

Compte-rendu - Atelier « urbanisme transitoire »

CDC Investissement Immobilier

Palabreo

SOMMAIRE

01 PRÉAMBULE p.02

02 DÉROULÉ DE L'ATELIER p.02

03 PRESENTATION DE PLATEAU URBAIN p.03

04 TEMPS DE QUESTIONS / REPONSES p.05

05 RECAPITULIF DES CONTRIBUTIONS FAITES PAR LES TABLES p.10

- 5.1 Arcueil p.05
- 5.2 Espaces extérieurs p.06
- 5.3 Cafétéria p.07

1. PRÉAMBULE

Dans le cadre de la démarche de concertation portant sur le projet Le village Berthollet, un atelier dédié à l'urbanisme transitoire a eu lieu le jeudi 19 juin 2025, de 19h30 à 21h30 sur le site de la CDC, au sein du Restaurant d'entreprise (bâtiment Arcueil 4). Il a réuni 34 participants et avait pour objectif de leur présenter les enjeux liés à l'urbanisme transitoire et de recueillir leurs propositions quant à l'aménagement de trois lieux sur lesquels la programmation reste à définir.

2. DÉROULÉ DE L'ATELIER

En introduction, l'animatrice du débat a rappelé la démarche de concertation organisée autour du projet Le village Berthollet. Plateau Urbain a ensuite présenté différentes références d'urbanisme transitoire et les grandes orientations envisagées à ce sujet sur le site de la CDC. Un temps de question / réponse a ensuite eu lieu avec les participants sur le projet, puis répartis en trois tables-ateliers, ils ont ensuite travaillé sur l'aménagement d'un des trois lieux dont la programmation reste à définir : Arcueil 5, la cafétéria et les espaces extérieurs du site. Après un 1er temps de travail, ils pouvaient changer de table pour contribuer sur un autre espace.

Ce compte-rendu reprend la présentation de plateau urbain, la retranscription du temps de questions-réponses et les contributions faites par les tables de participants sous la forme d'un tableau.

3. PRESENTATION DE PLATEAU URBAIN

PLATEAU URBAIN, QU'EST-CE QUE C'EST?

- Une coopérative d'intérêt collectif (SCIC) née en 2013 qui agit pour une ville plus inclusive et solidaire notamment par la gestion de lieux d'urbanismes transitoires
- Une équipe de 100 salariés
- Plateau Urbain transforme temporairement des bâtiments vacants en lieux de vie, d'activité et de lien social, en lien avec les propriétaires, les aménageurs et les collectivités

LEUR RÔLE POUR LE VILLAGE BERTHOLLET :

- Gestionnaire de la phase transitoire avant le début des travaux d'aménagement

Depuis 2013, Plateau Urbain a réalisé plus 50 projets transitoires dans des bâtiments très divers sur l'ensemble du territoire national.



GRAND MARCHÉ AU TIERS-LIEU CÉSURE

LES CINQ TOITS - Paris 16

Un tiers-lieu solidaire dans une ancienne caserne du 16^{ème} arrondissement



Localisation : Paris (16^{ème})

Propriétaire : Paris Habitat et département de Paris

Partenaires : L'association Aurore, Yes We Camp et le Recho

Superficie : 5 000 m²

LA PAMPA - Cachan 94

Un tiers-lieu qui redonne vies aux bureaux vides du quartier de la gare



Localisation : Cachan (94)

Propriétaire : SCOR

Ouverture : mai 2023

Durée : En cours depuis 1 ans

Superficie : 2 700 m²

LE VILLAGE REILLE - Paris 14

Un ancien couvent transformé en tiers-lieu solidaire



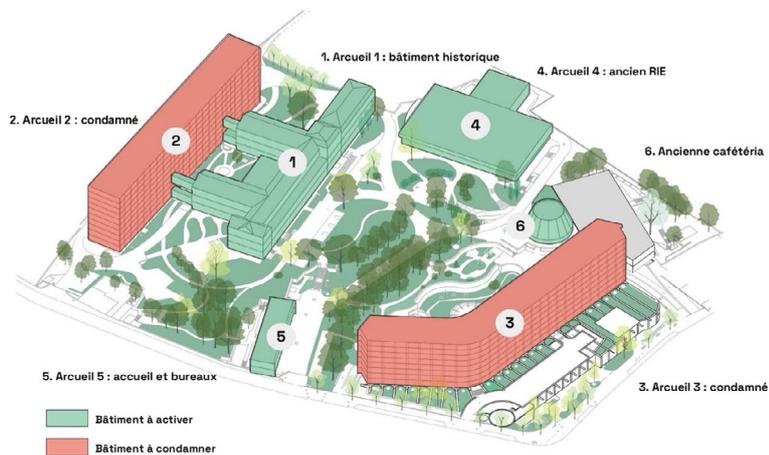
Localisation : Paris (14^{ème})

Propriétaire : In'li

Partenaires : Aurore et Caracol

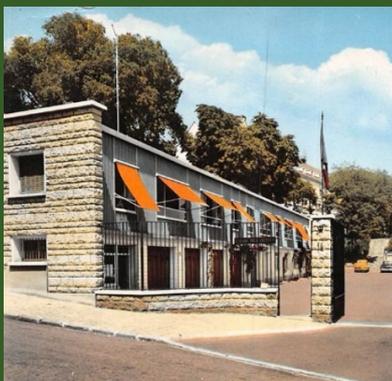
Superficie : 4 300 m²

BÂTIMENTS À ACTIVER



LES 3 ESPACES ABORDÉS CE SOIR

BÂTIMENT ET ENTRÉE DE SITE Table 1



LA CAFÉTÉRIA Table 2



LES ESPACES EXTÉRIEURS Table 3



4. TEMPS DE QUESTIONS / REPONSES

Sont reprises ci-après les questions posées par les participants en introduction du débat et les réponses apportées par Plateau Urbain.t des travaux d'aménagement

Question :

J'interviens pour la maison des solidarités et je m'interroge sur l'ouverture du site. Sera-t-il un lieu de transition ? Qu'est-il prévu dans les espaces 2 et 3 ? S'ils ne sont pas à destination du public, quels types de structures vont les occuper ?

Réponse :

Les bâtiments 2 et 3 ne seront pas ouverts pour une occupation temporaire. Dans le bâtiment 1, l'ancien collège, l'idée est de faire un ERP (établissement accueillant du public) au rez-de-chaussée pour avoir des espaces de formation. Dans les étages, il y aura soit uniquement des bureaux et des ateliers, soit à la fois des bureaux et des ateliers et un peu d'hébergement. Le bâtiment 4 correspond au réfectoire, Le projet est d'y accueillir des acteurs de l'économie sociale et solidaire, du secteur associatif et de l'artisanat/secteur artistique ayant besoin de surfaces de bureaux.

Question :

Les espaces de rez-de-chaussée des bâtiments 3 et 4 sont entièrement à votre main, c'est-à-dire qu'ils sont des espaces de formation etc. Les habitants auront-ils accès à ces lieux ?

Réponse :

Avant toute chose, nous avons bien la gestion du site dans sa totalité, même des parties publiques. Notre objectif est de transformer certains espaces du site pour y accueillir un public extérieur. Le grand public aura essentiellement accès aux espaces sur lesquels vous allez travailler ce soir (Arcueil 5, cafétéria et espaces extérieurs). Les bâtiments Arcueil 1 et Arcueil 4 seront avant tout des espaces de travail fermés au public et pourront être ouverts sur des temps spécifiques (portes ouvertes).

Question :

Sera-t-il possible de traverser le site pendant la période transitoire ?

Réponse :

Il n'est, à l'heure actuelle, pas envisagé de rendre le site traversant durant la période transitoire. On ne va pouvoir faire que peu de transformations, notamment car nous avons des enjeux budgétaires. Pour ce qui est du cheminement avec le passage Lavoisier, il nous a été indiqué qu'il passait par une propriété et qu'il ne serait donc pas possible de l'utiliser. Si nous étudions à nouveau cette hypothèse, il est à noter qu'il faudrait également gérer et amortir les coûts liés au gardiennage.

Question :

Le bâtiment Arcueil 1 avait été évacué à l'époque de la CDC car il y avait eu des effondrements de plafond. Est-il prévu de réhabiliter les bâtiments avec leur nouvelle occupation ?

Réponse :

Un bureau d'étude a validé la possibilité d'utiliser Arcueil 1 pour des espaces de travail. De manière générale, nous réaliserons sur tous les espaces occupés les travaux de remise en état nécessaires à leur utilisation.

Question :

Envisagez-vous de prévoir une place pour les pratiques artistiques amateurs que ce soit pour les adultes ou les enfants ?

Réponse :

En général, nous adoptons un positionnement visant à donner beaucoup de place aux pratiques amateurs – que ce soit dans la programmation ou l'accueil des usages. Nous accueillons également ce genre d'initiatives dans les locaux d'activités et essayons de trouver une place pour toute personne ayant un projet de création.

Question :

Pouvez-vous détailler le modèle économique que vous utiliserez pour ce projet ?

Réponse :

Le modèle économique est assez simple : nous sommes une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), une structure à but non lucratif, le projet n'a donc pas vocation à faire des bénéfices. Nous avons en revanche quelques postes de charges assez importants à couvrir : les travaux et la remise en état des espaces qui ont des pathologies, les équipements qui vont durer pendant toute la vie du projet, le fonctionnement des bâtiments (eau, électricité, maintenance des équipements etc.) et les salaires des personnes qui vont mettre en œuvre le projet (cela va de la sécurité jusqu'à la programmation). Nous avons besoin de recettes pour couvrir ces dépenses, c'est pour cela que nous avons mis de côté l'occupation des bâtiments les plus importants qui ont des coûts de fonctionnement conséquents. Les recettes sont essentiellement liées à la location des espaces (bureaux et ateliers), il y a aussi des ressources liées à la privatisation ponctuelle des espaces et celles liées à l'organisation d'évènements (buvettes etc.).

Un participant a questionné les acteurs au sujet du DATA Center. Etant donné l'absence d'experts de ce sujet lors de l'atelier, le participant a été invité à reformuler celle-ci lors du temps d'échange dédié au numérique qui a eu lieu le lundi 23 juin 2025.

4. TABLEAU DES CONTRIBUTIONS RÉALISÉES PAR LES TABLES DE PARTICIPANTS

Pour chacun des trois espaces abordés (Arcueil 5, cafétéria et espaces extérieurs), les tables de participant étaient invitées à expliciter les actions qui pourraient y être organisées, le public visé, les objectifs, leur calendrier, le budget, d'éventuelles références et les points de vigilance

4.3 ARCUEIL 5

ACTIONS PROPOSÉES	PUBLIC/ BÉNÉFICIAIRES	OBJECTIFS	PLANNING	BUDGET	RÉFÉRENCES	POINTS DE VIGILANCE
Espace administratif (CAF/Sécu/CNAV/ Impôts)	Toute la population	Besoin d'accueil administratif	En journée, de 8h à 16h	Les administrations concernées		Vigile pour sécuriser le personnel d'accueil
Pratique musicale amateur) Steelband d'enfants. Association Ramajay steelband. Musique de Trinidad et Tobago.	Une dizaine à une quinzaine d'enfants	Recherche de local associatif	Samedi matin : répétitions régulières. Possibilité d'usage d'un soir en semaine pour des ateliers non réguliers	Pas de budget		Problème de stockage des instruments volumineux. Nuisance sonore.
Atelier réparation de vélo	Ceux qui ont une pratique amateur	Développer les pratiques amateurs		Partage entre diverses associations		
Salle de théâtre	Ceux qui ont une pratique amateur	Développer les pratiques amateurs		Partage entre diverses associations		Casser les cloisons
Fablab : atelier numérique	Ceux qui ont une pratique amateur	Ouverture du numérique au maximum de citoyens		Partage entre diverses associations	Fablab de la Mine	
Salles de répétition: théâtre/danse/ musique	Ceux qui ont une pratique amateur	Développer les pratiques amateurs		Partage entre diverses associations		
SAMI (service médical initial) /médecins	Médecins généralistes et population	Désengorger les hôpitaux via des permanences le weekend et le soir	En semaine de 20h à 00h, le weekend de 8h à 00h	La ville peut prendre en charge les frais de charge	Projet qui existe sur le Val-de-Marne	Prévoir un vigile à l'entrée de site Le patient prendrait rdv par téléphone pour que le médecin soit informé Aux heures où le local ne serait pas utilisé il pourrait l'être par d'autres praticiens (psy, orthophonistes, nutritionnistes)

5.2 ESPACES EXTÉRIEURS

ACTIONS PROPOSÉES	PUBLIC/ BÉNÉFICIAIRES	OBJECTIFS	PLANNING	BUDGET	RÉFÉRENCES	POINTS DE VIGILANCE
Ouvrir le passage traversant -> l'entrée côté RER et le parc au public	Tout le monde/les travailleurs sur site	-> faciliter l'accessibilité / Donner plus de visibilité au projet / favoriser la mobilité douce	Accès aux jardins sur les horaires d'ouverture du site et pendant les événements. Passage côté RER ouvert en journée et le weekend quand il y a des événements			Ouverture régulière pour que ce soit clair pour tout le monde, bien faire la signalétique, veiller à la propreté des espaces / à ce que les gens ne les laissent pas sales
Animation jardinage et biodiversité / parcours botanique	Enfants et adultes	Désengorger les hôpitaux via des permanences le weekend et le soir	Les écoles en journée, en weekend pour les adultes	La ville peut prendre en charge les frais de charge	Maison de l'environnement	Ne surtout pas faire de jardin partagé -> déjà trop à Arcueil qui ne trouve pas de public
Atelier vélo -> apprentissage	Les enfants et les adultes qui ne savent pas en faire	Inclusion, sensibilisation	Cycles sur inscription	Le détailleur avenue Laplace		Difficulté d'accéder au site à vélo, prévoir une activité pour les enfants si des mères de famille viennent apprendre
Guinguette/événements : concerts, arts du cirque, marché de créateurs, cinéma de plein air, pétanque, tables	Jeunes/familles/ tout le monde/ intergénérationnel	Lieux d'événements, lieux pour les jeunes, espaces de concerts	Toute l'année surtout au printemps été, en automne hiver, ponctuellement sous barnum/ chapiteau.	Kiosques du jardin du Luxembourg, Guinguette de Cachan		Kiosque/chapiteau pour l'hiver / Concurrence à la guinguette d'Arcueil, manque de retombées sur les commerçants. Vigilance à bien inclure les jeunes et tout le monde, attention aux tarifs (accessibles)

5.3 CAFÉTÉRIA

ACTIONS PROPOSÉES	PUBLIC/ BÉNÉFICIAIRES	OBJECTIFS	PLANNING	BUDGET	RÉFÉRENCES	POINTS DE VIGILANCE
Espace de fête/ Mariage/anniversaires	Habitants			Location des espaces/ privatisation		
Espace de restauration partagée	Habitants			Location des espaces/ privatisation		
Lieu de télétravail	Habitants			Location des espaces/ privatisation		
Guinguette/café associatif/Cirque/ Spectacles	Habitants/familles/ enfants/personnes âgées	Rencontre	Tous les midis du mercredi au samedi + festival sur 2 jours en juin	Tournages de films/ autofinancement	La Mine	Test acoustique si musique/ Capacité à mobiliser du public/ communication. Président de l'association des commerçants : ne veulent pas de nouveau commerce
Cours de cuisine	Habitants			Location des espaces/ privatisation		

	2 pièces	3 pièces	Habitat Partagé
Logement			
Loyer (mobilier personnel ou fourni)	✓	✓	✓
Équipement électroménager (four, frigidaire, lave vaisselle)	✓	✓	✓
Charges (électricité, eau, chauffage et entretien parties communes)	✓	✓	✓
Assurance habitation	✓	✓	✓
Connexion internet (wifi)	✓	✓	✓
Accompagnement et Sécurité			
Sécurité et surveillance (avec boîtier de téléalarme inclus)	✓	✓	✓
Présence d'un veilleur logé sur place (journée et nuit)	✓	✓	✓
Annuaire de professionnels de confiance (coiffeur, paramédicaux, services d'aide à la personne, CCAS, Club Senior...)	✓	✓	✓
Secrétariat (distribution de colis et assistance administrative...)	✓	✓	✓
Ménage, maintenance et vigilance du domicile (passage mensuel de 2h dans l'espace privatif)	✓	✓	A la carte
Blanchisserie	A la carte	A la carte	A la carte
Accueil et Convivialité			
Accueil personnalisé physique et téléphonique en journée	✓	✓	✓
Portage courses en appartement	✓	✓	Repas à l'habitat
Activités conviviales (culturelle, artistique, conférences, potager, apéritif...)	✓	✓	✓
Accès aux espaces communs et au matériel partagé (bibliothèque, jardin, potager, salle d'activité, boîte à outils...)	✓	✓	✓
Organisation activités festives (pendaison de crémaillère, fêtes d'anniversaire...)	✓	✓	✓
Repas (cuisine traditionnelle, faite maison)			
Petit-déjeuner (i)			✓
Déjeuner (i)	A la carte	A la carte	✓
Pause gourmande et conviviale (i)			✓
Dîner (i)			✓
Aide au quotidien (services à la personne)			
Ménage, repassage, aide au lever, aide au coucher, aide aux déplacements, entretien du linge personnel...	A la carte	A la carte	Inclus Adapté aux besoins
A partir de	839€	1321€	2153€
Déduction fiscale indicatif	-149€	-149€	-563€
Service d'aide individuel externe, au libre choix, éligible à l'APA			
Ce que cela vous coûte (par mois)	690*	1172*	1590*

En revanche, l'habitat étant partagé, il y a une forme d'obligation à la prise commune des repas. La liste des courses est faite collectivement par les résidents en fonction des repas choisis pour la semaine. Elles sont ensuite directement livrées au niveau de l'habitat partagé. Il précise que, même les résidents en logement autonome auront accès à certaines activités mensuelles qui seront mises en place dans la copropriété.

Il explique enfin que l'aide à la toilette fait partie des aides (comme la préparation des repas et le ménage) qui sont couvertes par l'APA et qui sont donc remboursées par le Département (totalement ou partiellement) en fonction du niveau de retraite et du niveau de perte d'autonomie de l'habitant concerné.

4. ANNEXES – CONTRIBUTIONS DÉTAILLÉES

TABLE 1 :

- Si perte d'autonomie des personnes âgées ? accompagnement en EHPAD ?
- Profil type ? : Quelles règles pour la « sélection » des résidents ? S'ils ont des troubles cognitifs avancés ? Les résidents seront-ils des arcueillais uniquement ?
- Les aides à domicile sont-elles salariées ?
- Options => par quel service seront réalisées les toilettes ?
- Les repas commandés (courses, qui les fait ? qui cuisine ?)
- Coordination : quelle profession ?
- Aide administrative ?
- Si les résidents souhaitent recevoir de la famille, y a-t-il une possibilité de les loger ?
- Il nous faut des détails sur l'enveloppe de 623 euros sur l'animation du projet de vie sociale et partagée (temps plein ?)
- Eligibles APL ?

TABLE 2 :

- Critères d'attribution des logements ? Liste d'attente ? Priorités ? Arcueillais uniquement ? Transparence
 - Gestion des vacances ? Comment passer facilement du T1/T2 au T9 (il faudrait garder en permanence une ou deux places libres ?)
 - Capacité à recruter du personnel qualifié et stable ? Niveau de qualification requis ?
 - Y-aura-t-il une médicalisation ou pas du tout ? Notion de « soins » ? Présence d'aides-soignants ? Suivi des prises
 - Comment sera gérée la sortie vers les EHPADs ? les médicaments ...
 - Gestion des visites (absences/sorties en ville/autres/accueil des visiteurs ? local dédié ? ...)
 - Médecin référent ? Suivi psychologique ?
 - Y aura-t-il des sorties/activités à l'extérieur ?
 - On imagine bien que tout sera aux normes en matière d'accessibilité/handicap -> a préciser
 - Animaux acceptés ?
 - Nos réflexions tiennent sur 3 volets : 1 : attribution 2 : médicalisation et gestion de la sortie 3 : fonctionnement courant et volet financier.
-

TABLE 3 :

- Nombre de T2 seniors = pourquoi limiter à 15 ?
 - Taille de la salle d'activité ? Qui y aura accès ?
 - Conventionnement AVP signé ? Quel montant accordé ?
 - Quel est le bailleur social ?
 - T2 Séniors : location ? Achat ?
 - Financement des 5 ETP ?
 - Comment seront attribués les logements ? Priorité aux arcueillais ?
 - Quel public dans les appartements partagés ? Pathologie Alzheimer ? PMR ? 16 AVP
 - Fermeture du parc ? Terrain privé !
-

TABLE 4 :

- Quelle superficie pour les chambres partagées ?
 - Pour les couples est-ce que chacun a sa chambre ? Est-ce qu'il y a aussi des chambres pour deux ?
 - Animation du projet à détailler : pour chaque T9 ?
 - Combien de personnes ?
 - Y a-t-il une cantine locale ? à mutualiser avec des bureaux : accès à la restauration d'entreprise souhaité. Ou mutualisation étudiante ?
 - Ceux qui ont choisi d'avoir leur propre appartement : A quoi ont-ils accès ?
 - Préciser le fonctionnement de la cuisine
 - Peut-on apporter ses meubles ?
 - Y a-t-il une machine à laver ?
 - Y a-t-il la possibilité de distinguer les options ménages/linge/repas si on n'a pas besoin de tout ? Ménage commun inclus à confirmer ?
 - Faciliter l'accès aux commerces en localisant la résidence à proximité (attention aux pentes des descentes peuvent être compliquées)
 - Comment se passe un changement de GIR, notamment un accident temporaire ?
 - Préciser la notion d'aidant incluse dans l'option ?
 - Y a-t-il une assistante sociale qui peut aider si un transfert en EHPAD est nécessaire ? Notamment pour les gens qui n'ont pas d'enfants ?
 - Le nombre de logements paraît faible par rapport aux besoins à venir des personnes âgées
-

Proposition lors de l'échange : mettre une cuisine dans la salle commune d'activités car cela fédère.

18, rue Stéphenson - 75018 Paris / contact@palabreo.fr
Tél : 01 43 14 50 00 / SARL au capital de 8 000€
RCS Paris 820 523 785 / SIREN 820 523 785 / Code APE 7112B
TVA intracommunautaire : FR 39 820523785