

2013

Plateau Urbain

Rapport d'activités

2015



Créée en juillet 2013, Plateau Urbain est une association proposant de jouer le rôle d'interface entre propriétaires et porteurs de projets, pour redonner vie à des immeubles vacants et soutenir des projets associatifs, entrepreneuriaux et culturels.

Des deux premières années d'activité de Plateau Urbain, il faut tout d'abord retenir l'implication de ses membres pour concrétiser une idée simple et ambitieuse. La vision initiale du potentiel inexploité de bâtiments pris dans un interstice des logiques de marché s'est confirmée au fil des rencontres et des échanges.

Notre analyse a su éveiller l'intérêt d'acteurs d'horizon divers - collectivités, opérateurs urbains, grands propriétaires privés, porteurs de projets - qui marque la force de la vision qui sous-tend notre action.

Ces deux années ont été un moment d'intense expérimentation. Des projets d'occupation temporaires d'une grande diversité ont ainsi été menés à bien. Diversité des durées, d'un jour à plusieurs années ; de l'ampleur des espaces investis, d'un local commercial en pied d'immeuble à un futur quartier ; des programmations offertes, avec le souhait de soutenir la création sous toutes ses formes.

# UNE VISION

## La rencontre des propriétaires et créateurs

L'association Plateau urbain est née d'une idée : utiliser temporairement la partie vacante et obsolète du parc immobilier. En Île-de-France, sur les 4 millions de m<sup>2</sup> tertiaires vacants, 800 000 m<sup>2</sup> n'ont pas été loués depuis 4 ans et plus. S'y ajoutent de nombreux espaces d'activités ou industriels peu attractifs, et plus généralement les biens en voie de mutation, qui forment un véritable marché ignoré.

De nombreux porteurs de projet, associations, jeunes entreprises, artistes, ont besoin de locaux pour développer leurs activités mais ne parviennent pas à y accéder en raison des prix du marché. Souvent, ils se voient fragilisés dès leurs premiers pas et doivent opter pour des solutions informelles (travail à domicile, squat) ou renoncer à leur ambition. Une demande forte se trouve donc aujourd'hui privée d'opportunités de développement. Le manque à gagner est important pour la collectivité en terme de créations d'emplois, d'animation des territoires ainsi que de vitalité du tissu social et culturel.



Société, économie, culture, la création a mille visages



Bureaux entrepôts, habitations...



...matière première précieuse



En jouant le rôle d'interface entre ce marché ignoré et cette demande dans une optique sociale et non lucrative, Plateau urbain entend à la fois lutter contre la vacance et agir comme catalyseur de la création d'entreprises, d'associations, de projets artistiques. L'association agit comme facilitateur de mise en relation entre des logiques d'acteurs qui tendent aujourd'hui à fonctionner de manière séparée.

## Une logique gagnant - gagnant

Occuper des locaux au seul prix des charges permet aux utilisateurs de concentrer leurs moyens et efforts d'investissement sur le développement de leurs activités. À terme, Plateau Urbain offre la possibilité de fédérer les réflexions en cours sur le recyclage des bâtiments et les circuits courts, pour permettre

aux porteurs de projets d'accéder à une offre de ressources techniques et matérielles diversifiée et développer leur projet à moindre coût.

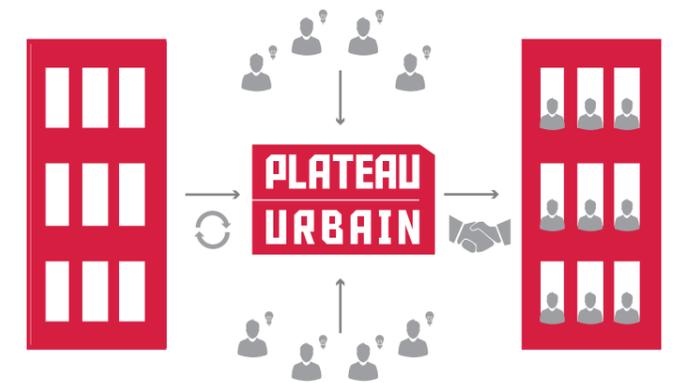
L'occupation des locaux vacants, moyennant le paiement des charges et des taxes, permet aux propriétaires d'annuler le coût souvent sous-évalué que représentent les charges, le gardiennage, la sécurisation et le maintien en état d'un site inoccupé. Il est fréquent que cette période transitoire dure, de six mois à plusieurs années...

Trouver un occupant temporaire est un vivier d'économies méconnu, à l'heure où les entreprises mais aussi les collectivités territoriales cherchent à comprimer leurs coûts immobiliers.

## Pour des territoires résilients

Plateau Urbain vise à redonner vie à court terme à un certain nombre de bâtiments, pour réanimer des zones pour l'instant délaissées afin d'orienter leur attractivité à plus long terme. A l'heure où la transition vers des modes de vie plus durables devient une exigence centrale pour tous les acteurs de la ville, le développement de nombreux espaces et la création de formes de mixité inédites entre activités, vie associative et sociale, arts et culture vivante soutient la vision d'une métropole de la proximité.

La multiplication des expérimentations permettra de faire évoluer les pratiques de l'occupation éphémère de l'espace. La diversité des porteurs de projets mobilisables fait écho aux évolutions contemporaines du travail, et de la création : la vision de Plateau Urbain encourage la mutualisation des espaces, des outils et des services au travail.



L'appropriation de ces modes de faire passe par la simplification de la mise en relation grâce au numérique et la définition progressive de modalités de process reproductibles. Ainsi, de nouveaux parcours résidentiels pourront émerger. La diffusion de modes d'utilisation fluide interroge sur l'aménagement d'intérieur, et produira une réflexion sur un mobilier de bureau recyclable et réutilisable.

A terme, l'ambition de l'association est le foisonnement en Ile-de-France de lieux de proximité de toutes tailles, ancrés dans leur territoire. La finalité poursuivie, sociale, écologique et économique, est bien de considérer la vacance comme une opportunité et de mieux utiliser l'existant, dans une logique de préservation des ressources urbaines.

# L'ASSOCIATION

## Structuration

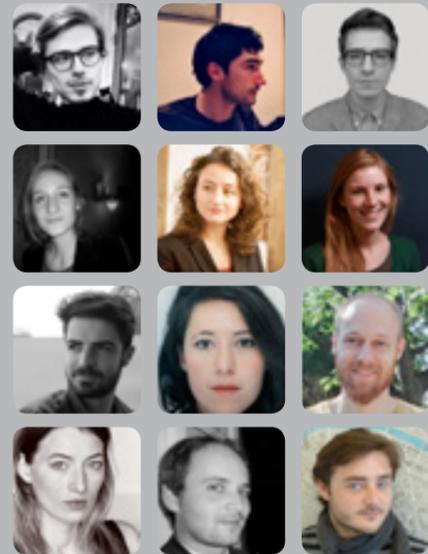
Plateau urbain repose sur l'implication de membres actifs aux profils complémentaires. Chercheurs ou professionnels exerçant dans les champs de l'urbanisme, de l'architecture ou de l'immobilier, ils apportent aux projets de l'association leurs éclairages complémentaires.

## Membres actifs

Cécile Altaber, urbaniste  
Paul Citron, chercheur en urbanisme  
Mélusine Hucault, architecte  
Simon Labussière, ingénieur de recherche immobilier et urbanisme  
Simon Laisney, urbaniste et analyste immobilier  
Camille Lefebvre, chef de projet communication urbaine  
Nicolas Persyn, docteur en urbanisme  
Laura Petibon, urbaniste  
Ruth-Elise Robstad, architecte  
Mathias Rouet, urbaniste  
Jean-Baptiste Roussat, géographe urbaniste  
Sylvan White, expert immobilier et foncier

## Le Bureau au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Simon Laisney, Président  
Cécile Altaber, Vice-présidente  
Paul Citron, Vice-président  
Sylvan White, Trésorier  
Jean-Baptiste Roussat, Secrétaire général



## LA VIE DE L'ASSOCIATION

22 juillet 2013 AG constitutive  
13 décembre 2013 AG  
23 janvier 2014 réunion de travail  
5 mars 2014 réunion de travail  
9 juillet 2014 réunion de travail  
1<sup>er</sup> octobre 2014 réunion de travail  
19 décembre 2014 AG  
11 février 2015 réunion de travail  
30 juin 2015 réunion de travail  
30 juillet 2015 AG  
22 octobre 2015 réunion de travail  
3 février 2016 AG

## Partenariats

En janvier 2015, Plateau urbain a remporté le concours organisé par Crearif Entreprendre Autrement, centre de ressources de l'économie sociale et solidaire en Ile-de-France. A cette occasion, l'association s'est vu décerné le prix « Immobilier Solidaire » de la part de l'association Studios Singuliers, espace de coworking parisien.

En mars 2015, Plateau urbain a rejoint l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise, qui regroupe l'ensemble des acteurs du marché de l'immobilier d'entreprise francilien, partenaires professionnels (aménageurs, promoteurs, investisseurs, experts, conseils en immobilier d'entreprise, utilisateurs) et publics (État et collectivités territoriales).

En mai 2015, la fondation MACIF a apporté son soutien à l'action de l'association par un don, qui a permis d'initier le développement d'une plate-forme de mise à disposition des locaux à prix réduits en Ile-de-France.

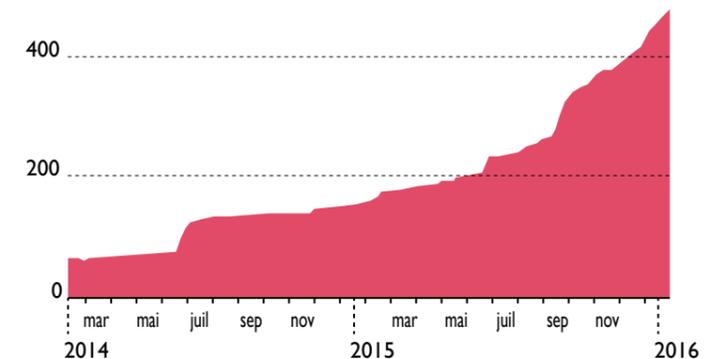


## Informer, communiquer, animer

Le développement de l'association s'appuie sur le site internet [www.plateau-urbain.com](http://www.plateau-urbain.com) permettant de présenter son projet, son équipe et ses réalisations. Une première version de ce site développée dès 2013 a été remplacée par le site actuel au cours de 2015, progressivement enrichi au fil des mois.

Plateau urbain est également présent sur Facebook depuis mai 2014 et Twitter depuis juin 2015. La multiplication des contenus et des événements liés à l'activité de l'association ont permis d'augmenter la visibilité de ces comptes et de rendre plus dynamique la croissance de leurs abonnés.

## Mentions « J'aime » sur Facebook



## PARTICIPATION À DES ÉVÈNEMENTS

### 2013

**Novembre** : présentation publique de l'association, mairie de Malakoff.

### 2014

**Février** : workshop consacré à l'architecture de l'itinérance, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Malaquais

**Juin** : atelier de définition d'un projet pour la reconversion d'un collège à Stain

### 2015

**Septembre** : Atelier "recherche immobilière" - l'Atelier Centre de ressources régional IDF

**Octobre** : matinale du Dispositif Local d'Accompagnement régional - l'Atelier Centre de ressources régional IDF

**Novembre** : rendez-vous de la création d'entreprise mis en place par la Ville de Clichy-sous-Bois

**Novembre** : journée "Innovations et projets urbains" organisée par le CAUE 92

**Novembre** : journée "#ESS demain" - Crédit municipal de Paris

# RÉALISATIONS

## 2013

### OCTOBRE

#### Combien pour ce chien dans la vitrine

Commune : Malakoff

Propriétaire :

Porteur de projet : Deuxième Groupe d'intervention

Type de projet : artistique, évènementiel

Surface : 4 boutiques, 400m<sup>2</sup> au total

Durée : 1 jour

Plateau Urbain a été invité par Emma Drouin pour participer à une conférence sur l'usage des espaces vacants



### DÉCEMBRE

#### la Boutique des Frissons

Commune : Paris 4<sup>e</sup>, rue Charlemagne

Propriétaire : RIVP

Porteur de projet : Giovanna d'Etto

Type de projet : artistique, évènementiel

Surface : boutique vide

Durée : 6 décembre au 22 décembre

Plateau Urbain a accompagné Giovanna d'Etto dans la recherche de boutiques vacantes au prix des charges



## 2014

### JANVIER

#### la Boutique des Frissons

Commune : Paris 18<sup>e</sup>, Halle Pajol

Propriétaire : SEMAEST

Porteur de projet : Giovanna d'Etto

Type de projet : artistique, évènementiel

Surface : 120 m<sup>2</sup>

Durée : du 17 janvier au 22 janvier

Plateau Urbain a accompagné Giovanna d'Etto dans la recherche de boutiques vacantes au prix des charges



### MARS

#### CASACO

Commune : Malakoff

Propriétaire : n.c.

Porteur de projet : SCOP CASACO (Aurélien Denaes)

Type de projet : espace de coworking

Surface : 450 m<sup>2</sup>

Ouvert depuis décembre 2014

Plateau Urbain a été sollicité par la mairie de Malakoff pour définir l'usage d'un ancien atelier d'architecture. L'association a identifié le potentiel de développement d'un tiers-lieu et accompagné la SCOP CASACO jusqu'en juin 2014 pour la programmation des lieux et leur aménagement en matériaux recyclés.



## AVRIL

### Baltard Innovation

Commune : Nogent-sur-Marne  
Propriétaire : Ville de Nogent  
Porteur de projet : Creative Valley  
Partenaires : Laboratoire d'interactions culturelles - LABOLIC, Lyyst, Ctrl.C (réalisation d'une fresque street art, exposition), Labolic, Artstock (décoration)  
Type de projet : incubateur, coworking  
Surface : 75 m<sup>2</sup>  
Ouvert depuis novembre 2014

Le Creative Center Baltard Innovation est la première étape d'implantation de Creative Valley à Nogent-sur-Marne. Ce centre de *coworking* préfigure le développement d'un Innovation Center de 5 000 m<sup>2</sup> dans le quartier Baltard en cours de développement, dans le cadre du Contrat de Développement Territorial Paris Est entre Marne et Bois. Plateau Urbain a conseillé Creative Valley sur le montage économique et l'aménagement de l'espace.



### Tour de France du Télétravail

Commune : Kremlin-Bicêtre  
Propriétaire : Creative Valley  
Porteur de projet : Creative Valley  
Partenaires : Artstock (scénographie), LABOLIC (intervention artistique)  
Type de projet : espace d'exposition et de réception  
Surface : 300 m<sup>2</sup>  
Durée : 1 jour

Sollicité par Creative Valley pour préparer la réception du Tour de France du télétravail et des tiers lieux dans une ancienne menuiserie, Plateau Urbain a conçu un espace éphémère.



## JUIN

### PaulinePerplexe

Commune : Arcueil  
Propriétaire : Service d'Action Foncière 94  
Porteur de projet : association PaulinePerplexe  
Type de projet : résidence d'artistes  
Surface : 150 m<sup>2</sup>  
Durée : en cours

Intervenant à la demande du SAF 94, Plateau Urbain a défini les modalités d'occupation temporaire d'un pavillon inoccupé, au travers d'une association spécialement créée pour en rassembler les nouveaux habitants. Ceux-ci assurent la gestion du lieu, sa programmation culturelle et ses ouvertures au public.

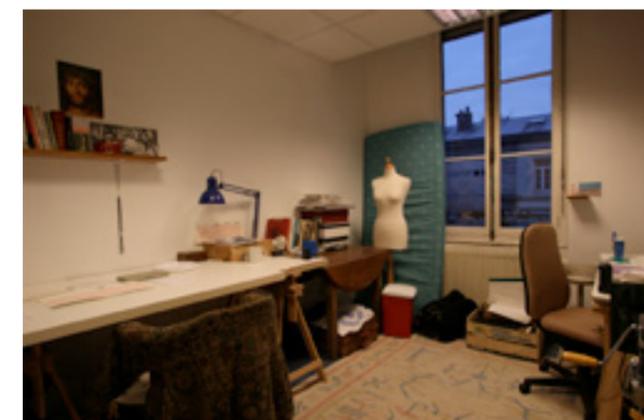


## MAI

### L'Archipel

Commune : Paris, 8<sup>e</sup>  
Propriétaire : INPI  
Porteur de projet : Association Aurore  
Type de projet : espace mixte événementiel et coworking  
Surface : 10 000 m<sup>2</sup>  
Durée : ouverture en 2014

L'Etat a mis à disposition de l'association Aurore les anciens locaux de l'INPI (Institut National de la Propriété Industrielle) dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement, dans lesquels l'association héberge 160 personnes en difficulté. Dans le cadre du projet Archipel, elle a souhaité développer un ensemble d'activités solidaires favorisant l'interaction avec les familles hébergées, dont un espace de coworking et d'événementiel. Plateau Urbain l'a accompagnée dans cette démarche en jouant le rôle de conseil en programmation et en aménagement d'espace.



**Les Grands Voisins**

Commune : Paris 14<sup>e</sup>

Propriétaire : AP-HP - EPFIF

Porteurs de projet : Association Aurore (hébergement d'urgence), Plateau Urbain (programmation urbaine), Yes We Camp (programmation culturelle et aménagements extérieurs)

Partenaires : Mairie de Paris, Mairie du 14<sup>e</sup> arrondissement

Type de projet : occupation temporaire de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul dans la perspective de la réalisation d'un écoquartier

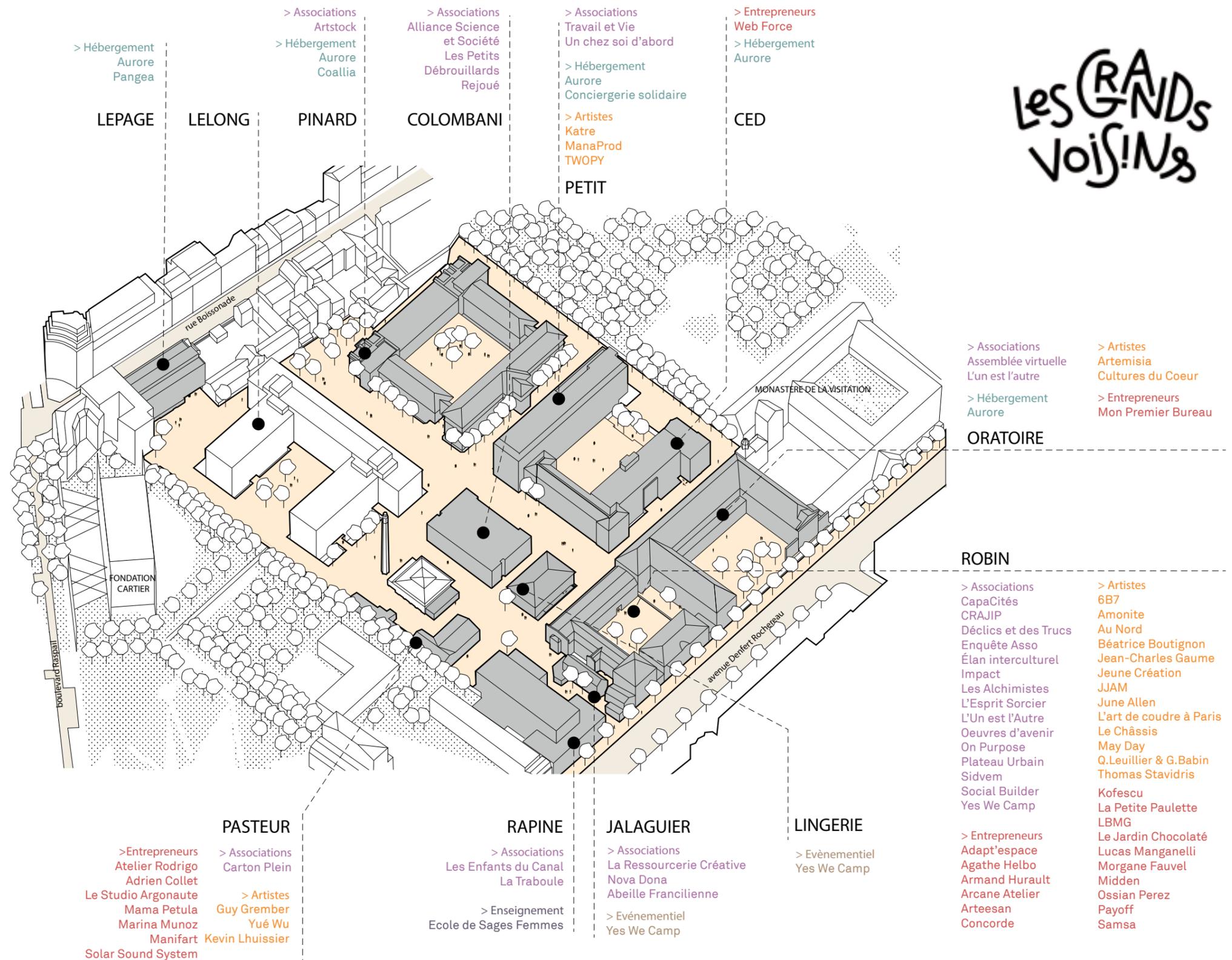
Surface : 3,4 hectares - phase I : 3 200m<sup>2</sup> d'activités

Calendrier : mai 2015 arrivée des premiers porteurs de projet - 2017 début du chantier de l'écoquartier

Au coeur de Paris, entre Denfert-Rochereau et Port-Royal, l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul est un site de 3,2 hectares progressivement désaffecté au fil des années. La Mairie de Paris y est engagée dans un projet d'écoquartier, devant aboutir à de premiers chantiers en 2017. Elle souhaite lui donner dès aujourd'hui de nouveaux usages, en lien avec l'APHP et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, propriétaires du site.

Elle a fait appel à Aurore comme gestionnaire d'ensemble, appuyée par Plateau urbain et Yes We Camp. Plateau Urbain assure pour le compte d'Aurore la coordination technique des viabilisations et de l'entretien des bâtiments, définit leur programmation et retient les candidatures pour des locaux. Le modèle économique permet de couvrir les charges de l'ensemble du site et de mixer les activités d'hébergement de personnes vulnérables avec des activités préfigurant le développement du futur écoquartier

Une première phase de mise à disposition en septembre 2015 a permis l'accueil de 63 structures sur 3 200 m<sup>2</sup>.



# 2015

AVRIL

## La Boutique des Frissons

Commune : Paris 14<sup>e</sup>  
Propriétaire : AP-HP - EPFIF  
Porteur de projet : Giovanna d'Ettorre  
Type de projet : artistique, évènementiel  
Durée : du 1 avril au 30 juin

La Boutique des Frissons est intervenue à Saint-Vincent-de Paul pour des animations auprès des résidents de l'hébergement d'urgence



SEPTEMBRE

## La Boutique des Frissons

Commune : Paris 14<sup>e</sup>  
Propriétaire : Paris Habitat  
Porteur de projet : Giovanna d'Ettorre  
Type de projet : artistique, évènementiel  
Surface : 130 m<sup>2</sup>  
Durée : du 25 septembre au 11 octobre

Plateau Urbain a accompagné Giovanna d'Ettorre dans la recherche de boutiques vacantes au prix des charges



JUILLET

## Le Nucleus

Commune : Ivry-sur-Seine  
Propriétaire : EPFIF  
Porteur de projet : Creative Valley  
Type de projet : centre d'innovation Arts / Sciences / Numérique  
Surface : 1 600 m<sup>2</sup> mixte entrepôts / bureaux

Plateau Urbain a contribué à la programmation du lieu mixant start-up du numérique, artisans et artistes



NOVEMBRE

## Espace de coworking

Commune : Arcueil  
Propriétaire : Caisse des Dépôts et Consignations  
Porteur de projet : Nicolas Boucher (fourniture & travaux), Labolic (fresques)  
Type de projet : aménagement intérieur

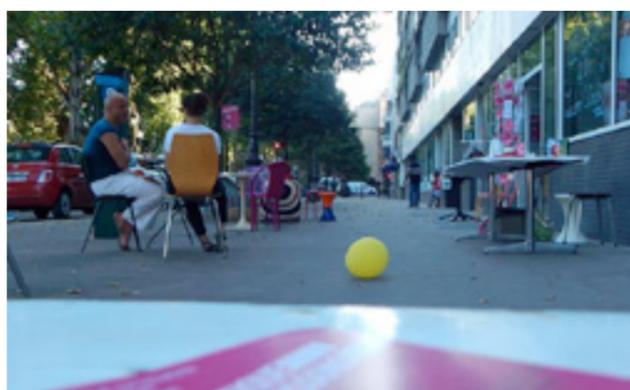
La Caisse des Dépôts et Consignations a confié à Plateau Urbain la conception d'un prototype d'espace de coworking convivial à l'usage de ses salariés.



## La Boutique des Frissons

Commune : Paris 19<sup>e</sup>  
Propriétaire : N.C.  
Porteur de projet : Giovanna d'Ettorre  
Type de projet : artistique, évènementiel  
Surface : 120 m<sup>2</sup>  
Durée : du 10 juillet au 22 juillet

Plateau Urbain a accompagné Giovanna d'Ettorre dans la recherche de boutiques vacantes au prix des charges



# ÉTUDES

## 2015

### FÉVRIER

#### **Réinventer Paris - ancien Conservatoire du 13<sup>e</sup>**

Commune : Paris, 13<sup>e</sup>

Propriétaire : Mairie de Paris

Groupement : Brémond (mandataire) ATM, Courtoisie Urbaine, Eléments Ingénierie, UPEAS, V-OLZ+UNION, Plateau Urbain, Pépins, SciencesPo, Creative Valley, Lerichemont

Type de projet : démolition / reconstruction

Proposition non retenue

#### **Réinventer Paris - Eole Evangile**

Commune : Paris, 18<sup>e</sup>

Propriétaire : Mairie de Paris

Groupement :

Type de projet : projet urbain

Proposition non retenue

### EN COURS

Plateau urbain accompagne actuellement des propriétaires et des porteurs de projet à Paris, dans le Val-de-Marne, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, l'Essonne et les Yvelines.

### JUILLET

#### **Occupation temporaire d'un entrepôt**

Commune : Montreuil

Propriétaire : EPFIF

Porteur de projet : Collectif Wonder (artistes) - Studios Singuliers (coworking)

Type de projet : espace mixte résidence d'artiste et coworking

Surface : 2 400 m<sup>2</sup> mixte bureau - entrepôts

Proposition non retenue

Plateau urbain a accompagné le Collectif Wonder et Studio Singuliers dans les réflexions préalables sur leur possible implantation à Montreuil.

Rédaction et conception : Plateau Urbain - février 2016

Couv. : Creative Valley, Christine Fleurent, Sarah Cantaloube, Yes We Camp - P4 : Plateau Urbain, Sarah Cantaloube - P5 : Plateau Urbain - P8 : JM Coubart, Laurence Yared - P9 : Paris Street Golf, Jérémie Wach-Chastel - P10 : Plateau Urbain, association Aurore - P11 : Creative Valley, Association Pauline Perplexe, Plateau Urbain - P12 : Plateau Urbain - P14 : Christine Fleurent, Creative Valley, la Boutique des Frissons - P15 : la Boutique des Frissons, Sarah Cantaloube, Plateau Urbain, Nicolas Boucher - 4ème de couverture : Sarah Cantaloube, Yes We Camp, Creative Valley



RÉSORBER LA VACANCE, SERVIR LA CRÉATION

