



APPEL À CANDIDATURES

PARIS 8^e - Immeuble de 2780 m²

13 mois à partir de mi-septembre 2019

12 à 20€ TTC /m² mensuels

Occupation mixte : bureaux / ateliers / hébergement d'urgence

Plateau Urbain et l'association Aurore proposent la mise à disposition d'un immeuble de bureaux d'environ 2 780 m² en occupation temporaire, situé dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, pour une durée de 13 mois. Il est destiné à des associations, des acteurs culturels et artistiques, des structures de l'ESS, des jeunes entreprises et des artisans, mais aussi de l'hébergement social. En effet, 50 femmes isolées en situation de précarité seront hébergées sur le site par l'association Aurore. D'autres sociétés plus matures économiquement occuperont également le site (20% des surfaces).

Les candidatures sont à déposer avant le 27 août 23h59 sur la plateforme Plateau Urbain : <https://plateforme.plateau-urbain.com>

L'IMMEUBLE

L'ensemble de 2780 m² est composé d'un hôtel particulier de trois étages qui abritera l'hébergement d'urgence, et d'un bâtiment plus récent de six étages donnant sur cour.

Desservi par les lignes 9 et 1 du métro ainsi que les bus 92, 32 et 63, le bâtiment est à proximité des Champs Elysées, du musée d'Art moderne et du Palais de Tokyo.

LE PROJET

Plateau Urbain est une coopérative spécialisée dans le domaine de l'immobilier solidaire, du conseil et de la prospective en urbanisme. Elle met à disposition des locaux vacants à des acteurs culturels et artistiques, associations, artisans et jeunes entreprises du champ de l'Économie Sociale et Solidaire.

L'association Aurore, créée en 1871, héberge, soigne et accompagne des personnes en situation de précarité ou d'exclusion vers une insertion sociale et professionnelle. Son expérience ainsi que ses équipes professionnelles pluridisciplinaires lui permettent de proposer et expérimenter des formes innovantes de prise en charge.

Plateau Urbain et Aurore portent la vision d'un lieu mixte, où cohabitent une offre solidaire à destination d'acteurs associatifs, culturels et de l'ESS, ainsi qu'une offre à destination d'entreprises matures.

Dans la lignée des Grands Voisins, des Petites Serres, de la PADAF et des Cinq Toits, le projet est mené en partenariat entre Plateau Urbain et l'association Aurore. Un des deux bâtiments accueillera ainsi **une cinquantaine de places d'hébergement d'urgence à destination de femmes victimes de violence et de femmes en réinsertion professionnelle**. L'objectif d'articuler ce centre d'hébergement d'urgence pour femmes avec une grande diversité d'activités dans le deuxième bâtiment est de créer de nouvelles synergies et interactions entre ces différents publics.

Les locaux dédiés à l'hébergement d'urgence ne seront pas accessibles aux structures occupantes, mais de nombreux espaces communs - intérieurs et extérieurs - seront à disposition de toutes et tous pour faire vivre le lieu et favoriser les échanges entre les différents publics du site. Le partage de sourires, discussions, repas, sont autant de gestes qui assureront la convivialité du lieu. **Outre cette ambition simple de vivre ensemble et de partager des espaces de rencontre, la proposition de tout projet d'interaction avec les résidentes (ateliers, cours de français, cuisine, rencontres, ou toute autre idée...) sera appréciée dans les candidatures.**

LES CRITÈRES DE SÉLECTION

Toutes les structures issues du champ associatif, culturel, artistique, artisanal et de l'économie sociale et solidaire, ainsi que les jeunes entreprises sont bienvenues pour candidater. Les critères de sélection ne portent pas sur la qualité du projet présenté (un tel jugement n'est pas de notre ressort), mais sur la cohérence globale de l'ensemble des projets entre eux, et avec les objectifs de mixité et de solidarité de cette occupation temporaire. Ainsi, la programmation finale de l'immeuble se fera selon des critères de mixité et de diversité des structures accueillies (champs d'activité, types et tailles des structures), de leurs besoins immobiliers, et de leur désir de participation active à la gestion de la vie en communauté. Une attention particulière sera portée aux candidat.e.s qui souhaitent développer des activités ou des projets avec les résidentes des centres d'hébergements et/ou les riverain.e.s et usagers du quartiers.

Dans cette optique, nous proposons aux structures candidates de nous adresser un document (texte, dessin, podcast, vidéo, land art...formats pdf ou mp3 de max 15Mo) évoquant leurs envies, leurs projets, leurs enjeux professionnels ou personnels par rapport à la mixité des publics sur le site. Il s'agira de décrire par exemple les perspectives de mutualisation, de liens, de rencontre avec les femmes en situation de précarité hébergées sur place (par exemple des ateliers ouverts aux habitant.e.s, des événements, ou toute action propre à créer des rencontres et de la solidarité sur le site).

Ce document devra être chargé sur la plateforme Plateau Urbain au moment de votre candidature.

LE MONTANT DES REDEVANCES

Ce projet d'occupation temporaire propose des locaux de bureaux et ateliers au prix des charges, c'est à dire correspondant à environ 15% du montant des loyers du marché de bureaux du même quartier.

La redevance d'occupation (charges comprises, non assujettie à la TVA) s'élève pour des bureaux-ateliers à 20€/m²/mois (12€ pour les locaux en sous-sols).

Cette redevance correspondant au "prix des charges", prend en compte une partie de l'investissement initial (légers travaux de remise en état et d'aménagement des espaces communs, entretien des réseaux, etc.), les fluides (eau, internet, électricité, chauffage..). Son montant, très peu élevé en comparaison des prix de marché, est notamment permise par la péréquation entre activités : une partie des surfaces de bureau sera ainsi destinée à des acteurs plus matures (450 m²), en capacité de payer une redevance d'un montant plus élevé.

Une redevance environ 6 fois inférieure aux loyers du marché

Dans le quartier central de Paris, la moyenne des loyers de bureaux de seconde main est de 620€/m²/an¹. Ce montant n'inclut ni les parties communes, ni les taxes, charges, fluides (électricité, chauffage, eau, internet etc.), et frais de gestion (accueil, sécurité, propreté), qui sont aussi à la charge du locataire et représentent un surplus d'environ 100€/m²/an, soit 720€/m²/an.

La redevance proposée aux occupant.e.s de cet appel à projet inclut toutes ces charges et frais d'occupation, que les occupant.e.s n'ont donc pas à payer en plus. De plus, la redevance proposée par Plateau Urbain (ici 240€/m²/an, charges comprises) s'applique au mètre carré de surface utile, c'est à dire de surface nette de bureau, contrairement aux locations traditionnelles de bureaux, dans lesquelles le locataire paye aussi ses couloirs, espaces de réunion, de détente et sanitaires, ainsi qu'une quote part de loyer pour les parties communes, soit environ 50% des surfaces. Dans le bâtiment mis à disposition dans le cadre de cet appel à candidature, les surfaces de bureaux nettes mises en location représentent 30% environ des surfaces totales de l'immeuble. Les 70% restant constituent l'hébergement d'urgence (35%), les espaces dévolus aux structures plus matures (15%), et les espaces communs, les salles de réunion, les couloirs, paliers, et sanitaires.

¹ (Source: Cushman & Wakefield, MarketBeat Ile-de-France Bureaux 1er trimestre 2019)

LES RESTRICTIONS

Le bâtiment n'étant pas classé "Etablissement Recevant du Public" (ERP), il est donc impossible d'y ouvrir une boutique ou d'y organiser des événements publics (voir FAQ). Le stockage est également interdit sans aménagement adapté. Les activités présentant des nuisances (sonores, poussière, odeur), qui pourraient gêner les résidentes du centre d'hébergement et l'activité des autres structures ne seront pas retenues.

LE CALENDRIER DE L'APPEL À CANDIDATURE

LES ETAPES	août 2019							septembre 2019																			
	...	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M							
Appel à candidature en ligne fin le 27/08 à minuit	...	24	25	26	27	28	29	30	31	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Visites sur inscriptions inscription via formulaire envoyé aux inscrits de la plateforme ayant complété leur candidature																											
Confirmation candidatures fin à minuit																											
Annonce des résultats à partir de 18h																											
Edition et signature des contrats Etalé sur les 4 jours																											
Premier jour de paiement des redevances Quelque soit votre jour d'installation, c'est le jour 1 !																											

A retenir :

- Les candidatures se font via la plate-forme Plateau Urbain avant le 27 août 2019 à 23h59.
- Les visites groupées des locaux auront lieu les 2, 3, 4 septembre 2019, sur inscription via un formulaire envoyé à la fin de l'AAC. Le formulaire est envoyé uniquement aux structures qui auront candidaté via la plateforme.
Il y aura 2 créneaux le 2 septembre (midi, fin d'après-midi) ; 3 créneaux le 3 septembre (matin, midi, fin d'après-midi), et selon l'affluence, encore 1 créneau le 4 septembre (matin).
- Une discussion informelle de 10 minutes est prévue durant la visite pour échanger avec chaque candidat.e.
- La confirmations d'intérêt et l'expression des vœux pour les locaux aura lieu le 5 septembre jusqu'à minuit, via un formulaire adressé uniquement aux personnes inscrites aux visites.
- Les résultats seront communiqués par mail le 10 septembre 2019.
- La date d'entrée dans les lieux sera possible dès le contrat signé et que vous aurez contractualisé les assurances requises (voir FAQ)

Merci de noter qu'une fois les résultats annoncés, faute d'avoir de vos nouvelles 5 jours ouvrés après l'annonce des résultats, nous nous réservons la possibilité de réattribuer le ou les lots qui vous ont été proposés initialement.

LES ÉLÉMENTS À JOINDRE AU DOSSIER DE CANDIDATURE

! Attention, les candidatures se font en deux étapes !

Etape n° 1 : inscription à la plateforme

Etape n° 2 : candidature spécifique par site

Les candidat·e·s devront faire part de leur intérêt à travers la plate-forme de Plateau Urbain. Un guide d'utilisation est disponible sur le site de Plateau Urbain dans la rubrique "Documentation".

Les pièces nécessaires pour candidater via la plate-forme sont :

- Un document d'identité ;
- Un justificatif d'activité de la structure (statut de l'association, ou extrait K-bis, ou numéro d'auto-entrepreneur ou d'affiliation à la maison des artistes...)

A ces pièces s'ajoutent une texte présentant le projet, votre intérêt à rejoindre cette occupation temporaire, et votre réflexion **par rapport à la mixité des publics sur le site.**

<<<< FAQ >>>>

Q : je veux finaliser ma candidature, mais un message m'indique que mon profil est incomplet !

R : assurez-vous d'avoir bien indiqué toutes les informations obligatoires, en particulier d'avoir téléchargé un document justificatif d'activité.

En cas de problème contactez Plateau Urbain :

- par mail : aac-maisonmarceau@plateau-urbain.com

- par téléphone : 01 79 75 66 57

Q : quels sont les critères de sélection ?

R : le projet est ouvert à toute proposition d'occupation, un intérêt particulier sera porté à des projets émergents et aux pratiques productives issus notamment du monde associatif, culturel, artistique, et de l'économie sociale et solidaire. La diversité des profils et les synergies possibles entre les occupant.e.s, avec le centre d'hébergement et avec le quartier seront également prises en compte. L'apport à la dynamique collective est un aspect primordial : que serez-vous en mesure de partager ?

Q : comment le lieu fonctionne-t-il ?

R : une intendance sera assurée pour la coordination technique de l'occupation ainsi que l'animation du lieu. Plateau Urbain est également à votre disposition pour vous

donner des conseils d'installation et d'aménagement (à votre charge, mais souvent moins cher grâce au réemploi !). Les salles de réunions sont incluses dans votre redevance et partagées entre tou.te.s les occupant.e.s.

Q : comment mon local est-il sécurisé ?

R : la sécurisation de votre local se fait par clé, dont vous devrez nous fournir un double. L'installation d'une serrure est à votre charge. En aucun cas nous accéderons à votre local sans que vous en soyez prévenu et dans tous les cas uniquement pour des raisons techniques.

Q : puis-je recevoir du public ?

R : le lieu n'a pas vocation à accueillir du public car non classé ERP (Etablissement Recevant du Public). L'accès à vos client.e.s et visiteur.se.s est possible, dans le respect de la réglementation.

Q : sera-t-il possible d'y domicilier ma société ou mon association ?

R : non, il n'est pas possible de domicilier votre société ou association à cette adresse, car nous ne signerons pas ensemble de bail commercial, mais un bail dérogatoire de courte durée.

Q : qui peut signer un contrat pour l'occupation d'un local ?

R : Deux entités juridiques peuvent contractualiser avec Plateau Urbain et s'assurer comme nous l'exigeons :

- 1) Une personne physique avec une activité professionnelle liée à un numéro d'enregistrement
- 2) Une personne morale

Q : combien de temps vais-je rester ?

R : l'occupation temporaire du site prendra fin dans 13 mois, soit en octobre 2020. Vous pouvez partir à tout moment, le préavis étant de 1 mois.

Q : quelles sont les pièces à fournir obligatoirement avant mon entrée dans les locaux ?

R : l'entrée dans les locaux devra être précédée de la signature d'une convention d'occupation, et du règlement du montant de contribution au projet à partir du 17 septembre 2019. Chaque structure doit fournir une attestation pour une assurance qui couvre ses risques locatifs et les risques liés à son activité professionnelle. Nous exigeons donc au minimum qu'elle fournisse une attestation pour :

1. les garanties des responsabilités liées au local
2. une responsabilité civile d'exploitation.

Nous conseillons aussi fortement une responsabilité civile professionnelle et elle est souvent proposée avec la responsabilité civile d'exploitation. Ces deux assurances sont obligatoires pour rentrer dans vos locaux. Plateau Urbain peut vous orienter vers un courtier si vous n'êtes pas d'ores et déjà assuré.e.

Q : combien vais-je payer et à partir de quand ?

R : nous attirons votre attention sur le fait que l'occupation est prévue pour une durée de 13 mois. Le bon fonctionnement de l'occupation temporaire requiert que les candidats participent financièrement au projet dès son démarrage, soit dès le 17 septembre 2019 et ce, quelle que soit la date effective d'entrée dans les locaux. Le prix de vos locaux correspond aux charges de fonctionnement du site (eau, électricité, chauffage, ménage des parties communes, collecte des déchets par le service public, ...). Le loyer sera réglé par prélèvement bancaire le 25 de chaque mois pour le mois suivant. Pour le premier mois d'occupation, un chèque ou un virement vous sera demandé pour entrer dans les locaux.

Q : Et la TVA dans tout ça ?

R : nous ne collectons pas de TVA sur la location de ces espaces, cela veut dire que le montant de votre redevance HT est le montant que vous allez réellement verser à Plateau Urbain. Il n'y a donc pas de TVA déductible pour vos entreprises.

Q : quels frais seront à ma charge ?

R : nous prenons en charge une partie de l'aménagement des espaces communs, ainsi que les factures d'assurance, d'électricité, chauffage, eau et internet pour tout le lieu, ainsi que les personnes affectées à son animation. Votre redevance est votre contribution au projet et est proportionnelle à la taille du local occupé. Ce qui est à votre charge est l'ensemble des travaux d'installation dans votre local. Cela recouvre : le débarras éventuel, le nettoyage, la peinture, l'aménagement d'intérieur, l'embellissement et la pose d'une serrure le cas échéant.

Q : internet, électricité, eau, comment ça se passe ?

R : les fluides et une connexion internet standard sont compris dans les charges.

Q : qu'est-il prévu pour le ménage ?

R : le ménage des parties communes est pris en charge. Le ménage de vos locaux reste à votre charge.

Q : existe-t-il des espaces partagés ?

R : oui! Plusieurs espaces ont été définis pour vous permettre de disposer de salles communes : des espaces pour se réunir, pour manger ensemble, pour se détendre et tout autre usage que vous définirez ensemble.