



Appel à candidatures

**LOCAUX GRANDES
SURFACES
BUREAUX/ATELIERS**

VAL DE FONTENAY
FONTENAY-SOUS-BOIS

OCCUPATION TEMPORAIRE
à partir du 1 juillet 2025

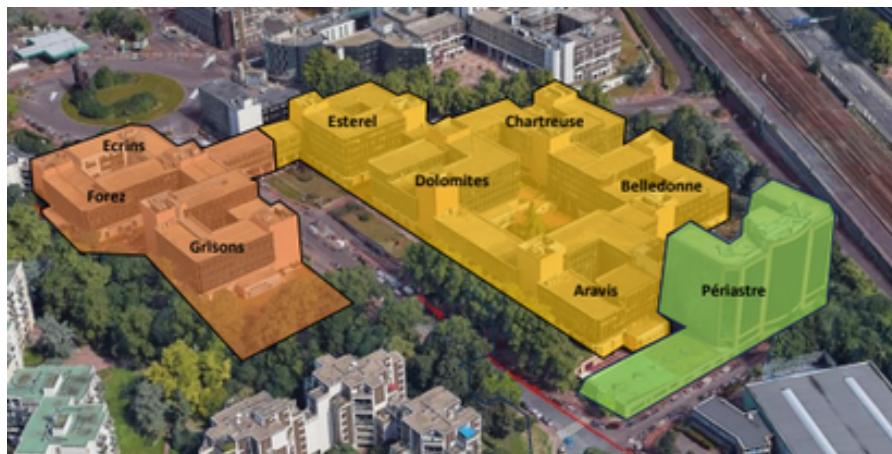
Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Fontenay-sous-Bois
Occupation temporaire à partir du 1 juillet 2025
entre 10€/m² et 14,5€/m² par mois

Le projet

La coopérative Plateau Urbain lance un appel à candidatures pour des espaces de bureaux, ateliers et sous-sols au sein d'un projet d'occupation temporaire à Val de Fontenay.

Suite à une première collaboration réussie avec le projet de La Grange, Plateau Urbain et la SPL MAB poursuivent leur collaboration avec un nouveau projet temporaire. Dans l'optique d'une restructuration profonde du futur quartier, la SPL MAB, associée à l'Établissement public foncier d'Ile-de-France, est en train d'acquérir l'ensemble immobilier Salengro :



La SPL MAB a pour objectif de transformer cet ensemble de bureaux en un futur quartier dynamique et mixte. Des bureaux, des logements seront créés, ainsi qu'un futur campus. Le site va profondément muter et c'est en attendant le début des travaux que l'occupation temporaire va prendre place.

Les espaces disponibles se situent dans le bâtiment "Chartreuse" et le seront pour une durée de 32 mois minimum. Chartreuse est l'un des bâtiments de la copropriété, anciennement occupé par la RATP, il possède une surface d'environ 8000 m². Une partie des bâtiments sont aujourd'hui encore occupés, d'autres espaces seront occupés demain.

Cet appel à candidatures s'adresse aux artistes, associations, structures culturelles ou issues de l'économie sociale et solidaire ainsi qu'aux jeunes entreprises et indépendant.e.s qui recherchent des locaux d'activité abordables pour développer leur activité et leur créativité.

Les structures qui rejoignent le projet évolueront ainsi dans un écosystème riche et stimulant grâce à la diversité des acteur.rice.s, activités et métiers représentés. L'ambition est de créer une dynamique collective propice à la rencontre, à l'entraide et au partage de connaissances.

L'immeuble se trouve à 5 min à pied de la station de RER Val-de-Fontenay (RER A et E).

Chartreuse est le troisième projet d'urbanisme transitoire porté par la coopérative Plateau Urbain sur la commune de Fontenay-sous-Bois, après Les Bains Douches et La Grange.

Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Fontenay-sous-Bois
Occupation temporaire à partir du 1 juillet 2025
entre 10€/m² et 14,5€/m² par mois

Qui sommes-nous ?

Plateau Urbain est une société coopérative d'intérêt collectif. Ainsi, la structure appartient à celles et ceux qui la font : salarié.e.s, partenaires, expert.e.s, soutiens financiers et occupant.e.s.

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. Pour plus d'informations : <https://www.plateau-urbain.com/tiers-lieux/actualites-des-lieux/faire-vivre-les-statuts-en-cooperative/>

Nous vous proposons ainsi de devenir membre de la coopérative en prenant des parts sociales. Un tarif différencié sur le montant des redevances mensuelles est proposé pour les sociétaires. Vous pouvez simuler le nombre minimum de parts à prendre (calculée à partir de votre redevance) pour devenir sociétaire sur la calculette sur cette page :

<https://www.plateau-urbain.com/la-cooperative-plateau-urbain/devenir-societaire/>

Vous y trouverez également de nombreuses informations sur le fonctionnement de la coopérative.



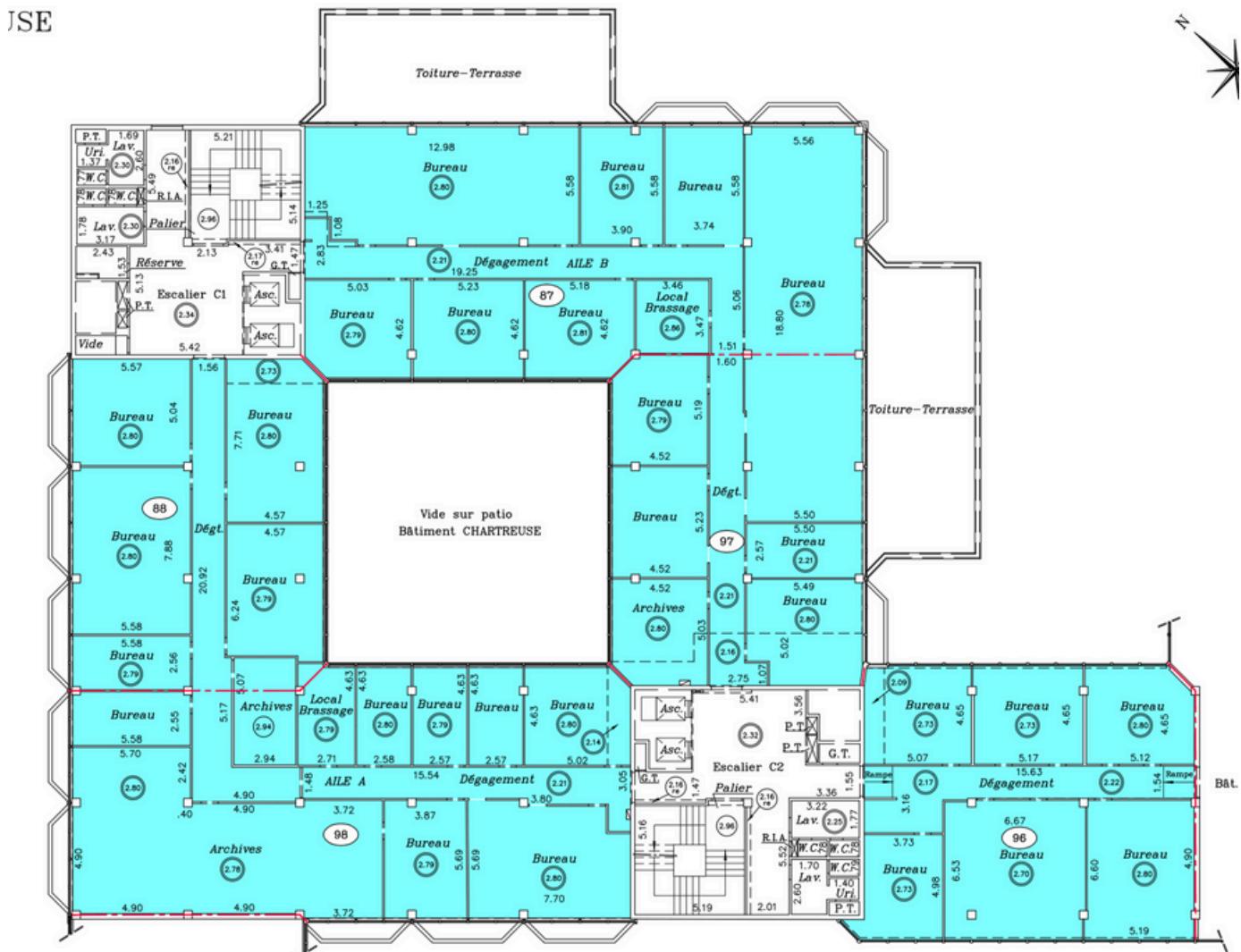
Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Fontenay-sous-Bois
Occupation temporaire à partir du 1 juillet 2025
entre 10€/m² et 14,5€/m² par mois

Les espaces

L'immeuble Chartreuse est un immeuble de 5 étages construit dans les années 1970 qui déploie des espaces de bureaux et d'ateliers autour d'un patio central accessible depuis le rez-de-chaussée. Ce patio sera le point névralgique autour duquel s'articuleront les différents espaces communs (cuisine, salle de convivialité, salle de réunion, etc.)

Voici le plan d'un étage type:



Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Fontenay-sous-Bois
Occupation temporaire à partir du 1 juillet 2025
entre 10€/m² et 14,5€/m² par mois

Les espaces

Les espaces de travail, objets de l'appel à candidature, sont les suivants :

ESPACES COMMUNS AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Outre l'accès à leur local, les structures sélectionnées pourront bénéficier de l'ensemble des espaces communs du projet : grande cuisine commune, patio, espaces de détente, salles de réunion, etc. qui se trouvent pour la plupart au rez-de-chaussée.

Les structures seront invitées à participer à la réflexion et à l'aménagement de ces espaces communs. Des espaces de travail pour des activités de bureau, ateliers d'artistes et artisanat léger sont au rez-de-chaussée.



Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Fontenay-sous-Bois
Occupation temporaire à partir du 1 juillet 2025
entre 10€/m² et 14,5€/m² par mois

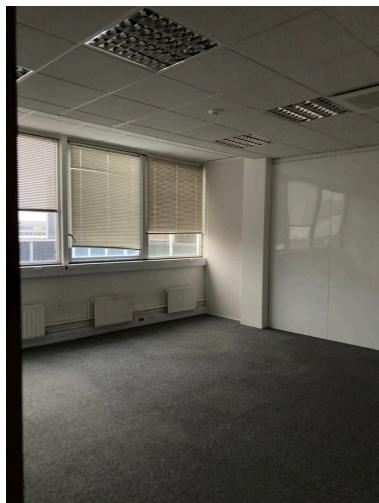
Les espaces

ESPACES DANS LES ÉTAGES

Des espaces de travail pour des activités de bureau, atelier d'artiste et artisanat léger sont disponibles dans les 5 étages de l'immeuble, tous desservis par des ascenseurs. Différentes typologies d'espace existent, plus ou moins cloisonnés : pour cet appel à candidatures on se concentre sur un espace de 93m² au premier étage et aux espaces très ouverts du 2ème et 3ème. Ces derniers sont moins cloisonnés et seront donc à occuper par lot entier, cela permettra d'utiliser également les circulations et d'avoir ainsi un tarif au m² inférieur au reste des lots. Ces espaces pourront être partagés entre plusieurs structures.

Il est également possible de cloisonner votre espace à votre charge et avec l'accord préalable de l'équipe technique de Plateau Urbain.

Les espaces sont structurés en 3 lots à chaque étage (deux lots de 500 m², un lot de 200 m²).



Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Fontenay-sous-Bois
Occupation temporaire à partir du 1 juillet 2025
entre 10€/m² et 14,5€/m² par mois

Les espaces

ESPACES EXTÉRIEURS

La copropriété dont le bâtiment Chartreuse fait partie s'articule autour d'un jardin et d'espaces extérieurs. Une brasserie et un restaurant donnent sur cet espace central.

Il est envisagé - avec l'accord de la copropriété - la mise en place d'une programmation estivale sur ces espaces - à l'image de celle déployée dans le projet de La Grange. La SPL MAB et Plateau Urbain souhaitent qu'ils puissent être ponctuellement utilisés l'été pour l'organisation d'événements divers (kermesse, marché de créateur.rice.s, programmation culturelle et festive, etc.) Cette programmation sera coordonnée par et avec Plateau Urbain, mais sera imaginée et réalisée par l'ensemble des occupant.e.s du projet.



Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Fontenay-sous-Bois
Occupation temporaire à partir du 1 juillet 2025
entre 10€/m² et 14,5€/m² par mois

Les espaces



ACCÈS A UN PARKING

Le bâtiment possède un accès à des places de parking, pour des véhicules de moins de 1,95 m de hauteur.

À noter :

- Les espaces de travail ne sont pas des ERP (établissement recevant du public). Ainsi, les activités de formation ou d'ateliers ouverts au public ne seront pas possibles dans le bâtiment.
- Les locaux peuvent être partagés 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.
- 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).

Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Fontenay-sous-Bois
Occupation temporaire à partir du 1 juillet 2025
entre 10€/m² et 14,5€/m² par mois

Contribution financière

Chaque structure devra s'acquitter d'une redevance mensuelle qui correspond au prix des charges du projet. Elle couvre :

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

En fonction du type d'espaces (bureaux/ateliers au premier étage ou des grands lots du 3ème étage), différents niveaux de redevance s'appliquent.

Espace au 1er étage

Tarif sociétaire : 14,50€/m²/mois toutes charges comprises

Tarif non-sociétaire : 15,23€/m²/mois toutes charges comprises

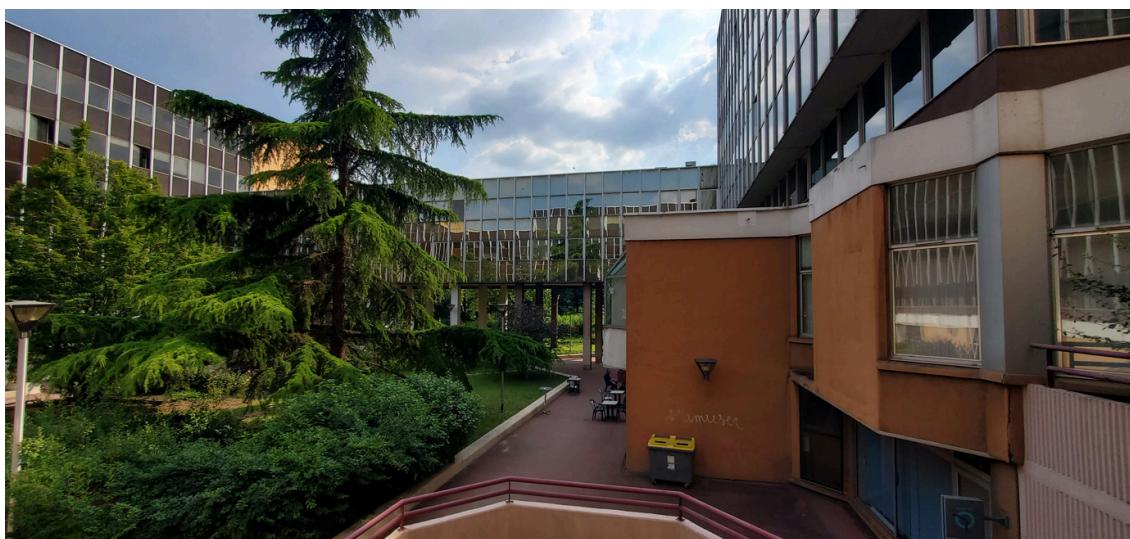
Espaces ouverts du 3ème étage

Tarif sociétaire : 10€/m²/mois toutes charges comprises

Tarif non-sociétaire : 10,5€/m²/mois toutes charges comprises

Pour garantir une meilleure équité entre les candidat.e.s 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



Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Fontenay-sous-Bois
Occupation temporaire à partir du 1 juillet 2025
entre 10€/m² et 14,5€/m² par mois

Contribution financière

Nom	Surface (m ²)	Prix pour les structures assujetties à la TVA et sociétaires (par mois)		Prix TTC pour les structures NON assujetties à la TVA et sociétaires (par mois)	Prix pour les structures assujetties à la TVA et NON sociétaires (par mois)		Prix TTC pour les structures NON assujetties à la TVA et NON sociétaires (par mois)
		Prix HT	Prix TTC		Prix HT	Prix TTC	
122	93,37	1353,87 €	1624,64 €	1353,87 €	1422,03 €	1706,81 €	1422,03 €

		Surface (m ²)	Redevance TTC/mois sociétaire	Redevance TTC/mois non sociétaire
R+2	Lot 89/100	532.5	5,325.00€	5,591.25€
	Lot 99	198.7	1,987.00€	2,086.35€
R+3	Lot 91/103	531.8	5,318.00€	5,583.90€
	Lot 92/104	517.7	5,177.00€	5,435.85€
	Lot 102	197.5	1,975.00€	2,073.75€

Les redevances proposées comprennent l'ensemble des charges. Ainsi, elles se situent à environ 40% en dessous des prix du marché immobilier. En plus de cette décote, les espaces proposés par Plateau urbain sont proposés sans dépôt de garantie, et avec la possibilité 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.

Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Fontenay-sous-Bois
Occupation temporaire à partir du 1 juillet 2025
entre 10€/m² et 14,5€/m² par mois

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.e.s (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.e.s : partage de connaissance, 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.e.s en lien avec le territoire, projet à destination des habitant.e.s 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'engager à occuper son espace, s'informer des temps d'échanges et participer à ceux-là, prendre soin du lieu...

Les activités présentant des nuisances (bruit, poussière, odeur) 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.

Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Fontenay-sous-Bois
Occupation temporaire à partir du 1 juillet 2025
entre 10€/m² et 14,5€/m² par mois

Comment candidater sur la plateforme ?

Les candidat.e.s devront faire part de leur intérêt à travers la plateforme de Plateau Urbain.

Étape 1 : inscription ou connexion à la plateforme de Plateau Urbain

Étape 2 : candidature spécifique pour le lieu "Chartreuse Val de Fontenay"

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 : chartreuse@plateau-urbain.com

F.A.Q

Q : A quoi correspond la redevance d'occupation ?

R : La redevance d'occupation constitue une participation aux charges du projet (eau, électricité, chauffage, ménage des parties communes, internet, entretien des espaces communs, frais de gestion, etc.) et non un loyer.

Q : Comment bénéficier du tarif sociétaire ?

R : Le tarif sociétaire est proposé aux structures qui prennent des parts dans la coopérative Plateau Urbain et en deviennent sociétaires. Pour plus d'informations, veuillez consulter la page suivante : <https://www.plateau-urbain.com/la-cooperative-plateau-urbain/devenir-societaire/>

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. Vous commencerez à payer à la date d'entrée de votre contrat 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 figures 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 : 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 : le cloisonnement, 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 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.

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.

Q : Existe-t-il des espaces partagés ?

R : Il existe plusieurs espaces partagés sur le site à aménager ensemble, spécialement au RDC : patio, salles de réunion, espace détente et cuisine partagée. L'accès à ces espaces est compris dans votre redevance.

F.A.Q

Q : Je souhaite partager une grande surface, que faire ?

R : Comme indiqué dans la rubrique "Espaces", il existe plus de grandes surfaces à partager que de 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 (chartreuse@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 contrôles d'accès de votre espace.

Q : Puis-je recevoir du public ?

R : Les espaces ne sont pas habilités à recevoir du public. Les activités de formation et d'ateliers ouverts au public ne pourront pas prendre place au sein de ce projet.

Néanmoins en code du travail, le fait de recevoir un client, un partenaire ou un fournisseur de manière ponctuelle dans l'environnement de travail bureau ne fait pas systématiquement de ce bureau un ERP. Les personnes accueillies doivent toujours être accompagnées par le preneur 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 contractualiser avec des intermittents du spectacle.

F.A.Q

Q : Combien de temps vais-je rester ?

R : L'occupation temporaire est prévue pour 32 mois, jusqu'en mi-décembre 2027.

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 13 juin, la fin du contrat sera effective à la fin du mois suivant : le 31 juillet.

A noter que pour les structures qui occupent une grande surface, le préavis sera plus important : 3 mois révolus.

Si le préavis est donné le 13 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 ?

Pour les espaces bureaux, nous demandons à tous les occupant.e.s de nous aider à assurer le tri sélectif.

Si besoin, merci de nous signaler en cas de volume déchets importants afin de trouver des solutions communes.

Vous n'avez pas trouvé la réponse à votre question ?

Vous pouvez nous écrire chartreuse@plateau-urbain.com