

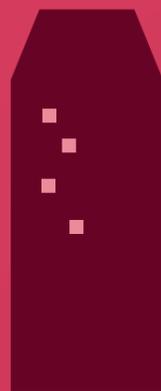
RAPPORT DE L'ENQUÊTE SUR LES LIEUX

Plateau Urbain



SOMMAIRE

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DU PROJET	5
PROFILS DES STRUCTURES OCCUPANTES	9
PARCOURS RÉSIDENTIELS	15
PENDANT L'OCCUPATION	19
INTERACTIONS	27
APRÈS L'OCCUPATION	31
LES DIFFÉRENTS LIEUX	37
OCCUPATION D'UN REZ-DE-CHAUSSÉE	41
CONCLUSIONS	49
ANNEXES	55



INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DU PROJET

PRÉSENTATION DU PROJET

La coopérative Plateau Urbain, en partenariat avec l'Institut de Recherches Economiques et Sociales de l'Université de Louvain, a mené une enquête au cours de l'année 2020, auprès des occupant.e.s de 15 de ses différents lieux temporaires, ouverts ou fermés.

Dans ce cadre, un questionnaire en ligne comportant une centaine de questions regroupées par thématiques, a été envoyé à l'ensemble des occupant.e.s actuels et passés de ces différents lieux. Il a été diffusé via une plateforme numérique, et en sollicitant les structures par mail, compte tenu de la situation sanitaire. Afin d'augmenter les taux de réponse, des relances ont été effectuées par mail, et par téléphone.

L'objectif de cette grande enquête est de mieux comprendre et définir le profil des structures qui occupent les lieux gérés par Plateau Urbain, mais aussi de suivre leur parcours résidentiel, dresser un état des lieux de leur niveau de satisfaction, définir leurs interactions et connaître leurs besoins immobiliers futurs.

Les réponses recueillies constituent donc une ressource précieuse afin d'adapter au mieux les lieux et leurs actions en fonction des besoins des occupant.e.s.

De manière plus large, cette enquête permet également de mesurer l'impact et mettre à jour les modèles de tiers-lieux et d'immobilier à bas coût, ainsi que d'ouvrir des pistes de réflexion sur leur possible amélioration et leur devenir.

L'ÉTUDE

L'étude présentée ici, portant sur 15 lieux, doit permettre de dresser un portrait global des structures occupantes, et de confronter les constats et grandes tendances observées dans les études réalisées aux Grands Voisins et au U.

Le questionnaire a été envoyé aux dirigeant.e.s et référent.e.s de 904 structures, et a obtenu un total de 379 réponses.

Cependant, les taux de réponse varient d'un lieu à l'autre, et les comparaisons inter lieux sont donc à appréhender avec vigilance.

Par ailleurs, pour la majeure partie des questions, les structures n'étaient pas obligées de répondre. De ce fait, il existe des variations entre les nombres de réponses aux différentes questions.

ÉTUDES PRÉCÉDENTES

Dans une perspective similaire, deux études avaient déjà été réalisées sur le lieu des Grands Voisins (2017), et sur celui du U (2020), cette dernière étant une étude préliminaire à celle présentée dans ce rapport.

Dans ce cadre, un questionnaire en ligne avait été administré aux structures occupantes de ces deux lieux.

Contrairement à la présente enquête, l'analyse quantitative avait été complétée par une approche qualitative, notamment via une série d'entretiens avec les responsables de certaines des structures interrogées.

LES GRANDS VOISINS

L'étude menée aux Grands Voisins a mis en évidence la diversité des structures occupantes, tant en termes d'activité, de statut, qu'en termes de manières de s'insérer dans le projet, et de faire vivre sa structure.

De plus, les réponses recueillies soulignent l'effet tremplin de cette occupation temporaire, qui a permis à certaines structures de naître, d'autres de se consolider, et d'autres de se développer en profitant de la réduction des coûts immobiliers, et de l'émulation qui s'est créée sur le lieu.

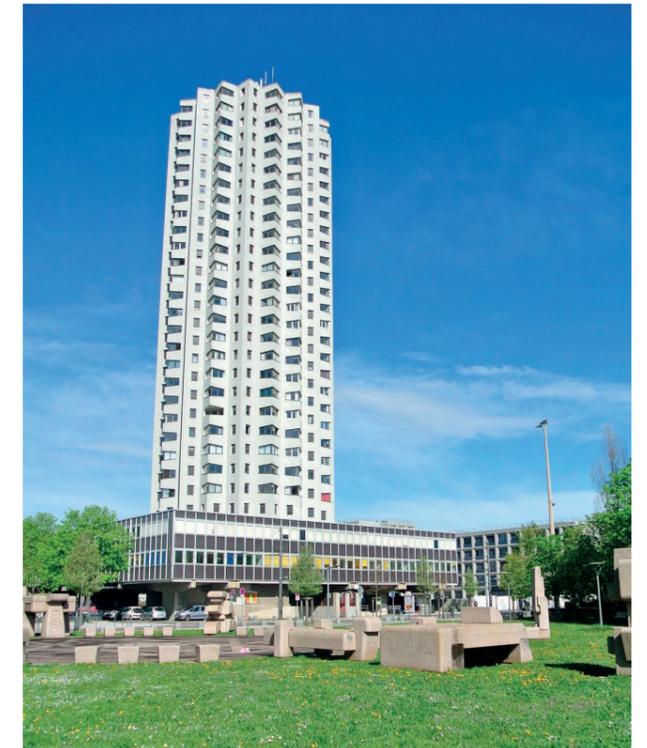
Elle met enfin en avant l'émergence d'un écosystème d'activités dont l'émergence semble largement due au modèle associant programmation ouverte et espaces partagés.

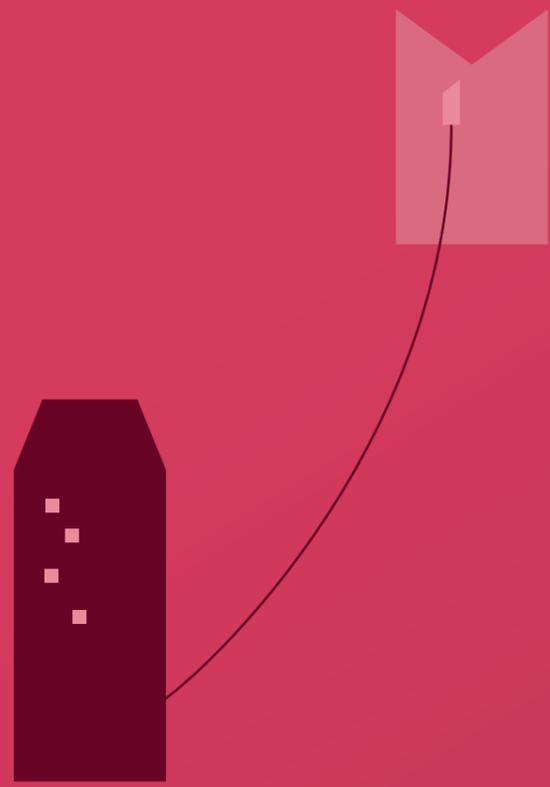


LE U

Dans le cadre du U, l'étude réalisée a montré l'impact bénéfique de l'occupation à la fois sur le développement et la stabilisation des structures occupantes, mais également sur l'image et la programmation urbaine du quartier.

Les réponses recueillies soulignent cependant que la durée d'occupation était relativement courte (18 mois), ce qui a rendu plus difficile l'ancrage dans un quartier où le tissu associatif est particulièrement ancien et actif.





**PROFILS
DES STRUCTURES
OCCUPANTES**

DIVERSITÉ DES ACTEURS ET MIXITÉ DES ACTIVITÉS

Afin de promouvoir une mixité des activités, une programmation ouverte est mise en place à l'ouverture de chaque nouveau lieu.

Les appels à candidatures ne ciblent pas un secteur en particulier, et doivent permettre à des projets d'horizons différents de se rencontrer et de s'enrichir.

Les différents lieux sont des lieux importants de production artistique et artisanale et les résultats du questionnaire viennent ainsi corroborer la justesse de la devise de Plateau Urbain : "Résorber la vacance, servir la création".

- Le secteur 'arts plastiques et spectacles vivants' englobe 32% des structures installées sur les lieux et est indéniablement le secteur prédominant, sans pour autant être majoritaire.
- Une analyse plus fine des secteurs d'activités indique que c'est en réalité le secteur des arts plastiques qui se distingue : il regroupe à lui seul 29% des activités sur l'ensemble des lieux étudiés.

- Le secteur « artisanat, industrie, activités de fabrication » se place en deuxième position, avec 15% des activités.

Il existe néanmoins de fortes disparités entre les différents lieux.

Même si pour la plupart, le secteur des arts plastiques est prédominant, et parfois dans des proportions importantes comme à Lapostroff qui compte 50% d'artistes, le secteur « habitat, architecture et urbanisme » est majoritaire dans d'autres lieux comme Igor et le Python. De même, le cas de la Pépite est une exception. Le lieu compte en effet principalement des structures opérant dans le secteur 'information, audiovisuel et multimédia'.

Enfin, sur les lieux où la proportion d'hébergements d'urgence est importante tels que Coco Velten, Les Grands Voisins et les Cinq Toits, le secteur 'santé humaine et action sociale' prend naturellement des proportions élevées, même s'il reste dans les trois cas inférieur à la part du secteur 'arts plastiques et spectacles vivants'.

La diversité des secteurs d'activité se retrouve aussi dans les types de structures présentes sur les différents lieux, qui sont à la fois des espaces de projets artistiques, entrepreneuriaux, et sociaux.

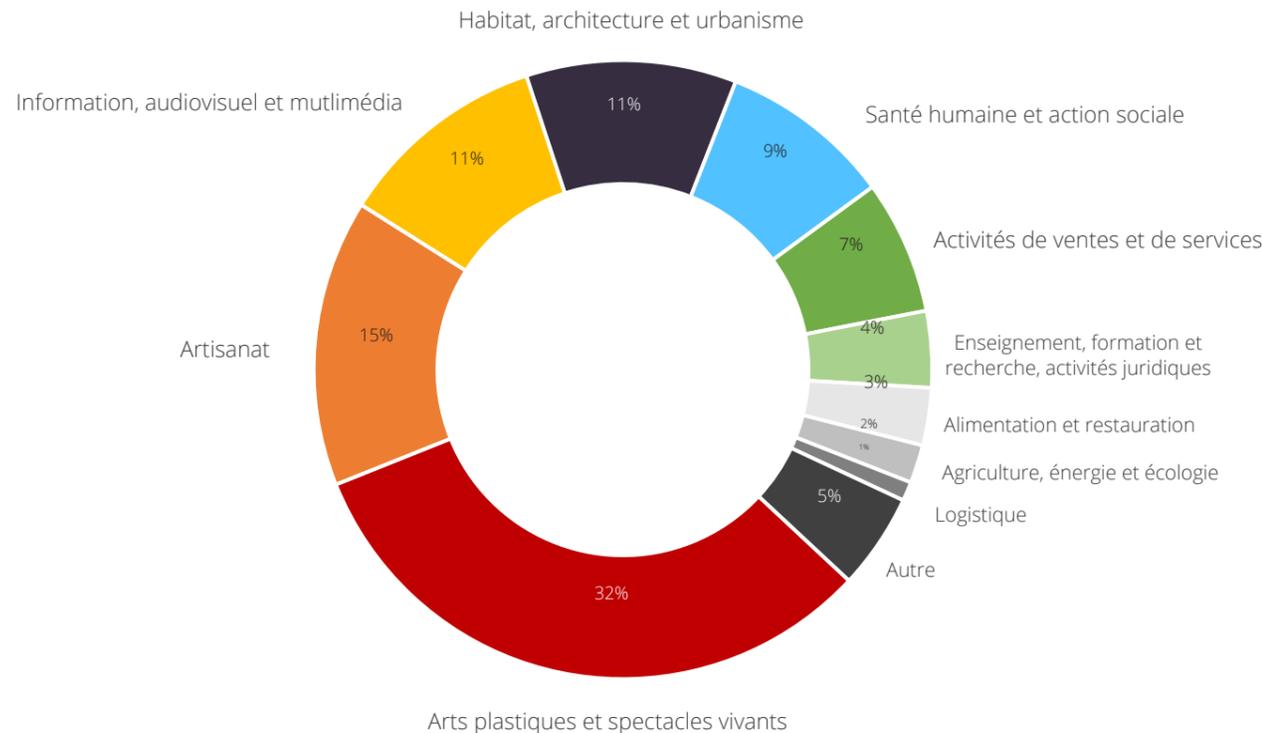
Les statuts juridiques étant très liés aux secteurs d'activités des structures, il existe également une forte hétéro-

généité des statuts juridiques sur les différents lieux, qui relève des disparités en matière de secteurs d'activité.

- La plupart des structures détiennent le statut juridique d'association (26%) ou d'entreprise (SA, SARL, SAS, EURL, SNC) (24%).
- La part importante du secteur associatif est directement liée à la prédominance du secteur des arts plastiques et à la part importante du secteur « santé humaine et action sociale », parmi laquelle le statut associatif est largement majoritaire (71%).
- Les structures détenant le statut d'entreprises englobent principalement des acteurs du secteur de l'habitat, architecture et urbanisme (50%) ainsi que ceux réalisant une activité de ventes et services (72%).
- 18% des structures sont également affiliées à la maison des artistes, ce qui est à mettre en lien avec le nombre important d'artistes présents sur les différents lieux (à savoir 32%).

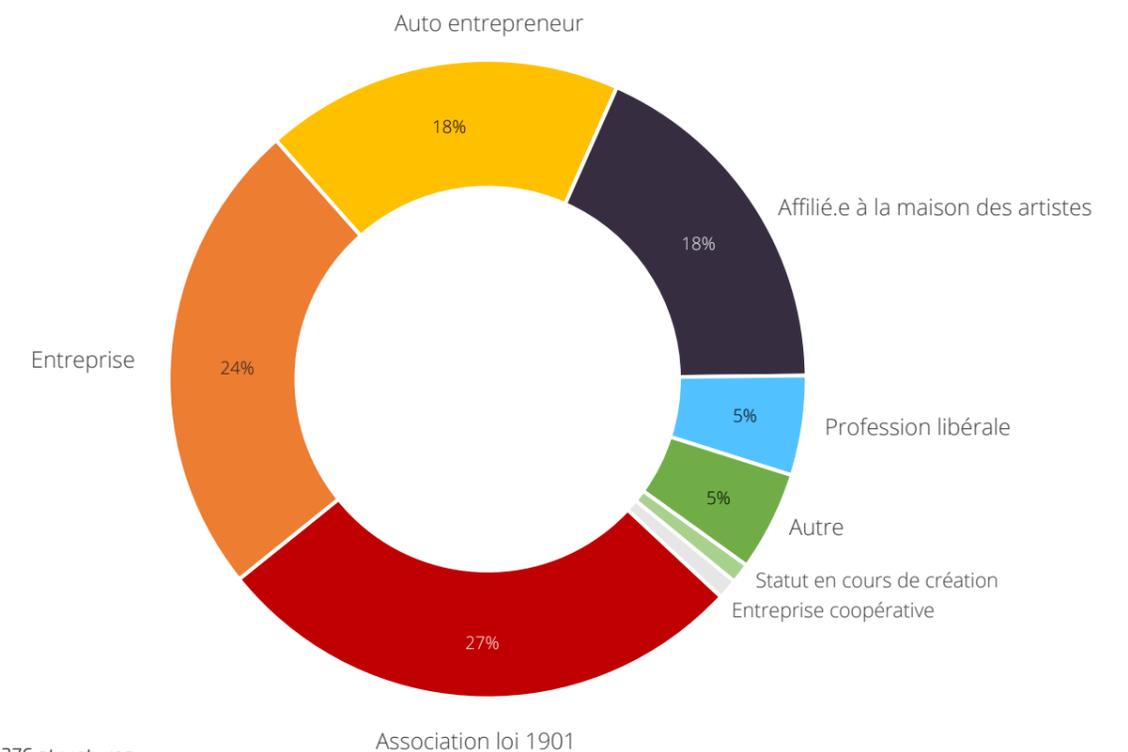
« L'association s'est fondue dans ce lieu et la qualité de l'accueil, des interactions, et des activités, ont vraiment donné un plus à notre activité. »

RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ



Données sur 379 structures.

RÉPARTITION PAR STATUT JURIDIQUE



Données sur 376 structures.

UNE PRÉDOMINANCE DE JEUNES STRUCTURES

- La plupart des structures installées sur les lieux sont des structures jeunes : 56 % ont été créées il y a cinq ans ou moins. Parmi elles, 16% ont été créées en 2019 ou 2020, et sont donc potentiellement nées grâce à l'opportunité immobilière portée par la coopérative.
- Parmi les structures plus anciennes, 25% ont été créées entre 2010 et 2015, 16% entre 2000 et 2010 et seulement 3% avant 2000. Ces dernières sont principalement des associations, ainsi que des artistes, pour lesquels la date indiquée semble parfois correspondre davantage à une date de naissance qu'à une année de début d'activité professionnelle. On peut donc imaginer que la part de structures anciennes est encore plus faible en réalité.

plus anciennes, et dont l'activité est déjà relativement consolidée.

L'analyse lieu par lieu révèle cependant de légères disparités.

La proportion de structures jeunes - moins de 5 ans - atteint sur certains lieux un chiffre encore plus élevé. C'est le cas à Maison Marceau (75%) et à La Pépite (67%).

Sur d'autres lieux, au contraire, la proportion de structures plus anciennes (créées avant 2016) est plus importante qu'au global. C'est principalement le cas aux Grands Voisins (45%) et à Coco Velten (55%), lieux où la part des structures d'hébergement d'urgence, ainsi que celles détenant le statut associatif, sont plus importantes.

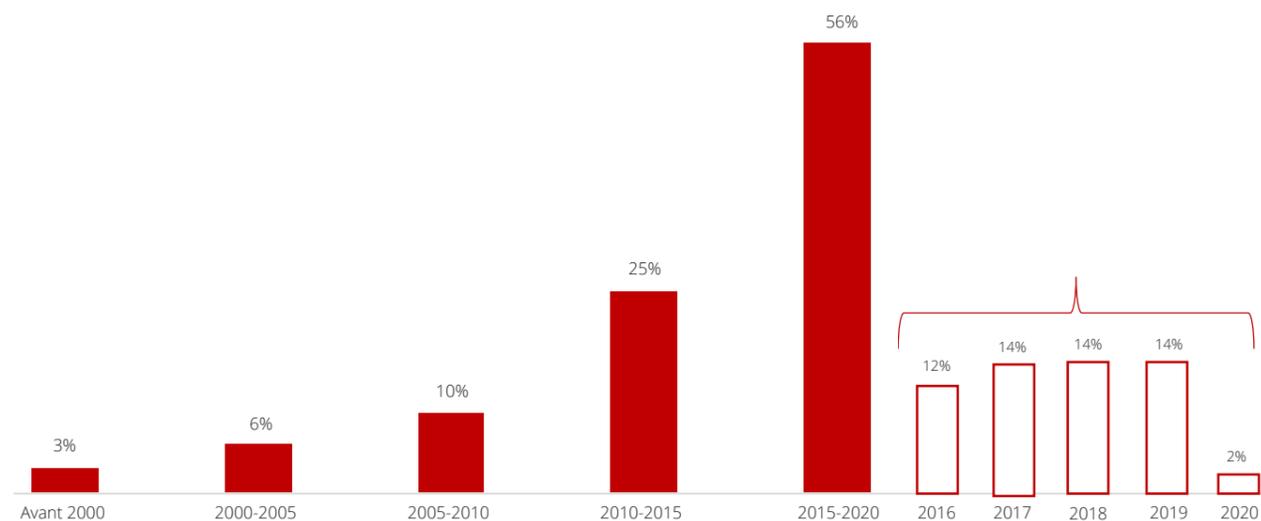
La prédominance des structures jeunes confirme l'intérêt du modèle d'occupation temporaire dans la création d'activités, l'aide au démarrage et au développement de structure, constat qui avait d'ailleurs déjà été démontré dans les études menées aux Grands Voisins et au U.

En revanche, il est intéressant de souligner que le modèle Plateau Urbain ne s'adresse pas exclusivement à des structures en début d'activité; mais également à des structures

« La possibilité de lancer une activité économiquement "fragile", en ayant un loyer à moindre coût. Avoir un lieu de travail très agréable, attrayant.

ANNÉE DE CRÉATION DES STRUCTURES

Données sur 364 structures.



UNE PRÉDOMINANCE DE PETITES STRUCTURES

Les structures sont surtout des structures de petite voire de très petite taille.

Cette situation s'explique en partie par la typologie des espaces de travail proposés, les espaces disponibles étant globalement de petite taille et donc plus adaptés pour un bureau individuel.

De plus, les structures sont pour la plupart jeunes, et n'ont donc potentiellement pas eu le temps de se développer et agrandir leurs équipes.

Enfin, comme expliqué précédemment, le type d'activité prédominant justifie également ce chiffre, les artistes et artisans exerçant plus souvent leur pratique individuelle.

Lieu par lieu, les proportions sont sensiblement différentes mais le constat global reste le même. La majeure partie des structures présentes sur les lieux Plateau Urbain sont des petites voire des micro-structures.

- 40% des structures sont composées d'une seule personne ; et plus de 70% d'entre elles comptent trois personnes ou moins.

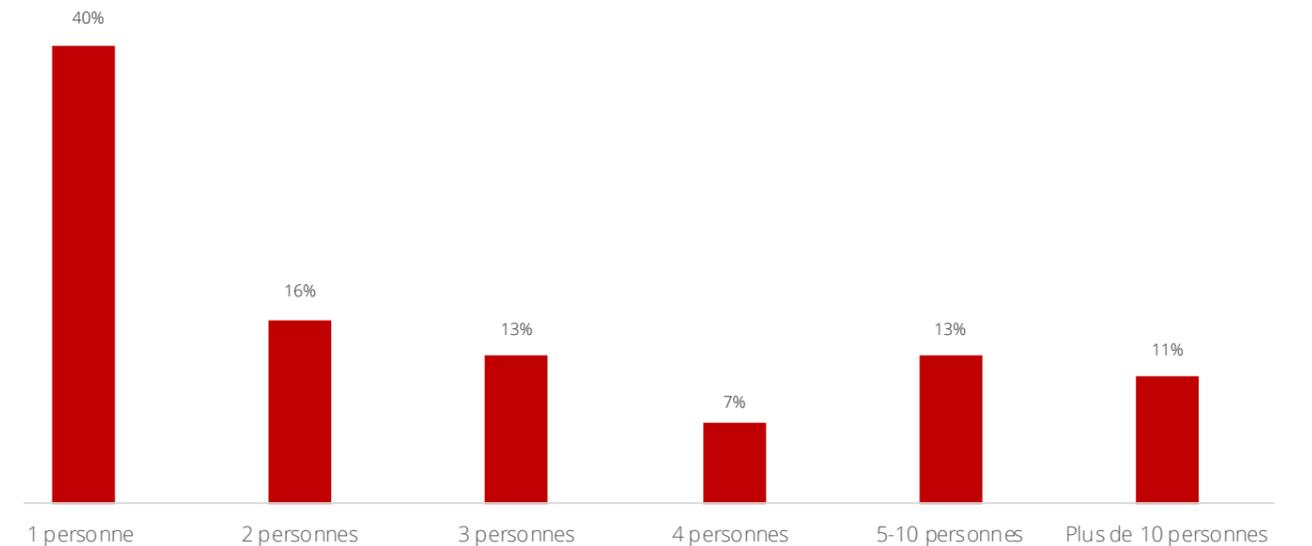
Cependant, même si elles représentent des exceptions (2% des structures répondantes), il existe également des structures de taille bien plus conséquente, regroupant jusqu'à plus d'une centaine de personnes. Ce sont exclusivement des associations, exerçant une activité dans le domaine de la santé humaine et de l'action sociale avec un nombre élevé de bénévoles (deux aux Grands Voisins et une à Igor).

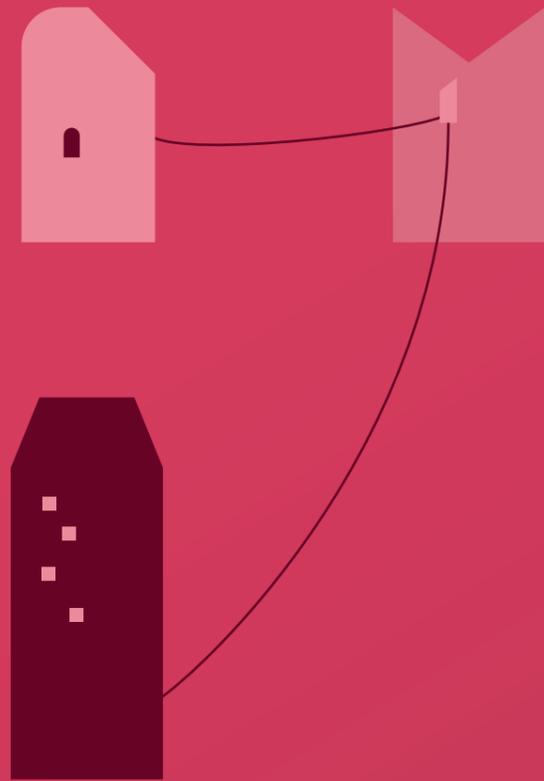
Par ailleurs, la majeure partie des structures présentes sur les lieux sont composées de bénévoles, tous secteurs d'activité confondus. Cela s'explique par le projet même des structures concernées, la part importante du statut associatif, ainsi que la présence de nombreuses structures aux marges financières fragiles.

Enfin, plus de 70% des structures utilisent leur lieu de travail 5 jours par semaine ou plus. Ce constat est vérifié sur l'ensemble des lieux et confirme d'une part l'investissement des lieux par les structures comme réel espace de travail et indique d'autre part que la majeure partie des structures y pratiquent leur activité principale.

NOMBRE DE TRAVAILLEURS PAR STRUCTURE

Données sur 285 structures.





**PARCOURS
RÉSIDENTIELS**

UNE OPPORTUNITÉ IMMOBILIÈRE

Les lieux d'occupation, en offrant une possibilité d'installation à bas coût, représentent une réelle opportunité immobilière pour plus de la moitié des structures interrogées.

- Avant leur arrivée sur le lieu, 46% des structures répondantes étaient installées à domicile et n'avaient donc pas d'espace dédié à leur activité.
- De plus, 10% des répondant.e.s déclarent que leur structure n'existait pas avant leur arrivée sur le lieu. Dans ce cas de figure, l'accès à un lieu au loyer modéré a été la condition même du lancement d'une activité et de la création d'une structure.

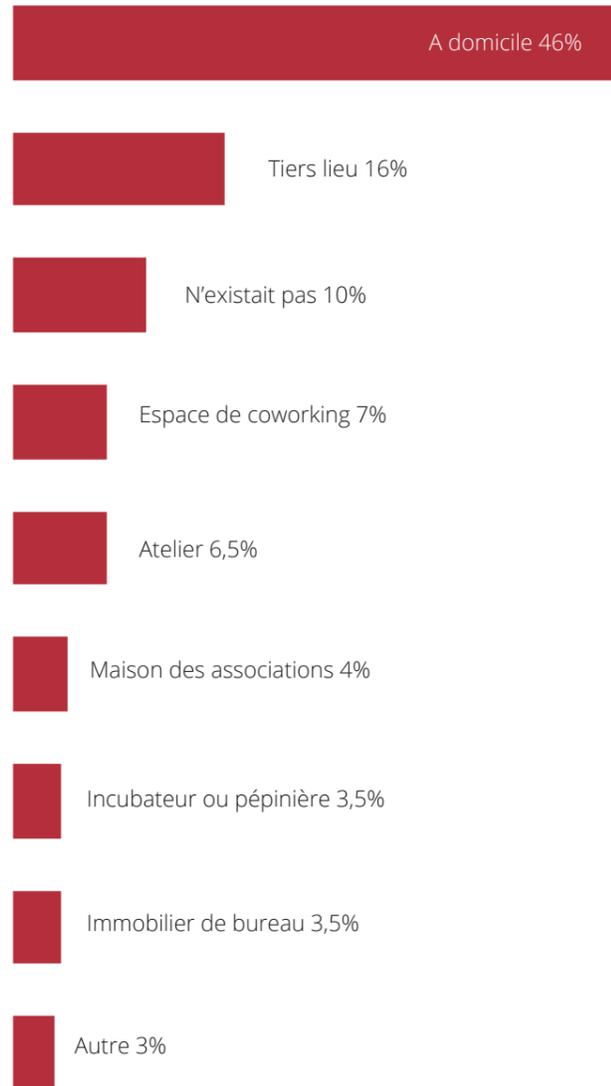
Le fait que les structures dépourvues d'espaces de travail antérieur concentrent à elles seules plus de la moitié des réponses souligne d'une part l'existence d'une demande conséquente pour des locaux aux loyers modérés.

D'autre part, elle confirme la pertinence du modèle de Plateau Urbain, dont l'objectif est de permettre l'accès à un espace de travail aux acteurs exclus du marché immobilier classique car trop coûteux.

Cette surreprésentation des structures sans espace de travail n'est toutefois pas surprenante. En effet, dans un objectif de défense du droit à la ville, les différents appels à candidatures doivent profiter en priorité à des projets tenus à l'écart du marché classique, et privilégie donc inévitablement des structures dépourvues d'espaces de travail. Il faut donc voir également là un effet des critères de sélection des structures.

- Parmi les structures qui n'avaient pas d'espace dédié à leur activité (à domicile ou qui n'existaient pas), 65% sont des structures jeunes de moins de 5 ans d'existence. Cependant, beaucoup sont également des structures plus anciennes, pour qui l'accès à un espace de travail est d'autant plus capital : 21% d'entre elles étaient à domicile depuis plus de 5 ans et 12% depuis plus de 10 ans.
- De plus, la majeure partie de ces structures précédemment dépourvues d'espace de travail évoluent dans les secteurs d'activité des arts plastiques et spectacles vivants (27%) et de l'artisanat (22%), activités dont on imagine que **l'accès à un local à prix décoté est souvent la seule alternative viable à un poste de travail à domicile.**
- Enfin, ce sont pour la plupart des petites voire micro-structures, qui sont donc bien souvent isolées dans leur pratique professionnelle. En ce sens, l'occupation constitue aussi un bouclier à l'isolement professionnel.
- 44% des structures répondantes avaient un espace de

LIEU DE TRAVAIL ANTÉRIEUR



Données sur 261 structures.

Lecture : 7% des structures répondantes étaient installées dans un espace de coworking avant leur arrivée sur le lieu d'occupation.

“ C'est la possibilité pour de jeunes entreprises de s'établir professionnellement de manière sereine. Pouvoir accueillir ses clients et réunions professionnelles ailleurs que dans un café ou son salon. Se rémunérer dès le début de l'activité, et non dépenser tous les bénéfices au profit des factures et des loyers. ”

travail avant leur arrivée sur le lieu. 16% étaient dans un tiers-lieu, 15% dans un espace non traditionnel (espace de coworking, incubateur ou pépinière, maison des associations) et 10% dans un espace traditionnel (bureau ou atelier).

- Parmi les structures qui disposaient déjà d'un espace de travail, 53% sont des structures jeunes. 34% sont issues du secteur arts plastiques et spectacles vivants, et 12% sont issues des secteurs artisanat; habitat, urbanisme et architecture; information, audiovisuel et multimédia, respectivement.
- Là encore, les structures sont principalement des petites structures : composées pour 30% d'entre elles d'une seule personne et pour 57% de maximum trois personnes. Cette prédominance des petites structures est toutefois moins marquée que dans le cas des structures dont le lieu d'occupation représente le premier espace de travail.
- Cet espace de travail antérieur était pour la plupart conventionné (70%), et temporaire (60%).
- La surface disponible semble augmenter pour la plupart des structures par rapport à leur implantation précédente : 46 % des structures y occupent un espace de travail plus grand qu'auparavant, et 28% un espace d'une surface équivalente.

Les structures dont l'espace de travail antérieur était plus grand étaient principalement installées dans un atelier ou un tiers-lieu, tandis que celles pour qui l'espace était plus petit étaient en grande partie dans un espace de coworking.

• De plus, comparé à l'ancien espace de travail, la contribution financière au lieu était moins élevée pour 34% des répondant.e.s. Cela concerne majoritairement des structures précédemment installées dans un tiers-lieu (60%). 33% des répondant.e.s étaient dans un espace avec une redevance plus élevée.

C'est principalement le cas des acteurs installés dans un espace de coworking (30%) et dans un atelier (25%). Enfin, pour les 33% restants, le montant était équivalent, ce qui englobe en grande partie des structures installées dans un tiers-lieu (42%) et un espace de coworking (17%).

- De plus, près de 50% des répondant.e.s précise qu'ils étaient plutôt satisfaits voire très satisfaits de leur ancien lieu de travail. Parmi les structures qui étaient

dans un espace de travail pérenne, près de 28% étaient satisfaites de cet espace.

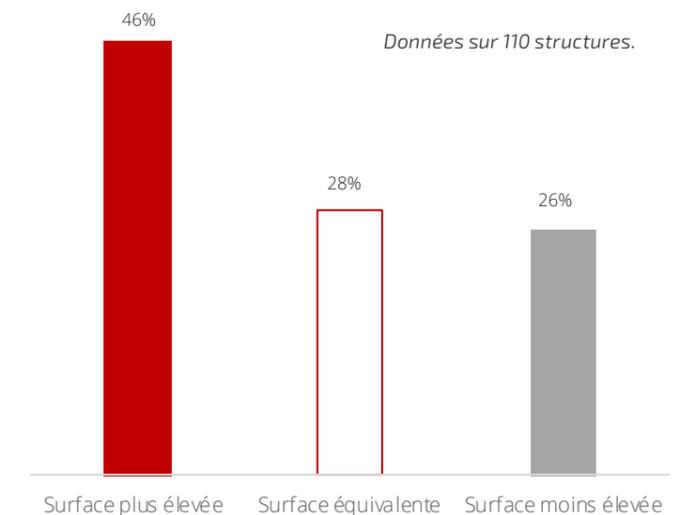
- Ce chiffre suggère que l'installation sur le lieu n'est pas qu'une opportunité immobilière, mais que les structures appréhendent l'occupation dans sa globalité.

Elles recherchent d'autres aspects d'un lieu de travail qu'elles auraient plus de mal à retrouver dans un espace traditionnel : collaborations et proximité avec un réseau d'acteurs, accès à des équipements, opportunité de s'inscrire dans un projet collectif stimulant humainement et intellectuellement.

- Enfin, pour certaines structures (notamment celles précédemment installées dans des espaces aux loyers plus élevés), l'occupation est également une opportunité d'optimiser les coûts immobiliers et de pouvoir les allouer à d'autres investissements.

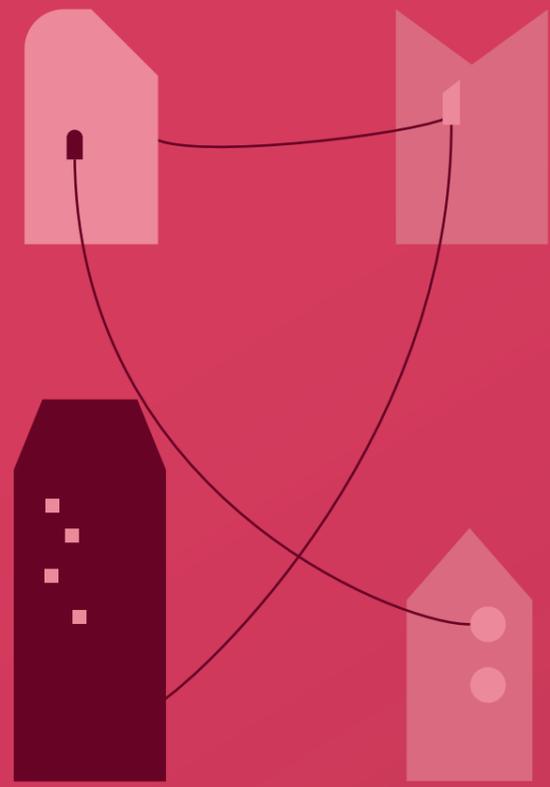
Ainsi, comme le confirment les commentaires, **les dimensions humaine et professionnelle de l'occupation temporaire sont bien souvent indissociables.**

SURFACE DE TRAVAIL PAR RAPPORT À L'IMPLANTATION PRÉCÉDENTE



“ Ceci est mon premier local professionnel (à 35 ans) et il m'a permis de développer mon activité, de me professionnaliser, d'améliorer radicalement la manière dont je vivais mon statut de travailleur indépendant. Je ne conçois pas désormais pouvoir me passer d'un local professionnel. ”

“ L'occupation d'un tiers-lieu favorise les interactions et les collaborations entre des publics/activités diverses. La richesse des échanges humains me paraît être l'apport principal. ”



**PENDANT
L'OCCUPATION**

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES

L'analyse de l'évolution des chiffres d'affaires révèle que 27% des structures ont connu une augmentation de leur chiffre d'affaires par rapport à l'année précédente (2019 par rapport à 2018) tandis que pour 44%, le chiffre d'affaires est resté inchangé et pour 5%, il a diminué.

Même si ces résultats laissent penser que l'occupation a joué un rôle de tremplin économique pour une part importante des structures, ces chiffres sont à prendre avec précaution.

- D'une part, l'évolution des chiffres d'affaires ne porte que sur l'année précédente, période où les structures n'étaient pas obligatoirement sur le lieu. Ainsi, il est difficile d'affirmer que l'occupation temporaire est la cause de cette progression économique.
- D'autre part, même si pour certaines structures, l'occupation est également une opportunité d'optimiser les coûts immobiliers, bon nombre d'entre elles n'ont pas pour objectif la rentabilité économique.

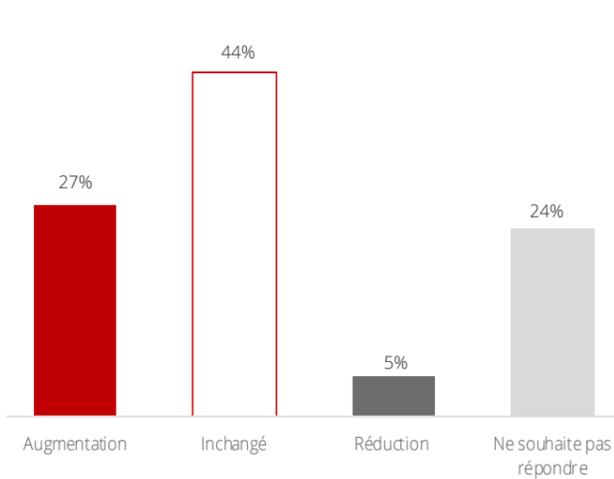
Ceci est notamment le cas pour les associations et les structures affiliées à la maison des artistes, qui sont plus nombreuses à n'avoir connu aucune évolution de leur chiffre d'affaires.

C'est également vrai pour la majeure partie des artistes et artisans, dont on rappelle qu'ils représentent les secteurs d'activité les plus présents sur l'ensemble des lieux, et permettent d'expliquer en partie l'importante part des struc-



- Par ailleurs, sur certains lieux comme Igor et la Pépite, la proportion de structures dont le chiffre d'affaires est en augmentation est plus importante.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

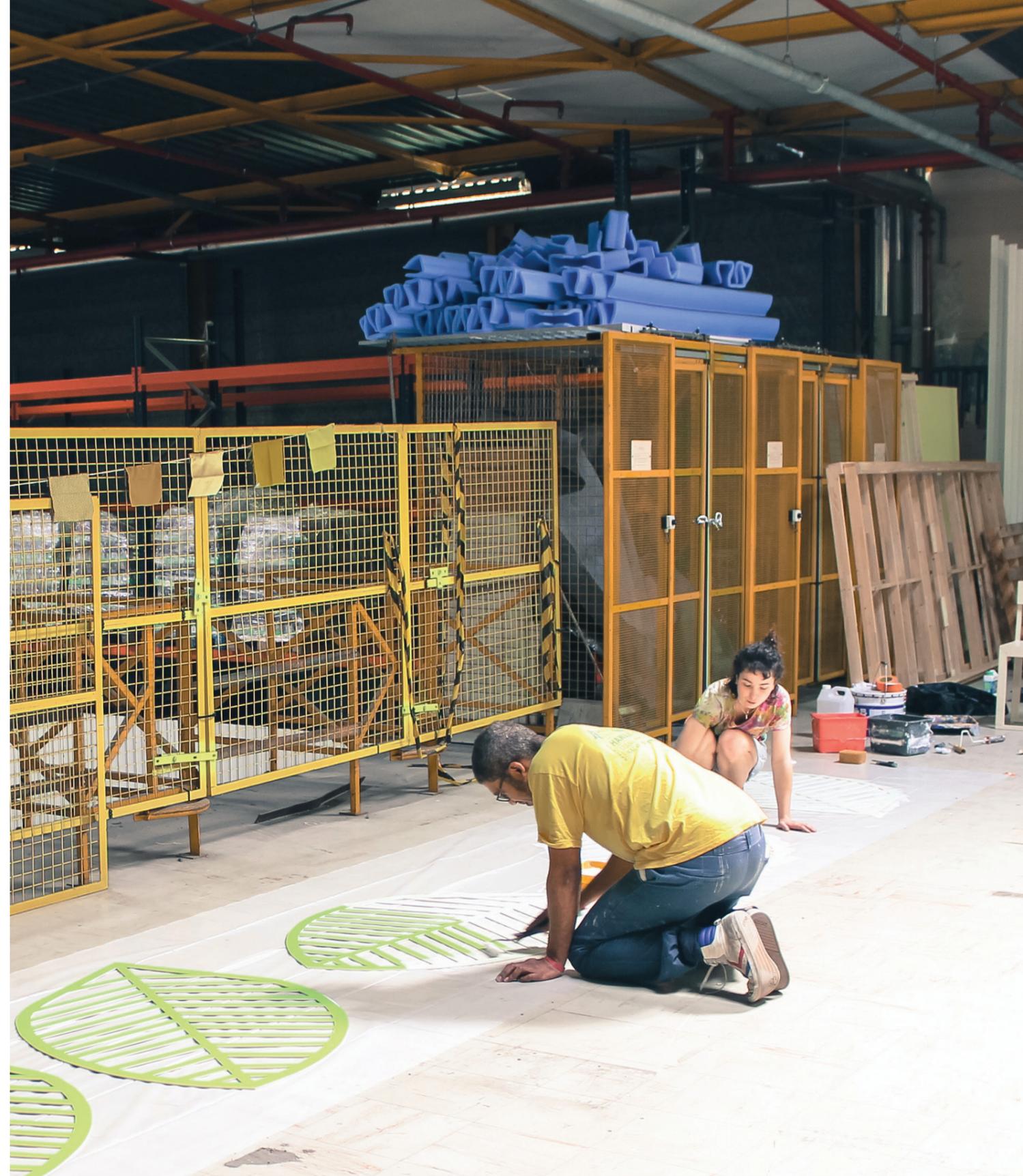


Données sur 293 structures.



Ce constat peut s'expliquer par une plus grande proportion d'entreprises (32% à Igor et 50% à la Pépite), dont la logique de rentabilité et de croissance est plus marquée, ainsi que la répartition des activités sur ces lieux (une part importante d'acteurs des secteurs de l'habitat, urbanisme, et architecture ainsi que du secteur de l'information, audiovisuel et multimédia et de la ventes et services). Pour ces structures, il semblerait que l'occupation ait joué le rôle de tremplin économique.

- Enfin, environ 25% des répondant.e.s choisissent de ne pas donner d'information sur leur chiffre d'affaires. Ces chiffres ne permettent donc de dresser qu'un constat partiel sur l'évolution des indicateurs économiques des structures, tout en relativisant l'intérêt d'un indicateur purement économique.



« Ce bureau nous a aussi permis de progresser, pas nécessairement de faire plus de chiffre.

« Notre présence sur le site n'a pas spécialement amélioré la santé économique de l'association, mais a été bénéfique en nous permettant d'accéder à des locaux plus vastes, agréables, et situés sur notre territoire d'intervention.

L'IMPACT ÉCONOMIQUE

L'opportunité d'accéder à un espace de travail au loyer modéré offre un espace-temps où la rentabilité économique n'est plus la seule préoccupation.

Les structures peuvent ainsi se permettre de réorienter une partie du temps et des finances de la structure vers d'autres valeurs que la croissance du chiffre d'affaires (qualité de vie au travail, interactions, solidarité, temps de travail, etc.).

Pour juger l'impact économique du lieu sur les structures, il convient de sortir du référentiel économique classique et de se pencher sur d'autres indicateurs tels que l'évolution des conditions de travail et l'impact général du lieu sur la structure.

63% des structures déclarent que leurs conditions de travail se sont améliorées par rapport à l'année précédente. Même si l'évolution de la santé économique ne s'est globalement améliorée que pour 52% d'entre elles, la véritable évolution se situe en matière d'environnement de travail (65%) et de bien-être au travail (65%).

Ces chiffres confirment une fois de plus que l'apport principal de l'occupation temporaire réside dans les interactions et les synergies permises par la vie sur le lieu.

L'impact économique du lieu sur la structure est bien souvent jugé essentiel (18%) ou positif (62%) car il permet aux structures de réduire les coûts immobiliers et d'adopter une démarche de progression, non fondée uniquement sur la rentabilité économique.

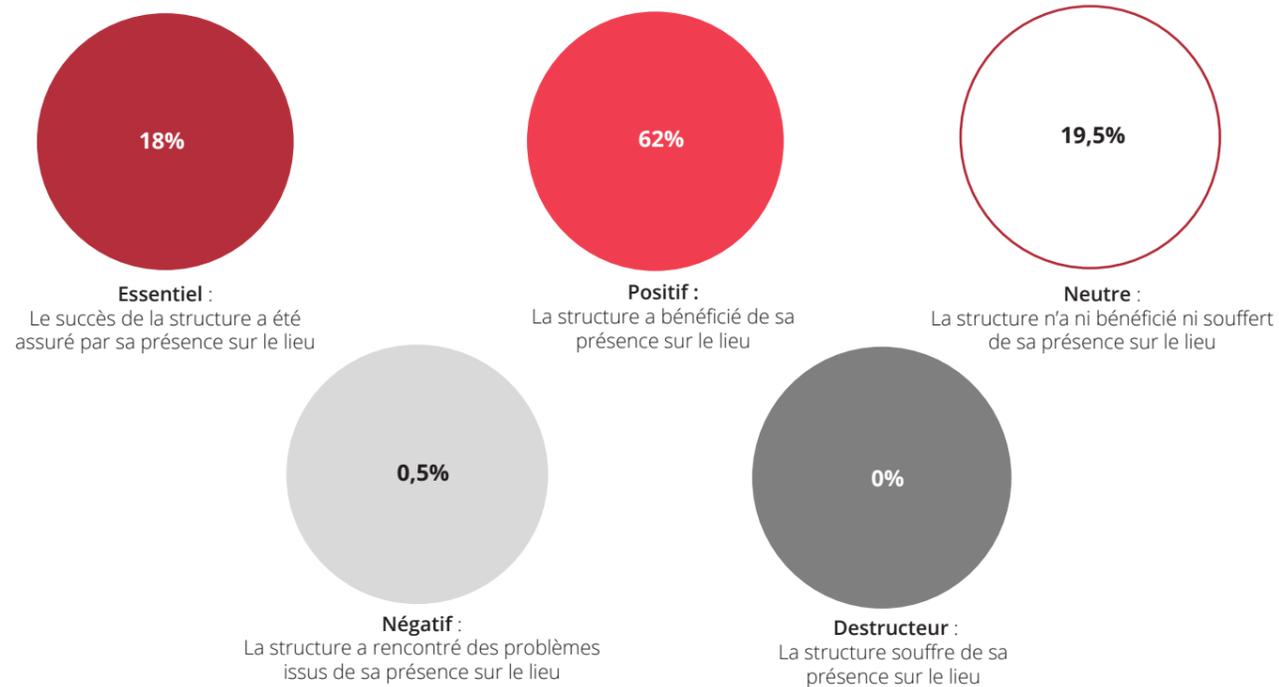
La possibilité de relâcher la pression financière est d'autant plus cruciale pour les jeunes structures, qui sont 22% à déclarer que le succès de leur structure est assuré par l'occupation (contre 13% pour les structures plus anciennes). Pour certaines structures, **l'occupation temporaire offre aussi un espace temps pour se permettre de tester une nouvelle activité**, ou reprendre une activité jusque-là délaissée, avec une marge et un droit à l'erreur permis par les faibles coûts immobiliers.

« La présence de mon entreprise sur ce lieu a absolument tout changé: la structure a évolué positivement, les horaires ont été modifiés et ont permis plus de productivité, les rapports avec les clients et prestataires aussi, les revenus sont devenus plus constants. C'est l'élément essentiel de la réussite de mon entreprise aujourd'hui.

« La possibilité et plus de facilité à se tromper dans la réalisation de projets professionnels

IMPACT ÉCONOMIQUE DU LIEU SUR LA STRUCTURE

Données sur 302 structures.



VIE SUR LE LIEU

ESPACES COMMUNS

Les réponses au questionnaire témoignent du caractère essentiel des espaces communs dans la création d'interactions, de moments de convivialité et de dynamiques professionnelles entre occupant.e.s.

En effet, la majorité des répondant.e.s déclarent utiliser ces espaces communs, notamment les espaces café et restauration (61%), qui sont aussi des lieux de rencontres et d'interactions.



Cette tendance est confirmée par la partie du questionnaire portant sur le degré de satisfaction des occupant.e.s quant à leur expérience de l'occupation temporaire. 71%

rapportent en effet une satisfaction forte ou très forte quant à la qualité des espaces communs de leur lieu d'occupation respectif.

L'utilisation et la satisfaction quant aux espaces communs est vérifiée sur l'ensemble des lieux, même s'il est difficile de les comparer car tous n'ont pas la même typologie et ne sont donc pas dotés des mêmes espaces.

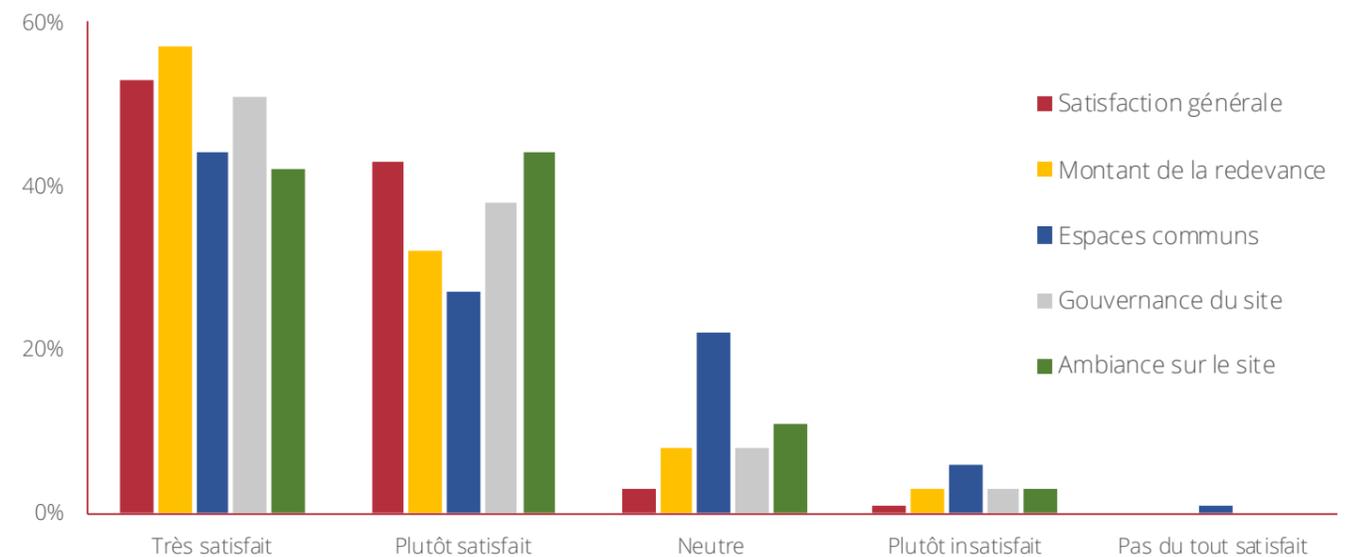
Notons toutefois que malgré cette satisfaction générale, c'est sur les espaces communs qu'existe la marge de progression la plus importante, un quart des structures étant « neutres » ou « insatisfaites ».

Plus de la moitié des structures ont également contribué à l'aménagement de ces espaces communs, et 22% déclarent qu'ils n'y ont pas participé mais auraient aimé le faire.

Enfin, 62% des répondant.e.s déclarent déjeuner le plus souvent dans les espaces communs (cuisine partagée, terrasse, réfectoire). **La prédominance des espaces communs comme lieu de restauration est également vraie sur l'ensemble des lieux** (à l'exception de la Pépite et Maison Marceau, lieux disposant de peu d'espaces communs, où une majorité de répondant.e.s déclarent manger dans leur bureau).

DEGRÉ DE SATISFACON DES OCCUPANT.E.S

Données sur 299 structures.



AMÉNAGEMENT DES ESPACES DE TRAVAIL

Parmi les structures répondantes, un peu plus de la moitié ont réalisé des travaux d'aménagement de leur espace de travail (55%).

Ces travaux sont principalement des travaux légers, de décorations et d'aménagement, afin que les structures puissent s'approprier leur nouvel espace de travail.

Sur certains lieux comme la PADAF ou les Grands Voisins, la proportion de structures ayant effectué des travaux plus lourds (plomberie, travaux sur murs porteurs) est plus importante que sur le reste des lieux. Cette différence est probablement liée à la typologie même de ces lieux et, dans le cas des Grands Voisins, à la durée d'occupation plus longue qui légitime le recours à des travaux plus lourds.

FILIÈRE DU RÉEMPLOI

Pour réaliser ces aménagements, 38% des structures ont utilisé la filière du réemploi; principalement via Co-recyclage.

Sur certains lieux, notamment La Pépite, Les Cinq Toits ou encore Maison Marceau, la part des structures ayant eu recours à la filière du réemploi dans le cadre de leur travaux d'aménagement est plus proche de 50%.

ÉVÈNEMENTS

L'implication des occupant.e.s est également corroborée par leur participation aux différents événements organisés sur le lieu d'occupation.

57% des structures répondantes déclarent aller de manière systématique ou régulière aux réunions organisées sur le lieu (par exemple, les réunions mensuelles des occupant.e.s), 36% aux événements festifs privés (par exemple, l'anniversaire d'un des occupant.e.s); et 54% aux événements festifs ouverts au public (par exemple, des portes ouvertes).

Ce dernier aspect est également difficile à analyser lieu par lieu, car seuls certains lieux sont habilités à recevoir du public et donc à organiser ce type d'événements. Cependant, il convient de préciser que sur les lieux où les événements ouverts au public sont possibles, l'assiduité des occupant.e.s est d'autant plus importante.

De plus, à Lapostroff, la fréquentation de ces réunions par les occupant.e.s est bien plus importante qu'au global. Ceci peut s'expliquer par la très grande proportion d'occupant.e.s aux activités similaires (majoritairement des artistes) qui peut faciliter les collaborations et la création d'une communauté à l'échelle du lieu.

Par ailleurs, la plupart des répondant.e.s déclarent être satisfaits voire très satisfaits quant à la fréquence de ces réunions (65%), ainsi qu'à l'ambiance sur le lieu (88%).



LE RÔLE ESSENTIEL DU RESPONSABLE DE LIEU

Cette dynamique collective et ces temps de vie en commun sont en grande partie permis par le travail du responsable de lieu.

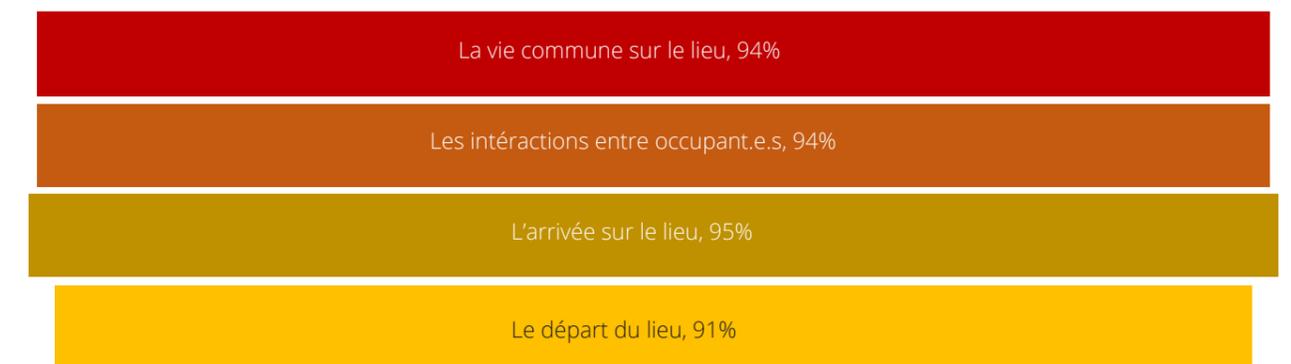
La grande majorité des occupant.e.s déclarent que le rôle du responsable de lieu est essentiel dans la vie commune du lieu, via l'organisation d'activités qui facilitent les interactions et permettent d'insuffler une dynamique collective.

De plus, son rôle s'avère crucial lors de certaines phases de l'occupation, notamment au moment de l'installation et du départ du lieu.

Cette tendance est confirmée par la partie du questionnaire portant sur le degré de satisfaction des occupant.e.s quant à la gouvernance du lieu. 89% déclarent en être satisfait.e.s ou très satisfait.e.s.

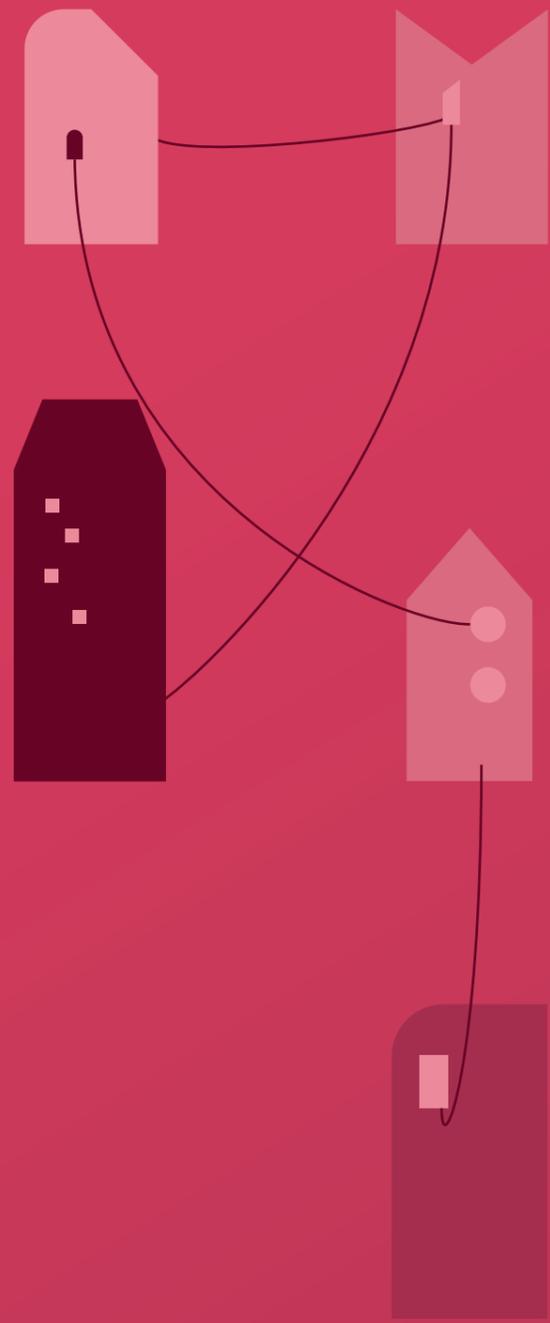
LA PRÉSENCE DU RESPONSABLE DE LIEU FACILITE...

Données sur 230 structures.



« La responsable du lieu, avec sa chaleur humaine et sa jovialité a joué un grand rôle dans le fait qu'on se sente accueilli, et qu'on ait envie de s'investir collectivement. Elle soutient nos initiatives collectives et les valorise. Et s'investit vraiment dans les problématiques d'entreprise qu'on a pu traverser.





INTERACTIONS

L'un des objectifs de cette enquête était également de définir les réseaux d'interactions entre occupant.e.s au sein des différents lieux.

Afin de quantifier et caractériser ces interactions, il était demandé à chaque structure de préciser avec quelles autres structures elle avait interagi au cours des six mois précédents le confinement, pour des raisons personnelles ou professionnelles.

De plus, pour chaque relation professionnelle déclarée, la structure devait préciser son ancienneté (en nombre de mois).

L'analyse des réseaux d'interactions porte sur cinq lieux uniquement : Igor, Lapostroff, Le U, Les Cinq Toits, et Maison Marceau.

Ces lieux sont ceux pour lesquels les taux de réponse sont les plus élevés, et où l'analyse des interactions permet de donner une image plus complète des liens qui existent entre les différentes structures présentes sur ces lieux.

Les résultats du questionnaire témoignent de l'intensité des réseaux de collaboration qui se sont constitués et de la diversité des relations entre les structures oc-

cupantes. Ils confirment également l'intérêt d'une programmation ouverte, qui contribue à créer une émulation positive au sein des lieux.

76% des structures collaborent pour des raisons professionnelles avec au moins une autre structure présente sur le lieu. 50% collaborent avec trois structures ou plus, et 12% avec plus de 10 structures.

Ces collaborations sont en moyenne plutôt récentes : 71% datent de moins d'un an.

Ces chiffres sont légèrement plus élevés pour les relations personnelles, que l'on peut aussi qualifier de relations informelles, et qui n'impliquent pas forcément de collaboration dans le cadre d'un projet professionnel commun.

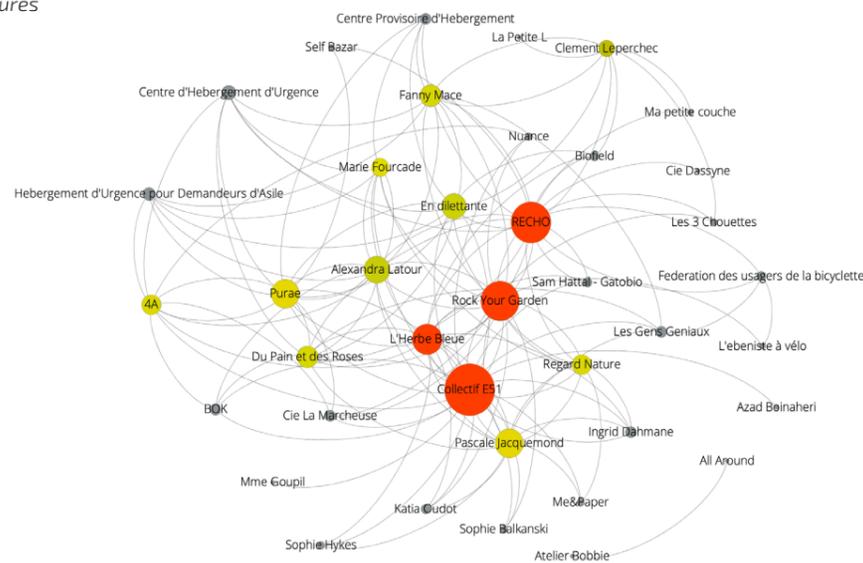
76% des structures interagissent pour des raisons personnelles avec au moins une structure du lieu, 56% avec trois structures ou plus, et 15% avec plus de 10 structures.

Il est cependant important de souligner que près d'un quart des structures (24%) déclarent n'interagir avec aucune autre occupant.e, ni pour raisons personnelles, ni professionnelles.

INTERACTIONS ENTRE LES STRUCTURES DES CINQ TOITS

Nombre d'interactions entre les structures

- Entre 0 et 5 interactions
- Entre 5 et 15 interactions
- Plus de 15 interactions



De plus, 38% des structures déclarent qu'elles connaissent déjà au moins un des occupant.e.s actuel.le.s avant d'arriver sur le lieu, ce qui permet de nuancer les constats faits précédemment.

Cela signifie en effet que certaines de ces interactions, peu importe leur nature, ont été initiées avant l'occupation.

De plus, sur le lieu des Cinq Toits où sont installées trois structures d'hébergement, 24% des répondant.e.s déclarent avoir des interactions avec au moins une de ces structures d'hébergement.

Ce chiffre est plutôt faible et pourrait laisser penser que le projet collectif initié au cinq toits n'a pas permis une grande mixité des publics.

Cependant, il convient de souligner qu'aucune des trois structures d'hébergement n'a répondu au questionnaire.

Ainsi, les chiffres reposent seulement sur des interactions unilatérales, et les réponses de ces trois structures auraient probablement permis de comptabiliser plus d'interactions entre les hébergés et des structures culturelles, économiques, et sociales.

Sur les cinq lieux étudiés dans cette partie, les résultats montrent une réelle diversité des collaborations, avec

l'existence de liens entre des structures de domaines d'activités très différents.

En effet, le nombre et l'intensité des relations ne dépendent ni du secteur d'activité, ni de la taille de la structure.

Ainsi, deux structures du même secteur d'activité ne sont pas plus à même de nouer une relation, et la taille de la structure n'a pas d'influence sur l'importance de ses interactions, et ceci peu importe leur nature (interactions pour raisons personnelles ou professionnelles).

Ces observations démontrent que les lieux d'occupation sont de réels écosystèmes d'interactions et de collaborations, dans lesquels des liens se créent entre tous les occupant.e.s, peu importe la nature de leur activités ou le profil de leur structure.

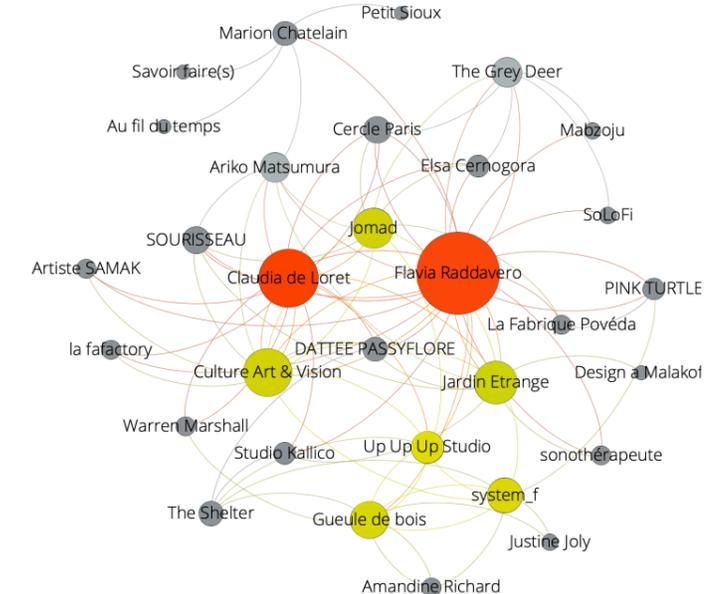
C'est d'ailleurs cette dynamique que recherchaient une grande partie des occupant.e.s en rejoignant le lieu.

Pour 77% d'entre eux, le désir de rejoindre le lieu était motivé par la volonté d'approcher une diversité d'activité, et pour 78%, par l'envie de tisser des collaborations et étendre leur réseau professionnel.

INTERACTIONS ENTRE LES STRUCTURES DE LAPOSTROFF

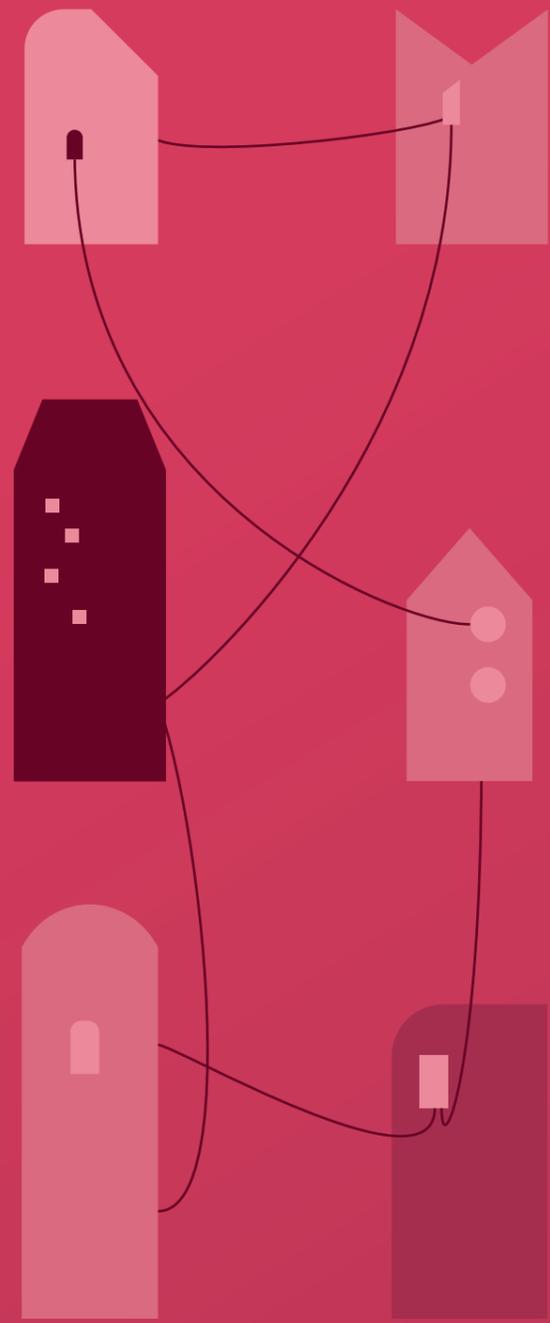
Nombre d'interactions entre les structures

- Entre 0 et 5 interactions
- Entre 5 et 15 interactions
- Plus de 15 interactions



“ C'est une opportunité de rencontres, tant personnelles que professionnelles, une sortie de l'isolement, un soutien humain précieux, des idées en pagaille, des connexions multiples, un lieu de liberté ou de création ou rien ne semble impossible.

“ Nous recherchions également à rencontrer des personnes, à échanger avec des porteurs de projets et à construire notre réseau professionnel. Avec la Pépité, nous avons rencontré bien plus que l'on cherchait : des personnes incroyables, avec des valeurs fortes, des projets divers, qui nous ont soutenu, conseillé et aidé. Des liens forts se sont tissés entre nous. Notre projet ne serait pas ce qu'il est aujourd'hui sans ces précieuses relations.



APRÈS L'OCCUPATION

SOUHAITS RÉSIDENTIELS FUTURS

UNE VALORISATION DE L'ÉCOSYSTÈME TIERS LIEUX

Interrogées sur leur situation immobilière future, 68% des structures déclarent souhaiter, dans l'idéal, s'installer dans un tiers-lieu après la fin de l'occupation de leur lieu actuel. Rappelons qu'elles étaient seulement 14% à occuper un tiers-lieu avant.

Ainsi, ce chiffre démontre à la fois que les structures valorisent l'écosystème tiers-lieu dans leur choix résidentiels futurs, et que l'occupation a été vécue comme une expérience positive, puisqu'elle souhaite être réitérée dans certaines de ses caractéristiques.

Par ailleurs, ce souhait d'occuper un tiers-lieu à la fin de l'occupation actuelle est la tendance majoritaire sur l'ensemble des lieux.

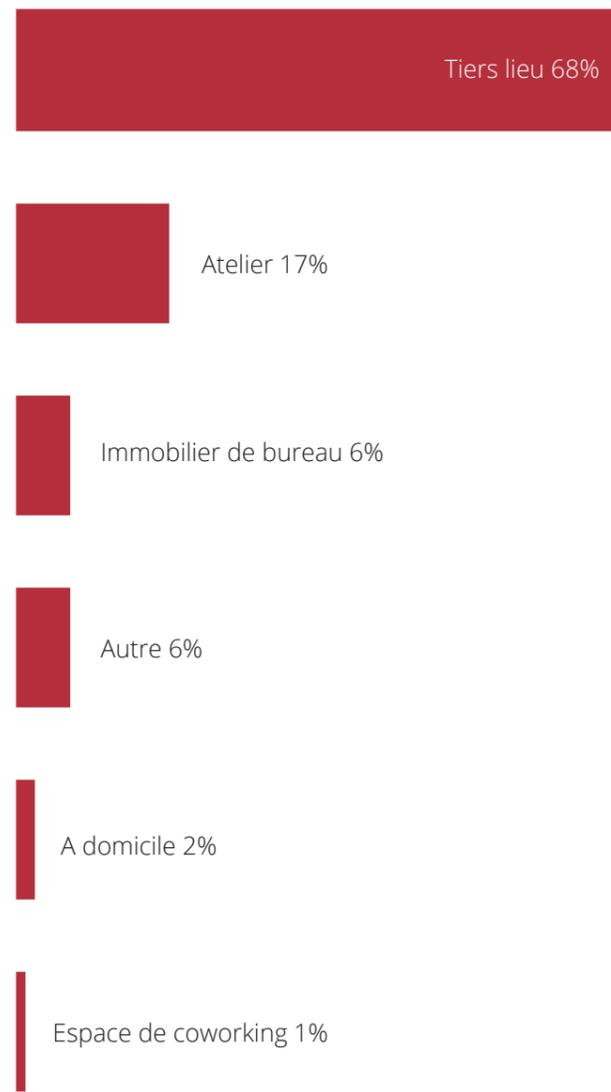
23% des structures souhaitent réintégrer un parcours immobilier classique (bureau ou atelier). Parmi elles, 37% sont des entreprises, et 56% des acteurs du secteur artistique et artisanal, qui ne sont pas forcément les plus avancés sur ce marché.

Il est également intéressant d'observer que seulement 6% des répondant.e.s souhaiteraient s'installer dans un bureau traditionnel. Ce chiffre révèle que **l'occupation temporaire ne représente pas nécessairement une étape à l'insertion dans le marché immobilier classique.**

Au contraire, **elle est perçue dans sa globalité et au-delà de son attrait économique.** Elle attire des structures qui recherchent d'autres aspects d'un lieu de travail, tels que **les interactions, la diversité, le caractère collectif de la vie sur un lieu d'occupation**, et qui, de ce fait, n'envisagent peut-être pas pour certaines d'occuper un jour un bureau traditionnel.



LIEU DE TRAVAIL FUTUR SOUHAITÉ



Données sur 103 structures.

Les résultats du groupe de questions dédié à la situation immobilière future sont à prendre avec précaution car cette section ne s'adressait qu'aux occupant.e.s de onze lieux en vue de la fermeture de ces derniers.

Le nombre de réponses est donc inférieur à celui d'autres groupes de questions.

La plupart des répondant.e.s semblent plutôt indifférent.e.s quant à la localisation de ce lieu de travail à l'échelle d'un bâtiment.

Cela dit, il semble exister une réelle demande pour des locaux en rez-de-chaussée (34% déclarent, dans l'idéal, vouloir occuper un espace en rez-de-chaussée). Ce propos sera développé en détails dans une prochaine partie.

La surface de ce futur espace de travail serait pour la moitié des répondant.e.s idéalement plus grand, et pour l'autre moitié, d'une surface équivalente.

Enfin, 30% des répondant.e.s déclarent souhaiter déménager en se regroupant avec d'autres structures rencontrées sur le lieu d'occupation. Ce chiffre traduit l'intensité et la richesse des liens créés sur le lieu d'occupation, dont les structures souhaitent qu'ils s'inscrivent dans la durée.

C'est d'ailleurs ce qu'avaient fait certains anciens occupant.e.s du U, qui se sont constitués en association à la fin de l'occupation afin de pouvoir s'installer dans un nouvel espace de travail ensemble.

UN ESPACE DE TRAVAIL PÉRENNE

Pour la majorité des répondant.e.s, cet espace de travail serait dans l'idéal conventionné (65%), même si une part importante est indifférente sur cette question (33%).

De plus, pour 76%, cet espace serait dans l'idéal pérenne.

Ce résultat est vrai sur l'ensemble des lieux et il est intéressant de le souligner car il permet de nuancer les constats fait précédemment.

Même si les structures désirent dans l'idéal s'installer dans des tiers-lieux, il ne s'agit pas forcément de ceux gérés par Plateau Urbain, qui occupe des lieux temporairement vacants et ne propose donc pas pour l'instant de projets d'occupation pérenne.

De plus, même si certaines structures apprécient probablement le caractère éphémère des occupations temporaires, **une part importante désirent accéder à un espace pérenne afin de s'ancrer dans un lieu et de développer leur activité plus sereinement**, sans avoir à chercher un nouvel espace de travail trop fréquemment.

CES CHIFFRES SONT IMPORTANTS.

Ils confirment la nécessité de conforter un modèle d'immobilier d'activité qui favorise des installations mixtes, des interactions fortes (espaces communs, appropriation collective), reposant sur une gouvernance ouverte et partagée, tout en garantissant une stabilité de moyen long terme aux structures accueillies.

Un modèle d'immobilier solidaire offrant une autre voie que celle de l'immobilier traditionnel.



“ Nous avons créé **"troisièmeCOLLINE"** (association-10 structures du U), et sommes en discussion, pour la location d'un espace dans un immeuble en manque d'initiative collective dans le quartier.

NOUVEAU LIEU DE TRAVAIL DES ANCIENS OCCUPANT.E.S

Le questionnaire était à destination de 15 lieux, parmi lesquels 4 étaient déjà fermés au moment de l'administration du questionnaire, ce qui permet d'avoir un aperçu de la situation immobilière de ces structures après l'occupation. Cela dit, seul.e.s les occupant.e.s ayant déjà quitté le lieu ont répondu à cette série de questions. De ce fait, la taille de l'échantillon est beaucoup plus faible que sur les autres groupes de questions et les résultats doivent être appréhendés avec plus de vigilance. De plus, il ne semble pas pertinent de faire une analyse plus poussée lieu par lieu, car chaque lieu a un nombre d'observations trop faible pour en tirer des conclusions.

Parmi les structures ayant déjà quitté le lieu d'occupation et ayant répondu à l'enquête, 48% ont installé leur activité à domicile.

Cela concerne principalement les acteurs du secteur 'arts plastiques', activité où on s'imagine qu'il est particulièrement difficile de trouver une alternative viable à un espace de travail au loyer décoté.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le questionnaire a été administré en plein contexte de crise sanitaire (printemps été 2020), rendant d'autant plus difficile la possibilité de retrouver un espace de travail.

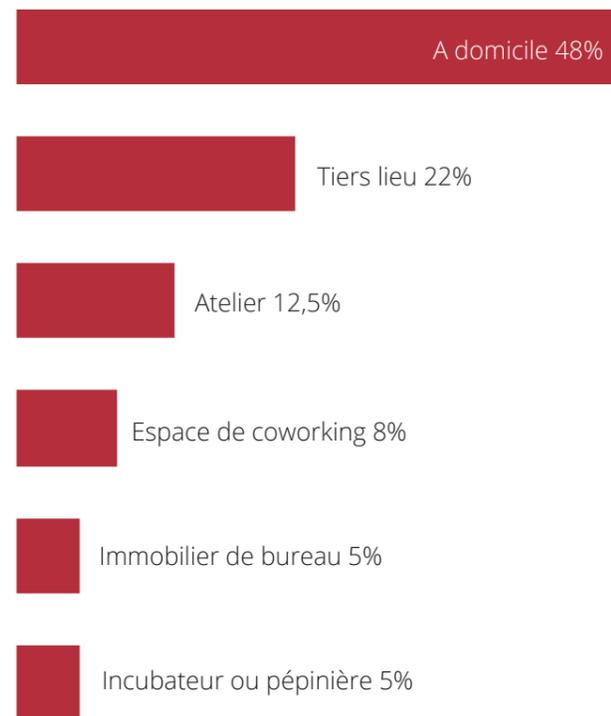
De plus, la grande majorité (71%) des structures désormais installées à domicile ont déclaré que l'effet économique du lieu avait été essentiel ou positif, ce qui implique que les structures n'ont pas pris cette décision par mécontentement vis-à-vis de l'occupation.

D'autre part, il convient de préciser que seulement 2% des structures avaient déclaré dans l'idéal vouloir déménager à domicile après leur départ du lieu. L'ensemble de ces résultats suggèrent que le retour à domicile était plus par manque d'alternative immobilière que par choix.

Ces données confirment donc une fois de plus la logique du modèle Plateau Urbain et la légitimité de sa présence dans le paysage immobilier urbain tout en questionnant la place de l'occupation temporaire dans un parcours résidentiel plus complet, qui semble encore difficile aujourd'hui pour de nombreuses structures.

NOUVEAU LIEU DE TRAVAIL DES ANCIENS OCCUPANT.E.S

Données sur 64 structures.



Lecture : 8% des structures répondantes se sont installées dans un espace de coworking après leur départ du lieu d'occupation.



23% des structures ont déménagé dans un tiers lieu. Parmi elles, tous les secteurs d'activité sont représentés ; il semble qu'aucun type d'activité n'est plus à même de déménager dans un tiers lieu.

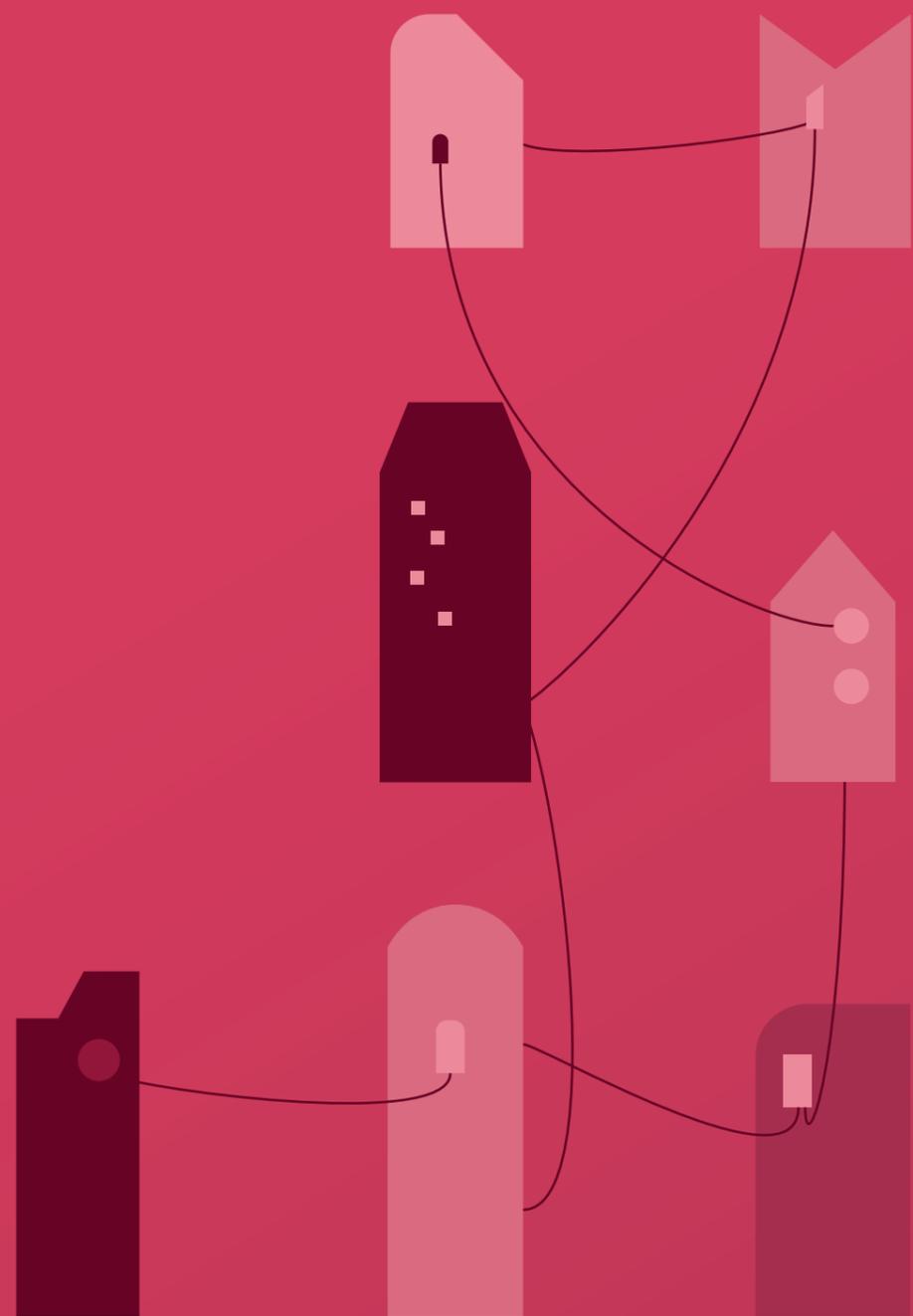
Enfin, 12,5% ont déménagé dans un atelier, et seulement 5% dans un bureau traditionnel.

Pour la majorité, ce nouvel espace est conventionné (65%), et pérenne (55%), ce qui est cohérent avec les souhaits évoqués précédemment.

Cependant, pour seulement 15%, cet espace est plus grand, ce qui signifie que pour la grande majorité il est au mieux d'une surface équivalente (46%), ou plus petite (39%).

Enfin, même si 78% n'ont pas déménagé en se regroupant avec d'autres structures rencontrées sur le lieu, la moitié des structures (47%) déclarent qu'elles continuent à entretenir des liens étroits avec d'ancien.ne.s occupant.e.s rencontré.e.s sur le lieu.

« Sans le U, nous stockons notre matériel à domicile, ce qui est problématique. Nous cherchons un nouveau local du même type. »



LES DIFFERENTS LIEUX

L'ANALYSE DES DIFFÉRENTS LIEUX

L'analyse des profils des différents lieux met en évidence deux points majeurs :

Le point commun des sites : la diversité des structures accueillies.

Si leurs profils peuvent bien sûr différer, la tendance générale qui traverse tous les sites est la diversité des structures accueillies, que ce soit en termes de statut, de taille, d'ancienneté ou de secteur d'activité.

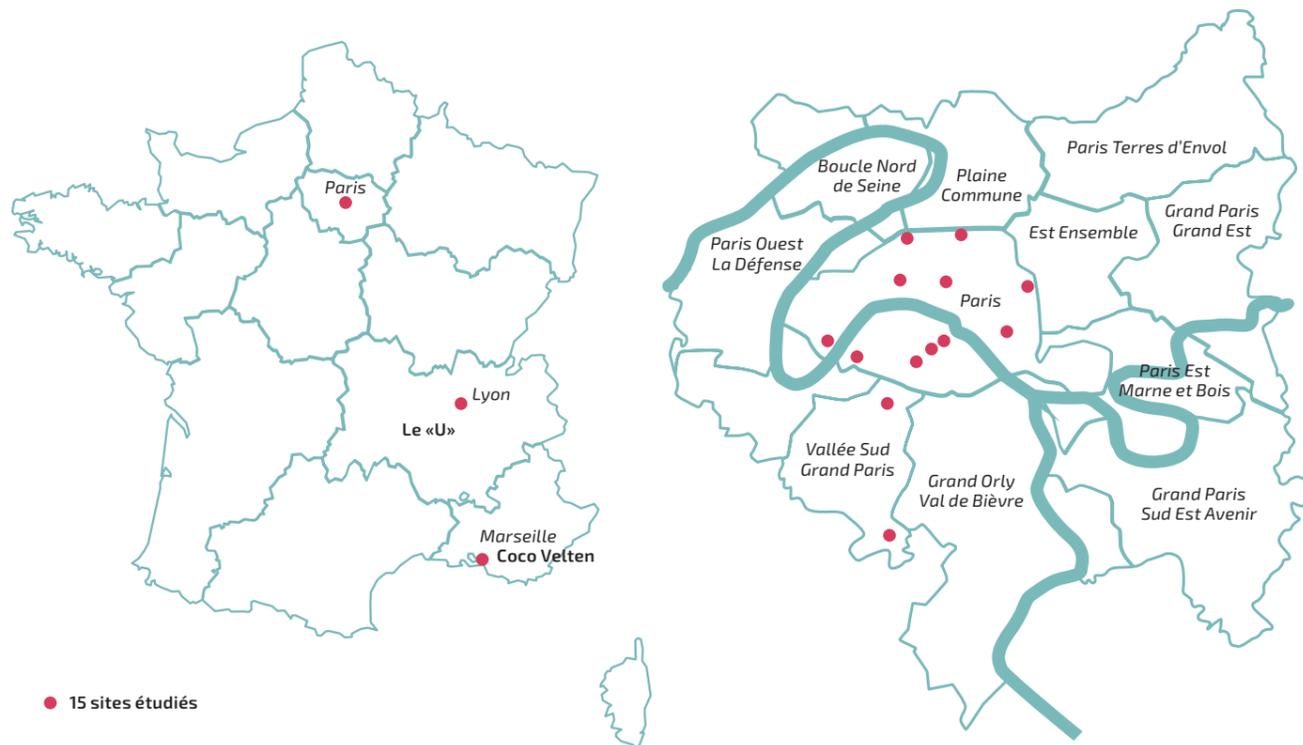
Cette diversité interne, marqueur commun, est liée au mode de sélection des occupant.e.s :

- La logique de programmation ouverte, qui ne limite pas les candidatures à un domaine d'activité ou un type de structure en particulier
- La volonté de diversité ouvertement affichée par Plateau Urbain et qui compte dans la sélection des occupant.e.s (parmi d'autres critères).

Une tendance faible à la spécialisation ?

Une analyse plus fine, qui ne remet pas en cause le constat précédent, permet de détecter une tendance faible à la spécialisation des sites. Les sites pourraient alors être regroupés en catégories en fonction des types de structure accueillies. Cette spécialisation peut être due, selon les cas, à la localisation du site et aux types de locaux proposés, au niveau de loyer pratiqué, à la taille du site, voire à la volonté de Plateau Urbain dans certains cas de spécialiser tel ou tel site.

CARTE DES ÉTUDES



LES GRANDS VOISINS

Ce site n'accueille pas un profil de structure particulier. En effet, investi par trois associations, Aurore, Plateau Urbain et Yes We Camp, Les Grands Voisins accueille une importante diversité d'acteurs et d'usages : des personnes en situation de grande précarité économique et sociale dans les structures d'hébergement d'urgence, des structures culturelles, associatives, des entreprises à plus fort potentiel économique, ainsi que des activités événementielles ouvertes au public.



COCO VELTEN

Coco Velten est particulièrement marqué par les activités axées sur l'humain et le social. En effet, Coco Velten regroupe près de 30% d'acteurs du domaine de la santé humaine et de l'action sociale, et est le lieu qui accueille le plus de porteurs de projets travaillant dans ce secteur. Par ailleurs, le lieu héberge en grande majorité des associations (57%).



LA PÉPITE

A la Pépité se concentrent principalement des activités à plus fort potentiel économique, et qui pour la plupart détiennent le statut d'entreprise.

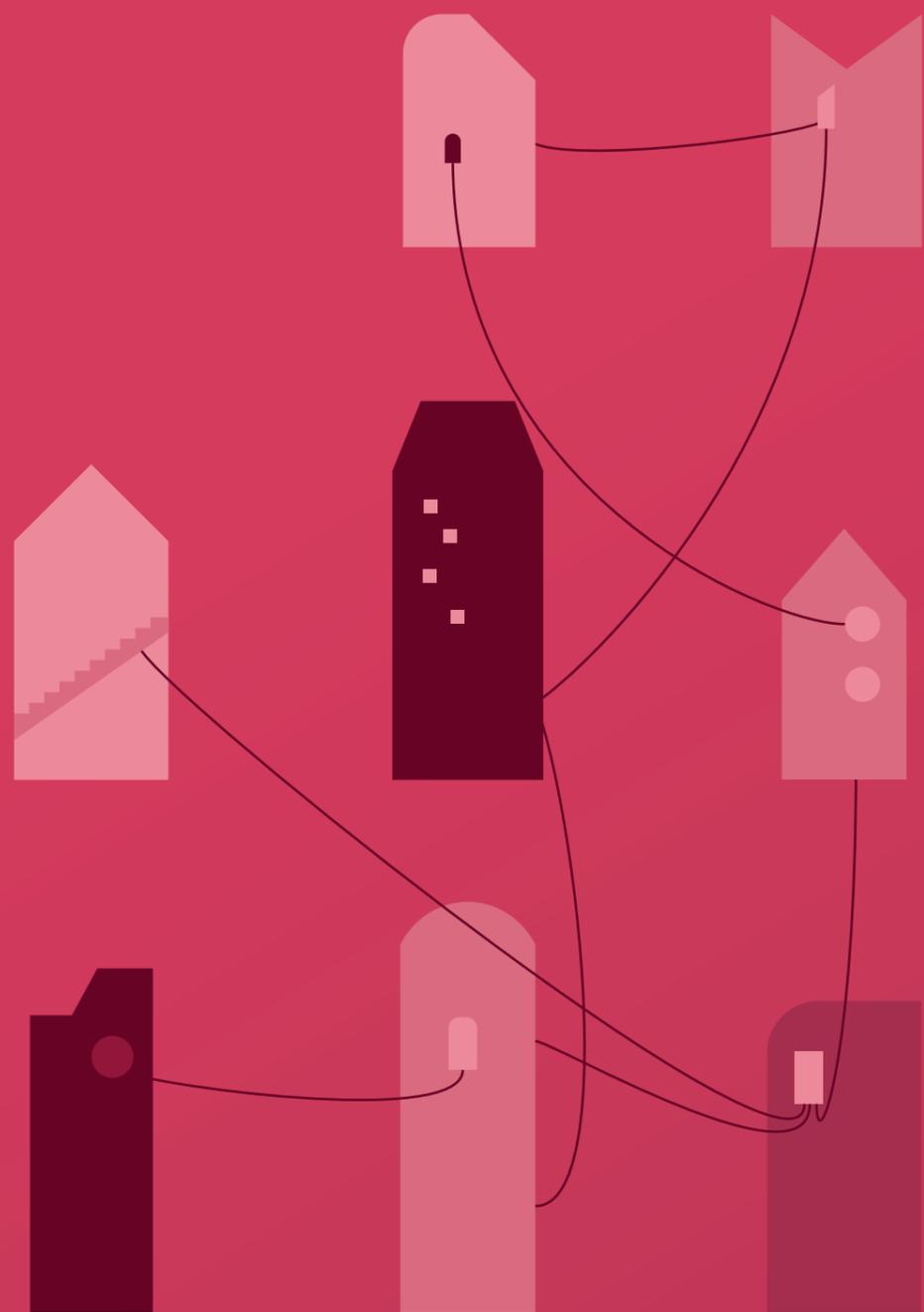
Ainsi, la Pépité se démarque de la majorité des lieux Plateau Urbain car il héberge principalement des métiers du secteur tertiaire, et beaucoup moins d'activités artistiques et artisanales.



LAPOSTROFF

Le site de Lapostroff accueille majoritairement des activités artistiques. C'est un lieu très teinté du monde créatif et où se concentrent des activités à moins fort potentiel économique, mais également à l'opposé du site de La Pépité.





**OCCUPATION D'UN
REZ-DE-CHAUSSÉE**

La dernière partie du questionnaire était exclusivement dédiée à l'occupation d'espaces de travail en rez-de-chaussée.

Cette partie avait pour objectif d'informer le projet de fondrière solidaire Base Commune, sur lequel travaille Plateau Urbain, en collaboration avec le Sens de la Ville.

Ainsi, les questions étaient construites dans le but de quantifier une potentielle demande pour des locaux en rez-de-chaussée, d'identifier les besoins des structures pour les occuper, et déterminer les conditions (loyers, gouvernance) de cette occupation.

UNE DEMANDE IMPORTANTE

À partir des données du questionnaire, il est possible d'affirmer qu'il existe une réelle demande pour des locaux en rez-de-chaussée.

72% des structures répondantes déclarent que leur activité pourrait se faire dans un rez-de-chaussée. C'est d'autant plus vrai pour les artisans (90%), les acteurs de la santé humaine et de l'action sociale (87%), et les artistes (67%), activités dont on peut s'imaginer qu'une vitrine ouverte sur le quartier peut s'avérer déterminante dans le développement de leur activité.

A l'inverse, les quelques structures qui considèrent que leur activité ne pourrait pas se faire en rez-de-chaussée sont principalement des acteurs des secteurs de la vente et services (30%), de l'information, audiovisuel et multimédia (27%), et de l'habitat, architecture et urbanisme (20%). Pour ces structures, on peut imaginer que l'espace recherché est avant tout un bureau pour pratiquer son activité, sans nécessairement recevoir ou attirer du public, et pour

qui le rayonnement dans le quartier est un critère moins important.

SURFACE DE L'ESPACE DE TRAVAIL

La surface souhaitée de cet espace de travail semble être principalement entre 10 et 30m², ce qui peut s'apparenter à la surface d'un bureau individuel, ou d'un grand bureau partagé.

Plus précisément, 15% souhaiteraient un espace de 10 m² ou moins. C'est notamment le cas pour les activités du secteur de l'information, audiovisuel et multimédia.

35% souhaiteraient un espace de plus de 10m² mais de moins de 20m². C'est notamment le cas pour les artistes, artisans, les acteurs de la santé humaine et action sociale, et de l'habitat, architecture et urbanisme.

Enfin, 25% souhaiteraient un espace entre 20 et 30 m², et c'est principalement le cas pour les activités de vente et de services, et, dans une moindre mesure, les artisans.

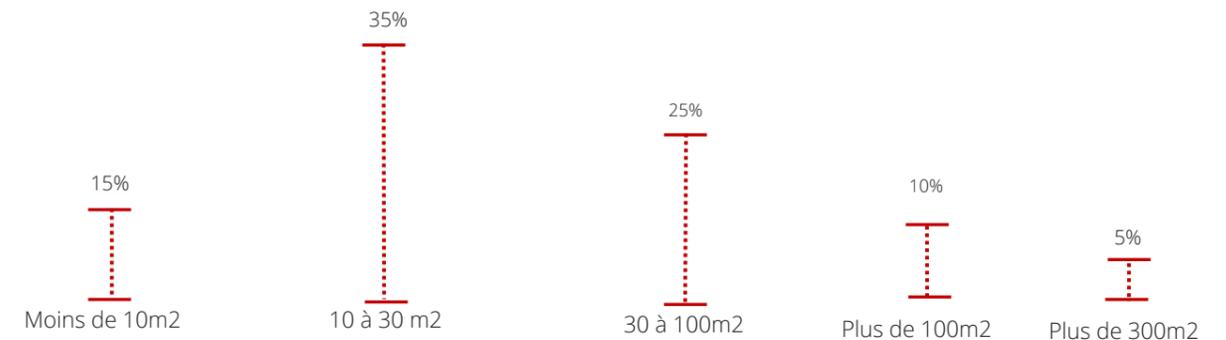
Enfin, même si elles sont moins nombreuses, certaines structures souhaiteraient que cet espace de travail soit supérieur à 100m² (10%), ou même supérieur à 300m² (5%).

LOYER APPROXIMATIF

Concernant le loyer approximatif que les structures pourraient payer pour ce local en rez-de-chaussée, la majeure partie (49%) déclare pouvoir payer entre 100 et 300 euros. Bien évidemment, ce loyer est dépendant de la surface souhaitée, qui, comme vu plus tôt, semble être principalement entre 10 et 30m². Pour 19% des répondant.e.s, le loyer pourrait être entre 300 et 500 euros, et entre 500 et 1000 euros pour 16% d'entre eux.

SURFACE SOUHAITÉE

Données sur 271 structures.



INVESTISSEMENTS

Pour la majorité des structures répondantes (69%), l'installation dans un local en rez-de-chaussée ne nécessite aucun investissement particulier.

Pour 31% d'entre elles, l'installation en rez-de-chaussée devrait s'accompagner d'investissements, mais il est difficile de reporter une tendance globale quant à la nature de ces investissements.

En effet, les répondant.e.s étaient libres de décrire les investissements nécessaires à l'installation de leur activité. Il est donc difficile d'homogénéiser les réponses, ces investissements étant bien évidemment très dépendants de l'activité de chacun.

« L'intérêt d'un espace en rez-de-chaussée pour nous serait l'accès à la rue avec vitrine et entrée simplifiée dans l'espace. Nous organisons des événements publics et disposer d'un espace d'accueil est une des pistes que nous envisageons pour nous développer dans le futur. »

BESOINS TECHNIQUES

Une seconde question portant sur les besoins techniques nécessaires pour occuper un local en rez-de-chaussée permet de mieux comprendre cet aspect. Les besoins techniques les plus plébiscités sont une arrivée et évacuation d'eau ainsi que la possibilité pour ce lieu d'être habilité à recevoir du public.

Ce dernier aspect est d'autant plus important pour les artisans, et les structures exerçant une activité dans le domaine de l'alimentation, restauration, dont on peut s'imaginer qu'un local ouvert sur la rue et pouvant recevoir du public pourrait assurer un débouché à leur production.

Enfin, sur cette même question, les répondant.e.s pouvaient s'exprimer librement sur d'autres aspects qui pourraient conditionner leur présence dans ce local. Les aspects qui ressortent sont la présence de lumière naturelle, ainsi qu'une sécurisation du local.



« L'intérêt d'un espace en rez-de-chaussée pour nous serait l'accès à la rue avec vitrine et entrée simplifiée dans l'espace. »

Nous organisons des événements publics et disposer d'un espace d'accueil est une des pistes que nous envisageons pour nous développer dans le futur.

LOYERS PROGRESSIFS

Dans le contexte de cette question, le loyer progressif correspond à un loyer qui augmenterait progressivement dans le temps, au fur et à mesure des années, jusqu'à correspondre à un prix de marché.

Cette idée d'un loyer progressif a suscité des avis très mitigés. En effet, quasiment autant de répondant.e.s se disent en accord avec le principe d'un loyer progressif (37%), qu'en désaccord (34%).

Une analyse plus poussée démontre que les structures jeunes semblent être plus en accord avec l'idée des loyers progressifs (46% en accord). Néanmoins, la position quant au loyer progressif n'est pas dépendante du secteur d'activité : elle suscite des avis partagés, tous secteurs d'activité confondus. De plus, elle est indépendante du chiffre d'affaires de la structure et de l'impact économique du lieu. La position quant au loyer progressif semble être plus une conviction personnelle, qui ne dépend pas forcément de la situation économique de la structure, ou de ses caractéristiques.

Les répondant.e.s étaient ensuite invités à justifier leur position sur les loyers progressifs.

Même si cette question demandait une réponse libre, elle permet d'apporter des nuances intéressantes sur la justification de cette prise de position.

Certaines structures semblent désapprouver le principe du loyer progressif car il est perçu comme une contradiction au modèle de Plateau Urbain, qui propose des espaces de travail au prix des charges.

Ainsi, la notion de prix du marché apparaît à la fois bien trop élevé mais également éloignée de la genèse et des principes défendus par la coopérative.

De plus, une idée est clairement ressortie de ces nombreux commentaires.

Les répondant.e.s sont en fait plutôt d'accord sur le principe d'un loyer progressif, à condition que son augmentation soit proportionnelle à l'évolution des revenus de la structure.

D'autres structures soulignent également que peu importe l'échéance de l'augmentation de ce loyer, la nature ou l'activité de leur structure ne leur permet pas d'envisager une progression financière, et serait donc dans l'incapacité de supporter une augmentation de loyer, même sur du long terme.

Ces chiffres soulignent que l'occupation, pour être bénéfique aux structures, doit prendre en compte le temps d'installation, d'acclimatation et de départ du lieu, qui sont des temps longs et justifient une durée d'occupation minimale d'un an.

POSITION SUR L'IDÉE D'UN LOYER PROGRESSIF

Données sur 257 structures.



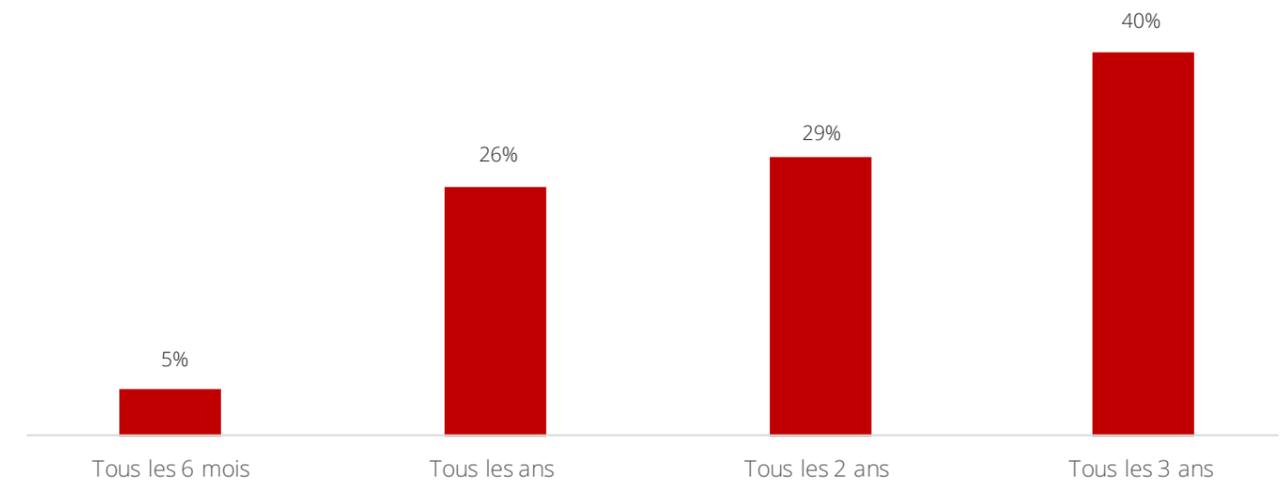
« La plus-value de Plateau Urbain est sur du long terme. Justement de ne pas être indexé sur le prix du marché mais plutôt sur l'utilité sociale des occupant.e.s. »

« Je trouverais plus juste que le loyer soit recalculé en fonction du C.A. de chaque occupant plutôt qu'automatiquement chaque année. »

« En tant qu'association, nous ne visons pas à devenir une structure lucrative. Les marges que nous pouvons dégager (rarement) sont investies dans les actions culturelles. »

ÉCHÉANCE SUPPORTABLE POUR L'AUGMENTATION DU LOYER

Données sur 270 structures.



ECHÉANCE DE L'AUGMENTATION DU LOYER

Pour 40% des répondant.es, une augmentation supportable doit avoir lieu maximum tous les ans, pour 26%, tous les deux ans, et tous les trois ans pour 29%.

Ainsi, il apparaît qu'une réévaluation de ce loyer plus d'une fois par an serait insupportable pour la quasi-totalité des répondant.e.s (95%), et que s'il est mis en place, le loyer progressif doit s'inscrire dans une démarche de long terme et d'accompagnement des structures, afin de ne pas les pousser dans une logique de rentabilité, aspect qui était d'ailleurs mis en avant comme un élément important permis par l'occupation à un prix décoté.

DURÉE D'OCCUPATION MINIMUM

Données sur 270 structures.



PARTAGE DE L'ESPACE DE TRAVAIL

76% des répondant.e.s seraient d'accord pour partager ce local.

La forme de partage la plus appréciée est celle d'une répartition spatiale entre plusieurs structures, et moins l'idée d'un partage temporel, qui offre moins de flexibilité et implique un partage du même poste de travail.

De plus, les répondant.e.s semblent privilégier le partage de cet espace avec des structures qui pratiquent une activité similaire ou compatible, ou avec lesquelles elles travaillent sur projet commun.

DURÉE D'OCCUPATION MINIMUM

Cette perspective de long terme est également vérifiée par la durée d'occupation minimum de ce local que les structures seraient prêtes à accepter. En effet, une très faible partie de structures (8%) déclare être prête à occuper ce local pour une durée inférieure à un an, et la majorité souhaiterait une durée entre 1 et 3 ans (58%), voire même 3 à 5 ans (21%).



GOVERNANCE PARTAGÉE

Trois questions sur la gouvernance des locaux en rez-de-chaussée viennent conclure cette dernière section du questionnaire.

Plus précisément, elles portent sur la possibilité pour les habitant.e.s du quartier, commerçant.e.s et occupant.e.s de prendre des parts sociales de la coopérative propriétaire des rez-de-chaussée.

De manière générale, les répondant.e.s sont plutôt favorables à la possibilité pour des habitant.e.s du quartier (54%), et à des occupant.e.s et commerçant.e.s (57%) de prendre des parts sociales de la coopérative propriétaire des rez-de-chaussée.

Cependant, il faut noter que cette majorité n'est pas écrasante et la part de structures qui se déclarent neutre est élevée (41% d'habitant.e.s et 38% d'occupant.e.s).

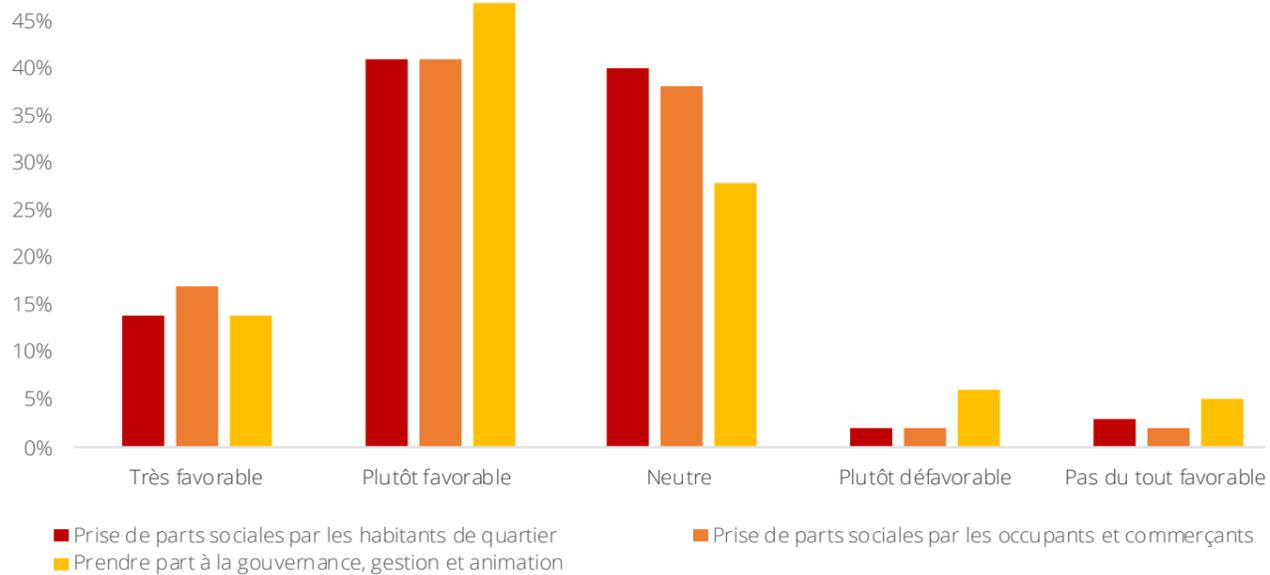
Par ailleurs, il semblerait que parmi les structures qui se disent « neutres », une grande partie déclare ne pas avoir assez d'éléments pour comprendre le cadre et les implications de cette gouvernance partagée, et donc de se prononcer sur cette question.

Ce qui ressort cependant des commentaires sur l'idée d'une gouvernance partagée, c'est la possibilité d'une plus grande implication des acteurs détenteurs de parts sociales, ainsi que de l'entraide et un réel ancrage dans le quartier.

Enfin, les répondant.e.s sont 61% à déclarer être prêt.e.s à prendre part à la gouvernance et aux décisions concernant la gestion et l'animation de plusieurs rez-de-chaussée d'une rue ou même d'un quartier. 28% déclarent y être neutres et 12% défavorables.

Les commentaires mettent principalement en avant que s'engager dans la gouvernance d'un ou plusieurs rez-de-chaussée serait une démarche constructive et valorisante, et qui permettrait de s'impliquer et participer activement à la vie du quartier.

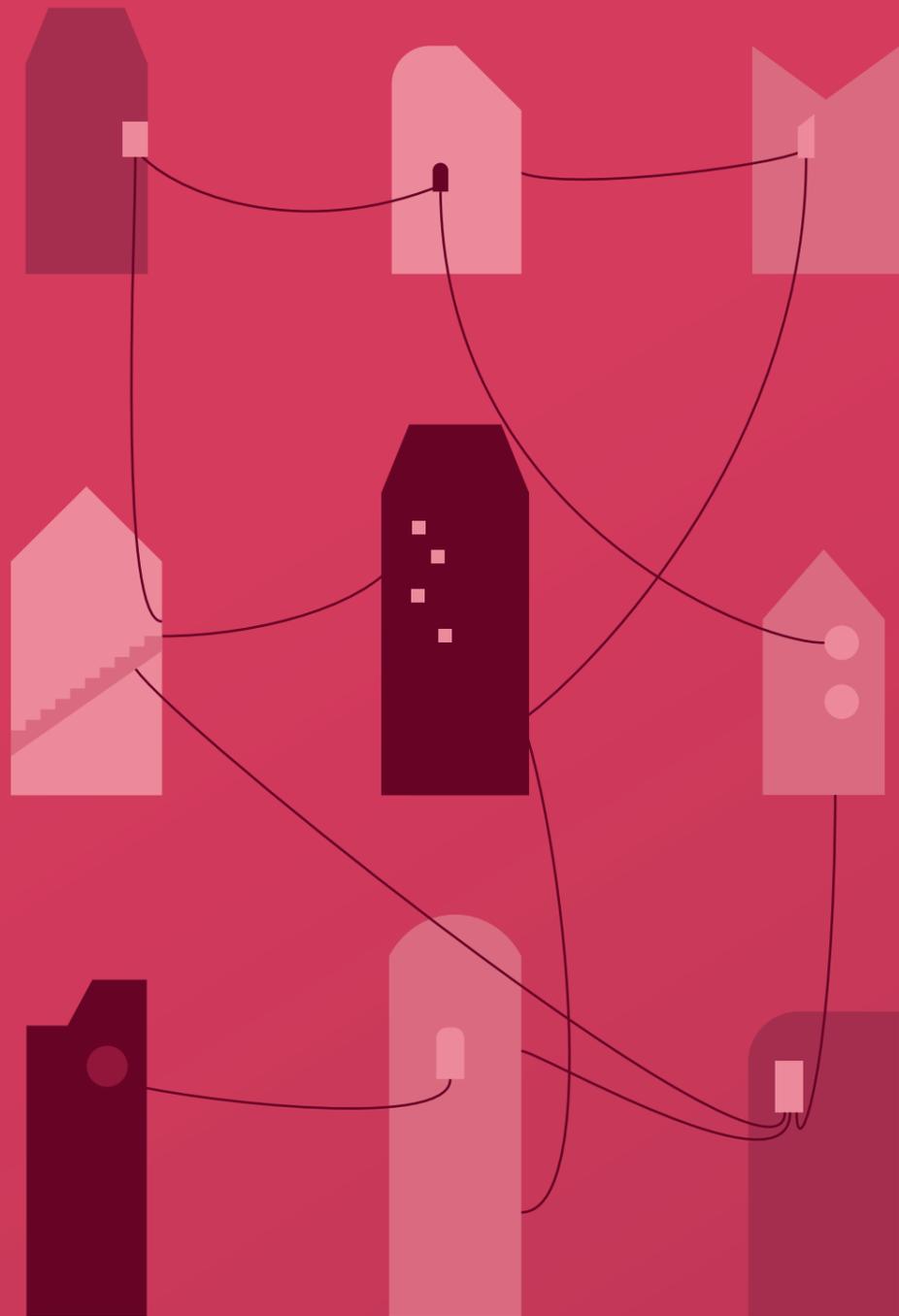
Pour d'autres, cette démarche apparaît néanmoins comme trop chronophage et donc susceptible d'empiéter sur leur activité principale.



“ Nous pensons en avoir les capacités en vue de notre activité et cela nous permettrait de mieux s'implanter sur le territoire pour initier des dynamiques citoyennes intéressantes.

“ C'est une façon plus impliquée et collégiale de construire un projet. Une vision à moyen terme, plus enrichissante.





CONCLUSIONS

GRANDS ENSEIGNEMENTS

L'analyse des résultats du questionnaire permet de dresser des constats généraux sur le profil des structures installées au sein des différents sites, sur leurs conditions d'installation de vie sur site et - dans une moindre mesure - sur

la réalité de leurs parcours résidentiels. En poussant l'analyse à un second niveau, il est possible, à partir de ces mêmes éléments, de dresser une série de constats concernant le modèle porté par plateau urbain.



1. PLATEAU URBAIN, UN SUPPORT D'ACTIVITÉ

Les résultats de cette enquête démontrent la pertinence du modèle de Plateau Urbain et la légitimité de sa présence dans le paysage immobilier urbain.

En proposant en plein cœur de métropole des offres immobilières adaptées au lancement d'activité ou à des activités peu rémunératrices, ce modèle est un réel support d'activité et de création.

De plus, il est mixte et les structures profitent de cette étape dans leur parcours résidentiel de différentes manières.

Pour certaines, le faible montant des charges permet de prendre le temps et relâcher la pression de résultats économiques immédiats et la course à la rentabilité.

Pour d'autres, il offre l'opportunité de réaliser des investissements, consolider le modèle financier de sa structure et accélérer son développement.

Enfin, certains porteurs de projets profitent de cette opportunité pour construire une nouvelle activité, ou reprendre une activité délaissée.

2. LA DIVERSITÉ DES SITES

L'analyse met en exergue la diversité des sites, qui, s'ils partagent évidemment des caractéristiques communes, possèdent une « teinte donnée par le profil des structures qui y sont installées.

Cette teinte est plus ou moins marquée selon les sites : quand certains sont très « généralistes », d'autres semblent plus « spécialisés ».



3. UN MODÈLE PLÉBISCITÉ PAR SES OCCUPANT.E.S...

Du point de vue des structures accueillies, le modèle de Plateau Urbain repose sur trois éléments :

- une occupation temporaire
- une occupation à bas coût
- un environnement professionnel diversifié et favorable à la multiplication des interactions sociales

Ce modèle est largement plébiscité par les structures, en témoignent les niveaux de satisfaction reportés, les souhaits résidentiels futurs, ainsi que la qualification de l'impact du lieu.

En créant un environnement de travail stimulant et valorisant, l'occupation a permis à de nombreuses structures de se développer plus sereinement, et d'évoluer également dans un climat de travail qui garantit leur bien-être, et qui devient un réel espace de liberté et de création.

La diversité au sein des lieux et le sentiment d'appartenance à un projet collectif favorisent la solidarité, le partage, encouragent la bienveillance et la curiosité.

Globalement, pour les porteurs de projet, l'occupation a apporté un confort et une émulation favorables au développement de leur activité.

4. ...MAIS UN BESOIN DE PÉRENNITÉ

Cependant, si certaines structures voient dans l'aspect temporaire un élément positif, l'analyse des questionnaires montre que cet aspect peut souvent être vécu comme une contrainte.

Si les structures souhaitent majoritairement s'installer dans un tiers-lieu à la suite de l'occupation, elles désirent cependant que celui-ci soit pérenne, et devienne donc un lieu d'installation de long terme.



HYPOTHÈSES DES DIFFÉRENTS EFFETS DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE

Comme dit précédemment, le modèle de l'occupation temporaire est mixte, et s'adresse à différents profils de structures, qui sont à différents stades de développement.

En ce sens, l'espace temps permis par l'occupation temporaire peut avoir différents effets selon les profils des structures accueillies.

A partir des données du questionnaire, il est possible de formuler des hypothèses sur le faisceau de différents effets que peut permettre l'occupation temporaire.

Bien entendu, ces hypothèses doivent être consolidées par des analyses ultérieures, notamment par une approche qualitative (entretiens).

1. UNE OPPORTUNITÉ IMMOBILIÈRE

Pour la majorité des structures, l'effet de l'occupation temporaire semble être un effet d'opportunité, permettant d'accéder à un espace de travail, et de simplement pouvoir y installer et exercer son activité.

Cela englobe des structures qui n'avaient auparavant pas d'espace de travail, faute de pouvoir accéder à un local dont le loyer ne mettrait pas en péril l'équilibre économique de leur structure.

On parle également d'effet d'opportunité pour les structures qui n'existaient pas avant leur arrivée sur le lieu, et dont l'activité a donc démarré avec l'occupation. Ces structures sont pour la majorité jeunes (69%), même si cela concerne aussi des structures créées il y a plus de 5 ans (31%).

De plus, la grande majorité sont des petites ou micro-structures, et moins d'un quart d'entre elles comptent plus de 3 personnes.

Elles regroupent principalement des acteurs du monde artistique et artisanal, dont la logique de rentabilité est moins présente et pour qui l'occupation est souvent la seule alternative viable à un poste de travail à domicile.

2. UN ESPACE-TEMPS POUR SE STABILISER

Pour une seconde partie des structures, l'effet de l'occupation temporaire semble être un effet stabilisateur.

Dans ce cas de figure, les structures n'ont pas forcément comme but la rentabilité économique de leur activité, mais plutôt d'utiliser l'espace-temps de l'occupation pour stabiliser une activité déjà amorcée, rencontrer et collaborer avec d'autres structures, et jouir de l'écosystème d'un tiers-lieu.

Cela concerne des structures qui avaient déjà un espace dédié à leur activité avant leur installation sur le lieu, et qui semblent bénéficier de leur présence sur le lieu plus

par confort et liens humains que pour des raisons économiques.

Ces structures sont pour la majorité jeunes (57%), même si cette proportion est légèrement moins marquée que pour l'effet opportunité. Même si les artistes représentent encore une fois la part la plus importante (32%), cela englobe aussi bien des acteurs de l'artisanat, que de l'informatique, l'habitat et la santé humaine et action sociale (autour de 10% respectivement).

3. UN TREMPLIN ÉCONOMIQUE

Enfin, même si celui-ci est difficilement dissociable de l'aspect humain, l'occupation temporaire peut également avoir un effet de tremplin économique.

Cela concerne des structures pour qui l'occupation du lieu a aussi été synonyme d'amélioration des indicateurs économiques (augmentation du chiffre d'affaires, amélioration de la santé économique de la structure et du revenu individuel), et joue en quelque sorte un rôle d'incubateur.

Ce sont en grande majorité des structures jeunes, qui détiennent plutôt le statut d'entreprise ou d'auto-entrepreneur.



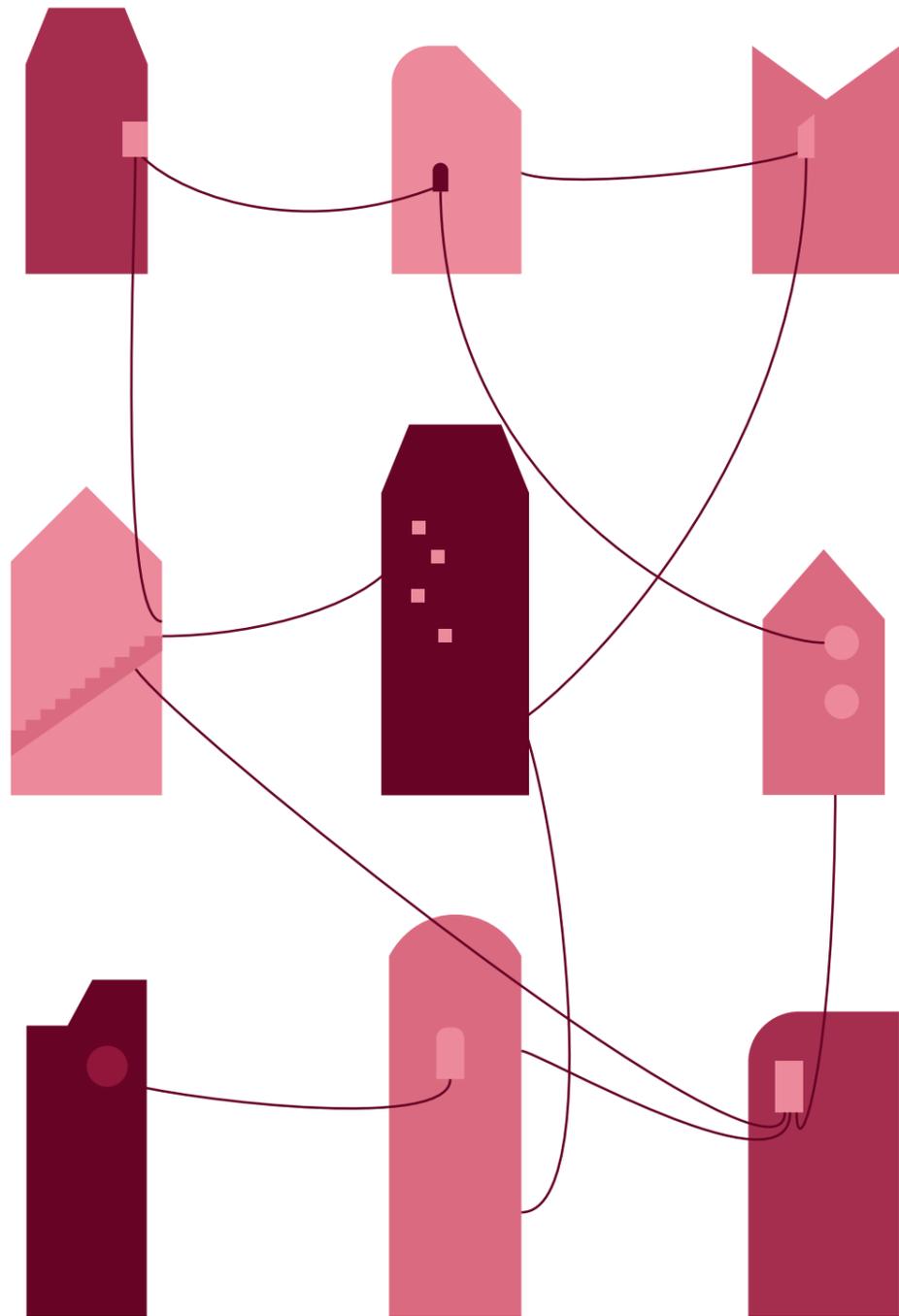
L'analyse de cette enquête témoigne donc de la nécessité de conforter un modèle d'immobilier alternatif, qui ne serait pas fondamentalement basé sur la rentabilité, et qui permettrait de se recentrer sur d'autres valeurs (bien-être, temps de travail, interactions).

Un modèle qui favoriserait des installations mixtes et durables, des interactions fortes (espaces communs, appropriation collective), reposant sur une gouvernance ouverte et partagée, tout en garantissant une stabilité de long terme aux structures accueillies.

En somme, un modèle d'immobilier solidaire pouvant s'inscrire comme une autre voie que celle de l'immobilier traditionnel.

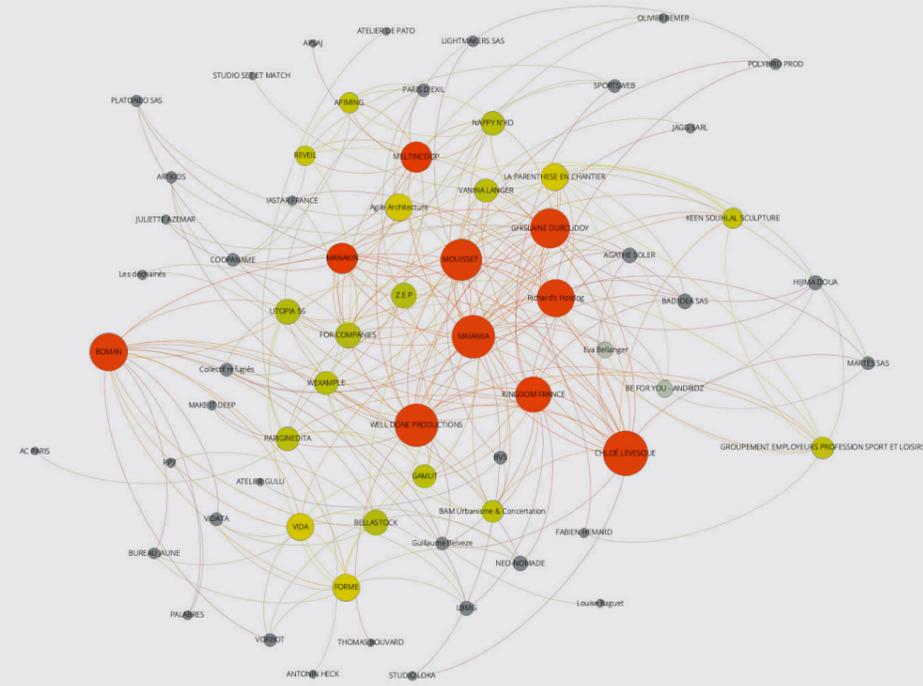
La diffusion et la multiplication de lieux proposant des loyers à bon marché pourra permettre de soutenir, par l'immobilier, les forces économiques de la transition écologique, celles et ceux qui au quotidien mettent en avant dans leur activité des valeurs sociales, environnementales et culturelles, mettant l'économie au service de la transition.



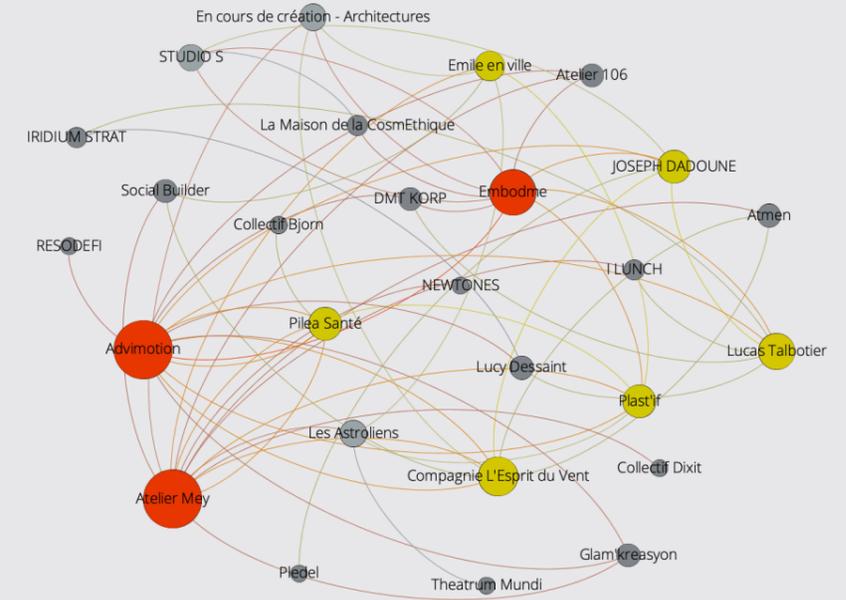


ANNEXES

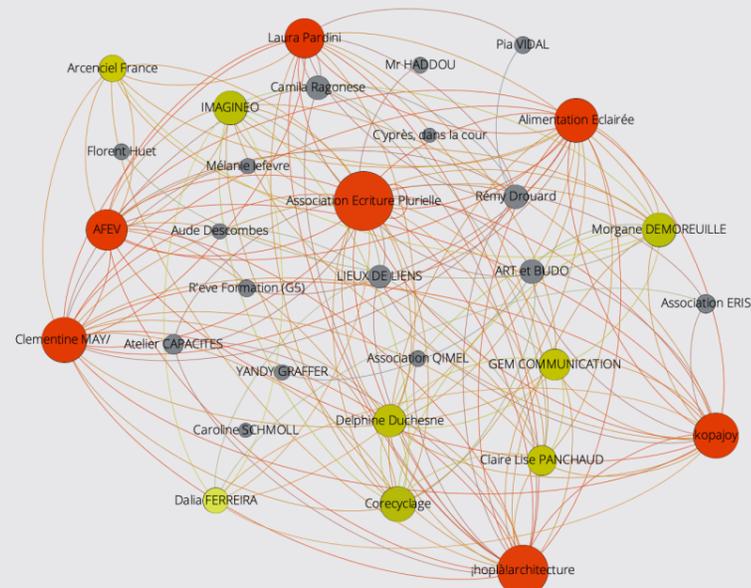
INTERACTIONS ENTRE LES STRUCTURES D'IGOR



INTERACTIONS ENTRE LES STRUCTURES DE LA MAISON MARCEAU



INTERACTIONS ENTRE LES STRUCTURES DU U



RAPPORT MÉTHODOLOGIQUE - LE QUESTIONNAIRE 2020

PRÉSENTATION ET MÉTHODOLOGIE D'ADMINISTRATION

Le questionnaire concernant la communauté et les occupations temporaires Plateau Urbain a été administré durant l'été 2020, auprès des occupant.e.s actuel.le.s et passé.e.s de 15 de ses différents lieux.

Ce questionnaire s'inscrit dans un projet plus large initié dès décembre 2019, et construit en collaboration avec l'Institut de Recherches Economiques et Sociales de l'Université de Louvain à partir de mars 2020.

Bien que la méthodologie initiale prévoyait une administration du questionnaire en groupe et aux côtés des structures, compte tenu de la situation sanitaire, le questionnaire a finalement été diffusé via une plateforme numérique, et en sollicitant les structures par mail.

STRUCTURE

Il comporte une centaine de questions, qui peuvent être regroupées en sept thématiques :

- Les informations générales des structures, qui permettent, une fois analysées, d'établir le profil des occupant.e.s des différents lieux.
- Les informations économiques, qui permettent d'affiner le profil des structures, ainsi que d'identifier l'évolution de leur conditions de travail et de leurs indicateurs économiques.
- Le nombre et l'intensité des interactions entre les structures occupantes.
- La situation immobilière antérieure à l'occupation.

- La vie sur le lieu d'occupation (aménagement, utilisation des espaces communs, gouvernance, événements, implication).
- La situation immobilière souhaitée après l'occupation.
- La situation immobilière des structures ayant déjà quitté leur lieu d'occupation.

MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE

L'ensemble des réponses recueillies ont d'abord été rassemblées dans une seule base de données, qui a ensuite été nettoyée avant de débiter l'analyse.

L'analyse des différentes sections du questionnaire porte sur l'ensemble des 15 lieux, à l'exception de la section dédiée aux interactions, pour laquelle il a semblé plus pertinent de se concentrer seulement sur les 5 lieux ayant obtenu des taux de réponses proches ou supérieurs à 70%.

Ce questionnaire est exhaustif et les réponses recueillies constituent une ressource précieuse afin d'adapter au mieux les lieux et leurs actions en fonction des besoins des occupant.e.s.

Son analyse permet d'obtenir un premier échantillon d'observations et de résultats, qui pourront ensuite être enrichis et solidifiés grâce à l'administration de nouvelles versions du questionnaire.

Le grand nombre de questions et de données collectées rend cependant difficile la hiérarchisation des informations, et l'interprétation du questionnaire n'est pas forcément si évidente ni satisfaisante.

RAPPORT MÉTHODOLOGIQUE - POINTS D'AMÉLIORATIONS

TAILLE DE L'ÉCHANTILLON

Le principal frein à une interprétation plus solide du questionnaire découle des taux de réponse et de la taille des échantillons, qui restent relativement bas comparé au nombre élevé de destinataires.

Très probablement du fait de sa durée, un nombre important de répondant.e.s commencent le questionnaire sans le finir, ce qui induit une perte de données importante, et une réduction de l'échantillon final.

De plus, seules quelques questions imposaient une réponse, ce qui explique les fortes variations d'échantillon entre les questions.

Ainsi, un questionnaire plus court, avec le plus de questions obligatoires possible, permettrait d'améliorer les taux de réponse et assurer une plus grande fiabilité des résultats.

SECTION DÉDIÉE AUX INTERACTIONS

De manière plus spécifique, certaines sections du questionnaire pourraient être repensées ou construites différemment.

C'est par exemple le cas de la section dédiée aux interactions qui a bien souvent été mal comprise, en témoignent les nombreuses incohérences dans les réponses, ainsi que les commentaires explicites des répondant.e.s qui, pour certain.e.s, déplorent la structure de cette section.

C'est d'autant plus important que les interactions entre occupant.e.s et l'émulation positive au sein des lieux sont souvent présentés comme les éléments essentiels du succès de l'occupation.

Ainsi, améliorer la conception de cette section dans une deuxième version du questionnaire s'avère primordial pour comprendre les dynamiques relationnelles qui s'opèrent au sein des lieux.

Ces données peuvent notamment être une précieuse ressource pour orienter la stratégie de programmation des lieux.

UN RÉFÉRENTIEL ÉCONOMIQUE ADAPTÉ AUX STRUCTURES

De plus, comme expliqué dans le rapport, la partie dédiée aux informations économiques des structures est problématique et les questions ne semblent pas toujours adaptées aux types de structures accueillies sur les lieux Plateau Urbain.

D'une part, les questions sur les chiffres d'affaires portent sur les deux années précédentes, ce qui pose problème pour les structures qui viennent de démarrer leur activité.

D'autre part, les catégories de réponses sont présentées sous formes de 'tranches', ce qui masque l'envergure des potentielles évolutions.

Enfin, la question du chiffre d'affaires semble être particulièrement sensible pour certaines structures, en témoignent la part importante qui ne souhaite pas répondre à cette question (25%).

De manière plus large, il semblerait qu'utiliser des indicateurs économiques classiques (CA, nombre de travailleurs, revenu individuel) n'est pas forcément le référentiel le plus pertinent, compte tenu que la majorité des structures appréhendent l'occupation comme un espace temps où la rentabilité économique n'est plus la seule préoccupation.

Les structures peuvent ainsi se permettre de réorienter une partie du temps et des finances de la structure vers d'autres valeurs que la croissance du chiffre d'affaires (qualité de vie au travail, interactions, solidarité, temps de travail, etc.).

Il serait donc peut être plus pertinent de demander aux structures de qualifier l'évolution de leur chiffre d'affaires (augmentation, stagnation, réduction) ou sortir du référentiel économique classique en se penchant sur d'autres indicateurs tels que l'évolution des conditions de travail uniquement.

RAPPORT MÉTHODOLOGIQUE : RECOMMANDATIONS POUR UNE NOUVELLE VERSION DU QUESTIONNAIRE

UN QUESTIONNAIRE PLUS COURT MAIS RÉCURRENT

Ce nouveau questionnaire serait donc plus court, mais récurrent, c'est à dire qu'il serait administré à échéance fixe (par exemple, tous les 6 mois, tous les ans), ou à chaque début d'occupation.

Il pourrait également contenir une partie de questions 'permanentes', donc identiques à chaque nouvelle vague et une partie variable, qui pourrait être ajoutée selon les besoins de la coopérative, quand il semble pertinent de sonder les occupant.e.s sur un sujet spécifique (à l'image de la partie dédiée à l'occupation des rez-de-chaussées dans le questionnaire 2020).

Ceci permettrait d'avoir plusieurs vagues et de pouvoir mettre en perspective et questionner la véracité des résultats obtenus, à la fois entre les sites, mais également dans le temps.

UNE APPROCHE QUANTITATIVE ET QUALITATIVE

Les données quantitatives obtenues grâce à ce questionnaire pourraient être complétées par une approche qualitative, via une série d'entretiens avec les dirigeant.e.s de certaines structures.

Pour faciliter la mise en place de ces entretiens, une grille commune pourrait être établie et ils pourraient être conduits par le responsable du lieu en question, même si cela pose bien évidemment un problème de neutralité.

Une personne souhaitant relever des éléments négatifs durant cet entretien sera potentiellement moins tentée de le faire face à la personne chargée de la gestion de ce lieu.

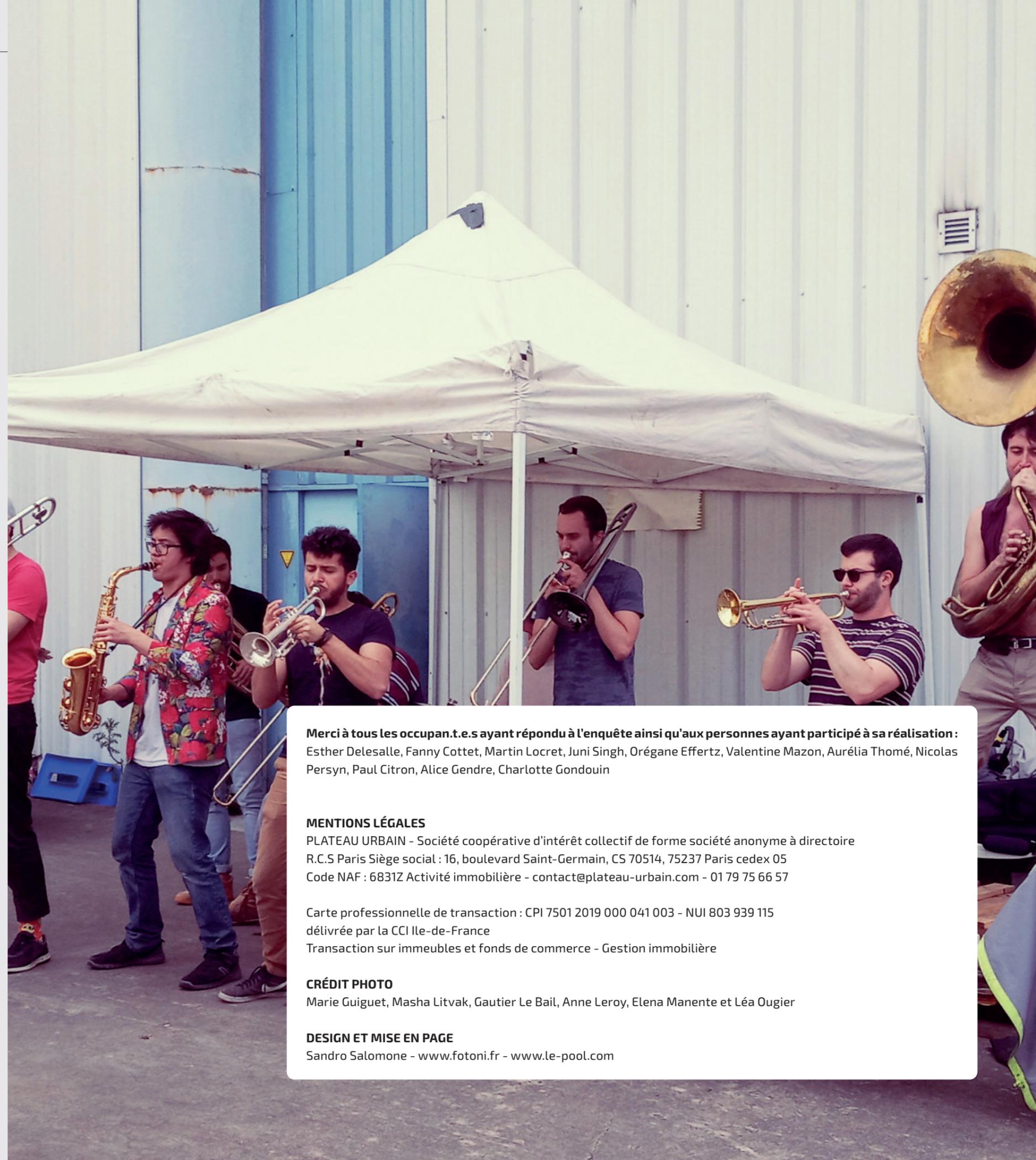
Pour ce faire, une rotation entre les responsables de lieu pourrait être organisée.

Cela permettrait que la personne qui dirige l'entretien ne soit pas connue de la personne interrogée, tout en étant parfaitement capable de comprendre les dynamiques et problématiques des structures.

PENSER L'ANALYSE EN AMONT

Un dernier aspect important dans la construction du questionnaire est de réfléchir directement à la manière dont il pourra ensuite être analysé et interprété.

Ainsi, il serait contre productif de penser les questions en dehors de l'analyse, et préférable au contraire de co-construire ce questionnaire avec la personne qui sera ensuite chargée d'analyser les résultats.



Merci à tous les occupant.e.s ayant répondu à l'enquête ainsi qu'aux personnes ayant participé à sa réalisation :
Esther Delesalle, Fanny Cottet, Martin Locret, Juni Singh, Orégane Effertz, Valentine Mazon, Aurélia Thomé, Nicolas Persyn, Paul Citron, Alice Gendre, Charlotte Gondouin

MENTIONS LÉGALES

PLATEAU URBAIN - Société coopérative d'intérêt collectif de forme société anonyme à directoire
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

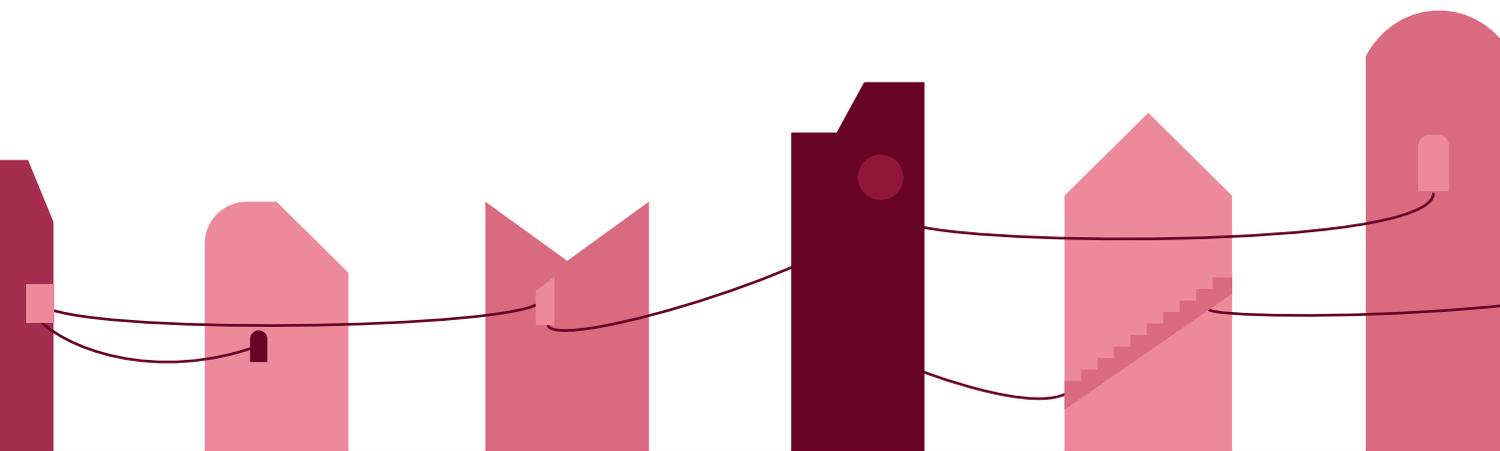
Carte professionnelle de transaction : CPI 7501 2019 000 041 003 - NUI 803 939 115
délivrée par la CCI Ile-de-France
Transaction sur immeubles et fonds de commerce - Gestion immobilière

CRÉDIT PHOTO

Marie Guiguet, Masha Litvak, Gautier Le Bail, Anne Leroy, Elena Manente et Léa Ougier

DESIGN ET MISE EN PAGE

Sandro Salomone - www.fotoni.fr - www.le-pool.com



Juillet 2021

