



Transformer les m² vides en solutions

Une autre manière d'habiter et de faire vivre la ville

Des logements vacants. Des bureaux inoccupés. Des bâtiments en attente de transformation.
Be-Cosmo utilise le temps de la vacance pour installer de nouveaux usages.



Dans un quartier habité, des m² peuvent rester vides pendant plusieurs années alors que les besoins d'espace sont immenses.

À Charles Hermite, dans le 18^e arrondissement de Paris, des logements temporairement vacants ont été remis en usage dans l'attente de la transformation du patrimoine.

Ils accueillent aujourd'hui des artistes, artisans, associations, entrepreneur-es, structures de formation et activités de proximité.

Une nouvelle occupation s'installe sans effacer la vie déjà présente. Elle vient la compléter.





Réinventer la vacance immobilière

L'idée n'est pas simplement d'occuper des espaces vides. Il s'agit de construire une occupation adaptée à :

01

La configuration des espaces

Quels volumes, quelles circulations, quels accès ?

02

La durée disponible

Quelques mois, quelques années : le temps disponible dessine les usages possibles.

03

Le projet immobilier futur

L'occupation prépare la transformation à venir, elle ne la contrarie pas.

04

Les besoins du territoire

Quels manques d'espace, quels acteurs, quels publics à proximité ?

05

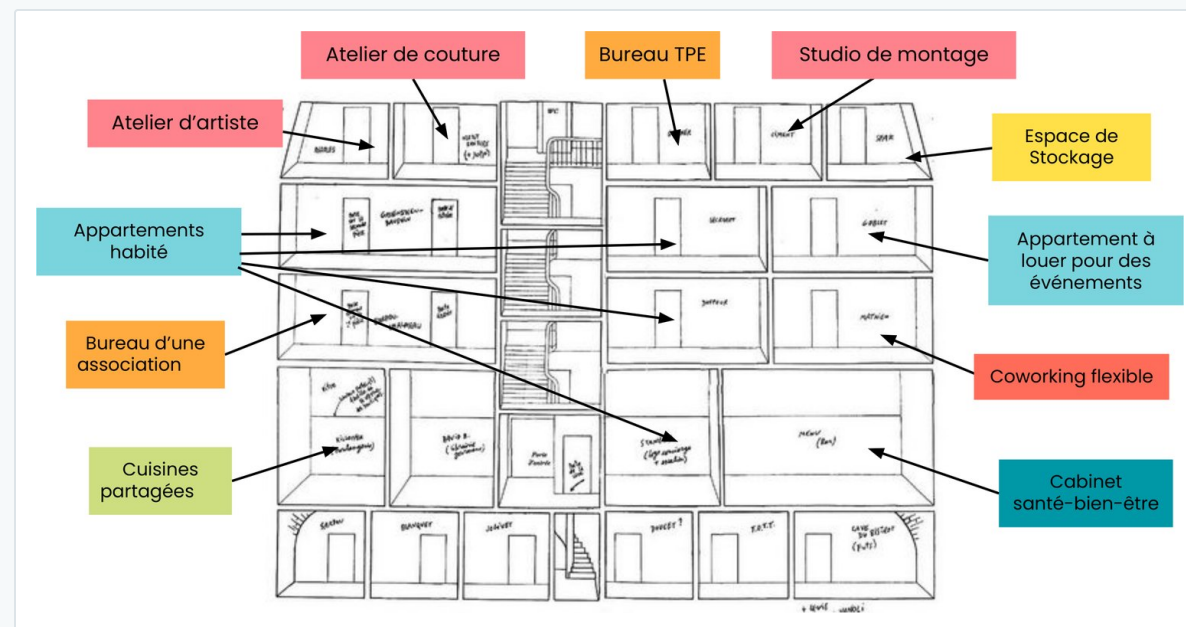
Les personnes déjà sur place

La vie existante n'est pas effacée : la nouvelle occupation vient la compléter.

La vacance devient ainsi une ressource temporaire.

Plusieurs usages dans un même immeuble

Selon les espaces disponibles, un même immeuble peut accueillir :



Les logements ne sont pas isolés du quartier : ils deviennent une partie active de celui-ci.

Un logement, plusieurs activités

Un appartement vacant peut être partagé entre plusieurs activités compatibles.

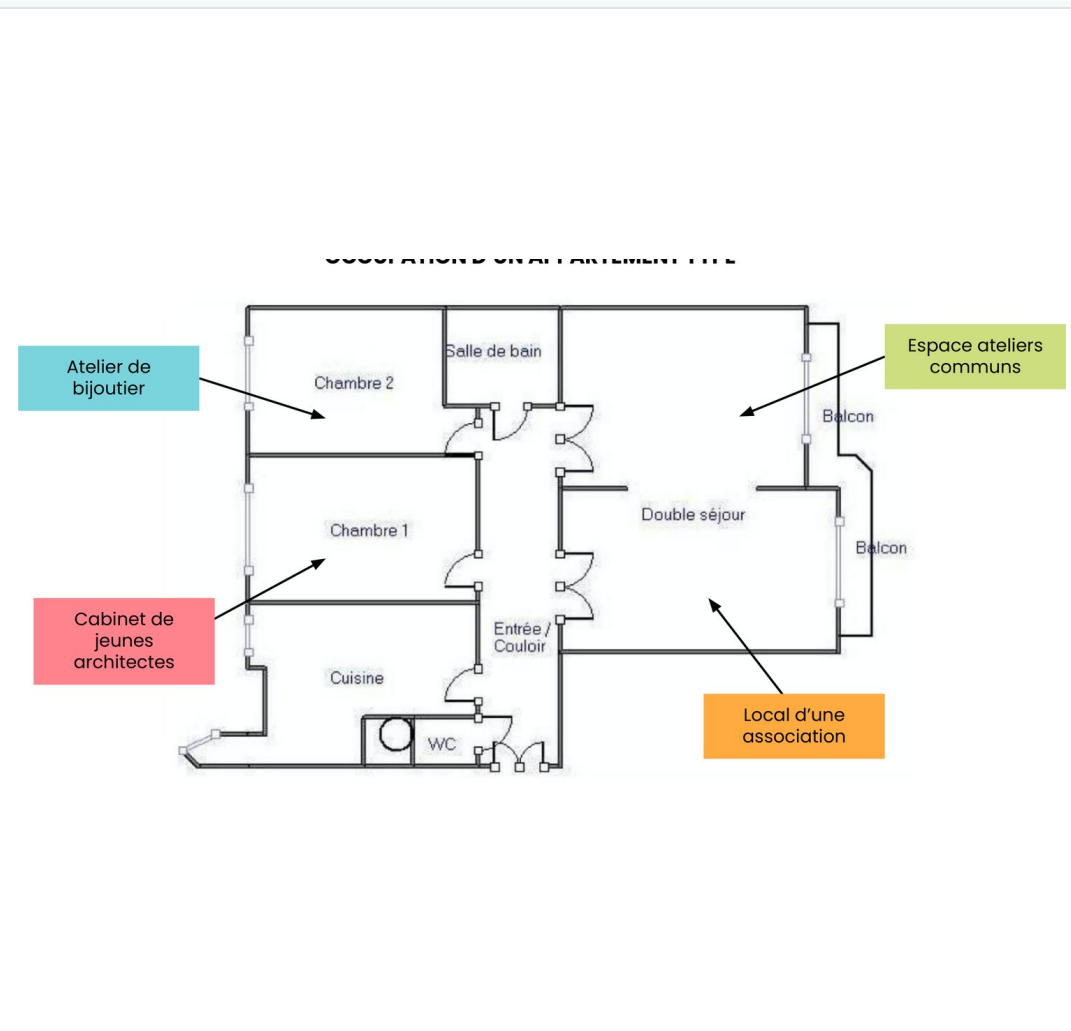
Atelier de bijoutier

Cabinet de jeunes architectes

Espace d'ateliers communs

Local associatif

La distribution existante du logement permet de proposer plusieurs espaces de travail sans engager de transformation lourde.



L'occupation reste légère et réversible.

Des usages qui évoluent avec le lieu

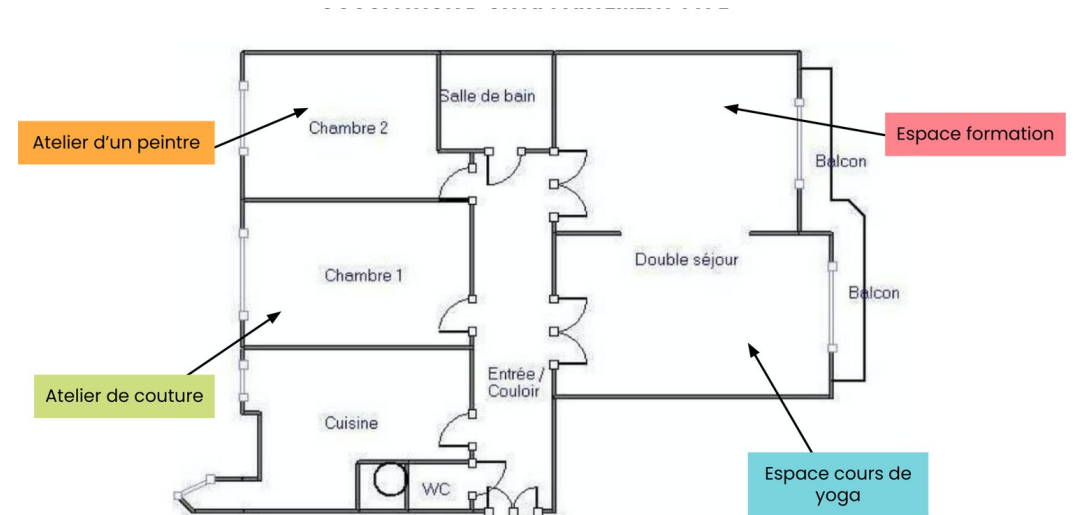
Un autre appartement peut accueillir d'autres activités, au fil des besoins du territoire et des disponibilités.

Cours de yoga

Formation

Atelier de couture

Atelier d'un peintre



Le temporaire permet d'expérimenter sans figer.

Des ressources pour le quartier

La démarche concerne également les espaces communs et extérieurs, qui peuvent accueillir :

Potagers participatifs

Ateliers écologiques

Ruches pédagogiques

Activités associatives

Rencontres

Événements de proximité



Ces espaces deviennent des lieux accessibles à différents publics et créent des liens entre occupants, habitants et acteurs locaux.



Un démonstrateur grandeur nature

2 800

m²

activés dans plusieurs bâtiments et appartements

70

appartements mobilisés progressivement

~170

activités accueillies depuis le lancement

3

espaces communs pour formations, événements et temps collectifs

Un lieu qui ne se contente pas d'être occupé

L'occupation immobilière n'est qu'une première étape. Be-Cosmo organise aussi les conditions permettant aux personnes présentes de se rencontrer et aux projets de circuler.

- Programmation régulière
- Petits-déjeuners et déjeuners collectifs
- Activités ouvertes au quartier
- Information des résidents et des acteurs locaux
- Ateliers
- Rencontres professionnelles
- Événements et formations



Faire d'une juxtaposition d'activités un lieu réellement vivant.



Une coopération entre plusieurs acteurs

Le bailleur

Met à disposition des espaces temporairement vacants et accompagne leur transition.

La collectivité

Connaît le territoire, ses acteurs, ses enjeux et ses besoins.

Be-Cosmo

Conçoit, organise et exploite l'occupation.

Les occupants

Artistes, artisans, associations, entreprises et structures de formation qui font vivre les espaces.

Les habitants

Participent aux activités, utilisent certains lieux, développent de nouveaux projets.

La réussite du dispositif repose précisément sur cette coopération.



Habitants, associations et professionnels

POUR LES HABITANTS

- De nouvelles activités à proximité
- Des ateliers et temps collectifs
- Des espaces pouvant accueillir certains projets
- Davantage de présence dans les bâtiments
- De nouvelles occasions de rencontre

POUR LES ASSOCIATIONS ET ACTEURS LOCAUX

- Accès à des espaces
- Possibilité de développer de nouveaux projets
- Mise en réseau avec d'autres structures
- Visibilité renforcée dans le quartier

POUR LES PROFESSIONNELS ACCUEILLIS

- Des locaux accessibles
- Des conditions souples
- Moins d'isolement
- Des espaces mutualisés
- De nouvelles collaborations possibles

Une même occupation, des bénéfices partagés entre le lieu, ses occupants et son territoire.

Pour le bailleur ou le propriétaire

L'occupation temporaire permet :

- Maintenir une présence dans les bâtiments
- Réduire certains coûts liés à une vacance prolongée
- Accompagner une phase de rénovation ou d'attente
- Limiter l'effet d'abandon
- Limiter les risques de squat ou de dégradation
- Conserver un patrimoine vivant jusqu'à sa prochaine transformation

Elle permet également d'observer de nouveaux usages avant la programmation définitive d'un lieu.





De la vacance à l'usage : les étapes du projet

01

Analyser le patrimoine disponible

Quels espaces ? Pour quelle durée ? Avec quelles contraintes ?

02

Comprendre le territoire

Quels besoins ? Quels publics ? Quels acteurs déjà présents ?

03

Construire le scénario d'occupation

Quels usages ? Quelle répartition ? Quelle articulation avec le projet futur ?

04

Préparer les espaces

Technique, sécurité, accès, aménagement léger, outils de gestion.

05

Identifier et installer les occupants

Appel à projets, sélection, contractualisation, installation.

06

Ouvrir le lieu

Puis commencer à le faire vivre.

Durée moyenne pour 1 500 m² : 3 à 4 mois, de l'analyse à l'ouverture.

Une occupation qui reste mobile

Une fois le projet ouvert, le travail continue. Be-Cosmo assure notamment :

- Gestion quotidienne
- Accueil des nouveaux occupants
- Programmation
- Relation avec les partenaires
- Adaptation progressive du projet
- Suivi des espaces
- Coordination des usages
- Communication
- Observation des besoins

Un besoin apparaît. Un espace se libère. Une activité se développe. Le projet s'adapte.



Une méthode née à Charles Hermite

Ce premier terrain d'expérimentation à grande échelle a permis de démontrer qu'il était possible :

- D'occuper des logements temporairement vacants au sein d'un ensemble toujours habité
- D'y installer des activités très différentes
- De maintenir la réversibilité des espaces
- De construire une coopération entre bailleur, collectivité et acteurs locaux
- De transformer la période de vacance en période d'activité



Cette expérience constitue aujourd'hui une méthode.



Des appartements aux bureaux, des bâtiments aux grands sites

Depuis Charles Hermite, la démarche s'applique à d'autres formes de vacance.

PARIS 19^E

Le Cargo

Des surfaces de bureaux pour expérimenter une autre forme d'occupation : espaces de travail, activités professionnelles et projets collectifs.

PARIS 20^E

Un nouveau lieu

Adapter la démarche à un autre quartier et à d'autres besoins.

COURCY

Ancienne base aérienne 112

À l'échelle d'un ancien site militaire : bâtiments, bureaux, ateliers, espaces culturels, formation, hébergement, événementiel ou stockage, à réactiver progressivement.

Trois contextes très différents, une même méthode : partir du lieu, du territoire et du temps disponible.



PAS DE MODÈLE UNIQUE

Ce qui se reproduit n'est pas le programme. **C'est la méthode.**

Un appartement du 18^e n'a pas les mêmes usages qu'un bureau du 19^e. Un immeuble parisien ne fonctionne pas comme un ancien site militaire près de Reims.

Be-Cosmo part toujours du lieu, du territoire, des besoins, des personnes et du temps disponible — puis construit l'occupation qui leur correspond.

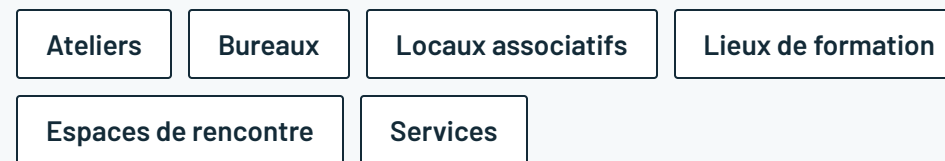


Pourquoi cette démarche peut être reproductible

De nombreux territoires connaissent des périodes de vacance immobilière :

- Logements en attente de rénovation
- Bureaux inoccupés
- Patrimoine public sous-utilisé
- Bâtiments en attente de reconversion
- Grands sites en transition

Ces périodes peuvent durer plusieurs années. Pendant ce temps, les territoires ont besoin :

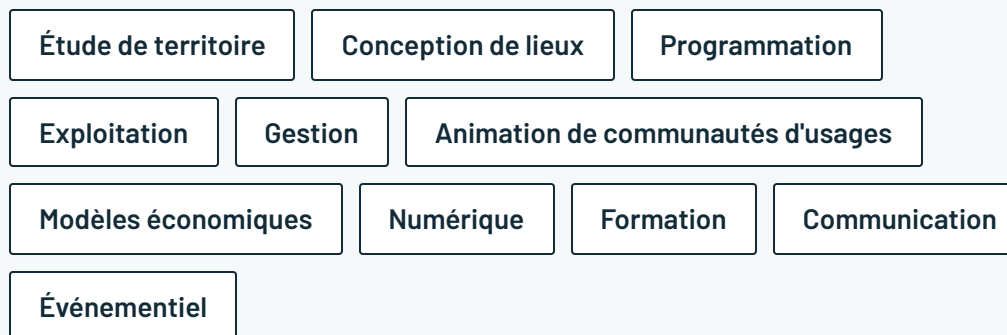


Entre des mètres carrés disponibles et des besoins non satisfaits, l'occupation temporaire crée une passerelle.

Qui sommes-nous ?

Be-Cosmo est porté au sein de l'écosystème **Reborn & Be**, spécialiste des lieux hybrides et de la création d'usages.

Notre métier réunit plusieurs compétences, ce qui permet d'intervenir depuis l'idée jusqu'à l'exploitation quotidienne.





Une équipe pluridisciplinaire



Ruben

Créateur et fondateur de Be

Concepteur et opérateur de lieux hybrides. Entrepreneur depuis 2001, il travaille sur la création de lieux, d'espaces numériques et de modèles mêlant usages, travail et territoire.



Laure

Direction générale Be-Cosmo

Communication, RSE, innovation immobilière, entrepreneuriat, formation et événementiel.



Boris

Fondateur de Be Association

Entrepreneur et acteur associatif, spécialiste des outils numériques et de l'organisation de projets collectifs.

Un réseau d'une trentaine de compétences mobilisables selon les projets : architecture, programmation, financement, mobilier, informatique, contrôle d'accès, réseau, coworking, formation, communication, événementiel, gestion et exploitation.



Nos partenaires

Be-Cosmo développe ses projets avec les acteurs du territoire : collectivités, bailleurs, propriétaires, associations, structures économiques, organismes de formation, acteurs de proximité et partenaires institutionnels.



La coopération n'est pas un élément périphérique du modèle. Elle en est la condition.



Transformer les m² vides en solutions

Un logement vide peut devenir un atelier. Une chambre, un bureau.

Un appartement, le local d'une association. Un bâtiment en attente, un lieu de formation.

Un site en transition, un terrain d'expérimentation.

La question n'est plus seulement : « Que fera-t-on de ce lieu demain ? »

Mais aussi : que peut-il apporter au territoire dès aujourd'hui ?

CONTACTS



INSTAGRAM

@becosmo_

SITE

be-cosmo.org

CONTACT

bienvenue@becosmo.org

TÉLÉPHONE

+33 7 57 81 08 76

