PLATEAU URBAIN



Appel à candidatures

LOCAUX
BUREAUX/ATELIERS

Saint-Denis - La Plaine

OCCUPATION TEMPORAIRE
à partir de février 2027

Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Saint-Denis
Occupation temporaire à partir du 22 février 2027
De 6€/m² à 14,5€/m² par mois

Le projet

Un nouveau projet d'occupation transitoire ouvre ses portes à Saint-Denis au pied du RER B La Plaine - Stade de France. Ce bâtiment de presque 6000 m², sera disponible début 2027 pour une durée de 3 ans dont deux ans ferme.

Son emplacement est idéal pour accueillir une diversité d'activités et d'acteur·ices de Seine-Saint-Denis. Implanté au cœur d'un quartier mixte bien desservi, et à trois minutes à pied de l'arrêt La Plaine - Stade de France (RER B), le bâtiment est situé à proximité de plusieurs commerces de restauration, services et espaces de loisir (complexe sportif, piscine, cinéma, boulangeries, brasserie, restaurants, etc.).

Cet appel à candidatures s'adresse aux associations, structures culturelles ou sociales, jeunes entreprises et indépendant·es souhaitant rejoindre un tiers-lieu social et solidaire. Les occupant·es évolueront dans un écosystème stimulant, favorisant la rencontre et la mixité des publics.

En plus des espaces de travail proposés à des tarifs accessibles, les occupant·es seront parties prenantes de la gouvernance du lieu (aménagement des espaces communs, charte de vie commune, animation interne, etc.).



Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Saint-Denis
Occupation temporaire à partir du 22 février 2027
De 6€/m² à 14,5€/m² par mois

Les espaces de travail

Le bâtiment est divisé en 4 étages de différentes superficies, représentant environ 200 espaces de travail.

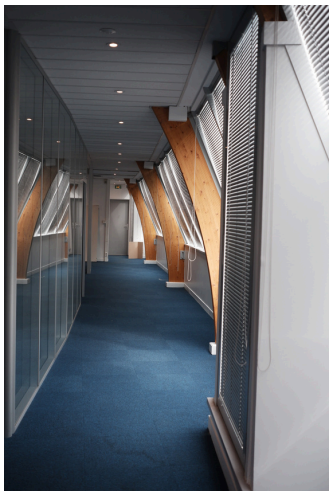
Trois types d'espaces sont proposés :

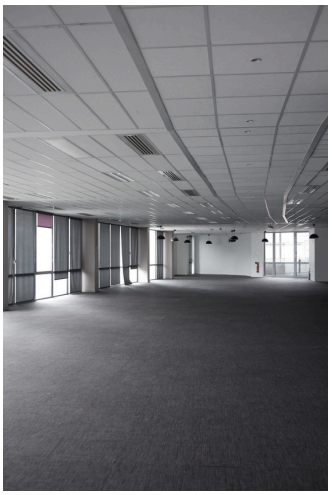
- Des bureaux cloisonnés non meublés, dont la surface varie de 11 à 54 m².
- Des espaces de travail ouverts, dont la surface peut aller jusqu'à 80 m². Seront favorisées les structures à la recherche d'une grande surface et les collectifs déjà constitués. Toutefois, les structures pourront s'engager sur ces espaces dès 10 m².
- Des espaces « aveugles », c'est-à-dire sans fenêtres, propices au stockage ou aux activités comme le développement de photo argentique.











Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Saint-Denis
Occupation temporaire à partir du 22 février 2027
De 6€/m² à 14,5€/m² par mois

Les espaces communs

Des salles de réunion, des espaces de détente ainsi qu'un petit jardin sont présents et accessibles à tous·tes !

Certaines pièces de convivialité seront à imaginer et à aménager ensemble les premiers mois de l'occupation transitoire. Elles seront des espaces supports de la vie collective du site.



Contribution financière

Montant de la redevance :

- 14,5€/m²/mois toutes charges comprises pour les espaces cloisonnés.
- 10€/m²/mois pour le tarif solidaire (espaces en rez-de-jardin et espaces ouverts à rez-de-chaussée).
- 6€/m²/mois pour les espaces aveugles.

Plateau Urbain ne demande pas de dépôt de garantie, et laisse la possibilité aux occupant·es de partir avec un préavis court d'un mois révolu. Ce préavis est porté à 3 mois pour les grandes surfaces occupées, afin de permettre à Plateau Urbain de retrouver une nouvelle structure. Chaque structure devra s'acquitter d'une redevance mensuelle qui correspond au prix des charges du projet. Elle couvre :

- Les investissements initiaux (travaux d'aménagement des espaces communs, remise en fonctionnement des équipements techniques, de sécurité incendie et de sûreté commune).
- Les fluides (électricité, internet, chauffage, eau).
- La maintenance des équipements techniques et l'entretien des espaces communs tout au long du projet.
- L'accès aux espaces communs et salles de réunion.
- La gestion et l'animation du projet.

Pour garantir une meilleure équité entre les candidat·es deux niveaux de redevance s'appliquent en fonction du profil fiscal de chacun·e :

- Pour les structures assujetties à la TVA (ex : entreprises de la culture, de l'ESS, associations assujetties à la TVA, etc.), la redevance s'entend hors taxes (HT) et charges comprises.
- Pour les structures non assujetties à la TVA (ex : associations, artistes, etc.), la redevance s'entend toutes taxes comprises (TTC) et charges comprises.

Sociétariat :

Pour bénéficier d'un espace, il est nécessaire pour les futur·es occupant·es de devenir sociétaire de Plateau Urbain. Vous pouvez simuler le nombre de parts sociales minimum à prendre en fonction de votre future redevance via la calculette en ligne sur notre site : https://www.plateau-urbain.com/la-cooperative-plateau-urbain/devenir-societaire/.

Ce montant est à payer une seule fois dès que vous avez été sélectionné·e et il est possible de payer en plusieurs fois par chèques.

Pour information ou rappel : la prise de parts ne s'effectue qu'une fois. Si vous êtes déjà sociétaires, vous n'aurez aucune démarche à faire.

Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Saint-Denis
Occupation temporaire à partir du 22 février 2027
De 6€/m² à 14,5€/m² par mois

Quelque soit le cas, les redevances sont toutes charges comprises	Structures assujetties à la TVA (entreprises)	Structures non assujetties à la TVA (associations, artistes, artisans)
Bureaux cloisonnés	**14,5€/m²/mois HT soit 17,4€/m²/mois TTC**	**12,1€/m²/mois HT soit 14,5€/m²/mois TTC**
Espaces solidaires (rez-de-jardin & espaces ouverts)	**10€/m²/mois HT soit 12€/m²/mois TTC**	**8,3€/m²/mois HT soit 10€/m²/mois TTC**
Stockage	**6€/m²/mois HT soit 7,2€/m²/mois TTC**	**5/m²/mois HT soit 6€/m²/mois TTC**

Candidatures, critères de sélection

Plateau Urbain évaluera les candidatures au regard :

- Du projet et de l'activité présentés, en fonction des possibilités d'accueil et d'usage des espaces ;
- Des besoins en locaux des candidat·es (impossibilité d'accéder à l'immobilier classique) ;
- De la diversité des candidatures retenues au global, afin d'assurer une occupation riche, complémentaire et mixte ;
- De la volonté de contribuer à une démarche collective entre occupant·es : partage de connaissances, mutualisation de matériel, volonté d'organiser et de participer à des projets communs, d'aménager les espaces communs, prendre part à des temps formels et informels, etc. ;
- De l'apport au territoire : candidat·es en lien avec le territoire, projet à destination des habitant·es et structure du quartier, intégration dans des réseaux locaux, impact urbain, social, économique, culturel sur le quartier, etc.

En plus du règlement de leur redevance mensuelle, les structures retenues devront s'engager sur plusieurs aspects au sein de la vie du lieu pour que l'occupation soit riche, respectueuse et collective. Quelques exemples : s'informer des temps d'échanges et participer à ceux-là, prendre soin du lieu...

Les activités présentant de légères nuisances ou des besoins spécifiques en matière de cohabitation devront être signalées dans la candidature afin d'évaluer la compatibilité avec les bureaux, et pour permettre la meilleure implantation des structures les unes par rapport aux autres.

Calendrier

Étape 1 :
Dépôt de la candidature en ligne via la plateforme de Plateau Urbain avant le 10 janvier 2027 à 23h59.

Étape 2 :
Visites groupées des locaux et entretiens individuels la semaine du 18 janvier sur inscription via un formulaire d'inscription envoyé le 11 janvier. (une seule visite par structure).

Ce formulaire d'inscription aux visites ne sera envoyé qu'aux structures ayant candidaté (avant le 10 janvier 2027 à 23h59) via la plateforme.

Étape 3 :
Confirmation d'intérêt et expression de vos préférences en local via un nouveau formulaire adressé le 21 janvier. Le formulaire de confirmation ne sera envoyé qu'aux structures ayant visité le site sur les horaires proposés et sera à retourner avant le 26 janvier au matin.

Étape 4 :
Annonce par mail de l'acceptation de votre candidature le 11 février. Sans nouvelles de votre part dans les trois jours suivant l'annonce des résultats, nous nous réservons la possibilité de réattribuer le ou les lots qui vous auront initialement été proposés.

Étape 5 :
Signature du contrat avec transmission d'une attestation d'assurance et de toutes les pièces justificatives demandées, ainsi que prise de parts de la coopérative.

Étape 6 :
Entrée dans les lieux à partir du 22 février.

Le paiement de la redevance débutera pour toutes les structures le 22 février.

Ce calendrier est susceptible d'être modifié en fonction des incertitudes liées à l'avancée du projet dans son ensemble, Plateau Urbain tiendra au courant toutes les structures ayant candidaté et mettra à jour, le cas échéant, les dates sur la plateforme de candidature en ligne.

Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Saint-Denis
Occupation temporaire à partir du 22 février 2027
De 6€/m² à 14,5€/m² par mois

Comment candidater sur la plateforme ?

Les candidat·es devront faire part de leur intérêt à travers la plateforme de Plateau Urbain.

Étape 1 : Inscrivez-vous ou connectez-vous à votre compte sur la plateforme de Plateau Urbain
Étape 2 : Candidatez à l'Appel à Candidature pour le lieu "Bureaux et ateliers à Saint-Denis - La Plaine"

Les pièces nécessaires pour candidater via la plateforme sont :

- Un document d'identité
- Un justificatif d'activité de la structure (statuts d'association, extrait K-bis, numéro d'auto-entrepreneur·euse ou d'affiliation à la maison des artistes, ou tout autre document justifiant d'une demande en cours, etc.)

Contact : triangle@plateau-urbain.com

Qui sommes-nous ?

Plateau Urbain est une coopérative d'immobilier solidaire et d'urbanisme transitoire à but non lucratif qui opère des projets de tiers-lieux transitoires. Nous cherchons à lutter contre le gaspillage immobilier en redonnant vie à des bâtiments vides, afin de lutter contre la vacance et favoriser la création. La structure est une société coopérative d'intérêt collectif. Ainsi, elle appartient à celles et ceux qui la font : salarié·es, partenaires, expert·es, soutiens financiers et occupant·es.

Devenir sociétaire permet de participer à la vie coopérative de Plateau Urbain, de voter lors des assemblées générales, de vous impliquer pleinement dans les actions de Plateau Urbain et d'accompagner l'indépendance financière de la coopérative.



F.A.Q

Q : À quoi correspond la redevance d'occupation ?
R : La redevance d'occupation constitue une participation aux charges du projet. Il ne s'agit pas d'un loyer à proprement parler. Elle comprend :

- Les investissements initiaux (travaux d'aménagement des espaces communs, remise en fonctionnement des équipements techniques, de sécurité incendie et de sûreté commune).
- Les fluides (électricité, internet, chauffage, eau).
- La maintenance des équipements techniques et l'entretien des espaces communs tout au long du projet.
- L'accès aux espaces communs.
- La gestion et l'animation du projet.

Q : À partir de quand vais-je payer ?
R : L'équilibre budgétaire de l'occupation temporaire requiert que les candidat.e.s participent financièrement au projet dès son démarrage, soit à partir du 22 février 2027 et ce, quelle que soit la date effective d'entrée dans les locaux.

La redevance sera réglée par prélèvement bancaire le 25 de chaque mois pour le mois suivant. Pour le premier mois d'occupation, un premier prélèvement (au prorata) pour le mois en cours aura lieu dès la signature du contrat.

Q : Et la TVA dans tout ça ?
R : Selon la nature de votre activité et le régime juridique de votre structure, deux cas de figure existent.

- Pour les structures assujetties à la TVA (ex : entreprises de la culture, de l'ESS, associations assujetties à la TVA, etc.), la redevance s'entend hors taxes (HT) et charges comprises.

- Pour les structures non assujetties à la TVA (ex : associations, artistes, etc.), la redevance s'entend toutes taxes comprises (TTC) et charges comprises.

Q : À quoi correspondent les espaces à tarif réduit?
R : Les espaces à tarif réduit seront attribués prioritairement à des associations locales.

Q : Quels frais seront à ma charge ?
R : L'ensemble des travaux éventuels d'installation, d'aménagement et de maintenance dans votre local est à votre charge. Cela peut recouvrir : l'aménagement intérieur, l'embellissement, le changement des éclairages, le mobilier. Les travaux devront impérativement faire au préalable l'objet d'une validation par l'équipe technique de Plateau Urbain.

Q : Ai-je le droit d'effectuer des travaux dans mon local ?
R : Tous les travaux, notamment de dépose, de cloisonnement, d'électricité, de plomberie, de revêtement de sols, devront faire l'objet d'une demande préalable à l'équipe de Plateau Urbain pour s'assurer de la sécurité du bâtiment et des personnes. Des plans et des précisions sur le planning d'intervention pourront vous être demandés. Si ces travaux sont autorisés, ils seront à vos frais. Il est cependant important de garder en tête que l'immeuble devra être restitué dans l'état, et qu'aucun travaux lourds n'est autorisé. Un document relatif aux travaux sera communiqué.

Q : Qu'est-il prévu pour l'entretien des parties communes ?
R : Le nettoyage des parties communes est pris en charge. Néanmoins, la communauté du lieu doit s'organiser pour assurer un nettoyage plus approfondi si le besoin s'en ressent. Le nettoyage de vos locaux reste à votre charge.

F.A.Q

Q : Existe-t-il des espaces communs ?
R : Il existe plusieurs espaces communs sur le site à aménager ensemble. L'accès à ces espaces est compris dans votre redevance.

Q : Je souhaite partager une grande surface, que faire ?
R : Comme indiqué dans la rubrique "Espaces", il existe des grandes surfaces à partager et des petits bureaux individuels.

Vous pouvez partager un espace entre plusieurs structures :
- Si vous êtes plusieurs structures déjà en lien, nous demandons à chacune de déposer une candidature sur la plateforme. A noter que si cela vous est possible, n'hésitez pas à vous réunir en association et ne déposer qu'une seule candidature afin de faciliter les démarches administratives et de gestion tout au long du projet. ATTENTION, un collectif n'a pas de valeur juridique, c'est pourquoi nous vous conseillons de vous constituer en association et ainsi avoir une traduction juridique de votre entité.

- Si vous n'avez pas identifié de structure avec laquelle partager votre espace en amont, nous pourrons vous mettre en lien avec d'autres porteur.euse.s de projet ayant postulé et dont les activités nous semblent compatibles au moment de la mise en espace. (Nous le faisons sur l'ensemble de nos projets).

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 au bon format.
En cas de problème, contactez Plateau Urbain à l'adresse triangle@plateau-urbain.com

Q : Comment mon local est-il sécurisé ?
R : Une solution de sûreté générale du bâtiment sera mise en place par Plateau Urbain (contrôle d'accès sur les accès principaux intérieurs et extérieurs). La sûreté de votre local est à votre charge. Nous vous invitons à vous rapprocher de votre assurance pour connaître les conditions assurantielles en matière de contrôle d'accès de votre espace. Attention, pour des raisons de sécurité, les équipes de Plateau Urbain devront pouvoir accéder à vos locaux même en votre absence.
Pour les open spaces, vous êtes libres d'installer un casier qui ferme afin de laisser vos affaires personnelles sur site.

Q : Puis-je recevoir du public ?
R : Les espaces ne sont pas habilités à recevoir du public. Néanmoins, en code du travail, le fait de recevoir un·e client·e, un partenaire ou un fournisseur de manière ponctuelle dans l'environnement de travail bureau ne fait pas systématiquement de ce bureau un ERP (établissement recevant du public). Les personnes accueillies doivent toujours être accompagnées par l'occupant·e qui connaît les lieux et peut guider la personne accueillie en cas d'évacuation.

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 durant la phase transitoire.

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 :
- Une personne physique avec une activité professionnelle liée à un numéro d'enregistrement
- Une personne morale, représentée par une personne habilitée à représenter la structure (dirigeant·e ou personne bénéficiant d'une délégation de pouvoir)

Plateau Urbain ne peut pas contractualiser avec des intermittent·es du spectacle.

F.A.Q

Q : Combien de temps vais-je rester ?
R : L'occupation temporaire est prévue jusque fin 2029.
Si vous souhaitez quitter les lieux avant la fin du projet, vous le pouvez à condition de déposer un préavis de 1 mois révolu.
Exemple : si le préavis est donné le 9 juin, la fin du contrat sera effective à la fin du mois suivant : le 31 juillet.

À noter que pour les structures qui occupent une grande surface, le préavis sera plus important : 3 mois révolus.
Si le préavis est donné le 9 juin, la fin du contrat sera effective à la fin des trois mois suivants : le 30 septembre.

Q : Est-ce qu'il y a une caution ?
R : Non, Plateau Urbain ne demande pas de caution, ni de dépôt de garantie pour l'occupation de ce lieu.

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. Chaque structure doit fournir :

- un justificatif d'activité récent ;
- un scan d'une pièce d'identité d'un·e responsable de la structure ;
- un RIB ;
- une attestation d'assurance qui couvre votre local et les risques liés à l'activité professionnelle.

Nous exigeons donc au minimum que chaque structure fournisse une attestation d'assurance pour :

- Les garanties des responsabilités liées au local ;
- Une responsabilité civile d'exploitation.

Ces documents et ces deux assurances sont obligatoires pour rentrer dans vos locaux.
Plateau Urbain pourra vous orienter (au moment de votre installation) vers un courtier si vous n'êtes pas d'ores et déjà assuré·e.
Nous conseillons aussi fortement de souscrire à une responsabilité civile professionnelle, celle-ci est souvent proposée avec la responsabilité civile d'exploitation.

Q : Comment sont gérés les déchets ?
R : Pour les espaces de bureaux, nous demandons à tous les occupant.e.s de nous aider à assurer le tri sélectif. Les autres déchets (textile, encombrants, bois, métal, plâtre...) doivent être gérés par vos soins.

Vous n'avez pas trouvé la réponse à votre question ? Vous pouvez nous écrire à l'adresse triangle@plateau-urbain.com