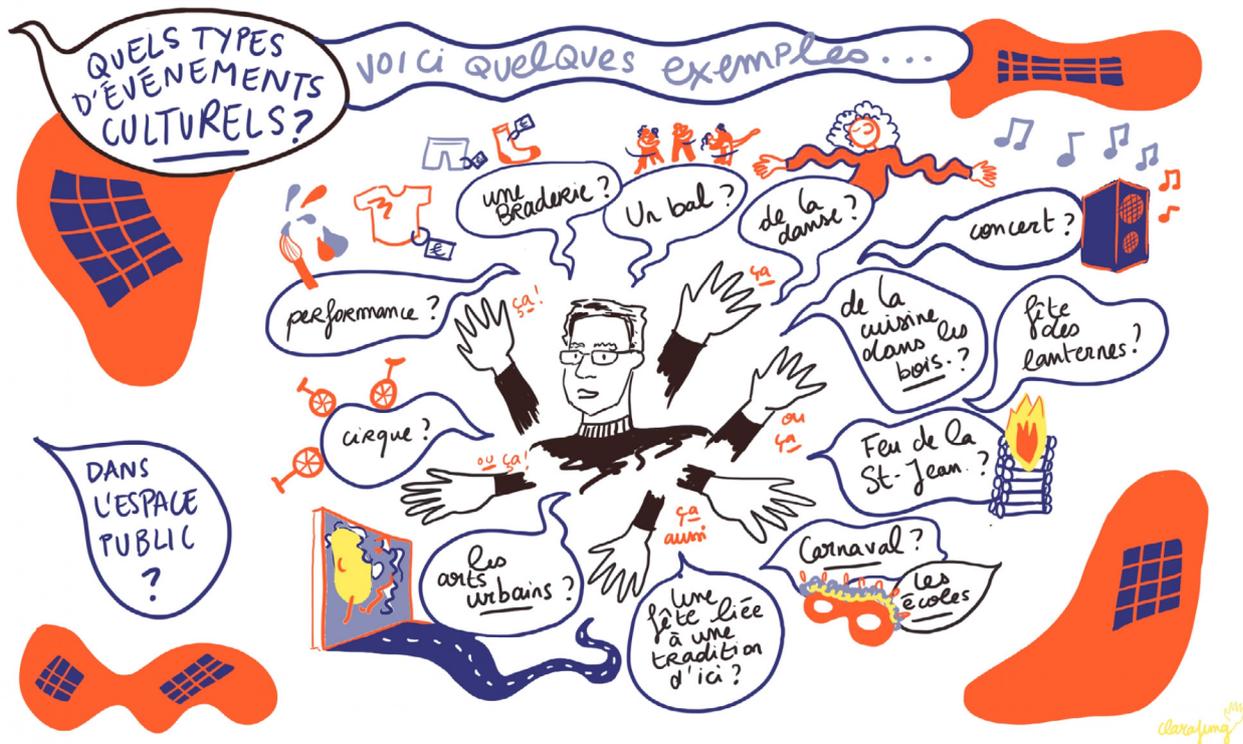


# VIEUX PAYS DE GOUSSAINVILLE UN QUARTIER CULTUREL CRÉATIF ?



## DOSSIER FINAL DE REMISE DE LA MISSION AMO

18 JANVIER 2022

### RÉDACTEURS :

- La Main - Jean-Luc Baillet, Mayeul Beudet et Fiona Meadows
- Diptic - Béatrice de Durfort & Anca Ilutiu)
- Reihoo - Caroline Gans-Combe
- Artibal - Thibault de la Laurencie



# SOMMAIRE

Introduction (La Main) .....	p.1
La participation citoyenne (La Main) .....	p.2
Activités et usages : un ambitieux projet d'innovations (La Main) .....	p.6
1. Un village des métiers du patrimoine et de la transition écologique	
2. Un Tiers lieu de village	
3. Une offre de logements et d'activités économiques et commerciales	
La transition écologique et agricole (La Main) .....	p.8
Le projet artistique et culturel (La Main) .....	p.10
Les premiers scenarii de l'activation (La Main) .....	p.12
1. les communs et écuries du château	
2. les premières maisons à réhabiliter et l'espace public	
3. le temps fort culturel estival	
Structuration du projet (Diptic).....	p.19
Préfiguration de l'approche économique (Reihoo).....	p.26
Annexes.....	p.32
1. Plan des mobilités du village (Artibal)	
2. Projet de programmation des Communs de l'ancien château (Artibal)	
3. Compte-rendu graphique des soirées citoyennes (Clara Jung)	
4. Sélection d'appels à projets et demandes de subvention (La Main)	
5. Mapping de contacts (La Main, Artibal, Diptic)	
6. Vademecum sur les Centres de Formation (Reihoo)	

# INTRODUCTION

La mission AMO “pour un Quartier Culturel Créatif (QCC) à Vieux Pays” commandée à la SCIC la Main foncièrement culturelle, se conclue par la remise de ce dossier après 3 mois et demi de travaux menés en commun, par l'équipe de consultants en relation étroite avec les représentants de la Mairie de Goussainville et les résultats de 3 consultations citoyennes animées et actives. Le vocabulaire ultime n'est pas celui de la commande initiale : pas de quartier culturel créatif, mais plutôt **un village campus des métiers de l'innovation (patrimoine-BTP-transition écologique) et un living lab** qui permet l'implication des futurs usagers dans “des environnements réels de vie” par la co-conception d'innovations ...

Les options présentées construisent une forte action politique pilote de requalification urbaine d'un village rural français traditionnel jusqu'aux années 50-60, dont la vie a été brutalement arrêtée en 1974 avec l'ouverture de l'aéroport de Roissy. Elles s'appuient sur une mobilisation citoyenne déjà forte et qui devra être nourrie et maintenue. Elles mettent en avant des processus de formation et d'insertion, des métiers, des professions et des savoirs-faire de secteurs divers (arts et culture, patrimoine et BTP, artisanat et innovation, agriculture et transition écologique ...) pouvant associer dans une action territoriale participative : les habitants et les citoyens, les élus et les pouvoirs publics , les entreprises et les créateurs, le monde de l'immobilier et celui de l'ESS.

L'ambition de réactiver le village de Vieux Pays se chiffre en dizaines de millions d'euros en investissement en premier lieu (cf l'estimation en travaux d'Artibal sur le patrimoine foncier de la ville) sans avoir estimé à ce jour les coûts de fonctionnement des activités proposées. Nous nous sommes attachés à identifier pour chaque usage, un ou des modèles économiques, soutenables, viables et durables. Les véhicules pour le développement du projet (société d'économie mixte, fond de dotation, ...) sont simples, efficaces et reconnus. Ils rendent crédibles une opération unique sur les dix ans à venir, mais avec des premières actions visibles et structurantes dès 2022 et 2023.

L'ensemble des experts/consultants, sous la coordination de Jean-Luc Baillet (la Main, foncièrement culturelle), ont intégré ci-dessous leurs éléments de diagnostic et leurs propositions sur les attentes explicites du cahier des charges énoncées dans la commande de cette mission AMO.

# LA PARTICIPATION CITOYENNE

La participation des citoyens à la réalisation de cette étude s'est traduite par l'organisation de 3 soirées citoyennes. L'objectif était d'impliquer les habitants du Vieux Pays dans le développement de notre étude et de les associer à notre réflexion par des ateliers d'intelligence collective. Chaque soirée a réuni entre 50 et 70 personnes - habitants du Vieux Pays, acteurs locaux, élus, techniciens - permettant un croisement des publics et une co-construction effective du projet de ré-activation du quartier. Les 3 premières soirées citoyennes avaient des objectifs différents et chacune a permis de rapporter les avis et envies des habitants sur les futurs usages du Vieux Pays. La dernière soirée sera modérée par la mairie afin de rendre compte aux habitants des arbitrages politiques décidés par le conseil municipal pour la ré-activation du Vieux Pays. Un temps convivial doit clôturer cette série de réunions pour animer une communauté de citoyens encore distants entre eux.

Nous avons constaté une évolution dans la posture des habitants au fil des 3 soirées. Incisifs sur l'état de leur village et sur leurs conditions de vie (voirie, insalubrité, maisons murées, sécurité ...) lors de la première soirée, ils n'ont pas vraiment cru à cette énième étude et aux promesses faites durant la campagne électorale des municipales. Cependant, la conception dès le départ d'un schéma de participation citoyenne (4 soirées, page Facebook & Instagram, newsletter) et notre présence régulière dans le village auprès des acteurs (entretiens, boitage, visites), ont permis de maintenir un noyau solide d'habitants impliqués lors de la deuxième et de la troisième soirée de participation citoyenne. Un lien de confiance s'est progressivement installé et des propositions concrètes sur les thèmes abordés ont progressivement émergé. Le portage politique des élus et leur présence systématique aux réunions ont été un facteur déterminant dans la réussite de ces soirées.

Pour l'instant, la mise en mouvement des habitants reste partielle. Ils demeurent dans l'expectative et l'attente d'un projet construit et porté en majorité par la mairie, et ne sont pas encore prêts à s'organiser de manière autonome pour réaliser des actions concrètes. Cependant, l'élan créé par notre étude est réel : il ne doit pas retomber et doit même s'amplifier. La création d'un Conseil de quartier au Vieux Pays est un premier élément de réponse mais ne doit pas être le seul. Il est nécessaire de maintenir une présence humaine sur site afin de maintenir le dialogue et les échanges avec les habitants du Vieux Pays. La sécurisation des maisons, la rénovation de certaines et la mise en place d'un jardin partagé constituent des outils de participation citoyenne à valoriser pour créer des temps de vivre et de faire ensemble sur le village. Ces moments d'animation locale représentent également autant d'opportunités d'ouverture du projet à l'ensemble des citoyens de Goussainville et de décloisonnement du Vieux Pays. L'élargissement de la consultation et de la circulation de l'information à l'échelle de la ville (aux autres quartiers) sont des enjeux indispensables selon nous, de la part de la collectivité locale, pour la réussite du dialogue et du projet. Les investissements qui seront consentis pour Vieux Pays doivent bénéficier à l'ensemble des citoyens de Goussainville pour être bien accueillis.

## 09 novembre : Parlons du Vieux Pays #1

Sujet : la présentation de la mission de la Main et du déroulé de l'étude

A la suite de l'explication de notre démarche et de la méthode utilisée pour conduire l'étude, les habitants du village ont pu de manière spontanée énoncer des premières idées :

- Une offre de restauration : bar, café, restaurant, ...
- Des commerces : boucherie, boulangerie, tabac, ...
- Un aménagement du parc : jeux pour enfants, mobiliers urbains, mise en lumière
- Une ferme pédagogique, des jardins et des échanges de graines
- Des animations en journée et en soirée : couture, bricolage, jeux, danses, ...
- La rénovation de la voirie (trottoirs) et l'installation de caméras
- Un marché de Noël, une salle de musique pour les jeunes, des repas et fêtes de quartier, ...

## 30 novembre : Parlons du Vieux Pays #2

Sujet : le volet culturel et artistique de la requalification du Vieux Pays

Table-ronde 1 - Refaire la fête au Vieux Pays : imaginons un temps fort pour l'été !

La ville a souhaité qu'un temps fort estival soit créé pour juin-juillet 2022 dans les espaces disponibles : salle des fêtes, parc de l'ancien château, église, place et rue du village, dans certaines maisons actuellement occupées et sécurisées. Habitants, amateurs et professionnels de la culture, représentants de la ville : quelles sont les thématiques, les formes et les idées que vous proposez pour nous aider à construire 2 ou 3 jours sur un weekend de fête, d'art et de culture ?

Les habitants ont précisé que ce temps fort doit s'adresser à Goussainville dans son ensemble et qu'une solution de transport du centre-ville à la place Hyacinthe Drujon doit être proposée comme un point de départ (petit train) de l'événement. Quelques idées sur la logistique et la programmation du festival :

- Thème : Ville Monde, le village qui accueille toutes les cultures
- Dates : 3 jours du vendredi au dimanche en juin pendant la fête des bikers ou à l'occasion de la fête traditionnelle de la Saint-Jean (vendredi 24 juin).
- Lieux : église, parc du château, salle des fêtes, places publiques, maison des écuries, chapiteau, ... La piétonisation du village est à prévoir.
- Restauration : food truck et terrasse dans le parc du château avec des propositions autour des saveurs culinaires du monde, ainsi qu'un banquet collectif et une crêpe ou omelette géante...
- Programmation : concours voitures à pédales - concours de chars avec un défilé - foire du livre - musiques et danses du monde - découverte des métiers d'art - visite et animation du club de modélisme - bikers (baptême de moto et parade) - tombola - jeux gonflables pour enfants - balade en poney - concerts (église et dehors) - escape game, murder party et chasse au trésor - visites et expo de documents du village - jeu traditionnel de la potence.

Table-ronde 2 - Accueillir des artistes : place à la création dans les maisons ?

Si l'objectif est de rénover le village (voirie, espaces publics et maisons propriétés communales), quelles activités professionnelles vous semblent-elles pertinentes, innovantes à proposer ? Des projets de formation (centre de formation d'apprentis, formation continue, stages ...) et des résidences (invitation à des artistes et à créateurs) sont les axes potentiels d'un développement de nouvelles activités pour le Vieux Pays.

Voici quelques usages des maisons proposés :

- Pôle formation construit sur un CFA (centre de formation des apprentis) autour des métiers du patrimoine, de la maçonnerie et couverture-charpente à partir du réemploi de matériaux sur place, recherche et innovation pour le BTP sur les nouveaux matériaux (lin et chanvre).
- Pôle image et son avec un atelier de décors de films et de stockage (proposer à une école spécialisée du 95 ou 93, une antenne "annexe" à Vieux Pays).
- Pôle village du livre avec plusieurs libraires et bouquinistes, un atelier reliure et restauration, une imprimerie. Un salon du livre et/ou du livre ancien est envisagé.
- Ateliers amateurs : cours de cuisine et de restauration et de fabrication de produits artisanaux

Table-ronde 3 - Mettre en avant les acteurs locaux : citoyens, tous en scènes ..

Les habitants actuels du village et les goussainvillois ont des demandes, des désirs, des projets sociaux et culturels pour Vieux Pays. Quels sont-ils, comment peuvent-ils être inscrits dans la réactivation du village et les espaces disponibles ou à acquérir ?

Les habitants du quartier ont proposé des activités ou des services pour le village :

- Un commerce et un espace de restauration : terrasse temporaire dans le parc du château pour l'été, food truck
- Un aménagement du parc : jeux pour enfants, bancs et poubelles, parcours de santé
- Du soutien scolaire et des activités de loisirs : cours d'anglais, cours de danse, sport
- La restauration des trottoirs et de la voirie

Pour mettre en mouvement ces idées, chacun a cité un savoir-faire qu'il accepte de partager et d'apprendre aux autres. Pour faciliter l'organisation d'événements entre les habitants du Vieux Pays, un groupe Whatsapp a été créé.

## 20 décembre : Parlons du Vieux Pays #3

Sujet : le volet agricole et transition écologique de la requalification du Vieux-Pays

La présentation de nos hypothèses de travail à mi-parcours ont bien été reçues par la population. La diffusion d'une vidéo caricaturale sur l'agriculture française et la présentation du projet CARMA a permis d'appréhender l'appartenance de la population et des agriculteurs du territoire à un système agricole intensif et solidement inscrit dans ses traditions et savoirs-faire productivistes.

Table-ronde 1 - Entre les murs, les jardins partagés

Le Vieux Pays regorge d'espaces naturels et humides peu utilisés et non entretenus, traces d'une activité agricole plus soutenue par le passé. Les habitants ont fait connaître très tôt leurs envies de disposer d'espaces de jardinage et d'échange de savoir-faire autour de la terre. Comment et où mettre en place un jardin partagé dans le Vieux Pays ?

Propositions des habitants :

- Fonctionnement : une association est créée pour gérer le terrain global et loue des bouts de parcelles aux habitants qui cultivent ce qu'ils souhaitent. L'association pourrait organiser des événements ponctuels pour fédérer les utilisateurs (échange de bonnes pratiques et de graines, chantiers collectifs, repas partagé, ...).
- Lieu : les arrières cours des maisons murées, pour utiliser les bâtiments comme lieux de stockage, jusqu'au Crout.
- Public : les habitants du Vieux Pays et les élèves de l'école pour apprendre à cultiver et comprendre son alimentation en lien avec les jardiniers du potager et les agriculteurs du village.

Table-ronde 2 - Le Vieux Pays : à pieds, à cheval, en vélo ?

Les habitants du quartier ont témoigné de l'enclavement du village et de la disparition progressive des voies d'accès. L'entrée au Vieux Pays est dangereuse pour les élèves qui sortent de l'école et les déplacements quotidiens ne sont pas sécurisés. Comment se déplacer dans le village et le découvrir par des mobilités douces, respectueuses de l'environnement ?

Propositions des habitants :

- Sécurisation de la sortie de l'école : mettre une barrière que l'on peut déployer le temps de la sortie de l'école primaire chaque soir avec une personne employée par la mairie pour gérer le trafic.
- Piétonisation de la rue Brûlée : hors de question, c'est l'un des deux derniers accès au village pour les voitures. Par contre, les sentiers peuvent être nettoyés et entretenus pour créer des circuits de balades pédestres pour découvrir la faune et la flore locale ainsi que le village (balade patrimoniale).



# ACTIVITÉS ET USAGES : UN AMBITIEUX PROJET D'INNOVATIONS

L'image d'un village fantôme, inappropriée et fausse, doit laisser la place à un projet fort, ambitieux et crédible, porteur de résilience et d'un futur désirable. Pour imaginer une réactivation rapide, progressive, pérenne et viable du Vieux Pays, avec une reprise d'une vie collective locale avec des commerces de proximité, des services aux habitants, des activités culturelles, artistiques et de formation respectueux de la transition écologique, il est nécessaire de formuler un projet d'ensemble comprenant une activité structurante pertinente et stable.

La cartographie régionale proche (Val d'Oise et Ile de France) révèle un nombre important de porteurs de formation et d'éducation (universités, laboratoires, lycées, CFA, établissements secondaires et supérieurs publics et privés) mais aussi d'établissements artistiques et culturels majeurs : nous sommes en Ile-de-France, première Région européenne, à proximité de la plateforme aéroportuaire de Roissy, de Paris et au cœur d'un maillage dense de mobilités qui sera encore renforcé par les futures lignes du Grand Paris Express dans les 5 à 10 ans à venir dont Goussainville va bénéficier, avec notamment les interconnexions entre plusieurs nouvelles lignes au hub de la gare de St-Denis Pleyel.

## 1. Un village des métiers du patrimoine et de la transition écologique

### Un Centre de formation

Nous formulons un projet inédit et ambitieux de dimension francilienne et internationale : offrir un nouveau Campus de l'innovation, inscrit au coeur de Vieux Pays, de Goussainville, de Roissy - Pays de France et d'une zone Val d'Oise-Seine St-Denis-Seine et Marne, proposant un outil de formation et de recherche pilote sur 3 axes interdépendants :

- Les nouvelles méthodes de rénovation et de construction dans le patrimoine en lien avec la transition écologique. Nouveaux matériaux (issus du recyclage et des biotechnologies), récupération et réemploi, isolation thermique et phonique ... Il y a un besoin immédiat d'apprentis dans le BTP et nous pouvons facilement imaginer 100% d'employabilité en sortie de site. Depuis 2019, la création d'un Centre de formation des apprentis (CFA) a été simplifié et nous sommes sortis de la logique du diplôme d'Etat (libéralisation du processus).
- Les métiers de l'alimentation et de la restauration (cuisine, transformation, vente directe) doivent aussi intégrer des nouvelles filières : cycles courts d'approvisionnement, valorisation des produits des terroirs et de l'agriculture paysanne, design culinaire : de nouveaux circuits et produits alimentaires et culinaires sont en forte demande citoyenne et mais aussi commerciale
- Les métiers du paysage et de la défense de la biodiversité : paysagiste, jardinier, pépiniériste, producteur de semences et de graines, permaculteur, apiculteur, aquaculteur, garde-champêtre ... les territoires et les habitants sont tous en attente de savoir- faire respectueux de l'environnement.

Le Centre de formation est la structure initiale à créer, qui permettra de porter ensuite plusieurs offres : **un CFA, un catalogue de formation continue, une école de la 2ème chance, un lycée spécialisé, une école d'application** ... mais aussi **des projets pilotes de recherche-action** (sous forme de résidence et de bourse) entre des acteurs de réseaux pointus : arts et culture, design et artisanat, patrimoine et BTP, production agricole et alimentation- cuisine, protection de l'environnement et transition écologique ...

Ces sujets font écho en partie au projet Agoralim qui consiste à créer un écosystème sur l'agglomération Roissy-Pays de France autour de la production et de la transformation agricoles, de la distribution en circuits courts et de la sensibilisation au mieux manger. Il y a de toute manière, des ponts à faire entre chaque secteur (isolation au chanvre, isolation des serres, etc.).

## 2. Un Tiers lieu de village : un espace de travail et d'activités artistiques, culturelles et de loisirs

Le Centre de formation représente une activité permanente dans le village et permet de construire d'autres propositions plus diversifiées. **A travers des appels à projets spécifiques**, il est envisageable de mettre en place pour les habitants d'un bassin plus large (Vieux Pays, Goussainville, communes limitrophes) en évaluant la solidité des porteurs de projets :

- un espace de coworking (postes de travail, salle de réunion équipée en visio)
- des espaces/ateliers de résidence : artistes, chercheurs, makers
- des services de restauration : bar, snacking, restaurant, food truck
- des hébergements temporaires : hôtel, internat, co-living, auberge de jeunesse
- des commerces et de la vente de proximité : épicerie, dépôt de pain, AMAP, marché paysan

et :

- une activité culturelle : un "café culturel" : petits spectacles et concerts, rencontres et débats, projections, espace relais de la médiathèque, maison des associations ...
- une permanence d'aide sociale de service public (point contact ponctuel) de facilitation aux habitants
- un point d'accueil de visites touristiques (guides et documentation)
- un espace d'ateliers de pratique "amateur" (cuisine, jardinage, horticulture, bien-être, arts et culture, numérique)

## 3. Une offre de logements et d'activités économiques et commerciales

**Le Plan d'exposition au bruit (PEB)** du 03 avril 2007 de l'aéroport de Roissy encadre aujourd'hui strictement les activités du territoire concerné.. **Dans les périmètres A et B**, zones de bruit fort qui concernent Goussainville, **des constructions et opérations sont possibles**, avec quelques réserves (isolation phonique et non-concentration par exemple) indiquées dans **l'annexe 2 (Règles d'urbanisme applicables dans les zones A et B)** :

- les hôtels de voyageurs en transit / les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles et commerciales / les habitations liées à l'activité aéronautique et agricole / les constructions à usage industriel, commercial, agricole et de bureaux / les équipements publics et collectifs (définition faisant l'objet d'arrêtés contradictoires du Conseil d'Etat) et enfin la reconstruction et l'amélioration de l'habitat existant.

Concrètement, le volet agricole permet déjà de nouvelles opportunités : fermes, serres, mise en culture, transformation alimentaire ... Il faut envisager la rénovation de maisons dans une optique de location, vente et location gérance. Acteurs culturels (au sens large), commerçants, artisans, makers, TPE - PME et certains demandeurs de logement (location ou vente) constituent des clientèles diversifiées dès à présent. Notons que l'avion à l'hydrogène sera en circulation probablement en 2035 et que cela changera totalement la donne pour les territoires aux abords des aéroports, notamment pour tout type d'habitat et d'activités encore réglementés par le PEB.

# LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET AGRICOLE

Dans le contexte global de dérèglement climatique et d'effondrement de la biodiversité, les collectivités territoriales apparaissent comme un espace privilégié d'innovation et de recherche pour agir en faveur de la transition écologique. Les territoires locaux sont là où s'inventent des modèles de production et de distribution résilients et propres. C'est également l'échelle d'appropriation et d'action la plus évidente pour les citoyens.

Dans le cadre de la ré-activation du Vieux Pays, plusieurs dispositifs et actions peuvent être développés à court, moyen et long terme pour répondre aux enjeux climatiques actuels.

## 1. Un jardin partagé de sensibilisation et d'apprentissage

L'appropriation par les citoyens de la transition écologique et de ce qu'elle exige est primordiale pour notre réussite collective. Il faut alors trouver des espaces de discussions et d'échanges pour sensibiliser la population et développer un autre rapport à notre alimentation, à nos déplacements, à notre consommation énergétique, ...

Les habitants du Vieux Pays ont sollicité à plusieurs reprises la création d'un espace de jardinage, où chacun pourrait venir cultiver ses légumes ou plantes aromatiques, et échanger avec son voisin ses graines et ses outils. Un jardin partagé sur le Vieux Pays est alors à imaginer selon ses modalités :

- Lieu : les arrières-cours des maisons murées le long de la rue Brulée. Cet espace est pour sa majorité propriété de la ville et ne demande que peu de discussions ou d'arrangements avec des exploitants en activité.
- Fonctionnement : il est plus évident de diviser la parcelle en lot et de le louer, contre une modique somme, pour une utilisation personnelle d'un habitant du village. Une association doit être créée par les habitants du village. Elle sera en charge de la gestion du jardin (répartition des lots, arbitrage des litiges, accueil de nouveaux entrants, achats de matériels) et de son animation (échanges de graines, repas partagés, distribution de légumes, accueil des classes, visites guidées, concours).

Le jardin partagé du Vieux Pays doit avant tout être un lieu de rencontres, créateur de lien social dans le village. L'échange intergénérationnel apparaît comme un enjeu fort dans le quartier, entre des habitants "historiques" rêvant encore de leur beau village et de plus jeunes générations n'ayant connu que le bruit des avions. Le jardinage et la culture de la Terre favorise le faire et vivre ensemble par le transfert de savoir-faire et la découverte de nouvelles pratiques.

Dans cette idée, les élèves de l'école primaire du village doivent avoir un lot dans le jardin partagé pour apprendre l'origine de leur alimentation et comprendre l'importance qu'elle revêt pour notre santé.

L'aménagement du jardin est propice à l'action collective dans le village par des chantiers participatifs réguliers :

- construction de murs en pisés
- agencement de granges pour stocker du matériels
- ateliers thématiques : semi, bouturage, mise en pot, ...
- travail paysager : chemins, panneaux d'informations, massifs de fleurs
- installation de mobiliers : bancs, tables, abris, ...

## 2. Repenser la mobilité et encourager les mobilités douces

Le développement des transports en commun et la création d'un arrêt de bus dans le village, par le BHNS, amorce une réflexion sur les mobilités douces pour accéder et se balader dans le Vieux Pays. Il est nécessaire de la poursuivre et de travailler sur la piétonisation de la rue Brulée et la mise en place de sentiers pédestres thématiques :

- patrimoine : entre les cours des maisons murées, en parallèle de la rue Brulée, une balade peut être construite de l'entrée du village (point de départ : actuelle ferme de De Préaumont) jusqu'à l'église. Elle assurerait une voie sécurisée pour se déplacer du centre du village jusqu'à l'école et retracerait la construction patrimoniale du village par des panneaux explicatifs.
- maraîchère : depuis l'entrée du village (point de départ : actuelle ferme de De Préaumont) jusqu'au berges du Croult, un sentier nature peut être aménager pour valoriser les espaces verts du village et offrir aux habitants et aux visiteurs un parcours champêtre. Il serait également un accès direct au jardin partagé depuis l'école et mettrait à l'honneur les anciennes cressonnières situés dans les zones humides en contre-bas du Vieux Pays.

Le village reste enclavé et seulement 2 accès voiture le déverse. Les voies condamnées ou non entretenues sont une aubaine pour le développement des mobilités douces dans le village (vélo, marche, course à pieds, cheval). L'accès au parc et aux futurs commerces et centres d'activités du village doit pouvoir se faire par des voies vertes ou pistes cyclables (rue de la Suf) depuis la gare de Goussainville.

## 3. Développer une agriculture respectueuse de l'homme et de l'environnement

Le territoire est irrigué par une volonté de développer une production agricole plus diversifiée, respectueuse de l'environnement et des humains. En ce sens, la proposition de la ville de Goussainville à l'appel à idées AGORALIM de la Semmaris entre en résonance avec le projet de territoire alimentaire développé par l'association CARMA. Le développement d'un projet global pour la structuration d'une agriculture paysanne sur Goussainville et les communes environnantes doit s'appuyer sur :

- La diversification des productions
- La construction de circuits courts
- La sensibilisation des citoyens
- La formation professionnelle

En partant de l'idée d'un tiers-lieu pédagogique, le Vieux Pays s'inscrit également dans la démarche d'un tiers-lieu nourricier. En plus d'espaces de formations professionnelles, sur le BTP, les métiers du patrimoine et l'agriculture, le village peut accueillir des outils mutualisés de productions et de distributions : laboratoire de transformation alimentaire, magasin de producteurs, AMAP, marché etc. Des croisements évidents sont à faire entre l'aspect formation et l'aspect agricole du projet : isolation des serres et des maisons à partir de matières végétales (céréales, paille).

Pour développer une autre dynamique agricole sur le territoire, le point de départ est une ferme pilote avec une diversité de productions : maraîchage, élevage, horticulture, apiculture, ... C'est un projet qui donnera corps à la sensibilisation et l'implication des citoyens à travers des ateliers de jardinage, des cours de cuisine ou une AMAP. Cependant, l'accès à la terre reste une problématique majeure de l'installation agricole aujourd'hui, et dépend fortement de la volonté des agriculteurs propriétaires à lâcher une partie de leurs terres. L'étude du bois du seigneur ou de la parcelle le long de la voie de chemin de fer semblent être des possibilités à expertiser pour l'installation d'une exploitation agricole proche du village.

# LE PROJET CULTUREL ET ARTISTIQUE

Nous proposons **3 niveaux d'implication** pour définir, construire et animer le projet culturel pérenne de Vieux Pays :

1. **un niveau local** en mobilisant les équipements culturels municipaux de proximité : médiathèque, conservatoire et théâtre, les maisons de quartier et centres sociaux, mais aussi le tissu associatif culturel et de loisirs et les acteurs culturels locaux (artistes, formateurs et artisans)
2. **un niveau territorial élargi** (agglomération, Roissy-Pays-de-France, Val d'Oise, la Seine St-Denis) avec des institutions culturelles reconnues dont certaines sont prestigieuses (Musée National de la Renaissance d'Ecouen, Fondation Royaumont, Archéa, Ecole d'art de Cergy, Centre d'art de l'Abbaye de Maubuisson, Château de Villarceaux/ Fondation Léopold Meyer, l'Apostrophe -Scène Nationale de Cergy-Pontoise...) et des Universités (Paris 8 et le Campus Condorcet), ce qui permettra de co-réaliser des projets artistiques et de recherche ambitieux, de mobiliser des publics repérés et de monter des projets d'action culturelle communs
3. **un niveau international**, proximité et mobilité avec l'aéroport de Roissy oblige, à construire afin d'inviter des artistes, des créateurs et des artisans internationaux à "résider" au Vieux Pays pour créer, produire, transmettre des œuvres singulières. Les institutions impliquées dans l'action internationale seront mobilisées pour accompagner ces résidences (Institut Français, Cité Internationale des Arts ...). Il y a là aussi des dispositifs de bourse et de mobilité spécifiques (Erasmus de l'UE, fondations ...)

Le projet de **village des métiers du patrimoine, des arts et de la culture par l'innovation** repose sur la réactivation des propriétés de la ville autour d'activités de formation et d'un living lab. D'autres actions sont à prévoir et devraient **s'articuler autour de 4 actions**.

## 1. Les résidences d'artistes et de chercheurs

La présence d'artistes et de leurs partenaires invités à créer, travailler, produire, expérimenter ... confortera l'identité du Vieux Pays en un village des métiers de la création, et fera le lien entre les habitants, les artistes et le public qui les découvrira. **Une résidence : c'est un espace de travail mis à disposition** et si possible des moyens matériels offerts aux artistes, une commande et- ou un accompagnement d'une démarche en cours. Il faudra être en mesure rapidement d'offrir un programme de résidences annuel dans la ou les maisons réactivées, sans oublier les Communs de l'ancien château dont l'esprit et l'esthétique "patrimoine" sont un support fort pour ces projets. Il est prévu de **définir les appels à résidences (appels à projet)** en relation avec les sujets prioritaires de la réactivation d'ensemble du Vieux Pays : le patrimoine bâti et immatériel du site, les matériaux (réemploi et innovation écologique), le bruit et l'univers sonore, la relation au paysage, au rural, à la préservation des écosystèmes et du vivant, à la mobilité douce (nouveaux modes de transport) ... Des **binômes artiste/chercheur** (parfois soutenus par des entreprises et laboratoires) permettront de **concevoir des résidences de création et de recherche** dans l'esprit d'un living lab.

## 2. Le tourisme culturel

On vient aujourd'hui visiter un village fantôme "après la catastrophe", **on viendra demain visiter un laboratoire expérimental de la créativité, de l'innovation réparatrice par le Green deal et la culture**. Des visites seront proposées avec les offices et opérateurs de tourisme de l'aéroport de Roissy et des collectivités territoriales. Il faudra construire des parcours différents : **la visite familiale** (week-end et vacances scolaires), **la visite de la formation** (du CFA, des offres de formation continue et professionnelle), **la visite des ateliers** (de makers et d'artistes). Ces visites devront susciter une envie de restauration (légère ou gastronomique) et d'achat de produits locaux de cycles courts (alimentation, artisanat etc).

### 3. Un partenariat de recherche universitaire avec un pool d'acteurs sur le thème de "la banlieue"

**L'histoire de Goussainville**, depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, est dans la lignée **emblématique des interventions urbaines** radicales et rapides qu'ont connues d'autres territoires **à la périphérie de l'agglomération parisienne** : lotissement de terres agricoles, industrialisation, zones pavillonnaires, tracés d'axes de transport, création des grands ensembles ... sur un siècle environ.

Il serait pertinent d'élargir la focale à partir du cas de Goussainville (d'un village rural à Vieux Pays à la ville de Goussainville depuis les années 70) **pour créer un atelier de recherche sur l'histoire de la banlieue. Une maison à Vieux Pays pourrait être dédiée à cette activité, animée par un laboratoire universitaire** (type EHESS) et rassembler des soutiens divers (Métropole du Grand Paris, Société du Grand Paris Express, APUR, Préfecture et Région Ile-de-France, entreprises, fondations ...).

### 4. Un projet de réseaux

L'ensemble de ces actions devra être en réseau avec **un maillage d'acteurs culturels, de la formation et de la recherche (publics, privés, locaux et nationaux)** des territoires proches et régionaux (Roissy-Pays de France, Val d'Oise et Seine St-Denis, Métropole du Grand Paris et Ile de France) dans des actions partagées, co-réalisées et co-construites. Ces acteurs parmi d'autres, seront sollicités à terme, pour s'associer et soutenir les projets et les actions ponctuels et pérennes du projet global de réactivation de Vieux Pays.

# LES PREMIERS SCENARII DE L'ACTIVATION

## 1. Les communs et écuries du château

Cette demeure patrimoniale exceptionnelle est le tour de clé de l'activation du village. Elle pourrait représenter la "Maison du projet" et un espace idéal d'appropriation et de construction avec les habitants des futurs usages du village.

Elle est aujourd'hui propriété de Maître Têtard, qui souhaite la vendre au prix de 900.000€ (montant confirmé en décembre 2021 par les Domaines). Nous présentons un avant-projet de programmation de cette propriété en annexe, réalisé par à Th. de la Laurencie, architecte-consultant (Artibal) de notre AMO et le chiffrage des travaux de son économiste.

En résumé, il est possible de définir un "tiers lieu" et sa programmation dans les espaces de ce bâtiment "remarquable", proposition qui couvre un large spectre d'activités :

- commerces de proximité, AMAP, marché paysan
- bar et restauration
- point de service public et ateliers de pratique "amateur"
- café culturel (rencontre-débat, projection, petits concerts et spectacles ...)
- coworking, salles de cours, grande salle de répétition
- capacités d'hébergement (hôtel, internat, co-living ...)

**Pour les habitants du village, de la ville, les visiteurs futurs et des publics ciblés à la fois :**

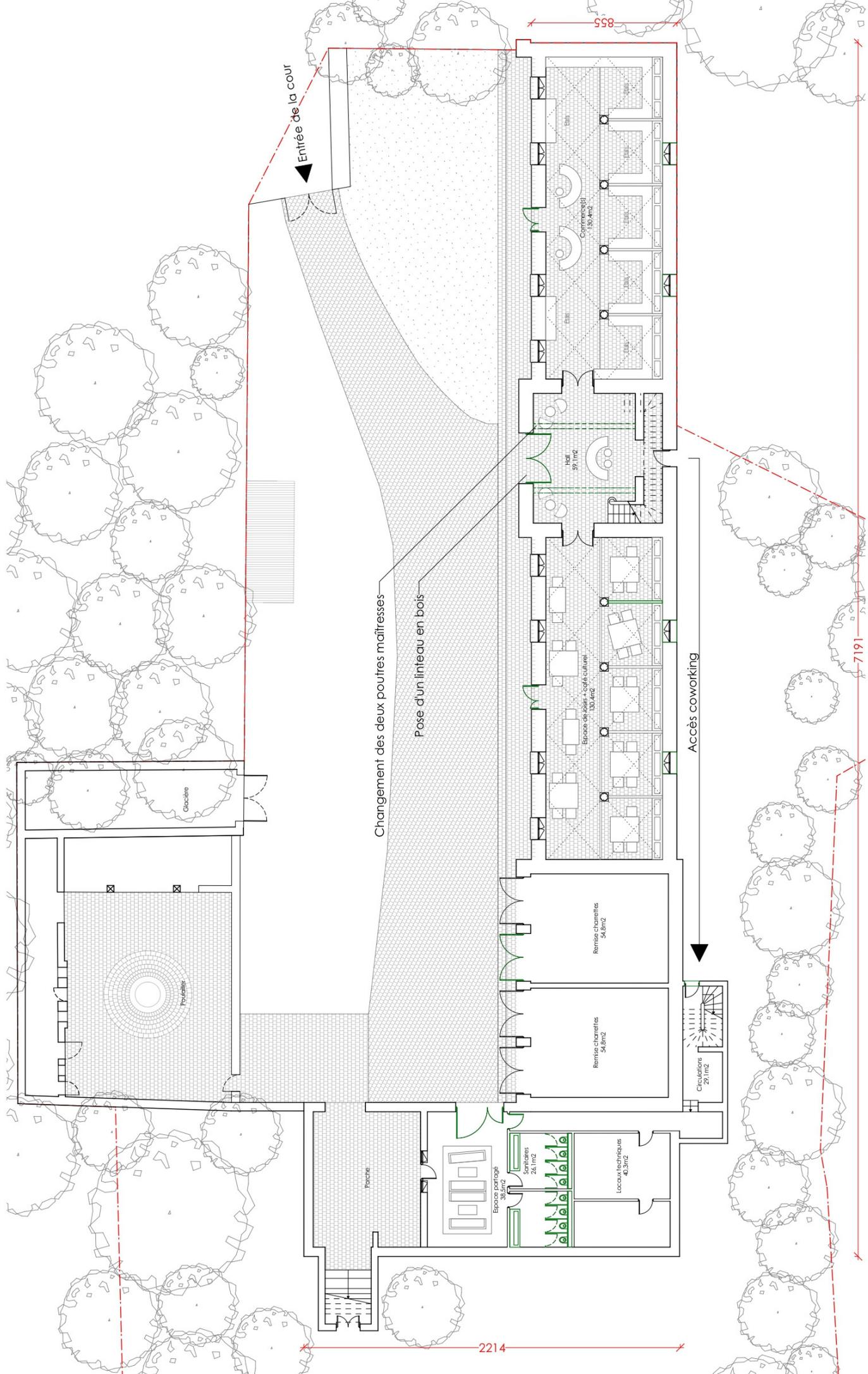
- tourisme culturel et voyageurs de passage (restauration et hébergement, coworking ...)
- artistes, créatifs, makers et coworkers (résidence)
- enseignants et stagiaires des formations (formation)
- consommateurs de produits alimentaires locaux et clients d'une offre de restauration et de snacking (vente)

Découpage des espaces sur **1499 m<sup>2</sup> (RDC + R1 + R2) :**

- les commerces = 130 m<sup>2</sup>
- le café culturel = 130 m<sup>2</sup>
- un espace partagé libre = 38 m<sup>2</sup>
- le restaurant = 176 m<sup>2</sup>
- cuisine = 41 m<sup>2</sup>
- réserves = 50 m<sup>2</sup>
- la salle de répétition/atelier = 130 m<sup>2</sup>
- le coworking = 152 m<sup>2</sup>
- les chambres = 180 m<sup>2</sup>

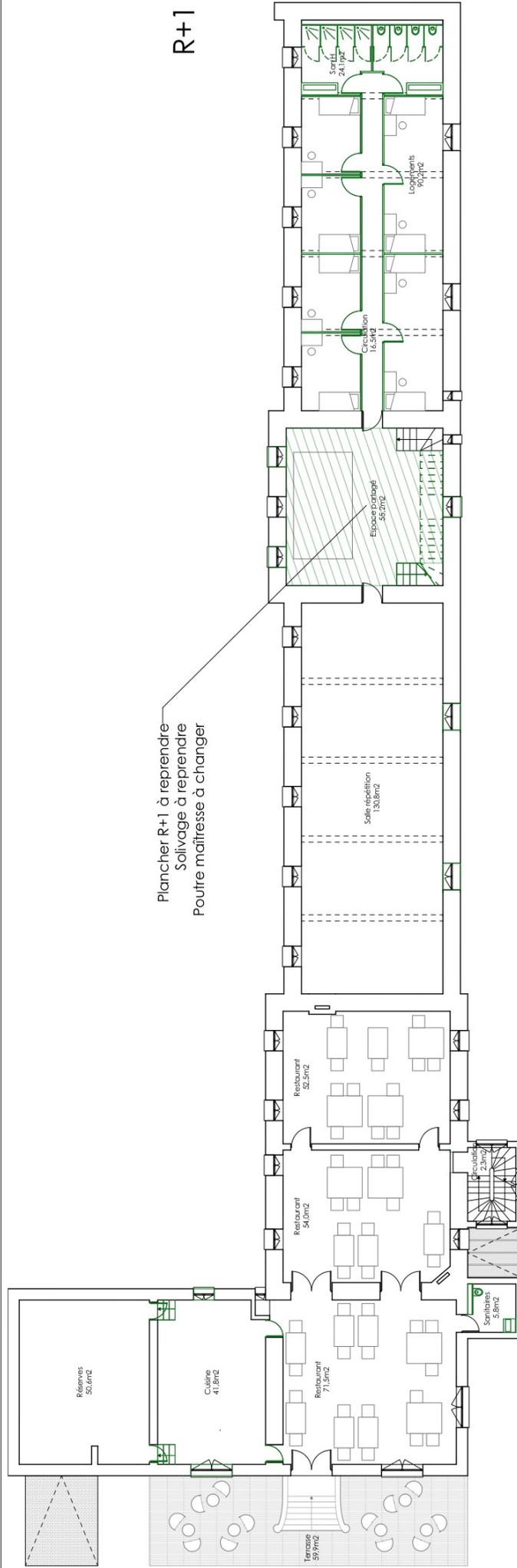
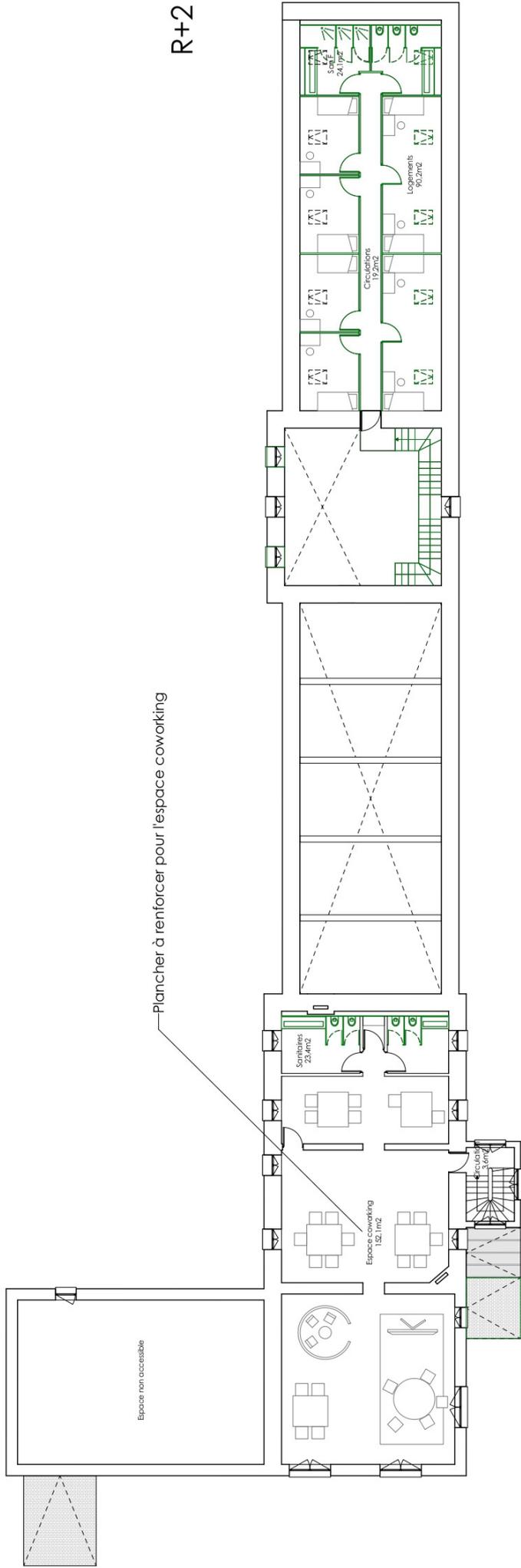
**Le coût de l'opération (achat et travaux) se situe autour de 6M d'euros, dont 900.00 euros d'achat et de 5.193.958€ HT de travaux.** Certes des options à la carte sont chiffrées :

- le clos couvert de l'ensemble pour **2.242.000 euros HT**
- la remise en état intérieure des écuries ( RDC + R1 et R2) pour **1.534.000 euros HT**
- la remise en état du pavillon et des remises pour **1.162.000 euros HT.**

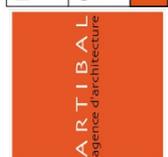


<b>MAITRE D'OUVRAGE</b>		<b>La Main foncière culturelle</b>		<b>19</b>	
		19, rue de la Boulangerie 93200 Saint Denis		ETAT PROJETE	
<b>OPERATION</b>		<b>Restauration des communs du château</b>		16/12/2021	
		95190 Goussainville		1/200	
<b>DIAG</b>	APS	APD	PC	PRO	EXE
					INDICE 00





<b>MAITRE D'OUVRAGE</b>		<b>La Main foncièrement culturelle</b>		<b>20</b>	
		19, rue de la Boulangerie 93200 Saint Denis		INDICE 00	
<b>OPERATION</b>		<b>Restauration des communs du château</b>		<b>ETAT PROJETE</b>	
		95190 Goussainville		16/12/2021	
<b>DIAG</b>	APS	APD	PC	PRO	EXE
				1/200	



## 2. Les premières maisons à réhabiliter et l'espace public

La rénovation des maisons peut être étudiée sous forme de chantiers participatifs ou de chantiers d'application des compagnons, en évaluant les paramètres sensibles suivants : les compétences requises et indispensables, la durée réaliste des travaux et la question des assurances dans ce type d'interventions dans un bâti dégradé et non sécurisé.

En suivant le diagnostic de Artibal sur les interventions détaillées et chiffrées propriétés de la commune, **nous recommandons une intervention prioritaire en 2022 et 2023 sur 2 blocs stratégiques :**

- la **Maison du parc** (numéro 52-53 donnant sur le parc) pour son intérêt patrimonial de valeur et sa situation au cœur historique du village (parc, église, commons) : 650.000€ de rénovation pour 216 m<sup>2</sup> au sol
- la **Maison de la place** (numéro 115-116-117) et leurs cours communes ouvertes pour leur emplacement (place Drugeon), leur volumétrie et les surfaces et l'espace extérieur commun : 1.550.000€ de rénovation pour 328 m<sup>2</sup> au sol rdc et 1er + 169 m<sup>2</sup> de combles

Dans ces maisons, les activités proposées résument l'esprit global du projet de réactivation de Vieux Pays, en en faisant **une préfiguration exemplaire avec 3 "équipements"**, offrant sur 2 sites la quintessence du projet d'ensemble :

### 1. Tiers lieu de village avec 2 volets

- commerces de proximité : bar, épicerie, dépôt de pain, AMAP, autres produits alimentaires, marché paysan, relais livraison de colis...
- maison du projet : avec un chef de projet permanent, une salle de réunion, un espace documentaire sur l'histoire de Vieux Pays et le projet de réactivation, une programmation de petites formes culturelles, des ateliers de pratique "amateur", un point service public, l'accueil des visites touristiques ...

### 2. La Maison du chantier

- avec des vestiaires, une cantine, une capacité de stockage d'outils-matériels-matériaux pour les activités de rénovation et travaux des chantiers, la préfiguration d'un centre de formation (salle de cours et salle de réunion) et du living lab (visites et rencontres de co-construction du projet).

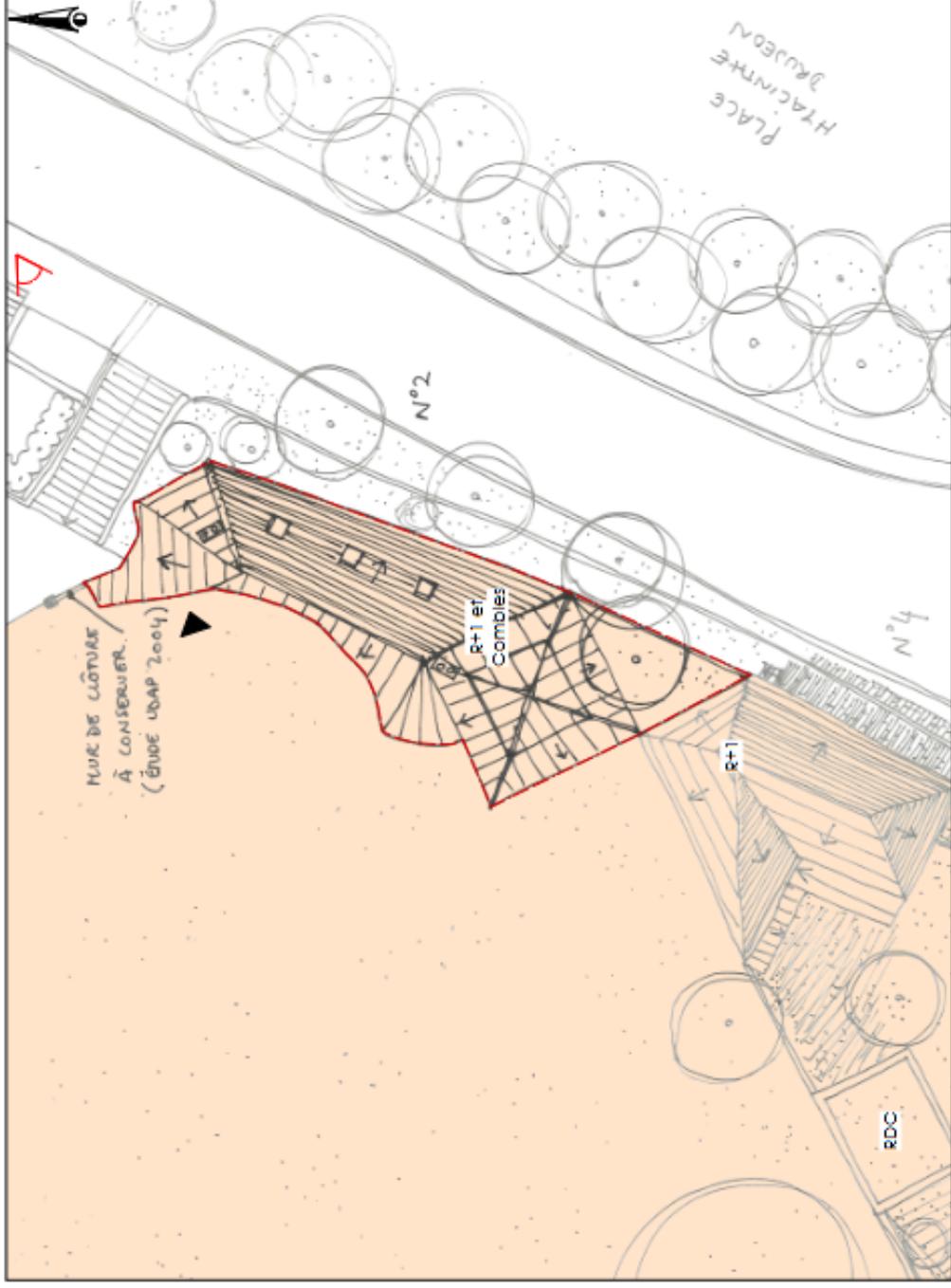
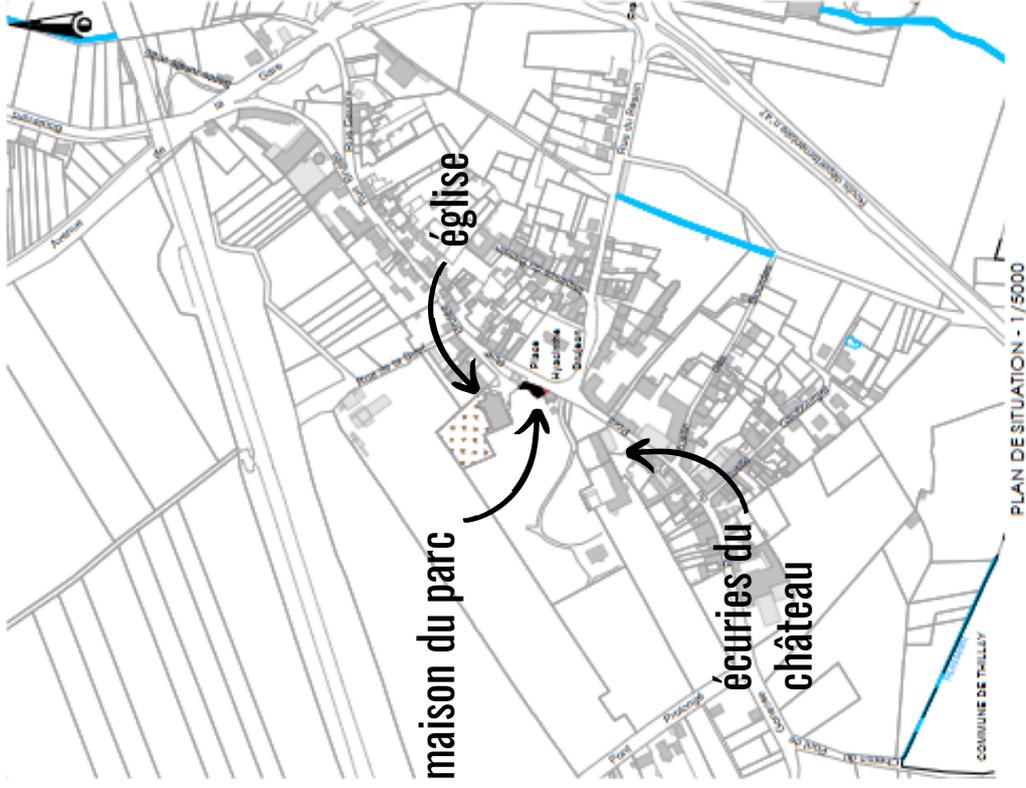
### 3. Résidences d'artistes-artisans-makers dans le village

- en proposant des espaces (ateliers) et des temporalités de résidence à des professionnels (arts et culture, artisanat, transformation alimentaire et cuisine, autres créateurs, porteurs de projets innovants et chercheurs) pour la pratique et le développement de leurs travaux et métiers à Vieux pays.

### Les aménagements dans l'espace public :

Plusieurs interventions sont nécessaires pour requalifier le village à court et à moyen terme :

- une signalétique des rues et des panneaux de présentation historique du village et de quelques lieux et constructions remarquables
- du mobilier urbain neuf place Drugeon et à proximité de l'église
- des jeux pour enfants dans le parc de l'ancien château (sans sous-estimer l'absence de clos du parc)

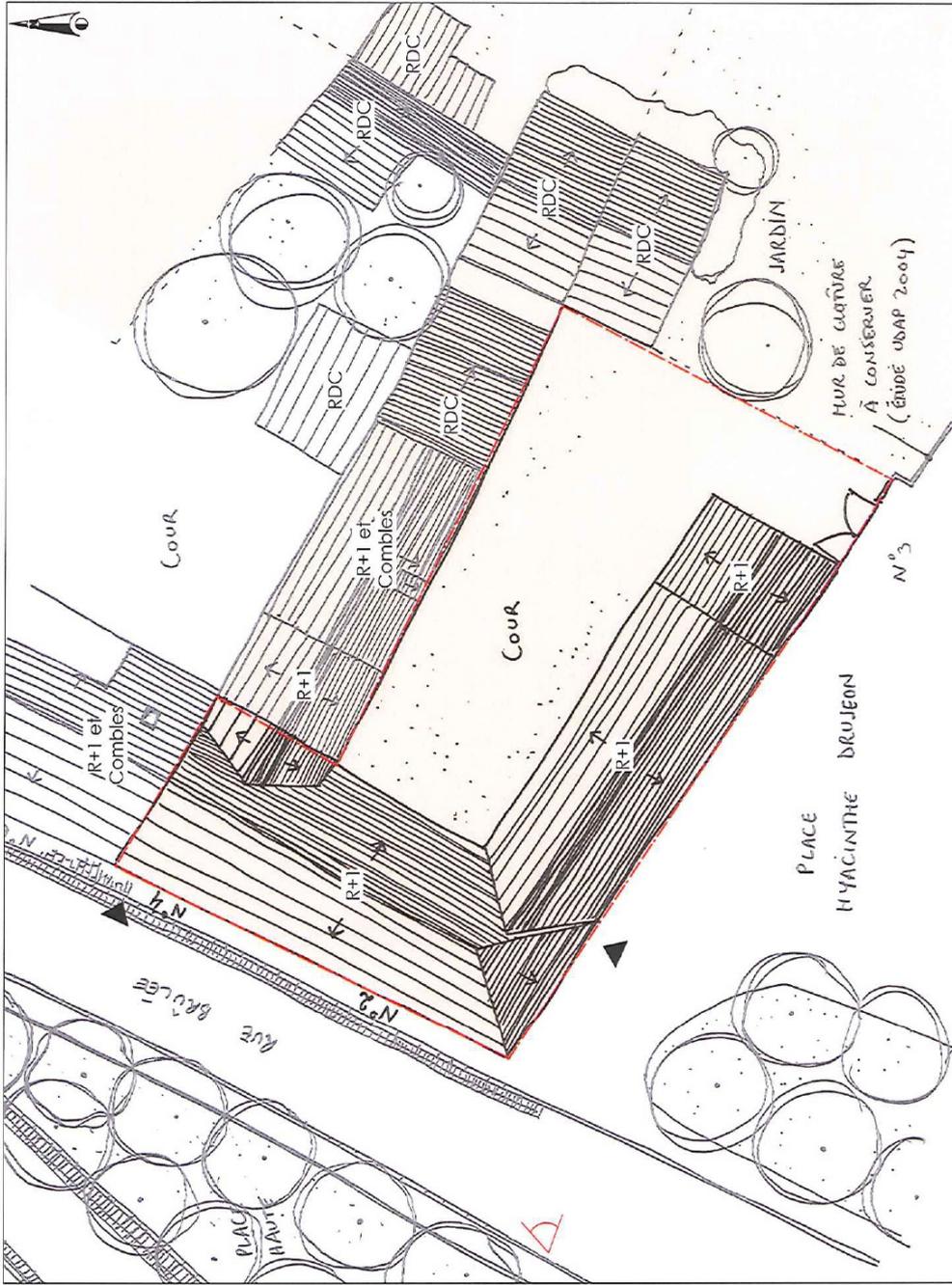
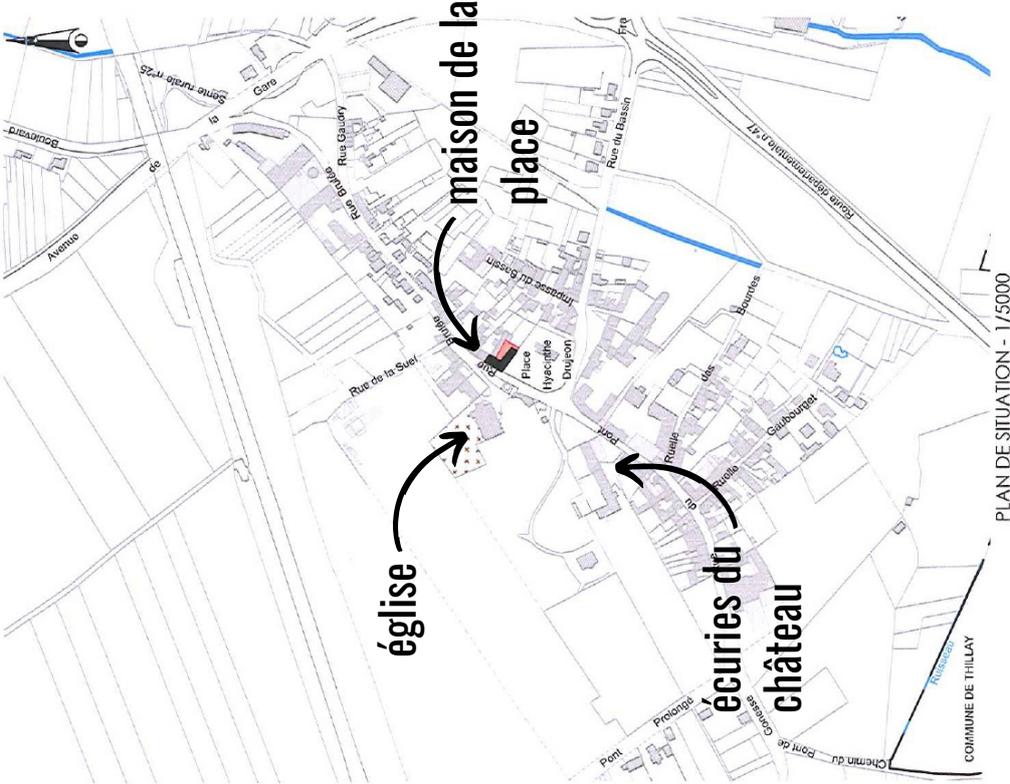


## 2 place Hyacinthe Drujeon - Plans

ETAT EXISTANT

PLAN DE MASSE - 1/200

PLAN DE SITUATION - 1/5000



MAITRE D'OUVRAGE

Mairie de Goussainville  
1, place de la Charmeuse - 95190 Goussainville

OPÉRATION

VIEUX PAYS DE GOUSSAINVILLE  
95190 Goussainville

DIAG

APS

APD

PC

PRO

EXE

ETAT EXISTANT

JUILLET 2021

INDICE 00

## 2 rue Brûlée - Plans

PLAN DE MASSE - 1/200

PLAN DE SITUATION - 1/5000

### 3. Le temps fort estival annuel

Ce projet est un **déclic qui doit permettre de refaire “communauté”** entre les habitants du village à partir de l'été prochain (juin 2022), de raccorder ce territoire à la ville centre et à ses habitants des autres quartiers, de valoriser l'usage de certains espaces publics (places, rues, parcs, cours de maisons ...) et de commencer à construire une image positive, festive et culturelle qui pourra attirer un public de Goussainvillois et de visiteurs extérieurs.

L'ambition est d'aboutir progressivement à un projet à la fois populaire et artistiquement reconnu (partenaires, public, médias), jouant sur le caractère atypique du site et sa relation à une action de requalification d'un lieu de vie collective par la culture et la transition écologique.

#### **Proposition de la Main, foncièrement culturelle :**

Un temps fort artistique, culturel et de loisirs de 3 jours en juin 2022 : du vendredi 24 (lendemain de la fête de la Saint-Jean) au dimanche 26 juin. Tout public, entrée libre et places payantes très abordables (pour la jauge à maîtriser dans les espaces clos).

**Un concept de manifestation annuelle à inscrire dans le calendrier de la ville.** Les espaces à utiliser sont : les rues, places et cours du village, l'église St-Pierre & St-Paul, la salle des fêtes, l'école primaire (sa cour ?), le parc de l'ancien château et en questionnement : les Communs de l'ancien château et d'autres espaces (ouverts et clos) du village. Les orientations et les axes proposés seront :

#### **1. Une manifestation populaire**

Pour refaire lien et communauté entre les habitants du village et raccorder les autres goussainvillois et ceux de Vieux Pays avec des formes de fête populaire : parade des habitants (soutien du centre équestre et du club de bikers), repas collectif, bal, concours et tombola, braderie, manège.s, escape game, fanfare, feux d'artifice et illuminations ...

#### **2. Une offre de spectacles et de convivialité**

Concert.s (voix et instruments), DJ (église et plein air), spectacle de cirque aérien, arts de la rue, offre de snacking et de restauration (food truck, restaurant temporaire), marché de produits paysans, visites guidées du village (patrimoine et histoire), ateliers de pratiques et de cours amateurs (cuisine, jardinage, maraîchage) et un espace livres (préfiguration d'un salon du livre ?) sur une thématique à définir (le livre du patrimoine et de l'écologie ?) pour créer un temps fort attractif dans l'offre culturelle locale (Val d'Oise, Seine St-Denis ...).

#### **3. Une action de création artistique contemporaine**

Pour affirmer un ton innovant à la réactivation du village par l'art, la culture et les réalisations d'une transition écologique à engager : **présenter le travail issu d'une résidence et de commande d'artiste**, artisan, makers chercheur ... sur l'espace public de Vieux Pays (signalétique, éclairage de monuments et de sites : parc, pigeonnier, place Drugeon, façade de maisons), design de mobilier urbain et de jeux d'enfants ... Il faut trouver une présence **créative singulière à un artiste ou un collectif** haut de gamme, pour attirer une couverture médiatique et des partenaires importants (associés au projet ou futurs) : fondations, mécènes, institutions culturelles reconnues, centres et laboratoires de recherche ...

# LA STRUCTURATION DU PROJET

Rédaction - Diptic : Béatrice de Durfort et Anca Ilutiu



Bien qu'il faille procéder, notamment au regard des considérations économiques abordées par la présente étude, à plusieurs arbitrages quant aux rôles et financements espérés ainsi qu'à la définition complète des activités tant lucratives que non lucratives à développer sur le site de Vieux Pays, il apparaît néanmoins opportun, afin d'avancer dans la structuration du projet, de mettre en place au plus vite quatre structures :

- une **association de préfiguration** afin de répondre aux impératifs de mise en œuvre rapide d'un projet pour Vieux Pays dès juin 2022 lequel comprendra notamment des résidences artistiques, un festival de la Saint-Jean, des premiers aménagements de signalétiques et voiries ainsi que des études préparatoires à la mise en œuvre des trois véhicules mentionnés ci-après ;
- une **structure de portage du projet global** servant à porter tous travaux et études permettant l'avancement, la structuration et la mise en œuvre du projet dans ses différentes phases ;
- un **centre de formation d'apprentis (CFA) multi-formations portant sur les métiers du patrimoine et de l'innovation, les métiers de l'alimentation et de la restauration, enfin les métiers du paysage et de la biodiversité** ;
- un **fonds de dotation** qui servirait, pour l'ensemble du projet, à lever des fonds privés dans le cadre du dispositif du mécénat (notamment de la part d'entreprises mécènes en nature/compétence en lien avec les futurs chantiers d'apprentissage) et à recevoir donations et legs en exonération des droits de mutation à titre gratuit.

Les remarques suivantes peuvent déjà être apportées quant à ces quatre structures à créer, en complément du schéma figurant ci-dessous, en fin de note.

## 1. L'association de préfiguration (loi de 1901) / amorçage

La phase d'amorçage du projet demande, au-delà de l'actuelle AMO, une capacité à rapidement conduire les études qui permettront la mise en place des véhicules qui porteront le déploiement du projet « Vieux Pays » sur les prochaines années.

Le temps de mise en place d'une association est rapide sous réserve des délais de décisions de la ville de Goussainville. Sa gouvernance peut être fermée et définie par la ville.

L'association - d'intérêt général au sens fiscal du terme - pourra recevoir des subventions/ financements publics ainsi que du mécénat pour mettre en œuvre au plus vite les premiers objectifs d'animation de la ville, coordonner les premiers projets culturels in situ et poursuivre plus en détail les études nécessaires à la mise en place dans les meilleures conditions de la SEM, du CFA et du fonds de dotation ainsi que du modèle économique.

L'enjeu est de disposer rapidement d'un outil agile pour l'amorçage du projet.

L'association pourra en outre, le moment venu, soit être dissoute - les trois véhicules mentionnés ci-après prenant le relais pour le développement opérationnel du projet Vieux Pays - soit voir son actif subsistant transféré à un fonds de dotation (voire être transformée dans la continuité de la personne morale en fondation reconnue d'utilité publique) pour porter les projets d'intérêt général de Vieux Pays, soit encore être conservée si l'utilité en est démontrée au-delà de la phase d'amorçage en complément des véhicules décrits ci-après.

## 2. Structuration des véhicules portant le développement du projet

### a. Mise en place d'une structure de portage longue durée du projet global

Une telle structure pourrait être mise en place par la ou les collectivités territoriales impliquées en vue d'attirer les investisseurs et - en fonction du moment de sa création et du passage de relais avec l'association de préfiguration - de porter les travaux et études nécessaires à l'avancement, la structuration et la mise en œuvre du projet global. Elle aurait vocation, à terme et en fonction des impératifs inhérents au développement du projet, à perdurer, à être dissoute ou à être transformée en un organisme pérenne trouvant sa place dans le montage du projet global.

La forme juridique envisageable pour une pareille structure pourrait être celle d'une société anonyme plutôt que d'une association, la société anonyme étant plus attractive pour les investisseurs privés et donc plus favorable au bon développement du projet. Cette question de l'attractivité vis-à-vis des investisseurs et banquiers est fondamentale au regard du modèle économique projeté car les 70 maisons actuellement détenues par la ville - dont tout ou partie pourrait être transféré à la société anonyme à créer (N.B. il conviendra d'évaluer finement l'incidence fiscale liée aux droits de mutation de ce patrimoine) - constituent aujourd'hui le levier permettant d'obtenir les financements indispensables au projet (cf. étude économique).

Pour ce qui est du régime juridique souhaitable, deux options sont possibles et adaptées à l'actionnariat des collectivités territoriales : la société publique locale, société anonyme de droit privé associant au moins deux personnes publiques qui la détiennent en totalité et dont le capital social doit être d'au moins 150 000 euros, ou si l'on souhaite associer également des personnes de droit privé, la société d'économie mixte, laquelle peut être classique, locale ou immobilière.

Le régime des sociétés d'économie mixte locales, fixé pour l'essentiel par la loi n°83-597 du 7 juillet 1983 et adapté depuis, semble présenter plusieurs avantages. La société d'économie mixte locale est elle aussi une société anonyme de droit privé effectuant des opérations d'intérêt général (notion définie par la jurisprudence), mais dans laquelle participent majoritairement une ou plusieurs collectivités locales et minoritairement au moins une personne privée (au minimum 7 actionnaires). Elle est contrôlée par les collectivités publiques lesquelles doivent détenir à plusieurs ou séparément au moins 50% (plancher à 50,01%) et au plus 85% de la société, le capital social devant quant à lui être de 37 000 euros (à noter que ce seuil est porté de 37 000 à 225 000 euros pour les sociétés d'économie mixtes locales ayant dans leur objet la construction d'immeubles à usage d'habitation, de bureaux ou de locaux industriels destinés à la revente ou à la location d'aménagement et de construction, et à 150 000 euros pour celles ayant dans leur objet l'aménagement\*).

En parallèle ou dès la mise en place de cet outil de portage postérieurement à celle de l'association de préfiguration, seraient par ailleurs développées deux autres entités fondamentales au projet : un CFA multi-formations et un fonds de dotation.

### b. **Mise en place d'un CFA multi-formations portant sur les métiers du patrimoine et de l'innovation**

Le CFA projeté prendrait la forme d'une association ou d'une société commerciale (SAS) et porterait sur les métiers du patrimoine et de la construction, les métiers de bouche et les métiers de l'environnement/agriculture (liens à définir avec le projet Agoralim ou autre). Les offres des CFA doivent être éligibles au CPF\*. Pour aller vite, il n'est cependant pas utile de prévoir de créer vos propres certifications, il suffit de travailler avec des organismes certificateurs. Ainsi, il pourrait être proposé ces compétences : <https://www.francecompetences.fr/recherche/rncp/34799/>.

\*: Article L1522-3 du code général des collectivités territoriales.

\*: Est éligible au CPF toute formation visant à l'acquisition d'une base de compétences et de connaissances, et celle qui constitue un accompagnement à la VAE (Validation des Acquis de l'Expérience) ; ce sont des formations qualifiantes qui donnent lieu à une certification professionnelle reconnue.

Ce processus payant aurait en outre l'avantage d'accélérer la mise en pratique des opérations de formation. Pour information complémentaire, la prise en charge d'un stagiaire en année pleine peut varier de 6 à 20.000 euros/ an selon la nature de la formation inscrite au RNCP\* .

### **c. Mise en place d'un fonds de dotation**

Le fonds de dotation serait quant à lui porteur des missions d'intérêt général déployées dans le cadre du projet Vieux Pays et pourrait :

- servir d'outil de levée de fonds privés à destination du projet global et recevrait pour ce faire tous dons effectués dans le cadre du dispositif du mécénat ;
- le cas échéant recevoir des donations et legs dans des conditions fiscalement avantageuses (puisque en exonération des droits de mutation à titre gratuit) et notamment du patrimoine immobilier du site Vieux Pays (cette exonération des droits de mutation à titre gratuit pourrait être un avantage économique/fiscal indiscutable en cas de transferts de la propriété des 70 maisons au fonds de dotation et non à une société commerciale ou à une association simple ; en revanche en cas de dissolution du dit fonds de dotation, son actif subsistant serait nécessairement et par la loi transféré à un autre fonds de dotation ou à une FRUP, sans droit de reprise pour la ville) ;
- mener directement des actions d'intérêt général (et en ce sens contribuer/co-définir le projet de formation en partenariat avec le CFA) et y contribuer activement par l'apport de mécénat financier ou en nature qu'il aura levé, comprenant le dons de matériaux et le mécénat de compétence d'entreprises mécènes qu'il aura associées ;
- enfin, le fonds de dotation peut être actionnaire de sociétés (ex : restauration, épicerie locale, revenus locatifs salle de spectacle/cinéma/fête, etc.) dont les dividendes alimenteront le fonds et lui permettront de cofinancer les activités d'intérêt général menées sur le site (N.B. : pour être éligible au mécénat, l'organisme doit présenter l'un des caractères limitativement énumérés suivants : philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel ou concourant à la mise en valeur du patrimoine artistique, à la défense de l'environnement naturel ou à la diffusion de la culture, de la langue et des connaissances scientifiques françaises)

Il est néanmoins indispensable de rappeler que si la création d'un fonds de dotation est rapide et que le véhicule juridique est doté de nombreux avantages fiscaux tout en permettant une gouvernance légère et flexible, un fonds de dotation ne peut pas recevoir de fonds publics ni aucune aide publique comme des dons en nature, une mise à disposition de locaux ou encore de ressources humaines. Les collectivités territoriales, si elles étaient intéressées par une pareille création, devraient par conséquent trouver un ou plusieurs cofondateur(s) de droit privé auquel/auxquels il appartiendrait de verser la dotation initiale (15 000 euros au minimum, en numéraire). Par ailleurs et sous réserve de ce qui précède, si la mise en place d'un fonds de dotation à l'initiative de collectivités publiques est tout à fait autorisée, il conviendra de veiller au sujet de son éventuelle soumission aux règles de la commande publique comme au risque de gestion de fait encouru.

Au-delà de la forme de l'outil de portage envisagé, il semble nécessaire pour avancer de s'interroger rapidement sur le rôle précis que l'on souhaite faire faire jouer à cet outil dans la structuration globale du projet : est-il le créateur/actionnaire/fondateur des structures à venir dont le CFA et le fonds de dotation (ce qui implique sa création préalable à celle de ces dernières) ou les trois structures sont-elles des entités séparées comportant néanmoins des actionnaires/fondateurs communs ? Afin que le projet puisse rapidement avancer et que le CFA puisse accueillir des apprentis dès les premières restaurations souhaitées en 2022, cette dernière option pourrait être retenue.

---

\*: RNCP : Répertoire National de la Certification Professionnelle, permet de répertorier toutes les formations et tous les titres certifiés par la CNCP (Commission Nationale de la Certification Professionnelle). Accès au catalogue des formations : [www.moncompteactivite.gouv.fr/cpa-public/taxonomy/term/325/all](http://www.moncompteactivite.gouv.fr/cpa-public/taxonomy/term/325/all)

En effet, dans l'hypothèse où le CFA est rapidement mis en œuvre, les apprentis pourraient porter la restauration des maisons envisagées par la ville de Goussainville dès 2022, restauration dont le coût serait alors significativement réduit. La présence et l'implication du fonds de dotation permettrait de surcroît de faire bénéficier le projet des apports en nature et compétences des entreprises associées au projet.

A contrario, dans l'hypothèse où la restauration se ferait hors CFA, l'ensemble des coûts seraient à charge du projet.

### 3. Point sur l'acquisition des Communs et Écuries du Château auprès de Me Têtard, leur propriétaire actuel

A l'issue du rendez-vous s'étant tenu le 21 décembre dernier\* avec Me Têtard, propriétaire des écuries du château des marquis de Nicolaj à Goussainville, ressortent les informations suivantes :

- Me Têtard est l'unique propriétaire des anciennes écuries, qu'il a reprises au décès de sa mère. Il a des héritiers réservataires (point d'attention en lien avec la quotité disponible en cas de libéralité) ;
- Me Têtard étant imposable à l'IFI (impôt sur la fortune immobilière), il avait dû procéder il y a quelques années à la valorisation du bien par les Domaines (aux alentours de 900 000 euros pour le bien lui-même ainsi que quelques biens meubles le garnissant, pour ces derniers estimés seuls à 28 400 euros), avis confirmé par les Domaines en janvier 2022 ;
- Me Têtard, par ailleurs propriétaire de plusieurs biens immobiliers, affirme souhaiter vendre rapidement le bien qui lui coûte cher à l'entretien (environ 25 000 à 30 000 euros par an, entre les taxes d'habitation/foncière, les assurances, les travaux d'entretien et l'IFI...) et ne pas être attaché au fait d'en conserver l'usage ;
- Me Têtard n'a pas, à ce jour, de projet spécifique à financer avec l'argent issu de la vente mais souhaiterait réinvestir cet argent dans un bien plus « rentable » ;
- Me Têtard se dit, dès le début de la réunion, ouvert sur les modalités de paiement (échelonnement) et accepte en fin de réunion le principe d'un montage incluant un démembrement de propriété et la donation éventuelle d'une partie du bien, tout en précisant néanmoins que ce ne serait pas alors du 50/50 mais plutôt du 70/30, voire 80/20. Il insiste sur le fait qu'il souhaite vendre rapidement, mais veut le faire à un juste prix ;
- Me Têtard dit avoir eu deux propositions d'acquisition mais réaffirme son attachement sentimental au bien et au terrain et sa volonté, dans la mesure du possible, de vendre à un propriétaire qui saura les mettre en valeur en les englobant dans un projet ayant du sens et les faire prospérer. Il semble intéressé par une place dans la gouvernance de l'un des véhicules juridiques à mettre en place dans le cadre du présent projet.

A ce stade des discussions et réflexions, et en partant du postulat d'une acquisition auprès de Me Têtard, celle-ci ne saurait s'effectuer pour moins de 500 000 euros, il convient d'identifier l'acquéreur potentiel du bien.

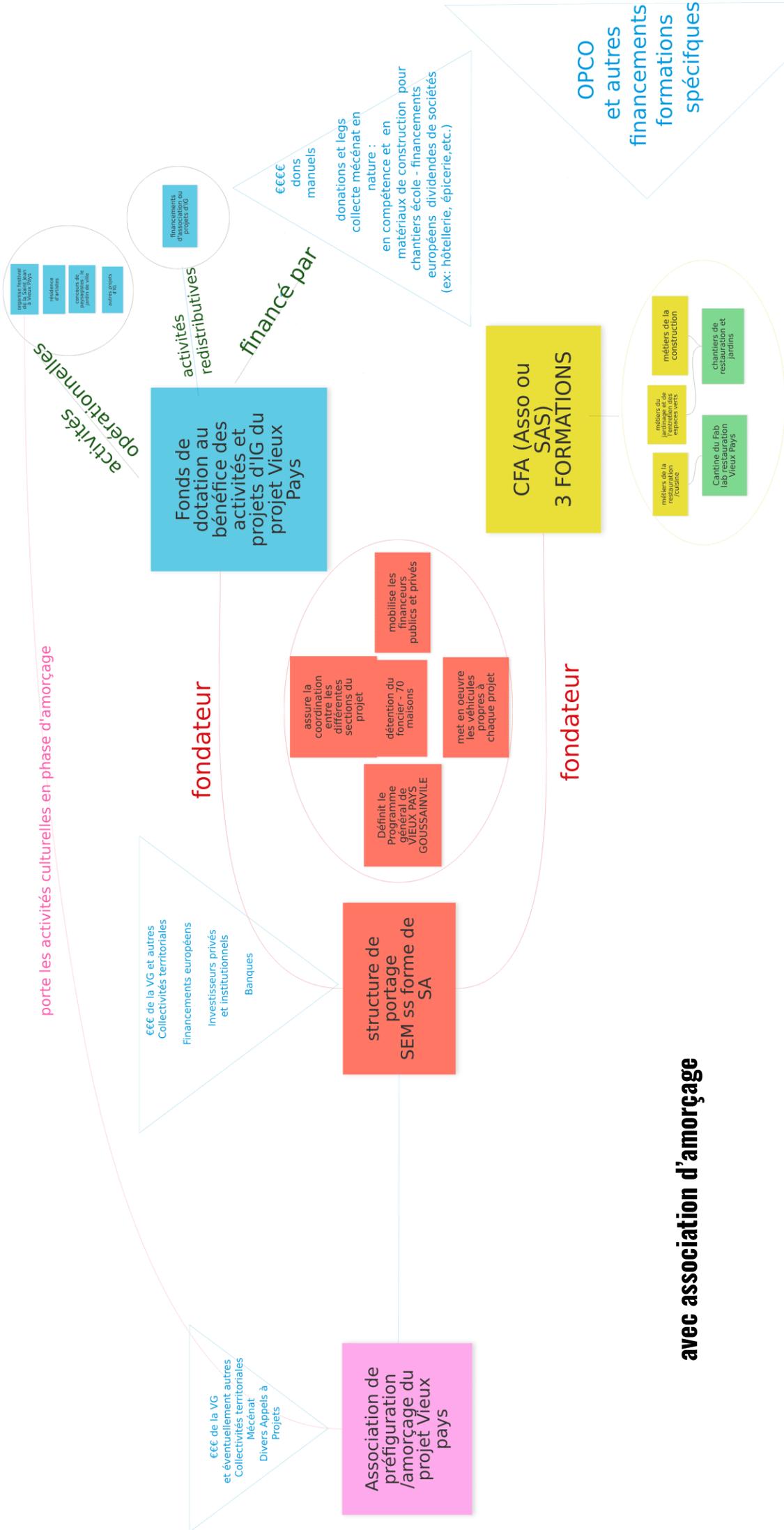
**Si l'on se situe dans une acquisition à titre onéreux exclusivement**, la plus simple et la moins risquée à mettre en œuvre, les possibilités sont les suivantes :

- la ville achète directement le bien ;
- une ou plusieurs sociétés mécènes acquièrent le bien auprès de Me Têtard et en font don, dans le cadre du dispositif du mécénat (avec réduction d'impôt sur les sociétés), à la ville ou à un fonds de dotation à créer ;
- le fonds de dotation à créer lève des fonds dans le cadre du dispositif du mécénat et acquiert le bien à titre onéreux auprès de Me Têtard ;
- une société commerciale à créer acquiert le bien à titre onéreux auprès de Me Têtard grâce à des fonds levés auprès d'investisseurs.

---

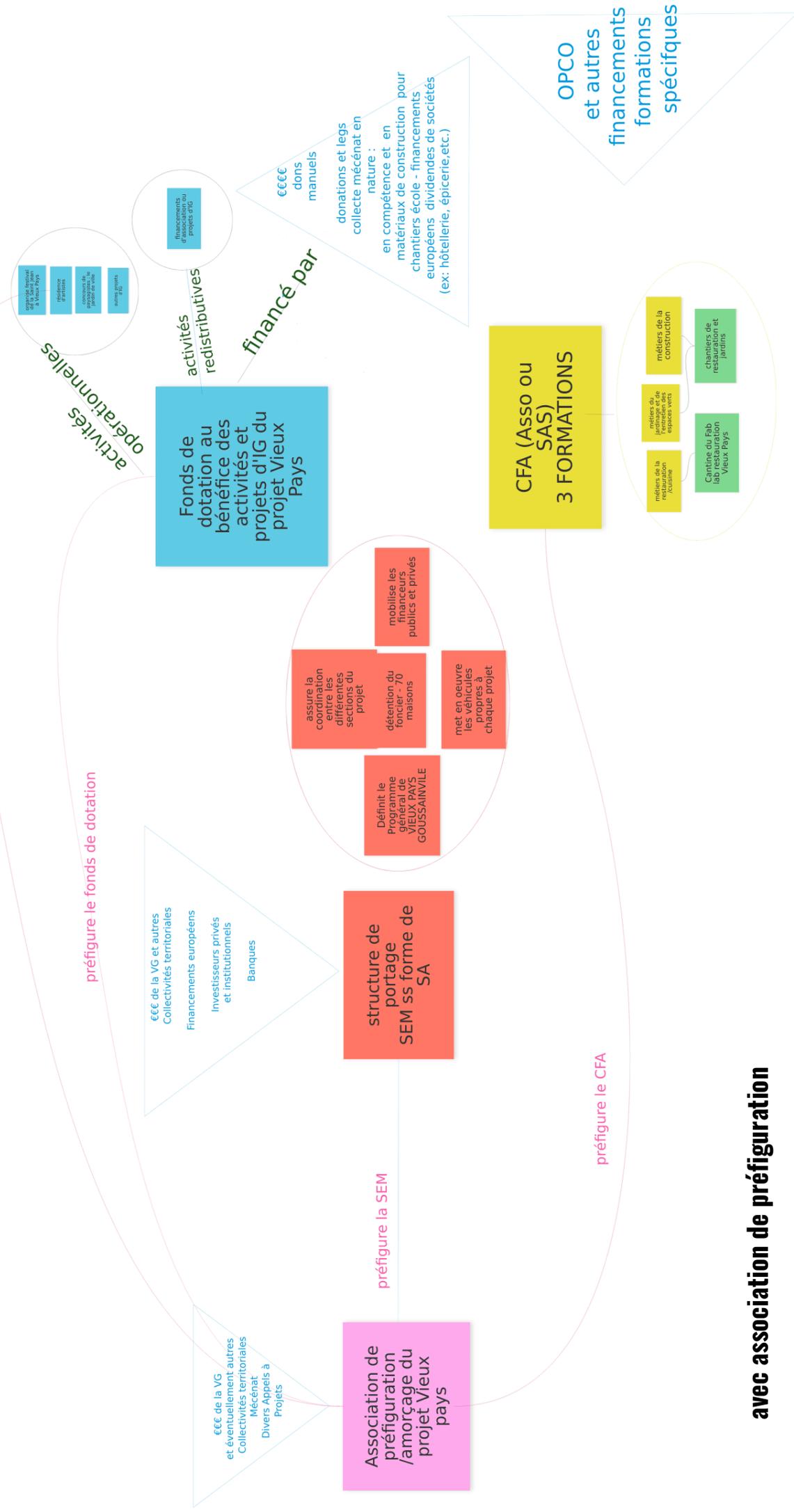
\*: En présence de : Béatrice de Durfort et Anca Ilutiu (DIPTIC Durfort-Ilutiu Conseil), Jean-Luc Baillet (LA MAIN) et Khader Berrekla (DGA-Aménagement-Services techniques-Développement économique, ville de Goussainville).

# Schéma de structuration et portage des activités - Vieux Pays - Goussainville



# Schéma de structuration et portage des activités - Vieux Pays - Goussainville

met en oeuvre les premières actions culturelles



klaxoon

avec association de préfiguration

Si l'on se situe en revanche sur une acquisition hybridant une acquisition à titre onéreux et une acquisition à titre gratuit passant par un démembrement de propriété, l'acquéreur à titre onéreux (pouvant être la ville, un organisme d'intérêt général à créer ou une société commerciale à créer) pourrait acquérir la seule nue-propriété du bien auprès de Me Têtard\* qui :

- conserverait l'usufruit jusqu'à sa mort mais le louerait dès aujourd'hui au nu-propiétaire ou à toute autre organisme désigné qu'il soit d'intérêt général ou une société commerciale ;
- céderait à titre gratuit son usufruit (avec réduction de son impôt sur le revenu) à la ville ou à un organisme d'intérêt général à créer (vraisemblablement un fonds de dotation afin de bénéficier de l'exonération des droits de mutation à titre gratuit).

Il pourrait être prévu qu'au décès de Me Têtard, la pleine propriété soit reconstituée entre les mains du nu-propiétaire qui se verrait ainsi transmettre également l'usufruit.

Il pourrait également être envisagé de laisser la nue-propriété à Me Têtard et de créer un fonds de dotation qui serait soit :

- acquéreur du seul usufruit ;
- donataire temporaire de l'usufruit (DTU) que lui donnerait Me Têtard, ce qui permettrait à celui-ci de sortir de l'assiette de son IFL la valeur en pleine propriété du bien immobilier.

Il pourrait là aussi être prévu qu'au décès de Me Têtard, soient transmis, au profit du fonds de dotation, de la ville ou de tout organisme qu'il soit d'intérêt général ou une société commerciale, la nue-propriété comme l'usufruit du bien, aux fins de reconstituer la pleine propriété.

Ces dernières formules - si elles favorisent des transactions à prix réduit - demeurent complexes à mettre en œuvre, ne sont pas sans risques tant fiscaux que pour l'avenir et ne permettent pas à la ville (ou à l'entité nue-propiétaire) d'avoir pleinement la maîtrise du projet (notamment soumettraient dans certains cas la conduite des travaux à l'accord de Me Têtard).

---

\*: En application du barème de l'article 669 du CGI, entre 71 et 81 ans, la valeur fiscale de la nue-propriété est de 70% et la valeur de l'usufruit de 30% de la valeur de la propriété entière.

# PRÉFIGURATION DE L'APPROCHE ÉCONOMIQUE

Rédaction - Reihoo : Caroline Gans Combe

Cette note est une note d'accompagnement venant compléter et expliciter les deux infographiques jointes. L'idée sous-jacente derrière ces dernières est de synthétiser le « mix » de financement possible afin de porter le projet « Vieux Pays de Goussainville » sur la durée. En réponse aux demandes exprimées préalablement lors des réunions de cadrages, elles permettent de replacer dans la durée et surtout dans leurs phases les différentes possibilités de financement.

A titre liminaire, il faut rappeler que le projet s'inscrit dans une temporalité moyenne (10 – 15 ans) fortement liée à la refonte des approches afférentes aux bruits de voisinage, les nouvelles technologies de mobilité étant maintenant amenées à moyen terme à modifier les typologies de nuisance. Dans le modèle actuellement considéré, une partie de la valeur de l'actif est ainsi aujourd'hui minorée du fait de ces nuisances et des interdits courants d'exploitation, mais pourra être revalorisé si cette problématique est levée.

Aussi, dans nos hypothèses et modèles à venir (le cas échéant), cette double possibilité sera détaillée (avec et sans hypothèses sur les possibilités d'exploitation).

## Phases du projet et typologies de financements

Cela étant dit, ce projet se caractérise par un cycle économique en 3 étapes dont les deux dernières sont fortement impactées par ce qui précède.

1. Une phase d'amorçage,
2. Une phase de déploiement,
3. Une phase d'exploitation (dans le temps) éventuellement complétée par une anticipation longue (Phase 4 « Et après » : peu explorée ici en raison de l'absence de visibilité sur les besoins stratégiques long-terme du territoire)

D'un point de vue des actifs, ces phases doivent être distinguées car, on l'a dit, tout financement dépend de ses contreparties, c'est-à-dire des prises de garanties que les investisseurs peuvent prendre.

Par ailleurs, il y a un point d'étape clef dans le cadre du déploiement/exploitation de ce projet : la date de refonte de l'arrêté d'exclusion des zones de nuisances (non revu depuis 2007 alors que les bruits issus de l'aviation ont été largement réduits – plus de 75% en 50 ans dont l'essentiel sur les 10 dernières années en raison de normes imposées en 2006, et le seront d'autant plus dans le futur). Il semble que dans le plan de déploiement, il soit fondamental d'engager au plus vite ce type de procédure, ne serait-ce que de façon à disposer de dates à proposer aux différents acteurs du projet, y compris la population. Il s'agit-là d'une clause essentielle de faisabilité d'un point de vue économique.

Pour rappel, nous travaillerons ici sur quatre typologies de financements qui constituent nos hypothèses de départ. Ces hypothèses devront être formellement validées et stabilisées dans le cadre du déploiement du modèle afin de disposer d'un roadmap économique lisible dans le temps.

## 1. Les financements compétitifs sans contreparties

**Les subventions (européennes et non), les dons y compris le mécénat de compétences pour les écoles, les partenariats.**

Ils se caractérisent par leur dépendance à des problématiques exogènes (politiques, opérationnelles, fiscales pour les partenaires) et par, de ce fait, une relative instabilité.

Ce sont des financements courts (d'un à cinq ans). La recherche de donateurs/ la rédaction de dossiers de subventions s'inscrit dans un levier de 1 à 10 (pour lever 10 euros, il faut investir 1 euro). Il est donc fondamental de bien chiffrer ces coûts si l'on souhaite fonder une partie de son levier sur ce type de flux (ce qui en l'espèce est le cas).

Ils doivent être liés à des développements opérationnels du projet. Ainsi, il sera possible d'aller chercher des financements Erasmus + pour porter les mobilités des stagiaires du Centre de Formation des Apprentis (CFA) envisagé (voir ci-dessous, section 2).

Dans ces financements on trouve :

- les subventions françaises (culture, habitat...),
- les subventions européennes gérées par la France (les FESI : FESI Les fonds européens structurels et d'investissement, attention aux marqueurs politiques) comprenant: FAEDER (Fonds européen agricole pour le développement rural), FEDER (fonds européen de développement régional) , FSE+ (fonds social européen plus)... mais aussi Erasmus +.
- les subventions européennes délivrées directement par les agences thématiques de la Commission à Bruxelles.

## 2. Les financements liés à la délivrance de services et l'optimisation économique

**Ventes de différents types de services allant de la formation professionnelle continue (dans un premier temps) à plus, utilisation de la formation et de ses outils pour rationaliser les devis de rénovations.**

Ils se caractérisent par une dépendance à l'appétence du marché pour les services délivrés. Ils sont donc hautement instables en phase de prospection, le temps de trouver un marché.

La méthodologie pour stabiliser ces flux consiste à partir des taux de satisfaction des acheteurs et de construire les offres en arbitrant entre coût d'élaboration du service/niveau minimum acceptable de satisfaction optimisée. Il ne s'agit pas ici de produire le meilleur service, ou même le meilleur service au meilleur coût, mais de faire participer les parties prenantes à la construction des produits pour déterminer leurs taux de satisfaction potentiel pour le coût le plus limité possible (optimisation des marges).

En l'espèce, divers services sont envisagés : la formation, car elle est autorisée ante-révision du plan bruit, le commerce et la restauration post modification.

La formation implique de disposer d'un centre de formation certifié Qualiopi (donc d'un premier contrat de formation) qui porte le CFA. La création d'un CFA n'est pas complexe en soi (depuis 2018) lorsqu'elle se focalise sur la formation professionnelle continue, notamment dans la perspective de ramener à l'emploi la population dite NEETS (ni en formation ni en emploi quel que soit l'âge de cibles, car il existe aussi ce type de profile chez les seniors). Il est en effet préférable d'un point de vue règlementaire de s'intéresser à ces publics car il est très complexe d'aborder les personnes mineures en parcours initial. Le CFA comportera un FabLab (le village de Vieux Pays) et un Campus des

métiers afin de construire des partenariats avec les (nombreux) acteurs alentours notamment en termes d'apports pédagogiques. C'est cette phase qui est complexe et nécessite des compétences propres dont nous disposons dans notre écosystème (pour rappel, Reihoo est un centre de formation certifié par l'AFNOR qui collabore sur ces sujets avec la société Merove, spécialiste du sujet des CFA).

L'originalité du CFA sera justement ce FabLab : un campus des métiers avec un "playground" opérationnel composé d'un village entier est en soi assez unique et constitue un pôle d'attractivité pour les écoles et les partenaires industriels garantissant un flux de droits d'inscription. Il y aura néanmoins la nécessité d'accords avec les OPCO pour financer le reste à charge.

On notera en outre que la négociation est au cœur de ce financement car pour les acteurs – partenaires, faire appel à l'apprentissage et la ressource formation au travers du FabLab permet de réduire la dépense des devis de réhabilitation.

Il s'agit pour les partenaires d'une approche dite par la non-dépense (mise à disposition des apprentis = réduction du coût de main d'œuvre) ou par l'optimisation fiscale des charges (les salariés – dans la limite de 5000 hors charges mensuels – et les matériaux apportés pour la rénovation peuvent être éligibles au mécénat de compétences dans certains cas particuliers (voir note Diptic).

Néanmoins, une attention toute particulière doit être portée aux problématiques d'assurance pour éviter des coûts cachés.

Sur ces projets, il est fondamental d'obtenir des services de l'Etat les visas nécessaires à des exploitations dans l'univers actuel, sous peine de déséquilibrer le modèle économique du fait d'impossibilité ultérieure de faire.

### 3. Les financements issus de la vente ou de l'exploitation des actifs

Une fois les actifs immobiliers restaurés – et surtout une fois les problématiques liées aux bruits de voisinages levés – le village pourra être rendu à l'habitat et au tourisme.

Pour l'habitat, plusieurs possibilités sont alors envisageables.

1. Le démembrement de certaines maisons d'habitations aux fins de permettre l'accèsion à la propriété à moindre coût (démembrement emprise foncière au sol/local d'habitation). Ces cessions permettraient soit, s'il est choisi de faire appel à ses cessions dans le cadre du financement de l'opération de restauration, de financer cette réhabilitation par une dette, soit de mettre en place un fond de réserve pouvant servir au financement de la vie du Vieux Pays.

En outre, le démembrement implique par les acquéreurs le règlement d'un loyer mensuel qui peut aller jusqu'à 4 euros/m<sup>2</sup>/mois, créant ainsi en outre un flux de financement sur lequel soit de la réserve peut être créé, soit de la dette levée.

Cette option appelée de Foncier Solidaire implique le portage de l'opération par un office d'habitat existant ou la création d'un Office Foncier Solidaire.

2. La vente pure et simple de maisons restaurées peut aussi être envisagée.

S'il est nécessaire de lever des fonds pour financer les réhabilitations, il peut être imaginé une vente décotée en

avance de charge. Il s'agirait alors de convaincre un acteur institutionnel de l'habitat d'acheter une partie des maisons avec une décote d'un certain % avec possibilité de les vendre dès les changements liés aux nuisances opérés. Il pourrait alors être proposé à cet acteur une action conjointe relative au plan bruit, avec engagement de la collectivité de mener une action auprès de l'état, sachant que l'action de plusieurs acteurs est toujours plus efficace que l'action d'un seul.

S'il n'est pas nécessaire de lever des fonds en avance de charge, les produits de cessions constitueraient des revenus secs – quoique uniques – revenant à la collectivité.

### 3. L'exploitation des actifs par le biais de locations-gérances, fermages, métayages, ou autres.

Certains actifs ne sont pas propices à la vente mais peuvent néanmoins générer de l'activité. On peut penser à la ferme en entrée de village, les écuries bien sûr, etc. Ces actifs à acquérir pour certains pourraient faire l'objet de locations-gérances dans lesquels des écoles d'applications pourraient être mises en place. On peut penser à de l'hôtellerie/restauration dans les écuries ou à un métayage sur la ferme en entrée de village.

Il convient cependant d'insister sur le fait que ces exploitations sont aujourd'hui difficiles du fait de l'actuel plan de gestion des nuisances. Afin de permettre ce type d'usage, il conviendra de demander et d'obtenir soit un élargissement des possibilités offertes par l'arrêté d'exclusion (dans un premier temps), soit de demander une sortie de ce plan (par de nouvelles limites géographiques) en attendant l'effacement de certaines nuisances en raison de l'évolution des technologies de mobilités, la disparition des combustions entraînant la limitation des nuisances sonores.

Il y a, en tout état de cause, une levée de doute importante à prévoir avant de mettre en place ce type de flux.

## 4. Les financements institutionnels (soit capitalistiques soit fondés sur la dette)

Lors de l'étude, il a été évoqué les différentes structures susceptibles de porter les activités du projet. Pour couvrir tous les besoins et sécuriser les éléments fiscaux, un mix de structure de départ a été suggéré (voir note Diptic).

### 1. Les financements de haut de bilan (capital)

Ces structures sont d'économie mixte (SEML : société d'économie mixte locale), avec comme possibilité de porter (où de disposer concomitamment) d'autres structures associative ou d'intérêt général (association de préfiguration/amorçage, fonds de dotation) afin notamment de permettre d'apporter des éléments de mécénat de compétences au projet (dons de matériaux défiscalisés, intervention de salariés comme tuteurs dans le cadre du FabLab – Centre de Formation des Apprentis).

Lors de la création de la structure d'économie mixte, il est envisageable d'apporter tout ou partie de l'actif foncier dont la collectivité est propriétaire comme base du capital (au travers de l'action d'un commissaire aux apports/Domains qui valorisera l'actif).

Cette valorisation pourra servir de base à une augmentation de capital en numéraire permettant de financer les premiers développements et les premières réhabilitations. Il y a bien sûr différents points de vigilance (possibilités d'apports en comptes courants d'associés & modalités d'apport : éviter le blocage en cas de demande de remboursement anticipé, nécessité d'une clause d'approbation des actionnaires dans les statuts...) mais en l'espèce cette façon de faire permettrait d'avoir une visibilité opérationnelle sur la valeur de contrepartie de l'actif propriété de la ville.

Dans ce contexte, si l'évolution des modalités relatives aux nuisances sonores se présentait dans un délai donné, il serait judicieux de prévoir une « clause de ratchet » lors du montage de la SEML. Il s'agit là de protéger la valeur de l'actif de la collectivité.

## 2. La dette et les prises de garanties

Il est aussi envisageable de gager toute ou partie de l'actif afin de financer la réhabilitation du village. Cela impliquerait donc d'asseoir sur l'actif un endettement à rembourser sur un délai donné par l'exploitation, la cession complète ou partielle, ou les deux.

A ce titre, cette dette devra être exclusivement levée pour la valorisation d'actifs (réhabilitation et corolaires dont formation) et ne pas être engagée pour financer des dépenses courantes dont administratives.

L'intérêt pour les investisseurs et l'existence d'une garantie foncière contrepartie de leur financement (mitigation des risques). Les acteurs identifiés ici sont les sociétés bancaires impliquées dans les opérations de renouvellement des parcs immobiliers auprès des collectivités (Banque de Territoires, Koregraf, Arkea, Casden, Banque Palatine...).

Par ailleurs, il serait préférable de ne pas gager la totalité de l'actif mais seulement la partie la plus minime possible pour préserver de la valeur future.

Pour synthétiser, le tableau ci-dessous indique les financements qu'il est vraisemblable de considérer comme mobilisables compte tenu de la maturité du projet d'une part (phases) et d'autre part de la nature de chaque financement.

Pour tous ces financements, il est aussi possible de faire appel à des lignes de financement issues de la BEI (Banque Européenne d'Investissement) soit directement soit à l'aide d'une tête de pont française. Cette approche permet de disposer de taux d'intérêt caper en cas de ligne d'endettement ou encore d'attentes en termes de ROI mitigées par rapport à ce que pourrait proposer le marché.

Eligibilité par phase	Amorçage	Déploiement	Exploitation
Typologies de financements			
1	Oui	Oui	Oui
2	Oui mais limité par arrêté lié à la gestion des nuisances.	Oui mais limité par arrêté lié à la gestion des nuisances	Oui
3	Non	Limité par arrêté lié à la gestion des nuisances	Oui
4	Oui pour les prises de participations. Limité pour la dette en raison de l'absence de flux – néanmoins possibilité de gager (pour partie) l'actif.	Oui	Oui

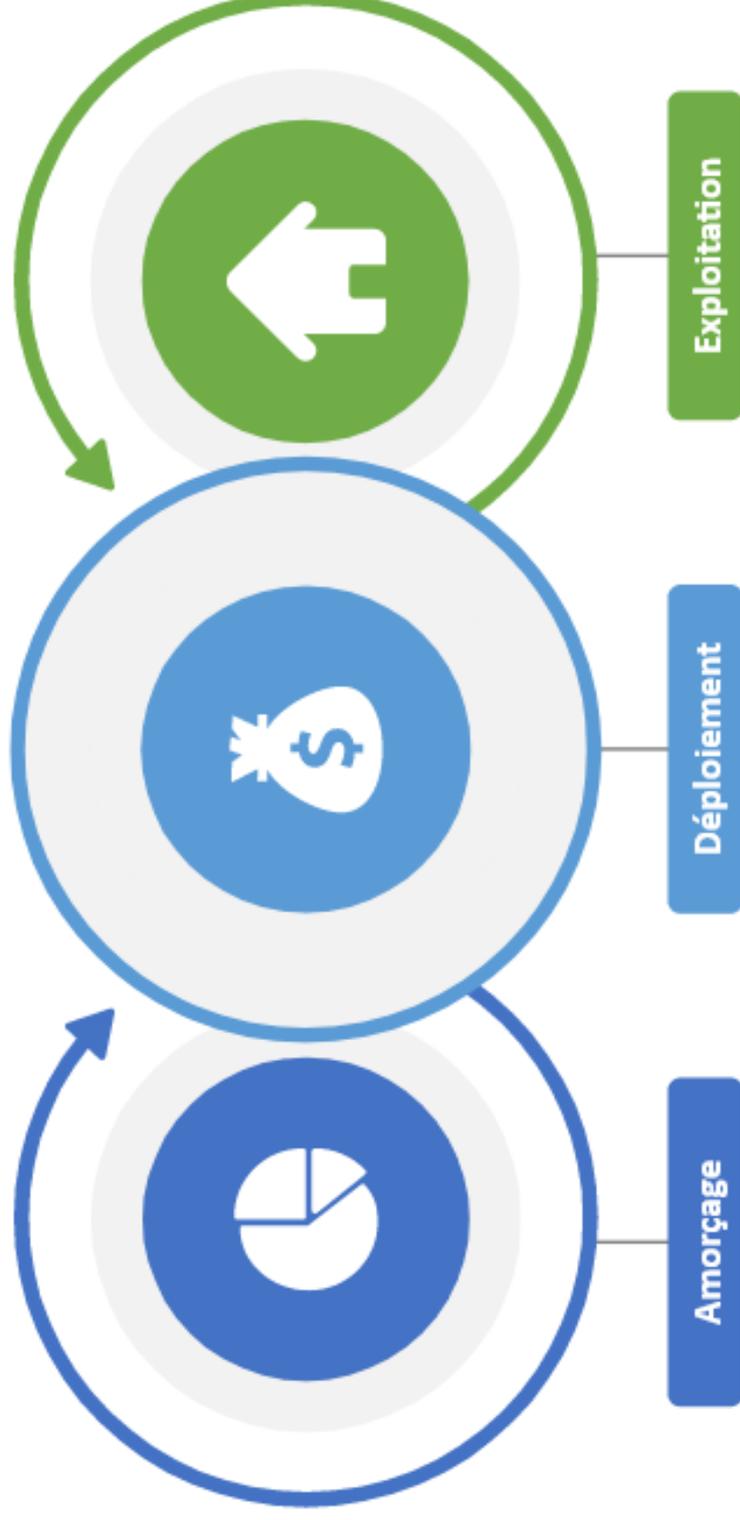
Enfin, il convient de préciser qu'à maturité du projet (phase 4 – et après) des financements complémentaires pourraient être considérés. A titre d'exemple, il serait possible pour la collectivité souhaitant supporter la vitalité du secteur, de prévoir un fonds venant en support au développement des PME local. Cette option peut être soutenue par la BEI.

Ces éléments étant posés, en pièces jointes :

- La Timeline des 3 étapes de déploiement (et ce qu'elles impliquent comme réalisations pour correspondre aux hypothèses économiques) ;
- Les typologies des financements en fonction des phases de maturité du projet (et les obstacles majeurs).

# Timeline des 3 phases

Attention : sans sortie des nuisances, seuls financements de types (2) et (4) disponibles.



2022 – 2025

- Evènements ponctuels
- Montage de la structure de portage (choix stratégiques des opérateurs)
- Choix & Sécurisation des premiers financements
- Sécurisation des partenaires
- Montage du CFA (Etude préparatoire, centre de formation, partenariats écoles & programmes)

**Négociation nuisances**

2026 – 2028

- Réhabilitations
- Consolidation des activités amorçage (Formations, financements)

**Négociation nuisances**

2028 – 2032

2032 – 2035

(il semble prudent de prévoir une sortie des nuisances à 2032)

- Exploitation selon typologie de flux

**Phasage sortie des nuisances**

# Typologies des financements en fonction des phases de maturité du projet

