

RAPPORT DE L'ENQUÊTE SUR LES LIEUX

SYNTHÈSE DU RAPPORT Plateau Urbain



SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

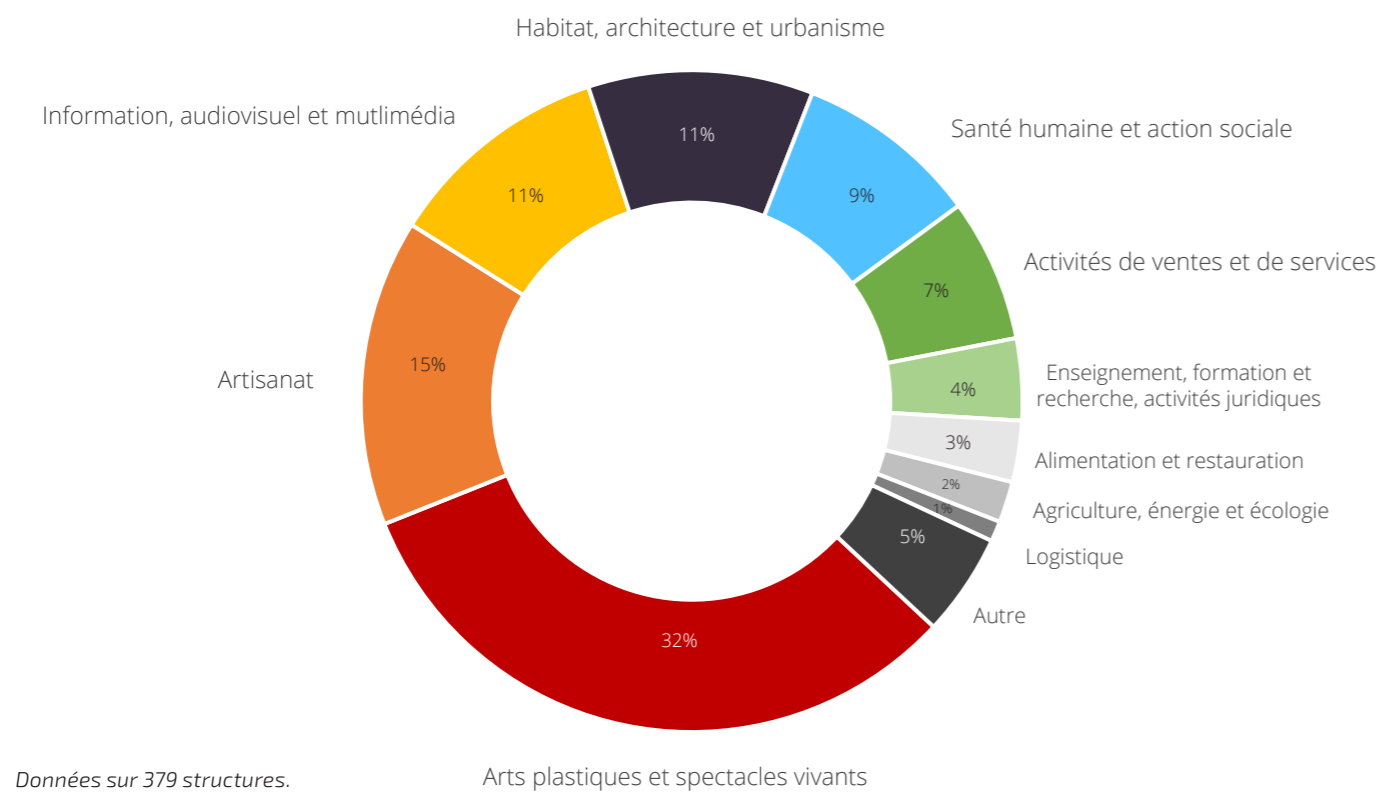
PRÉSENTATION DU PROJET

Au cours de l'année 2020, la coopérative Plateau Urbain, en partenariat avec l'Institut de Recherches Economiques et Sociales de l'Université de Louvain, a mené une enquête auprès des occupant.e.s de 15 de ses lieux temporaires. Dans ce cadre, un questionnaire en ligne a été envoyé à l'ensemble des occupant.e.s actuel. le.s et passé.e.s de ces différents lieux. L'objectif est de mieux comprendre le profil des structures occupantes, 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. Ils permettent également de mesurer l'impact et mettre à jour les modèles de tiers lieux et d'immobilier à bas coûts, ainsi que d'ouvrir des pistes de réflexion sur leur possible amélioration et leur devenir.

DIVERSITÉ DES STRUCTURES ACCUEILLIES

Afin de promouvoir une mixité des activités et pour permettre à des projets d'horizons différents de se rencontrer et de s'enrichir, une programmation ouverte est mise en place à l'ouverture de chaque nouveau lieu. Cette démarche se retrouve dans les chiffres du questionnaire. Les différents lieux regroupent en effet une réelle diversité d'activités, et sont notamment des espaces importants de production artistique et artisanale. La diversité des secteurs d'activité se retrouve aussi dans les types de structures, qui regroupent quasiment autant d'associations que d'entreprises, ainsi qu'une proportion importante d'auto-entrepreneurs et d'acteurs affiliés à la maison des artistes. Ces résultats viennent ainsi corroborer la justesse de la devise de Plateau Urbain: "Résorber la vacance, servir la création".

RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ



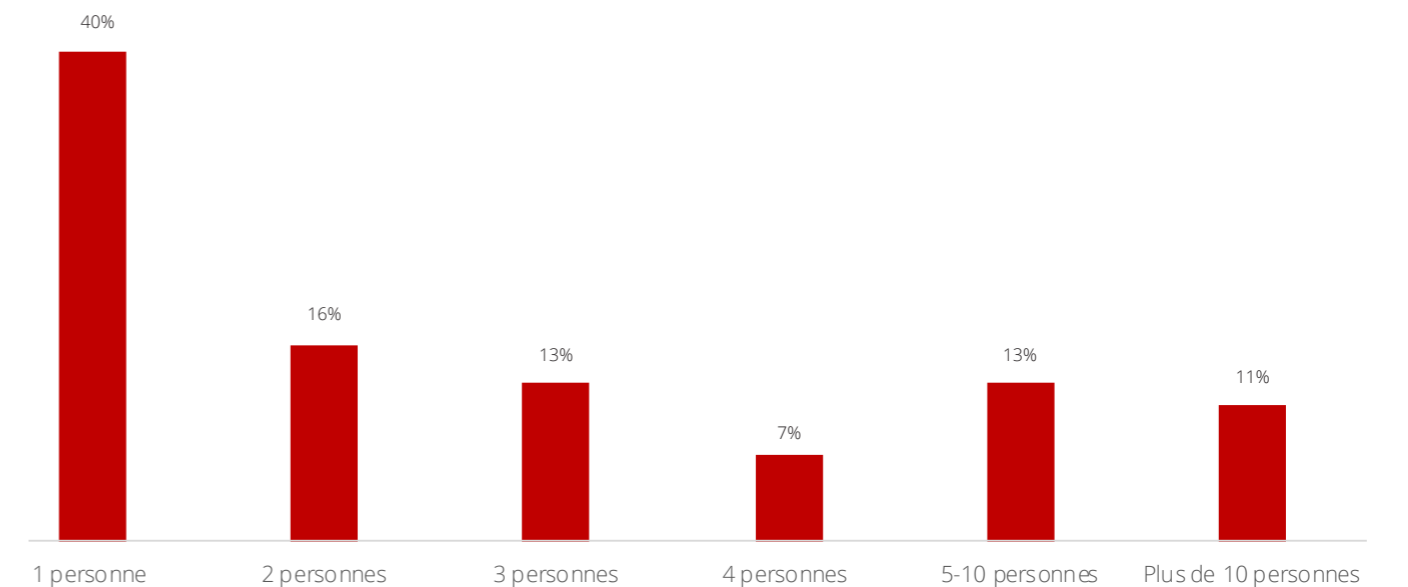
DES STRUCTURES JEUNES ET PETITES

L'analyse du questionnaire révèle également une prédominance de jeunes structures sur l'ensemble des lieux étudiés. Ce résultat confirme d'autant plus l'intérêt du modèle d'occupation temporaire dans la création d'activités, l'aide au démarrage et au développement de structure. Néanmoins, l'occupation ne s'adresse pas exclusivement à des structures en début d'activité; mais également à des structures plus anciennes, et dont l'activité est déjà relativement consolidée.

Par ailleurs, les structures interrogées sont majoritairement de petite taille. Cette situation s'explique en partie par la typologie des espaces de travail proposés, les espaces disponibles étant globalement de petite taille. D'autre part, les structures étant pour la plupart jeunes, elles n'ont potentiellement pas eu le temps de se développer et agrandir leurs équipes. Enfin, le type d'activité prédominant justifie également ce chiffre, les artistes et artisans exerçant plus souvent leur pratique individuellement.

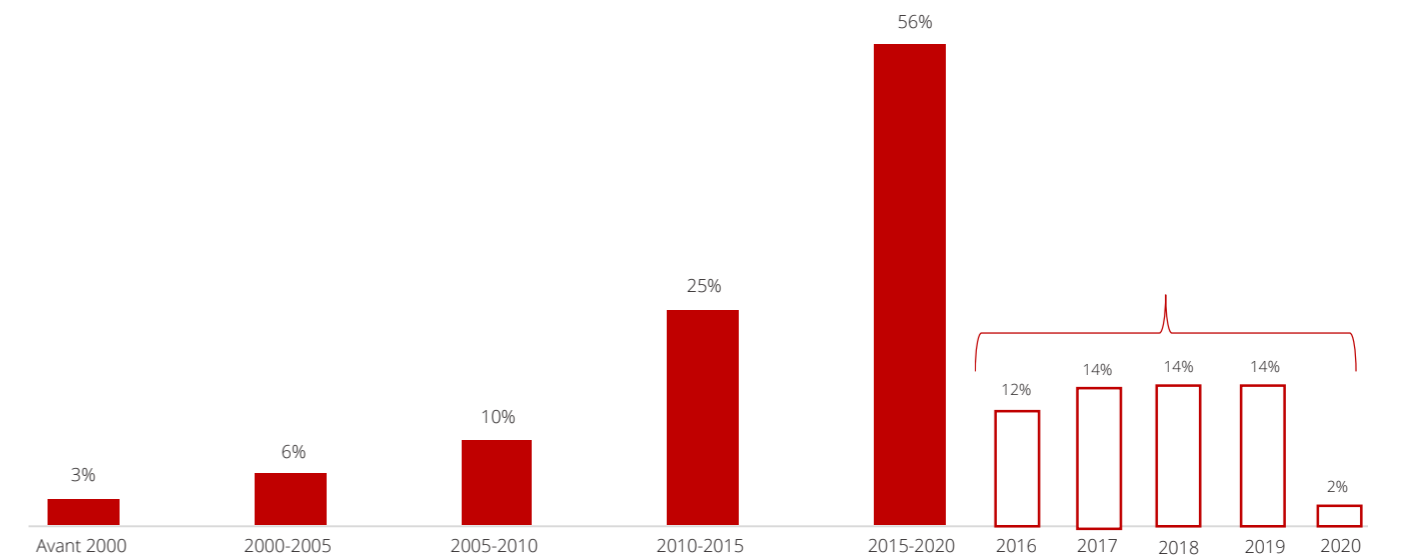
NOMBRE DE TRAVAILLEURS PAR STRUCTURE

Données sur 285 structures.

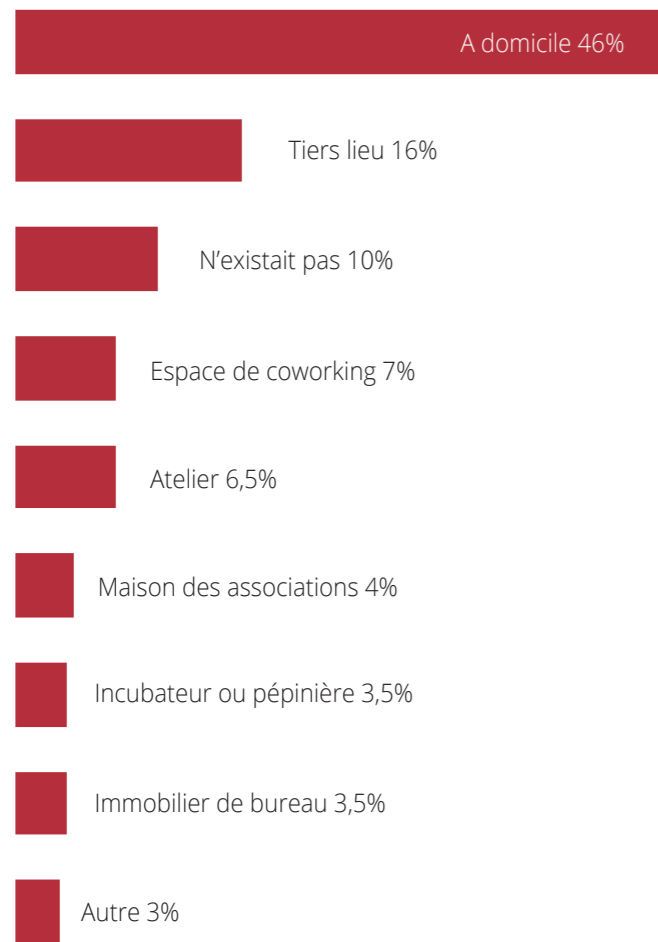


ANNÉE DE CRÉATION DES STRUCTURES

Données sur 364 structures.



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.

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 (54%), qui ne disposaient auparavant pas d'espace de travail.

Elles étaient pour une grande partie à domicile (46%), ou ont démarré leur activité grâce à l'opportunité immobilière portée par la coopérative (10%).

Ces chiffres soulignent d'une part l'existence d'une demande conséquente pour des locaux aux prix décotés.

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

Pour de nombreuses structures, l'opportunité d'accéder à un espace de travail à faibles coûts offre un espace-temps où la rentabilité économique n'est plus la seule préoccupation. Elles peuvent ainsi se permettre de réorienter une partie de leur temps et finances vers d'autres valeurs que la croissance du chiffre d'affaires (qualité de vie, interactions, solidarité, temps de travail, etc.).

Les principales améliorations des conditions de travail sont en effet en matière d'environnement de travail et de bien-être au travail.

Cependant, l'opportunité immobilière que représente l'occupation s'adresse aussi à des structures qui disposaient déjà d'un espace de travail (46%).

Ceci indique que l'occupation est appréhendée dans sa globalité et au-delà de son seul attrait économique.

Elle attire des structures qui recherchent souvent d'autres aspects d'un lieu de travail (interactions, diversité, appartenance à un projet collectif) et qui n'envisagent peut être même pas pour certaines d'occuper un bureau traditionnel.

RICHESSSE ET IMPORTANCE DES INTERACTIONS SOCIALES

Les structures plébiscitent à la fois la diversité des publics et des structures présentes sur sites et la richesse des interactions sociales qu'elles permettent. Deux éléments sont centraux dans la vie sur site :

- les espaces communs et leur mode de gestion, qui sont un support majeur de cette vie sociale ;
- le/la responsable de site, dont la grande majorité des occupant.e.s déclarent que le rôle est essentiel, notamment pour insuffler une dynamique collective et faciliter les rencontres.

Dans de nombreux cas, les interactions sociales sur sites se poursuivent dans des collaborations professionnelles, ce qui souligne encore l'intérêt de cette proximité et des espaces communs. Les résultats du questionnaire témoignent de l'intensité des réseaux de collaboration qui se sont constitués et de leur diversité.

L'analyse des interactions révèle en effet que des liens se créent entre tous les occupant.e.s, peu importe la nature de leur activité ou le profil de leur structure. Cela confirme l'intérêt d'une programmation ouverte, qui contribue à créer une émulation positive au sein des lieux et un écosystème d'interactions et de collaborations dense, qui dépasse les domaines d'activité.

UNE APPÉTENCE POUR L'ÉCOSYSTÈME TIERS LIEU

Interrogées sur leur situation immobilière future, la grande majorité des structures (68%) déclarent souhaiter, dans l'idéal, s'installer dans un tiers lieu à la fin de l'occupation de leur lieu actuel.

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.



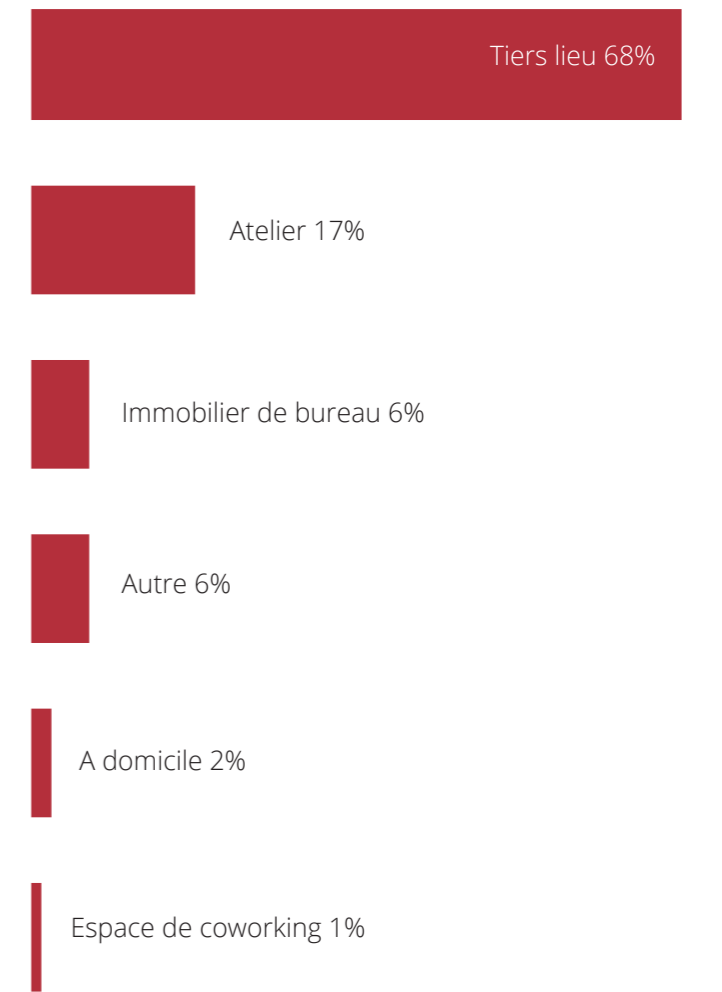
LES ALTERNATIVES APRÈS L'OCCUPATION

Il convient cependant de souligner que 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 artistes, dont on s'imagine qu'il est particulièrement difficile de trouver une alternative viable à l'occupation au prix des charges.

Il faut cependant rappeler que le questionnaire a été administré en plein contexte de crise sanitaire, rendant d'autant plus difficile la possibilité de retrouver un espace de travail. L'ensemble des résultats suggèrent que le retour à domicile était plus par manque d'alternative immobilière que par choix.

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.



GRANDS ENSEIGNEMENTS

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 coeur 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 investis-

sements, 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.

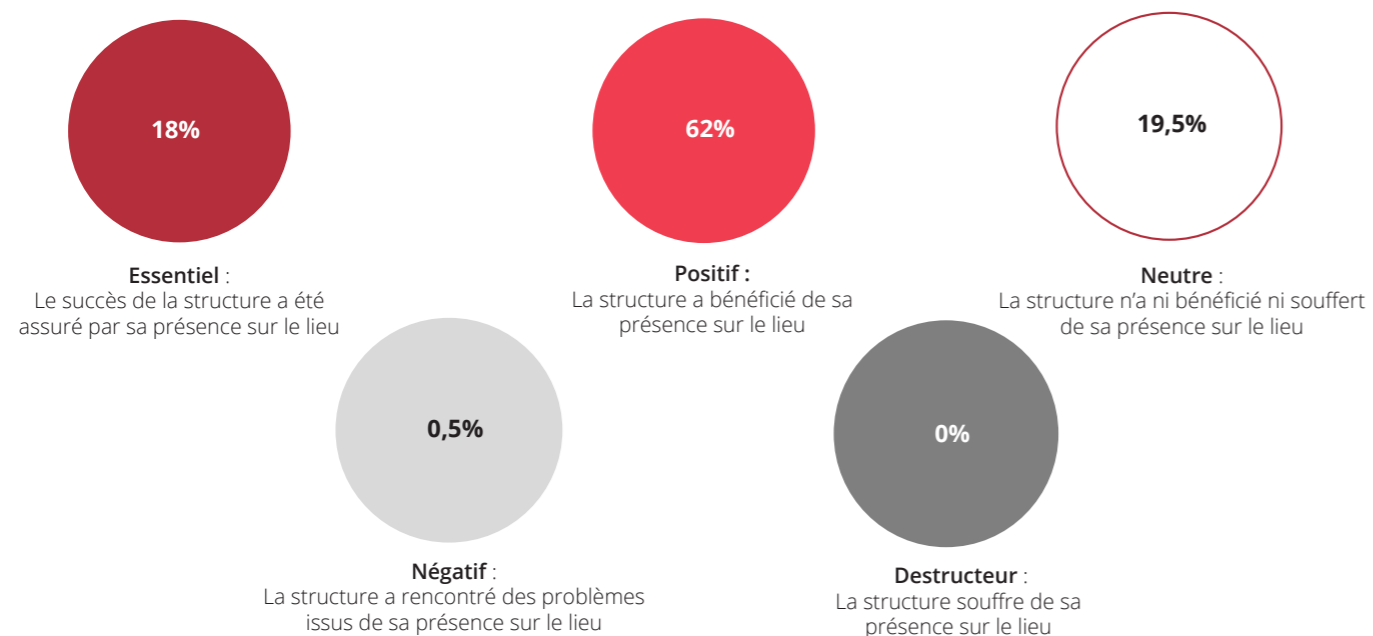
2. LA DIVERSITÉ DES SITES

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 ».

IMPACT ÉCONOMIQUE DU LIEU SUR LA STRUCTURE

Données sur 302 structures.



CONCLUSIONS

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.

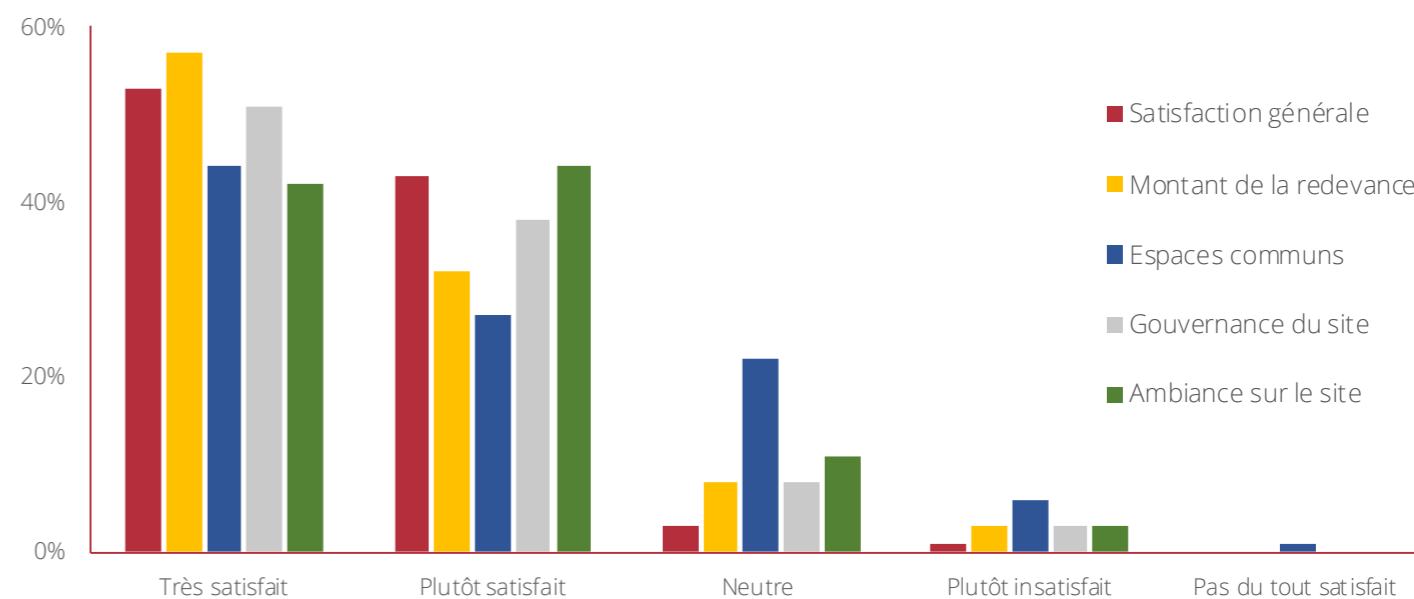
L'analyse de cette enquête témoigne donc de la nécessité de conforter un modèle d'immobilier alternatif, qui ne serait pas fondamentalement basé sur la rentabilité, et qui permettrait de se recentrer sur d'autres valeurs (bien-être, temps de travail, interactions).

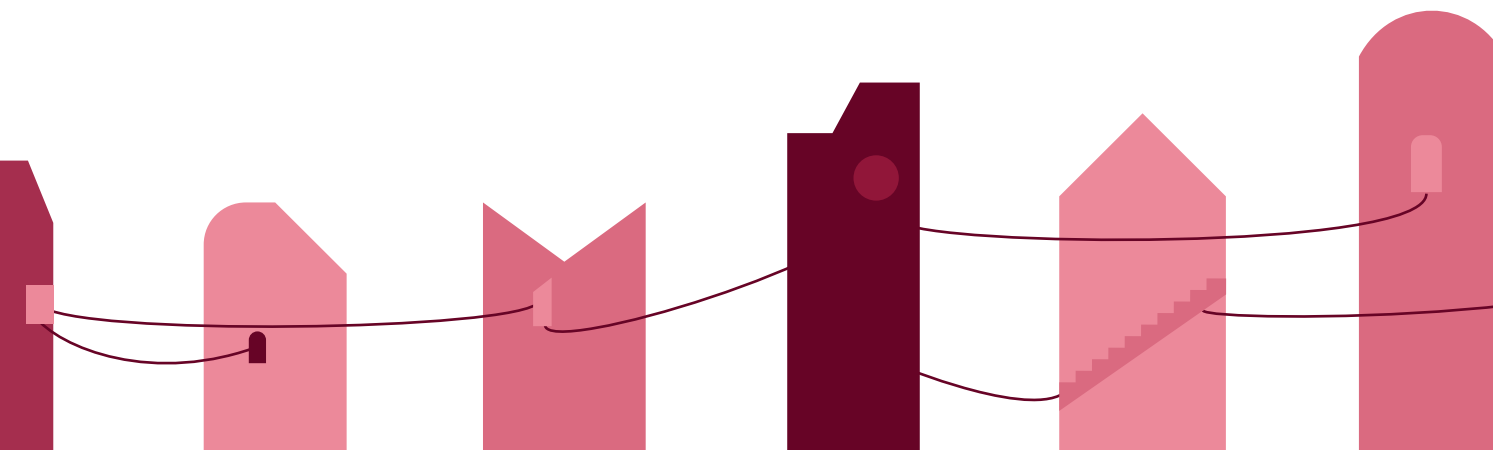
Un modèle qui favoriserait des installations mixtes, des interactions fortes (espaces communs, appropriation collective), reposant sur une gouvernance ouverte et partagée, tout en garantissant une stabilité de long terme aux structures accueillies.

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

DEGRÉ DE SATISFACON DES OCCUPANT.E.S

Données sur 299 structures.





Merci à tous les occupan.t.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

