

## Le 6b : fin du temporaire ou début du définitif ?

Le 6b était fait, aussi surprenant que cela puisse paraître aujourd'hui, pour... disparaître après quelques années de vie. L'équipement éphémère, propriété du promoteur immobilier Quartus, fonctionne depuis huit ans et voudrait bien devenir permanent.

PAR JULIETTE KINKELA



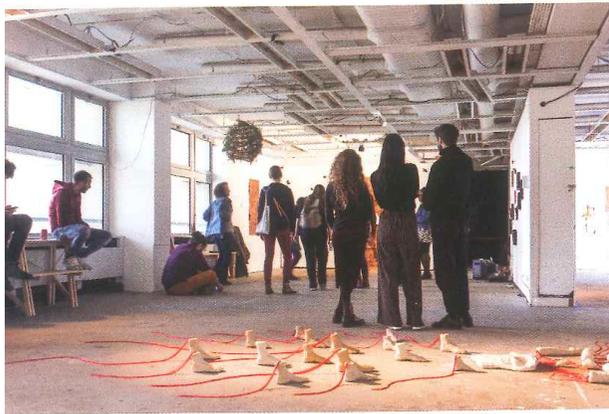
© William Gaye

L'histoire de l'association 6b commence en 2010. Julien Beller, architecte, propose au promoteur Brémond d'occuper une friche de 7 000 mètres carrés à Saint-Denis. Sur ce terrain trône un ancien immeuble de bureaux de 6 étages, autrefois occupés par des salariés d'Alstom, géant du matériel ferroviaire. L'objectif de l'architecte : y accueillir des associations et des artistes en résidence, avec un prix de location de 12 euros du mètre carré qui servirait à couvrir les frais du lieu. Et ce, en attendant la démolition du bâtiment, un nouveau quartier devant sortir de terre alentour. Le 6b, nom de la structure organisatrice et du bâtiment rebaptisé, est né.

### 300 000 EUROS DE TAXE FONCIÈRE

Aujourd'hui, 190 artistes, artisans, architectes ou encore graphistes travaillent au 6b. Parmi eux, plus de la moitié vivent à Saint-Denis. Les locaux, ouverts sur les habitations qui ont été construites à proximité, accueillent aussi jusqu'à 3 000 personnes en extérieur pour différents services (cours de français donnés aux migrants) et animations (expositions, concerts, spectacles, sports, etc.).

» Et ni les responsables du 6b, ni les locataires, ni semble-t-il les visiteurs n'ont envie de voir le lieu fermer ses portes à jamais. Le propriétaire actuel, le promoteur Quartus, s'interroge : « Nous arrivons à la fin du temporaire. Quelle sera la suite ? Si nous choisissons de pérenniser le 6b, comment s'y prendre ? », se demande Sophie Rosso, directrice générale de Quartus Tertiaire. Des questions auxquelles les différentes parties prenantes réfléchissent. Soumis à une convention d'occupation précaire, le 6b ne paye pas de loyer, la participation demandée aux résidents permettant seulement de couvrir les frais de fonctionnement de l'association. Mais cette dernière doit s'acquitter du coût des charges du bâtiment et de quelques travaux. Des sommes notamment prises en charge par des subventions annuelles de la Région, de Plaine Commune et de la ville de Saint-Denis, à hauteur de 70 000 euros. Mais ce n'est pas assez d'après Julien Beller, président du 6b. « En 2017, nous n'avons reçu que 6 000 euros de la Ville. Comparé à d'autres associations du territoire, c'est peu. Nous faisons du développement économique, de la diffusion culturelle gratuite, de l'accueil d'associations, du marketing territorial. Des activités normalement financées par la sphère publique », note l'architecte.



© William Gaye

« Nous essayons de lever de 3 à 4 millions d'euros de fonds, une somme qui nous permettrait de ne plus avoir à solliciter de subventions... » Julien Beller, président du 6b

Autre coût non négligeable : celui de la taxe foncière que paye Quartus, à hauteur de 300 000 euros par an. Une dépense apparemment pas toujours compensée par les « locataires éphémères » dans le milieu de l'urbanisme transitoire. « Le raisonnement qui soutient que l'urbanisme temporaire est économiquement viable pour les propriétaires n'est pas toujours juste », souligne Sophie Rosso.



© Luca Nicolao

Atelier d'Alexandra Arango.

Enfin, le bâtiment, vieillissant, a besoin d'un second souffle. En 2018, le 6b a reçu de son propriétaire la somme de 200 000 euros pour refaire une partie de l'installation électrique « afin que les deux années à venir se passent bien », indique Julien Beller. Mais l'immeuble a besoin de travaux plus importants. Près de 15 millions d'euros sont nécessaires pour lui donner une nouvelle jeunesse.

### BIENTÔT UN NOUVEAU PROPRIÉTAIRE ?

La solution viendra-t-elle d'un nouveau modèle économique ? D'ici la fin de l'année, une Société civile immobilière (SCI) devrait voir le jour. Cette structure, composée de la Caisse des dépôts, de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, de Quartus et d'une Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), sera le nouveau propriétaire du bâtiment. La SCIC, composée quant à elle de l'association 6b, de la ville de Saint-Denis, de Plaine Commune et d'investisseurs solidaires, sera le locataire de l'immeuble et sous-louera ses espaces aux résidents du 6b. Mais avant, il faut que les partenaires de la SCI rachètent le bâtiment à Quartus. « Tous les membres doivent rassembler un total de 4 à 6 millions d'euros pour que l'emprunt bancaire soit accepté », précise Julien Beller. Pour financer sa part, l'association doit faire passer son chiffre d'affaires de 950 000 euros à 1,4 million d'euros par an. Et ce, si possible, sans trop augmenter le loyer des résidents qui ne devrait pas dépasser les 15 euros par mois. « Nous essayons de lever de 3 à 4 millions d'euros de fonds, une somme qui nous permettrait de ne plus avoir à solliciter de subventions », poursuit Julien Beller. Pour s'y retrouver financièrement, le président du 6b envisage aussi d'accueillir jusqu'à 1 500 personnes une fois les travaux réalisés, de louer des espaces pour des séminaires et d'ouvrir un restaurant proposant des plats à 6 euros.

L'idée de pérenniser le 6b devient de plus en plus concrète. D'autant que ses animations ont fait évoluer le projet urbain encore en cours. Une partie des bords du canal, qui devaient recevoir des immeubles neufs, sera transformée en espaces publics. « On revendique l'idée de faire du bien commun en créant des synergies entre le public et le privé », conclut Julien Beller. Depuis 8 ans, le pari semble tenu. ●