi travailler en lien avec les collectivités, répondant ainsi à un besoin de plus en plus affirmé par ces dernières d'avoir de nouvelles entrées dans des thématiques complexes généralement multi-enjeux et pluriscalaires.

Parfaitement inséré dans l'écosystème de partage tant professionnel que culturel et convivial de la Grande Coco le Lab entre en résonance avec l'ensemble du projet.

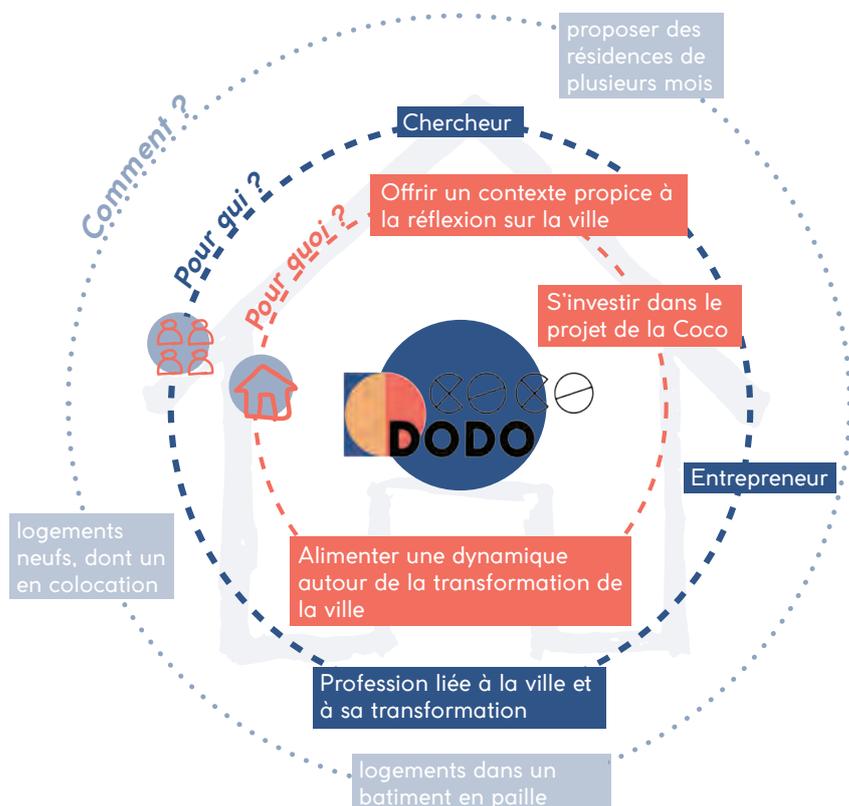




Présentation de trottoirs intelligents créés par Carlo Ratti, un exemple des utilisations du plateau libre dans ses recherches sur le développement de la ville.

Des résidences pour les chercheurs et les entrepreneurs

En partant du constat que certains entrepreneurs ou chercheurs sont à la recherche d'une offre complémentaire d'espace de travail et de logement, nous proposons quatre logements (trois T2 et un T4). Ces logements seront disponibles à la location pour une durée d'un an minimum. Cela offrira la possibilité de combiner la location d'un logement et celle d'un espace de travail, eux mêmes en lien avec le Lab et la cantine, créant ainsi un écosystème global et entièrement tourné vers les pratiques innovantes, la rencontre, la formation et le partage d'idées.



Un projet ouvert et fédérateur pour l'ensemble du quartier

Une cantine solidaire qui rassemble

La CocoCantine constituera un des centres névralgiques du bâtiment : à la fois lieu culturel et cantine du midi – elle contribue à la transition vers une société plus écologique, conviviale et équitable. Elle répond à un besoin identifié, dans le quartier, d'une offre de restauration saine, locale et abordable. Comme le révèle l'étude de marché que nous avons réalisé sur la question de la restauration, cette offre saine serait une véritable nouveauté dans un quartier où la restauration rapide prime. Afin de faciliter l'accès à la cantine, nous proposerons un système d'abonnement mensuel dégressif. De cette façon la cantine deviendrait un lieu de rencontre pour tout le quartier et permettrait de fédérer les acteurs présents du 20ème arrondissement.

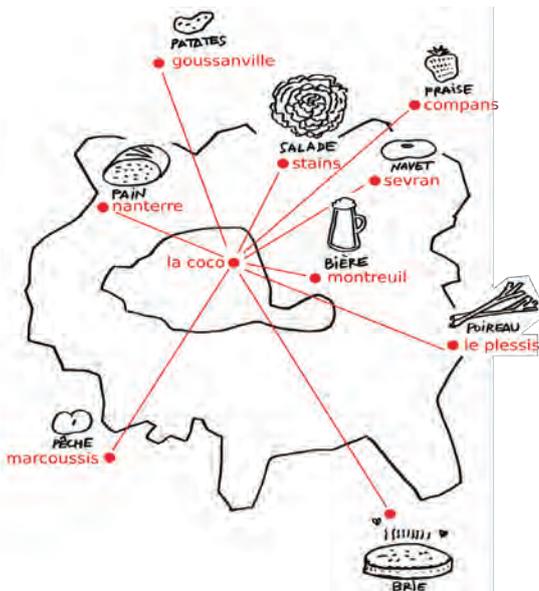
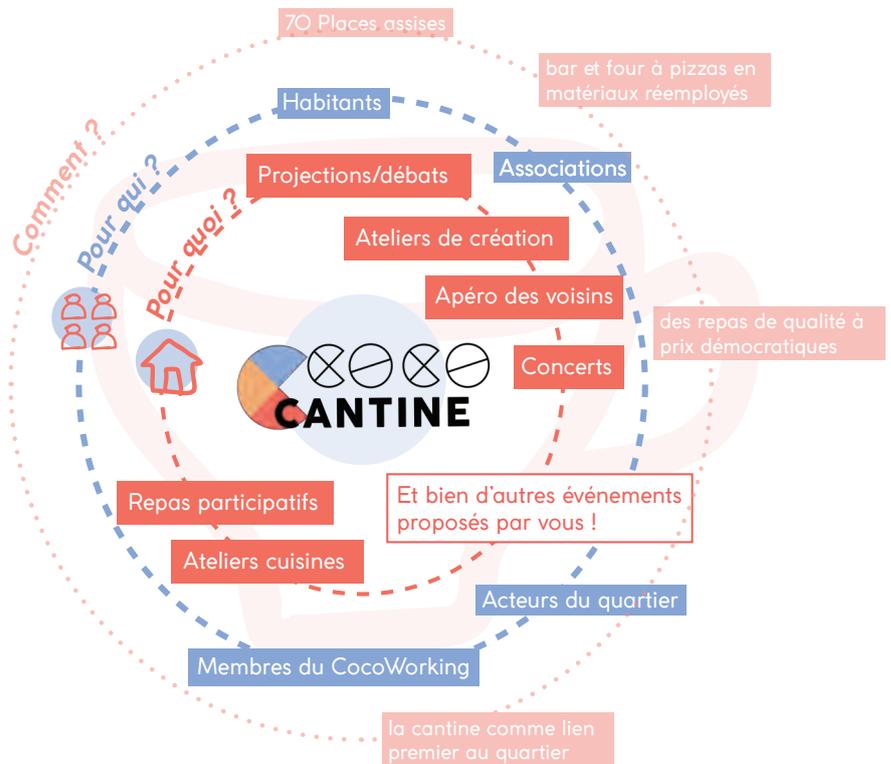


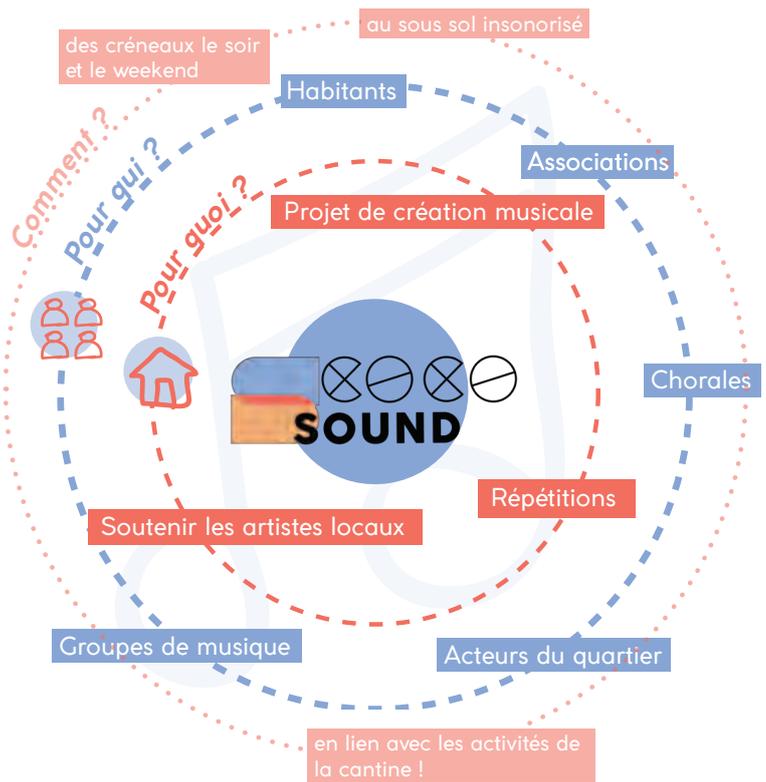
Schéma des circuits d'approvisionnement locaux envisagés

Cet espace offrira à des publics d'horizons et d'âges variés, un espace d'échange et de convivialité avec une programmation culturelle large et métissée. Cette cantine est également une opportunité de mixité sociale visant à réduire les inégalités d'accès à une offre alimentaire de qualité, et à un espace de rencontres. Pour ce faire nous nous appuyerons sur notre connaissance du tissu associatif et d'expériences passées et la période de préfiguration que nous menons actuellement durant laquelle nous avons rencontré un grand nombre d'associations locales: le Regard du Cygne, Extramuros, Musique Ensemble XXème... Ce réseau associatif garantira l'activité de la cantine. De plus, une large proportion de la nourriture servie à la cantine proviendra de circuits courts franciliens afin de favoriser une production de proximité et d'intégrer l'activité de la cantine dans différents réseaux de production et distribution locaux. La cantine servira aussi de « vitrine » à ces circuits et réseaux, pour encourager les habitants à explorer ces modes d'approvisionnement alternatifs comme Poiscaille, Corto, GRAP... qui nous ont déjà informés de leur intérêt pour le projet.

Le CocoSound, un studio de répétition pour le quartier

Le CocoSound est un espace en sous-sol dédié aux répétitions pour des groupes de musique, de théâtre... La création de cet espace sera une opportunité pour les habitants du quartier en recherche de lieux dédiés pour pratiquer leur art dans de bonnes conditions, le tout au sein d'un écosystème ouvert à la culture et l'art dans la diversité de son expression.

Cette offre culturelle au sein du tiers-lieu appuie la volonté de proposer des espaces pour tous les publics, et notamment aux jeunes du quartier.

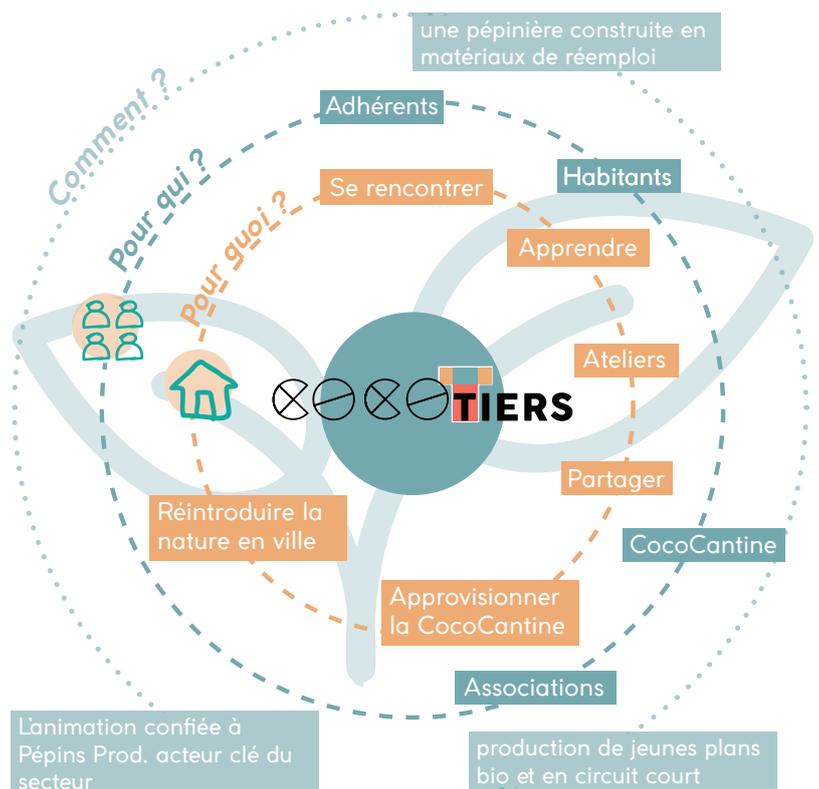


Les CocoTiers : une pépinière pour le quartier

Une pépinière sera créée sur les toits de la future extension, elle sera gérée et animée par l'association Pépins Production, qui est déjà ancrée dans le territoire.

La pépinière rassemblera un public mixte des Restos du Cœurs, co-workers, habitants du quartier, etc. pour profiter d'une parcelle verte au sein de leur lieu de travail, de visite ou de vie.

Le jardin et la toiture seront aménagés pour répondre à plusieurs objectifs cohérents : vivre ensemble par le faire, améliorer les conditions de travail, améliorer le bien-être en ville et le bien manger... Enfin, la pépinière est créatrice d'emplois afin d'assurer son entretien, son développement et son animation.



La mixité des usages et des programmes est un impératif que nous nous sommes fixés afin de garantir la portée de notre action ainsi que son caractère innovant.

Comme on le voit pour la programmation des différents espaces, la volonté de la Grande Coco est d'être la plus ouverte sur son territoire afin d'en devenir un lieu ressource : sur les nouvelles façons de construire la ville, sur les pratiques culturelles inclusives ou encore comme démonstrateur de pratiques innovantes.

UNE DÉMARCHÉ D'EXEMPLARITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'engagement des membres du collectif dans la question environnementale n'a pas attendu le projet de la Grande Coco pour s'exprimer. Toutefois, le collectif, en qualité de maître d'ouvrage et de maître d'œuvre, est en pleine effervescence, car le seul possible frein à l'innovation environnementale sera la réglementation, et l'enjeu consiste justement à la faire évoluer.

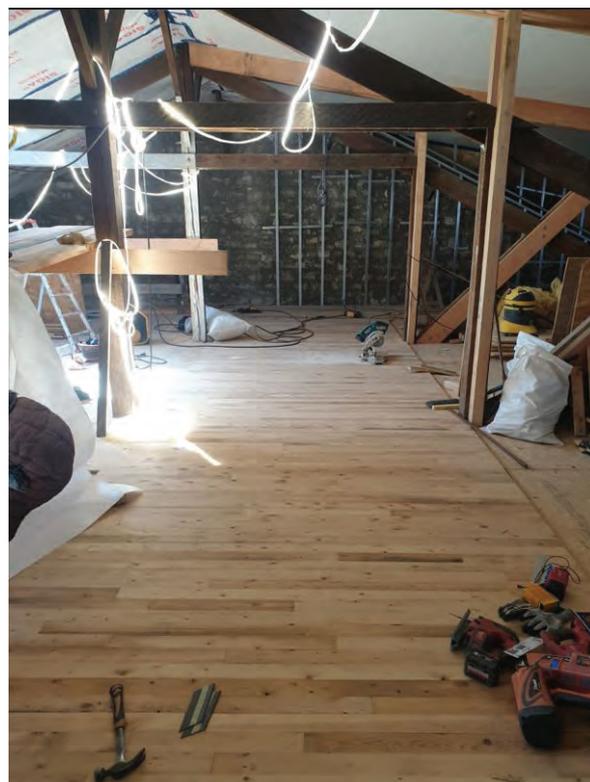
Un nouveau pacte entre concepteurs et usages, garant de l'exigence environnementale

Un problème récurrent dans l'élaboration de projets de construction, est la différence entre les ambitions des maîtres d'œuvre et la réalité vécue par les usagers. Dans le cas de la Grande Coco, les concepteurs font partie des futurs utilisateurs. Cela permet de développer une stratégie environnementale ambitieuse, low-tech et centrée sur la réalité des usages et du bâti. Elle pourra s'appuyer sur des évolutions de pratiques construites avec les intéressés.

Cette démarche est confortée par la phase de préfiguration qui a permis un diagnostic fin du bâtiment mais également des besoins et des usages.

Cela se traduira par la mise en place du réemploi des matériaux qui seront déconstruits ainsi que de matériaux qui seront récupérés sur d'autres chantiers de déconstruction (via des partenaires comme MOBIUS ou Tricycle, AMO sur les sujets de réemploi).

Cette proposition d'un tiers-lieu le plus respectueux possible de l'environnement dans sa réhabilitation, autant que dans l'usage quotidien de ceux qui le fréquenteront est une valeur ajoutée importante, porteuse d'un positionnement novateur et créatrice d'activité.



Les chantiers participatifs, une double opportunité.

Nous souhaitons faire du chantier une opportunité pour continuer de tisser du lien avec les habitants et pour continuer à tester de nouvelles façons de concevoir et construire.

Pendant la période où l'accès au public sera rendu plus difficile nous organiserons des chantiers participatifs qui seront l'occasion de former des citoyens aux techniques de construction low-tech et d'assurer la promotion de ces nouveaux matériaux et de leur mise en oeuvre.

Nous avons identifié plusieurs chantiers participatifs et commencé à les réaliser :

- Test sur un mur du premier étage d'isolants thermiques bio sourcés pour isolation thermique par l'intérieur (plusieurs matériaux et plusieurs mise en oeuvre) > Avril 2022
- Isolation en terre et paille au deuxième étage > juillet et septembre 2022

· Réalisation des corps d'enduits des murs isolés > Novembre 2022

· Construction de la serre à partir des menuiseries du bâtiment existant et de profilés métalliques > à venir

· Confection de mobilier (gradins lab' ...) > à venir

En parallèle, de nombreux chantiers de préparation de la matière en vue de réutilisation par les entreprises, seront menés par les membres du collectif :

· Décrochage des briques pour utilisation en revêtement de sol

· Rabotage des chevrons pour habillage acoustique dans le studio de répétition

· Décapage des portes bois ...



Premier chantier participatif - Avril 2022

Crédits Photo Tom Kalapisz

Le réemploi à l'échelle du bâtiment

En parallèle de l'Avant-Projet Détaillé nous avons pu réaliser un diagnostic réemploi particulièrement précis grâce à notre présence sur site.

Ce diagnostic a été fourni en octobre 2020 aux étudiants de l'option réemploi de l'école d'architecture de Paris-Belleville, qui a fait de la Grande Coco son sujet d'étude. Sur la base de scénarios de détournement pour du réemploi in situ, les étudiants ont pour mission de concevoir le parcours complet du matériau, depuis sa dépose à la mise en œuvre détournée, en passant par toutes les étapes clés de la réparation / du stockage et du conditionnement / de la conception en tenant compte des contraintes réglementaires.

Ce partenariat, extrêmement enrichissant, à une semaine de travail intensif de prototypage en avril 2021.

Cette mise en lien avec l'école d'architecture de Belleville, nous permet de faire de notre démarche un outil pour la formation des futurs professionnels de la ville.

Nous travaillons aussi en interne afin de récupérer le plus possibles d'éléments, qu'il s'agisse de réemploi *in situ* ou *ex situ*. Un recensement précis des éléments réemployés est réalisé tout à long du projet.



Dépose soignée / nettoyage et test de réutilisation des briques pour en faire un revêtement de sol pour la cour

La labellisation «Bâtiments Durables Franciliens» - niveau or en phase conception

Au-delà de la notion de label, EKOPOLIS via les commissions BDF accompagne les projets et leurs porteurs dans une approche globale. La Grande Coco, qui participait le 26 novembre 2020, à la 14ème commission BDF, a obtenu le niveau OR pour la phase conception. Cela fait valoir le fait que le montage du projet constitue une forme d'innovation en soi, tout autant que la gestion du projet ou que les ambitions environnementales qui sont portées.

Dans la logique de chantier démonstrateur d'innovation, nos objectifs à terme sont, pour l'isolation, d'utiliser des matériaux d'origine végétale ; pour la ventilation, d'utiliser la circulation naturelle

des flux d'air dans le bâtiment en maximisant le tirage thermique par les vents dominants; pour le chauffage, d'utiliser des énergies renouvelables et résilientes, notamment une chaufferie à granulés bois, un poêle bouilleur connectés à un réseau de radiateurs en réemploi.

Investir dans l'environnement c'est investir dans l'économie réelle, en favorisant des matériaux locaux, naturels et renouvelables, en consommant les matériaux de manière aussi frugale que possible, le budget d'achat de matière première baisse. De fait, le budget d'opération peut être rééquilibré afin de valoriser la réflexion, la main d'œuvre, la création et la documentation de nouvelles démarches.

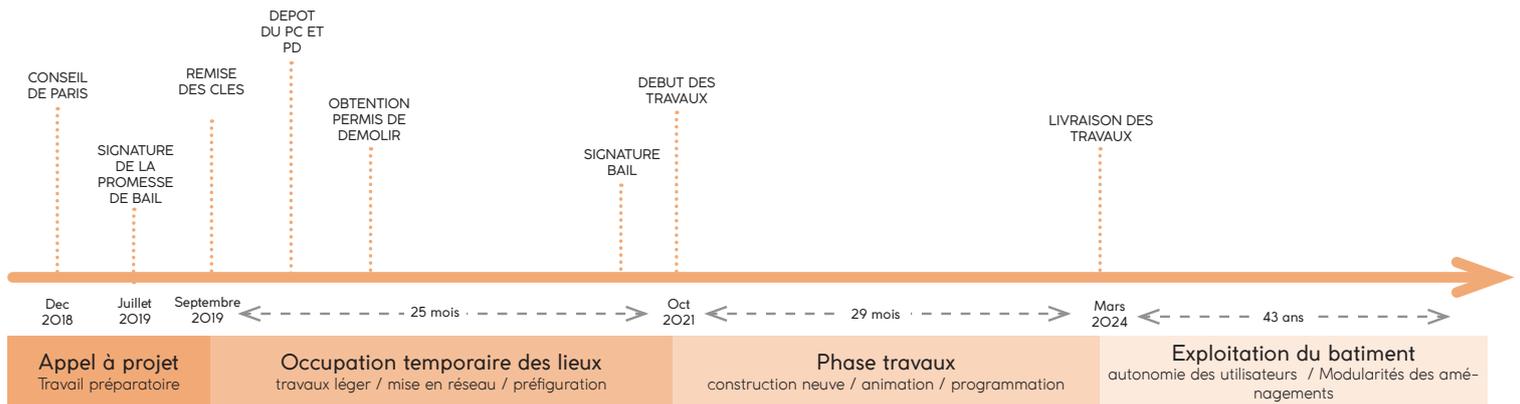
LES TROIS PROCHAINES ANNÉES DE LA COCO

Entre 2019 et 2021 nous avons conduit une phase d'urbanisme transitoire.

En septembre 2021, le bail à construction a été signé avec la Ville de Paris. Depuis cette signature, nous avons commencé la phase de chantier, cette dernière durera jusqu'en Mars 2024.

Le temps du chantier est mis à profit afin de coopter les futurs utilisateurs du lab, les locataires des appartements en résidence...

Mais aussi afin de poursuivre notre travail et nos réflexions sur la gestion et l'exploitation future du lieu.



RESSOURCES HUMAINES

Le projet est principalement porté par les membres de l'association et notamment par la «cellule-projet» déjà mentionnée. Au fil du temps nous avons pu agréger autour communauté de projet prête à se mobiliser pour la Grande Coco. Nous avons aussi fait appel à une stagiaire en charge de l'animation et la documentation de la période d'occupation temporaire et de préfiguration, ainsi qu'à une salariée à mi-temps en charge de garder un œil avisé sur le projet.

Enfin nous nous sommes entourés de professionnels des projets alternatifs (AMO, notaire, comptable, avocat ...).

Il est prévu pour la phase d'exploitation que la gestion et l'animation de la Grande Coco soit assurée par une à deux personnes à temps plein.



Les participants à la première grande tablée partagée du 18 Janvier 2020

LE MODÈLE ÉCONOMIQUE ET BUDGET PRÉVISIONNEL

Le montage du projet en auto-promotion implique que les phases d'études et de montage du projet soient portées par les membres du collectif, les emprunts ont commencé à être libérés au début des travaux. Ce fonctionnement en auto-promotion a pour conséquence de faire peser l'intégralité du risque sur les porteurs du projet qui investissent des fonds propres afin de garantir l'avancée du projet. En contre-partie cela permet également de garantir les ambitions sociales, environnementales et innovantes du projet.

En mars 2020, la foncière Bellevilles a rejoint le projet en s'associant à la SAS COCO afin de former la SCI 3,2,1 Soleil, donnant une nouvelle dynamique au projet de la Grande Coco.

Sur le volet du financement le projet est financé via un prêt renouvellement urbain de la Caisse des Dépôts et Consignations qui est complété par un prêt contracté auprès de La Nef. Enfin, les subventions sont aussi importantes dans le montage de notre projet, notamment pour améliorer son impact social et environnemental sur le quartier.

Le cout total du projet a augmenté du fait de la crise des prix dans le secteur du bâtiment et s'élève maintenant à 3,7 millions d'euros hors taxes, dont 2.5 M€ pour les travaux et 434 000 € de loyer capitalisé.

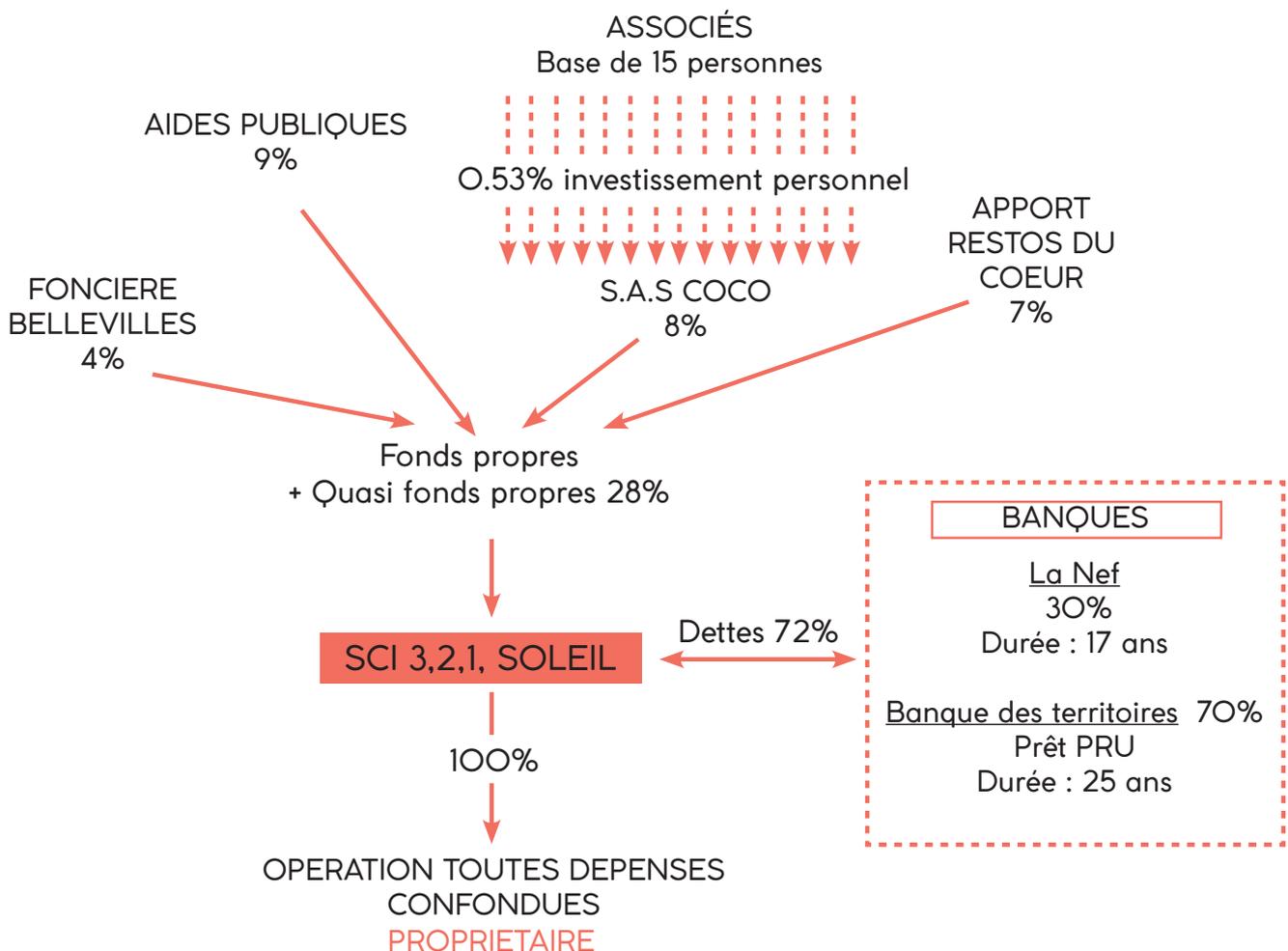
Une fois que le bâtiment sera livré et que le projet sera en exploitation, les recettes seront tirées des loyers perçus des différents espaces.

La tarification des locations sera adaptée au public et à l'usage visé.

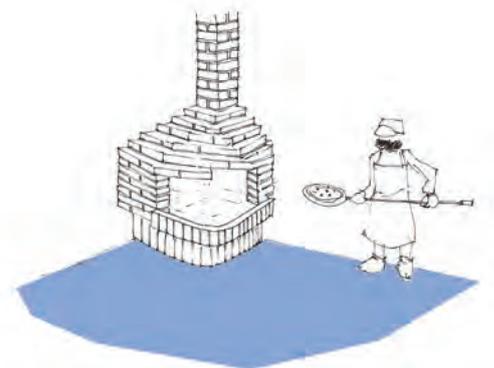
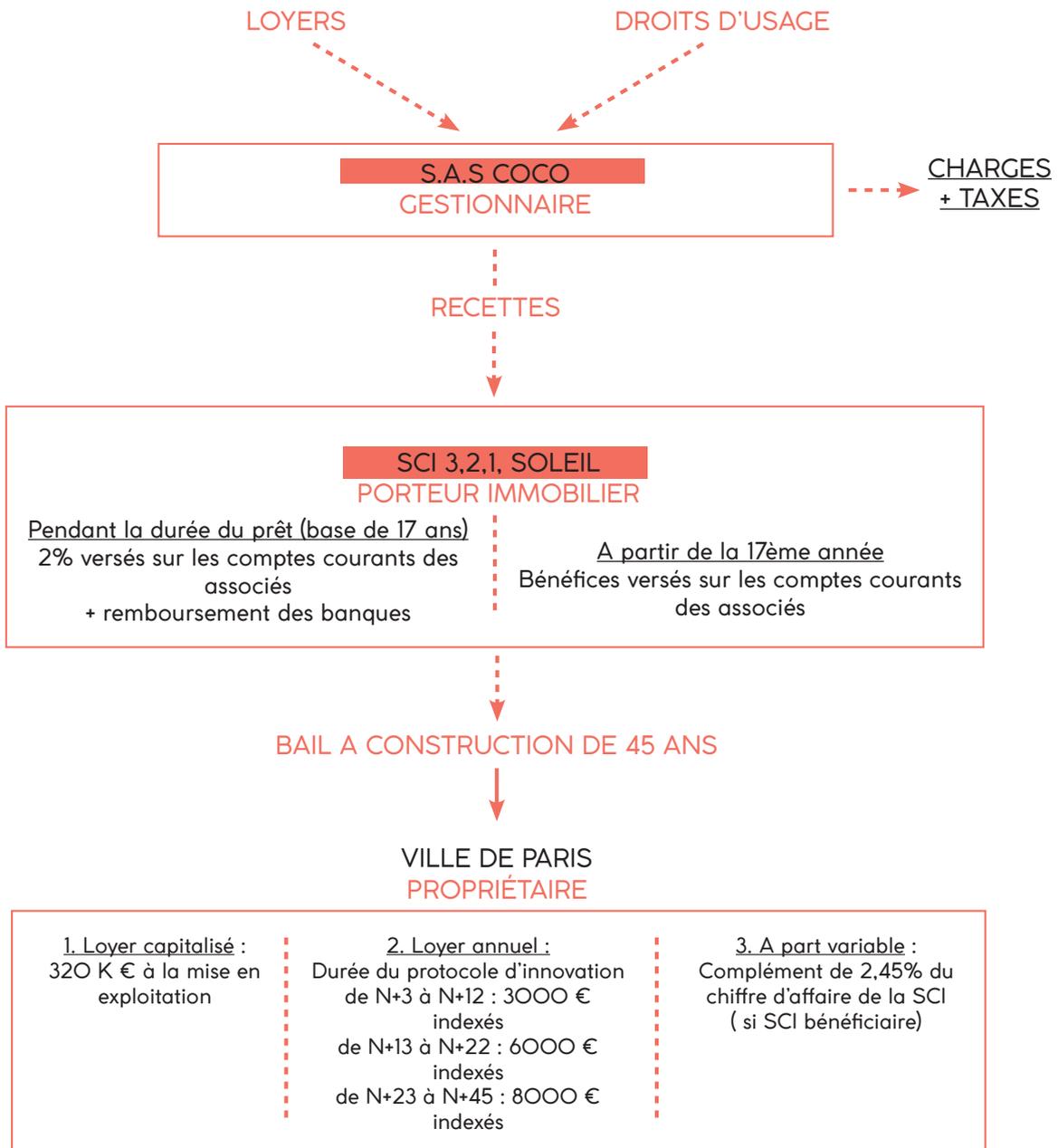
La stabilité économique de notre projet est garantie par des espaces dont la location ne présente aucun risque (les quatre logements neufs par exemple), mais aussi une partie des bureaux qui sera partiellement occupée par les membres du collectif

L'événementiel représente également une part importante des futures recettes. Les droits d'usage correspondent à environ un tiers des rentrées, c'est pourquoi la période de préfiguration sert également à la pré-commercialisation du projet.

SCHEMA D'INVESTISSEMENT



FLUX ÉCONOMIQUES



CONTACTS

lagrandecoco29@gmail.com

Nathalie Couineau, 06.62.56.05.52

Julien Kostrzewa, 06.60.95.74.98

Mathieu Le Bourhis, 06.11.53.62.46

LA
GRANDE

