



Plateau Urbain (Ile de France)

Un développeur entre les collectivités et les acteurs de l'ESS

Plateau Urbain est une SCIC de 30 salariés spécialisée dans l'urbanisme temporaire et s'inscrit dans la philosophie de l'économie sociale et solidaire en facilitant l'accès au foncier pour les acteurs de l'ESS et la construction de projets d'occupation temporaire par les collectivités.

La SCIC intervient partout en France dans les zones métropolitaines et entend répondre aux besoins sur la gestion du foncier selon 4 axes de métier :

- Un axe étude par lequel elle intervient auprès des acteurs sur l'étude d'opportunité, de faisabilité pour des projets immobiliers alternatifs selon des modalités extra-marchandes (où l'enjeu des opérations n'est pas d'être rentables et qui s'inscrit en dehors du marché spéculatif). Pour l'analyse de ces opportunités, divers acteurs issus de filières de l'internet propre, de l'architecture raisonnée ou du réemploi sont mobilisés ;
- Le montage de projet et la mise en place avec les propriétaires des conditions économiques, juridiques et opérationnelles pour la réalisation. La SCIC définit *a minima* le cadre d'usage légal du bâtiment puis les projets répondant à ces critères sont sélectionnés sur appel à projet par un jury (collectivité, la SCIC, les propriétaires des bâtis). Sont privilégiés

les projets montrant une interaction forte avec le quartier d'implantation soit par l'historique de leur action soit par leur projet (acteurs de l'ESS, du champ de la culture, de l'artisanat, des jeunes entreprises, etc.) ;

- La gestion de bâtiment, et l'animation de communauté dans le cadre des occupations temporaires (de 1 à 6 ans). Les structures qui accèdent aux espaces disposent des lieux au prix des charges uniquement (entre 3 et 15€/m² par mois tout compris) ;
- L'accompagnement vers l'immobilier pérenne pour les projets qui sont en fin de parcours sur un projet. La SCIC intervient auprès des porteurs par de la formation à la recherche immobilière, à la négociation avec les collectivités et propriétaires, la recommandation.

« L'enjeu aujourd'hui est de parvenir à ce que le foncier intercalaire soit mobilisé pour des projets d'intérêt général avant des activités commerciales. Les collectivités manquent encore trop souvent d'une vision claire du foncier disponible à court, moyen et long terme ce qui pénalise l'anticipation qu'elles en ont des usages. Aujourd'hui, une collectivité ne peut pas faire ce que l'on fait : réagir en moins d'un mois sur une opportunité en s'appuyant sur des processus élaborés à partir d'expertises croisées entre l'urbanisme, l'ESS ».

Vers le développement d'outils et solutions

En complémentarité avec ses activités de d'accompagnement à l'occupation

temporaire, la SCIC investit des projets de recherche et développement afin de favoriser la crédibilité des projets de lieux hybride, qui répondent principalement du champ de l'ESS.

Lauréat French Impact, un des projets vise à renforcer l'usage de la plateforme numérique qui recense tous les bureaux et locaux disponible pour en faire un outil au service des projets, renforçant leur visibilité et l'évaluation de leurs externalités. Par ce programme, la SCIC entend faciliter la rencontre entre les projets qui font la preuve de leur action et les partenaires en soutien (financeurs, collectivités, etc.).

Des projets inspirants sur le territoire

Plateau urbain a été un des moteurs de grands projets d'occupation temporaire en Ile de France

Les Grands Voisins

Les grands Voisins est un projet né au début des années 2010 de la nécessité d'exploiter temporairement les locaux de l'ancien hôpital Saint Vincent de Paul (14^{ème} Arr), constatée par la Mairie de Paris. La Mairie décide en 2012 de mettre les locaux à disposition de l'association Aurore pour développer son projet d'hébergement et accompagnement d'urgence des personnes en difficulté, et ce jusqu'à la démolition du site prévue en 2023.

Dans ce projet, la Ville de Paris se positionne comme un acteur avec un besoin temporaire de gérer un bâtiment dans la phase transitoire vers sa destruction. Ainsi, il ne s'agit pas d'une démarche de réhabilitation mais bien d'optimiser son utilité. Elle a favorisé une approche d'intérêt général en soutenant l'initiative du collectif pour porter un projet culturel.

L'association fait grandir le projet vers un lieu d'accueil multimodal culturel et intègre d'autres partenaires pour développer : un

site d'hébergement de personnes en difficulté et de projets, un espace de coworking, une salle de spectacle, des espaces restauration, un camping. Le site est un laboratoire d'innovation et d'expérimentation à ciel ouvert (sur les interactions entre les différents publics, sur les modalités participatives et contributives, sur le développement de projets, etc.

Le projet est porté par un consortium d'acteurs qui repose sur :

- La Mairie de Paris : mise à disposition sur site via une convention d'occupation temporaire,
- Les associations Aurore, Plateau Urbain et Yes We Camp prennent chacune en charge les frais d'entretien et de gestion individuellement liés à leurs activités,
- Les commerces implantés sur le site louent l'emplacement et génèrent leur propre chiffre d'affaires.

Pour la réalisation des travaux, des partenariats avec des structures de réemploi ont été passés pour récupérer des matériaux de construction sur des chantiers de démolition de la région

La ville de Paris a reconduit l'expérimentation pour 3 ans ce qui devrait permettre au projet de prendre encore davantage d'ampleur et d'identifier les modalités de poursuivre l'action dans d'autres lieux. Pour la deuxième phase (2018-2020), un budget commun a été décidé et les Grands Voisins ont lancé un appel à projets pour attirer de nouvelles activités

D'autres projets à venir

En juillet 2018, Plateau Urbain a lancé un appel à candidature pour créer « La Plateforme des Acteurs de demain », projet

d'occupation temporaire de l'ancien siège d'Universal Music à Anthony (92) propriété de l'Établissement Public Foncier d'Ile de France jusqu'en 2024. Tournée vers les acteurs de l'ESS spécialisés sur les enjeux du réemploi et du recyclage, cette initiative est soutenue par la Région Ile de France *via* l'appel à manifestation d'intérêt « Urbanisme temporaire » ainsi que par la Fédération des acteurs professionnels de la rééducation, du réemploi et de la réutilisation (RCube). L'espace de 17 000m² est subdivisé en locaux de taille et fonction différentes pour répondre aux besoins des projets (ateliers, site de compostage, logistique, etc.) et, dans la continuité des actions menées aux Grands Voisins, favorisera l'émergence de projets en lien avec l'inclusion sociale dans le cadre d'un partenariat avec l'association Aurore. L'ensemble des espaces n'ayant pas trouvé preneurs, d'autres appels à projets seront lancés jusqu'à la fin d'année 2018.

Le projet est financé par Plateau Urbain pour une enveloppe initiale de 130 000€. La location des espaces à bas coût (5€/mois, 70€/an à terme) devrait permettre d'amortir cet investissement.

Contact :

Paul Citron

Directeur du développement

paul.citron@plateau-urbain.com