

PLATEAU URBAIN

Mobiliser le foncier intercalaire pour des projets d'intérêt général



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

Plateau Urbain est une SCIC de 30 salariés spécialisée dans l'urbanisme temporaire, qui facilite l'accès au foncier pour les acteurs de l'ESS et la construction de projets d'occupation temporaire par les collectivités.

Plateau Urbain intervient partout en France dans les zones métropolitaines et entend répondre aux besoins en matière de gestion du foncier selon 4 axes de métier :

- **La réalisation d'études** d'opportunité ou de faisabilité pour des projets immobiliers alternatifs où l'enjeu des opérations n'est pas d'être rentable et qui sont hors marché spéculatif ;
- **Le montage de projet** et la mise en place avec les propriétaires des conditions économiques, juridiques et opérationnelles pour sa réalisation. La SCIC définit à minima le cadre d'usage légal du bâtiment puis les projets répondant à ces critères sont sélectionnés sur appel à projet par un jury (collectivités, Plateau Urbain, 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 bâtiments et l'animation de communautés** dans le cadre des occupations temporaires (de 1 à 6 ans). Les structures qui accèdent aux

espaces disposent des lieux au prix des charges (entre 3 et 15€/m² par mois tout compris) ;

- **L'accompagnement vers l'immobilier pérenne** pour les projets qui sont en fin de parcours : formation à la recherche immobilière, à la mise en relation, à la négociation avec les collectivités et propriétaires,...

Vers le développement d'outils et solutions

En complémentarité avec ses activités d'accompagnement à l'occupation temporaire, Plateau Urbain investit des projets de recherche et développement afin de favoriser la crédibilité des projets de lieux hybrides, qui s'inscrivent principalement dans le 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 disponibles pour en faire un outil au service des projets, renforçant leur visibilité et l'évaluation de leurs externalités. Par ce programme, Plateau Urbain 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

Plateau urbain a été un des moteurs de projets d'occupation temporaire en Ile de France, et notamment :



Les Grands Voisins

Les Grands Voisins sont un projet né au début des années 2010 de la nécessité d'exploiter temporairement les locaux de l'ancien hôpital Saint Vincent de Paul (14ème Arr. - Paris).

En accord avec la Mairie de Paris, le gestionnaire du lieu (Assistance Publique – Hôpitaux de Paris jusqu'en 2016 et rachat par l'EPF d'Île de France) 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.

L'association fait grandir le projet vers un lieu d'accueil multimodal culturel et intègre d'autres partenaires pour le développer : hébergement de projets, espace de coworking, salle de spectacle, espaces restauration, 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, etc.).

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

- L'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France : mise à disposition du 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 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.

Un premier contrat d'occupation est signé jusqu'en 2017 avant que Paris Batignolles Aménagement, la SPL désignée pour transformer l'hôpital dans le cadre du projet d'éco-quartier prévu pour 2023, ne décide de prolonger les Grands Voisins jusqu'en 2020. Il garantit aux porteurs du projet la mise à disposition des locaux sans contrepartie de loyer en échange de l'entretien du lieu.



Si la première phase du programme occupait 20 000m² de bâti et 15 000m² d'espaces extérieurs, le périmètre à disposition pour la phase 2 est plus réduit en raison de l'avancement du projet d'éco-quartier (10 000 m² de bâti et 4 000 m² d'extérieurs). Pour autant, l'installation progressive de nouveaux locataires est encouragée afin de maintenir la dynamique et d'encourager le développement de projets.

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'EPF d'Île-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 Île-de-France via l'appel à manifestation d'intérêt « Urbanisme temporaire », ainsi que par la Fédération des acteurs professionnels de la réduction, du réemploi, de la réparation, 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 et favorisera l'émergence de projets en lien avec l'inclusion sociale dans le cadre d'un partenariat avec l'association Aurore. 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
www.plateforme.plateau-urbain.com

