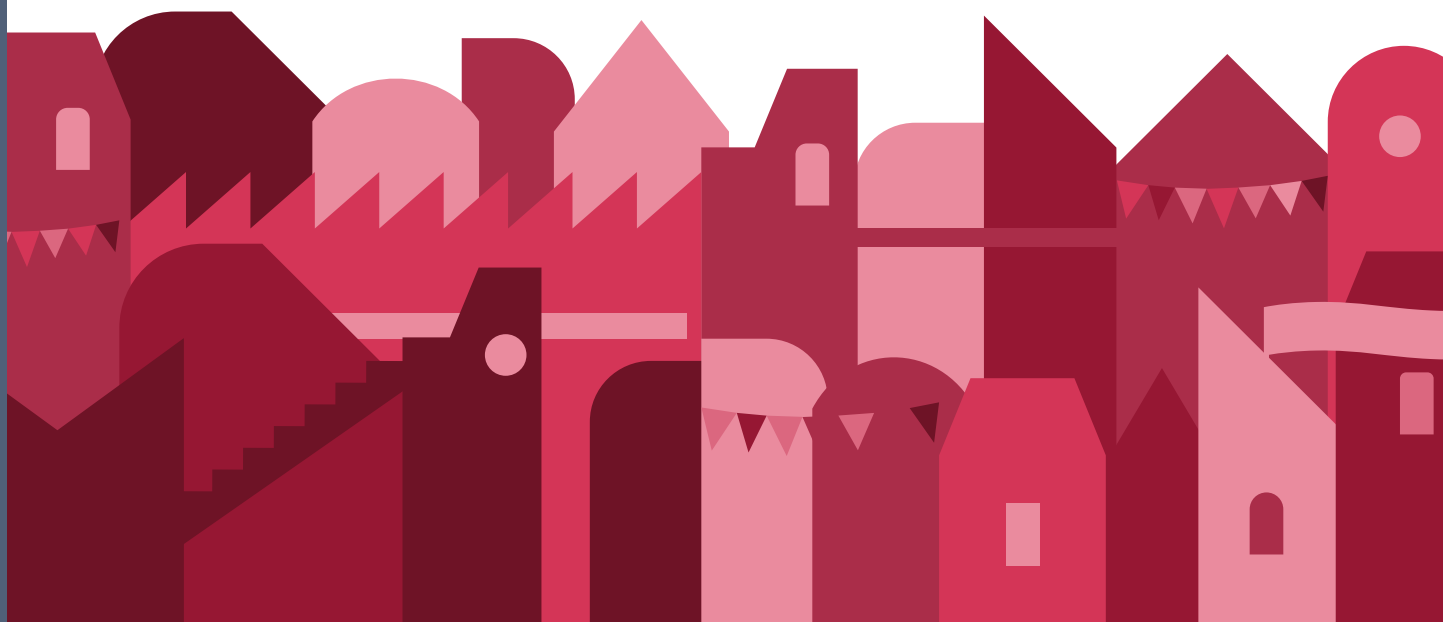




Coopérative au service
de la vi[ll]e en commun



ÉDITO

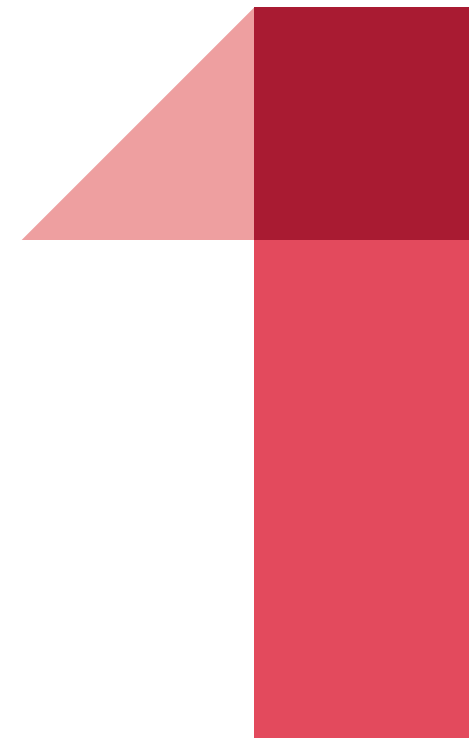
On pourrait se prêter à l'exercice de style du rapport d'activité en faisant parler les chiffres, les pourcentages, sous forme de courbes et de diagrammes. En faisant des bilans avantageux de l'activité de chacun de nos pôles. En démontrant notre professionnalisme, notre savoir-faire façonné au fur et à mesure des années. En exposant notre fierté d'avoir participé à la création de plus de 28 projets d'occupation temporaire en Île-de-France, à Lyon, Bordeaux et Marseille. En nous montrant comblés d'avoir su redonner un usage à quelque 75 000 m², permettant à plus de 1 000 structures de développer leur activité, de participer à une démarche collective ou encore de créer des collaborations éphémères ou durables entre des publics d'horizons divers. Et même si, après sept ans d'activité, nous avons paraît-il atteint l'âge de raison, nous ne voulons toujours pas nous satisfaire que des mètres carrés soient encore vacants, alors qu'il y a tellement de personnes en attente de logements décentes, que des milliers d'artistes, d'artisans, d'associations à visée sociale, humanitaire et culturelle ont tant de difficultés à trouver un lieu pour travailler...

Heureux, mais conscients de tout ce qu'il reste encore à accomplir. C'est avec cet état d'esprit que nous nous retournons vers les années passées pour contempler le chemin parcouru, d'un projet d'occupation temporaire à l'autre, ponctué de rencontres avec des partenaires qui nous ont accordé leur confiance. Et aujourd'hui, nous nous sentons prêts à relever les nombreux défis qui s'annoncent et qui ne manqueront pas de secouer nos villes.

C'est pour toutes ces raisons que nous restons plus que jamais déterminés à soutenir et accompagner les actrices et acteurs du secteur public ou privé, collectivités, propriétaires, investisseurs qui sont prêt.e.s à s'engager pour une vi[ll]e en commun plus solidaire, plus mixte, et où la créativité et l'inventivité ont toute leur place.

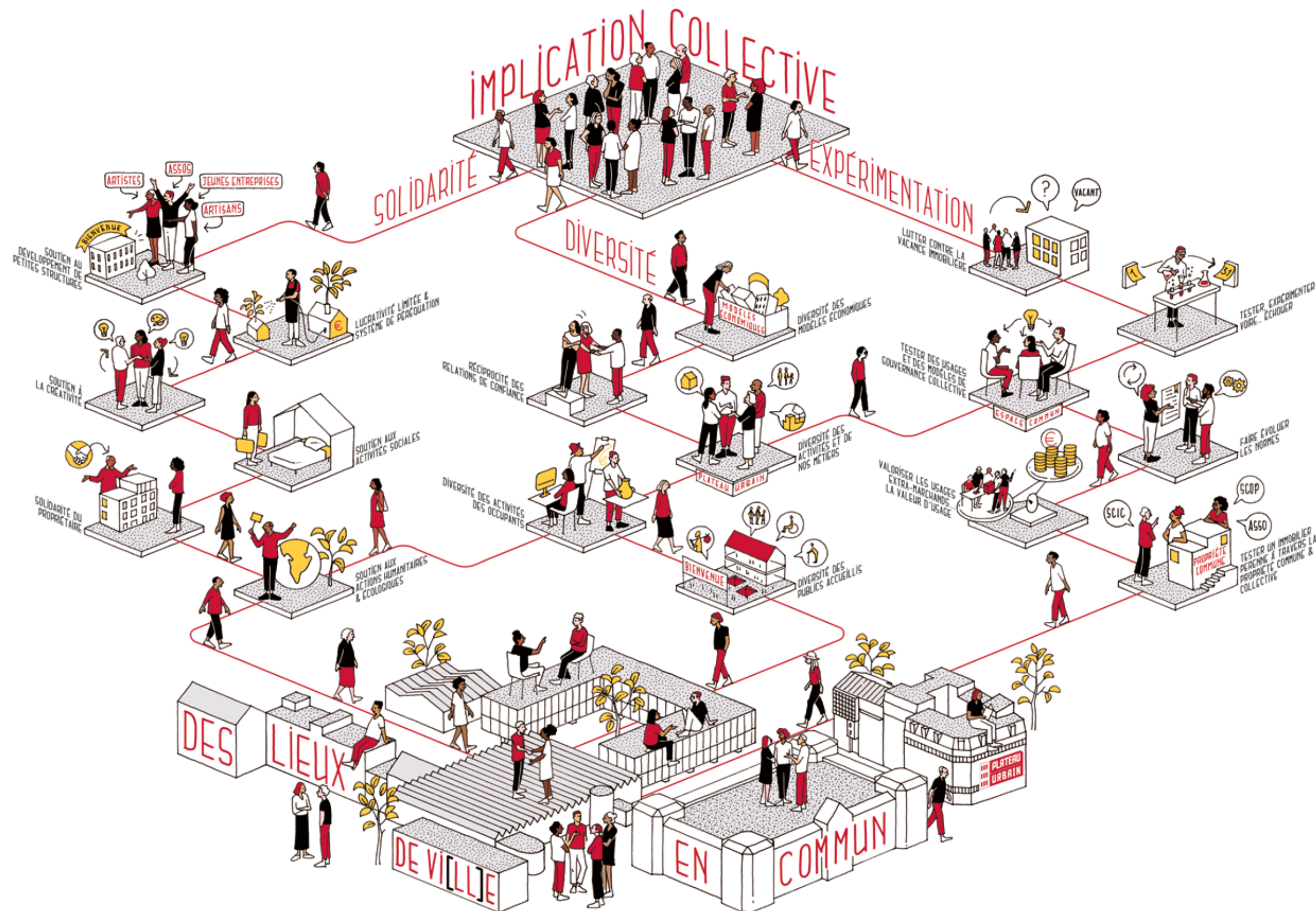
SOMMAIRE

SERVIR UN URBANISME PLUS SOLIDAIRE	5
Une gouvernance et une réflexion collectives	8
Des partenaires qui deviennent sociétaires	9
Des actions et interventions pour promouvoir un immobilier plus solidaire	10
La plateforme Plateau Urbain, un outil qui a fait ses preuves	11
REDONNER DE LA VALEUR D'USAGE À DES BIENS VACANTS	13
Les étapes d'un projet d'urbanisme transitoire	14
Les typologies de lieux	16
Lieux alliant hébergement d'urgence et activité professionnelle	17
Lieux solidaires au service de la création	28
Projets partenariaux de lieux en France	36
Autres projets initiés	37
Lieux atypiques pour de nouveaux usages culturels et événementiels	38
La vie des lieux	40
ŒUVRER POUR RENDRE LA VILLE PLUS INCLUSIVE	43
Réinventer les modalités d'accompagnement	44
Études opérationnelles	46
Études préopérationnelles	47
Définir des stratégies territoriales d'urbanisme transitoire	50
DÉVELOPPER DES PROJETS EXPÉRIMENTAUX	53
La Preuve par 7	54
Préfigurer Bruneseau	57
Les Ateliers Jean Moulin	58
Commune mesure	59
Projet Erapilote	60
Base Commune	61
Recherche : montage alternatif et communs urbains	61
CONSTRUIRE UN MODÈLE « VERTUEUX »	63
2019, une croissance maîtrisée vers la maturité	64
Stratégie financière et modèle économique global	67
Les ressources humaines	68
Les perspectives	71



SERVIR UN URBANISME PLUS SOLIDAIRE

Les lieux créés par Plateau Urbain représentent à la fois une offre immobilière accessible et solidaire, des espaces de synergies, et une réponse à de grands enjeux de notre époque. Ils permettent de trouver de nouveaux usages à des sites urbains hors marché, et participent à défendre le droit à la ville. Plateau Urbain est née d'un double constat : celui des difficultés rencontrées par de trop nombreux acteur.rice.s de la création culturelle, économique et sociale à trouver des lieux adaptés à leurs besoins, ainsi que leur manque de moyens pour mener à bien leurs projets ; et la vacance structurelle de l'immobilier tertiaire en Île-de-France (3,6 millions de mètres carrés de bureaux vacants en 2013).



UNE GOUVERNANCE ET UNE RÉFLEXION COLLECTIVES

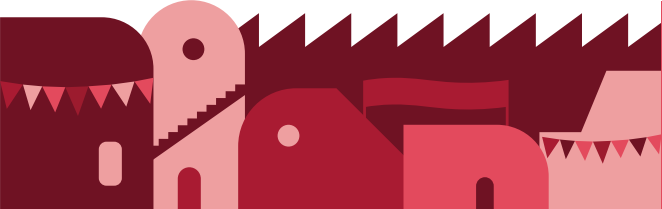
Plateau Urbain œuvre pour trouver des solutions durables à des problèmes inhérents à notre société. La coopérative s'est constituée en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) en janvier 2017. La particularité de la SCIC est de réunir au sein d'un même organe une multitude d'acteur.rice.s mobilisé.e.s autour d'objectifs communs :

- lutter contre la vacance des surfaces immobilières et des équipements ;
- favoriser l'accessibilité à des locaux en ville pour des structures et des personnes aujourd'hui exclues du marché immobilier ;
- agir comme catalyseur de la création culturelle, économique et sociale ;
- créer un nouveau type d'usage dans une temporalité

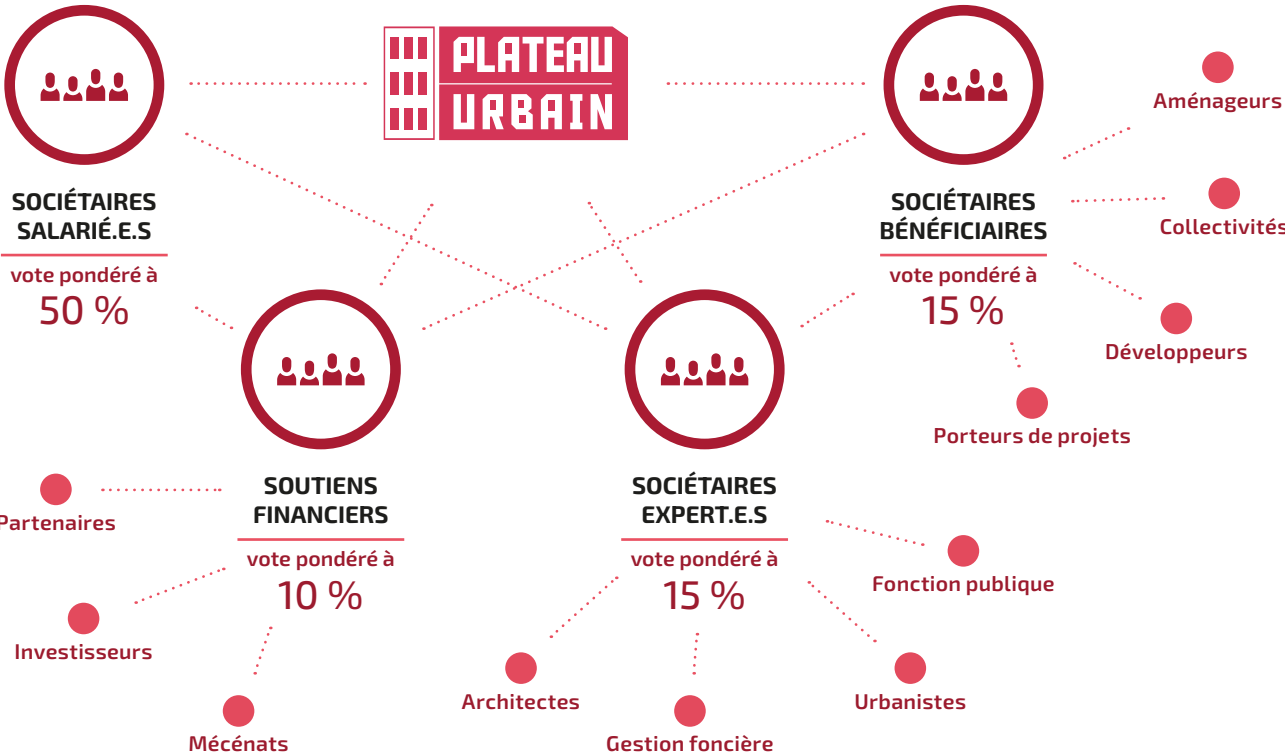
urbaine non exploitée (avant-projet, projet urbain ou autre).

La gouvernance de type collégial repose sur :

- les salarié.e.s de la coopérative, dont le vote est pondéré à 50 % ;
- les bénéficiaires, dont le vote est pondéré à 15 % (collectivités, aménageur.se.s, développeur.se.s, porteur.se.s de projets) ;
- les expert.e.s, dont le vote est pondéré à 15 % (urbanistes, professionnel.le.s de l'immobilier et de l'aménagement, géographes, juristes, sociologues, architectes...) ;
- les soutiens, dont le vote est pondéré à 10 % (investisseur.se.s, mécènes, partenaires).



Les décisions d'importance, la validation du budget ainsi que les entrées au sociétariat sont soumises au vote de chacun.e des sociétaires à l'occasion d'une assemblée générale (AG) extraordinaire annuelle ou d'AG ordinaires.



DES PARTENAIRES QUI DEVIENNENT SOCIÉTAIRES

En 2019, Novaxia et MAIF Investissement Social et Solidaire rejoignent le sociétariat de Plateau Urbain et deviennent les premiers membres du collège des soutiens financiers au sein de la SCIC. Ces deux entrées au sociétariat marquent pour Plateau Urbain un moment important de l'histoire de la coopérative et confortent celle-ci dans sa mission première : redonner de la valeur d'usage à des espaces vacants en les mettant à disposition des structures et personnes aujourd'hui exclues du marché immobilier.

En accueillant Novaxia au sociétariat, Plateau Urbain renforce un partenariat qui a débuté avec l'occupation temporaire des Petites Serres. Grâce à cette mise à disposition par Novaxia d'un de leurs bâtiments, 15 personnes en fin de parcours d'insertion ont été hébergées (géré par l'association Aurore) et 40 structures, artistes et artisans ont pu développer leurs projets de janvier 2017 à janvier 2019.

La prise de parts sociales dans la coopérative par MAIF Investissement Social et Solidaire confirme la reconnaissance par l'un des plus grands acteurs de l'économie sociale et solidaire de la mission d'intérêt général menée par Plateau Urbain.

“ Pour Novaxia, entrer au sociétariat sous forme de parts sociales témoigne d'un engagement fort au service d'une économie renouvelée où les apports extrafinanciers à notre société dépassent les logiques de rendement classiques des investisseurs.

Joachim Azan
Directeur général de Novaxia

“ En devenant sociétaire de la coopérative Plateau Urbain, MAIF Investissement Social et Solidaire entend soutenir le rôle structurant des occupations temporaires et le développement d'un immobilier solidaire en France, et travailler au service de territoires plus accueillants et résilients.

MAIF Investissement
Social et Solidaire



DES ACTIONS ET INTERVENTIONS POUR PROMOUVOIR UN IMMOBILIER PLUS SOLIDAIRE

Depuis sept ans, Plateau Urbain a acquis un véritable savoir-faire en matière d'urbanisme transitoire. La coopérative œuvre aujourd'hui pour promouvoir l'immobilier solidaire auprès des professionnels du secteur, ainsi que des décideurs. Ses plaidoyers ont ainsi plusieurs objectifs : convaincre les propriétaires fonciers et immobiliers de mettre leurs biens vacants à disposition de projets d'intérêt général, aider les porteur.se.s de projets à développer l'immobilier solidaire, encourager les décideurs et les aménageurs à développer des projets urbains solidaires et accessibles.

En 2019, la coopérative a été invitée à intervenir lors du MIPIIM (Marché international des professionnel.le.s de l'immobilier) avec SNCF Immobilier, à propos de l'urbanisme transitoire en Europe. Cette conférence a mis en valeur auprès des professionnel.le.s de l'immobilier les projets d'urbanisme transitoire, en les envisageant comme des solutions innovantes et solidaires. En juillet 2019, a été signée aux Grands Voisins (Paris 14^e) une charte créée par la Ville de Paris pour promouvoir l'occupation temporaire par un grand nombre de propriétaires fonciers et immobiliers, publics et privés. Elle engage ces derniers à mettre leurs sites à disposition pour des activités d'intérêt général, dont les modèles économiques sont incompatibles avec le marché immobilier traditionnel.

Les idées et convictions de la coopérative se déploient au fil d'événements et de groupes de travail : à l'occasion

de « Réparer la ville », organisé par l'Ordre des architectes d'Île-de-France ; de la troisième rencontre du réseau Inter-Friches ; du forum « Ville aimable », organisé par l'association For Urban Passion ; de la journée « How can we design urban space together ? » à l'Institut suédois ; de l'atelier de cocréation « L'immeuble de bureaux 365-24/24 », porté par BNP Paribas Immobilier auprès de l'agence d'urbanisme Oise-les-Vallées.



La coopérative a également participé à : une série d'événements consacrée à l'urbanisme temporaire organisée par l'Arc de l'innovation ; l'atelier prospectif portant sur le logement à Paris à l'horizon 2030 de l'Apur ; le groupe de travail Innovation de l'ORIE ; les ateliers de l'économie sociale et solidaire mis en place par l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir ; la Quinzaine de l'économie sociale et solidaire, organisée par la Mairie du 11^e arrondissement de Paris ; le forum « Industries 4.0 et Territoires », programmé par le pôle de compétitivité Systematic et la Ville d'Antony.

Ce travail de réflexion s'est aussi traduit par la participation à de nombreux colloques : sur la ville contributive à l'occasion de la Biennale internationale du design de Saint-Étienne ; « Stratégies foncières, négociations et montages opérationnels : les entreprises du 3^e millénaire face aux territoires », mis en place par l'association Fonciers en débat ; « Tiers-lieux : effet de mode ou vraie réponse territoriale », organisé par l'association Le Spot ; « Commerce temporaire, vers de nouvelles logiques de consommation », porté par la chaire « Aménager le Grand Paris » de l'École d'urbanisme de Paris.

Plateau Urbain diffuse également ses convictions dans les milieux de l'enseignement et de la recherche. La coopérative a accompagné dans leur réflexion des étudiant.e.s, notamment dans le cadre de la réalisation de leur mémoire (Paris I Panthéon-Sorbonne, Paris II Assas et Paris Dauphine, mais aussi Sciences Po, HEC, ENSAP Bordeaux, Jean Moulin Lyon 3 ou encore l'université de Montréal). Des étudiant.e.s et professeur.e.s de l'EHESS ont été accompagnés dans la conduite d'une étude sur l'occupation temporaire des Cinq Toits. Un suivi a aussi été assuré

auprès d'un groupe d'étudiant.e.s de l'École d'urbanisme de Paris à l'occasion d'ateliers pédagogiques. Les membres de la coopérative sont intervenu.e.s dans le cadre de cours : universités Paris VII Diderot et Paris I Panthéon-Sorbonne, école du pays de Blois, ENSA Versailles à l'occasion de « Regards sur la ville contemporaine » portant sur les Cinq Toits par Christine Leconte, et lors d'un workshop par l'ENSA Paris-Malaquais. Ils ont aussi participé au diplôme universitaire « Espaces communs : conception, mise en œuvre et gestion », porté par Yes We Camp avec l'université Paris Est – Marne-la-Vallée, au DSA « Maîtrise d'ouvrage » de l'ENSAB ainsi que du « Parcours citoyen » mis en place par l'Inseec.

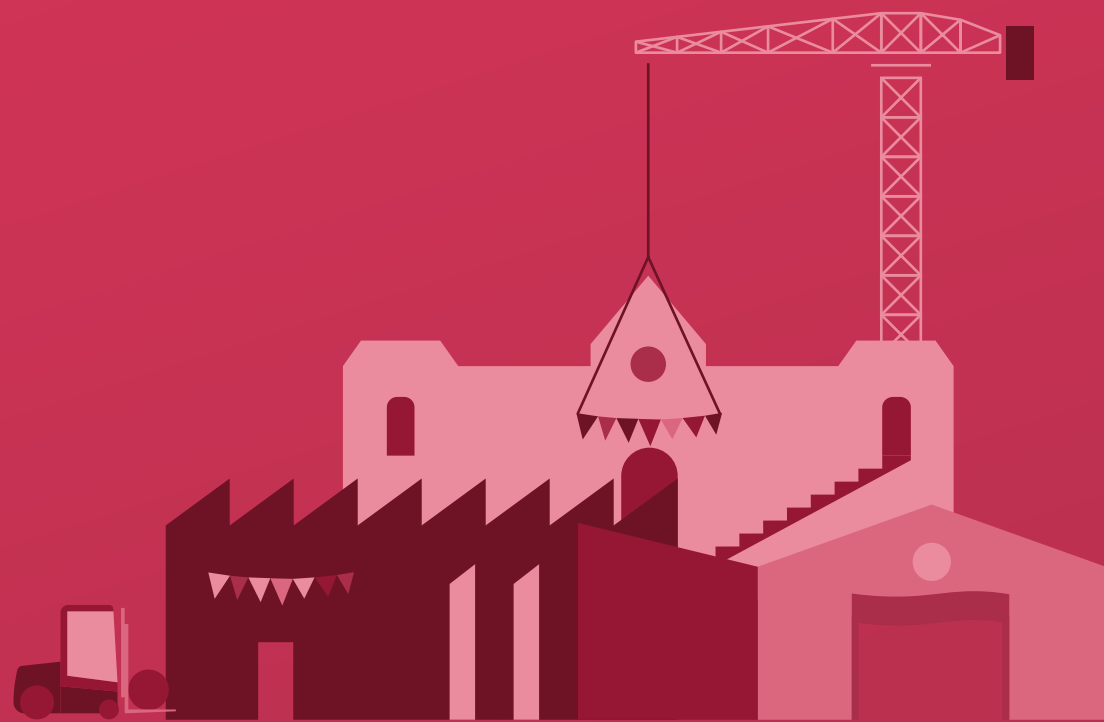
Par ces nombreuses interventions auprès d'élu.e.s, de professionnel.le.s, d'architectes et d'urbanistes, de chercheur.se.s et d'étudiant.e.s, la coopérative a fait porter sa voix, a offert une plus grande visibilité à ses pratiques, mais aussi a approfondi ses réflexions et interrogé son travail, pour mieux diffuser sa vision d'un urbanisme temporaire au service de l'immobilier solidaire.



LA PLATEFORME PLATEAU URBAIN, UN OUTIL QUI A FAIT SES PREUVES

Créée en novembre 2016, la plateforme Plateau Urbain a été conçue avec l'objectif de mettre en relation des propriétaires de locaux vacants et des porteur.se.s de projets. Elle compte à ce jour plus de 6 000 inscrit.e.s (+1 000 en 2019) souhaitant recevoir les appels à candidatures. C'est ainsi qu'une trentaine de projets d'immobilier solidaire a pu voir le jour et permettre à plus de 1 000 structures de l'économie sociale et solidaire (ESS) et du monde associatif,

investies pour la plupart dans le champ culturel, artistique et social, à expérimenter et développer leur projet. Durant l'année 2019, la plateforme a lancé une dizaine d'appels à candidatures dans des configurations variées occasionnant le traitement d'un grand nombre de demandes dans des délais restreints, et proposant des appels pour le compte d'autres acteur.rice.s, tel.le.s que l'association Aurore, Aquitanis et Les Œuvres de la Mie de Pain.



REDONNER DE LA VALEUR D'USAGE À DES BIENS VACANTS

Au cours de l'année 2019, Plateau Urbain s'est investie dans des projets très variés, allant d'immeubles de bureaux en attente de réfection à des sites plus exceptionnels, aux typologies remarquables, à l'image d'un ancien lycée technique d'une commune littorale, d'un hôtel particulier situé en plein cœur de Paris ou encore d'une ancienne halle industrielle à Lyon. Au total, neuf nouveaux programmes immobiliers transitoires et solidaires ont été développés par la coopérative en 2019, avec des modèles de gestion variés. Cela équivaut à plus de 20 000 m² mis au service de 267 structures issues de l'économie sociale et solidaire, de l'artisanat, de l'art, du secteur de l'alimentation, de l'hébergement d'urgence... Les projets suivent généralement un parcours type qui voit se succéder l'intervention des différents métiers de Plateau Urbain.

LES ÉTAPES D'UN PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE



1

PREMIER CONTACT AVEC LE.A PROPRIÉTAIRE

Le.a responsable du développement présente le cadre mis en place par la coopérative pour chaque projet d'occupation temporaire :

- le cadre juridique et légal du projet ;
- les différents types de gestion envisageables (directe, indirecte) ;
- la mixité de publics et d'usages (culturels, activités, événements) ;
- l'expertise technique acquise et l'expérience de 28 projets de gestion ;
- les différents partenaires (Aurore, Yes We Camp...);
- le soutien à la création et l'impact sociétal qui a permis d'accueillir 1000 structures et porteur.se.s de projets ;
- l'aide à l'insertion par le décroïsonnement ;
- la lutte contre le sans-abrisme.



2

LE.A PROPRIÉTAIRE EST CONVAINCU.E PAR LE PROJET

- Le choix du type de gestion est fixé.
- La programmation est conçue en concertation avec le.a propriétaire.
- Le modèle économique garant de la viabilité du projet est établi.
- La convention d'occupation précaire est signée.



3

L'ACTIVATION DU BÂTIMENT PEUT DÉBUTER

- Les travaux nécessaires sont entrepris (électricité, plomberie, nettoyage, huisserie...).
- Les contrats (eau, électricité) sont repris par Plateau Urbain.
- Internet est déployé.
- Le bâtiment est divisé en plusieurs espaces pour accueillir les futur.e.s occupant.e.s.

Pour activer les lieux, un travail de collaboration avec de nombreux prestataires de confiance est nécessaire. Peuvent ainsi être cités :

- Picapo (internet) ;
- Casadoor (système d'accès) ;
- Andres Munoz (chauffage) ;
- ACSP (ménage en insertion) ;
- Enercoop (apport en énergie renouvelable) ;
- Co-Recyclage (réemploi de mobilier) ;
- Sevy Gardiennage (sécurité).

Un soutien de Faisons-ça a été précieux pour la formalisation des process et la rédaction de guides sur les pratiques d'activation et de gestion de site. Un travail d'accompagnement en facilitation de groupe a aussi permis d'animer et de structurer l'équipe de coordination des lieux.

© Illustrations : Gaëlle Anastasio



4

LES FUTUR.E.S USAGER.ÈRE.S VIA PLATEAU URBAIN

- Un appel à candidatures présentant le projet global, la durée, le prix au mètre carré ainsi que les critères de sélection sont diffusés.
- Les candidat.e.s déposent leur candidature sur la plateforme de Plateau Urbain.
- Tou.te.s les candidat.e.s sont invité.e.s à visiter les lieux pour confirmer leur candidature ou non, en précisant les espaces dans lesquels ils.elles souhaiteraient s'installer.
- Le jour de la visite, un entretien est réalisé avec les membres de Plateau Urbain pour préciser les besoins et attentes des candidat.e.s, mais aussi pour rappeler les spécificités d'un projet d'occupation temporaire.
- Après étude des candidatures au regard des besoins et du projet global, les candidat.e.s retenu.e.s sont invité.e.s à faire un état des lieux de l'espace qui leur est attribué puis de signer le contrat d'occupation temporaire.



5

C'EST PARTI ! LE PROJET EST LANCÉ

- L'occupant.e est installé.e, il.elle reçoit un livret d'accueil.
- Le.a responsable de site organise une réunion de lancement pour faire connaissance.
- Le projet est à présent collectif, et chaque candidat.e est invité.e à y participer.
- Organisation générale, aménagement des espaces communs, nom du lieu, signalétique, répartition des tâches quotidiennes ou ponctuelles, programmation d'événements (vernissage, portes ouvertes, marché de créateurs...) sont autant de sujets sur lesquels chaque occupant.e est invité.e à intervenir.

+

LES AVANTAGES

Pour le.a porteur.se de projet :

- tester et développer son activité, dans un environnement favorable, moyennant une redevance entre 50 et 70 % moins importante que le prix sur le marché immobilier classique ;
- participer à une démarche collective favorisant la rencontre et le partage ;
- bénéficier d'un écosystème riche et varié.

Pour le.a propriétaire :

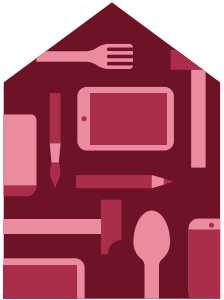
- redonner de la valeur d'usage à son bien qui n'a pas ou plus de valeur marchande ;
- éviter que son bien se détériore et se dévalue par une inoccupation prolongée ;
- soutenir un projet de lieu inscrit dans une démarche de développement durable.

LES TYPOLOGIES DE LIEUX

Les lieux présentés ci-après, quelle que soit leur typologie, ont été le fruit de collaborations avec des partenaires et propriétaires issus de divers horizons. Plateau Urbain a ainsi été impliquée dans l'occupation temporaire de bâtiments appartenant à :

- des collectivités publiques, telles que la Région Bretagne et la communauté de commune du Cap Sizun - Pointe du Raz (voir le projet Plouhinec dans la partie 4) ou encore la Ville de Malakoff ;
- l'établissement public foncier d'Île-de-France ;
- des investisseurs institutionnels et des promoteurs immobiliers comme la Sogécap, AG RealEstate, la Cipav ou Colliers International ;
- des particuliers propriétaires de biens.

D'année en année, l'ouverture de lieux solidaires est l'occasion de nouer de nouveaux partenariats ou de continuer à faire exister des collaborations. Partenaire historique de Plateau Urbain, l'association Aurore a par exemple œuvré à l'hébergement de 55 femmes isolées en situation de précarité au sein du bâtiment Maison Marceau. De nouveaux partenariats, avec les associations Solid'Office et COJOB, qui offrent des bureaux et un accompagnement aux personnes en recherche d'emploi, ont été mis en place pour l'ouverture d'une occupation solidaire d'un immeuble de bureaux dans le 9^e arrondissement de Paris, La Pépite.



LIEUX ALLIANT HÉBERGEMENT D'URGENCE ET ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE

Les Grands Voisins, Les Cinq Toits, La PADAF, Maison Marceau ou encore Coco Velten sont des lieux solidaires mixtes et partenariaux. Chacun de ces sites mêle hébergement d'urgence de personnes en situation de grande précarité et structures professionnelles du champ social, culturel et artistique. Ces projets entraînent un décroisement des publics, des secteurs et des usages : les rencontres entre des publics issus d'horizons divers favorisent l'inclusion des personnes hébergées et créent des passerelles entre les différentes activités du lieu.

“ Les tiers-lieux réunissant des personnes en situation de grande précarité, des structures du champ culturel, artistique et social mais aussi le grand public, sur une telle surface, était inédit en France jusqu'à présent. Les Grands Voisins, Les Cinq Toits, Maison Marceau et La PADAF montrent que non seulement c'est possible mais également que cela a du sens de reproduire ces modèles, non pas à l'identique car chaque projet a sa singularité mais en recréant les conditions propices à la mixité, la diversité, la solidarité et l'expérimentation. Tous ces éléments ont eu un très fort impact sur la mission que nous menons avec l'association Aurore,

c'est-à-dire loger, soigner, insérer. De nombreux dispositifs comme la conciergerie solidaire ou encore le troc shop ont pu voir le jour et aider les personnes à accéder à une certaine autonomie grâce à l'activité économique créée sur place. La proximité entre les publics a également donné lieu à de belles collaborations, et a participé à faire tomber une partie des barrières sociales si tenaces dans notre société.

William Dufourcq
Directeur de sites pour l'association Aurore
dont les Grands Voisins et Les Cinq Toits

Les Grands Voisins

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

Le projet des Grands Voisins est inédit, que ce soit concernant ses dimensions, sa nature (mixité fonctionnelle forte), ses ambitions sociales et culturelles ou encore ses modalités de mise en place et de gouvernance. C'est un modèle désormais reconnu de l'urbanisme transitoire en France.

Ce site a accueilli depuis son ouverture une importante diversité d'acteurs et d'usages :

- des personnes en situation de grande précarité économique et sociale dans les centres d'hébergement gérés par l'association Aurore ;
- des structures culturelles, associatives, entrepreneuriales gérées par Plateau Urbain ;
- des activités événementielles ouvertes au grand public, dont la programmation est assurée par Yes We Camp.

Fin 2017, le projet des Grands Voisins se prolonge pour deux années, en cohabitation avec le chantier du futur quartier qui verra le jour à l'horizon 2023.



Propriétaire
SPLA Paris Métropole Aménagement

Partenaires
Association Aurore, Yes We Camp

Commune
Paris 14

SAISON 1
Type
Occupation temporaire :
janvier 2015-décembre 2017

Programme
Bureaux, ateliers, hébergement,
activités solidaires, ouverture au public

**250**
structures

**600**
hébergé.e.s

**3,4**
hectares

**20 000 m²**
de bâtis

**15 000 m²**
d'espaces extérieurs

SAISON 2
Type
Occupation temporaire :
janvier 2018-octobre 2020
(fin septembre : fermeture au public)

Programme
Bureaux, ateliers, hébergement,
activités solidaires, ouverture au public

**107**
structures

**27**
ateliers-
boutiques

**100**
hébergé.e.s

**1**
hectare

**12 000 m²**
occupés

L'enjeu est donc de maintenir l'activité et l'ouverture au grand public tout en respectant un calendrier et un phasage précis. Le lieu reste un espace d'accueil pour une centaine de places d'hébergement d'urgence, et une centaine de structures professionnelles (associations, artistes, artisans, start-up, etc.), ainsi que pour plusieurs équipements d'intérêt général : ressourcerie, bar et restaurant d'insertion, Coopérative de bien-être...

La gouvernance partagée est toujours de mise sur cette seconde phase d'exploitation avec les trois structures fondatrices. Cette nouvelle saison pousse encore plus loin les objectifs d'ouverture vers l'extérieur et de préfiguration du futur écoquartier. Dans une optique d'accueil bienveillant, le site n'a cessé de faire évoluer ses aménagements, en les modulant suivant certains prototypages et nouveaux espaces.

Plusieurs dispositifs innovants ont notamment vu le jour en 2019 :

- le composteur mécanique d'Upcycle ouvert aux habitants.e.s du quartier et aux usagers du site ;
- les urinoirs féminins par la designeuse Louise Daguet ;
- les 27 boutiques-ateliers en rez-de-chaussée du site ;
- l'installation de frigos solidaires par deux structures occupantes : Biocycle et Ici Terre ;
- les ateliers de réemploi et de conservation des matériaux ;
- de nombreuses terrasses et nouveaux aménagements extérieurs.

Le lien entre Les Grands Voisins et le futur quartier Saint-Vincent-de-Paul s'est également fortement resserré, grâce à un cycle de conférences animé par l'aménageur, Paris & Métropole Aménagement, sur la ZAC Saint-Vincent-de-Paul avec un collectif d'habitant.e.s, et des ateliers de consultation citoyenne sur place, transformant l'occupation temporaire en outil de préfiguration du futur quartier. La maison du projet a également vu le jour dans le restaurant Oratoire, permettant aux plus de 50 000 visiteurs.se.s annuel.le.s de découvrir l'ampleur de ce programme urbain.

Le restaurant Oratoire, par la qualité de ses produits et ses recettes inventives, a remporté le trophée de l'ESS en 2018, et servi plus de 23 000 plats sur 43 semaines d'ouverture, en proposant des repas et des cafés suspendus aux personnes les plus démunies (issu d'une tradition italienne du milieu du XX^e siècle, le café suspendu consiste à payer deux cafés, l'un pour soi et l'autre pour un client désargenté). L'insertion se renforce au fur et à mesure des années avec la pérennisation de la conciergerie solidaire et du dispositif premières heures (DPH), qui permet à des personnes très éloignées de l'emploi de bénéficier d'une insertion professionnelle spécifique, avec 80 salarié.e.s accueilli.e.s aux Grands Voisins depuis février 2018.

Plus de 13 843 personnes demandeuses d'asile ont été reçues à l'accueil de jour en rez-de-chaussée du bâtiment Rapine, et des actions de solidarité se sont mul-

18 | Redonner de la valeur d'usage à des biens vacants

Redonner de la valeur d'usage à des biens vacants | 19

Lieux alliant hébergement d'urgence et activité professionnelle

tipliées: fresques et ateliers artistiques proposés par des occupant.e.s, distribution de thé matinale pendant la période hivernale, et de nombreux événements collectifs – sorties au cinéma, barbecue, etc.



La Coopérative de bien-être propose des cours et ateliers de yoga, méditation, shiatsu, danse toute la semaine, ainsi qu'un dispensaire thérapeutique pour les personnes de l'accueil de jour et les résident.e.s du site. L'atelier de construction des Grands Voisins est ouvert sur le quartier avec l'organisation de sessions d'accompagnement à la réalisation d'un projet de construction les mardis soir. D'autre part, une bibliothèque d'outils en tous genres est accessible pour les occupant.e.s. Des salles mises à disposition pour des cours et ateliers (français, couture, modelage, etc.) permettent d'accueillir un public mixte.

La programmation artistique et culturelle du site donne la part belle aux occupant.e.s, avec plus de 22 temps forts en 2019, dont 15 organisés avec les Voisins, habitant ou travaillant sur le site. Elle est éclectique, avec des formats innovants et créatifs: usage du toit de Colombani l'été, cinéma en plein air dans la cour Oratoire, carnaval sauvage, bains chauds nordiques en hiver, et bien plus encore. Environ 250 événements privés et visites guidées de groupes, plus de 550 événements publics et 520 cours et ateliers ont été accueillis dans les espaces du site. Le marché, devenu un rendez-vous mensuel incontournable du quartier, met en avant l'artisanat et les créations produites sur le site, ou à l'extérieur, et accueille des biffins dont le marché fêtera ses 5 ans en 2020! La Lingerie, espace emblématique du projet accueille environ 100 000 visiteurs par an pour des événements, conférences, repas à prix libre, soirées festives, concerts et performances. Le programme mensuel est toujours très riche, avec des soirées dédiées aux productions

« locales »: le jeudi soir est exclusivement réservé aux occupant.e.s, et les mercredis soir accueillent le repas à prix libre avec une cuisine concoctée par les résident.e.s des Grands Voisins.

Les projets solidaires du site se développent également, avec la création de l'association La Cagnotte des Grands Voisins, dispositif permettant de financer des projets collectifs et solidaires portés par des occupant.e.s et des résident.e.s du site. Elle est en partie alimentée par les recettes des stands du marché et a notamment permis de financer des équipements de ski pour certains jeunes du centre d'hébergement et d'insertion Pangéa, des nouveaux ustensiles de cuisine, des titres de transport, etc. En matière d'agriculture urbaine, un projet de conservation et de pérennisation du patrimoine végétal du site a été lancé. L'idée des Petites Voisines est de transplanter une partie du végétal situé en zone de chantier afin de la conserver jusqu'à sa réimplantation ailleurs. Les ateliers ont déjà commencé et suscitent un vif intérêt.

L'équipe compte désormais une quinzaine de personnes. Environ 400 bénévoles ont été mobilisés, de manière régulière ou sur des missions ponctuelles durant la phase 2, ce qui porte le nombre total de bénévoles ayant participé au projet des Grands Voisins à près de 1 000 sur toute la durée de l'occupation.



Coco Velten

Coco Velten est un projet d'occupation temporaire à Marseille, en partenariat avec la Préfecture de région, dans un bâtiment inoccupé depuis plus de deux ans, près de la Porte d'Aix, en quartier prioritaire de la ville. Le site héberge aujourd'hui une résidence sociale de 80 places pour des personnes ayant eu un parcours de rue, 40 ateliers ou bureaux pour des structures marseillaises (associations, entrepreneurs sociaux, PME, artistes) et des espaces publics, dont une cantine culturelle, avec une programmation pluridisciplinaire, gratuite et ouverte à tou.te.s.

Après une phase de travaux importante, les 40 structures sélectionnées suite à un appel à candidatures sont les premières à avoir investi le bâtiment, suivies deux mois plus tard par les premiers occupant.e.s de la résidence sociale. Coco Velten a ouvert ses portes au public en avril 2019, avec une cantine, un bar, et une programmation riche, gratuite et ouverte à tou.te.s. Une grande quantité d'événements, d'ateliers, de conférences, de concerts, de projections-débats ont permis à l'écosystème de se rencontrer et se découvrir.

Les structures (associations, artistes, PME, freelances) de Coco Velten prennent part au projet, en participant aux événements et en étant force de proposition sur différents sujets, tels que la programmation, la végétalisation, le lien avec le quartier, l'aménagement des espaces. C'est ainsi qu'est née Radio Bernard, entièrement montée par des structures de Coco Velten et des habitant.e.s du quartier.

L'organisation de moments formels au sein du lieu (conseils de vie, cercles de travail) et informels (barbecues estivaux et petits-déjeuners réguliers avec présentation des activités des structures) aux côtés des partenaires Yes We Camp, porteur de projet d'occupation temporaire, et du Groupe SOS, en charge de l'hébergement de 80 personnes, facilite l'esprit de communauté et de coorganisation.

Les ateliers et bureaux ont aussi pris part à des événements exceptionnels tels que les portes ouvertes en juin, le Noël des Cocos ou le Réveillon solidaire en collaboration avec la Cloche Sud.

Ils sont de véritables relais pour:

- accueillir des publics divers (repas communautaire de Marss – Mouvement et action pour le rétablissement sanitaire et social – tous les jeudis, cours de FLE avec Ancrages, atelier cuisine avec Le Cabanon de Simon);
- organiser des événements publics (atelier d'écriture de Peuple et Culture, événements dans le quartier avec Sozinho) ou privés (assemblée générale d'Air Climat, VOST, Mom Sud);
- construire des projets seuls ou avec plusieurs structures (Festival Parallèle, Noël solidaire de la Cloche Sud);
- faire du lien avec les résident.e.s de la résidence sociale (massages avec Élisabeth Voisin, ateliers galette des rois avec Atelier Boucaran et vidéo avec Tabasco Vidéo).

Propriétaire

Préfecture de région Paca

Partenaires

Yes We Camp, Groupe SOS, Lab Zéro

Commune

Marseille

Type

Occupation temporaire: décembre 2018-décembre 2021

Programme

Bureaux, ateliers, hébergement, activités solidaires, ouverture au public

 40 structures

 80 hébergé.e.s

 4 000 m² occupés



Les Cinq Toits

Après une intense période d'activation fin 2018, l'année 2019 marque réellement le décollage du projet. La première réunion, baptisée Conseil de l'Horloge, a lieu sous le signe de l'accueil et de la découverte mutuelle entre les résident.e.s de l'association Aurore et les structures professionnelles installées. Les centres d'hébergement organisent ensuite des rencontres avec les structures occupantes et les sensibilisent aux publics accueillis, au rôle des travailleur.se.s sociaux.les, et présentent les possibilités de collaboration avec l'équipe d'Aurore.

Le choix du nom du lieu, trouvé au terme de plusieurs ateliers collectifs sur les conseils de Yes We Camp, entérine une volonté : l'appellation Les Cinq Toits rappelle ses cinq bâtiments et signifie qu'un tout est bien plus que la somme des parties qui le composent. On pense aux cinq doigts d'une main, aux continents qui forment notre planète... Les cinq toits de la caserne rappellent leur fonction première d'abri, celle d'habiter, de se réfugier. Sans oublier l'attention portée à autrui, « à toi ».



L'acceptation du projet par les riverain.e.s est un enjeu majeur pour celui-ci. Ainsi, de janvier à juin, une journée portes ouvertes mensuelle est organisée, réunissant plusieurs centaines de personnes à chaque édition. L'occasion de créer des rendez-vous réguliers avec les riverain.e.s et autres curieux.se pour faire reculer les inquiétudes et renforcer les liens avec l'arrondissement.

À partir de l'été 2019, les portes de la caserne s'ouvrent au quartier du mercredi au dimanche, aux mêmes horaires que le restaurant d'insertion la Table du RECHO. Sept personnes hébergées dans les centres des Cinq Toits y sont formées et travaillent en salle et en cuisine. Un samedi sur deux, des ateliers sont organisés pour favoriser la rencontre entre les habitant.e.s et les riverain.e.s. Ces jours-là, dans la cuisine, 30 femmes et hommes se forment et travaillent ensemble sous la supervision d'un.e chef.fe pour la préparation d'un buffet à prix libre, distribué dans la cour à une centaine de personnes. L'année 2019 est également celle de l'ouverture au public du pôle Vélo, qui forme et emploie une personne hébergée sur le site. À l'image des Cinq Toits, cette nouvelle activité offre l'opportunité aux cyclistes de se rencontrer autour de l'atelier de réparation et d'apprentissage de la pratique du vélo en ville et du Code de la route.

Ce site capitalise sur l'expérience acquise par les acteur.rice.s des Cinq Toits aux Grands Voisins, tout en s'adaptant à un nouveau contexte et en affirmant sa singularité et son innovation. L'accueil de personnes réfugiées dans le 16^e arrondissement de Paris, hautement symbolique, a été relativement

Propriétaire
Département de Paris, Paris Habitat

Partenaire
Association Aurore

Commune
Paris 16

Type
Occupation temporaire :
septembre 2018-été 2021

Programme
Bureaux, ateliers, hébergement,
activités solidaires, ouverture au public

 **41**
structures

 **350**
hébergé.e.s

 **5 000 m²**
occupés

Les Cinq Toits se compose de trois centres d'hébergement d'urgence qui accueillent chacun un public spécifique : hébergement d'urgence pour demandeur d'asile (HUDA), centre provisoire d'hébergement (CPH), centre d'hébergement d'urgence (CHU).

Il y a un.e chef.fe de service par centre et un.e travailleur.se social.e pour 25 résident.e.s.

La spécificité des Cinq Toits est la coordination avec les équipes sociale, mixité, technique et structures partenaires.

bien couvert par la presse, puisque 53 articles mentionnant Les Cinq Toits ont été recensés. L'intérêt porté sur le projet de la part des riverain.e.s, de l'opinion et des décideurs, ainsi que son apport en matière d'intérêt général et de préfiguration, ont convaincu Paris Habitat, le propriétaire, de prolonger le bail d'un an.

Les Cinq Toits a également fait l'objet de nombreuses études universitaires, rapports, mesures d'impacts et mémoires de fin d'étude de la part d'étudiant.e.s et de

chercheur.se.s issu.e.s d'horizons variés, allant de HEC à l'EHESS.

Le laboratoire des solidarités qu'est devenu en un an le projet des Cinq Toits est rendu possible grâce aux convictions d'une équipe déterminée qui s'évertue à créer les conditions favorables au décroisement des mondes de chacun.e et aux heureuses collaborations inattendues qui s'y sont multipliées.

« J'ai d'abord intégré Les Cinq Toits pour des raisons d'ordre économique. La faible redevance à verser pour mon espace me permet de mener mon activité sans avoir de charges trop importantes, cela me rend plus libre dans mon activité. Mais il y a également une raison d'ordre plus ou moins philosophique. Étant impliquée depuis de nombreuses années dans des projets collectifs, cela m'intéressait tout particulièrement d'intégrer un projet global, de mixité sociale, auquel j'ai adhéré dès le début. Sur le plan professionnel, être en contact avec d'autres indépendant.e.s et professionnel.le.s me donne l'occasion de découvrir des pratiques différentes et même de mettre

en place des collaborations, que ce soit avec les occupant.e.s ou les résident.e.s Aurore. Être aux Cinq Toits m'a permis de faire des rencontres, de me remettre en question, d'avoir des échanges très enrichissants, de nouer des amitiés. (...) Avec du recul, je dirais que c'est plus une aventure humaine qu'un simple projet économique que j'ai la chance de mener ici.

Catherine Salon
Fleuriste à l'Herbe bleue
Structure installée aux Cinq Toits



La PADAF

Inaugurée en juin 2018, La PADAF, Plateforme des Acteurs de Demain (absolument fantastiques !), a bien grandi en 2019. Cet ancien entrepôt logistique de la major Universal Music a continué d'accueillir de nouveaux porteur.se.s de projets jusqu'au mois d'avril 2019. C'est un appel à projets qui s'est donc fait au long cours, principalement porté par le bouche-à-oreille.



Du fait de la progressivité des arrivées et des installations, le plan de répartition s'est construit au fur et à mesure, en fonction des besoins des structures, des contraintes techniques et logistiques du site. Chacun.e a pu choisir, aménager et investir son espace suivant la superficie nécessaire, les cloisons à construire, le besoin de lumière naturelle, l'accès direct pour les véhicules de livraison, etc.

La PADAF accueille aujourd'hui une centaine de porteur.se.s de projets, développant des activités artistiques, artisanales, commerciales, culturelles et entrepreneuriales. Réunissant un certain nombre d'acteur.rice.s du réemploi, le site génère une belle économie circulaire sur place, en synergie directe avec les nombreux artisans de La PADAF.

Aux côtés de Plateau Urbain, l'association Aurore gère sur le site un centre d'hébergement d'urgence, qui accueille 234 demandeurs d'asile. L'année 2019 a vu la multiplication des liens entre porteur.se.s de projets et résidents du centre, autour d'événements communs, d'ateliers de cuisine et artistiques, de chantiers collectifs, de travail avec des bénévoles et de développement de partenariats avec des associations intermédiaires pour promouvoir l'insertion par l'emploi.

Le projet est soutenu par les acteur.rice.s du territoire et entretient de bonnes relations avec la commune d'Antony, qui développe des idées directement en lien avec Plateau Urbain et les structures occupant le site. Cela s'est notamment concrétisé par la proposition de la Ville d'Antony de faire construire des boîtes à lire par les artisans de La PADAF, uniquement en matériaux de réemploi, dans le cadre d'un projet lauréat du budget participatif de la ville. Une grande journée portes ouvertes organisée le 25 mai 2019 a rassemblé plus de 500 voisin.e.s et personnes curieuses venues découvrir le lieu et

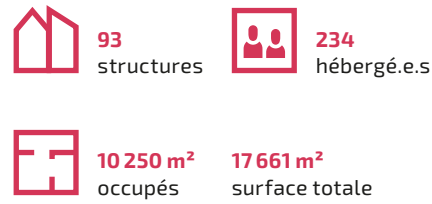
Propriétaire
Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF)

Partenaires
Région Île-de-France, association Aurore, Commune d'Antony

Commune
Antony (92)

Type
Occupation temporaire : juin 2018-juin 2024

Programme
Bureaux, ateliers, hébergement



ses différent.e.s acteur.rice.s. Mais c'est surtout de nombreux événements portés par le dynamisme des structures occupantes qui continuent régulièrement d'animer la vie du lieu : concerts, inaugurations, marché de Noël, ateliers, barbecues, rencontres avec les clubs et associations du territoire... L'année 2020 verra une nouvelle phase du projet avec le reclassement du bâtiment pour créer un même ensemble avec le centre d'hébergement d'urgence, et ainsi accueillir des activités ouvertes au public. Courant jusqu'à l'horizon 2024, le projet s'inscrit dans une volonté de faire rayonner ce lieu ressource pour le territoire, et de préfigurer le futur quartier de la gare.



"Nous avons créé un objet qui a du sens pour les habitant.e.s d'Antony."

Chaque année, les Antoniens votent pour un projet qu'ils trouvent intéressant à mettre en place pour la ville. En 2019, ils ont sélectionné les boîtes à lire. Nous avons été contactés en septembre par la Mairie d'Antony pour réaliser ce projet collaboratif en partenariat avec trois structures de La PADAF : Pimp your waste, La grotte du barbu et Joan. Nous nous sommes répartis les tâches pour créer les boîtes. Pimp your waste s'est chargée de la fourniture de matériaux, Joan de la partie métal, quant à moi, je me suis occupé de la fabrication. Nous avons réalisés une vingtaine de boîtes de formes hexagonales, qui se collent les unes aux autres.

Je trouve que ce type de projet est passionnant car nous avons créé un objet qui a du sens pour les habitant.e.s d'Antony. J'ai eu plaisir à travailler avec ces partenaires, chacun a pu apporter sa spécialité. C'est très satisfaisant de voir le résultat et cela donne envie de poursuivre d'autres collaborations.

Olivier Chambon
La grotte du barbu
Structure installée à La PADAF

Maison Marceau

Grâce à la mise à disposition par la Cipav de son bâtiment, idéalement situé au pied de la prestigieuse avenue Marceau, la Maison Marceau réunit dans un même lieu 35 structures et 55 femmes en situation de grande précarité logées dans le centre d'hébergement d'urgence géré par l'association Aurore. L'appel à candidatures a été élaboré avec l'association Aurore afin de mettre l'accent sur la propension des occupant.e.s à créer du lien avec les résidentes du CHU. Parmi les nombreuses structures s'étant portées candidates, une trentaine a été sélectionnée et a pu s'installer à partir du 17 septembre.

Les premiers événements lancés par Plateau Urbain, tels que les petits-déjeuners, réunions de vie collective, pot de bienvenue, projection de films, ont permis à chacun.e de briser la glace et de nouer des liens plus profonds. Un grand repas de fête a été organisé le 18 décembre, avec un couscous préparé par les résidentes et un shooting photo mené par deux occupant.e.s pour la future signalétique du lieu.

La particularité de la Maison Marceau réside en l'existence de deux postes salariés pour créer de la mixité entre les structures professionnelles et les résidentes. Ils ont notamment permis le lancement d'un atelier photo pour les résidentes, animé par deux occupantes du site. D'autres projets ont été impulsés fin 2019 pour être mis en place courant 2020, comme la végétalisation et l'aménagement des espaces ouverts (cour et terrasse) et des sorties mensuelles au théâtre de la Ville. Les événements collectifs sont construits de sorte à être ouverts à tous les membres de la Maison Marceau.

L'inauguration de la Maison Marceau, organisée par la Cipav et ses associé.e.s, en présence du préfet d'Île-de-France, a eu lieu le 21 novembre. Elle a réuni les résidentes, les occupant.e.s, des salarié.e.s de l'association Aurore et de Plateau Urbain, l'équipe gestionnaire, et de nombreux.ses professionnels.le.s du secteur immobilier. Une réunion de presse et trois visites groupées ont permis aux invité.e.s de découvrir ce projet à usages mixtes, où la cohésion entre les parties prenantes est primordiale à son bon déroulement.

Des liens se sont tissés assez vite entre plusieurs occupant.e.s du site : un conseiller en levée de fonds demande à une occupante du milieu théâtral d'animer une session « pitch », un photographe et une journaliste aménagent

Propriétaire

La Cipav (Caisse interprofessionnelle de prévoyance et d'assurance vieillesse des professions libérales), conseillée par Colliers International (groupe de services immobiliers et de gestion d'investissements)

Partenaire

Association Aurore

Commune

Paris 8

Type

Occupation temporaire : juin 2018-mars 2021

Programme

Bureaux, ateliers, hébergement, activités solidaires



35 structures



55 hébergées



2 780 m² occupés

ensemble l'espace commun du deuxième étage, les occupant.e.s du sous-sol improvisent régulièrement des apéritifs... Des coopérations plus formelles ont aussi eu lieu : des architectes confectionnent des guirlandes avec les chutes de tissus d'une couturière, une société de distribution de films prête un DVD pour une projection et donne des décorations pour le sapin, une metteuse en scène de spectacles devient référente des sorties au théâtre de la Ville... Dans le quartier, un partenariat avec la Maison de la vie citoyenne et associative du 8^e arrondissement a été amorcé pour éclore en 2020.

Enfin, un temps fort est venu marquer le début de l'année 2020 : les Marcelles Mythiques, minifestival interne célébrant les femmes du monde tout en posant la question de leurs droits. Du 6 au 8 mars, le thème a été décliné sous forme de débats, de lectures de textes féministes,

d'une projection du documentaire *Des femmes et des hommes* en présence de Frédérique Bedos, la réalisatrice, et pour finir d'une marche engagée dans le quartier. Le tout, avec la participation de plusieurs occupant.e.s ainsi que des résidentes de la Maison Marceau.



“ À la Maison Marceau, nous avons accès à plusieurs types de métier réunis dans un seul espace. À mon étage, il y a une personne qui s'occupe de la levée de fonds, un groupe d'artistes, un photographe et une personne qui fait de la programmation. C'est comme une ruche et, au fur et à mesure, cela crée des liens, des initiatives et des échanges. C'est très enrichissant de pouvoir parler à des personnes issues d'autres domaines d'activité. J'apprends à leurs côtés et cela me permet d'avoir des avis différents sur mon travail.

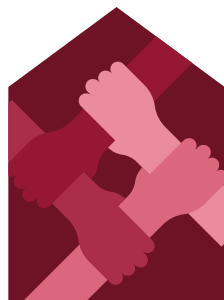
Outre le fait de tisser des liens, ce lieu me permet d'avoir un local dans lequel je peux me rendre tous les jours pour travailler. Beaucoup d'artistes ont des difficultés à trouver un atelier sur Paris. C'est un aspect important pour avancer dans ma profession de recevoir des visiteurs pour montrer mes œuvres.

Joseph Dadoune

Artiste

Structure installée à la Maison Marceau





LIEUX SOLIDAIRES AU SERVICE DE LA CRÉATION

Un lieu temporaire porté par Plateau Urbain est destiné à servir la création sous toutes ses formes. Artistes, artisans, entrepreneur.se.s, porteur.se.s de projets ESS ou associatifs sont les bénéficiaires prioritaires. Accéder à un espace dans une occupation temporaire permet à ces structures de tester des projets pour certains, d'en développer en investissant dans du matériel ou en embauchant plutôt que d'allouer leur budget à un loyer, créer dans de meilleures conditions, bénéficier d'un écosystème vivifiant et parfois de porteurs d'affaires.

À ce jour, ont été menées 13 occupations de ce type, permettant à 500 structures d'avancer dans leur parcours. Pour certains de ces lieux, et afin de réduire au maximum la redevance, le modèle économique élaboré repose sur un principe de péréquation. C'est-à-dire que les structures payent une redevance au mètre carré différente en fonction de leurs capacités financières. L'idée est de créer une solidarité entre les structures. Quels que soient leurs moyens financiers, toutes les structures accueillies bénéficient des mêmes avantages et sont invitées à prendre part d'une manière égale au projet collectif. C'est le cas à La Pépité (Paris 9^e), IGOR (Paris 18^e), Maison Marceau (Paris 8^e) et par le passé aux Petites Serres (Paris 5^e).

IGOR

Plus d'une soixantaine de porteur.se.s de projets se sont installé.e.s à IGOR en juillet 2018, des personnes aux profils très divers et investies dès le début. Certain.e.s ont appris d'emblée les principes d'autogestion en partageant un grand plateau non cloisonné.



L'année 2019 a été marquée par de nombreux temps forts ouverts sur le quartier (pendaison de crémaillère au printemps, ciné-club mensuel, marché de Noël) et des événements internes autogérés (apéritifs, formation en gestion associative, galette des rois, séance de yoga hebdomadaire).

IGOR a notamment ouvert ses portes aux curieux le 28 septembre 2019, en proposant une programmation dans laquelle tout le monde a pu s'impliquer. Les artistes plasticien.ne.s ont conçu une exposition dans les couloirs et les espaces ouverts des trois étages ; leurs ateliers ouverts pour l'occasion ont permis aux visiteurs de découvrir l'univers de chacun.e. Un marché créatif a également pris place dans le hall d'accueil au côté du stand traiteur africain tenu par SUNUcoop et Richard's Hot Dog, face au Dj qui a mixé durant tout l'après-midi. L'ambiance très chaleureuse s'est poursuivie avec une jam-session qui a réuni les occupant.e.s sur la piste de danse. Les occupant.e.s d'IGOR ont également réalisé un trombinoscope et un site internet présentant l'écosystème, et ils.elles se sont formé.e.s à la conception de newsletters.

Des collaborations ont pu voir le jour aussi à l'extérieur du site, notamment entre un restaurateur du quartier et un occupant du lieu qui ont travaillé de concert dans le cadre de Paris Plage, sur le canal de l'Ourcq.

Propriétaire
BNP Paribas Cardif

Commune
Paris 18

Type
Occupation temporaire :
juillet 2018-juin 2021

Programme
Bureaux, ateliers

 **68**
structures

 **3 000 m²**
occupés



“ Nous avons voulu intégrer IGOR car c'est un vrai plus d'être dans ce lieu qui foisonne. Nous aurions pu aussi avoir nos propres locaux, mais cela aurait été très "bellastock-centré". L'avantage d'être à IGOR c'est d'avoir la possibilité de monter des collaborations avec nos voisins. Rien qu'à notre étage, il y a quatre ou cinq agences d'architecture. Récemment, nous avons travaillé avec les architectes de chez Boman, une autre structure d'IGOR, pour répondre à un concours lancé par Paris Habitat comprenant du réemploi. Nous avons également eu l'opportunité de travailler avec Plateau Urbain

sur un projet de recyclerie à Bagneux. Nous apprécions vraiment l'expérience plurielle avec plein de structures différentes d'univers variés. Donc si, aujourd'hui, nous avons le choix entre aller dans du pérenne classique ou rester dans un lieu comme ceux portés par Plateau Urbain, nous choisirions la seconde option.

Antoine Aubinais
Bellastock*
Structure installée à IGOR

* Bellastock est une société coopérative d'intérêt collectif d'architecture qui œuvre pour la valorisation des lieux et de leurs ressources en proposant des alternatives à l'acte de construire.

La Pépité

Située dans le 9^e arrondissement de Paris, La Pépité abrite un écosystème singulier. Dans cet immeuble de bureaux mis à disposition de Plateau Urbain par la Société Générale Assurance, cohabitent des artistes, des artisans, des associations, des structures de l'économie sociale et solidaire, des jeunes entreprises, ainsi que des demandeurs d'emploi.



Ce lieu temporaire, qui réinterroge les modes de travail, est issu d'un projet partenarial mené par Plateau Urbain avec les associations Solid'Office et COJOB, deux structures accompagnant les personnes en recherche d'emploi dans la réalisation d'un projet professionnel. La première propose des postes de travail flexibles à des personnes en recherche d'emploi ; la seconde, quant à elle, fédère et anime des collectifs de chercheurs d'emploi en les mettant en lien avec des associations et des entrepreneurs sociaux. Bénéficiant de l'offre Solid'Office ou de l'accompagnement de COJOB, chacun.e des membres est intégré.e à l'écosystème de La Pépité et mène des projets en collaboration avec les structures présentes. Ces échanges et découvertes d'une grande variété de structures aux thématiques diverses (écologie, réemploi, photographie, logiciel libre) enrichissent la vie collective du site.

Grâce à un système de péréquation reposant sur la présence de cinq structures en capacité de payer des redevances plus élevées que le seul prix des charges, les 95 autres structures bénéficient de locaux à un coût d'environ 90 % inférieur au marché immobilier dans l'un des quartiers de bureaux les plus chers de Paris.

L'appel à candidatures lancé en juin 2019 a recensé trois fois plus de demandes que de places disponibles. Dès l'ouverture, Plateau Urbain a dû solutionner des problèmes liés à la vétusté des réseaux de fluides.

Propriétaire
Société Générale Assurances

Partenaires
Solid'Office, COJOB

Commune
Paris 9

Type
Occupation temporaire :
juillet 2019-décembre 2020

Programme
Bureaux, ateliers, labo photo

 **100**
structures

 **2 600 m²**
occupés



Les responsables du site de La Pépité ont dès le début de l'occupation appliqué le principe d'autogestion. Chaque étage a sa propre organisation qu'il réajuste selon les besoins et les contraintes. Un fort dynamisme est rapidement apparu : projets collectifs, repas thématiques,

inauguration d'espaces fraîchement aménagés, cours de yoga et de judo, ateliers d'agilité et d'autogestion, expositions et performances artistiques animent le lieu au quotidien. Des relations professionnelles sont aussi nées et l'entraide est de mise.



“ En 2017, nous faisons partie d'un programme d'incubation mené par La Ruche, installée aux Grands Voisins. Une fois le projet lancé, nous avons décidé de candidater auprès de Plateau Urbain pour bénéficier d'un espace où nous pourrions installer notre "laboratoire". Ce qui nous a permis de tester chaque étape de notre business concrètement et très rapidement. Aujourd'hui, notre marque de fleurs éthiques compte 20 salarié.e.s. Avec du recul, je dirais qu'intégrer un espace aussi facilement, sans engagement et à ce tarif, a été un vrai

facteur d'accélération de notre projet (après trois ans d'activité, nous avons la capacité financière d'intégrer le marché classique). Si on avait dû se poser la question d'où on va, qu'est-ce que l'on fait, qu'est-ce que l'on supporte comme charge, peut-être que cela nous aurait freinés, voire même carrément arrêtés.

Hortense Harang
Fleurs d'ici
Structure installée à La Pépité

L.A.R.O

L.A.R.O est un projet de lieu temporaire qui s'est tenu de mars 2018 à juin 2019 dans d'anciennes maisons d'édition du quartier latin. Au sein de ce bâtiment atypique, mis à disposition par Alios, cette occupation a accueilli de nombreux.ses artistes et associations et a fait vivre, pendant dix-huit mois, au rythme des expositions, marchés, et de l'accueil des riverain.e.s, cette petite rue tranquille.

En plus des premiers événements lancés par Plateau Urbain (inauguration, réunions de vie collective), les occupant.e.s de L.A.R.O ont insufflé une belle dynamique au projet, grâce notamment à l'installation du Royal Bar, espace dédié à une programmation festive à destination des Larosien.ne.s, l'accueil du Repair Café tous les mercredis soir, la création d'un laboratoire de photographie argentique au sous-sol. L.A.R.O a également été un lieu phare de la vie du quartier, grâce à l'ouverture d'un accueil de jour par l'association Aurore, mais aussi en proposant régulièrement des cours de sport (qi gong, judo), et deux AMAP, les mardis et mercredis.

Plusieurs événements singuliers ont aussi vu le jour, comme son ouverture au grand public du 12 au 18 mars 2019 pour un coup double.

Côté pile: « Ensorcelés », une exposition d'art contemporain sur le thème de l'étrange. Côté face: « L'Étrange Édition », festival invitant à rencontrer l'univers des occupant.e.s. Ces dernier.ère.s ont élaboré un parcours immersif permettant de découvrir les différents projets rassemblés dans le lieu – ateliers d'artistes et d'artisans, mais aussi projets humanitaires, écologiques et expérimentaux. Le soir du vernissage a été un franc succès, ainsi que les suivants, grâce à la programmation d'une scène musicale.

D'autres projets ont été impulsés par la suite, deux jam-sessions ouvertes aux habitant.e.s du quartier et la fête de fin du projet de L.A.R.O, sur le thème des « drôles d'animaux » dans un décor végétal.

La fermeture courant juin s'est bien déroulée grâce à l'aide de l'ensemble des occupant.e.s, qui ont vidé leur bureau et atelier en temps et en heure, et au partenariat noué avec Co-recyclage, l'une des structures occupantes qui a assuré le soutien logistique et le réemploi de l'ensemble des meubles et matériaux qui composaient L.A.R.O, soit en tout sept camions de 20 m³ ! L'ensemble des meubles a été réparti dans de nouveaux lieux ouverts par Plateau Urbain au moment de la fermeture de L.A.R.O : La Comète, La Pépite et Maison Marceau. Après L.A.R.O, et grâce aux amitiés et collaborations qui s'y sont créées, de nombreux occupant.e.s se revoient ou travaillent ensemble.



Propriétaire
Alios

Commune
Paris 5

Type
Occupation temporaire : mars 2018-juin 2019

Programme
Bureaux, ateliers, labo photo

 **42**
structures

 **2 200 m²**
occupés

Nation

Malgré sa courte durée de vie (dix mois), le projet Nation a été le théâtre de rencontres marquantes et de collaborations qui n'ont pas cessé une fois ses portes closes. Contacté par le propriétaire AG Real Estate en janvier 2019 pour une mise à disposition de cet immeuble, dont les travaux de restructuration ne doivent commencer qu'un an après, et dont certains étages sont encore occupés par deux sociétés bancaires et un cabinet d'experts-comptables, le projet a réellement démarré le 1^{er} avril.

Ce bâtiment, avec jardin, situé sur la place de la Nation, et proposant une contribution aux charges pour les occupant.e.s nettement inférieure aux loyers classiques, a accueilli 64 structures sur les 160 ayant postulé à l'appel à candidatures lancé en février. Les occupant.e.s sont arrivé.e.s aussi vite que les légers aménagements pour réactiver le bâtiment l'ont permis : environ un quart des bureaux était déjà investi le 1^{er} avril.

L'occupation a ainsi commencé sur les chapeaux de roues. La réunion de lancement a acté ses principes : organisation de la gestion courante par étage, rendez-vous réguliers, groupes pour avancer sur la signalétique... Cette réunion a aussi permis d'organiser la crémaillère, prévue à la fin du mois de juin.

Dès le début du projet, trois sortes de rendez-vous récurrents rythment la vie du lieu : les petits-déjeuners et apéros, une semaine sur deux, organisés en alternance par les différents étages, pour réunir de manière conviviale les occupant.e.s de l'ensemble du bâtiment ; les repair cafés, qui ont lieu tous les premiers samedis du mois à partir de juin et attirent des personnes du quartier ou d'autres lieux de Plateau Urbain ; les karaokés, tous les deux mois, pilotés par l'un des occupants. Sans oublier le Smmile Vegan festival.

Nation accueille également un autre temps fort : les portes ouvertes, en novembre. L'occasion pour les occupant.e.s de présenter leurs bureaux et ateliers, et d'organiser diverses activités – création de bulles géantes dans le jardin, maquillage paillettes, musique... Les portes ouvertes ont notamment accueilli des visiteur.se.s du quartier, qui profitent de l'exposition organisée pour l'événement, d'une tombola, d'un marché de créateurs et surtout de plusieurs ateliers pour découvrir le travail d'une partie des occupant.e.s : lightpainting, fabrication de bijoux et de cosmétique, massages, mise en conserve de légumes, cours de danse...

D'autres beaux projets ont vu le jour : visites de collégiens grâce au programme « Option Innovation », atelier de déconstruction des clichés sur les réfugié.e.s organisé par les associations occupantes Kabubu, SOS Méditerranée et Uni-R, atelier dégustation avec un pesto anti-gaspillage... Les occupant.e.s ont proposé de nombreuses manifestations pour animer le quotidien.

Ce sont les bagages remplis de nouvelles rencontres, de contacts à conserver, de partenariats à tisser – ou déjà tissés – que les occupant.e.s sont parti.e.s du bâtiment le 24 janvier 2020. Une semaine plus tard, les clés ont été rendues après un déménagement relativement serein. Et la coopération ne s'arrêtera pas là ! En juin, le Smmile Vegan festival associe dans sa programmation nombre d'occupant.e.s de Nation.



Propriétaire
AG Real Estate

Commune
Paris 11

Type
Occupation temporaire : avril 2019-janvier 2020

Programme
Bureaux, ateliers

 **64**
structures

 **2 500 m²**
occupés

Le « U »

Le « U » est un projet partenarial d'occupation temporaire au pied d'une tour de logements dans le quartier politique de la ville (QPV) de La Duchère, à Lyon 9^e. Les 27 structures occupantes ont été accueillies en novembre 2018 par les partenaires du projet, le groupe SERL, la Mission Duchère et la Métropole. Dès leur arrivée, une réunion a eu lieu avec les services de la Mission Duchère afin de rencontrer les personnes référentes du territoire (culture, insertion, santé, éducation, etc.), mais également de mieux connaître le quartier, ses acteur.rice.s et sa programmation. L'installation et la dynamique collective ont démarré dès le début de l'année grâce à des réunions de coconstruction et des moments conviviaux (petits-déjeuners, repas partagés). Le premier projet collectif a lieu en mars 2019 avec l'organisation de portes ouvertes autour d'une exposition collective des artistes du « U » et la mise en place d'une identité et de la signalétique du lieu. L'inauguration mi-juin de l'esplanade et du bâtiment a permis de faire découvrir le lieu aux habitant.e.s et partenaires du quartier dans un cadre festif, et de démarrer de belles collaborations entre occupant.e.s : démonstration de Budo (art martial japonais) au son des textes ayant pour sujet le quartier de La Duchère écrits par les élèves de l'atelier d'écriture, atelier web radio avec les habitant.e.s et les élèves apprenant le français de l'association ERIS, qui ont partagé le quotidien du « U » durant six mois, exposition collective, visites d'ateliers... En septembre, le bâtiment ayant pour voisin.e.s les étudiant.e.s du CROUS et les nombreux habitant.e.s de la tour panoramique, un repas partagé de rentrée est organisé. L'occasion de mieux se connaître et de profiter de cette nouvelle esplanade. Autre temps fort notable lors du week-end de la Fête des Lumières : l'illumination du « U ». Les fenêtres du bâtiment ont été allumées et ont laissé apparaître l'installation réalisée par le collectif de structures y résidant. Elle suggère les conversations qui se tiennent derrière les murs à l'aide de bulles rêveuses, bavardes, complices ou joyeuses. Ce projet pensé par un petit groupe a été réalisé grâce à la participation de la quasi-totalité des personnes travaillant au « U », chacun.e ayant contribué en dessinant, découpant, collant, installant. Et cela n'est que la face émergée de tout ce qui a pu s'y passer et de l'ambiance qui règne au sein du bâtiment, des cafés partagés, des échanges de compétences, des projets communs, des rires et des moments d'interactions qui ont lieu au quotidien. De nombreuses structures ont mené seules ou à plusieurs des projets dans le quartier en lien avec les acteur.rice.s du territoire : atelier diététique pour les assistantes maternelles au centre social du Plateau, participation au festival Pop Sciences de La Duchère, organisation de projection-débat à la MJC, ateliers d'écriture à la bibliothèque, témoignages auprès des collégiens, etc. À la fin du projet, une partie des structures se réunissent en association pour chercher ensemble de nouveaux locaux dans le quartier de La Duchère, afin de prolonger l'expérience qui s'achève au « U ».

Propriétaire
Groupe SERL

Partenaires
Mission Duchère,
Métropole de Lyon

Commune
Lyon 9

Type
Occupation temporaire :
novembre 2018-avril 2020

Programme
Bureaux, ateliers

 27 structures

 650 m² occupés



La Comète

La Comète est une occupation temporaire située dans le 15^e arrondissement de Paris. Le bâtiment, un ancien hôpital de jour, appartient à un propriétaire particulier, qui l'a mis à disposition de Plateau Urbain pour une durée de dix mois, de juin 2019 à avril 2020. L'immeuble des années 1930, d'une typologie idéale pour un projet collectif, grâce aux nombreux bureaux cloisonnés, au patio et terrasses, et aux grandes pièces communes, s'étend sur quatre étages. Malgré la durée très courte du projet, l'appel à candidatures a suscité un grand intérêt. En plus des 30 artistes, artisans et associations qui s'installent dans les étages, la maraude ouest d'Aurore y aménage ses bureaux pour poursuivre son action sociale dans le quartier. L'identité du site s'est créée en collaboration avec un graphiste occupant du lieu qui a monté des workshops autour de la recherche du nom et de la singularité du collectif (marathon photos, carte postale, jeux d'idéation...). Ces moments de réflexion ont permis de fédérer les occupant.e.s autour du thème spatial et de donner son nom au projet, en écho avec celui de la rue : Félix



Tisserand, un astronome français. Une signalétique et une décoration sur ce thème prolongent le travail d'aménagement du bâtiment, ainsi que des fresques réalisées par des artistes de La Comète. L'autogestion est expérimentée (la responsable du site n'étant sur place que deux jours par semaine), grâce à l'implication de tou.te.s les occupant.e.s dans la vie et la programmation du lieu. Les 29 et 30 novembre 2019 se déroule la « Mise en orbite » de La Comète : grâce à l'ouverture des ateliers, les visiteur.se.s déambulent dans le lieu à la rencontre des occupant.e.s, et s'essayent à leurs techniques lors d'ateliers. En fil conducteur, les visiteur.se.s sont mené.e.s par une exposition en réalité augmentée, grâce à la collaboration d'une structure du lieu, Ardictive. Muni.e.s d'une tablette numérique, ils.elles peuvent ainsi évoluer devant les œuvres exposées aux murs et découvrir virtuellement d'autres créations des occupant.e.s. Cet événement ouvert au quartier a eu un impact positif auprès de nombreux habitant.e.s curieux.ses venu.e.s découvrir le lieu. Assez vite, des initiatives se sont lancées d'elles-mêmes, comme le marché de créations pour Noël, organisé par les Cométien.e.s pour répondre à un vif intérêt du quartier, très demandeur de ce type d'événement. Des liens se sont aussi tissés avec le Patronage Laïque, structure culturelle située en face de La Comète. Un fort partenariat s'est créé, à l'occasion de plusieurs visites, entre les deux lieux.

Propriétaire
Non communiqué

Commune
Paris 15

Type
Occupation temporaire :
juin 2019-avril 2020

Programme
Bureaux, ateliers

 34 structures

 840 m² occupés

“ Avant d'intégrer La Comète, nous n'avions pas de local dédié pour notre association ASILE. Notre installation nous a permis de nous structurer en ayant nos propres bureaux, dans lesquels nous pouvons programmer des réunions avec nos membres à tout moment en cas d'urgence. Notre association s'occupe principalement de l'accompagnement administratif des réfugié.e.s et des demandeurs d'asile. Au-delà de cet aspect, ce lieu nous a

permis d'organiser des activités socioculturelles telles que des ateliers ou des événements. C'était l'un des aspects sur lequel nous souhaitions nous développer pour aider ce public à sortir de son isolement en partageant des moments conviviaux avec les bénévoles.

Hanna Hermine
ASILE
Structure installée à La Comète

PROJETS PARTENARIAUX DE LIEUX EN FRANCE

En 2018, Plateau Urbain noue un partenariat avec le bailleur social Aquitanis, office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, pour l'accompagner dans le développement de projets d'occupation temporaire. Trois lieux, Les Aubiers, Ikébana et Le Bocal ont pu ainsi ouvrir leurs portes à Bordeaux, ce qui permet de soutenir l'activité de structures du secteur de la culture et de l'artisanat, mais aussi des organismes impliqués dans les champs sociaux et éducatifs.

Les Aubiers

Ancien centre de formation, depuis janvier 2019, le lieu, en plein cœur de ce quartier d'habitations populaire, est fréquenté quotidiennement par une quarantaine de personnes. Le centre de formation Simplon y installe son premier espace de formation aux métiers du numérique, Unis-Cité (association de promotion et d'accompagnement des services civiques) y accueille quotidiennement une quinzaine de jeunes adultes. À l'étage, sont installées de petites structures, artisans et associations culturelles implantés localement. En partenariat avec la collectivité, un travail sur une réhabilitation complète des lieux est engagé avec l'agence d'architecture Chloé Bodard, l'intention étant de pérenniser ce lieu avec un loyer à bas coût et une mutualisation des espaces en fonction des temps de la journée.

Propriétaires
Aquitanis, OPH de Métropole de Bordeaux

Gestion
Aquitanis

Commune
Bordeaux

Type
Occupation temporaire : octobre 2018-octobre 2020

Programme
Activités professionnelles solidaires

 10 structures

 440 m² occupés

Ikébana

Ce nouveau lieu, situé dans un quartier en fin de programme de renouvellement urbain, sur la rive droite de Bordeaux, est inauguré en novembre 2019 après une longue phase d'échange et d'implication des occupant.e.s dans la réalisation des travaux de cloisonnement d'un grand open space. Quatre structures sont installées dans ce site de 200 m². Les activités sont diverses et les occupant.e.s partagent l'envie de créer un espace convivial, ouvert aux habitant.e.s, et de proposer ponctuellement des actions dans le quartier.

Propriétaires
Aquitanis, OPH de Métropole de Bordeaux

Gestion
Aquitanis

Commune
Bordeaux

Type
Occupation temporaire : mai 2019-mai 2021

Programme
Activités solidaires, bureaux flexibles

 4 structures

 200 m² occupés

Le Bocal

Le Bocal accueille 24 structures, soit une quarantaine de personnes sur les cinq étages de ce bâtiment bourgeois du centre-ville. Les deux boutiques situées en rez-de-chaussée offrent une vitrine pour les activités des structures et permettent d'organiser régulièrement des événements divers (marchés, concerts acoustiques, expositions, etc.). Le partenariat avec Nexity Patrimoine, qui a mis à disposition le bâtiment du Bocal, a permis d'achever le projet d'occupation temporaire en récupérant et réemployant les matériaux grâce à l'action d'un des occupants du Bocal, le collectif CANCAN. Le bilan partagé à l'occasion de la soirée de clôture organisée le 14 octobre 2019 a permis à l'ensemble des acteur.rice.s présent.e.s de discuter des enjeux et de réitérer leur volonté d'un développement des projets d'occupation temporaire dans la métropole de Bordeaux.



Propriétaires
Aquitanis, OPH de Métropole de Bordeaux

Gestion
Aquitanis

Commune
Bordeaux

Type
Occupation temporaire : octobre 2018-juillet 2019

Programme
Activités solidaires, bureaux flexibles

 24 structures

 2 000 m² occupés

AUTRES PROJETS INITIÉS

L'Apostroff

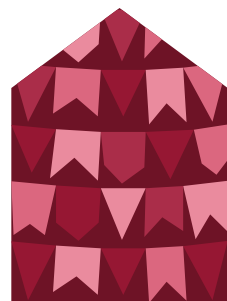
Situé en lieu et place de l'ancien CPAM, le projet a été lancé fin 2019 pour une période de douze mois. La Ville de Malakoff a fait appel à la coopérative pour redonner de la valeur d'usage à l'un de ses bâtiments, en attendant les travaux de remise aux normes. Une fois l'étude technique réalisée, un appel à candidatures a été

rédigé en lien avec la Ville de Malakoff, qui a souhaité que le site accueille en priorité des acteur.rice.s et acteurs du champ culturel et social domicilié.e.s à Malakoff. Début janvier, 31 structures, artistes-peintres plasticien.ne.s, associations, organisations de l'ESS ou jeunes entreprises ont investi le lieu.

Maillet

Située dans la ZAC des Girondins, dans le 7^e arrondissement de Lyon, la halle Maillet (*lire aussi p. 46*), ancienne fumisterie et bâtiment de type industriel, a fait l'objet en décembre 2019 d'un appel à candidatures destiné à des artisans, des associations, des structures de l'ESS,

des jeunes entreprises ou des acteur.rice.s culturel.le.s. L'appel diffusé sur la plateforme de Plateau Urbain a enregistré 64 candidatures : 19 projets se sont installés au printemps 2020 pour une durée de dix-neuf mois.



LIEUX ATYPIQUES POUR DE NOUVEAUX USAGES CULTURELS ET ÉVÉNEMENTIELS

La halle industrielle des Petites Serres, ancien lieu géré par Plateau Urbain dans le 5^e arrondissement de Paris entre 2017 et 2019, les piliers du pont Alexandre III, dans le 8^e, dans lesquels Plateau Urbain a créé avec le Génie d'Alex un centre culturel éphémère en 2017, ou encore le Garage Amelot ont été autant d'espaces atypiques à réinvestir pour Plateau Urbain. Leur typologie propice à des activités événementielles a permis d'accueillir une programmation culturelle et festive ou des manifestations ponctuelles de grande ampleur : des expositions, comme le Off de la Foire internationale d'art contemporain, des défilés pour la Fashion Week ou Paris Face cachée.

Le Garage Amelot

Le Garage Amelot est un ancien atelier Renault, adossé à un parking et couronné par une verrière de la fin du XIX^e siècle. Intervenir sur ce bâtiment complexe pour le remettre en usage a été la première mission de Léonard Faure, responsable du projet au sein du pôle Événementiel de Plateau Urbain. L'exploitation du lieu par l'équipe fait appel à la fois à des compétences techniques, pour ouvrir ce site industriel, et à une démarche de recherche de partenaires pour y organiser des événements.

Dès la fin de l'année 2018, le Garage Amelot renaît de ses cendres et accueille des événements très variés, des défilés lors de la Fashion Week, mais aussi des expositions, shootings ou tournages pour la musique et le cinéma. En parallèle, le Garage Amelot a ouvert ses portes à des événements à destination des résident.e.s du quartier ou des associations. Urgence Homophobie y a notamment tourné son clip de sensibilisation aux droits des personnes LGBTQI+. L'exposition autour du basket, « Trajectoire », a permis à de nombreux riverain.e.s et scolaires de plonger dans le monde du sport, et « Mutatio » leur a fait découvrir l'art contemporain dans un monde en constante transformation. Le bailleur social 3F, propriétaire du site, a également conçu une maison du projet qui a vu le jour grâce à un chantier participatif ouvert à tou.te.s.

Propriétaire
3F

Commune
Paris 11

Type
Occupation temporaire :
juin 2018-octobre 2020

Programme
Événementiel

 **12 000 m²**
occupés



LA VIE DES LIEUX

Depuis sa création, la coopérative Plateau Urbain adopte une démarche de programmation ouverte, ne ciblant pas une activité précise, pour tous les lieux qu'elle accompagne et fait émerger. Cette méthode, qui privilégie la construction du projet, son identité et sa programmation par les acteur.rice.s locaux.les et les occupant.e.s du lieu, aboutit à la formation d'écosystèmes très riches et variés, mêlant un grand nombre de secteurs d'activité et des publics d'horizons différents. Néanmoins, certains sont davantage représentés. On retrouve notamment le secteur des arts, spectacles et activités récréatives, suivi de près par des activités en lien avec la santé et l'action sociale, l'enseignement, l'artisanat, mais aussi l'industrie créative. En cela, l'une des missions principales du projet – servir la création sous toutes ses formes – est toujours et encore une base solide de l'action globale de la coopérative. Grâce à la grande diversité des profils, des métiers et des domaines d'activité qui composent les différents projets, il n'est pas rare que se créent spontanément entre les structures des collaborations durant l'occupation et qui perdurent souvent au-delà du projet. Pour faciliter la collaboration et les échanges entre les occupant.e.s, de nombreux rendez-vous sont organisés :

- des réunions mensuelles pour traiter des questions quotidiennes (courrier, poubelles...);
- des réunions thématiques pour réfléchir ensemble au projet et au lieu (aménagement des espaces communs, nom du lieu, identité visuelle, signalétique, programmation interne et externe, collaborations...);
- des portes ouvertes et/ou des marchés de créateurs ;
- des ateliers de construction, de sensibilisation, d'entraide entre structures ;
- des moments festifs et conviviaux : petits-déjeuners, apéritifs, soirées, vernissages... organisés aussi bien par Plateau Urbain que par les occupant.e.s eux-mêmes.

La façon dont Plateau Urbain envisage le projet d'occupation temporaire sous la houlette du/de la responsable de site, garant.e du bon déroulement du projet, donne une place importante aux structures installées qui sont des partenaires avec qui construire et animer les lieux. Chaque projet a ainsi son identité, sa façon d'aménager l'espace, son mode de gouvernance, son histoire façonnée par les occupant.e.s qui s'y sont investi.e.s durant la durée du projet.

“ J'ai le sentiment de vivre quelque chose d'assez exceptionnel. Les Cinq Toits est un lieu particulier, on sent qu'il y a une émulation de l'équipe qui se fait au fil du temps, avec des amitiés, des liens que je n'imaginais pas forcément au départ. La façon dont il est organisé amène à cela, on a envie de s'aider. C'est une forme d'expérience qui conduit à une certaine générosité. C'est une belle aventure, c'est certain.

François Schoewbel | Sculpteur bois métal | Structure installée aux Cinq Toits

“ C'est un cadeau absolument magnifique que Plateau Urbain fait avec ces projets temporaires. Intégrer un lieu comme La Comète permet de se booster les uns les autres, de se donner des idées, de se stimuler. On assiste à une véritable émulation grâce à la diversité des profils et de tant de talents artistiques, c'est vraiment extraordinaire. Et puis on a de la place pour travailler, c'est magique ! En tout cas, l'osmose est telle à La Comète que c'est certain, on ne va pas se lâcher. Les habitant.e.s de La Comète sont comme une famille. On a tant partagé, un vrai lien s'est créé.

Isabelle Hannebicque | Artiste du végétal | Structure installée à La Comète



« Climax de la vie des lieux Plateau Urbain », la soirée annuelle programmée début 2020 a été l'occasion de donner à voir toute la richesse des profils, des activités et des talents que l'on trouve au sein des lieux temporaires. Elle s'est passée sur le site atypique qu'est le Garage Amelot. Les occupant.e.s des lieux n'ont pas seulement participé à l'événement le jour J mais l'ont conçu en lien avec l'équipe de Plateau Urbain. Au final, 70 personnes se sont mobilisées pour l'organisation de cet événement, qui a accueilli plus de 600 invités qui ont pu admirer le travail de 24 artistes exposant.e.s, assister au défilé de mode de huit créateur.rice.s textiles, découvrir trois performances et profiter des propositions culinaires de trois traiteurs occupant des lieux de la coopérative. En milieu de soirée, les célèbres Kacekode, groupe de musique qui s'est formé aux Grands Voisins, se sont produits sur la scène centrale, faisant découvrir leur dernière création musicale. Et pour clore en beauté cette soirée, plusieurs collectifs de Roller Dance ont offert une performance mémorable.

“ L'organisation s'est faite avec un fort esprit de collectif, en consultant les occupant.e.s avec la création de comités de programmation pour faire valoir les champs d'expertise de chacun.e. Les comités de programmation étaient ouverts et les comptes-rendus de réunions accessibles à tou.te.s. La parole et l'avis de chacun.e étaient écoutés.

Cet événement prônait le faire ensemble tout en exprimant son individualité. Il fallait donc sentir cette dynamique en amont, montrer la diversité collective. C'était un événement par les occupant.e.s pour les occupant.e.s, et pour tout le monde !

Hamelle Hamzaoui
Responsable de site, coordinatrice
et directrice artistique de la soirée annuelle
de Plateau Urbain
Lieu : IGOR



ŒUVRER POUR RENDRE LA VILLE PLUS INCLUSIVE

Les missions de conseil et d'accompagnement assurées par le pôle Études de Plateau Urbain interviennent à des étapes diverses de la conception des projets urbains, d'occupation temporaire et de lieux aux périmètres variés. Certaines études accompagnent des programmes en définissant la planification et les modalités d'occupation d'un lieu. D'autres interviennent plus en amont, pour évaluer la pertinence des projets d'occupation temporaire et éclairer leurs conditions de faisabilité. Les membres de la coopérative assurent également des études à la dimension fortement stratégique, appuyant des politiques publiques aux champs d'intervention particulièrement larges.

RÉINVENTER LES MODALITÉS D'ACCOMPAGNEMENT

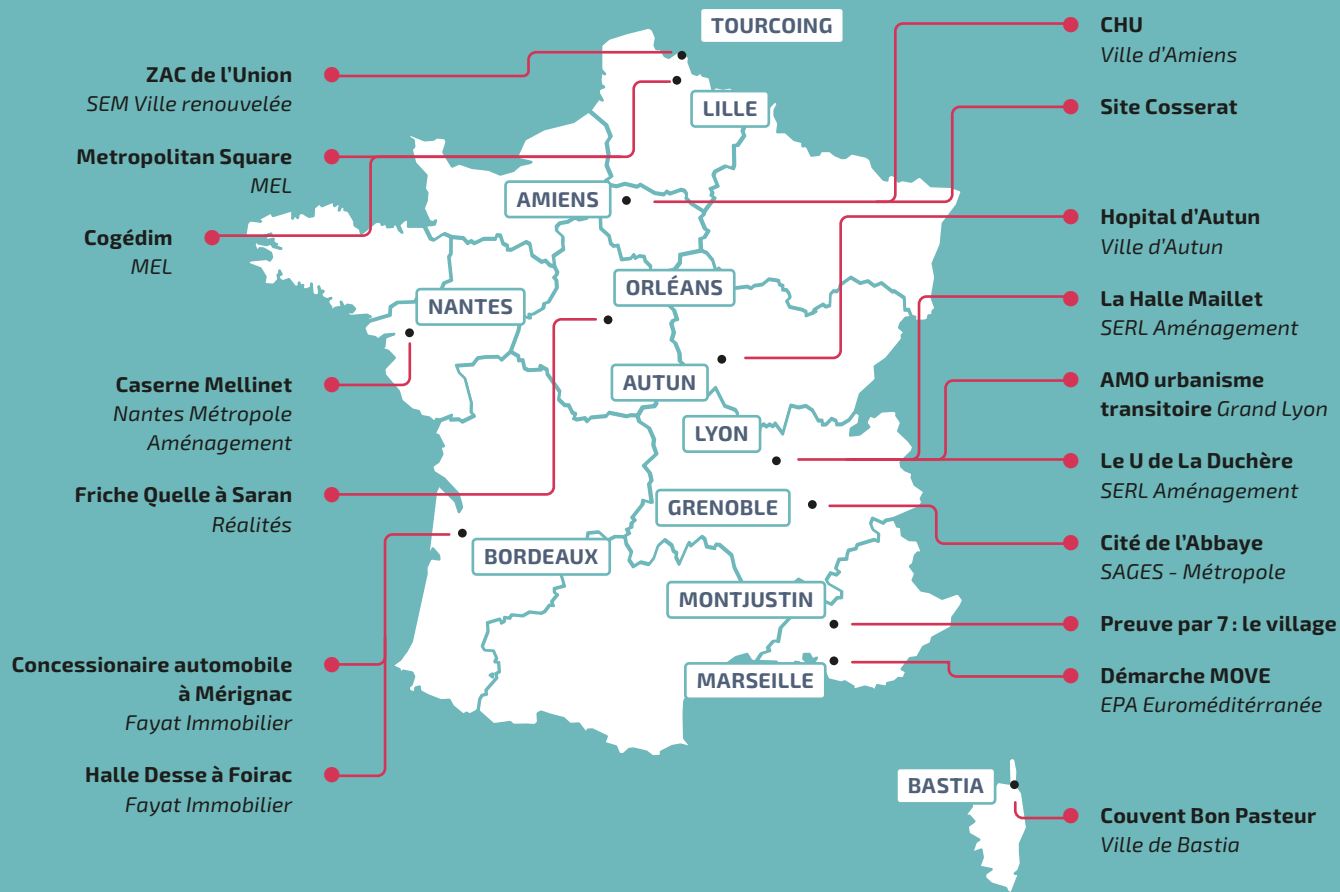
L'activité d'étude et de conseil de la coopérative en 2019 est marquée par un certain nombre d'évolutions significatives qui tendent à confirmer Plateau Urbain comme un acteur majeur de l'accompagnement à la définition et au montage de tiers-lieux. À partir de 2019, Plateau Urbain s'est positionnée sur de nombreuses études en tant que mandataire de groupements, fédérant autour de la coopérative des partenaires

aux compétences spécifiques, en vue de constituer des équipes pluridisciplinaires à même de répondre aux enjeux des territoires. L'élargissement des champs d'intervention du pôle Études passe notamment par la réinvention perpétuelle des modalités d'accompagnement de collectifs, de collectivités et de propriétaires dans leur mise en place de projets d'urbanisme transitoire. La coopérative vient ainsi en soutien à la définition d'un grand

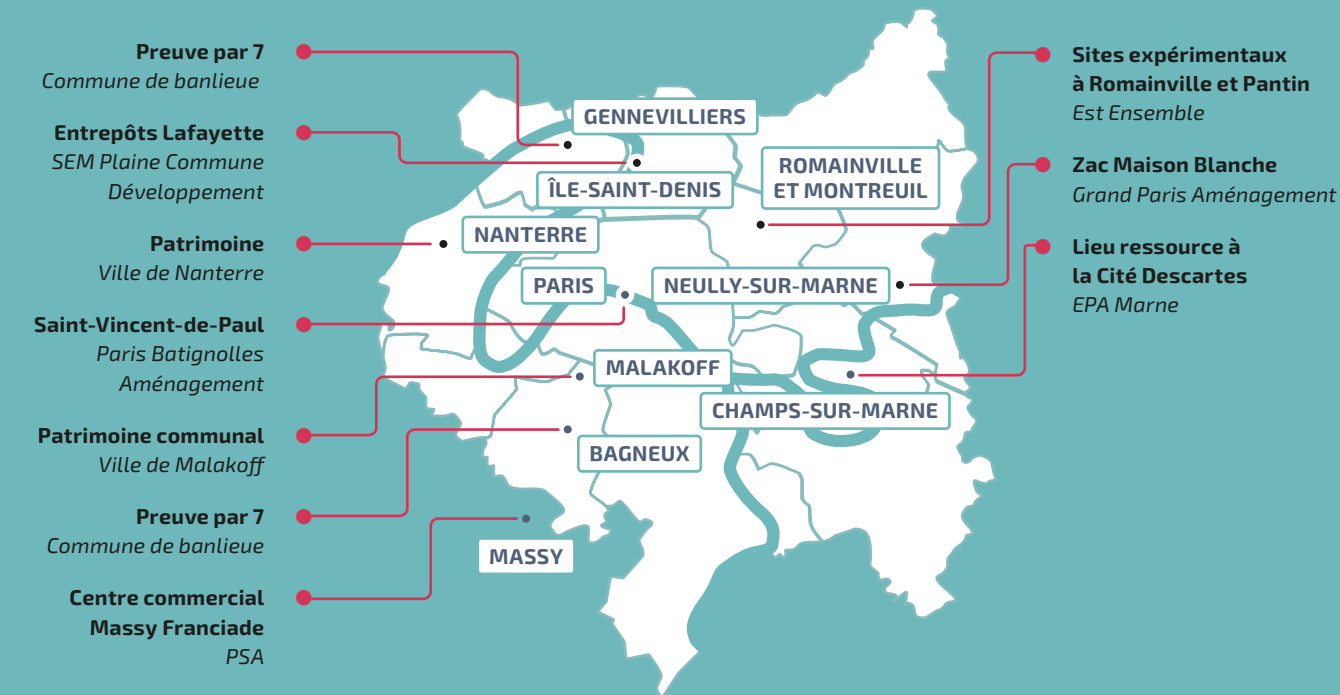
nombre de projets au sein de territoires variés. Adossés à ces nouveaux modèles, des outils d'intervention ont également été élaborés: par exemple, des formats d'ateliers inédits impliquant diverses parties prenantes, des immersions au sein des territoires d'études ou encore un renforcement des partenariats locaux. Le pôle s'est impliqué dans une quinzaine d'études en 2019. Cette année se caractérise avant tout par la montée

en puissance des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, en vue de définir des stratégies d'urbanisme transitoire ainsi que des projets plus expérimentaux ou de grande ampleur, dépassant le périmètre traditionnel des études de faisabilité, comme les projets Inventer Bruneseau et La Preuve par 7.

ÉTUDES ET ACCOMPAGNEMENTS MENÉS EN FRANCE



ÉTUDES ET ACCOMPAGNEMENTS MENÉS EN ÎLE-DE-FRANCE



AUTRES ÉTUDES ET ACCOMPAGNEMENTS

- Toits Temporaires Urbains Caisse des dépôts
- Temp'O Est Ensemble
- Établissements publics territoriaux

ÉTUDES OPÉRATIONNELLES

La Halle Maillet, Lyon 7^e



Commanditaire : SERL aménagement
Mandataire : Plateau Urbain
Partenaires : Intermède, Taverne Gutenberg
Type : étude de faisabilité et mise en place d'une occupation temporaire
Type de territoire : centres métropolitains et zones denses
Localisation : Lyon 7 (69)

Plateau Urbain et le groupe SERL ont commencé leur collaboration en 2017 avec l'étude de faisabilité d'une occupation temporaire du U de La Duchère, dans le 9^e arrondissement de Lyon. Riche de cette première réalisation conjointe, la coopérative souhaite poursuivre son développement à Lyon en partenariat avec SERL, ajustant ses programmes aux enjeux techniques et urbains propres à chaque site. En 2019, dans le cadre du projet urbain de la ZAC des Girondins dans le 7^e arrondissement de Lyon, SERL envisage une occupation temporaire du

site de La Halle Maillet. Située sur l'emprise du futur pôle socioculturel de la ZAC, une occupation de ce bâtiment de typologie industrielle, comprenant une importante hauteur sous-plafond et un étage de bureaux, représente l'opportunité de mettre à disposition des locaux d'activité à des artistes et artisans en forte demande, et de préfigurer ainsi les usages du futur pôle socioculturel. La programmation, élaborée en partenariat avec le groupe SERL, Intermède et la Taverne Gutenberg, participera à l'animation du quartier pendant les travaux en proposant des activités en lien avec les associations et les habitant.e.s.

Ancien concessionnaire automobile, Mérignac

Commanditaire : Fayat Immobilier
Type : étude de faisabilité en vue d'une occupation temporaire
Type de territoire : intermédiaire – banlieues et périphéries de métropole
Localisation : Mérignac (33)

Dans le cadre de l'aménagement du nouveau quartier Marne-Soleil, porté par la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole, le groupe Fayat Immobilier missionne Plateau Urbain pour l'accompagner dans la définition d'un projet d'occupation temporaire d'un ancien concessionnaire automobile à Mérignac. Le modèle proposé par la coopérative, en lien avec le commanditaire, prévoit la mise à disposition des deux bâtiments composant le site à destination notamment d'acteur.rice.s culturel.le.s et artisans.les locaux.les, l'installation d'un café solidaire porté par une structure mérignacaise, ainsi qu'une maison du projet permettant d'assurer le lien du programme d'occupation temporaire avec la transformation du site à venir.

“ L'expérience du bâtiment « U », menée à La Duchère avec Plateau Urbain, nous a convaincu du bien-fondé de l'occupation temporaire dans nos projets, que ce soit pour développer de l'activité économique, tester une programmation dans un quartier de renouvellement urbain ou préfigurer des usages de centralité (comme à la Halle Girondins, Lyon 7^e). La force du partenariat entre le Groupe SERL, aménageur, et Plateau Urbain, c'est que nous sommes des opérationnels complémentaires. Nous, nous avons la maîtrise des sites et la faculté de mobiliser rapidement les acteur.rice.s et partenaires locaux.les (institutionnels, associations de quartier, habitant.e.s, usagers...). Plateau Urbain, lui, possède une force de frappe pour mener une étude de faisabilité technique, juridique et économique d'un projet temporaire global ainsi qu'une vraie valeur ajoutée pour l'animation de communauté.

Anna Sarnier et Laurence Chatillon | Groupe SERL

Démarche MOVE, Marseille

Commanditaire : EPA Euroméditerranée
Mandataire : DVTup
Partenaires : Paris Night Market, L'Effet Urbain, Autenta, Septembre, Cycle Up, Cheval Vert, Benedetto Bufalino, Léonard Matton, Jaune Sardine, Terre Ludique
Type : proposition d'occupation transitoire sur un des sites de l'AMI
Type de territoire : centres métropolitains et zones denses
Localisation : Marseille (13)

Au sein d'un groupement hétéroclite mandaté par DVTup, Plateau Urbain a répondu à l'appel à projets lancé par l'EPA Euroméditerranée en vue d'occuper une ancienne boucherie. La démarche proposée se veut itérative et s'appuie sur la participation des acteur.rice.s locaux.les. Le projet soumis est pluriel : un lieu de vie, animé par des activités économiques diverses (ateliers, espace de coworking, cantine de quartier, pop-up store...), et des animations mises en place pour et par les habitant.e.s afin de comprendre et préfigurer les usages du site.

ÉTUDES PRÉOPÉRATIONNELLES

La Halle Desse, Floirac



Commanditaire : Fayat Immobilier
Partenaire : Palabres
Type : étude de faisabilité en vue d'une occupation transitoire
Type de territoire : intermédiaire – banlieues et périphéries de métropole
Localisation : Floirac (33)

En parallèle de la mission à Mérignac, le groupe Fayat Immobilier confie à Plateau Urbain une étude visant à déterminer les conditions permettant d'investir la Halle Desse à Floirac, en vue d'y préfigurer un équipement hybride. Située au cœur du périmètre d'Euratlantique, territoire de la métropole bordelaise de plus de 730 hectares, en complète restructuration, la Halle Desse représente une opportunité majeure pour la mise en place d'un projet d'urbanisme transitoire d'envergure métropolitaine. Après une première analyse technique de l'état de l'édifice, la coopérative se rapproche d'un certain nombre d'acteur.rice.s locaux.les dans l'objectif d'élaborer des scénarios d'occupation portés par les forces vives du territoire.

Friche Quelle, Saran



Commanditaire : groupe Réalités
Partenaire : Palabres
Type : étude de faisabilité
Type de territoire : intermédiaire – banlieues et périphéries de métropole
Localisation : commune de Saran, au nord de la métropole d'Orléans (45)

Le site Quelle, localisé à Saran, au nord de la ville d'Orléans, est vacant depuis une dizaine d'années. Après plusieurs tentatives de projets, de restructurations et d'occupations temporaires, la Métropole d'Orléans souhaite reconvertir ce site, ancien patrimoine industriel et tertiaire de la région Centre. Le groupe Réalités sollicite Plateau Urbain pour une étude de faisabilité d'une occupation temporaire. Un premier volet de l'étude révèle un intérêt de la part de nombreux.les acteur.rice.s à développer de nouveaux lieux de production et de création. L'analyse technique du site, effectuée en collaboration avec l'agence Palabres, aboutit à la proposition d'un scénario d'aménagement d'une partie du rez-de-chaussée pour des espaces de production artisanale, ainsi qu'un espace dédié à l'accueil du public pour des manifestations culturelles.

Occupation transitoire de deux sites expérimentaux sur le territoire d'Est Ensemble



Commanditaire : établissement public territorial (EPT) Est Ensemble
Type : étude de faisabilité
Type de territoire : quartiers prioritaires de la politique de la ville
Localisation : quartier NPNRU Gagarine, à Romainville, et 26, rue du Pré-Saint-Gervais, à Pantin (93)

L'apparition de sites en friche et de locaux inoccupés, provenant d'une intensification des programmes de construction sur le territoire de l'EPT Est Ensemble, engage une réflexion sur la valorisation de ces sites en période intercalaire, afin de générer une valeur ajoutée concrète pour le territoire et sa population. La mission de Plateau Urbain a pour objectif de déterminer des scénarios de développement, d'identifier des porteur.se.s de projet, de calibrer les modalités de gestion, et de caractériser et chiffrer les aménagements nécessaires aux projets transitoires sur deux sites expérimentaux fléchés par le commanditaire. Le premier volet concerne un site dans le quartier prioritaire Gagarine (QPV), à Romainville. Le programme défini pour ce site est une plateforme de réemploi de matériaux. Le second volet concerne la friche du 26, rue du Pré-Saint-Gervais, à Pantin, bande de terrain longiligne délaissée après démolition de maisons insalubres. Un riche et dynamique tissu associatif, actuellement en recherche d'espaces pour renforcer et pérenniser leurs actions, est identifié pour l'animation de ce cœur de quartier en manque d'offre culturelle et commerciale.

Lot Y, un lieu ressource

Commanditaire : EPA Marne
Mandataire : Anyoji Beltrando
Partenaires : Bruit du Frigo, Université Paris-Est, CPAVM
Type : MOE, volet transitoire – mission d'accompagnement à la définition et au montage d'un lieu ressource
Type de territoire : intermédiaire – banlieues et périphéries de métropole
Localisation : Champs-sur-Marne (93)

Le projet « cœur de campus » de la Cité Descartes émane des ambitions de la COMUE Université Paris-Est et de l'EPA Marne de créer davantage de porosité et d'échanges entre les étudiant.e.s et les salarié.e.s des différents établissements académiques du campus. Dans le cadre des transformations urbaines du territoire de Champs-sur-Marne, avec notamment l'arrivée de la gare du Grand Paris Express, un projet d'urbanisme transitoire vise à tester des usages pour les espaces publics, anticiper les flux à venir, et ainsi accompagner la transformation du site en lieu vivant, ouvert et paysager. Plusieurs dispositifs, dont un container café-bar, doivent participer au dynamisme d'un site aujourd'hui peu valorisé. Le café-bar et sa terrasse aménagée ont pour vocation d'offrir la possibilité au public de la Cité Descartes de se restaurer, de boire un café, d'assister à des événements culturels et de se rencontrer au cœur du campus. Le dispositif soutient également le développement de projets associatifs et culturels du campus, tels que « l-site Future », dont les membres assureront une partie de la programmation.

Activation de l'hôpital Saint-Gabriel d'Autun



Commanditaire : Ville d'Autun
Partenaire : Palabres
Type : accompagnement stratégique à la définition d'un tiers-lieu
Type de territoire : villes moyennes
Localisation : Autun (71)

Inspiré par le projet des Grands Voisins, le maire de la ville d'Autun souhaite créer le site des Petits Voisins. Plateau Urbain est mandaté pour définir les potentiels d'usages transitoires ou temporaires de l'ancien hôpital Saint-Gabriel, en lien avec le programme Action cœur de ville et les porteur.se.s d'initiatives locales. En 2019, Plateau Urbain finalise cette étude commencée en 2018 en analysant la faisabilité de trois scénarios d'occupation : un projet intercalaire préfigurant un programme immobilier pérenne, un projet tout équipement et un projet mixte alliant un volet solidaire et un volet privé. Pour chacun de ces scénarios, Plateau Urbain renseigne la Ville sur la programmation, le montage et les modèles économiques possibles.

Le couvent du Bon Pasteur, Bastia



Commanditaire : Ville de Bastia
Type : accompagnement à la définition et à la mise en place d'une occupation transitoire
Type de territoire : quartiers prioritaires de la politique de la ville
Localisation : Bastia (20)

L'appel à manifestation d'intérêt « Réinventons nos cœurs de ville », lancé en juillet 2019 sur le périmètre du Bon Pasteur Saint Nom de Marie, vise à apporter des projets immobiliers directement opérationnels, en accord avec les orientations de la convention-cadre Action cœur de ville. Dans une volonté de réanimer le lieu avant la mise en place opérationnelle du programme de requalification – dont les lauréats de l'appel à projets Action cœur de ville seront désignés en juin 2020 –, Bastia souhaite réfléchir à une occupation temporaire du site, en vue de redonner un usage au bâtiment patrimonial pendant la période intercalaire avant travaux. Plateau Urbain propose de mettre au service de la Ville sa double expertise de conduite d'études de faisabilité, et de montage et de gestion d'occupation temporaire, afin d'accompagner la collectivité jusqu'à l'installation des futur.e.s occupant.e.s du Bon Pasteur.

DÉFINIR DES STRATÉGIES TERRITORIALES D'URBANISME TRANSITOIRE

Assistance à maîtrise d'ouvrage urbanisme transitoire dans la Métropole de Lyon

Commanditaire : Métropole de Lyon

Mandataire : Intermède

Partenaires : Qualiconsult, SOLIHA, Etic, Sport dans la Ville, Maison G, Étienne Régent architecte, Ingérop

Type : AMO pour la mise en œuvre de projets pilotes d'occupation temporaire/d'urbanisme transitoire dans la métropole de Lyon

Type de territoire : centres métropolitains et zones denses

Localisation : Métropole de Lyon (69)

La métropole lyonnaise a pour ambition de dépasser les premières expérimentations d'occupation temporaire et de changer d'échelle dans sa stratégie d'urbanisme transitoire. L'accompagnement d'une dizaine de sites répartis dans la métropole, aux typologies diverses, relève d'une expérimentation conduite au niveau métropolitain. Celle-ci doit s'accompagner d'une évaluation des impacts et des intérêts de ce type de projet par « le faire » et l'apprentissage collectif, permettre une montée en compétences et un gain d'autonomie pour les acteur.rice.s impliqué.e.s. L'expérimentation doit également ouvrir sur la définition d'une stratégie d'urbanisme transitoire métropolitaine et la construction d'un savoir-faire sur le montage de telles opérations. La prise en compte du contexte d'intervention et des besoins locaux constitue le point majeur de la démarche portée par Intermède, en partenariat avec Plateau Urbain pour la mise en œuvre.



Aménagement du secteur pôle gare de Noisy-Champs, Noisy-le-Grand

Commanditaire : département de la Seine-Saint-Denis et la commune de Noisy-le-Grand

Mandataire : Anyoji Beltrando

Groupe : OLM, Bruit du Frigo, studio Vicarini, Filigrane, Une autre ville, Amoès, Ingetec, AGDT, Plateau Urbain

Type : mission de maîtrise d'œuvre urbaine pour l'aménagement du secteur pôle gare de Noisy-Champs

Type de territoire : intermédiaire – banlieues et périphéries de métropole

Localisation : Noisy-le-Grand (93)

Dans le cadre d'une mission de maîtrise d'œuvre urbaine sur le secteur où sera implantée une gare qui accueillera le Grand Paris Express à partir de 2025, représentant un levier pour l'attractivité et le développement du territoire, Plateau Urbain intègre le groupement mandaté par l'agence Anyoji Beltrando. Dans l'objectif de créer un secteur animé, Plateau Urbain sera force de proposition avec la mise en place d'outils permettant l'attractivité de structures innovantes et la valorisation des différents lieux d'activité, en prenant en compte le phasage complexe des travaux. Il s'agit notamment de faire revivre la dynamique de rez-de-chaussée actifs afin de diminuer la vacance, parfois de longue durée, qui suit la fin des chantiers, en réfléchissant à un système de péréquation à différentes échelles (la ZAC, l'îlot, le bâtiment) et en intégrant les modalités de gestion à venir.



© Illustrations : Gaëlle Anastasio

Projet du Bastion de Bercy

Commanditaire : association Aurore

Type : montage du projet et mise en œuvre de l'appel à candidatures

Type de territoire : métropole

Localisation : Paris 12^e (75)

Au printemps 2019, l'association Aurore a fait appel à Plateau Urbain pour occuper les rez-de-chaussée du CHU Bastion de Bercy dans le 12^e pendant cinq ans. Plus de 300 personnes, dont des familles, résident dans ces immeubles modernes installés sur les maréchaux depuis 2017. Parmi les actions menées par l'équipe de 38 salarié.e.s, peuvent être cités : l'ouverture sur la ville au travers d'une programmation culturelle (spectacles, conférences, fêtes) et un engagement environnemental fort autour du jardin.

L'association Aurore a naturellement contacté Plateau Urbain afin d'utiliser la plateforme et d'être conseillée. Grâce à un partenariat de proximité, ce sont six espaces de 19 m² qui ont été mis à disposition de structures associatives dans les secteurs de l'audiovisuel, l'insertion, la culture, l'environnement et la solidarité.

ZAC Clause-Bois Badeau, secteur parc Sorbier, Brétigny-sur-Orge

Commanditaire : SORGEM

Mandataire : Altarea Cogedim

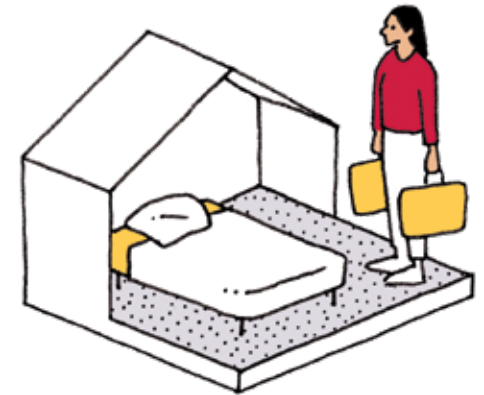
Partenaires : A+ Architecture, Emmanuelle Colboc et associés, Fres Architectes, Elisabeth Veit, Vizea, Chorème, BTP Ingenierie Solutions

Type : accompagnement à la définition d'un projet d'urbanisme transitoire

Type de territoire : banlieues et périphéries de métropole

Localisation : Brétigny-sur-Orge (91)

Au côté notamment d'un consortium de quatre agences d'architecture et du promoteur Altarea Cogedim, Plateau Urbain s'est positionnée sur l'ambitieux projet d'éco-quartier Clause-Bois Badeau à Brétigny-sur-Orge. L'aménagement du secteur du parc Sorbier est l'occasion de repenser la manière dont la libération de certains bâtiments en vue de leur démolition peut alimenter les réflexions sur la conception du quartier. Dans ce contexte d'importantes mutations territoriales, la réutilisation de bâtiments vacants à travers des projets d'urbanisme transitoire pourrait impulser de nouvelles dynamiques et enrichir la fabrique urbaine tournée vers la réhabilitation et la valorisation du patrimoine agricole et industriel brétignolais.



Projet du Refuge

Commanditaire : La Mie de Pain

Type : montage du projet et mise en œuvre de l'appel à candidatures

Type de territoire : métropole

Localisation : Paris 13^e (75)

Les Œuvres de la Mie de Pain est un acteur historique du travail social du 13^e arrondissement de Paris, qui souhaite favoriser la mixité des usages et s'ouvrir davantage au quartier. Le Refuge, situé dans le quartier de la Butte aux Cailles, rassemble un centre d'hébergement d'urgence (CHU) de 460 places, une cantine proposant 800 repas par jour et un chantier d'insertion dans un bâtiment en partie disponible.

Le Refuge remplit tous les critères du bâtiment idéal selon Plateau Urbain : de taille modeste, avec un espace extérieur et une mixité d'usagers. Il est en effet possible pour les occupant.e.s de participer à la vie du site avec des bénévoles auprès des personnes accueillies pour les cours de français, le service à la cantine ou l'animation de la cafétéria (espace partagé avec les résident.e.s où se trouvent une bibliothèque, un baby-foot, un espace détente...).

Les Œuvres de la Mie de Pain a fait appel à Plateau Urbain pour activer le bâtiment. L'équipe de l'association a été accompagnée pour le montage du projet et la mise en œuvre de l'appel à candidatures. Pour ce faire, Plateau Urbain a transmis ses outils méthodologiques et financiers pour la préparation et l'accueil des structures. Un appel à candidatures a été lancé en novembre 2019 et les occupant.e.s se sont installé.e.s en janvier 2020. Au total, ce sont 15 lots qui ont été attribués à huit structures sur deux étages pour dix-huit mois renouvelables.



DÉVELOPPER DES PROJETS EXPÉRIMENTAUX

Plateau Urbain poursuit le développement de projets – opérationnels, de recherche ou de coopération – portés vers l'expérimentation. Il s'agit d'explorer de nouvelles méthodes de montage, mais aussi de gestion et d'animation de lieux, de requestionner la place de ces projets dans la production urbaine, de diffuser un plaidoyer pour inscrire le non-marchand dans la programmation de la ville, et défendre une approche de celle-ci qui ne dépende pas uniquement de l'accès au marché immobilier. La coopérative réfléchit également aux valeurs créées par les projets immobiliers hybrides afin de les appréhender sous d'autres dimensions que le seul spectre économique.

LA PREUVE PAR 7

La Preuve par 7 est une démarche expérimentale d'urbanisme et d'architecture portée par l'association Notre Atelier Commun créée par Patrick Bouchain, Plateau Urbain et l'agence Palabres, qui travaillent avec des porteur.se.s de projets urbains, d'équipements, d'habitat, en cours de développement à travers la France, à sept échelles territoriales : un village, un bourg, une ville moyenne, des territoires métropolitains, une métropole, un équipement structurant et un territoire d'outre-mer. L'objectif est de promouvoir le recours à la programmation ouverte ; de dessiner de nouvelles manières de construire la ville collectivement, au-delà du tandem élu-technicien ; de promouvoir une réflexion ancrée dans la pratique quotidienne du terrain ; et de revendiquer un droit à l'expérimentation par les montages et les usages. En 2019, l'expérimentation a pris de l'ampleur avec l'ouverture des premières permanences territoriales à Orléans, Gennevilliers, Bagneux, Chiconi et Lunel, la création d'une chaire universitaire et l'organisation de journées d'études.

FAIRE

Orléans



Au nord-est d'Orléans, sur l'ancien terrain militaire des Groues, la Métropole souhaite aménager un quartier durable. C'est l'occasion de mettre à l'épreuve les critères de durabilité, en y imaginant un lieu de vie. En posant cet objectif, le pari est fait que le présent – la friche, sa végétation, ses usages, les liens avec ses voisin.e.s – est appelé à jouer un rôle dans l'avenir. Comment prendre alors en compte ces aspects ? Et avec quels critères ? Comment intégrer une démarche de programmation ouverte dans les procédures et dans les plans ?

Après plusieurs mois de réflexion entre les équipes de la Métropole d'Orléans et de La Preuve par 7, une première journée de travail et d'ouverture du site a lieu le 23 avril 2019. La permanence de la Maison rouge ouvre ses portes le 1^{er} octobre 2019 avec Clémentine Riera, architecte en résidence.

Gennevilliers



À Gennevilliers, La Preuve par 7 accompagne les élus et les acteur.rice.s locaux.les pour redonner vie à la Halle des Grésillons, restée vide depuis les années 1980. Le site pâtit d'un manque d'animation des rez-de-chaussée de la place du quartier, et du manque de lisibilité de fonctionnement et d'ouverture de l'îlot. Fédérant un ensemble d'acteur.rice.s à l'échelle d'un quartier, une première boutique est transformée en maison de projets dès février 2019, accueillant une permanence architecturale. La Preuve par 7 propose une méthode pour identifier le potentiel et les moyens pour y parvenir, avec les habitant.e.s, les usagers, le Théâtre de Gennevilliers (T2G) et le bailleur social propriétaire d'une partie de l'îlot. Une occupation de trois ans démarre en mars 2019, avec en première ligne de mire l'organisation d'un événement déclencheur : l'exposition « Trésors de banlieue », dévoilant les fonds artistiques, parfois non exposés, de nombreuses villes de banlieues franciliennes. La halle est alors rénovée à cette occasion et des conteneurs, provenant du port de Gennevilliers, sont installés pour présenter les œuvres. Favorisant les acteur.rice.s locaux.les, notamment dans le secteur de l'alimentation, la ville souhaite développer un pôle alimentaire sur ce site. La permanence architecturale et les prochaines occupations de la halle vont permettre d'imaginer, pas à pas, le futur de celle-ci mais aussi de l'îlot entier.

Lunel



À Lunel, dans l'Hérault, La Preuve par 7, en partenariat avec la SNCF, interroge l'échelle du bâtiment public désaffecté en investissant une gare à l'abandon, comme il en existe tant sur tout le territoire. L'ancienne gare de Lunel permet de tester la transformation de ce patrimoine ferroviaire en bien commun, véritable lieu de vie et d'expérimentation, grâce aux méthodes de la programmation ouverte et de la permanence territoriale.

Bagneux



Sur la colline des Mathurins, un nouveau quartier est en cours d'aménagement à l'emplacement d'un terrain militaire et d'anciennes carrières, pour y accueillir sur 16 hectares plus de 6 000 habitant.e.s, des activités, des espaces naturels, et un lycée d'enseignement général attendu de longue date par la commune. La Ville et la Région prévoient l'implantation d'un lycée unique, par ses filières et son environnement, au cœur d'un territoire aux populations modestes. L'idée est alors d'ouvrir l'établissement dès à présent afin d'inventer de nouvelles manières d'acquérir, de partager et de transmettre des connaissances avant son inauguration officielle. La Preuve par 7, la Ville de Bagneux et Le Plus Petit Cirque du Monde transforment l'exercice de la construction d'un équipement scolaire en un chantier expérimental ouvert. Ils se sont installés sur le site même du chantier depuis juin 2019, et ateliers, conférences et explorations sont menés tambour battant pour construire progressivement ce « tiers-lieu des savoirs ».

Chiconi



Sur la côte ouest de Mayotte, La Preuve par 7 accompagne la Ville de Chiconi, avec la direction des Affaires culturelles de Mayotte et le festival de musique Milatsika, qui se tient depuis de nombreuses années à Chiconi, pour préfigurer la création, dans cette commune surnommée « la capitale de l'ambiance », d'un lieu culturel dédié à la danse et à la musique. Depuis octobre 2019, La Preuve par 7 investit ainsi le bâtiment de la MJC, quasiment abandonné, pour y installer la permanence du projet et accueillir associations et artistes dans des salles communes et des studios de répétition, et de nombreuses manifestations culturelles, artistiques et festives – contes, concerts, marchés, festival –, afin d'écrire la programmation du futur lieu grâce à une étude des usages « en action ».

Montjustin et Reillanne

À Montjustin, village de 50 habitants des Alpes-de-Haute-Provence, La Preuve par 7 accompagne les élus dans l'organisation d'une réflexion et d'une conception collective d'un projet de logements communaux. En lien avec l'Agence Concorde et la médiatrice des Nouveaux Commanditaires, Valérie Cudel, les habitant.e.s sont invité.e.s à réfléchir, à l'aide de maquettes, à l'implantation et la volumétrie de nouveaux logements sur la place du village. Le projet questionne les enjeux d'acceptation et la démarche démocratique, liés aux frontières fines entre intérêts publics et personnels qui marquent la fabrique du territoire en milieu rural. À Reillanne, dans le village voisin, La Preuve par 7 questionne également les problématiques de l'intégration de nouveaux programmes et de logements abordables en milieu rural au côté de la Mairie, autour d'un projet de construction d'un écoquartier en centre-bourg.

TRANSMETTRE

La démarche de La Preuve par 7 est motivée par un double objectif : une fois l'expérimentation réalisée, il s'agit de faire jurisprudence et de transmettre – des idées, des méthodes, des outils, une philosophie de projet –, à la fois aux acteur.rice.s public.que.s et privé.e.s, aux institutions, aux professionnels, aux chercheur.se.s et aux étudiant.e.s. L'équipe met ainsi en place des temps forts, sous la forme de journées d'études, de programmes de recherche ou de formation afin de rendre compte des actions expérimentées.

Journées d'études : Bagneux et Gennevilliers

Un temps d'étude et d'échange est organisé deux fois par an avec les participant.e.s aux projets, mais aussi les partenaires institutionnels, les collectivités, les associations, les promoteurs et les acteur.rice.s culturel.le.s. Le 19 juin 2019, à Bagneux, sur la colline des Mathurins, plus de 120 personnes se réunissent lors de trois temps forts autour de questions diverses, telles que la valeur d'échange ou d'usage d'un projet, le patrimoine ou encore la gouvernance.

Les 28 et 29 novembre 2019, à Gennevilliers, dans la Halle des Grésillons et au T2G, plus de 150 personnes

échantent et travaillent lors de tables rondes et de débats organisés par La Preuve par 7. Les participant.e.s abordent les notions de permanences architecturales, de normes juridiques et réglementaires en métropole et outre-mer, ou encore de transmission des savoirs à travers le retour d'expérience de différents projets, tel l'hôtel Pasteur à Rennes.

Chaire partenariale expérimentale « Expérimenter, faire, fabriquer et transmettre, La Preuve par 7 et l'économie circulaire »

Pour La Preuve par 7, les codes et les lois recèlent des marges d'interprétation ouvrant de nombreux possibles. Le permis de faire, c'est l'idée qu'une loi peut être vivante, confrontée à la vie et mise en application comme une jurisprudence pour des cas à venir. Les travaux de la chaire visent à porter le « droit à l'expérimentation » comme objet d'investigation transdisciplinaire et multiscalaire, puis d'expérimenter et de transmettre des pratiques et des retours d'expérience en connectant les mondes de la recherche, de l'enseignement ainsi que les acteur.rice.s des territoires.

Cette chaire est portée par l'ENSA Paris La Villette avec ses partenaires, Hesam Universités, ENSA Belleville et La Preuve par 7.

PRÉFIGURER BRUNESSEAU

Le projet transitoire porté par Plateau Urbain sur le secteur Bruneseau (Paris 13^e) révolutionne le développement urbain classique. Il accorde 1 % du chiffre d'affaires de l'opération immobilière à une phase de préfiguration : le déploiement d'une tour éphémère, de modules et d'espaces publics, l'activation de pieds d'immeubles, la programmation et la production d'animations artistiques et culturelles, ainsi que le montage d'une structure coopérative d'intérêt collectif pour assurer une gouvernance partagée du commun urbain à créer.

Plateau Urbain et ses partenaires, lauréats de l'APUI « Inventer Bruneseau »

En mars 2019, Plateau Urbain, L'Effet urbain, Julien Beller, Palabres, Artistik Rezo et PopSpirit sont désignés lauréats de l'Appel à projets urbains innovants (APUI) « Inventer Bruneseau », lancé par la Semapa et la Ville de Paris en 2017 pour aménager le dernier secteur de la ZAC Paris Rive Gauche. L'équipe gagne au sein du groupement Nouvel R, rassemblant Les Nouveaux Constructeurs, AG Real Estate, Icade, Nexity, Hardel Le Bihan Architectes, Youssef Tohme Architects & Associates, David Adjaye Associates, Buzzo & Spinelli Architecture et Bassinet Turquin Paysage. Le groupement propose de développer un projet de grande ampleur, Bruneseau Seine, de 100 000 m² d'immobilier – bureaux, logements, commerces et activités – entre Paris et Ivry, afin d'améliorer le lien urbain entre les deux villes.

Par son échelle urbaine, sa temporalité longue et ses caractéristiques territoriales, ce projet appelle une démarche de préfiguration que Plateau Urbain et ses partenaires portent dès à présent. Deux ans de consultation, de 2017 à 2019, permettent d'affiner collectivement les contours de cette démarche de préfiguration et de l'inscrire dans une charte inédite signée par les différents membres. Elle décrit les principes et valeurs de la préfiguration, les contours du fonctionnement et, enfin et surtout, le budget qui lui est dédié : le groupement s'engage à la financer durant dix ans à hauteur de 1 % du chiffre d'affaires de l'opération immobilière.

La préfiguration

Zone tampon entre Paris et Ivry, le site du projet est avant tout occupé aujourd'hui par des infrastructures

lourdes de transport : une friche de 4 hectares sous le périphérique sur lesquels se trouve la cité technique et administrative Kagan.

La préfiguration se traduit par différents espaces pour l'expérimentation d'une diversité d'usages qui, à terme, se rassembleront au sein d'un commun urbain, la cité Kagan : associations, salles de préfiguration à usage des habitant.e.s d'Ivry et de Paris et des ouvriers de chantier, hammam, ateliers de fabrication, lieu de rencontres, restaurant temporaire, espace de démonstration d'art, événementiel, festivals, etc.

En 2019, Plateau Urbain et L'Effet urbain copilotent et coordonnent une première phase de développement de la saison 2020-2021 : créer une forte intensité d'usages sous le boulevard Jean-Simon, activer les pieds d'immeuble, animer le quartier, occuper le terrain, « lancer le geste » sous le périphérique.

Aujourd'hui, sont posées les bases de la société coopérative locale qui portera par la suite ce projet. Cette structure pérenne proposera à toutes les parties prenantes locales et institutionnelles, publiques comme privées, de participer à la gestion et l'animation du commun, et plus largement de l'animation du futur quartier Bruneseau Seine.

Le développement du projet et l'activation

En 2019, en étroite collaboration avec ses partenaires, l'ensemble des pôles de Plateau Urbain s'implique dans le développement de ce projet : événementiel, études, communication, gestion.

À titre d'exemple, une démarche expérimentale est définie pour occuper un nouveau type d'immobilier qui sera mis temporairement à disposition de Plateau Urbain : des cellules commerciales livrées avec des aménagements a minima. L'occupation sera précédée d'une phase de coconception des travaux d'aménagement intérieur en partenariat avec les candidat.e.s retenu.e.s qui permettra aussi d'affiner le modèle économique en précisant notamment la consommation en fluides (électricité, eaux) du bâtiment.

En attente de la saison 2020, Atelier 21, premier occupant de l'un des pieds d'immeuble et d'un container, conçoit la programmation de son projet autour des énergies renouvelables.



LES ATELIERS JEAN MOULIN

Les Ateliers Jean Moulin représentent le passage transitoire d'un ancien lycée professionnel à un tiers-lieu ancré dans son territoire. À Plouhinec, dans le Finistère, le programme est engagé pour au moins six ans après un appel à projets lancé par la Région Bretagne, propriétaire du site. Porté par une association d'animation regroupant La Nouvelle Imagerie, Plateau Urbain, la communauté de communes du Cap-Sizun Pointe du Raz et la commune de Plouhinec avec la Région Bretagne, le projet met en valeur des savoirs essentiels pour demain : savoir-faire, savoir-vivre et savoir-être.

Préfigurés depuis juillet 2019, les Ateliers accueillent activités artisanales et artistiques, formation, restauration, hébergement collectif et colocation, boutiques solidaires, espaces communs ouverts aux initiatives et aux événements du territoire. Ils sont une porte d'entrée et un lieu d'accueil pour celles et ceux qui font vivre aujourd'hui le territoire, mais aussi pour celles et ceux qui veulent découvrir autrement le Cap-Sizun : Plateau Urbain y a ainsi tenu son séminaire annuel en septembre 2019.

Portés par une équipe expérimentée nourrie d'un vécu commun aux Grands Voisins (Paris 14^e), les Ateliers sont un laboratoire pour les acteur.rice.s de terrain, qui peuvent y trouver des opportunités et des soutiens inédits ; pour les tiers-lieux du Finistère et d'ailleurs, par son envergure, sa méthode de définition itérative et sa gouvernance coproduite ; pour les collectivités et l'État sur les stratégies de réinvention d'un patrimoine public en zone rurale.

2019 est l'année de la mise en place du projet et des premières actions sur le terrain. Plus de 1000 personnes et une centaine de contributeur.trice.s bénévoles participent à la programmation culturelle (concerts, ateliers), aux rencontres avec le voisinage et aux réunions publiques, sans oublier la permanence tenue par l'équipe de la Nouvelle Imagerie. Ces événements nourrissent le dialogue avec les collectivités et le propriétaire sur la constitution de l'association de projet, l'A3JM. Cette dernière est créée en octobre 2019, avec comme objectif pour début 2020 d'être reconnue Fabrique de territoire par l'Agence nationale de la cohésion des territoires.



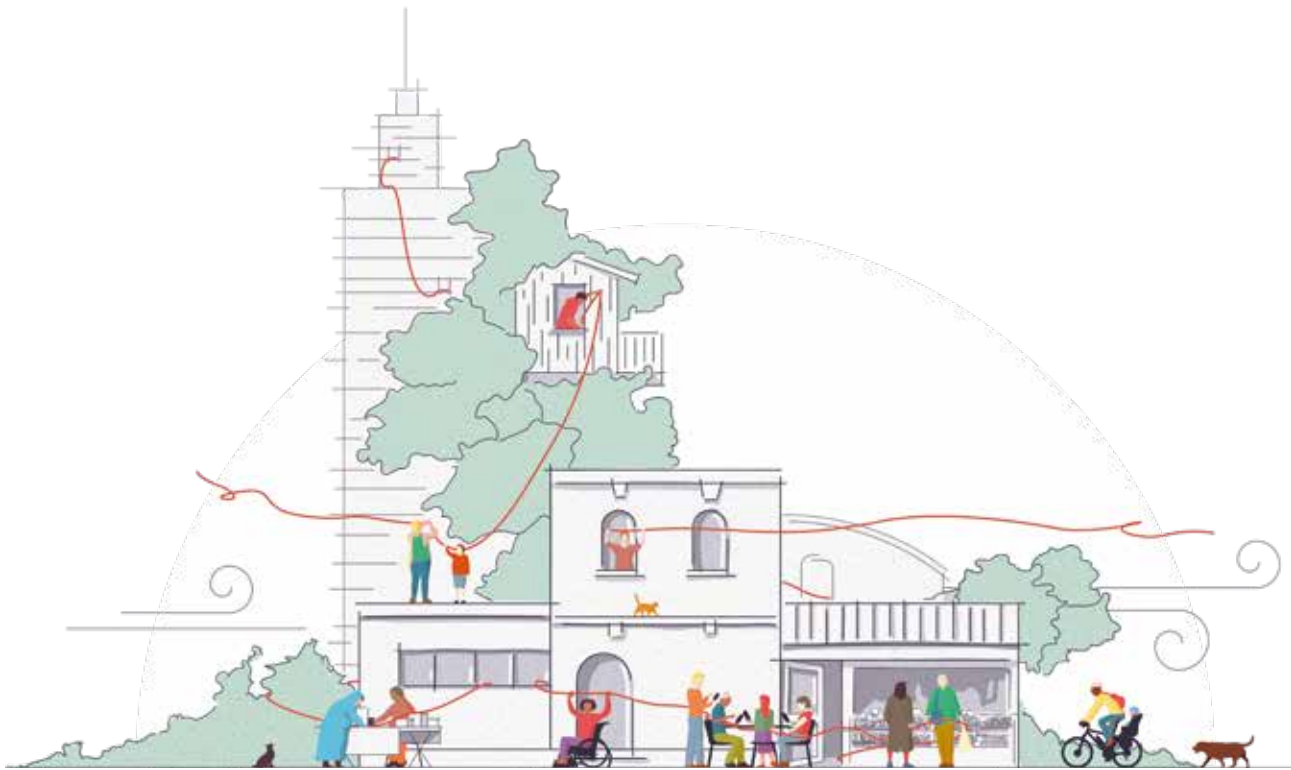
COMMUNE MESURE

Colauréate du prix Pionnier French Impact, la coopérative Plateau Urbain entreprend en juin 2019 la conception et la construction d'un outil d'identification, de mesure et de valorisation des impacts des tiers-lieux et projets immobiliers hybrides. Cette démarche s'appuie sur la création d'un comité scientifique et la consolidation d'un réseau de partenaires, acteur.rice.s du territoire, du monde des tiers-lieux, de l'économie sociale et solidaire et de l'immobilier social et solidaire. L'outil résultant de cette démarche est destiné à être partagé et mis à la disposition de tou.te.s : les porteur.se.s de projet, soucieux.ses de valoriser leurs actions et externalités, les acteurs publics souhaitant définir les besoins de leur territoire, ainsi que les financeurs, privés ou publics, voulant estimer les impacts de leurs investissements. Partant du constat que la mesure d'impacts, telle qu'elle est conçue et mise en œuvre à l'heure actuelle, s'avère souvent peu adaptée aux problématiques et enjeux des porteur.se.s de projets, tant au plan pratique que méthodologique ; les premières étapes du projet ont posé les fondations nécessaires à l'élaboration d'un outil relevant du commun et de l'intérêt général.

Elles comprennent :

- un état de l'art, une revue de la littérature et la création d'une bibliothèque numérique dédiée ;
- l'animation d'une réunion générale du comité des partenaires en juillet 2019, puis de groupes de travail dédiés à des problématiques ciblées ;
- la présentation du projet en colloques et réunions publiques, pour faire connaître la démarche autant que pour l'ouvrir aux acteur.rice.s du territoire ;
- l'élaboration d'une première grille d'indicateurs, dont l'entrée en phase test pour étalonnage et ajustement au début de l'année 2020 ;
- le développement de passerelles et partenariats, affirmant ainsi le caractère ouvert et collaboratif de la démarche.

2020 verra la mise en ligne d'une première version de l'outil de mesure d'impacts, son enrichissement et sa diffusion, tout en poursuivant la logique de construction partenariale qui caractérise le projet.





PROJET ERAPILOTE

Mené par Entremise au Québec, Communa en Belgique et Plateau Urbain en France, Erapilote se conçoit comme la version pilote du projet Erafriche. Son objectif est de créer un programme de mobilité et d'échanges entre praticien.ne.s de l'urbanisme transitoire. Imaginé comme un Erasmus professionnel, il ambitionne de construire des liens forts et durables entre les trois structures à travers la mise en place de binômes de correspondant.e.s interorganisations. Alternant travail commun en situation concrète et tables rondes questionnant leurs pratiques, les voyages visent à faire découvrir aux consœurs et confrères étranger.ère.s d'autres réalités contextuelles. Cette collaboration renforcée enrichira l'autoformation permanente qui guide les pratiques innovantes de chacun.e. En élargissant leur réseau de partenaires de confiance, les acteur.rice.s affirment leur modèle coopératif. Les retours d'expérience sont valorisés dans des espaces de réflexion en vue d'une montée en compétences collective. Ainsi, la mission de plaider pour des villes plus inclusives au niveau international ne pourra être que renforcée. Des réalisations seront envisagées, comme l'organisation de colloques et séminaires ou la création d'une structure dédiée à ce réseau en complément du programme de mobilité professionnelle.

La version pilote de ce programme permet de se projeter en expérimentant la mise en situation. Cette première exploration en conditions réelles conditionne l'écriture

d'une démarche de qualité. Les résultats attendus de ce voyage sont concrets : son objectif est l'écriture du programme Erafriche afin de démarrer une recherche de financement plus importante, notamment par Erasmus+ et sa section « enjeux internationaux stratégiques », et de sceller les bases d'une coopération renforcée à long terme.

Les Québécois d'Erafriche ont accueilli les participant.e.s pour la première partie de ce voyage trinational, sous le thème de la découverte mutuelle. Ont été organisées une visite urbanistique et historique de Montréal et des rencontres d'acteur.rice.s engagé.e.s et curieux.ses de la démarche, notamment autour de tables rondes thématiques. L'aventure s'est poursuivie en Europe, à Bruxelles, grâce à l'accueil de Communa. Au-delà du plaisir de l'équipe de Plateau Urbain de partager ces précieux moments d'escapades professionnelles, les impacts d'Erapilote ont été ressentis dès le retour. Cette année d'échanges a été conclue par une semaine parisienne, en mettant à l'honneur les pôles Études et Développement de Plateau Urbain. Ont été abordés : le « 1 % transitoire » de Bruneseau et son programme de préfiguration ; la mesure d'impacts et les services proposés par le pôle Études ; la permanence architecturale à Gennevilliers ; et la mise en exergue des liens avec le travail social et la rencontre avec l'agence Encore Heureux. Enfin, un plateau radio bilan a conclu cette année de voyages.

BASE COMMUNE

Société foncière à impact social, Base Commune est un projet porté conjointement par Plateau Urbain et le Sens de la Ville. Lauréate de l'appel à manifestation d'intérêts de l'action « Territoires d'innovation de grande ambition (TIGA) » au sein du groupement de la région Île-de-France, Base Commune part d'un double constat : d'une part, une forte demande pour des espaces de travail peu coûteux et une offre insuffisante pour y répondre ; d'autre part, l'émergence d'un immobilier alternatif en rez-de-chaussée, qualifié d'équipements privés d'intérêt collectif. Une offre immobilière devenue incontournable avec la nouvelle génération de cessions foncières : les « réinventer » (réinventer Paris, Inventons la métropole du Grand Paris...).

Base Commune est apparue comme une réponse pertinente concernant :

- le besoin de surfaces peu coûteuses et pérennes ;
- la nécessité de garantir l'exigence d'intérêt collectif dans le temps, du fait d'une lucrativité limitée de

la structure porteuse et d'une gouvernance ouverte sur le quartier, sans mettre en balance l'impact social avec la réalisation d'un important programme immobilier.

Plateau Urbain et le Sens de la Ville ont travaillé ensemble en 2019 sur la construction juridique et financière de Base Commune, en définissant un volet d'investissement, la foncière avec des compétences de commercialisation, gestion et animation, et un volet ingénierie avec les compétences d'études et d'accompagnement aux collectivités, aménageurs, promoteurs ou porteurs de projets.

L'année 2020 permettra à Base Commune, via l'acquisition de rez-de-chaussée, de mettre en relation des porteurs de projets avec des acteur.rice.s en mesure de les accompagner, et de constituer une offre de locaux fondée sur un système de loyer progressif, afin de faire passer les logiques et externalités de l'immobilier solidaire du temporaire au pérenne.

RECHERCHE : MONTAGE ALTERNATIF ET COMMUNS URBAINS

Plateau Urbain a depuis sa création un lien important avec le monde de la recherche, ayant encadré de nombreux.ses étudiant.e.s et déployé des dispositifs de recherche-action ou d'expérimentation afin de questionner les pratiques, les méthodes et les projets d'urbanisme transitoire mis en œuvre. La coopérative met en place en 2019 une Convention industrielle de formation par la recherche (CIFRE) avec la thèse de Fanny Cottet, intitulée « L'immobilier à l'assaut des communs ? Modèles immobiliers alternatifs aux logiques de marché », sous la direction de Natacha Aveline, directrice de recherche au CNRS, et de Juliette Maulat, maîtresse de conférences au sein de l'équipe CRIA de l'UMR Géographie-Cités de Paris I Panthéon-Sorbonne.

L'enjeu de cette recherche est d'analyser l'influence des logiques de marché sur la production urbaine dans l'immobilier tertiaire afin d'en comprendre les méthodes, les acteurs ainsi que les structures qui mettent en œuvre des processus alternatifs en vue d'atténuer ou de maîtriser les effets de ces logiques marchandes.

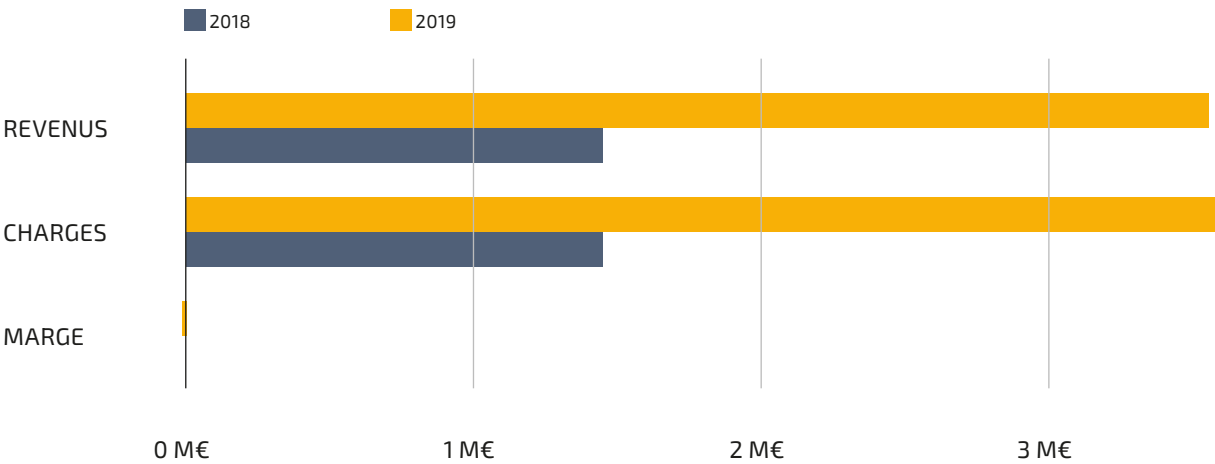
Face aux mouvements de privatisation et de néolibéralisation de la production urbaine, certain.e.s acteur.rice.s mettent en avant la nécessité de réintroduire la notion de communs urbains, afin de construire un immobilier dit « solidaire » ou « accessible ». Cette thèse s'attache ainsi à comprendre les conditions de production d'une offre immobilière alternative à l'immobilier tertiaire traditionnel et de questionner l'accessibilité à travers des tarifs abordables pour une grande diversité de structures économiques et de travailleur.se.s. Cette recherche questionne également les actions des institutions et des acteur.rice.s qui mettent en œuvre cet immobilier tertiaire alternatif afin de comprendre les tensions entre atténuation des logiques de marché et renforcement de celles-ci. L'immobilier alternatif est une pratique qui s'affranchit des codes et des méthodes traditionnelles de l'immobilier tertiaire et de la mise en place des projets urbains. L'enjeu réside dans les interstices qui peuvent exister entre logiques de marché dans la production urbaine tertiaire et création de « communs urbains » sur un principe de propriété collective de ces lieux d'activité.



CONSTRUIRE UN MODÈLE « VERTUEUX »

Plateau Urbain continue depuis 2017 à doubler son revenu tous les ans, tout en assurant un équilibre financier conformément à son modèle économique, dont le but est non lucratif. Les équilibres entre les trois activités génératrices de revenus restent les mêmes, ce qui traduit la capacité de l'organisation à piloter finement son développement au regard des ambitions qui ont été posées fin 2017. L'objectif de croissance a été atteint et la géométrie actuelle de la structure sera poursuivie en 2020, tout en s'efforçant de poursuivre sa volonté prospective et expérimentale.

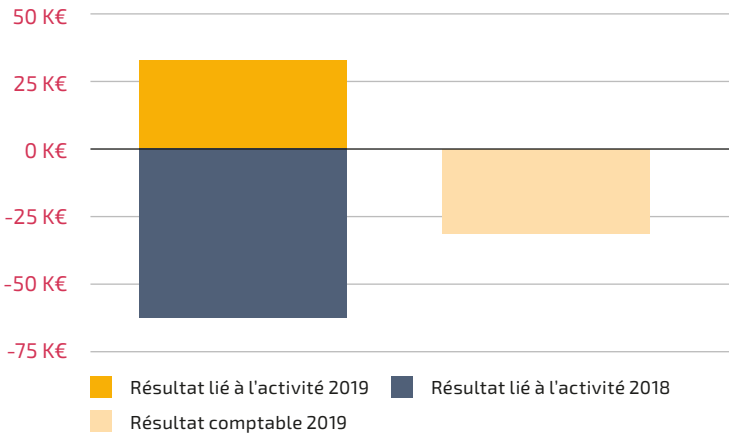
2019, UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE VERS LA MATURITÉ



En 2019, Plateau Urbain a continué sa croissance pour se stabiliser et atteindre une certaine maturité. La coopérative a renforcé son pôle Recherche et Développement afin de pouvoir anticiper son évolution et conserver un pied dans l'expérimentation, tout en consolidant les fonctions support de la structure en vue d'asseoir la solidité de la structure dans le temps. La politique de recours au crédit pour le financement desancements de nouveaux projets d'occupation temporaire a permis de renforcer la trésorerie, mettant ainsi en sécurité les salarié.e.s de la coopérative.

Le revenu de l'année 2019 est de 3,6 millions d'euros, soit une croissance 125 % par rapport à 2018 (1,6 million d'euros), les charges se sont également accrues de 122 % par rapport à l'année précédente. Le résultat net est de -28 600 euros : il est composé d'un résultat positif de 34 000 euros provenant des activités de 2019 et d'un résultat négatif de 62 000 euros provenant du solde des activités 2018.

PART DU RÉSULTAT 2019 VENANT DE L'ACTIVITÉ DE 2018



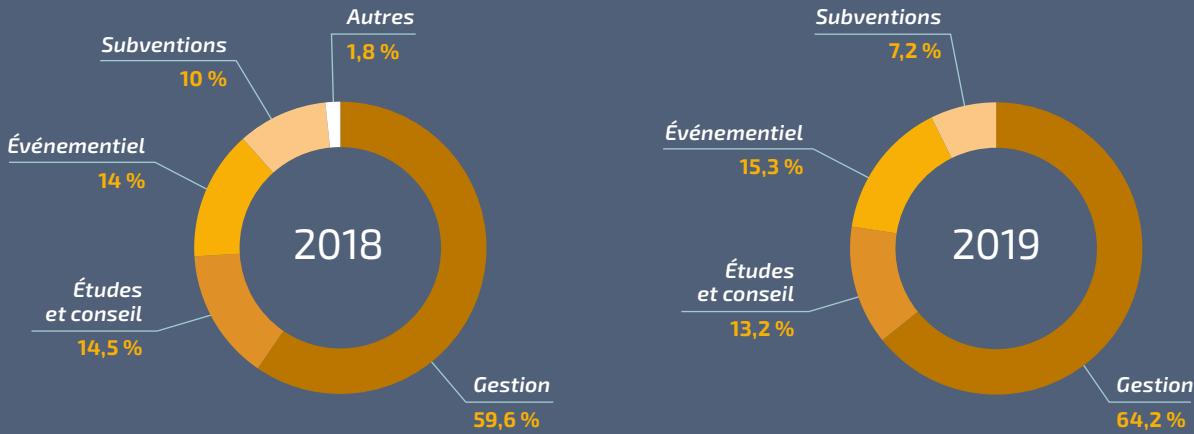
La marge nette reste proche de 0, comme en 2018, avec -0,78 % contre +0,17 % en 2018. Cette tendance reflète le modèle économique global de Plateau Urbain qui vise, en particulier pour la gestion des bâtiments, à couvrir uniquement les charges afin de garantir un accès aux locaux au prix le plus bas possible.

Revenus

La stratégie mise en place en 2018 de se concentrer sur la gestion de bâtiments se confirme nettement dans l'analyse des revenus par pôle d'activité, puisque la part de la gestion dans le revenu global est stable entre 2018 et 2019, passant de 60 à 64 %. Les revenus ont augmenté

en présentant in fine une répartition similaire à l'année précédente, ce qui traduit une certaine maîtrise acquise dans la gestion et la répartition des différents pôles d'activité de Plateau Urbain.

RÉPARTITION DES REVENUS



La gestion, l'activité première de Plateau Urbain

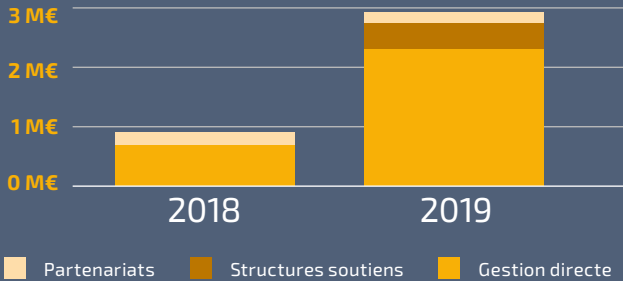
Le revenu lié à la gestion de bâtiments a connu une hausse 142 % entre 2018 et 2019, soit la même croissance qu'entre 2017 et 2018. Cette activité, dont le poids dans le revenu reste le même depuis trois ans, demeure le cœur d'activité de la structure et le moteur principal de sa croissance.

- Trois nouvelles occupations en gestion directe ont vu le jour et sont venues rejoindre les cinq autres bâtiments déjà ouverts.
- Une nouvelle occupation partenariale s'ajoute aux trois autres déjà en cours.

La gestion directe de bâtiment, prise à bail puis sous-location, demeure le cœur d'activité du pôle Gestion. Une nouvelle catégorie d'occupant.e.s a pris une place plus importante dans les montages immobiliers de la coopérative, ce sont les structures dites « soutiens ». Afin de compléter les modèles économiques des bâtiments et de pouvoir financer plus de postes, notamment des fonctions transverses essentielles, Plateau Urbain accueille

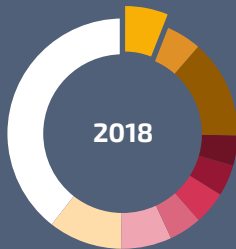
des start-up dans leur phase de croissance à des prix décotés par rapport au marché mais supérieurs au prix des charges. Cette péréquation permet à l'échelle du bâtiment de garantir des prix bas et, à l'échelle de la coopérative, de financer les fonctions support indispensables au bon déroulé des occupations. Ces structures viennent désormais peser à hauteur de 15,8 % dans le revenu du pôle gestion, contre 0,4 % en 2018.

RÉPARTITION DES REVENUS DE GESTION



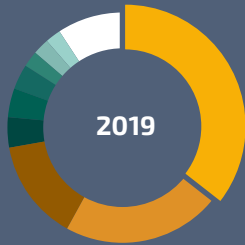
Deux missions qui font doubler le revenu du pôle

- Le pôle Études a été animé essentiellement par deux missions qui représentent 72 % du revenu du pôle et qui sont venu alimenter une croissance de 102 % en un an :
- La Preuve Par 7 qui, derrière sa démarche globale, regroupe une multitude de projets et un travail de coordination ;
 - la préfiguration du projet Bruneseau Seine, y compris sa phase concours
- En 2019, 17 autres missions ont été facturées avec un prix médian de 7 500 euros, contre 4 300 euros en 2018. Cette évolution traduit la capacité du service à se positionner sur des marchés de plus grande envergure et de porter des démarches ou des études de grande ampleur.



REVENUS 2018 : ÉTUDES ET CONSEIL

Bruneseau - part reversée aux partenaires ou finançant des travaux	La Preuve par 7	AAC Les Grands Voisins 2
Bruneseau - part revenant à Plateau Urbain	Tempo Est Ensemble	Toit Temporaire Urbain
	Étude Massy	Autres études (<10 K€)
	Aquitanis	
	Concours MEL	

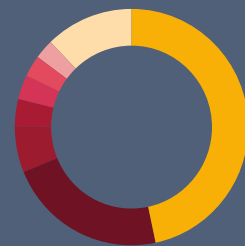


REVENUS 2019 : ÉTUDES ET CONSEIL

Bruneseau - part reversée aux partenaires ou finançant des travaux	La Preuve par 7	Gafarine Montreuil
Bruneseau - part revenant à Plateau Urbain	Autun	Halle Desse
	Espamarne	Autres études (<10K€)
	Saran	
	Fayat	

L'événementiel : un outil de péréquation

L'événementiel prend place dans les lieux qui ne se prêtent pas à des occupations temporaires d'activité ou de logement des plus vulnérables. Au cours de son histoire et au gré des opportunités, la coopérative a développé un vrai savoir-faire dans l'accueil d'événements privés. Les revenus ont augmenté de 144 % entre 2018 et 2019, faisant de 2019 une année assez exceptionnelle. Elle est le reflet de l'arrivée à maturité du projet du Garage Amelot, désormais reconnu par les acteur.ice.s du secteur. Le revenu est généré aux deux tiers par deux événements, ce qui traduit également l'aspect volatile de cette activité.



REVENUS 2019 : ÉVÉNEMENTIEL

Broadwick / Soho Strees Trading	Ma Petite Production / Opel
CIFF	Black Lemon / Givenchy
Brachfeld	Laro
Sources Management	Autres événements (<15K€)

Charges de personnel et évolution 2018-2019

Plateau Urbain a continué sa politique de recrutement pour accompagner sa croissance (les charges se sont accrues de 59 % d'une année à l'autre). Ce sont notamment les fonctions support, de développement et de recherche qui ont été largement renforcées pour répondre à un triple objectif : assurer la montée en puissance de l'activité, définir une assise solide pour le futur de la coopérative, et poursuivre une stratégie prospective pour assurer la résilience de la structure dans le temps.

Une forte augmentation des charges liée à la gestion directe des bâtiments

Les charges de gestion liées aux bâtiments sont passées de 550 000 à 1,75 million d'euros. Cette augmentation a été plus forte que celle associée. Elle s'explique par deux facteurs :

- la prise à bail de bâtiment avec une couverture plus grande des charges du propriétaire (La Pépité) ;
- la montée en puissance du projet de La PADAF.



STRATÉGIE FINANCIÈRE ET MODÈLE ÉCONOMIQUE GLOBAL

Plateau Urbain a cherché depuis 2018 à mettre en sécurité financièrement sa structure. En 2019, cette stratégie s'est traduite par l'arrivée de deux soutiens financiers au sein de la coopérative, afin de renforcer ses fonds propres :

- la MISS, le fonds d'investissement sociale et solidaire de la MAIF ;
- Novaxia, investisseur et développeur immobilier fortement impliqué dans la RSE et la diffusion de l'urbanisme transitoire.

Un partenariat bancaire avec le service ESS de la CEIDF a permis d'assurer le financement du développement des projets d'occupation temporaire sans puiser dans les ressources de la structure : ce recours à la dette de manière mesurée a permis de multiplier par cinq la trésorerie de la coopérative en un an, rendant celle-ci plus solide et résiliente face à une crise.

LES RESSOURCES HUMAINES

Une équipe opérationnelle renforcée

Si 2018 a vu Plateau Urbain renforcer ses compétences en gestion et animation de site, 2019 a surtout été l'occasion de développer les pôles Études, Recherche et Développement ainsi que les fonctions supports. L'objectif : rendre visible la démarche et l'impact de la coopérative, et structurer les pratiques internes.

Plusieurs postes ont ainsi été créés : chargé d'études évaluation impact, chargé de mission d'occupations mixtes, responsable études en CIFRE, responsable ressources humaines, responsable communication, chargée de communication, coordinatrice du pôle gestion et chargée de gestion administrative et comptable.

Politique salariale

- En janvier 2019, une hausse collective des salaires de 10 à 15 % a été enregistrée :
- le salaire moyen = 2 340 euros brut/mois ;
 - le salaire médian = 2 370 euros brut/mois ;
 - l'écart entre le salaire le plus haut et le salaire le plus bas est de l'ordre de 1,99.

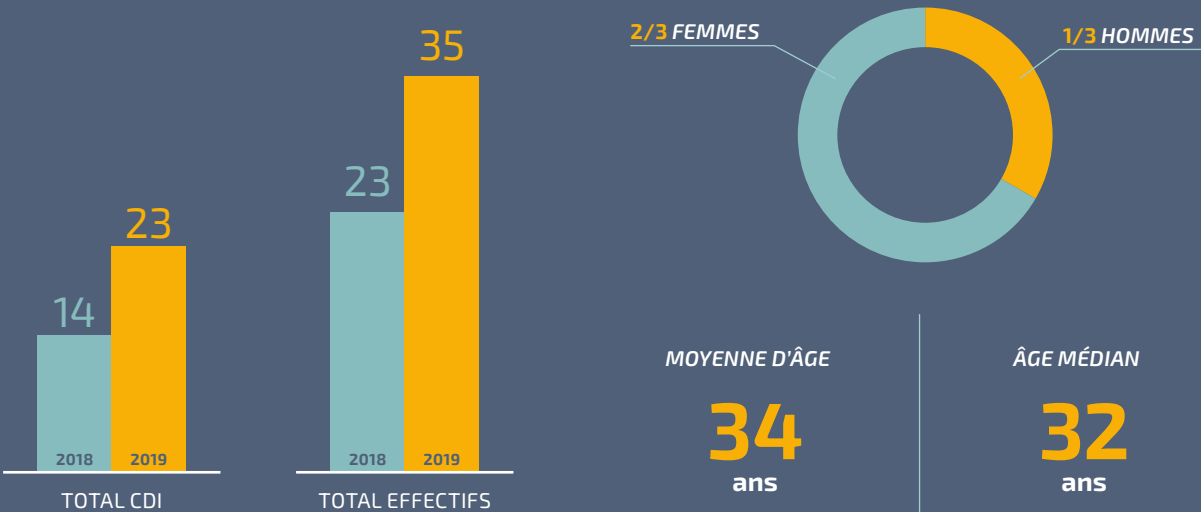
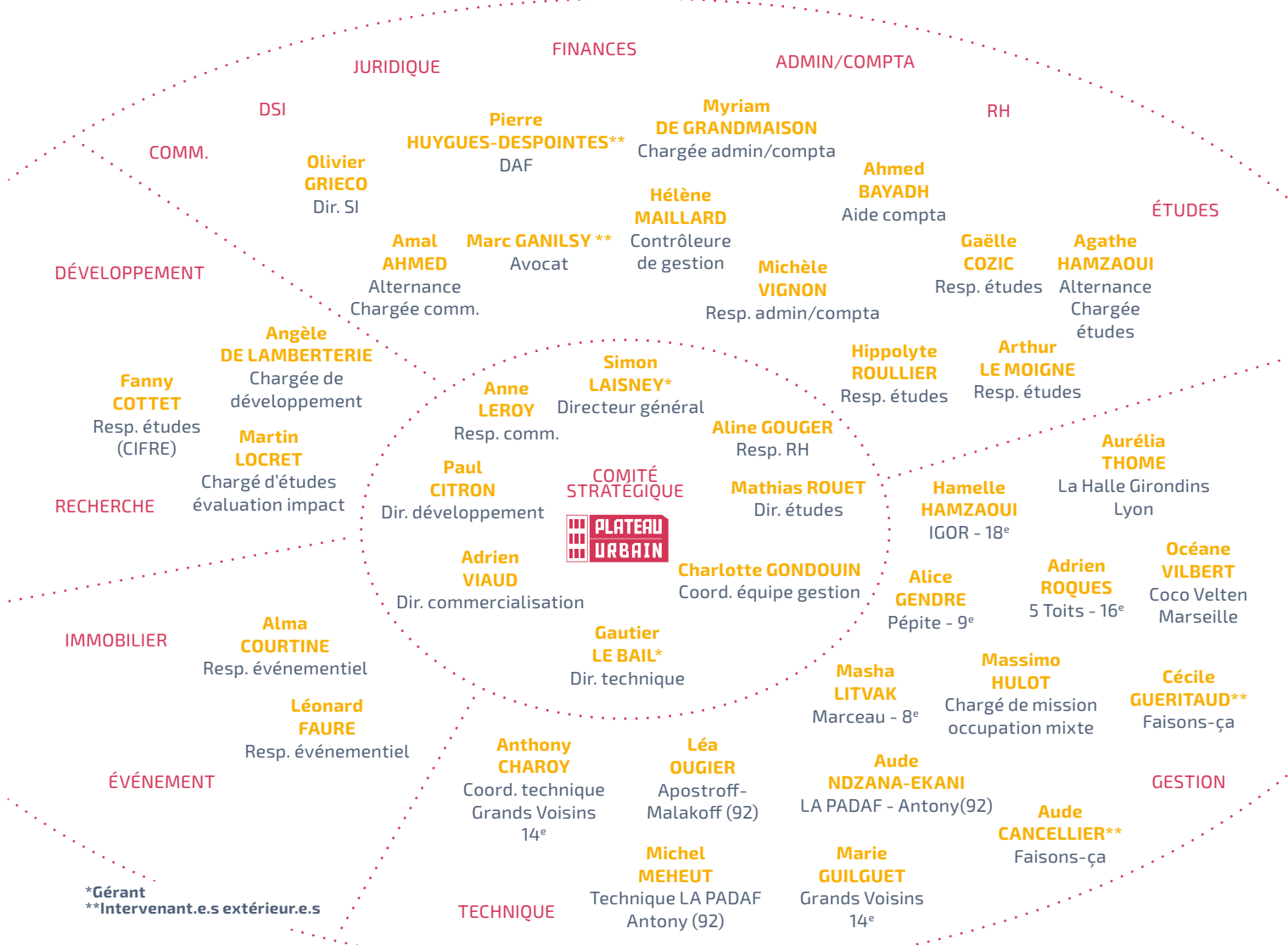
Ces montants sont exprimés sur la base d'un équivalent temps plein (ETP).

D'autres avantages existent également depuis la création de la coopérative comme les tickets restaurants, la prise en charge à 100 % de l'abonnement transports en commun et la prise en charge à 100 % de la base de la mutuelle santé.

Répartition de l'effectif

En chiffres, Plateau Urbain représente donc à fin 2019 une équipe de 35 collaborateur.rice.s (23 à fin 2018), avec une forte progression des contrats CDI (23 salarié.e.s en CDI contre 14 en 2018), traduisant l'optimisme de Plateau Urbain dans sa croissance.

Organigramme





LES PERSPECTIVES

L'année 2019 est l'accomplissement d'une stratégie de trois ans et annonce la géométrie de la structure pour les années à venir : la stabilité de la répartition des revenus traduit l'acquisition de véritables savoir-faire dans les différents pôles et d'une maturité dans le choix des projets et les priorités portées par la coopérative.

Si l'exercice du rapport d'activité est habituellement date à date, il est compliqué d'écrire cette conclusion aujourd'hui sans évoquer la crise de la COVID 19, qui donnera une couleur particulière à l'année 2020. Si la coopérative a résisté pendant cet événement et si les lieux hybrides ont fait la preuve de leur résilience, sachant muter et se réinventer pour s'adapter (distribution alimentaire,

fabrication de visières, aide aux plus vulnérables, etc.), il conviendra d'observer une certaine prudence dans le pilotage de la coopérative.

Les objectifs de création de lien social par l'ouverture de lieux les plus accessibles possible vont devenir un enjeu d'autant plus important qu'une crise sociale s'annonce. L'interrogation de la place et de l'objet même du bureau dans le monde du travail, l'élan qui semble être pris vers une production plus locale, vers un soutien renforcé aux entreprises à but non lucratif, à la gouvernance partagée... Toutes ces thématiques et problématiques faisant écho à des réflexions qui animent nos sociétaires depuis longtemps devront être intégrées de manière durable.



MENSIONS LÉGALES

PLATEAU URBAIN - Coopérative d'intérêt collectif (SCIC SARL) à capital variable

R.C.S Paris Siège social : 16, boulevard Saint-Germain, CS 70514, 75237 Paris cedex 05

Code NAF : 6831Z Activité immobilière - contact@plateau-urbain.com - 01 79 75 66 57

n° TVA FR45 803939115 / **n° SIRET** 80393911500041 / **IBAN** FR76 3000 3030 8000 02001604815

N° de carte professionnelle de transaction : CPI 7501 2019 000 041 003

CCI de délivrance de la carte professionnelle : Paris Île-de-France

Transition immobilière - gestion : ne peut recevoir de fonds

SECRÉTARIAT DE RÉDACTION

Hélène Abdessadok helene.abdessadok@gmail.com

CRÉDITS VISUELS

Couverture : illustration de Sandro Salomone

Plateau Urbain (Amal Ahmed, Anthony Charoix, Alice Gendre, Charlotte Gondouin, Massimo Hulot, Anne Leroy, Masha Litvak, Mathilde Semblat), Gaëlle Anastasio, association Aurore, Yes We Camp, Dounia Mahjoubi, Poonam Malpani, Albadawy Mattoir, Shadab Niyazi, Fanny Taillandier, Chabe01.

DESIGN ET MISE EN PAGE

Sandro Salomone www.fotoni.fr

membre du collectif **Le Pool**, réservoir de compétences, www.le-pool.com



PAPIER MUNKEN PURE

EU Ecolabel

FSC®, Le logo d'une sylviculture responsable, www.fsc.org, FSC-C020637

PEFC™ PEFC/05-33-99 ; Papier sans bois



Plateau Urbain est une coopérative d'immobilier solidaire et d'urbanisme transitoire qui mène des activités de gestion d'espaces d'activités à prix maîtrisés, de conseil et de prospective, en Île-de-France et dans plusieurs métropoles (Lyon, Bordeaux, Marseille). Lauréate du programme Pionniers French Impact, la coopérative est l'un des acteurs de référence dans l'exploitation des interstices urbains pour des projets à impact social. Elle porte des convictions fortes : trouver le meilleur usage pour des lieux sans affectation, en intégrant qualités et contraintes, enjeux du propriétaire et lecture du territoire ; promouvoir la mixité d'usages et rechercher l'impact social ; agir comme un trait d'union entre les acteurs de la ville.

