

68 PROCESS

COMPTE RENDU DES RENCONTRES ÉQUIPE/RÉSIDENTS

MARDI 23 OCTOBRE 2018

RENCONTRE #1 LA TRANSITION

Durant les travaux, d'une durée de 18 mois, l'association et l'ensemble des résidents doivent être relogés pour permettre la poursuite de leur activité, et celle du 6b : expositions hors les murs, actions culturelles, programmation artistique...

La piste la plus sérieuse consiste en une solution multi-sites où les résidents se répartiraient. De nombreux sites sont à l'étude, en partenariat avec la Ville de Saint-Denis et Plaine Commune, les plus sérieuses :

- **CONFLUENCE NORD, SAINT DENIS (TERRAIN ACCOLÉ AU 6b) :**
aménagement modulaire du Village 6b : containers, chapiteau, constructions bois

- **ANCIEN CENTRE NAUTIQUE, VILLETANEUSE:**
aménagement modulaire (containers) et activation culturelle du tiers lieux

- **L'ÎLE, L'ÎLE SAINT DENIS :**
constructions bois et containers

- **LA POSTE CENTRALE, SAINT DENIS :** en face du commissariat central, hébergement actuellement de quelques familles, de nombreux espaces sont inoccupés

- **CHRISTOFLE :** à deux pas de la gare RER D, l'ancien site industriel présente l'avantage d'être propriété de Quartus

Groupe de travail

Élaboration par les résidents d'un questionnaire des besoins/envies/contraintes des résidents (surfaces, types d'espaces etc.)

→ diffusion courant décembre



Retranscription graphique par l'Atelier Polysémique
© William Gaye

RENCONTRE #2 LA PROGRAMMATION DU NOUVEAU BÂTIMENT

Présentation des postes de travaux prévus pour un montant de 7,7 millions d'euros TTC :

- chauffage / ventilation
- électricité
- gros œuvre
- désamiantage
- étanchéité toit
- menuiserie
- ascenseurs / escaliers de secours
- corps d'état secondaires
- confinement conduite GRT Gaz
- gradins/scène extérieure

Ces postes pouvant être optimisés, et ajustés en fonction du budget disponible.

Présentation des principes programmatiques par étages, l'objectif étant de conserver la même surface dédiée aux résidents qu'aujourd'hui :

- **3 260 M² D'ATELIERS PRIVATIFS** (48 % de la SDP), dont 2 860 m² d'ateliers dédiés aux artistes et métiers de la création et 400 m² d'ateliers pour les entreprises et start up.
- **838 M² D'ESPACES MUTUALISÉS** (12 % de la SDP) : espace d'exposition, salle de projection, salle de danse/ pratiques amateurs, labo photo, atelier de fabrication, atelier de sérigraphie, salles de réunion/formation.
- **540 M² DE SERVICES ET ESPACES D'ACCUEIL** ouverts à tous : café culturel, hébergement (6 chambres/ 20-25 lits), salle de conférence.
- **1 000 M² DE TERRASSES ET ROOF TOP** : espaces d'accueil (café et terrasse panoramique, salle de conférence), et d'expérimentation (permaculture).

Plusieurs questions :

- Comment intégrer/conserver les pratiques qui demandent du volume et génèrent de la poussière et du bruit (en dehors de l'Atelier de Fabrication Bois) ?
- Comment optimiser l'espace du porche et l'utiliser ?
- Quels mesures de sécurité sont prévues, notamment concernant le rez-de-chaussée plus vulnérable et l'accès au bâtiment ?

Le volet programmatique du projet étant finalisé courant 2019, il conviendra de valider sa version définitive en assemblée générale avec les adhérents du 6b.

Groupe de travail

Plusieurs résidents se penchent sur la question de la salle d'exposition, le chiffrage de l'aménagement de studios de musique, de la salle de danse et de répétition.



Intermède artistique de la Cie 25 Watts
© William Gaye

RENCONTRE #3 GOUVERNANCE ET MONTAGE DE LA SCIC/SCI

→ Présentation de l'articulation SCI
(propriétaire acquéreur du
bâtiment)/SCIC (exploitant)

→ Présentation du projet de statuts,
discussion autour du nom (Coop 6b?)

Le choix de la forme de société
coopérative d'intérêt collectif (SCIC)
répond à **deux préoccupations**
majeures :

- **Se doter d'un outil de projet collaboratif** qui permet l'implication des différents partenaires dans la gouvernance du projet du 6b, et notamment des collectivités territoriales
- **Assurer l'expression d'un projet d'intérêt collectif** permettant de se prémunir de toute dérive spéculative quand à l'usage du bâtiment

L'association est membre de la SCIC et missionnée par celle-ci pour assurer l'animation artistique et culturelle du lieu, et développer le lien avec le territoire. À ce titre, elle assure la gestion d'une partie des espaces communs, qui lui sont mis à disposition par la SCIC.

→ **Présentation des différentes catégories de sociétaires, définis principalement par leur relation au lieu** : résidents, exploitants, association le 6b, usagers, collectivités, partenaires, salariés.

Questions/réponses

→ Pourquoi pas de catégorie des membres fondateurs ?

Historiquement l'association n'a jamais donné de pouvoir supplémentaire à ses membres fondateurs et s'est appuyée sur un fonctionnement démocratique pour prendre ses décisions.

→ Quelle méthode pour sélectionner les nouveaux résidents ?

Via la SCIC qui est gestionnaire des espaces privatifs. Mettre en place un système de cooptation/parrainage...

Présentation des différents collèges

Lors des assemblées d'associés ordinaires et extraordinaires, les associés sont répartis en **5 collèges pondérant les droits de vote** :

RÉSIDENTS

Les résidents disposeraient ainsi d'un double vote, en tant que membre de la SCIC et via l'association le 6b)
ET EXPLOITANTS : 30 % ?

ASSOCIATION LE 6B

30-35 % ?

USAGERS

10 % ?

COLLECTIVITÉS, PARTENAIRES

10-15 % ?

SALARIÉS

15 % ?

L'attribution d'un collège à un associé se fait lors de son admission sur décision du Conseil de surveillance et validation de l'associé concerné. Il ne peut être attribué qu'un seul collège de vote par associé.

Les délibérations des membres au sein des collèges sont prises selon le principe :

UN ASSOCIÉ = UNE VOIX

RENCONTRE #4 LA CRÉATION DE LA SCIC

Poursuite des discussions précédentes autour de la SCIC, dont la **création est prévue pour janvier 2019**.

Place de l'association

Parvenir à s'assurer que la SCIC est un outil d'exploitation au service de l'association. L'intérêt social de la SCIC sera garanti par l'association.

→ Proposition d'enrichissement de l'objet de la SCIC à venir.

Discussion sur les rôles et missions futurs, l'équipe et les moyens, les ressources futures de l'association.

La SCIC assure la gestion des résidents (bailleur) et du bâtiment et une partie des privatisations. L'association loue ses locaux comme n'importe quels autres résidents, exploite des espaces communs, développe l'action culturelle, la programmation artistique et favorise le lien avec le territoire.

→ Organigrammes et répartition des postes et des missions à venir.

Capital social initial et parts sociales

À sa création la SCIC doit se doter d'un capital social entre 20 000 et 40 000 euros permettant d'embaucher son premier salarié dédié à la recherche des fonds nécessaires à la consolidation du modèle financier du projet futur.

Le capital social initial est divisé en parts sociales d'un montant de 100 euros.

Certaines catégories d'associés devant souscrire à plusieurs (deux ou plus) parts sociales à leur entrée.

→ Suppression de la catégorie **Usagers** : certains seront en lien avec l'association (public, associations...), d'autres dans la catégorie **Partenaires et Amis**.

Intermède artistique de 1000 Plateaux associés
© William Gaye



RENCONTRE #5 LA SCIC ET L'AVANCÉE DU PROJET

Rappel de la situation

Le propriétaire Quartus ne souhaite plus assumer la responsabilité de l'état catastrophique du bâtiment constaté par un audit de cabinets externes.

Le processus s'accélère, **2 options** s'offrent à nous :

1^{ÈRE} OPTION

Quartus procède à des travaux (prévus dans le projet futur mais dorénavant avancés), les résidents doivent déménager dans un calendrier raccourci : 3 à 6 mois.

2^{ÈME} OPTION

L'association ou la SCIC rachète rapidement le bâtiment et s'occupe des travaux dans le calendrier initialement prévu (début 2020).

La 2ème option est privilégiée par le CA, les négociations sont en cours pour un prix d'acquisition le plus bas possible : entre don (problématique fiscale réelle liée aux droits de mutation et taxes sur transactions immobilières) et prix actuel (1,5 M€), un juste équilibre est à trouver. Le travail est en cours avec des fiscalistes et une rencontre avec un notaire est prévue.

Les conséquences directes

→ **Création de la SCIC début 2019 : appel à manifestation d'intérêt.**

Retour sur la proposition de statuts : objet social modifié selon les souhaits du CA, la pondération des voix par les collègues doit garantir une seule majorité "Association + résidents" dans tous les cas de figure.

À la création, le capital initial minimum doit être de 18 500€ mais nous avons besoin du double pour garantir

le salaire d'un premier emploi dédié à la recherche de fonds publics et privés afin de boucler le montage financier du projet futur.

La Ville et Plaine Commune apportant la moitié, l'association un quart, **nous avons besoin que les résidents et amis/partenaires investissent d'ores et déjà dans la SCIC à hauteur de 2 parts sociales minimum (= 200€) d'ici fin janvier.**

L'association Le 6b crée un compte bancaire dédié et garantit l'apport des personnes physiques adhérentes ou amis du 6b en cas d'arrêt du projet (subvention trop faible pour garantir un cout de sortie entre 15 et 18€ HT/m²).

→ **Un appel à manifestation d'intérêt va être rapidement diffusé :**

N'hésitez pas à revenir vers nous pour nous aider à l'animer (création, diffusion, relais) : **contact@le6b.fr**

→ **Accélération du travail autour des pistes de relogement**, plusieurs options se profilent :

- 6B VILLAGE POINTE NORD, SAINT-DENIS
- FORT D'AUBERVILLIERS, AUBERVILLIERS
- PARKING, SAINT-DENIS
- POSTE CENTRALE, SAINT-DENIS
- ANCIEN CENTRE NAUTIQUE, VILLETANEUSE

Dans la mesure où le 6b sera en capacité de fournir à ses résidents un espace de travail chauffé et éclairé correspondant à leurs besoins, de poursuivre la synergie, de maintenir les actions culturelles et la programmation artistique, **il est essentiel de maintenir la PAF à 12€/m².**

AFIN DE FAIRE CORRESPONDRE LES BESOINS ET CONTRAINTES DES RÉSIDENTS, IL EST PRIMORDIAL DE REMPLIR LE QUESTIONNAIRE EN LIGNE

PROCHAINS RENDEZ-VOUS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ASSOCIATION LE 6B

jeudi 17 janvier 2019
à 17h @ Le Cerveau



Vue de l'agora
© William Gaye