



habitabilité — étude et conseil — stratégie d'urbanisme transitoire — accompagnement

4	Présentation de Plateau Urbain
7	Le Pôle Étude
8	Une offre diversifiée
9	Modalités d'intervention
10	Références
18	Équipe

Présentation de Plateau Urbain

Plateau Urbain est une structure coopérative fondée en 2013 qui propose la mise à disposition d'**espaces vacants** à destination d'acteurs culturels, associatifs, et d'entreprises de l'économie sociale et solidaire. Son savoir-faire reconnu en matière de valorisation des **temporalités urbaines** intercalaires permet de définir des programmations immobilières inédites et adaptées, à travers une approche de programmation ouverte fondée sur des appels à candidatures.

Plateau Urbain porte des convictions fortes :

- trouver le **meilleur usage** pour des lieux sans affectation, en intégrant qualités et contraintes, enjeux du propriétaire et lecture du territoire ;
- promouvoir la mixité d'usages et rechercher **l'impact social** ;
- agir comme un **trait d'union** entre les acteurs de la ville ;
- envisager les occupations temporaires comme des leviers de **préfiguration** pour les territoires.

L'expérience de la structure porte sur toute la chaîne de mise à disposition d'espaces dans le cadre de projets d'occupation temporaire, solidaire et transitoire : étude de faisabilité et d'opportunité, montage opérationnel (juridique, technique, financier et programmatique), gestion, et accompagnement des structures.

Plateau Urbain s'est par ailleurs engagée dans le développement d'un outil de **mesure d'impacts** de ces lieux hybrides que sont les tiers lieux. Cet outil, libre et destiné à une grande diversité de porteurs de projet, doit également répondre aux enjeux des acteurs publics, des financeurs de l'ESS et des acteurs de l'Immobilier solidaire.

En partenariat avec la coopérative Le Sens de la Ville, Plateau Urbain porte également un projet de **foncière** à caractère social. Ce projet part d'un double constat : celui d'une forte demande pour des espaces de travail peu coûteux et d'une offre insuffisante pour y répondre. Le second constat est celui d'une émergence d'un immobilier alternatif à rez-de-chaussée, qualifié d'équipements privés d'intérêt collectif, offre immobilière devenue incontournable avec la nouvelle génération de cessions foncières : les « réinventer » (Réinventer Paris, Inventons la Métropole du Grand Paris, etc.)

Depuis 2013, la coopérative est intervenue sur près d'une trentaine de **projets réalisés**, et une vingtaine d'études ou consultations sont en cours.





Structurée au tournant de l'année 2016 **l'activité d'étude** et de conseil de Plateau Urbain est née de la volonté de mettre à profit l'expérience de la coopérative dans la définition, l'activation et la gestion de projets d'occupation transitoire. Participant au modèle économique de la coopérative, cette activité répond aux besoins des territoires et des propriétaires de valorisation de leurs biens vacants. Face à cette demande croissante et à la nécessité d'accompagner un certain nombre de collectifs dans la professionnalisation de leur activité, Plateau Urbain a développé au fil des ans une offre singulière basée sur la recherche de **solutions sur mesure** prenant en considération les potentialités des sites étudiés, l'écosystème d'acteurs locaux ainsi que les enjeux et problématiques urbains des territoires d'analyse.

Les études menées par la coopérative ont vocation à inscrire la démarche transitoire dans des réflexions plus larges, celles des projets immobiliers, urbains, de renouvellement et de transformation des territoires. Aussi bien à travers la gestion de projet d'occupation transitoire que ses missions de conseils, la coopérative participe à la fabrique urbaine, érigeant au coeur de sa démarche **les valeurs de la coopérative** : la solidarité, la diversité et l'expérimentation.

Une offre diversifiée

L'offre d'étude et de conseil de la coopérative est protéiforme et s'adapte aux besoins de tous les acteurs de la fabrique de la ville (collectivités, aménageurs, promoteurs, porteurs de projet, usagers). Les interventions de Plateau Urbain s'opèrent sur des projets multiscalaires au niveau de maturité variable : aussi bien en phase opérationnelle ou pré-opérationnelle, que plus en amont, sur la définition de stratégies territoriales. Plateau Urbain aide aussi bien les propriétaires et les collectivités dans la prospective et l'expérimentation que dans leurs démarches d'évaluation.

Conseil de propriétaires publics ou privés
sur les usages mixtes et solidaires de leur patrimoine vacant

Accompagnement de collectifs,
associations et porteurs de projets transitoires

Étude de la faisabilité
d'occupation temporaire et définition de montage opérationnel : définition des modalités techniques (travaux, maintenance, etc.), programmatiques, juridiques, économiques, et de gestion et d'animation d'un projet

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
sur la mise en place de stratégies d'urbanisme transitoire et solidaire

Recherche-action
mesure d'impact de projets ou de dispositifs, capitalisation, bilan d'usages, parcours résidentiel des occupants, etc.

Modalités d'intervention

Les modalités d'intervention de la coopérative Plateau Urbain sont circonstanciées et dépendent notamment du niveau de définition des projets, ainsi que des moyens mis à disposition de la coopérative. La méthodologie déployée varie en fonction des situations et de leur temporalité, et s'appuie sur l'existant (site, territoire, écosystème d'acteurs) ainsi que sur l'expérience et les multiples savoir-faire des membres de la coopérative.

Les cadres • **Études menées en propre ou en partenariat** (au sein de groupements d'investisseurs, d'urbanistes et d'architectes, et d'opérateurs ou en tant que mandataire d'une équipe)

• **Réponse à des commandes publiques** (AO, AAP, etc.)

• **Réponse à des commandes directes** de propriétaires publics et privés

Les outils • **Diagnostic technique du bâtiment** (visites et analyse de site, étude des diagnostics existants)

• **Analyse territoriale** (entretiens avec les acteurs et les forces vives du territoire, extraction de données de la plateforme numérique de Plateau Urbain, recensant les besoins des porteurs de projet)

• **Aide à la définition de scénarii** de programmation et de gouvernance (animation d'ateliers participatifs, retours d'expériences de gestion de site, benchmark, etc.)

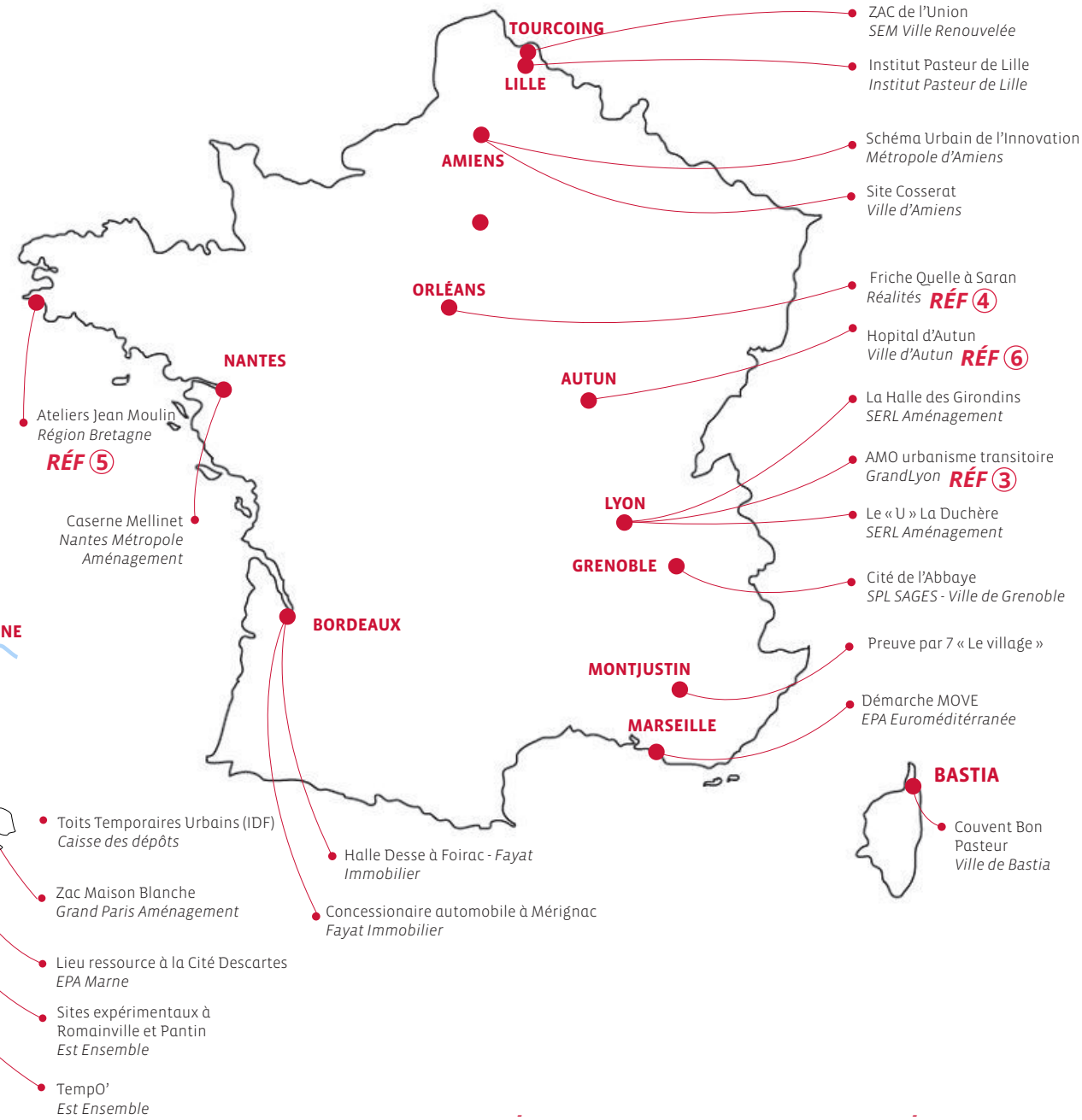
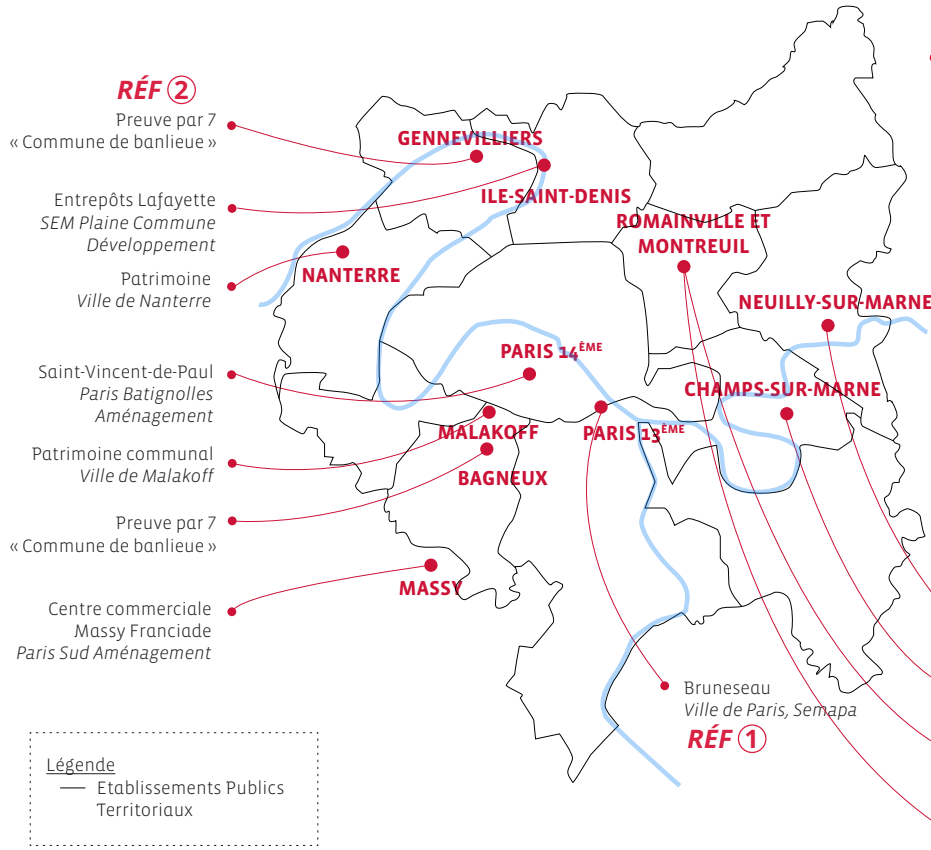
• **Aide à la décision** (préconisations de montages juridiques et économiques)

• **Mobilisation d'expertises** architecturales, urbanistiques, paysagères, animation, etc.

• **Accompagnement à la mise en œuvre** et à la sélection d'occupants (mise à disposition de la plateforme numérique pour le lancement d'appel à candidature et de l'expertise de la coopérative)

Références

Avec plus d'une **centaine de références** de missions de conseil (études d'opportunité ou de faisabilité, participation à des concours, formation, appui stratégique, etc.), Plateau Urbain intervient sur un large spectre de situations urbaines aux enjeux composites : centres métropolitains et zones denses, territoires intermédiaires, quartiers prioritaires de la politique de la ville, villes moyennes, territoires ruraux, etc. La coopérative travaille pour le compte d'un vaste panel d'acteurs couvrant l'intégralité de la **chaîne de la fabrique urbaine** (acteurs publics ou parapublics, acteurs privés, associations et collectifs, opérateurs et porteurs de projet).

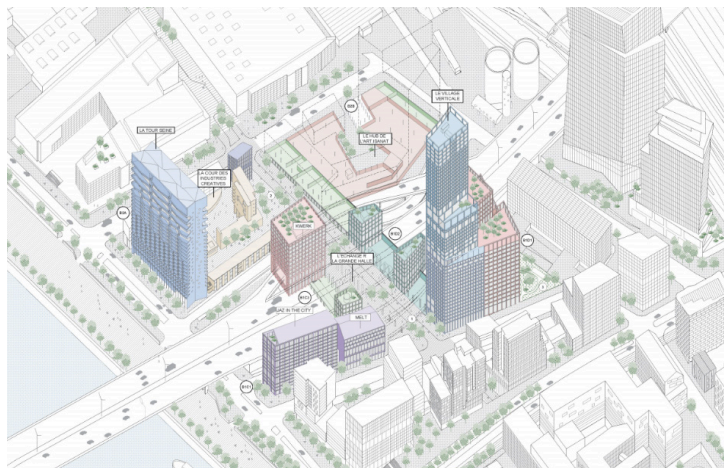


ÉTUDES ET ACCOMPAGNEMENTS MENÉS EN ÎLE-DE-FRANCE

ÉTUDES ET ACCOMPAGNEMENTS MENÉS EN FRANCE

Inventer Bruneseau, Paris 13e

Lancé en mars 2017, Inventer Bruneseau est un Appel à Projet Urbains Innovants piloté par la Ville de Paris et la SEMAPA. Il porte sur les derniers lots constructibles de l'opération d'aménagement de la ZAC Paris Rive Gauche, entre Paris et Ivry-sur-Seine. Plateau Urbain, accompagné de partenaires, porte, au sein du groupement lauréat, une **démarche de préfiguration** pour définir et animer des « communs urbains » au sein des 150 000 m² du dernier secteur de l'opération. Les maîtrises d'ouvrages se sont engagées à consacrer 1% du chiffre d'affaires de l'opération à l'urbanisme transitoire dans le cadre d'une Charte de préfiguration. Une société coopérative de projet est en cours de création par Plateau Urbain, afin d'assurer le pilotage des activités transitoires ; sa gouvernance associe acteurs privés et publics du projet, mais aussi les usager.e.s et habitant.e.s. À la suite de la livraison des derniers ensembles immobiliers, la coopérative perdurera, assurant la gestion et l'animation du quartier, des commerces en rez-de-chaussée, et de la Cité Kagan, seul bâtiment conservé, qu'elle aura acquis.



crédit : groupement NouvelR

Réponse à l'APUI en vue de préfigurer un quartier en création

Commanditaire : Ville de Paris, SEMAPA

Type de territoire : Centre métropolitain et zone dense

Mandataire : Nexity, Icade, AG Real Estate, Les Nouveaux Constructeurs

Partenaires : Artistik Rezo, Agence Palabres, Julien Beller, l'Effet Urbain

Localisation : Paris 13, Ivry-sur-Seine

État en juin 2020 : appel à projet remporté

RÉF ①



RÉF ②



La Preuve par 7

La Preuve par 7 est une démarche expérimentale d'urbanisme et d'architecture qui travaille avec des porteurs de projets à travers la France, **à 7 échelles territoriales** : un village, un bourg, une ville moyenne, des territoires métropolitains, une métropole, un équipement structurant et un territoire d'outre-mer. L'objectif est de promouvoir le recours à la programmation ouverte ; dessiner de nouvelles manières de construire la ville collectivement, au-delà du tandem élu-technicien ; promouvoir une réflexion ancrée dans la pratique quotidienne du terrain ; et revendiquer un droit à l'expérimentation par les montages et les usages. La Preuve par 7 est portée par Notre Atelier Commun, association créée par Patrick Bouchain, et s'appuie sur les expertises de Plateau Urbain et de l'agence Palabres.



crédit : Cécile Four, Notre Atelier Commun

Démarche expérimentale de recherche-action

Commanditaire : Ministère de la Cohésion des Territoires, Ministère de la Culture, Fondation de France

Type de territoire : divers

Mandataire : Notre Atelier Commun

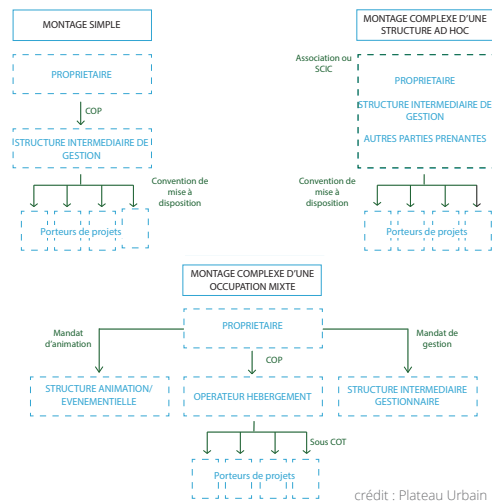
Partenaire : Agence Palabres

Localisation : divers

État en juin 2020 : en cours

AMO Grand Lyon Métropole

La métropole lyonnaise développe l'ambition de dépasser les premières expérimentations d'occupation temporaire et de changer d'échelle dans sa stratégie d'urbanisme transitoire. L'accompagnement d'une dizaine de sites répartis dans la métropole et de typologie de lieux diverse, relève d'une expérimentation conduite **à l'échelle métropolitaine** qui doit : s'accompagner d'une évaluation des impacts et des intérêts de ce type de projet « par le faire » et l'apprentissage collectif, permettre une montée en compétence et de gagner en autonomie pour les acteurs impliqués, et ouvrir sur la définition d'une stratégie d'urbanisme transitoire métropolitaine et la construction d'un savoir-faire métropolitain sur le montage de telles opérations. La prise en compte du contexte local d'intervention et des besoins locaux constitue le point majeur de la démarche portée par Intermède, en partenariat avec Plateau Urbain pour la mise en œuvre de cette mission.



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

Commanditaire : Métropole de Lyon

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

Type de territoire : Centres métropolitains et zones denses

Mandataire : Intermède

Partenaires : Qualiconsult, SOLIHA, Etic, Sport dans la ville, Maison G, Etienne Régent architecte, Ingerop

Localisation : Métropole de Lyon (69)

État en juin 2020 : en cours

RÉF ③

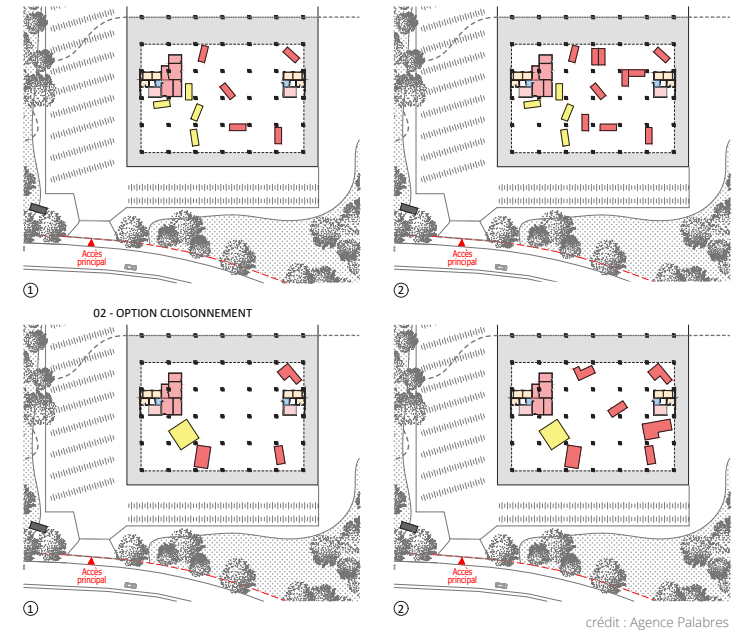


RÉF ④



Friche Quelle, Saran

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



Étude de faisabilité en vue de l'occupation du site industriel « Quelle » à Saran

Commanditaire : Groupe Réalités

Type de territoire : Banlieues et périphéries de métropole

Mandataire : Plateau Urbain

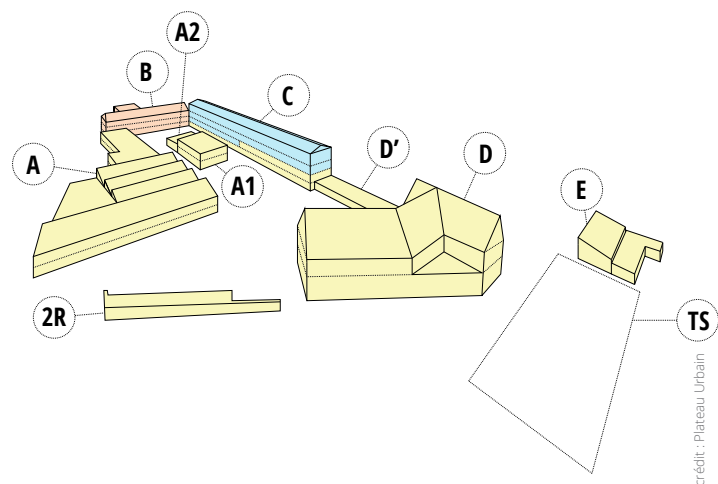
Partenaire : Agence Palabres

Localisation : Saran (45)

État en juin 2020 : terminé

Les Ateliers Jean Moulin, Plouhinec

Les Ateliers Jean Moulin se sont implantés en 2019 à Plouhinec (Finistère), dans un ancien lycée maritime de 12 000 m² fermé en 2018. Portée par une équipe expérimentée nourrie d'un vécu commun aux Grands Voisins (Paris 14e) composée de Plateau Urbain et de la Nouvelle Imagerie, le site est un véritable laboratoire d'utilisation transitoire de foncier en milieu côtier. Lieu mixte, il accueille des activités artisanales et artistique, formation, restauration, hébergement, boutiques, espaces communs ouverts. En raison notamment de sa gouvernance privé-public et du processus itératif de définition du projet, les ateliers Jean Moulin représentent un terrain d'expérimentation pour les collectivités et l'Etat sur les stratégies de réinvention d'un **patrimoine public en zone rurale**. Plateau Urbain est intervenu sur la définition de la stratégie d'occupation transitoire, l'activation du site, et accompagne la Nouvelle Imagerie et la commune dans le pilotage du projet.



Réponse à un Appel à projet en vue d'occuper un ancien lycée professionnel, Plouhinec

Commanditaire : Région Bretagne

Type de territoire : Territoire rural

Mandataire : La Nouvelle Imagerie

Localisation : Plouhinec (29)

État en juin 2020 : en cours

RÉF ⑤

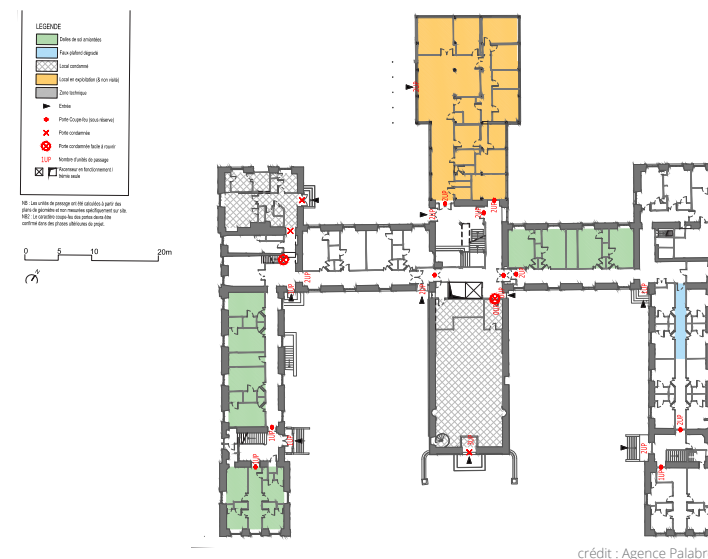


RÉF ⑥



Hôpital Saint-Gabriel d'Autun

Plateau Urbain est mandaté pour définir les potentiels d'usages transitoires ou temporaires de l'ancien hôpital Saint-Gabriel, en lien avec le **programme Action Cœur de Ville** et les porteurs d'initiatives locales. Le projet vise à redonner un usage à un bâtiment patrimonial d'environ 5000 m², en intégrant son site élargi, aujourd'hui occupé par d'autres activités, et en ouvrant le lieu au public. Il doit également concourir au projet de territoire, en valorisant les atouts de ce dernier (vitalité associative, Ville d'Art et d'Histoire, proximité du PNR du Morvan, etc.) afin de répondre aux enjeux des décennies à venir (vieillesse de la population, évolutions de l'offre en emploi et en logement, maintien d'activités en centre-ville, etc.)



Appui à la définition d'un projet transitoire pour l'hôpital Saint-Gabriel à Autun

Commanditaire : Ville d'Autun

Type : accompagnement stratégique à la reconversion d'un ensemble immobilier

Type de territoire : Ville moyenne

Mandataire : Plateau Urbain

Partenaire : Agence Palabres

Localisation : Autun (71)

État en juin 2020 : terminé

Équipe

Le pôle étude de Plateau Urbain est composé d'une équipe resserrée, entièrement dédiée aux activités de conseil. Les membres le constituant sont tous urbanistes et présentent des compétences généralistes, adossées à des spécialités et des sensibilités différentes : aménagement du territoire, politiques publiques, architecture ou encore prospective territoriale. Cette équipe s'appuie sur les expertises pointues de salariés de la coopérative relevant de différents domaines (gestion de bâtiments, suivi technique, modélisation économique et financière, etc.) ainsi que sur un réseau d'« experts » (membres de la coopérative non-salariés) qui œuvrent dans le champ de l'urbanisme au sein de diverses structures et institutions.

Le pôle étude

Mathias Rouet, directeur des études

Fondateur de Plateau Urbain, diplômé en urbanisme et aménagement et en sociologie, Mathias Rouet enseigne les **politiques territoriales** à l'école du Paysage de Blois et à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne. Fort de dix ans d'expérience au sein de plusieurs agences d'architecture, urbanisme et de conseil en politiques publiques (agence Interland, Acadie coopérative, agence R. Castro), il a mené de nombreuses études stratégiques et projets urbains pour le compte de collectivités territoriales, de l'Etat mais aussi d'aménageurs en France et en Belgique.



Hippolyte Roullier, responsable d'étude

Diplômé d'architecture à l'ENSA Paris-Malaquais et d'urbanisme à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne en 2016, Hippolyte Roullier est responsable d'étude et urbaniste au sein de Plateau Urbain depuis près de trois années. Il a travaillé sur un grand nombre de missions de **prospective territoriale**, projets de reconversion immobilière et études urbaines. En 2018, il accompagne Est-Ensemble dans la redéfinition de son dispositif d'urbanisme temporaire « TempO' » en vue d'en améliorer son fonctionnement et son impact. La même année, il participe au programme de recherche-action initié par la Banque des Territoires « Toits Temporaires Urbains » qui a vocation à faciliter le déploiement de solutions modulaires sur des fonciers vacants pour de l'hébergement d'urgence.



Gaëlle Cozic, responsable d'étude

Diplômée d'architecture à l'ENSA Paris-Belleville mention « Architecture et risques majeurs », Gaëlle Cozic, responsable d'étude chez Plateau Urbain, intègre la coopérative après avoir travaillé plusieurs années chez différents opérateurs de l'urbanisme transitoire (Bellastock, 6B). Elle apporte à l'équipe son expertise en développement de stratégie territoriale durable, de la **spatialisation et l'aménagement d'espaces** des projets d'occupation transitoire. En 2019, Gaëlle accompagne la SERL Aménagement dans la mise à disposition d'une ancienne fumisterie à des associations et artisans locaux, qui participeront à la préfiguration des programmes du futur Pôle culturel de la ZAC des Girondins, à Lyon. La même année, elle conduit une étude de faisabilité d'occupation de deux sites en renouvellement urbain sur le territoire d'Est Ensemble.



Arthur Le Moigne, responsable d'étude

Diplômé d'urbanisme à l'Université Paris 1 Panthéon - Sorbonne en 2019 et en géographie à l'École Normale Supérieure de Paris de la rue d'Ulm, Arthur Le Moigne est responsable d'étude et urbaniste au sein de Plateau Urbain. Il a notamment réalisé une étude sur les parcours résidentiels des occupants des Grands Voisins pour le compte de Paris Batignolles Aménagement. Depuis 2020, il pilote la **préfiguration du quartier Bruneseau-Seine** au sein de l'équipe lauréate du projet d'aménagement initié par la SEMAPA et la Ville de Paris.



Agathe Hamzaoui, chargée d'étude

Diplômée de l'École d'Urbanisme de Paris mention « Développement Urbain Intégrée » et diplômée de Sciences Po Lille en 2018 majeure 'Affaires publiques et gestion des biens communs, Agathe Hamzaoui est apprentie urbaniste et chargée d'étude chez Plateau Urbain. En 2018 et 2019, elle a travaillé sur le site Les Grands Voisins en tant qu'assistante responsable de site. Au sein du pôle étude, Agathe Hamzaoui apporte son expertise sur les **stratégies d'action publique** et territoriale ainsi que sur les modalités de gestion d'occupation transitoire et des structures occupantes compte-tenu de son expérience de terrains. Depuis 2019, elle mène des recherches concernant la place de l'art et de la culture dans les politiques urbaines.



Les profils ressources



Simon Laisney, directeur général

Diplômé d'urbanisme à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne en 2010, Simon Laisney fonde de Plateau Urbain après plusieurs expériences professionnels en tant qu'**analyste immobilier**. Directeur Général de la coopérative, il apporte son expertise sur la modélisation économique des opérations d'urbanisme transitoires, dans l'élaboration des stratégies d'occupation et la rédaction des baux.

Fanny Cottet, responsable d'étude - doctorante

Fanny Cottet est doctorante à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne au sein de l'UMR Géographie-Cités et réalise sa thèse Cifre à Plateau Urbain. Elle travaille sur les montages immobiliers alternatifs à la production de logiques marchandes. Cette thèse est l'occasion d'étudier le développement des communs urbains dans l'immobilier, Fanny étudie ainsi divers objets tels que les **foncières solidaires** et leurs applications aux rez-de-chaussée et rez-de-ville (foncière Base Commune), mais aussi les montages des tiers-lieux ou lieux hybrides.



Gautier Le Bail, directeur technique

Co-fondateur de Plateau Urbain, Gautier Le Bail a notamment participé à la définition, au montage et à la réalisation du projet des Grands Voisins, occupation temporaire de l'hôpital Saint-Vincent de Paul en plein cœur de Paris. En plus de son rôle de conseil auprès des maîtrises d'oeuvre pour les interventions de remise en état et sécurité des bâtiments, Gautier Le Bail assure le **suivi technique** des différentes occupations temporaires gérées par la coopérative.

Martin Locret-Collet, responsable de Commune Mesure

Géographe de formation, spécialisé dans l'étude des systèmes urbains, Martin Locret-Collet a obtenu en 2017 son doctorat, réalisé au sein du département d'Ingénierie Civile de l'Université de Birmingham. Après avoir collaboré à plusieurs travaux de recherches sur le rôle des communs dans la résilience urbaine, Martin pilote aujourd'hui chez Plateau Urbain le projet Commune Mesure, démarche de **mesure d'impacts** des tiers-lieux et projets immobiliers hybrides.



Paul Citron, directeur du développement

Ayant obtenu son doctorat en 2016 suite à la production de sa thèse « Les promoteurs immobiliers dans les projets urbains. Enjeux, mécanismes et conséquences d'une production urbaine intégrée en zone dense », Paul Citron co-fonde Plateau Urbain et dirige le développement de la coopérative. Il intervient sur les phases charnières de la conception de projet d'urbanisme transitoire, notamment sur la définition des orientations programmatiques et les propositions de **montage immobilier**.

Charlotte Gondouin, coordinatrice des responsables de site

Diplômée en 2008 d'un master en psychologie sociale et environnementale, Charlotte Gondouin est coordinatrice de l'équipe des responsables de sites de la coopérative. Elle saura mobiliser **son expérience de terrain** de plus de trois ans aux Grands Voisins sur la sélection, l'installation et l'implication des structures occupantes. Charlotte dispose ainsi d'une forte connaissance des contraintes d'aménagement et d'exploitation des occupants, de gestion et d'animation de lieu temporaire. Elle a par ailleurs une fine compréhension des enjeux de la démarche partenariale dans les projets.



Marc Ganilsy, avocat

Marc Ganilsy est avocat au barreau de Paris depuis 2000. Spécialisé en **droit immobilier**, Marc Ganilsy travaille pour le compte de nombreux administrateurs de biens, de promoteurs, de collectifs d'artistes ou encore d'occupants de tiers-lieux. Il est l'auteur de nombreux articles dans les revues juridiques, telles que AJDI. Il intervient en tant que conseiller de Plateau Urbain pour les modalités juridiques de montage de projet, notamment la rédaction des documents juridiques tels que les baux, les conventions d'occupation, les contrats des projets d'occupations temporaires étudiés.

Léonard Faure, responsable Événementiel

Léonard Faure est responsable **Événementiel** chez Plateau Urbain. Il pilote notamment le Garage Amelot, espace de 7 000 m² dans le XI^{ème} arrondissement de Paris et la programmation culturelle de la friche Bruneseau. Fort de son expertise technique, il accompagne le Pôle Etudes sur la faisabilité et le montage opérationnel et économique des occupations ouvertes au public.







oraire — prospective territoriale — appui au montage de lieux hybrides — fa

contact
etudes@plateau-urbain.com
01 79 75 66 57
septembre 2020