



INAUGURATION DE LA « MAISON MARCEAU »

PROJET D'IMMOBILIER SOLIDAIRE ET
TEMPORAIRE AU CŒUR DE PARIS

JEUDI 21 NOVEMBRE 2019



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

LACIPAV
l'avenir en toute confiance



Aurore
ASSOCIATION



LA « MAISON MARCEAU », UN PROJET IMMOBILIER SOLIDAIRE NOVATEUR

« L'Etat est fier de financer ce projet à hauteur de près d'un million d'euros. La transformation de bâtiments temporairement inoccupés en espaces d'hébergement et d'insertion pour les personnes les plus démunies est une solution pertinente en Ile-de-France, où les capacités foncières sont particulièrement saturées. J'appelle tous les élus, bailleurs et aménageurs qui le peuvent à suivre l'exemple de la CIPAV afin que nous puissions collectivement continuer à remporter de nouvelles victoires contre l'extrême pauvreté. » **Préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, Michel Cadot**



« La Cipav est fière de s'engager dans le projet de la 'Maison Marceau' qui s'appuie sur un mécanisme innovant où un institutionnel met à disposition un immeuble temporairement vacant au bénéfice de structures associatives culturelles et sociales. »

Philippe Castans, président de la Cipav, Caisse interprofessionnelle de retraite et de prévoyance des professions libérales

« Avec la mise à disposition du bâtiment avenue Marceau par la Cipav, nous sommes heureux de poursuivre notre action en partenariat avec l'association Aurore, en faveur de l'acceptabilité de l'hébergement d'urgence en ville et de contribuer à ouvrir des lieux mixtes qui mêlent logements et activités en permettant un double échange : celui de la découverte de projet social pour les structures installées dans les occupations, et celui de nouveaux supports d'insertion pour les personnes qui exercent leur activité dans le champ social. » **Simon Laisney, Fondateur et Directeur général Fondateur de Plateau Urbain**



« Lieu de vie et de travail, la Maison Marceau offre de nombreuses occasions de rencontres entre les personnes en activité et les femmes du centre d'hébergement. Cette proximité immédiate est un outil d'insertion : elle aide les personnes fragilisées à se reconstruire sur le plan personnel, en retrouvant l'estime d'elles-mêmes, la confiance en elles et en leurs capacités professionnelles, en développant de la résilience. »

Pierre Coppey, président d'Aurore

1 immeuble de **2700** m² mis à disposition pour une durée de **14** mois

55 femmes en situation de précarité hébergées

550m² de bureaux divisibles pour accueillir

34 structures œuvrant dans le domaine culturel, artistique et social et **3** entreprises matures

3 partenaires engagés au service du bien commun

12 collaborateurs Plateau Urbain et Aurore œuvrant au bon fonctionnement de la « Maison Marceau »

*La piano de Charles
Trenet à la « Maison
Marceau », un prêt du
Musée Carnavalet*



LA « MAISON MARCEAU », UN LIEU DE VIE, DE TRAVAIL ET DE RENCONTRES

Un nouveau projet immobilier solidaire et temporaire

La « Maison Marceau » a ouvert ses portes en octobre 2019 pour accueillir un public large et varié et offrir un espace de partage, de convivialité et de création en plein cœur de Paris, à deux pas des Champs-Élysées.

Les 2.700 m² de la « Maison Marceau » ont été subdivisés en plusieurs espaces où cohabitent :

- **un centre d'hébergement pour 55 femmes en situation de précarité et de vulnérabilité**, afin de leur permettre de se reconstruire et de reprendre confiance en elles pour aborder une nouvelle étape de leur vie en dépit des difficultés qu'elles ont rencontrées ;
- une offre solidaire à destination de **34 structures de l'économie sociale et solidaire (ESS), et du monde associatif œuvrant dans le domaine culturel, artistique et social** ;
- Un modèle économique innovant reposant sur la péréquation entre différents structures accueillies (dont **3 entreprises plus matures** en mesure de payer des redevances plus élevées).

Un lieu de vie partagé

En outre, des espaces communs dans le bâtiment ont été définis pour favoriser le croisement des différents publics présents sur le site et provoquer les rencontres. Le principe repose sur la proximité immédiate et la présence quotidienne de personnes en activité, qui impliquent une mixité sociale, des rencontres, des partages et des apprentissages : une ouverture du champ des possibles pour les femmes hébergées et pour les structures occupantes.

Des temps communs et collaboratifs (petit déjeuner hebdomadaire, réunion mensuelle, de moments festifs) sont proposés aux occupants pour discuter du projet, des aménagements, de la vie quotidienne. En outre, des ateliers et activités régulières (rédaction de CV, cours de langue, formation aux outils numériques, atelier de peinture, de photo, de couture ou encore de musique...) sont organisés dans les espaces communs.



Les structures accueillies à la « Maison Marceau » gérées par Plateau Urbain

Des structures à vocation sociale

- **Social Builder** : programme d'insertion professionnelle pour femmes dans le numérique
- **Pilea Santé** : accompagnement tiers-payant médical
- **Resodefi** : réseau solidaire de finance collaborative
- **Les Astroliens** : formation aux outils du numérique pour personnes âgées
- **Advimotion** : accompagnement d'entreprises pour la levée de fonds
- **Plast'if** : fabrication d'objets à partir de plastique recyclé

Des structures à vocation culturelle

- **Offshore, White Star, Manifest, Respiro et Sweet Dreams Production** : sociétés de production cinématographique
- **Embodme** : création de synthétiseur musical
- **Atelier Mey** : agence d'architecture
- **Newtones** : production audiovisuelle et photographie
- **Dreamers Family** : production de contenus audiovisuels pour le web
- **En cours de création** : agence d'architecture
- **Theatrum Mundi** : recherche en urbanisme
- **Collectif Bjorn** : création de contenus digitaux et développement web
- **Beweird** : agence digitale dans le domaine de l'innovation digitale, de la presse et de l'événementiel
- **Elise Le Garrec & Jules Mercier** : production audiovisuelle et création de costumes et de décors

Des artistes et artisans

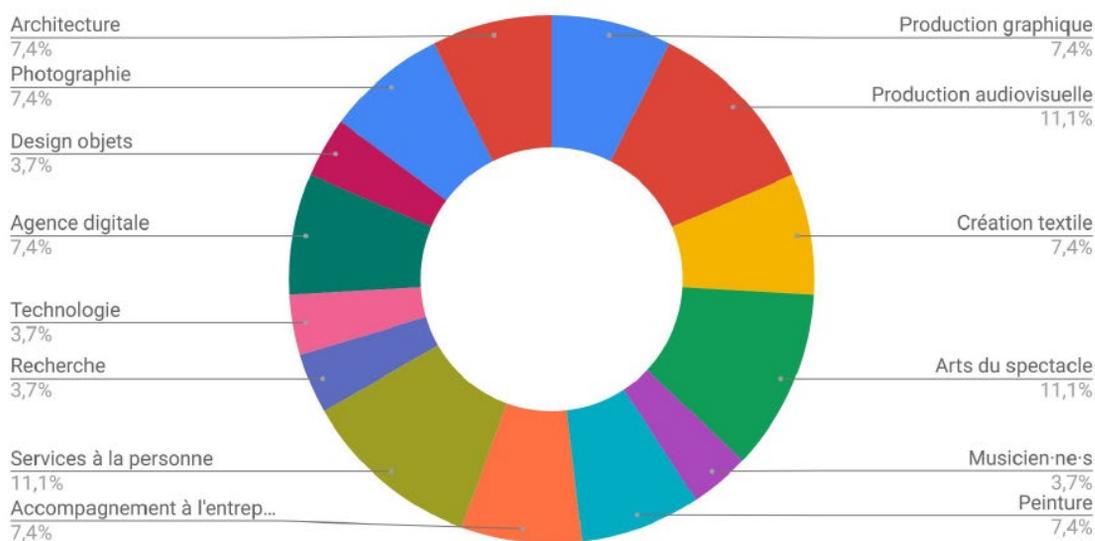
- **Christine Safa** : artiste peintre
- **Glam'Kréasyon / Du bout des doigts** : artiste créatrice de robes de mariée
- **Sera** : artiste créatrice d'accessoires selon une technique artisanale turque
- **Emile en ville** : artiste créatrice de cartes murales
- **DMT Korp** : musiciens rappeurs
- **Lucas Talbotier** : artiste peintre
- **Lucy Dessaint** : artisan tapissier
- **Joseph Dadoune** : artiste peintre
- **Collectif Dixit** : collectif de comédien.ne.s
- **Charlotte Boulanger** : graphiste illustratrice
- **Atmen** : compagnie de danse
- **L'Esprit du Vent** : compagnie de théâtre
- **Iannis Pledel** : artiste peintre et photographe
- **Studio S** : photographie d'œuvres d'art

Des entreprises matures

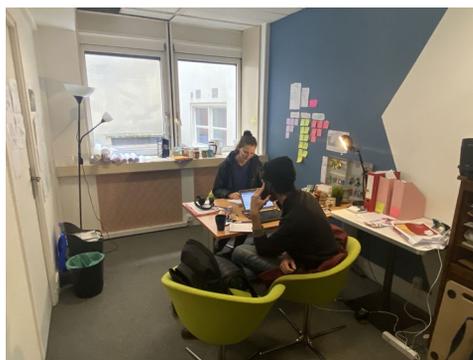
- **i-lunch** : outil numérique de restauration pour les entreprises
- **P.A.T. Solutions** : mise à disposition d'espaces pour entreprises de l'industrie cinématographique
- **Pocket Studio** : outil d'animation 3D

Les structures accueillies à la « Maison Marceau » gérées par Plateau Urbain

Quelle diversité d'activités ?



Lucie Dessaint - artisan tapissier



*Masha Litvak,
responsable de
site chez
Plateau Urbain
et Massimo
Hulot, chargée
de mission
d'occupations
mixtes*

*Social Buideur,
Association d'insertion
professionnelle pour les
femmes dans le
numérique*



LA MISE À DISPOSITION TEMPORAIRE DE BÂTIMENTS, UN MECANISME SIMPLE AU SERVICE DU BIEN COMMUN

La Cipav, un organisme de sécurité sociale, porteur de valeurs de solidarité

Caisse interprofessionnelle de retraite et de prévoyance des professions libérales, la **Cipav** assure la gestion d'un patrimoine immobilier destiné à renforcer l'équilibre financier de la caisse en pérennisant son régime de retraite. Parmi les actifs de ce parc immobilier, la **Cipav** est propriétaire d'un ensemble de bureaux de 2.700 m², situé avenue Marceau dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, pour lequel la caisse a souhaité engager un programme de rénovation et de transformation ambitieux.

Dans l'intervalle et alors que cet immeuble était temporairement inutilisé, la **Cipav** a fait le choix de la solidarité. La Caisse a décidé de mettre à profit la vacance des locaux en les mettant à disposition de structures associatives et de l'économie sociale et solidaire pour une durée temporaire de 14 mois. Pour ce faire, la caisse de retraite a conclu un partenariat avec la coopérative **Plateau Urbain** et l'association **Aurore**, deux acteurs clés de la solidarité à Paris, ayant une forte expérience dans l'utilisation et l'animation temporaire de bâtiments vacants. Les deux structures étant déjà partenaires pour les sites des Grands Voisins (Paris 14e), des Cinq Toits (Paris 16e), la Plateforme des Acteurs de Demain (Absolument Fantastiques !) à Antony (92)...

Les investisseurs institutionnels peuvent participer à la construction d'une société plus solidaire

« Dans une société où le taux de pauvreté continue d'augmenter, avec près de 15% de la population française vivant sous le seuil de pauvreté, tous les acteurs publics et privés sont appelés à jouer un rôle dans la lutte contre l'exclusion et la construction d'une société solidaire. »

*Nombreux sont les investisseurs institutionnels qui disposent d'immeubles qui sont, pour différentes raisons, temporairement vacants, et la **Cipav** souhaite non pas s'ériger en modèle mais faire connaître son initiative pour donner envie à d'autres de faire de même. Loin de se dévaloriser, ces immeubles vacants se voient assigner une affectation temporaire dans l'intérêt du bien commun. Les institutionnels peuvent s'appuyer sur des associations telles que **Plateau Urbain** et **Aurore**, pour redonner vie à des immeubles dans le respect des valeurs de solidarité et d'entraide qui sont également les leurs. Ils peuvent également compter sur l'appui des pouvoirs publics qui depuis quelques années encouragent et facilitent ces initiatives.*

Puisse le projet de « Maison Marceau » faire des émules et créer une nouvelle dynamique. » a expliqué Philippe Castans, président de la **Cipav**.

À propos de la Cipav

Caisse interprofessionnelle de retraite et de prévoyance des professions libérales, la Cipav est un organisme de droit privé exerçant une mission de service public. Elle jouit de prérogatives de puissance publique et agit sous la tutelle de l'État. La Cipav a la charge de gérer des régimes obligatoires de retraite (base et complémentaire) et de prévoyance. La CNAVPL (Caisse nationale d'assurance vieillesse des professions libérales) lui délègue par ailleurs la gestion du régime de retraite de base, dont les règles sont les mêmes pour toutes les sections professionnelles de professions libérales (caisses des médecins, des vétérinaires, des pharmaciens, etc.).

• Chiffres clés de la Cipav



517 614

adhérents à la Cipav.

234 690 >>>

professionnels libéraux

282 924 >>>

micro-entrepreneurs

120 080

retraités



4,4 millions d'euros

alloués à l'action sociale.

1,2 milliard d'euros

de cotisations encaissées.



>>>



5,3 milliards d'euros

de réserves.

>>>

575 millions d'euros

de prestations versées.



**73 % DES MONTANTS
SONT ENCAISSÉS PAR PAIEMENT DÉMATÉRIALISÉ**

**793 946 999 EUROS DE COTISATIONS PRÉLEVÉES
SUR L'ANNÉE.**

MONTAGE DE L'OPÉRATION

LA CIPAV

l'avenir en toute confiance

conseillée par



Investment
Asset Management

met à disposition

Convention d'occupation temporaire
loyer : 0 €
durée : 14 mois minimum
surface totale : 2780 m²



prend
à bail

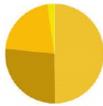
MONTAGE FINANCIER



11 % montage
16 % investissement
35 % charges
31 % gestion et animation
7 % risques et imprévus

DÉPENSES
PRÉVISIONNELLES

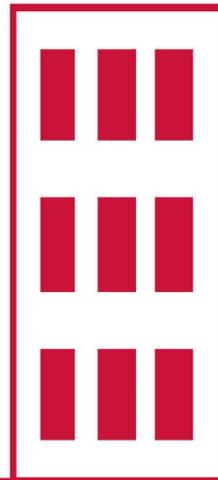
281 k€



REDEVANCES
PRÉVISIONNELLES

27 % hébergement d'urgence
2 % ateliers solidaires (prix des charges)
21 % bureaux/ateliers (prix des charges)
50 % structures matures

281 k€



24 avenue Marceau
un bâtiment aux usages mixtes et solidaires

Espaces d'activités
gérés par



33% surface totale
- 22 structures au prix des charges (240€/m² utile/an tout compris)
- 5 structures à prix solidaires (1,44€/m² utile/an tout compris)
- 3 structures matures (660 € HT CC/m²/an)

Hébergement d'urgence
géré par



35% de la surface totale
- 55 femmes isolées
- financement (investissement + fonctionnement du CHU) : État (DRIHL)
- autorisations administratives : Mairie de Paris

et 32 % d'espaces communs

L'ACCES A L'IMMOBILIER DE BUREAUX, UN DÉFI POUR LES STRUCTURES DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

Le manque de locaux disponibles à Paris et le coût des loyers rendent difficiles l'accès à des bureaux pour des structures alternatives ou à but non lucratif. Dans le même temps, on compte entre 3 et 4 millions de m² de bureaux vacants en Ile-de-France.

C'est sur ce constat qu'est né le projet de **Plateau Urbain**, une coopérative d'urbanisme transitoire, qui veut utiliser les espaces en attente de projet pour y établir des occupations temporaires à prix réduits destinées à des acteurs culturels, associatifs et de l'économie sociale et solidaire.

Pour ce faire, la société coopérative joue le rôle d'intermédiaire entre des bâtiments vacants (entre 1.000 et 5.000 m²) et des demandes de petites surfaces de travail, entre 10 et 50 m², commercialisées à des tarifs jusqu'à 8 fois inférieurs au marché classique.

La vision de Plateau Urbain pour favoriser le foisonnement d'une économie sociale et solidaire

« Plateau Urbain se positionne sur les interstices temporels inexploités de l'immobilier afin de donner un ancrage physique aux projets émergents, explique Simon Laisney, Directeur général fondateur de Plateau Urbain. Cet effort pour limiter le coût du loyer est déterminant pour permettre à des projets novateurs de prendre le temps de tester leur modèle et de le développer.

Au-delà d'espaces de travail abordables, Plateau Urbain met en place de véritables écosystèmes au sein des immeubles occupés. L'animation permet à ces activités issues de champs très divers de se rencontrer, de collaborer et de partager l'expérience d'une vie en commun intense le temps d'une occupation temporaire. »

Le développement des lieux mixtes pour changer le regard sur l'hébergement d'urgence et faciliter la réinsertion sociale et professionnelle

Depuis 2015, **Plateau Urbain** noue des partenariats avec l'association **Aurore** pour créer des espaces mixtes qui accueillent dans un même lieu des entrepreneurs, des associations culturelles ou sociales, qui bénéficient de loyers faibles, et des personnes en situation de précarité. Ils ont développé avec l'association **Yes We Camp**, Les Grands Voisins, dans l'ancien Hôpital saint-Vincent de Paul (Paris 14^{ème}). Ils gèrent également les Cinq Toits, dans l'ancienne caserne Chalvidan (Paris 16^{ème}) et les Petites Serres (Paris 5^{ème}). Avec ses partenaires, Plateau Urbain entend diffuser ce modèle mixte à travers la France.

A propos de la coopérative Plateau Urbain

Plateau Urbain est une coopérative d'urbanisme transitoire qui propose la mise à disposition d'espaces urbains vacants à destination d'acteurs culturels, associatifs, et d'entreprises de l'économie sociale et solidaire. Depuis 2013, elle a permis l'accueil de plus de 1.000 projets émergents dans une trentaine de sites : Les Grands Voisins, Les Cinq Toits, Coco Velten... Si l'immobilier solidaire représente la majeure partie de son activité, Plateau Urbain mène également des études prospectives et propose des montages immobiliers mixtes mobilisant acteurs solidaires et occupants au prix du marché, ou encore des usages événementiels.

L'HÉBERGEMENT D'URGENCE RÉSERVÉ AUX FEMMES, UN BESOIN CRUCIAL EN ILE-DE-FRANCE

Les femmes vivant à la rue, une situation de précarité en forte croissance

La réalité des femmes qui vivent dans la rue est une facette moins connue de la précarité, c'est pourtant une situation grandissante. A Paris, on dénombre 53.770 femmes sans domicile, ce qui équivaut à 40% de la population SDF dans la capitale (INSEE, chiffre 2016). La plupart d'entre elles sont jeunes puisque la moyenne d'âge des femmes sans abri à Paris était de 33 ans en 2016, ce chiffre diminue d'année en année (115/SIAO Urgence).

En plus des problèmes d'insécurité, de peur, de froid, de mauvaise hygiène et de maladies, ces femmes souffrent d'un quotidien marqué par la violence: 1 femme sans domicile est agressée toutes les 8 heures en France (Association Entourage, 2017).

Face à cela, l'accès à l'hébergement d'urgence des femmes à la rue s'est fortement dégradé ces 10 dernières années : en 2006, 15% des demandes n'étaient pas pourvues, en 2016, ce chiffre grimpe malheureusement à 69%. La recherche d'hébergement est une préoccupation quotidienne et constante des femmes à la rue : ¾ d'entre elles appellent le 115 tous les jours.

La vision d'Aurore pour accompagner les femmes en situation de précarité

L'association **Aurore** est un acteur majeur de la solidarité en France, qui héberge, soigne et accompagne plus de 41.300 personnes en situation de précarité ou d'exclusion vers une insertion sociale et professionnelle.

Fidèle à sa vocation d'accueil inconditionnel et de mise à l'abri de personnes sans solution d'hébergement, alors que les places en centre d'hébergement sont de plus en plus tendues, **Aurore** a développé depuis plusieurs années l'occupation temporaire de locaux vides en partenariat avec des bailleurs privés et publics, tels que la **Cipav**.

55 places d'hébergement au CHU « Maison Marceau »

La « Maison Marceau » accueille un centre d'hébergement d'urgence (CHU) qui compte 55 places destinées à des femmes isolées, sans solution d'hébergement et en voie d'insertion. Il est accolé aux locaux d'activité animés par **Plateau Urbain** qui y coordonne 34 structures porteuses de projets, volontaires pour participer au projet commun, notamment avec le CHU.

Les femmes sont orientées vers le CHU « Maison Marceau » par le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) et le 115. Elles y sont accueillies dans des chambres partagées (2 à 6 lits). Des espaces collectifs (cour intérieure, salle de restauration, salon, terrasse en étage, véranda, cuisine au rez-de-chaussée, salon de piano...) sont autant de lieux de rencontres et de partages. En effet, la socialisation et la vie en collectivité sont un des piliers du projet d'**Aurore**.

Un contrat de séjour, décrivant les obligations de chacun, constitue le document de référence pendant la durée de prise en charge de toutes les personnes accueillies. Enfin, une participation financière obligatoire est demandée dès que les femmes bénéficient de ressources (Loi 2002-2).

L'HÉBERGEMENT D'URGENCE RÉSERVÉ AUX FEMMES, UN BESOIN CRUCIAL EN ILE-DE-FRANCE

L'accompagnement des femmes accueillies vers l'insertion

A « Maison Marceau » comme dans tous les centres d'hébergement d'**Aurore**, l'accompagnement social est individuel, personnalisé et pluridisciplinaire. Il porte sur les dimensions sociales, sanitaires, administratives, juridiques, professionnelles de la personne, en vue d'une prise d'autonomie et d'une insertion durable de celle-ci.

L'accompagnement proposé par **Aurore** met aussi l'accent sur l'ouverture vers d'autres personnes et organisations, au sein de la « Maison Marceau », mais aussi avec des partenaires, des bénévoles, des structures du quartier... Des activités culturelles, sportives et de loisirs sont ainsi organisées avec l'aide de bénévoles. Toutes ces rencontres aident les personnes fragilisées à se reconstruire sur le plan personnel, en retrouvant l'estime d'elles-mêmes, la confiance en elles et en leurs capacités professionnelles et en développant de la résilience.

Des intervenants extérieurs contribuent également au projet et proposent des compétences complémentaires, en fonction des besoins des personnes hébergées : linguistique, psychologique, juridique (une permanence mensuelle d'avocats est tenue par le Barreau Solidaire et le cabinet Hogan Lovells.)

A propos de l'association Aurore

Aurore est une association créée en 1871 et reconnue d'utilité publique en 1875. Acteur de référence dans le champ social et médico-social, Aurore est un partenaire de l'Etat et des collectivités. Cette position d'interlocuteur lui permet de peser sur l'élaboration des dispositifs en amont.

L'association accueille et accompagne vers l'autonomie des personnes en situation de précarité ou d'exclusion via l'hébergement, les soins et l'insertion. En 2018, ce sont 41 300 personnes qui ont été accompagnées par ses 2 000 salariés et ses 1 300 bénévoles, en s'appuyant sur des principes humanistes, laïques et solidaires.

Les activités de l'association sont multiples : maraudes, accueil et hébergement de personnes en situation d'addiction, activités de réinsertion sociale et professionnelle à destination de personnes sortant de prison, en rupture d'emploi ou handicapées, hébergement et soins de personnes en situation de précarité, de personnes en souffrance psychique...

Nous nous appuyons sur notre expérience pour proposer et expérimenter des formes innovantes de prise en charge, qui s'adaptent à l'évolution des phénomènes de précarité et d'exclusion.

Cette recherche se conduit avec les personnes accueillies elles-mêmes, leurs familles, les équipes de terrain, les bénévoles, nos partenaires et l'ensemble des acteurs du territoire.

Contacts presse

La Cipav

Servane Haycraft / Manon Daffara

lacipav@clai2.com

www.lacipav.fr

01 44 69 54 03 – 01 80 50 53 14

Plateau Urbain

Anne Leroy

anne.leroy@plateau-urbain.com

www.plateau-urbain.com

06 50 86 52 24

Aurore

Perrine Dequecker

p.dequecker@aurore.asso.fr

www.aurore.asso.com

01 83 92 29 80 – 07 50 15 97 13



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

LACIPAV
l'avenir en toute confiance

**PLATEAU
URBAIN**

Aurore
ASSOCIATION