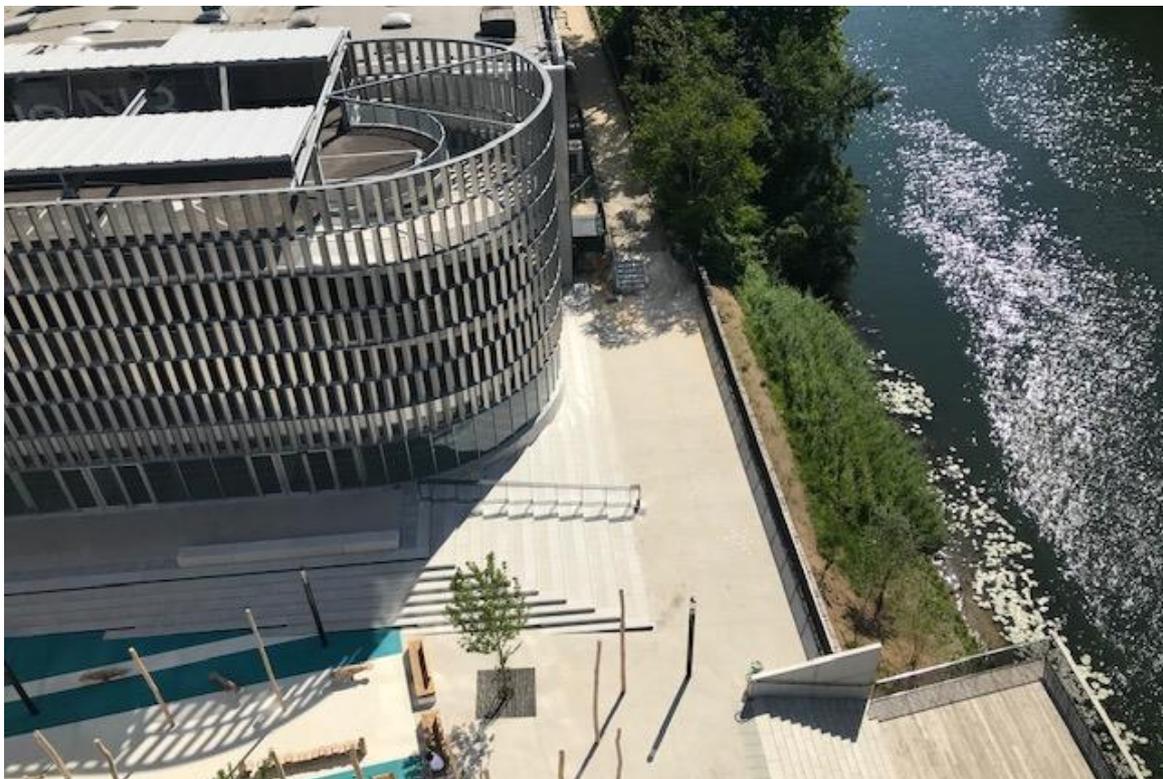




## APPEL A CANDIDATURE

### Pôle entrepreneurial dédié à l'Economie Sociale et Solidaire

Situé au rez-de-chaussée de la Centrale de mobilité n°1  
de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis



#### Formalités

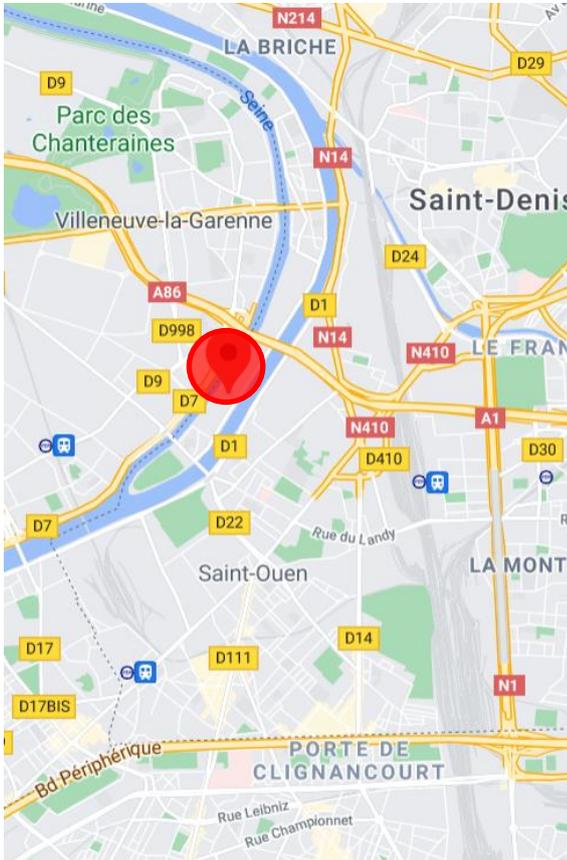
Lancement : 1<sup>er</sup> juin 2022  
Traitement des candidatures au fur et à mesure  
Envoi des candidatures par mail à :  
Direction de l'Innovation sociale  
Service Développement local  
Océane Herrou  
[oceane.herrou@plainecommune.fr](mailto:oceane.herrou@plainecommune.fr)  
01 55 93 48 71

#### Caractéristiques

Surface globale : 370 m<sup>2</sup>  
2 locaux neufs  
5 et 7/9 Place du Moulin de Cage  
93450 L'Île-Saint-Denis  
Propriétaire : EPT Plaine Commune  
Gestionnaire : LE PHARES  
Contractualisation : Bail professionnel  
Loyer modéré : 50 € m<sup>2</sup>/an HT HC

## Contexte

A seulement 3 km de Paris, sur L'île-Saint-Denis, l'éco quartier fluvial de 22 hectares, dont une première tranche a déjà été livrée, a pour objectif de créer un véritable lien au sein de la plus grande île de la Seine, entre nature et urbain. Sa situation privilégiée lui a permis d'être retenu pour accueillir une partie du village olympique et paralympique de la candidature Paris 2024.



Conçu comme un écosystème urbain intégré, l'ambition du projet réside dans la création d'un quartier mixte assurant un grand nombre de fonctions urbaines (logements, activités économiques, commerces de proximité, ateliers, bureaux, équipements...), tout en plaçant la dimension écologique au cœur de chacun de ses pans.

Il a la particularité d'être un quartier sans voiture qui sera équipé de centrales de mobilité à ses portes, permettant la mutualisation du stationnement et des services à la mobilité.

Constatant les difficultés d'accès à l'immobilier des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire, l'Etablissement public territorial Plaine Commune et la ville de L'Île-Saint-Denis ont souhaité mobiliser des opérateurs autour de ce socle de locaux d'activités de 370 m<sup>2</sup>, afin de mettre en place un pôle entrepreneurial dédié à l'ESS.

Pour la collectivité, ce programme dédié à l'ESS offre l'opportunité de :

- Investir le quartier par l'implantation d'un projet innovant, dans un espace charnière entre l'écoquartier et le site NPNRU,
- Soutenir les initiatives économiques solidaires, d'utilité sociale et durables,
- Mettre en œuvre des projets structurants, porteurs de coopération entre les différents acteurs économiques du territoire,
- Favoriser la mixité fonctionnelle du quartier, en lançant une première opération « locomotive » pour le développement d'activités dans le quartier et ses alentours,
- Contribuer à l'animation de la future place aménagée devant la centrale par l'implantation d'activités en rez-de-chaussée,
- Tirer parti des surfaces disponibles en rez-de-chaussée d'un bâtiment public offrant des possibilités de loyers modérés pour faciliter l'implantation d'activités d'ESS.

Pour répondre aux mieux à leurs besoins, les aménagements ont été conçus en concertation avec les premiers locataires sélectionnés par le biais d'un Appel à Manifestation d'Intérêt.

Propriétaire de la Centrale de mobilité, Plaine Commune, attentive aux difficultés d'investissement que rencontrent les acteurs de l'ESS du territoire vis-à-vis de ce type de locaux neufs, livrés brut de béton, a pris en charge les travaux d'aménagement des locaux. Elle bénéficie d'un cofinancement du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) à hauteur de 158 069,07€ pour un budget global de 540 000€ TTC. La réception des travaux a été réalisée en septembre 2021.

Ce programme a vocation à être conservé dans son patrimoine et l'EPT Plaine Commune en a confié la gestion à un prestataire, LE PHARES.

## Description du Pôle ESS

---

Le Pôle ESS est situé au rez-de-chaussée de la Centrale de mobilité - bâtiment de 130 m de long et 8 m de largeur, adossé au centre commercial Marques Avenue et accueillant sur 3 niveaux un parking et des services à la mobilité.

Il est composé de 2 locaux (Cf plan Annexe 1):

- ERP1, de 97 m<sup>2</sup>, 5 Place du Moulin de Cage
- ERP2, de 278 m<sup>2</sup>, 7-9 Place du Moulin de Cage

Les locaux ESS sont sur un niveau et sont attenants. Ils sont positionnés sur la partie ouest de la Centrale de mobilité (côté berge du petit bras de Seine) et s'ouvrent sur un bel espace public, la place du Moulin de Cage interdite à la circulation automobile, accueillant une aire de jeux pour enfants et des espaces paysagers.

Un local voisin, de 120m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée également, est mis à disposition de la ville de L'Île-Saint-Denis pour un usage de salle de quartier municipale. Celui-ci ne fait pas partie des locaux ESS mais peut être utilisé par les locataires sur réservation auprès de la Ville.

### Local ERP1

Cet espace individuel de 96 m<sup>2</sup>, attribué dans le cadre de l'AMI à Atypic Création, est dédié à l'accompagnement de jeunes créateurs dans les métiers la mode et de la beauté.

Les espaces suivant ont été réalisés : espace showroom avec cabine d'essayage / espace beauté (coiffure et maquillage) avec 2 postes coiffure-maquillage et un siège de lavage / espace polyvalent/atelier-bureau de style / bureau fermé / espace stockage-retouche / petite cuisine / toilettes



## Local ERP2

Cet espace collectif de 274m<sup>2</sup> est composé d'espaces communs, privés et de travail partagé aménagés selon les besoins des premiers locataires retenus dans le cadre de l'AMI :

- Emergence 93 : Accompagnement pour l'insertion sociale et professionnelle auprès d'un public majeur en difficulté (sortie de détention, problème d'insertion, ...)
- PIKPIK Environnement : Sensibilisation à l'environnement, au développement durable et à l'éco-citoyenneté
- La Fabrique des impossibles : Coordination de projets artistiques et culturels participatifs dans l'espace public, dans une démarche éco-citoyenne
- L'Atelier des Madames : Accompagnement socio-professionnel à travers d'ateliers de couture, notamment auprès de femmes.

Les espaces suivants ont été réalisés :

- Bureau privé de 21,9m<sup>2</sup> (Emergence 93)
- Bureau privé de 79m<sup>2</sup> (PikPik)
- Un espace de travail partagé (La Fabrique des impossibles (4 places) et L'Atelier des Madames (2 places) + 6 places pour de nouveaux locataires)
- Des espaces communs : espace d'accueil / salle de réunion / cuisine / sanitaires.

Les locaux sont situés en façade, on y accède par l'extérieur, et bénéficient de vitrines. Des rideaux métalliques ont été installés à toutes les portes.

L'espace ne disposant pas d'ouvertures extérieures, il bénéficie d'une centrale de traitement d'air avec un module adiabatique permettant un rafraîchissement respectueux des exigences environnementales et énergétiques de l'éco quartier.

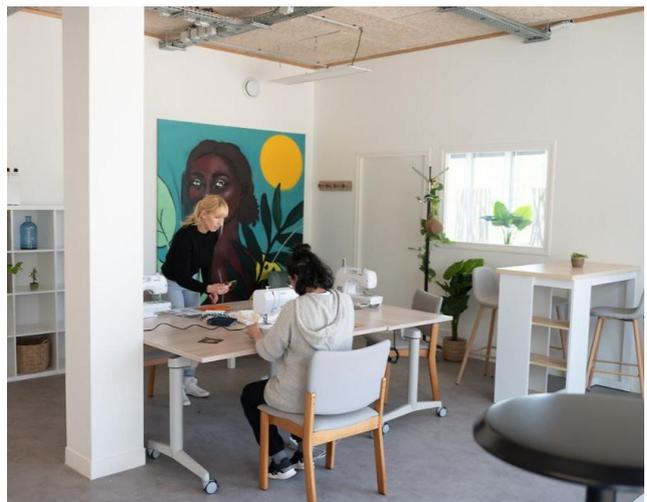
Chaque espace est raccordé à l'eau, l'électricité et la fibre et dispose d'un ballon électrique pour la production d'eau chaude.

Une chaufferie au gaz est mutualisée avec la Centrale de mobilité. Elle est située dans un espace géré, dans le cadre d'une délégation de service public, par Transdev, qui en assure l'entretien et qui est titulaire de l'abonnement au gaz. Les charges et consommations seront refacturées aux locataires.

Le présent donne accès à un local poubelle, commun à l'ensemble des locaux et à la Centrale de mobilité. Les locataires bénéficieront de la collecte sélective destinée aux professionnels. Des espaces tampons sont également prévus au sein des locaux et aucun dépôt dans l'espace public ne sera toléré.

L'accès aux locaux est uniquement piéton. Il n'y a pas d'espace de livraison directe prévu ou de parking dédié, mais les locataires peuvent souscrire à un abonnement au sein de la Centrale de mobilité s'ils le souhaitent.





© Photos : Christophe Fillieule / Plaine Commune

## Espaces disponibles

---

Au sein du local collectif ERP2, dans l'espace de travail partagé : 6 places permanentes (à répartir en 2 ilots) sont disponibles.

Une place correspond à 8,5m<sup>2</sup> (5m<sup>2</sup> x ratio d'usage des espaces communs : 1,7)

Loyer espace de travail partagé ERP2 :

	m <sup>2</sup> /an	m <sup>2</sup> /mois	Place/an	Place/mois
Loyer HT HC	50,00 €	4,17 €	425,00 €	35,42 €
Provision charges	94,00 €	7,83 €	799,00 €	66,58 €
Total HT	144,00 €	12 €	1224,00 €	102,00 €
Total TTC	172,80 €	14,4 €	1468,80€	172,80 €

Ainsi le loyer TTC, provision charge comprise est de 172,80€/mois

La provision charges comprend :

Impôts et taxes :

- taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe foncière,
- tous impôts, taxes et redevances existants ou à créer qui sont à la charge du locataire, ou refacturé par le propriétaire.

Prestations mutualisées entre locataires et fournitures, de l'ERP1 et ERP2 :

- consommation d'eau chaude et froide, d'électricité, de chauffage,
- location et l'entretien des compteurs,
- abonnements téléphoniques et internet,
- entretien et la maintenance des installations liées à l'aération, au rafraichissement d'air, au chauffage, à la production d'eau chaude, et à l'électricité,
- gestion des déchets ménagers : entrée – sortie et nettoyage des bacs et entretien du local poubelle,
- réalisation des vérifications réglementaires (sécurité incendie, extincteurs, installations électriques...).

Prestations mutualisées entre locataires et fournitures, de l'ERP2 :

- entretien du réseau informatique,
- location et maintenance d'un système de reprographie,
- prestation et fournitures de ménage et d'entretien du local.

La régularisation de charge se fait après réception des comptes du gestionnaire et au moins une fois par an. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

A la provision sur charges vient s'ajouter le coût des copies effectuées avec le système de reprographie mutualisé, pour lequel chaque locataire dispose d'un code personnel, permettant de facturer la consommation au réel. La facturation intervient au terme de chaque échéance.

Les locataires sont responsables de l'ameublement de leur espace et l'équipement nécessaire à leur activité.

### Bail

Le bail proposé est un **bail professionnel de 6 ans** renouvelable ensuite par tacite reconduction et pour la même durée, sauf congé préalable délivré par l'une des parties. Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, avec un préavis de 6 mois. Le bailleur ne pourra mettre fin au bail qu'à son expiration au terme des six années, à l'exception d'une résiliation pour non-respect des clauses du bail, et notamment à défaut de paiement du loyer

## **Eligibilité et modalités de candidature**

---

### **Structures éligibles**

Ces locaux s'adressent aux structures de l'ESS :

- > ayant des besoins en locaux d'activités,
- > rencontrant des difficultés pour trouver, dans le marché actuel, des locaux adaptés à prix maîtrisés,
- > souhaitant se développer dans un environnement collaboratif.

Ils sont destinés aux structures relevant de l'Economie sociale et solidaire, au sens de l'article 1 de la Loi ESS du 31 juillet 2014 et notamment :

- Les structures disposant d'un statut juridique relevant de l'économie sociale : associations, coopératives, mutuelles et fondations ;
- Les sociétés commerciales immatriculées au RCS avec la mention « qualité ESS » et qui peuvent attester d'un agrément ESUS déjà obtenu à la date de dépôt de la candidature.

Les structures de l'ESS du territoire (domiciliées ou y exerçant des activités économiques avérées) sont prioritaires.

Il est attendu des opérateurs de l'ESS, ayant une démarche collaborative et largement ouverte à tous les publics, proposant une/des activité/s économique/s relevant de l'ESS, non délocalisable/s, et ayant un modèle économique leur permettant de supporter les loyers et charges afférentes aux locaux.

Ces structures auront vocation à interagir avec :

- les habitants du « Grand Quartier Sud » (quartier sud et écoquartier fluvial), dont le nombre augmentera progressivement pour atteindre en 2025 le potentiel de la zone de chalandise,
- les divers acteurs locaux du quartier (institutionnels, associations, commerçants),
- plus largement, les acteurs emblématiques de l'ESS de la ville de L'Île-Saint-Denis, tels que le PHARES, Pôle Territorial de Coopération Economique (PTCE), installé au centre-ville et rayonnant au niveau régional, qui assure la gestion locative des locaux ESS.

### **Activités éligibles**

Les activités peuvent relever de filières diverses et non déterminées, des services ou des activités de production d'**utilité sociale et environnementale**, respectant les principes de l'ESS et de la transition écologique et sociale, et non concurrents des autres activités attendues dans le quartier (commerces, restauration, boulangerie, superette, conciergerie, crèche, professions libérales).

Pour des raisons de réglementation applicable à ces locaux et de non-concurrence, **les activités à vocation commerciale sont exclues** (achats de biens pour leur revente en l'état ; vente de prestations de services commerciales).

Les activités artisanales (production, transformation) sont envisageables, à condition qu'elles soient compatibles avec les contraintes du bâtiment, l'usage des locaux et les activités des autres locataires.

## Critères de sélection

- **L'utilité sociale et environnementale** : l'activité permet d'apporter un soutien à des personnes en situation de fragilité, de contribuer à la lutte contre les exclusions et d'œuvrer en faveur du développement durable. L'activité n'est assurée ni par le service public ni par le secteur privé commercial.
- **L'ancrage territorial du projet** : le projet contribue à la vie socio-économique de l'écoquartier, et par extension au secteur élargi, dont le quartier sud en NPNRU, en s'ouvrant aux habitants et associations de proximité, aux institutionnels et commerçants.
- **La dynamique collective et de coopération économique** : le projet rassemble un collectif de personnes physiques ou morales, et développe des pratiques de coopération et de mutualisation renforçant chacun des membres et contribuant à leur pérennisation.
- **La viabilité économique** de la ou des structures regroupées ainsi que de l'ensemble du projet, permettant d'assurer l'aménagement des locaux à travers un budget d'investissement et de supporter le loyer et les charges, liés à l'occupation des locaux. Suivant le règlement d'intervention « utilité sociale » de la Région Île-de-France, seront également analysés la pertinence de la stratégie de développement de l'entreprise, le potentiel de création et/ou de maintien d'emploi sur le territoire et la contribution au projet de développement de L'Île-Saint-Denis et de Plaine Commune.

Seront privilégiées les candidatures des structures qui s'inscrivent dans la **transition écologique, sociale et solidaire** et dans un **entrepreneuriat de territoire** (soucieux de valoriser les ressources spécifiques au territoire, et notamment ses habitants).

## Modalités de candidature

Les candidats devront transmettre les éléments suivants :

- **Dossier de candidature** complété comprenant une fiche d'identité et une présentation du projet
- **Budget prévisionnel de la structure déployé sur 3 exercices**, prenant en compte le loyer des locaux ESS et les frais d'aménagement (mobilier, équipement dédié, ..)
- **Bilan et le compte de résultat de l'année N-1**
- **Rapport d'activité de l'année N-1**

Les candidats sont libres de fournir tout autre document permettant d'attester de leurs capacités économiques, financières et techniques.

Les candidatures sont à transmettre par mail à [oceane.herrou@plainecommune.fr](mailto:oceane.herrou@plainecommune.fr)  
Elles sont reçues et analysées au fur et à mesure, tout au long de l'année.

Des visites pourront être organisées sur demande.

## Contacts

---

Direction de l'Innovation sociale  
Service Développement local  
Océane Herrou  
[oceane.herrou@plainecommune.fr](mailto:oceane.herrou@plainecommune.fr)  
01 55 93 48 71