

Mixités, parcours et interactions : les structures professionnelles aux Grands Voisins

-

Diagnostic des structures professionnelles
installées dans l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul,
Paris 14^{ème} arrondissement

-

Avril 2017

**PARIS
BATIGNOLLES
AMÉNAGEMENT**



SOMMAIRE

Introduction	p. 4
Identité des voisins	p. 6
Parcours résidentiels	p. 10
La vie aux Grands Voisins	p. 18
Conclusion	p. 28
ANNEXES	p. 30

INTRODUCTION

Le projet des Grands Voisins

Le site de l'ancien Hôpital Saint-Vincent de Paul, dans le 14^{ème} arrondissement de Paris a été investi à partir de 2015 par trois associations, Aurore, Plateau Urbain et Yes We Camp, pour y développer un projet d'occupation temporaire dans l'attente de la définition d'un projet urbain mixte, porté aujourd'hui par Paris Batignolles Aménagement.

Ce site de 3,2 hectares accueille aujourd'hui une importante diversité d'acteurs et d'usages : des personnes en situation de grande précarité économique et sociale dans les foyers d'hébergement, des structures culturelles, associatives, entrepreneuriales, et des activités événementielles ouvertes au grand public.

Les Grands Voisins accueillent aujourd'hui 175 structures professionnelles, réparties dans plusieurs bâtiments. Elles représentent environ 900 personnes qui travaillent quotidiennement sur le site. Ces structures bénéficient de locaux d'activité à un coût réduit, l'ensemble des redevances permettant de couvrir les coûts de fonctionnement du site. Ce modèle, mis en place spécifiquement pour le projet, contribue à l'équilibre des fonctions sur le site, tout en permettant à des acteurs ne pouvant se loger sur le marché libre d'accéder à des espaces de travail en plein cœur de Paris. La contrepartie principale est bien sûr le caractère temporaire de l'occupation, prévue pour durer jusqu'à la fin de l'année 2017, pour laisser place ensuite au projet d'aménagement de la Ville de Paris.

Comprendre le modèle des Grands Voisins

A moins d'un an de la fin de l'occupation temporaire et donc du projet des Grands Voisins, il est apparu nécessaire de réaliser une étude des structures professionnelles installées sur le site, de manière à analyser leur insertion dans le projet. Le projet des Grands Voisins présente des caractéristiques relativement inédites, que ce soit dans ses dimensions, dans sa nature (mixité fonctionnelle forte), dans ses ambitions sociales et culturelles, ou dans ses modalités de mise en place et de gouvernance.

Ce caractère inédit appelle à une meilleure connaissance de l'expérience. L'ambition de ce travail est ainsi de mieux comprendre quelles sont les structures installées aux Grands Voisins, quelles ont été leurs motivations pour s'installer sur site, et la manière dont elles y ont développé leur activité. Ce bilan permet donc de dresser un portrait global de ces structures, de leurs modalités d'installation et de leurs interactions, mais aussi et surtout de faire ressortir un modèle particulier d'insertion professionnelle, celui des Grands Voisins tel qu'il s'est construit depuis 2015. A travers l'analyse, se dessine ainsi une image de cette expérience d'occupation temporaire, de ses atouts pour l'ensemble de ces structures, mais aussi des difficultés rencontrées et de ses limites.

Méthode

La méthode de travail pour cette étude s'est fondée sur la mise en place d'un questionnaire en ligne, comportant une soixantaine de questions, regroupées par thématiques.

Les questions visaient à mieux comprendre l'identité des structures qui résident aux Grands Voisins et à appréhender plus finement leur parcours résidentiel et les motivations qui les ont poussées à souhaiter s'installer aux Grands Voisins. Elles servent ainsi de support à une analyse des pratiques qui ont émergées sur le site et des liens qui s'y sont créés.

Le questionnaire a été lancé via une plateforme numérique en février 2017, en sollicitant les structures par mail. Afin d'augmenter le taux de réponse, un suivi du questionnaire a été nécessaire. Une fois le questionnaire lancé, des relances ont été effectuées par mails, mais aussi par téléphone pour arriver à un taux de réponse de 75 %, (soit 132 structures sur 175). Ce chiffre est suffisamment élevé pour que l'échantillon soit considéré comme représentatif de l'ensemble des structures, et que l'analyse présentée ici puisse prétendre porter sur l'expérience du projet des Grands Voisins dans son ensemble.

Il a été nécessaire d'effectuer plusieurs séries d'ajustement dans les réponses recueillies. Quelques profils présentaient une ou plusieurs incohérences dans les réponses (une association type loi 1901 qui répondait à une question réservée aux entreprises par exemple), que nous avons corrigées manuellement, parfois en demandant plus de précisions aux structures concernées en cas de doute.

D'autres corrections ont porté sur l'évolution des classifications proposées à l'origine dans le questionnaire. Plusieurs nomenclatures ont ainsi été remaniées, soit en faisant évoluer l'intitulé de certaines catégories, soit par agrégation ou désagrégation de certaines catégories. Ce travail n'a été effectué à partir des précisions apportées dans les espaces de commentaire libre ou en demandant des précisions directement à la structure concernée.

L'analyse des données est volontairement restée univariée, ou bivariée dans quelques cas (croisement de deux variables), sans qu'il soit apparu nécessaire de recourir à des méthodes statistiques plus poussées (corrélations, régressions, etc.).

IDENTITÉ DES VOISINS

Diversité des secteurs d'activité

Dans un objectif de mixité, le projet des Grands Voisins s'est appuyé sur une programmation ouverte, c'est-à-dire sans cibler tel ou tel type d'activité. Les appels à candidature successifs ont permis de construire un tissu d'activités et de structures très diversifié, même si certains secteurs sont plus représentés.

Le secteur Arts, spectacles et activités récréatives est le secteur le plus important. Il représente l'activité de 37 % des structures présentes aux Grands Voisins. Si le secteur artistique est très souvent le secteur majoritaire au sein des projets d'occupation temporaire, la particularité des Grands Voisins est que, bien qu'important, le secteur artistique n'est pas majoritaire.

De plus il existe une réelle diversité au sein même de ce secteur d'activité, qui regroupe des acteurs disparates. On y trouve par exemple plusieurs collectifs artistiques, mais aussi des entreprises spécialisées dans l'animation.

Le secteur « Santé humaine et action sociale » est également important, car il regroupe 13 % des activités des Grands Voisins. Si on lit cette donnée en lien avec le secteur « Enseignement » qui représente 8 % des activités, on peut remarquer que de nombreuses structures des Grands Voisins sont impliquées et engagées dans des actions sociales, ce qui fait écho à la philosophie d'origine du projet des Grands Voisins.

Enfin, il apparaît intéressant de souligner l'importance du secteur « Artisanat » qui est l'activité de 8 % des structures des Grands Voisins. Cela signifie qu'une des missions principale du projet est aujourd'hui respectée, à savoir servir la création dans toutes ses formes.

On peut en effet affirmer que le site est un lieu de productions artistiques, mais aussi artisanales et même agricoles. La réussite de ces initiatives apparaît clairement lors des « Marchés des Voisins » qui rassemblent un public important et rencontrent un vrai succès.

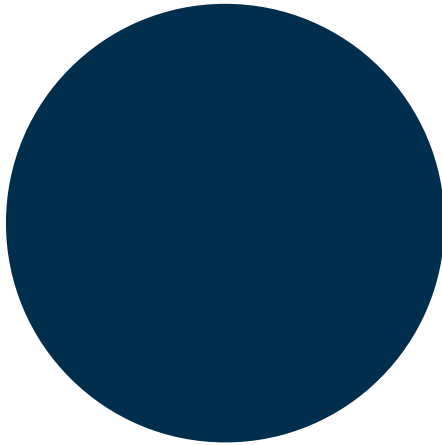
Cette très forte mixité des activités illustre la réussite de la programmation ouverte, principe fort de l'installation des structures aux Grands Voisins. Une programmation plus précise aurait nécessairement contraint cette occupation, et affecté la mixité qui fait aujourd'hui toute la force des Grands Voisins. De plus, la volonté de ne pas inclure de critère artistique dans la sélection, a aussi favorisé l'installation d'une multitude acteurs culturels hétéroclites.

Données sur 132 structures.

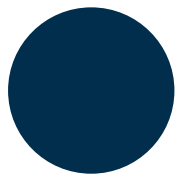
Lecture : 58% des structures installées aux Grands Voisins appartiennent au secteur d'activité socio-culturel, 8% appartiennent au secteur enseignement

SECTEURS D'ACTIVITÉ

AGRÉGÉS



Secteur socio-culturel 58%



Activités de service 22%



Secteur artisanal et industriel 11%

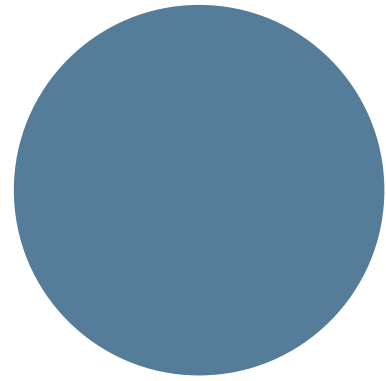


Commerce, restauration 6%



Agriculture et environnement 3%

DÉTAILLÉS



Arts, spectacles et activités récréatives 37%



Santé humaine et action sociale 13%



Enseignement 8%



Autres activités de services 11%



Activités immobilières, architecture et urbanisme 5%



Information et communication 5%



Activités de services administratifs et de soutien 2%



Artisanat 8%



Transports et entreposage 2%



Construction 1%



Commerce 5%



Restauration 1%



Agriculture, sylviculture et pêche 2%



Production et distribution d'eau ;
assainissement, gestion des déchets et dépollution 1%

IDENTITÉ DES VOISINS

Prédominance du statut associatif

Cette diversité des secteurs d'activités se retrouve aussi dans les types de structures. Malgré une prédominance de l'associatif (48 %), on compte aussi 34 % d'initiatives entrepreneuriales privées (entreprises et auto-entrepreneurs) et 16 % exerçant des activités artistiques sous un statut spécifique (Artiste-auteur, Maison des Artistes, etc.). Un certain équilibre se dégage au sein des structures qui résident aux Grands Voisins. Il faut donc voir le site comme un lieu de projets et de pratiques innovantes, qui joue les rôles simultanés de résidence artistique, de maison des associations, et de regroupement d'entreprises.

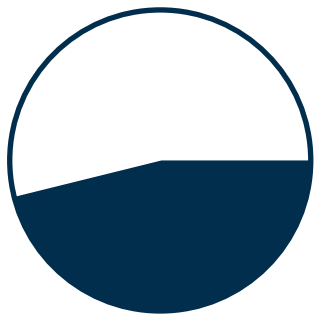
Support à la création d'activité

La plupart des structures installées au Grands Voisins sont jeunes : 60 % ont 5 ans ou moins (80 structures). Parmi elles, 26 ont été créées en 2016 ou 2017 (soit 20 % de l'ensemble), et semblent donc nées aux Grands Voisins, ce à quoi il faut ajouter une partie des structures créées en 2015. C'est là le signe que le projet des Grands Voisins a atteint un de ces objectifs, celui de soutenir la création de nouvelles activités et que l'offre d'espaces de travail à bas coût a rencontré un écho favorable chez de jeunes acteurs. Le processus de candidature des Grands Voisins fait que les entreprises présentes sur le site ont presque toutes été créées après 2010, seules les entreprises de moins de cinq ans ayant pu candidater (cette limite n'étant pas appliquée pour les autres types de structures). Quelques entreprises sont cependant plus âgées : elles ont en effet été retenues pour l'apport concret qu'elle pouvait offrir au projet, notamment d'un point de vue social. Les quelques structures assez anciennes (avant 2000) sont exclusivement des associations, dont la date de création peut parfois remonter bien loin (jusqu'en 1874) ou des artistes, pour lesquelles la date indiquée semble parfois correspondre davantage à une date de naissance qu'à une année de début d'activité professionnelle.

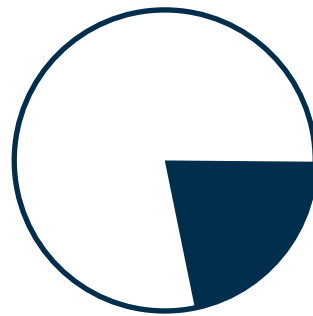
Des structures de petite taille

Globalement les structures sont surtout des structures de petite taille composées de 3 ou 4 personnes, mais on trouve aussi des associations de taille bien plus conséquente. Les structures les plus importantes en termes de personnel sont les associations, même si on peut noter l'existence d'initiatives mixtes de taille importante. Les structures attirent un nombre conséquent de bénévoles, ce qui s'explique à la fois par le projet même des structures concernés, mais peut-être aussi par une certaine attractivité plus globale du site des Grands Voisins, un lieu atypique dans lequel on veut s'investir. Il est complexe d'être plus précis dans le traitement de ces données, car la question telle qu'elle a été posée dans le questionnaire ne précisait pas qu'elle s'intéressait aux travailleurs présents sur le site des Grands Voisins, et non à l'intégralité des travailleurs de la structure quel que soit leurs lieux de travail. La question a été comprise de manière variable, ce qui fausse la base de données.

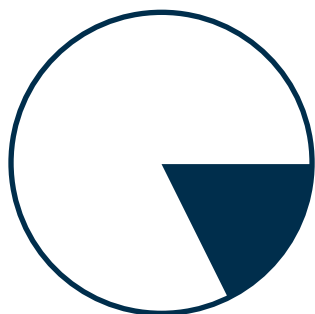
STATUT DES STRUCTURES



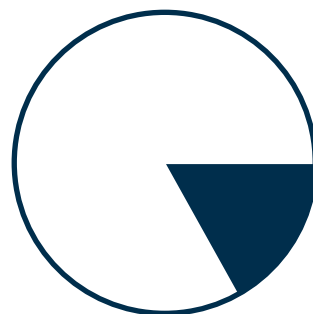
Association loi 1901 46%



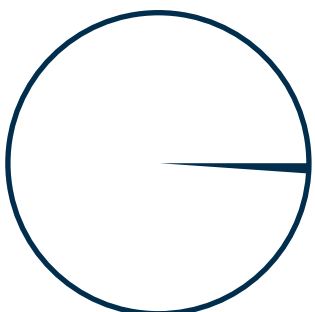
Entreprise 20%



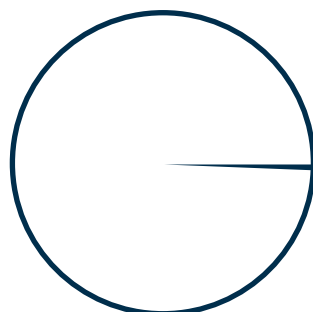
Artiste 16%



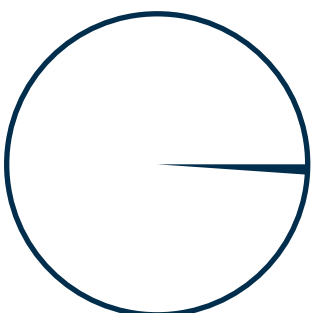
Auto-entrepreneur 14%



Association reconnue d'intérêt public 2%



Établissement public 1%



Autre 1%

Données sur 132 structures.
Lecture : 20% des structures installées
aux Grands Voisins sont des entreprises

PARCOURS RÉSIDENTIELS

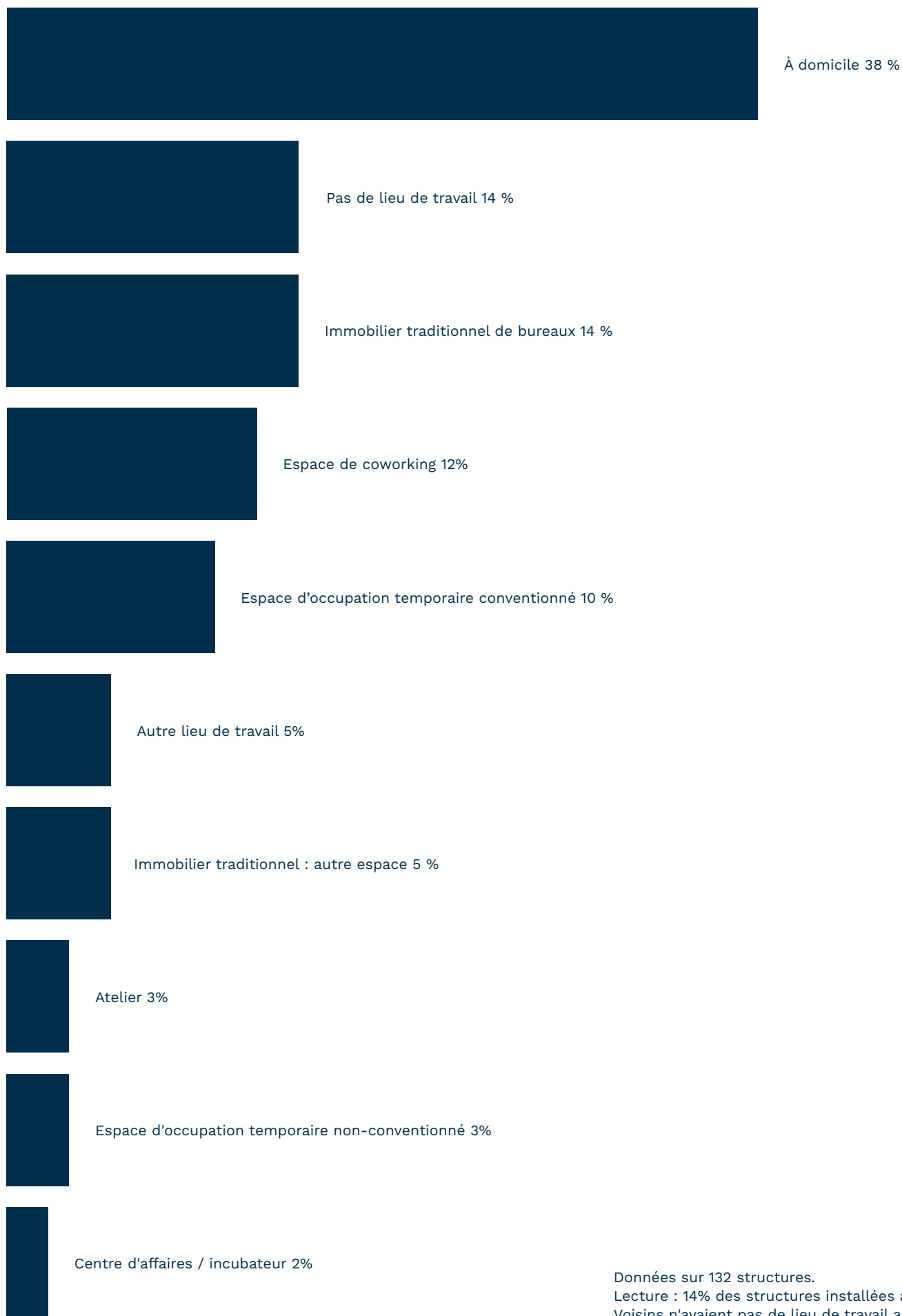
Un rôle de tremplin immobilier

Les Grands Voisins est le lieu d'une première installation professionnelle pour beaucoup : 52 % des structures étaient auparavant soit installées à domicile (38 %, 50 structures) soit ne disposaient pas d'espace de travail (parce qu'elles n'existaient pas pour la plupart). 27 % des structures étaient installées dans des espaces non traditionnels : coworking, occupation temporaire conventionnée ou non, incubateur. Seuls 17 % des structures disposaient d'un espace de travail d'immobilier traditionnel (bureau, atelier). Cependant, un des critères de sélection des structures pour rejoindre le site était d'avoir un réel besoin d'espace de travail, ce qui conduit automatiquement à la surreprésentation des structures sans lieu de travail antérieur.

Reste que ces éléments montrent le rôle de tremplin immobilier des Grands Voisins, et du modèle d'occupation temporaire au prix des charges.

L'installation en occupation temporaire conventionnée se présente comme une étape supplémentaire dans les parcours résidentiels, qui permet de dégager des moyens d'investissement sur d'autres postes de dépense et donc de stabiliser et pérenniser la structure.

LIEU DE TRAVAIL ANTÉRIEUR



Données sur 132 structures.
Lecture : 14% des structures installées aux Grands Voisins n'avaient pas de lieu de travail auparavant

PARCOURS RÉSIDENTIELS

Une opportunité immobilière

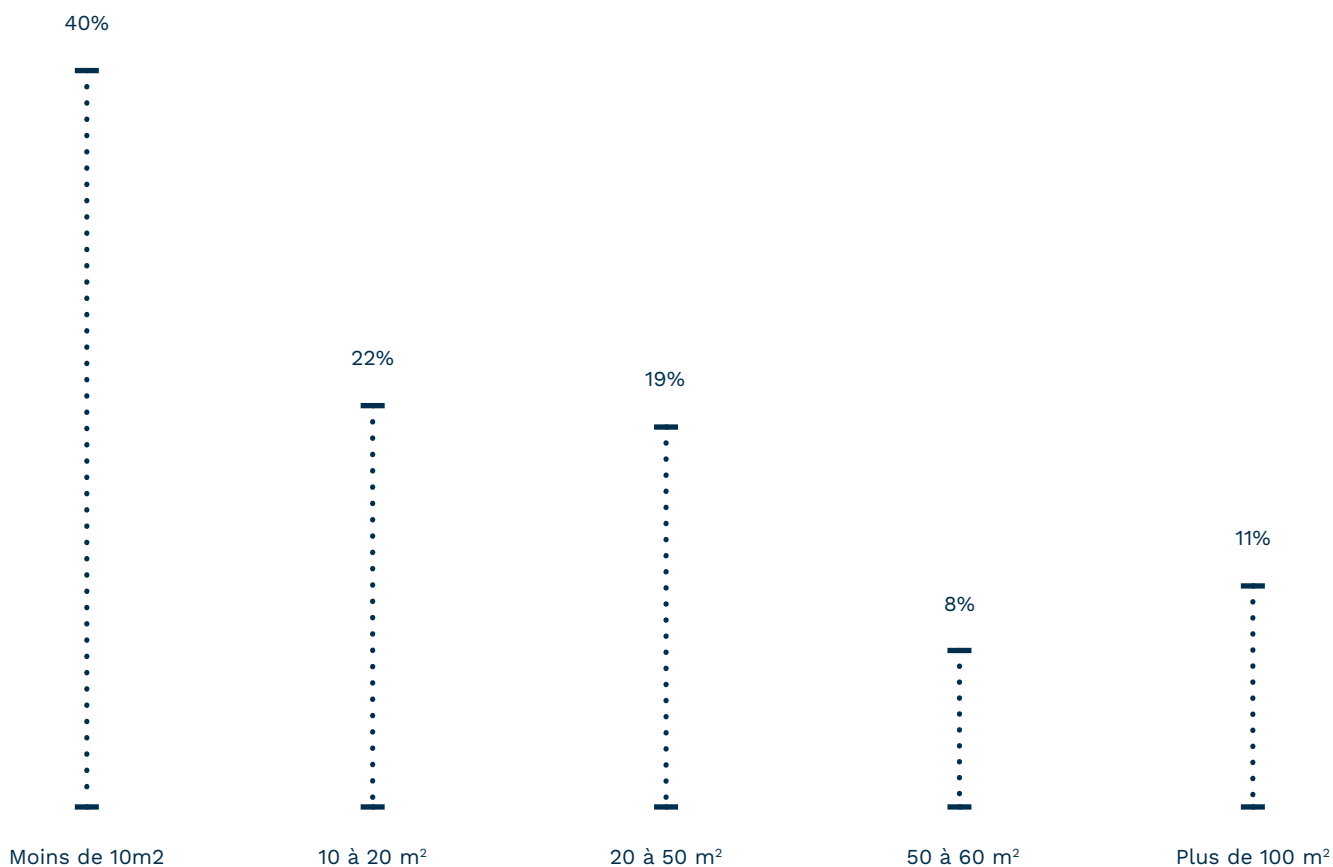
Globalement la surface disponible semble augmenter pour la plupart des structures par rapport à leur implantation précédente : 63 % des structures y occupent un espace de travail de 10 à 50 m², contre 41 % auparavant. C'est parmi les petites surfaces que la différence est la plus flagrante : alors que 40% occupaient moins de 10m², elles ne sont que 16 % au sein des Grands Voisins. Parmi les grandes superficies on ne remarque pas de différence entre avant et pendant les Grands Voisins. On peut ainsi émettre l'hypothèse que l'installation au Grands Voisins pour les structures de taille importante plus qu'une opportunité d'agrandissement représente une possibilité de rationalisation des coûts immobiliers.

Les structures qui étaient auparavant en bureau classique profitent pour la plupart d'un agrandissement aux Grands Voisins. Mais certaines perdent de la superficie de bureau, signe que l'installation aux Grands Voisins n'est pas qu'une opportunité immobilière, mais qu'elle apporte aussi de la proximité avec un réseau d'acteurs, l'accès à des équipements, etc.

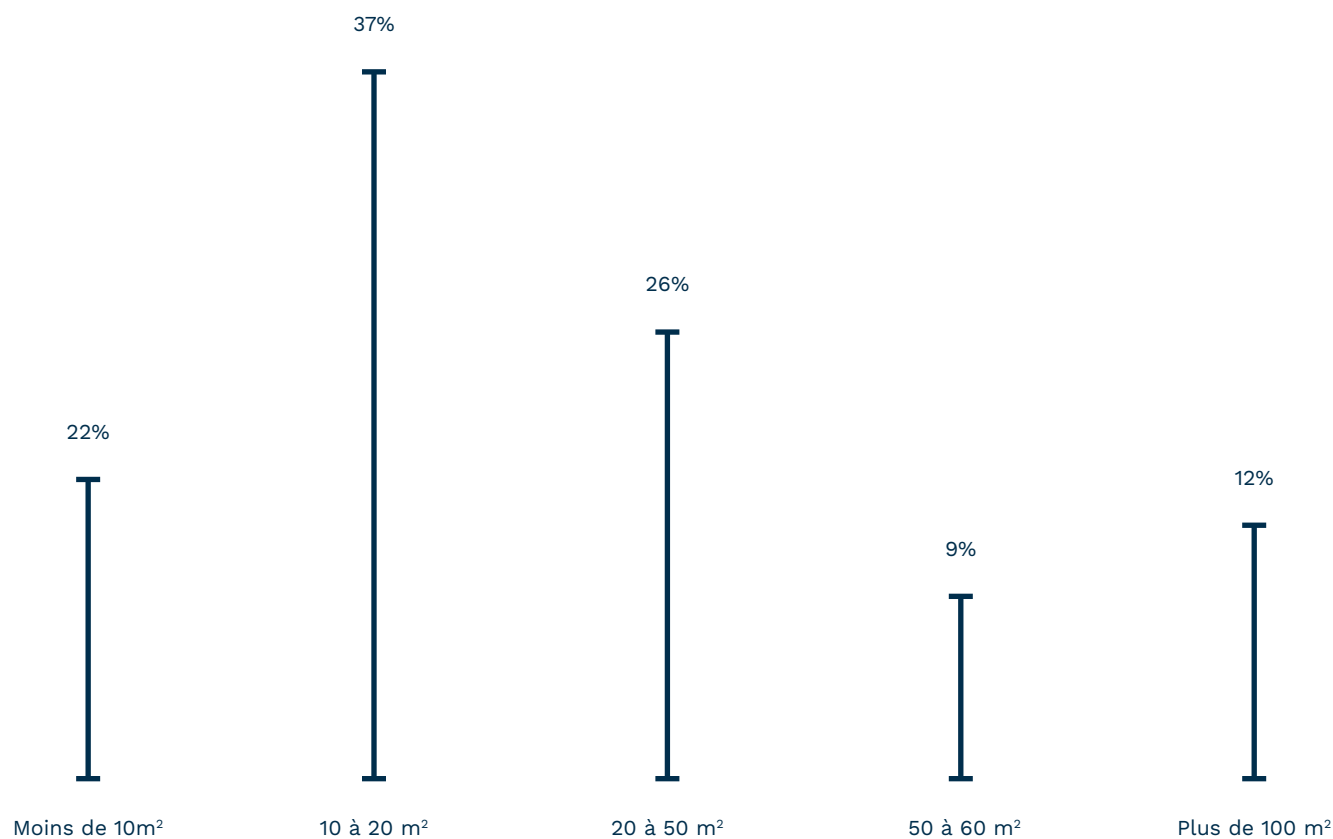
Toutefois c'est bien la réduction du coût immobilier qui apparaît comme la motivation la plus importante pour s'installer aux Grands Voisins : 88 % jugent ce critère important ou très important dans leur volonté de rejoindre le site. En seconde place vient l'intégration à un environnement particulier (86 % important ou très important, dont 60 % très important). Le développement du réseau apparaît également comme important. Cela montre l'attractivité du modèle, mais aussi le double socle sur lequel il repose : coût immobiliers réduits / mixité et ouverture de la programmation.

CATÉGORIES DE SURFACE OCCUPÉES PAR LES STRUCTURES

Sur l'ancien lieu de travail



Aux Grands Voisins



Données sur 132 structures.
Lecture : 19% des structures disposaient de locaux de 20 à 50 m² avant leur installation aux Grands Voisins

PARCOURS RÉSIDENTIELS

Appétence pour l'occupation temporaire conventionnée

Après les Grands Voisins, 56 % des structures souhaitent poursuivre dans de l'occupation temporaire conventionnée. Parmi elles, la plupart sont des associations (33), mais on trouve également des auto-entrepreneurs (10) des artistes (12) et des entreprises (15). 26 ont été créées pendant l'occupation. On peut penser au regard de ces chiffres qu'une partie de ces structures reste peut-être en « fragilité financière », et ne peuvent de toute façon pas accéder à de l'immobilier traditionnel (artistes, auto-entrepreneurs, certaines associations). Mais pour d'autres structures, cela montre que le modèle des Grands Voisins est apprécié, et apporte une plus-value à la structure.

D'ailleurs, l'impact des Grands Voisins sur la vie de la structure est jugé de manière positive. 80 % jugent que leur installation a eu un impact positif, que la structure a bénéficié de son installation aux Grands Voisins. 14 % estiment même que le succès a été assuré par leur installation. Ainsi l'installation aux Grands Voisins représente pour beaucoup une condition importante du succès, mais pas la seule. Il ne faut en effet pas oublier les autres dimensions qui permettent de développer une activité, et qui ne sont pas garanties par l'installation aux Grands Voisins : communication, recrutement, etc. Notons tout de même que 6 structures estiment que leur installation sur le site n'a pas eu d'impact sur leur structure, et qu'une estime que les difficultés d'accès à Internet ont entravé son activité.

LIEU DE TRAVAIL SOUHAITÉ APRÈS LES GRANDS VOISINS

Espace d'occupation temporaire conventionné 56 %

Immobilier traditionnel : autre espace 19 %

Immobilier traditionnel de bureaux 11 %

Espace de coworking 11 %

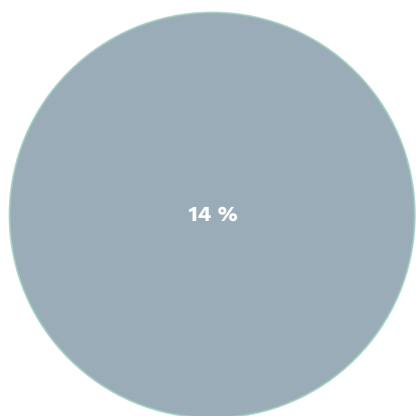
Centre d'affaires / incubateur 2 %

A domicile 2 %

Données sur 131 structures.
Lecture : 11% des structures souhaitent travailler en espace de coworking après leur départ des Grands Voisins

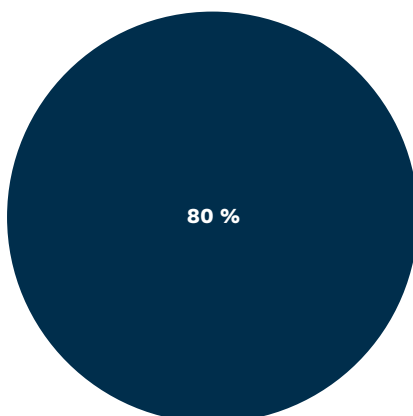
PARCOURS RÉSIDENTIELS

IMPACT DE L'INSTALLATION AUX GRANDS VOISINS SUR LA VIE DE LA STRUCTURE



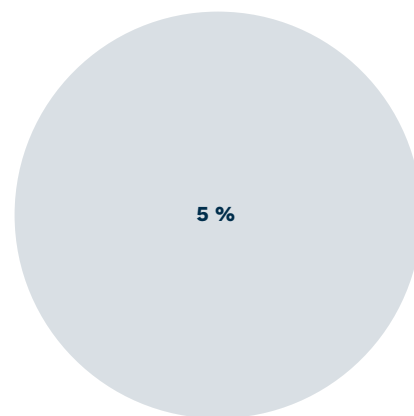
ESSENTIEL :

le succès de la structure a été assuré par sa présence aux GrandsVoisin



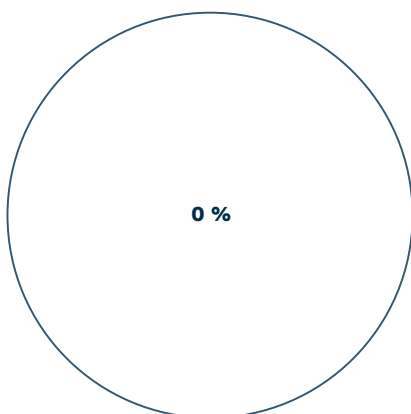
POSITIF :

la structure a bénéficié de sa présence aux Grands Voisins



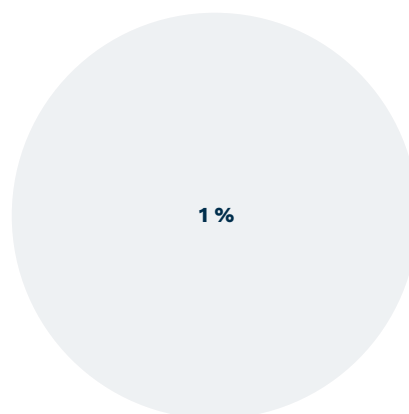
NEUTRE :

la structure n'a ni bénéficié ni souffert de sa présence aux GrandsVoisins



DESTRUCTEUR :

la structure souffre de sa présence aux Grands Voisins



NÉGATIF :

la structure a rencontré des problèmes issus de sa présence aux GrandsVoisins

Données sur 132 structures.
Lecture : 5% des structures jugent que leur installation aux Grands Voisins a eu un impact neutre sur leur activité

Accès à l'immobilier

Après la fermeture du site, 30 % des structures (39) souhaitent réintégrer un parcours immobilier classique, bureau ou autre lieu de travail (atelier, etc.). Parmi elles, la moitié travaillait à domicile ou n'avait pas de lieu de travail avant leur installation aux Grands Voisins. Ce sont dans une grande majorité des structures du secteur socio-culturel (25 structures).

Ce sont également principalement des structures dont on pourrait penser qu'elles ne sont pas les plus avantageées sur le marché immobilier : associations (19), artistes (7), auto-entrepreneur (5).

Les entreprises proprement dites ne représentent que 17 % de ce public souhaitant rejoindre l'immobilier classique. On peut déceler ici un effet tremplin de l'occupation temporaire à cout réduit, qui donne à ces structures le temps de se consolider financièrement, pour poursuivre leur parcours résidentiel de manière plus traditionnelle. Cet effet se lit également dans le fait que seules deux structures souhaitent rejoindre par la suite un incubateur.

Souhaits de localisation

En termes de localisation géographique après leur départ, une large majorité ne vise pas de localisation très précise : 60 % (78 structures) souhaitent s'installer à « Paris ou première couronne » ou plus largement n'importe où en Ile-de-France voire en France.

40% des structures souhaitent ainsi rester proche du 14^{ème} arrondissement ou dans le 14^{ème}. Parmi elles, 62% mènent d'ailleurs des collaborations avec des structures du 14^{ème}. L'installation aux Grands Voisins s'est donc accompagnée pour une partie des structures accueillies d'un ancrage local fort.

Mais pour les structures qui ne collaborent pas avec d'autres structures du 14^{ème}, l'ancrage est bien moins fort : 4 seulement veulent rester dans 14^{ème}, bien que 22 souhaitent être assez proche (soit 25 % des structures qui ne collaborent pas avec des structures du 14^o).

En somme, la manière dont s'est monté le projet, avec une ouverture au public, une communication locale, un tropisme vers des activités sociales et culturelle, a permis de créer un ancrage local, d'intégrer fortement une partie des structures dans le tissu local de l'arrondissement, même si ce n'est pas le cas pour tout le monde.

Le défi de l'après Grands Voisins

A 9 mois de la fermeture du site, si 97 % des structures savent que le site fermera fin 2017, elles ne sont que 21 % à avoir commencé à préparer leur départ, et 11 % à avoir prévu de déménager avant la fermeture.

Ainsi, si les réponses au questionnaire concernant l'après Grands Voisins expriment des désirs, il semble que la grande majorité des structures n'aient pas encore réellement confronté ces désirs aux possibilités réelles qu'elles rencontreront par la suite. Cela représente un défi important en termes d'accompagnement de ces structures dans leur parcours immobilier.

LA VIE AUX GRANDS VOISINS

Usage des espaces et équipements mutualisés

Les Grands Voisins proposent des équipements qui peuvent servir de support à l'activité de certaines structures. Il s'agit surtout d'espaces présentant des surfaces et des configurations variées pour différents usages (amphithéâtre, magasin général, salles de réunion, etc). Un peu moins de la moitié des structures, 46 %, utilisent les espaces extérieurs, comme des espaces de réunion ou de travail en mobilité. Une partie de ces 61 structures interviennent directement sur ces espaces extérieurs dans le cadre de leur activité, par exemple en matière d'agriculture urbaine ou d'installations artistiques. Les autres espaces de travail collectifs, que ce soient des salles de réunions ou des espaces de travail informels sont utilisés par environ 35 % des structures.

L'ensemble des espaces liés à des pratiques événementielles (voir encadré) sont moins utilisés, en raison de leur usage spécifique : selon les espaces ils sont utilisés par 13 % à 22 % des structures, le plus utilisé étant le Magasin Général (29 structures). Cependant 70 structures, soit 53 %, utilisent au moins un espace événementiel pour leur activité. Et elles sont 23,5 % à en utiliser au moins deux. Notons par ailleurs l'utilisation relativement importante de l'amphithéâtre, espace le moins modulaire et le plus récemment ouvert : 16 % des structures l'utilisent.

Cette utilisation importante des équipements du site est l'illustration de la pertinence d'une offre collective d'espaces de travail communs et modulaires, qui permettent à des structures de taille diverses et de secteurs d'activités différents d'en disposer.

Cependant, 62 structures (47 %) n'utilisent aucun ou un seul équipement du site, et principalement les espaces extérieurs ou des espaces de travail informels. On voit donc se distinguer deux types de publics : une moitié profite pleinement de l'offre d'espaces mise en place par les Grands Voisins, quand l'autre moitié reste très centrée sur son propre espace de travail.

LA VIE AUX GRANDS VOISINS

Ouverture au public

On retrouve en partie cette distinction en ce qui concerne l'organisation d'évènements ouverts au public, même si ouverture au public et utilisation des espaces évènementiels ne se recoupent pas complètement.

64 % des structures organisent des évènements ouverts au public.

Sans surprise, les structures sont moins nombreuses à organiser très fréquemment de tels évènements : 11 % en organisent mensuellement, et elles sont 10 %, soit 14 structures à organiser des évènements ouverts au public au moins une fois par semaine. Parmi elles, seules trois n'utilisent pas les espaces évènementiels communs.

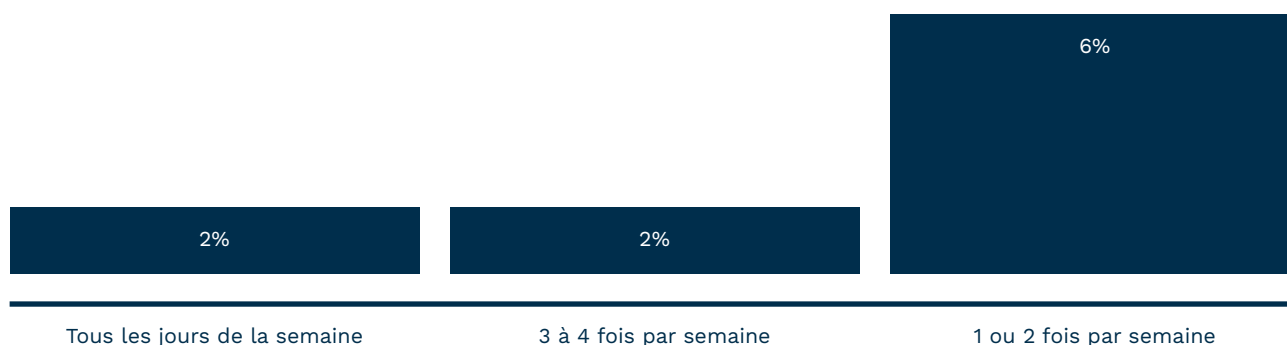
A l'inverse, parmi les 85 structures qui ouvrent au public, 36 n'utilisent pas les espaces évènementiels. L'ouverture du site vers l'extérieur n'est donc pas totalement tributaire de cette offre d'espaces mutualisés, et peut se faire dans les locaux de la structure, ou dans les espaces extérieurs du site.

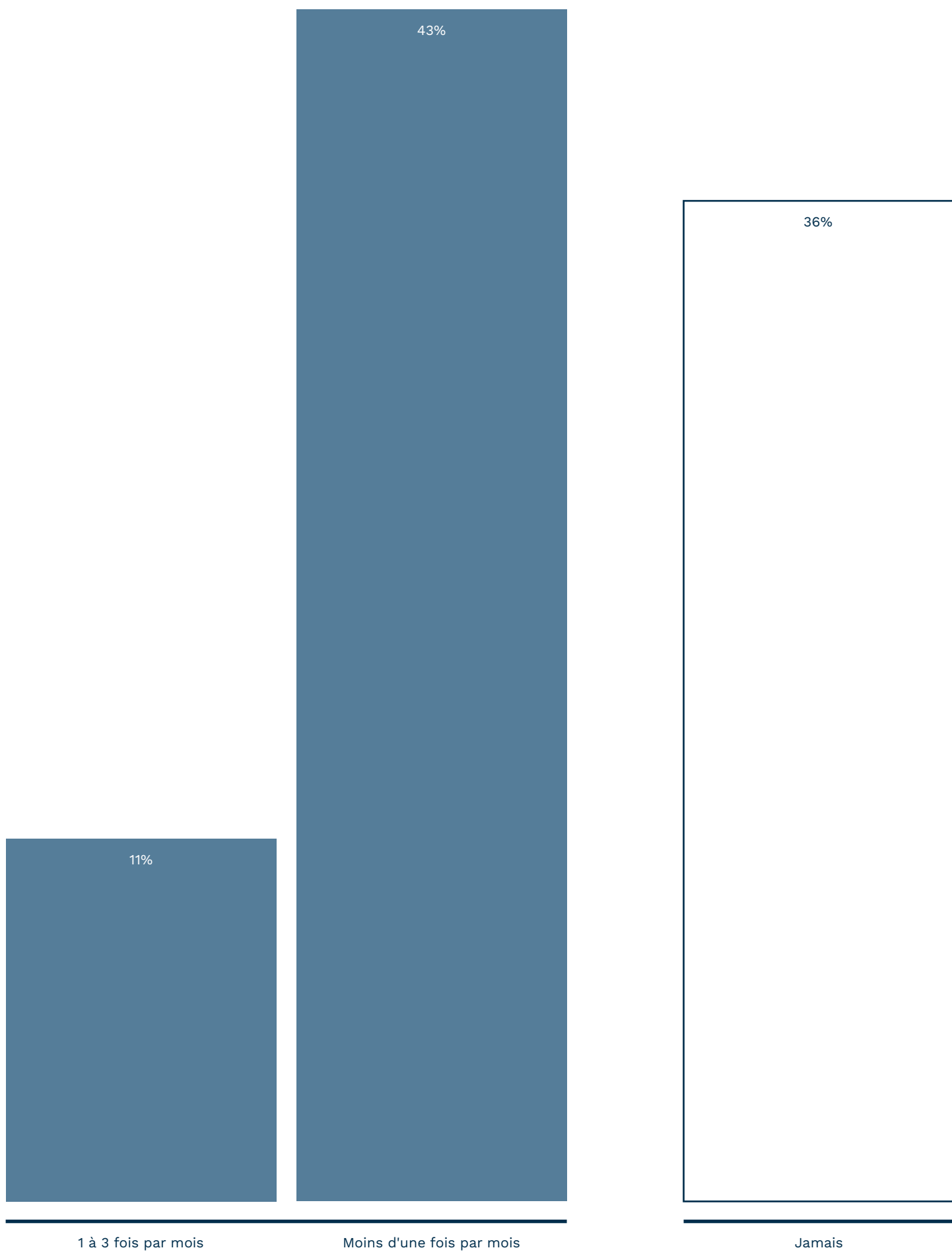
L'ouverture au public est donc une caractéristique forte des structures installées aux Grands Voisins. On peut penser que pour une partie d'entre elles c'est l'installation sur site qui a motivé cette ouverture, justement par la mise à disposition des espaces mutualisés et par l'aménagement des espaces extérieurs, ainsi que par l'ouverture du site lui-même.

ORGANISATION D'ÉVÈNEMENTS OUVERTS AU PUBLIC

Données sur 132 structures.

Lecture : 11% des structures organisent de une à trois fois par mois un évènement ouvert au public





LA VIE AUX GRANDS VOISINS

Réseaux de collaboration

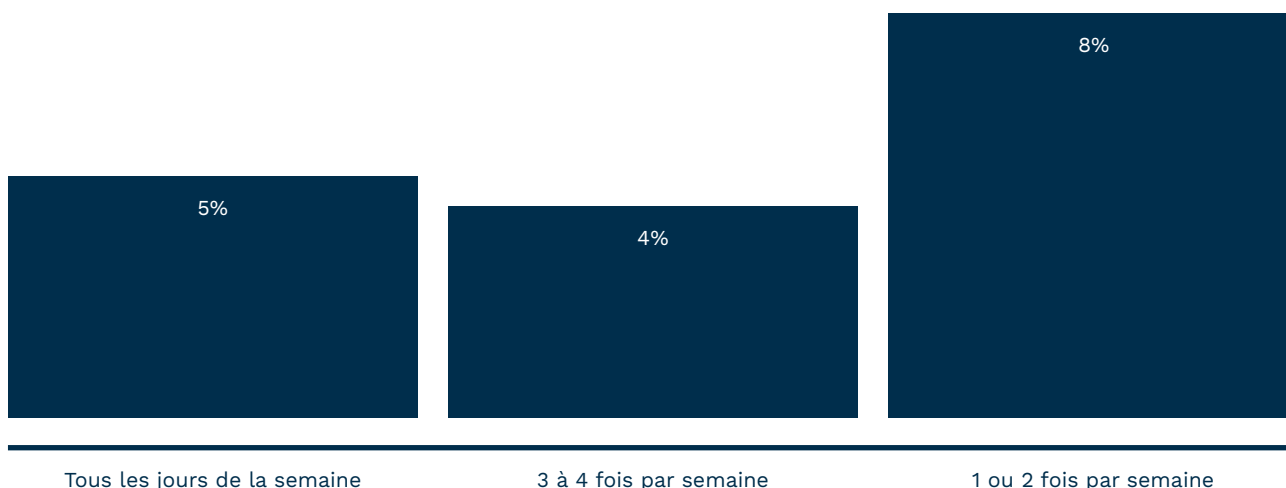
Une autre caractéristique importante des Grands Voisins est la constitution de réseaux de collaboration entre les structures présentes. 79 % des structures collaborent avec au moins une structure du site, et 28 % collaborent avec trois structures ou plus. Ces collaborations sont plus ou moins poussées et fréquentes, et sont de nature différente selon les structures. 16 % des structures travaillent ensemble de manière hebdomadaire quand 20 % se situent sur un rythme mensuel et 43 % interagissent moins d'une fois par mois. Cependant cette fréquence apparemment faible peut cacher dans certains cas une alternance entre des périodes d'échanges intenses autour d'un projet, et d'autres périodes plus calmes.

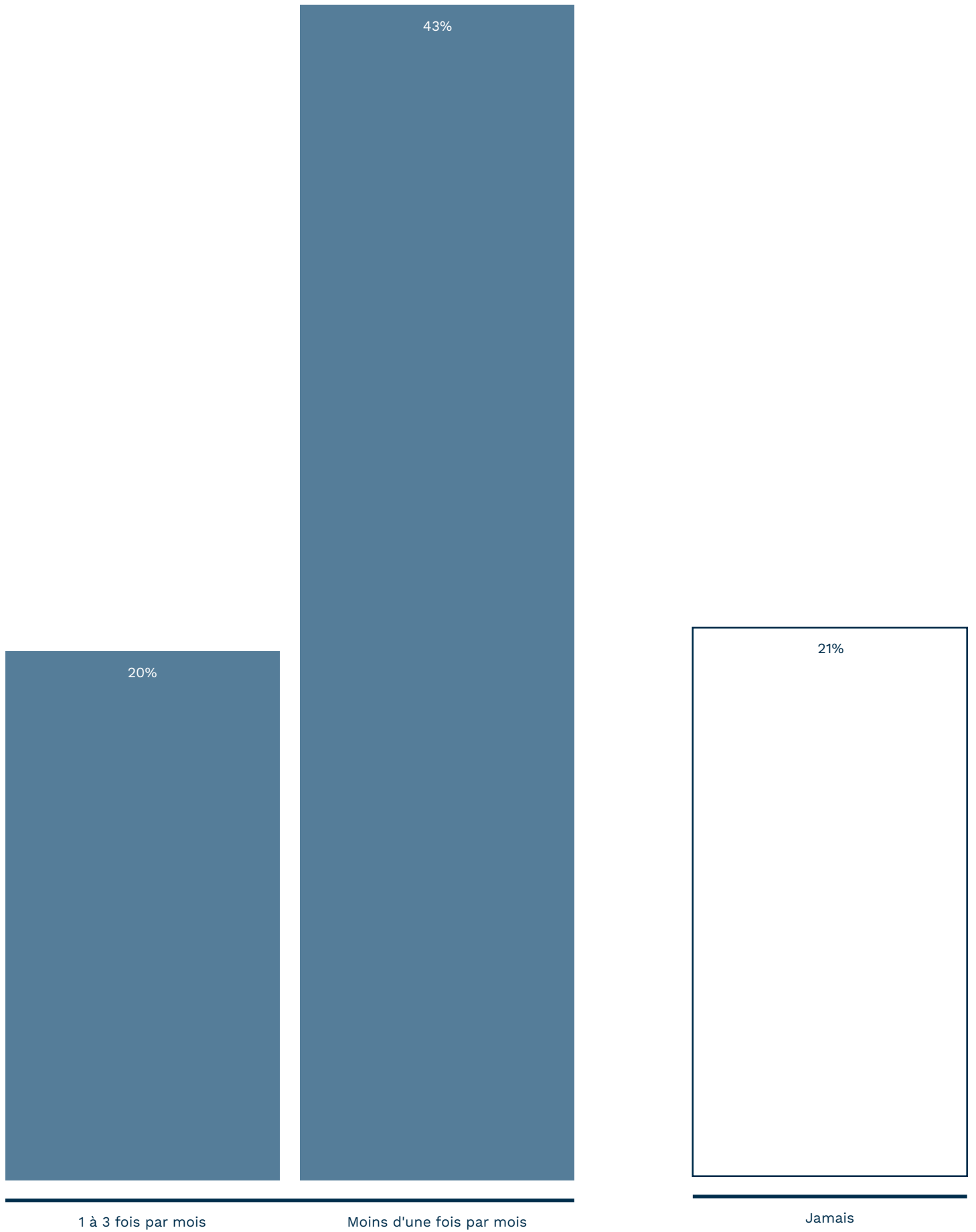
L'intensité des relations entre les structures du site montre l'intérêt d'une programmation ouverte telle qu'elle est pratiquée aux Grands Voisins. Ainsi, si l'on voit se dessiner des réseaux de structures dans un secteur d'activité précis, on note également des collaborations inédites entre des structures de secteurs d'activités très différents. Au-delà de la programmation ouverte elle-même, on peut penser que c'est l'écosystème des Grands Voisins qui a contribué à la constitution de ces réseaux : mixité des secteurs au sein des bâtiments et par étage, lieux de rencontre et d'échange (Lingerie, espaces extérieurs), outils d'informations, etc.

COLLABORATION AVEC DES STRUCTURES DES GRANDS VOISINS

Données sur 132 structures.

Lecture : 8% des structures mènent une collaboration avec une ou plusieurs structures des Grands Voisins une ou deux fois par semaine





LA VIE AUX GRANDS VOISINS

Collaborations avec d'autres structures du 14^{ème} arrondissement

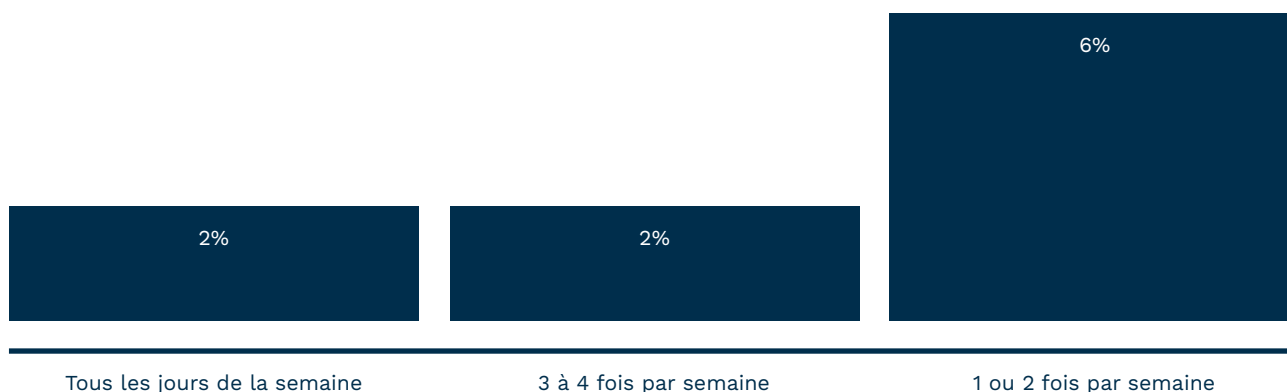
Les structures des Grands Voisins ont également développé des relations avec des structures et des institutions du 14^{ème} arrondissement. Cette situation n'est pas majoritaire, mais concerne toutefois 50 structures (soit 38 %). Là encore, les fréquences de collaborations sont diverses. La plupart déclarent collaborer moins d'une fois par mois. 16 % des structures ont ainsi des interactions mensuelles (5 %), hebdomadaires (8 %) ou quotidiennes (2 %). On retrouve cette distinction entre les structures qui collaborent avec une seule structure du 14^{ème} (23 %) et celles collaborant avec deux (5 %) ou plus (7 %).

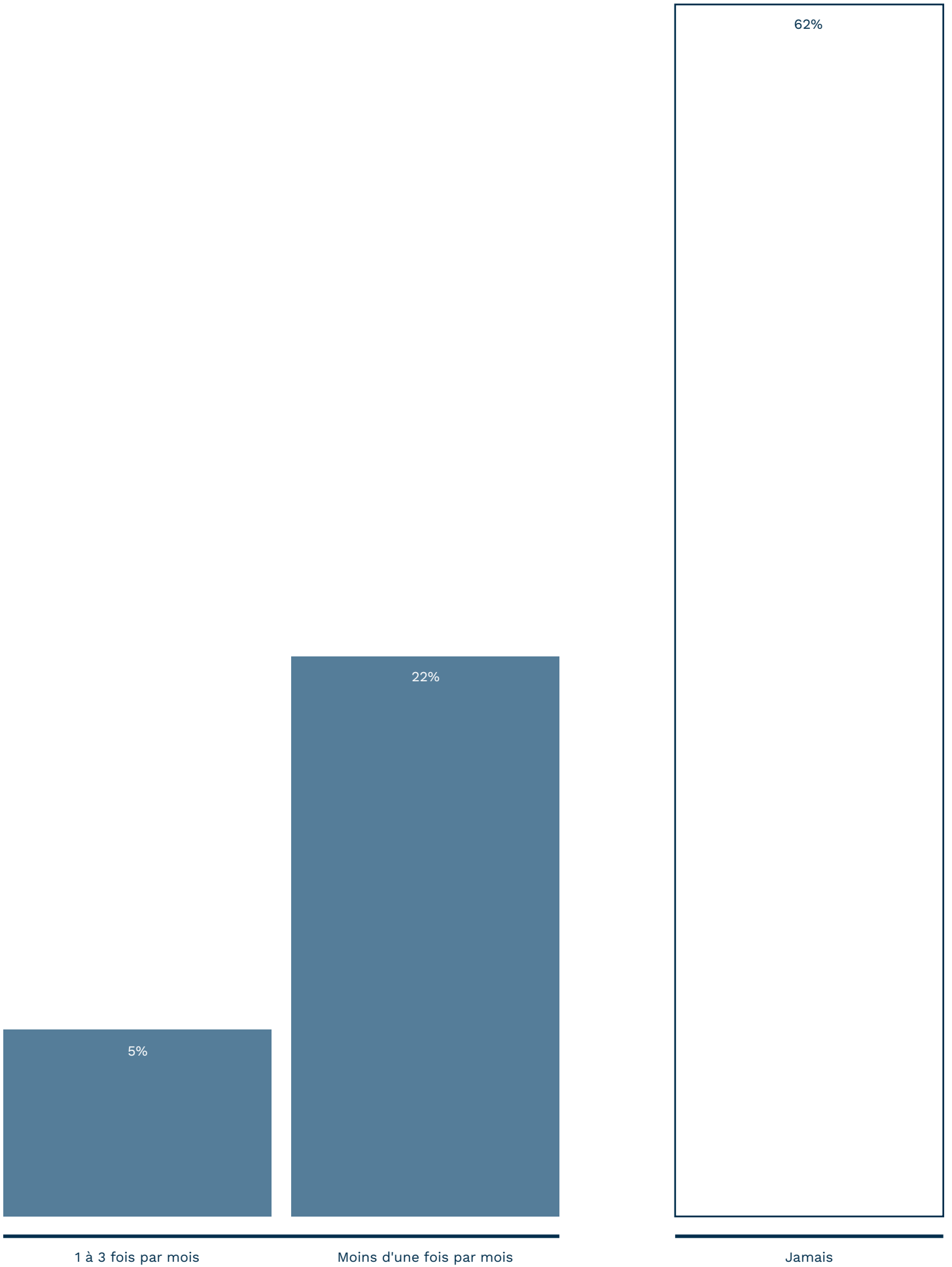
On observe que ces collaborations sont plus resserrées sur l'objet social que celles au sein des Grands Voisins : la majorité des structures engageant des collaborations dans l'arrondissement appartiennent ainsi au secteur socio-culturel, et il en va de même des structures du 14^{ème} engagées dans ces réseaux. Les centres sociaux et d'animation sont ainsi liés à plusieurs structures des Grands Voisins, et la Mairie d'arrondissement est également bien représentée.

COLLABORATION AVEC DES STRUCTURES DU 14^{ÈME} ARRONDISSEMENT

Données sur 132 structures.

Lecture : 5% des structures mènent une collaboration avec une ou plusieurs structures du 14^{ème} arrondissement une à trois fois par mois





1 à 3 fois par mois

Moins d'une fois par mois

Jamais

LA VIE AUX GRANDS VOISINS

Interactions avec les personnes en hébergement

La particularité du projet des Grands Voisins est de réunir sur un même site des personnes en hébergement dans une situation de précarité, et des structures culturelles, économiques et sociales et leurs travailleurs.

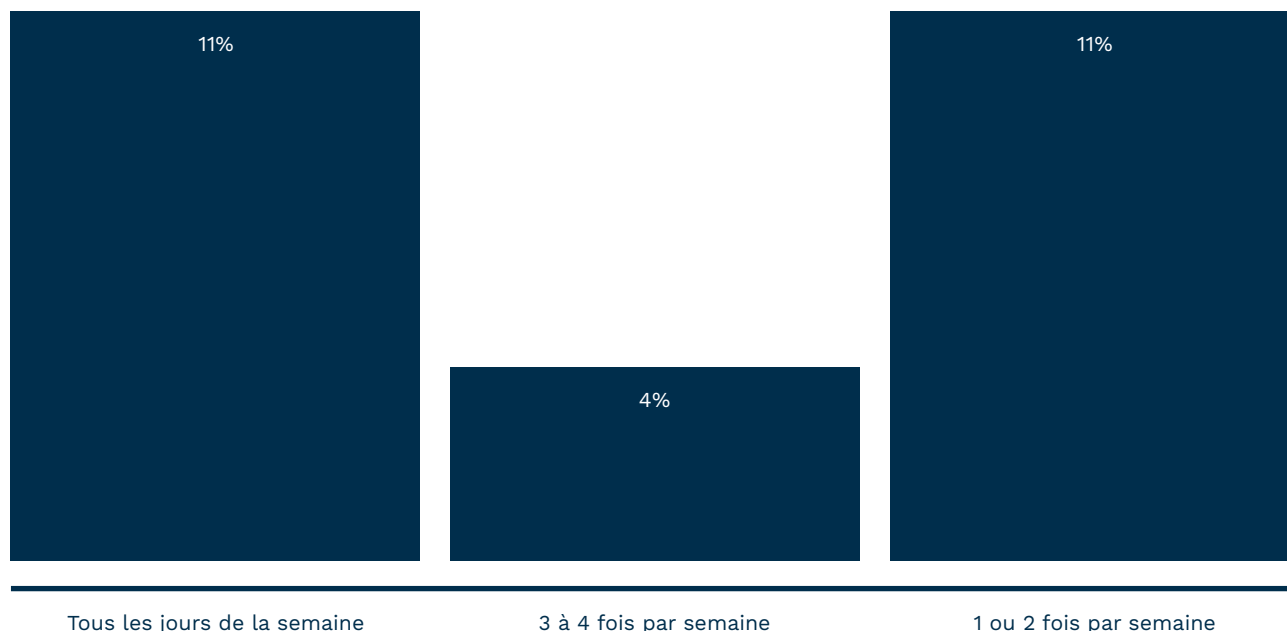
Dans certains cas cette mixité s'est traduite par des interactions entre les deux publics. 52 % des structures interrogées déclarent avoir des interactions avec des personnes en hébergement. Mais là encore, la fréquence est plutôt faible dans la plupart des cas : 20 % moins d'une fois par mois, et 15 % au moins une fois par semaine. Et 11 % des structures interagissent tous les jours avec les personnes en hébergement.

Comme pour les collaborations inter-structures, il faut faire attention à ces fréquences : le questionnaire ne donne pas la nature de l'interaction. Au-delà du chiffre, il faut considérer que certaines interactions, bien que rares, peuvent être très fortes, longues, plus ou moins bénéfiques, etc. Mais parmi ces interactions on peut également trouver des contacts très informels, voire une simple relation de voisinage, comme l'indique une des réponses au questionnaire : « politesse et discussions ».

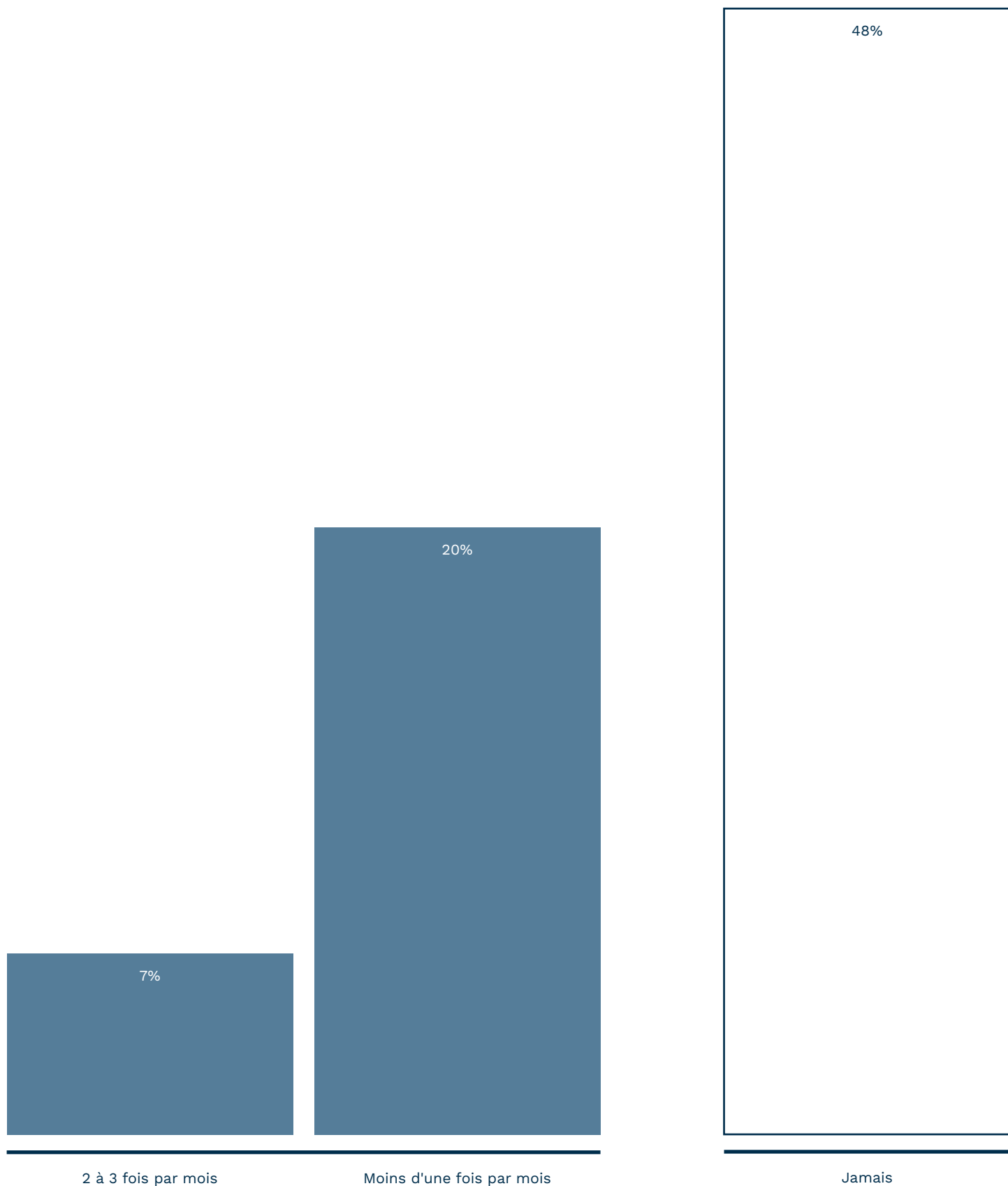
Ainsi ces chiffres sont à prendre avec précaution, les réponses au questionnaire ne permettant pas de distinguer entre des interactions professionnelles via la structure ou personnelle en dehors de cette structure.

Au-delà de ces précautions à prendre sur la nature des interactions, il faut insister sur les 48 % de structures qui n'interagissent jamais avec les personnes en hébergement. Ainsi, l'installation de la mixité n'a pas automatiquement créé l'interaction.

INTERACTION AVEC DES PERSONNES DES CENTRES D'HÉBERGEMENT



Données sur 132 structures.
Lecture : 11% des structures interagissent tous les jours
avec des personnes résidant dans les centre d'hébergement
des Grands Voisins



CONCLUSION

LES GRANDS ENSEIGNEMENTS

1. La programmation ouverte a favorisé la mixité des activités et des statuts
2. Les Grands Voisins ont été un support à la création de nouvelles activités
3. En offrant une opportunité d'installation à bas coût, le projet des Grands Voisins a joué un rôle de tremplin immobilier pour de nombreuses structures
4. D'importants réseaux de collaboration se sont constitués au sein des Grands Voisins, même s'ils sont d'intensités inégales
5. Une partie des structures ont développé un fort ancrage local, notamment en collaborant avec d'autres structures du 14^{ème} arrondissement
6. Le modèle des Grands Voisins, qui s'appuie sur des locaux d'activité à bas coût, sur une mixité de publics, d'acteurs et d'usages, et sur un engagement social affirmé, a permis de créer un environnement de travail stimulant, valorisant et agréable

Le projet des Grands Voisins est marqué par la diversité des structures qui y sont installées. Cette diversité n'est pas seulement celle des statuts et des secteurs d'activités, elle renvoie aussi à des manières différentes de s'insérer dans le projet, de participer aux réseaux de collaboration, d'utiliser les espaces et équipements communs, en somme de faire vivre sa structure. Une partie des structures sont pleinement engagées dans des collaborations entre elles ou avec des structures du 14^{ème} arrondissement. Cet ancrage local, qui doit sûrement beaucoup à l'ouverture du site lui-même, répond à la volonté d'origine de construire un projet inscrit dans le territoire, qui profite de sa dynamique en lui apportant sa vitalité.

Cette occupation temporaire, qui est un point de convergence dans des parcours immobiliers hétérogènes, a eu un effet de tremplin pour beaucoup : elle a permis à certaines structures de naître, à d'autres de se consolider, à d'autres de se développer, en économisant sur leur poste de dépense immobilier, et en profitant de l'émulation qui s'est créée sur le site.

C'est d'ailleurs peut-être là le principal enseignement de cette étude : ce qui a émergé aux Grands Voisins dépasse la seule lecture quantitative. A travers l'ensemble des réponses au questionnaire, à travers ces chiffres et les analyses livrées ici, on voit se dessiner autre chose, on commence à deviner les apports de ce modèle d'occupation temporaire : l'ambiance particulière d'un laboratoire urbain, le sentiment d'être engagés dans une même aventure, d'appartenir à une expérience collective inédite, l'engagement social visible au quotidien, etc. Autant d'éléments qui donnent une saveur particulière au travail quotidien sur le site et qui nourrit sans cesse le dynamisme des porteurs de projet.

SATISFACTION GÉNÉRALE À L'ÉGARD DES GRANDS VOISINS



ANNEXES

A. Perspectives méthodologiques

A partir de cette première exploitation du questionnaire et de ces premiers résultats, nous poursuivrons le travail de diagnostic des structures installées aux Grands Voisins selon plusieurs directions.

Nous approfondirons l'analyse du questionnaire lui-même en croisant de manière plus systématique les différentes données entre-elles pour faire ressortir des logiques de fonctionnement et des corrélations. Nous croiserons également les résultats du questionnaire utilisés ici avec une autre base de données des Grands Voisins de manière à disposer d'éléments plus précis sur certaines thématiques, notamment en ce qui concerne les superficies des locaux et les personnes travaillant sur le site.

Nous réaliserons un travail cartographique sur plusieurs éléments. Les données déjà exploitées pourront être mises en carte, de manière à mieux visualiser la diversité des structures et de leur insertion dans le site. Nous chercherons également à réaliser une cartographie des réseaux de collaboration qui se sont constitués au sein des Grands Voisins et avec des structures du 14^{ème} arrondissement.

Nous mènerons un travail d'entretiens semi-directifs avec certaines structures. Le panel retenu pour ces entretiens répondra d'abord à la volonté d'avoir une vision représentative de l'ensemble des structures, et nous interrogerons donc une structure de chaque grand secteur d'activité et/ou statut. D'autres entretiens viseront à creuser certains cas particuliers : structures ayant un fort ancrage local, structures souhaitant rejoindre l'immobilier traditionnel par la suite, voire le futur éco-quartier, etc.

Ces trois approches méthodologiques serviront à une analyse globale, à la fois qualitative et quantitative, qui partira des résultats de la présente étude pour les affiner et les amender.

ANNEXES

B. Questionnaire envoyé aux structures des Grands Voisins

1. Nom de la structure
2. Nom de la personne référente
3. Email de la personne référente
4. Bâtiment
5. Etage
6. Votre Structure
 - Année de création de la structure
 - Type de structure
 - Association loi 1901
 - Entreprise (yc artiste)
 - Autoentrepreneur
 - Autre
 - Association reconnue d'intérêt public
 - Etablissement public

Si entreprise, quel type d'entreprise?

- SAS
- Artiste (AGESSA, MDA...)
- Autoentrepreneur
- SARL
- Autre
- Profession libérale
- SA
- SCIC
- SCOP

Si "Autre" merci de préciser

Est-ce que votre structure fait partie du secteur de l'Economie Sociale et Solidaire?

- Oui
- Non

Est-ce que votre structure fait partie du secteur Culturel et Artistique?

- Oui
- Non

Quel est le secteur d'activité de votre structure?

- Arts, spectacles et activités récréatives
- Autre
- Autres activités de services
- Enseignement
- Commerce
- Santé humaine et action sociale
- Information et communication
- Activités de services administratifs et de soutien
- Activités immobilières
- Agriculture, sylviculture et pêche
- Transports et entreposage
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques
- Construction
- Hébergement et restauration
- Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution

Si "Autre" merci de préciser

Quelle est la part d'autofinancement de votre structure ?

A qui sont destinés les biens et/ou service et/ou produit de votre structure ?

- Usagers/Clients
- Organismes privés/association
- Collectivités locales
- Organismes publics
- Etat
- Autre
- Europe

Il s'agit de clients/ usagers/ particuliers/ collectivités/ entreprises/ associations présents à l'échelle :

- Nationale
- Locale
- Internationale
- Régionale

7. Quels types de travailleurs sont présents dans votre équipe ?

- Employé(s) à plein temps
- Employé(s) à temps partiel
- Stagiaire(s)
- Volontaire(s) en service civique
- Bénévole(s) à plein temps
- Bénévole(s) à temps partiel
- Autre

Si « Autres » merci de préciser

8. Espace de travail antérieur

Quel était le lieu de travail de votre structure avant son arrivée aux Grands Voisins?

- A domicile
- Pas de lieu de travail antérieur
- Bureau classique
- Autre lieu de travail
- Espace de coworking
- Espace d'occupation temporaire conventionné
- Espace d'occupation temporaire non-conventionné
- Centre d'affaires / incubateur
- Café, restaurant, bar

Si "Autre" merci de préciser

De combien de mètres carrés votre structure disposait-elle sur son ancien lieu de travail ?

- Moins de 10
- 10 à 20
- 20 à 50
- 50 à 100
- Plus de 100

Quel était le prix payé par mois par votre structure sur son ancien lieu de travail ?

Trouvez-vous ce prix ?

- Normal
- Pas cher du tout
- Peu cher
- Exagéré
- Très exagéré

Comment qualifieriez-vous votre satisfaction globale avec votre ancien lieu de travail ?

- Extrêmement satisfait
- Généralement satisfait
- Neutre
- Généralement insatisfait
- Extrêmement insatisfait

9. Sur une échelle de 1 à 5, quelle importance donnez-vous aux motivations pour rejoindre Les Grands Voisins ?

- Accès aux événements et aux espaces publics du site
- Bénéficier d'équipements et de services professionnels habituellement difficiles d'accès
- Développer le réseau de la structure
- Être intégré dans un environnement professionnel particulier
- Bénéficier de la proximité de structures partenaires
- Réduire les coûts immobiliers
- Bénéficier de la communication autour du site des Grands Voisins
- Autre

Si "Autre" merci de préciser

10. Installation aux Grands Voisins

De combien de mètres carrés votre structure dispose-t-elle aux Grands Voisins?

- Moins de 10
- 10 à 20
- 20 à 50
- 50 à 100
- Plus de 100

Quelle est la fréquence d'utilisation de votre espace de travail?

- 5 jours par semaine
- Plus de 5 jours par semaine
- 2 jours par semaine
- 4 jours par semaine
- 3 jours par semaine
- 1 jour par semaine
- Moins d'un jour par semaine

Quel est le prix payé par mois par votre structure pour être hébergée aux Grands Voisins?

Trouvez-vous ce prix ?

- Normal
- Pas cher du tout
- Peu cher
- Exagéré
- Très exagéré

Quels autres espaces de travail sont utilisés par votre structure aux Grands Voisins ?

- Espace extérieur
- Espace de travail ou de réunion informel
- Salle de réunion de votre étage
- Espace événementiel - Restaurant
- Salle de réunion de Worklab
- Magasin Général
- Médiathèque
- Amphithéâtre
- Salle 28
- Autre

ANNEXES

- Grand Salon
- Colombani
- Lingerie

Si "Autre" merci de préciser

Avez-vous effectué des travaux d'aménagement de votre espace de travail?

- Oui
- Non

Si "Oui" merci de préciser

Avez-vous contribué à l'aménagement des espaces partagés à proximité?

- Oui
- Non

Si "Oui" merci de préciser

1. Evénements ouverts au public

Est-ce que votre structure organise des événements ouverts au public?

- Oui
- Non

Si oui, à quelle fréquence?

- Jamais
- Moins d'une fois par mois
- 2 à 3 fois par mois
- 1 ou 2 fois par semaine
- 3 à 4 fois par semaine
- Tous les jours de la semaine

12. Collaborations avec d'autres structures des Grands Voisins

Votre structure mène-t-elle des collaborations avec d'autres structures des Grands Voisins?

- Oui
- Non

Si oui, lesquelles?

À quelle fréquence?

- Moins d'une fois par mois
- 2 à 3 fois par mois
- 1 ou 2 fois par semaine
- 3 à 4 fois par semaine
- Tous les jours de la semaine

13. Collaborations avec d'autres structures du 14ème arrondissement

Votre structure mène-t-elle des collaborations avec d'autres structures du 14e arrondissement?

- Oui
- Non

Si oui, lesquelles?

À quelle fréquence?

- Moins d'une fois par mois
- 2 à 3 fois par mois
- 1 ou 2 fois par semaine
- 3 à 4 fois par semaine
- Tous les jours de la semaine

14. Interactions avec les personnes en hébergement sur le site

Votre structure a-t-elle des interactions avec les personnes en hébergement sur le site?

- Oui
- Non

Si oui, à quelle fréquence?

- Moins d'une fois par mois
- 2 à 3 fois par mois
- 1 ou 2 fois par semaine
- 3 à 4 fois par semaine
- Tous les jours de la semaine

Voulez-vous préciser la nature de ces interactions?

15. Impact et planification future

Comment qualifieriez-vous votre satisfaction globale avec les Grands Voisins?

- Extrêmement insatisfait
- Généralement insatisfait
- Neutre
- Généralement satisfait
- Extrêmement satisfait

Comment qualifieriez-vous l'impact des Grands Voisins sur votre structure?

- Destructeur : la structure souffre de sa présence aux Grands Voisins
- Négatif : la structure a rencontré des problèmes issus de sa présence aux Grands Voisins
- Neutre : la structure n'a ni bénéficié ni souffert de sa présence aux Grands Voisins
- Positif : la structure a bénéficié de sa présence aux Grands Voisins
- Essentiel : le succès de la structure a été assuré par sa présence aux Grands Voisins

Avez-vous des commentaires à faire à propos de l'expérience de votre structure sur le site?

Avez-vous l'intention de déménager votre structure avant la fermeture du site?

- Oui
- Non

Êtes-vous au courant que le site des Grands Voisins fermera fin 2017?

- Oui
- Non

Si oui, avez-vous déjà commencé à préparer le départ de votre structure?

- Oui
- Non

Avez-vous connaissance d'outils ou de structures pouvant vous aider à préparer votre départ des Grands Voisins?

- Oui
- Non

Si oui, lesquels?

Dans l'idéal, quel type d'espace souhaitez-vous pour votre structure après son départ des Grands Voisins?

- Espace d'occupation temporaire conventionné
- Autre lieu de travail
- Bureau classique
- Espace de coworking
- Espace d'occupation temporaire non-conventionné
- Centre d'affaires / incubateur
- A domicile
- Café, restaurant, bar

Où voudriez-vous déménager ?

- A Paris ou en première couronne
- Dans un arrondissement ou une commune proche du 14e A Paris intra-muros
- Dans le 14e
- N'importe où en Ile De France
- N'importe où en France ou à l'étranger
- N'importe où en France
- Uniquement à l'étranger

16. Souhaitez-vous faire un commentaire concernant ce questionnaire?

**Mixités, parcours et interactions :
les structures professionnelles
aux Grands Voisins**

-

Avril 2017