

Appel à Manifestation d'Intérêt

Occupation transitoire / gestion et animation d'un tiers-lieu Campus Cachan à partir de juin 2023

CAHIER DES CHARGES

**DATE LIMITE DE DEPÔT DES CANDIDATURES :
31/01/2023**

Dans le cadre du projet urbain "Campus Cachan", l'aménageur SADEV 94 lance un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la gestion et l'animation temporaire d'un tiers-lieu au sein du bâtiment de La Porterie et son parvis, via une convention de mise à disposition du 01/06/2023 au 31/12/2024.

Les candidatures sont à déposer avant le 31/01/2023 à 17h00 à l'adresse : noutary@sadev94.fr

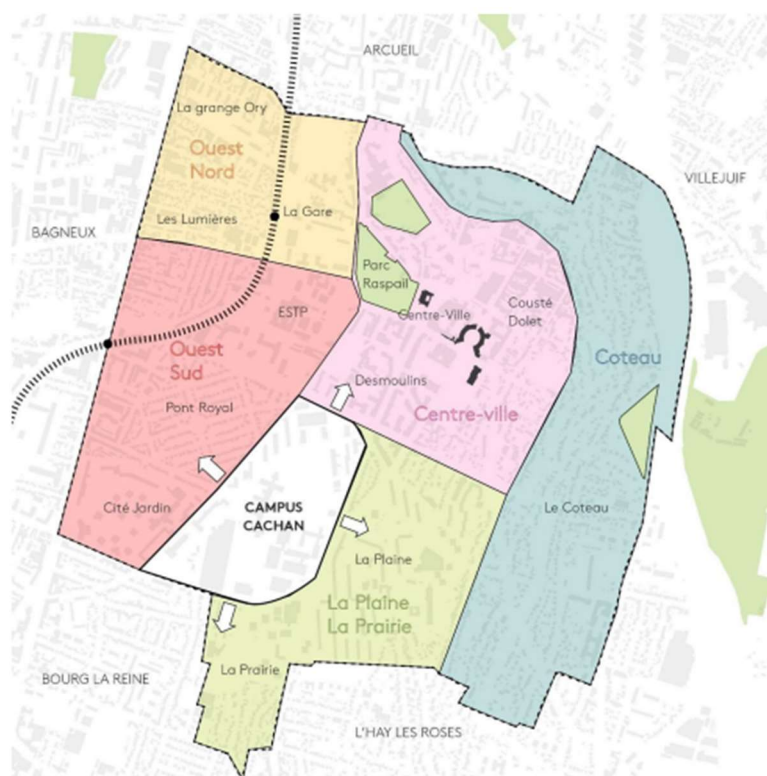
1/ Contexte et objectifs de l'AMI

Le “Campus Cachan” : un nouveau quartier en coeur de ville

La ville de Cachan, située dans le Val de Marne, à 2 km au sud de Paris, est au cœur des enjeux de la métropole du Grand Paris. Desservie par deux stations du RER B, Bagneux et Arcueil-Cachan, laquelle sera prochainement reliée au Grand Paris Express (ligne 15), la ville poursuit sa transformation urbaine visant à améliorer le cadre de vie de ses habitants et son attractivité.

Le “Campus Cachan” est un projet phare pour la ville et un enjeu urbain majeur : le départ de l'École Normale Supérieure (ENS) en 2020, qui occupait le site historique du campus a libéré une enclave de plus de 11 Ha en plein cœur de la ville, dont l'ouverture sur les quartiers environnants et la programmation peuvent devenir le catalyseur d'une transformation plus globale à l'échelle de la ville.

Le site se situe dans la moitié sud de la commune, à proximité immédiate du centre-ville, et s'inscrit au sein d'un campus élargi de 22 hectares ayant vocation à devenir un nouveau quartier ouvert, mixte et écologique inscrit dans le territoire cachanais.



Le projet d'aménagement initié par la Ville de Cachan et l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre est porté par l'aménageur SADEV 94. L'intention est de transformer le campus en nouveau quartier urbain, en conservant son identité de pôle d'enseignement supérieur, tout en ouvrant le site sur la ville afin qu'il s'intègre mieux dans le tissu urbain environnant et devienne un véritable espace partagé, tout à la fois lieu de vie, de travail, de loisirs et de ressource pour l'ensemble de la population cachanaise. Le projet prévoit la construction de nouveaux logements et commerces (20 000 m²), la rénovation de bâtiments universitaires, la relocalisation de deux lycées et de nombreux espaces publics élargis (40 000 m²). Le projet a été sélectionné parmi les « démonstrateurs de la ville durable » pour valoriser le caractère écologique du site et son patrimoine paysager remarquable, notamment l'Espace Boisé Classé.

Fréquentation du campus

Le campus rassemble plusieurs écoles d'enseignement supérieur, soit à terme 6 500 étudiant.es qui fréquenteront quotidiennement le campus de Cachan :

- le Lycée Polyvalent de Cachan,
- l'Institut Universitaire Technologique (IUT),
- l'École Polytechnique Féminine (EPF),
- l'École centrale des arts et métiers (ECAM – EPMI),
- une école formant aux métiers de l'industrie (CFA GIM-AFORP)
- l'école d'intelligence artificielle AIVANCITY
- l'École Supérieure des Travaux Publics (ESTP),
- L'école d'ostéopathie Ostéobio
- l'organisme de formation continue Formapelec

Cette forte présence de public académique est renforcée par la présence de nombreuses résidences universitaires dans le nord du site dont notamment OSICA et le CROUS.

Outre la fréquentation étudiante, plusieurs équipements scolaires (Ecole Paul Doumer, Collège Victor Hugo) et sportifs (stade Jessy Owens, Piscine Leo Lagrange) contribuent aussi à l'attractivité du site pour la jeunesse et les familles cachanais.es.

Enfin, le nouveau Campus ouvert fera le lien entre le centre-ville, les grands ensembles à l'est et les zones pavillonnaires (La Plaine, La Prairie, Cite Jardins, Pont Royal), devenant une polarité pour les quartiers alentours : la qualité des espaces publics et paysagers est ainsi un axe d'action prioritaire devant à la fois encourager les mobilités piétonnes et cyclables et favoriser les lieux de rencontre, d'échange et de détente.

2/ Le projet d'occupation transitoire

L'occupation de La Poterie et son parvis : activation d'un lieu ressource

Pour lancer l'animation du Campus Cachan et favoriser son attractivité dès le début des opérations urbaines, l'aménageur SADEV 94 et la Ville de Cachan soutiennent la **mise à disposition temporaire du bâtiment de La Porterie**, situé en entrée de campus, pour y développer et expérimenter un espace de convivialité et de rencontre destiné à une diversité de publics et d'acteurs.

En offrant la possibilité aux différents publics du campus et aux riverains de boire un café, de se réunir, de travailler, d'organiser ou d'assister à des événements (festifs, sportifs, culturels) au cœur du campus, l'ambition est de développer un **lieu ressource pour les cachannais.es** qui sera ensuite destiné à accueillir la future maison des associations et des initiatives citoyennes de Cachan à compter de janvier 2025.

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt a pour but d'identifier un ou plusieurs porteur(s) de projet à même de gérer et animer ce lieu, intégrant :

- en RDC / terrasse de La Porterie : un café-bar culturel ouvert à tous.tes
- au 1er étage de La Porterie : un espace libre et ouvert d'expérimentation type tiers-lieu dédié aux jeunes (ateliers, espaces de travail, espaces ressources)
- en extérieur dans l'espace du Parvis : des événements ponctuels ou récurrents (en lien avec les aménagements extérieurs prochainement créés)

Le.la candidat.e retenu.e se verra confier les missions de **gestion et d'animation d'un tiers-lieu convivial** qui devra s'inscrire dans une dynamique globale à l'échelle du territoire, puisque le lieu devra soutenir et accueillir une **programmation** élaborée en collaboration avec les acteurs locaux (associations de la ville de Cachan, organisations étudiantes localisées sur la Campus, initiatives citoyennes...).

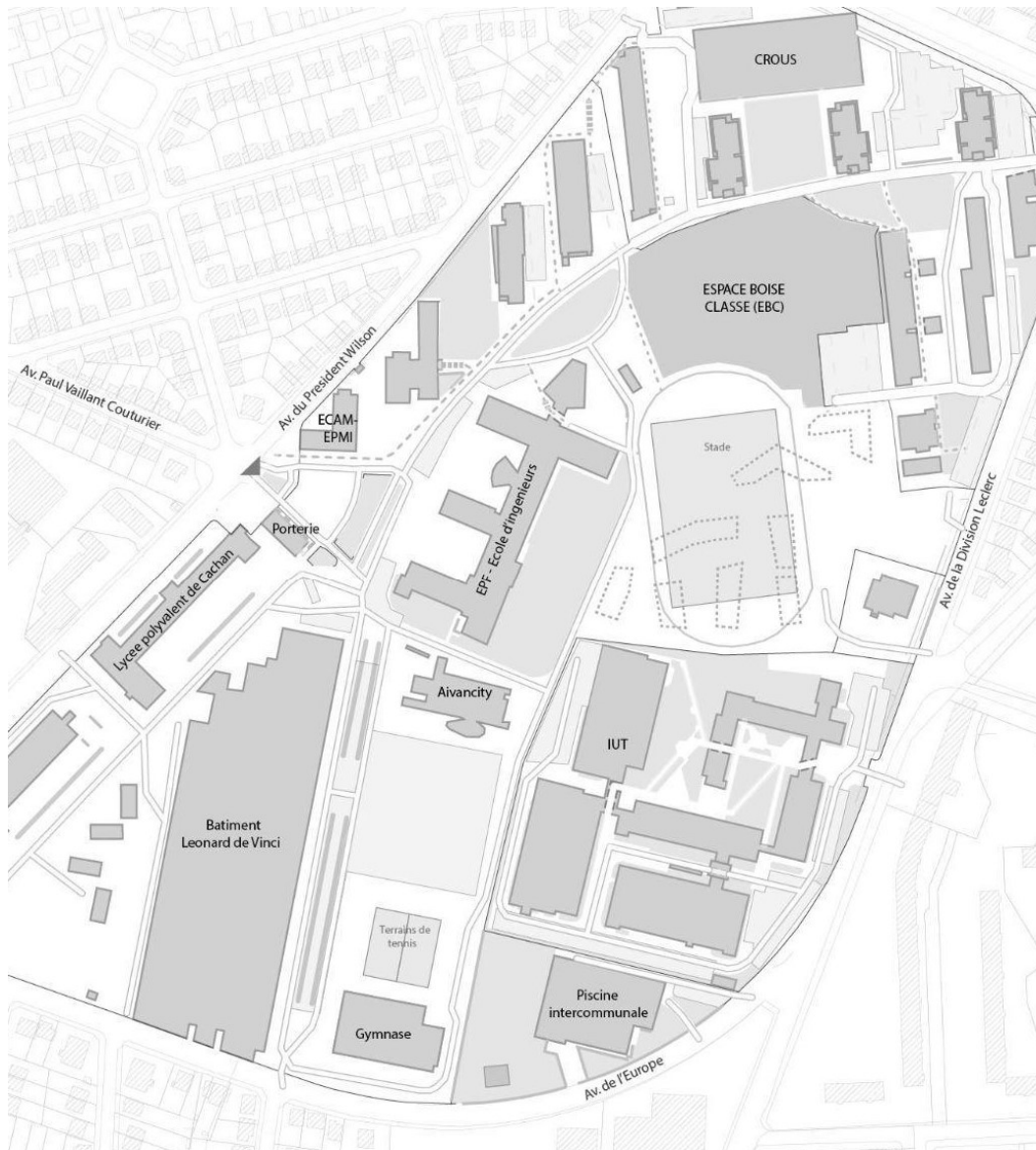
Le.la candidat.e devra présenter un projet qui associe deux volets : gestion de l'animation du lieu et gestion du café/bar, en faisant en sorte que ces deux activités soient compatibles. Il devra démontrer ses compétences spécifiques et la pertinence de son approche en tenant compte des caractéristiques du site et des composantes socio-économiques des habitant.es de la commune.

Les champs d'action prioritaires pour le lieu sont les suivants :

- jeunesse
- convivialité et solidarité
- sciences et société (en lien avec les établissements du Campus)
- écologie et agriculture urbaine

L'activation de ce lieu constitue la première étape d'un projet d'expérimentation transitoire plus vaste, amené à se déployer progressivement sur l'ensemble du site, et intégrant à terme de nouveaux espaces et programmations : Parvis des sports, Clairière & agriculture urbaine, etc.

Plan du Campus Cachan :



3/ Les espaces mis à disposition

Les espaces mis à disposition sont situés en entrée de campus, au 61, av du Président Wilson à Cachan.



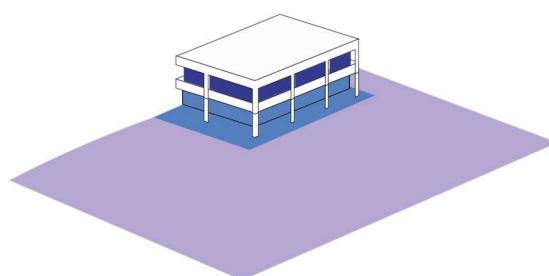
Le bâtiment de La Poterie est composé de :

- RDC + terrasse extérieure couverte (habilités PMR) de **145 m²** environ
- 1er étage : espace ouvert commun et polyvalent = **240 m²**



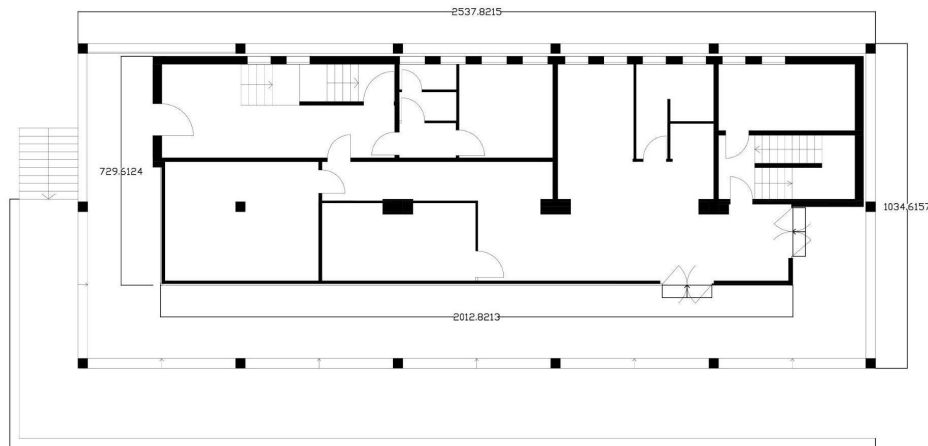
Le parvis :

En outre, les espaces publics extérieurs (1 500 m² environ) seront équipés de mobilier transitoire pouvant accueillir des manifestations / événements en lien avec l'activité du café.

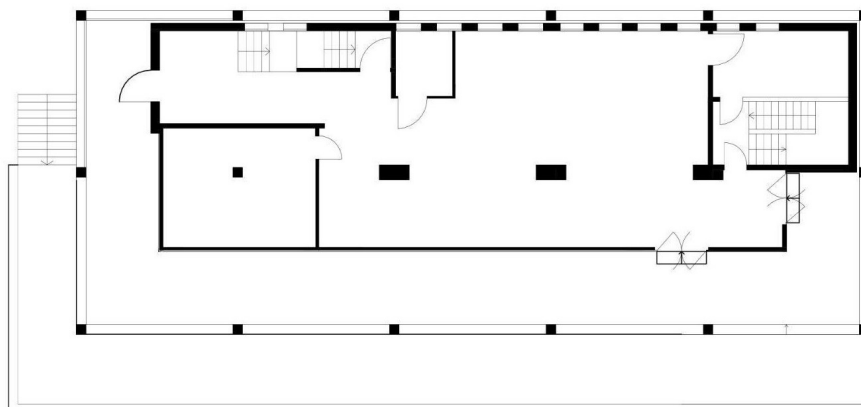


Ci-dessous se trouvent les plans de l'état actuel de la Porterie ainsi que les plans projetés. Sont fournis en annexe, à titre indicatif, le CCTP et les plans du marché travaux, pour plus de précisions.

RDC :



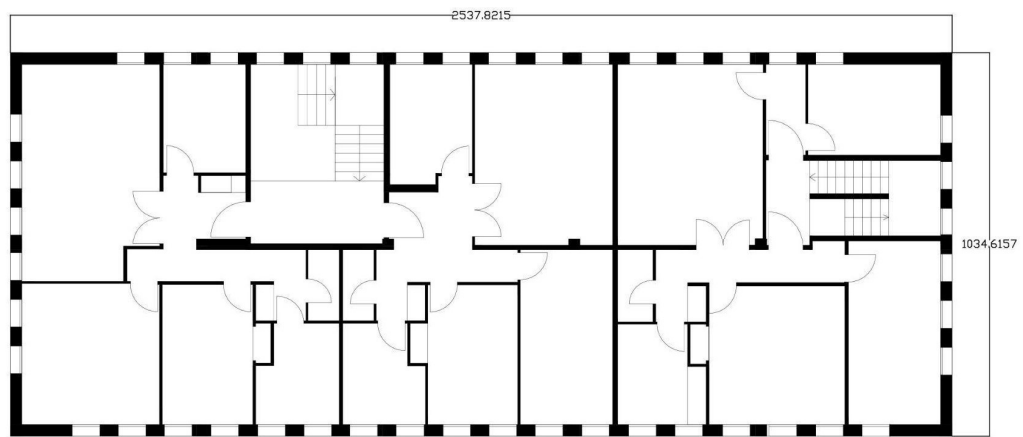
Plan de l'état actuel du RDC



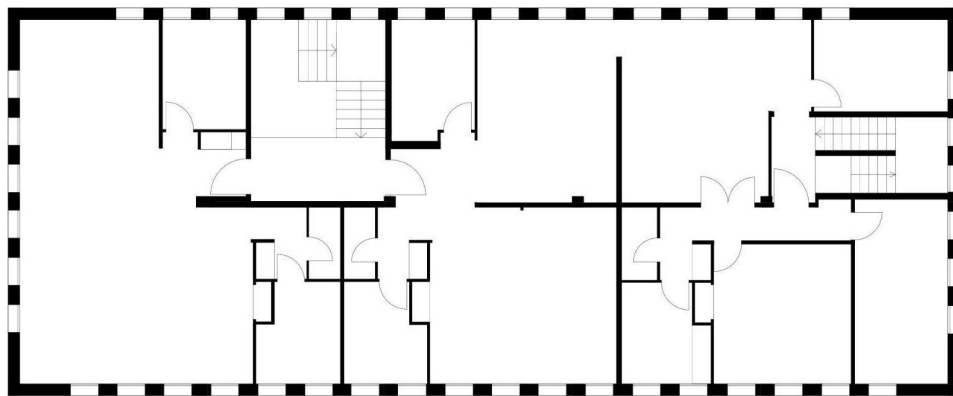
Plan de l'état projeté du RDC



R+1:



Plan de l'état actuel du R+1



Plan de l'état projeté du R+1



Visite préalable

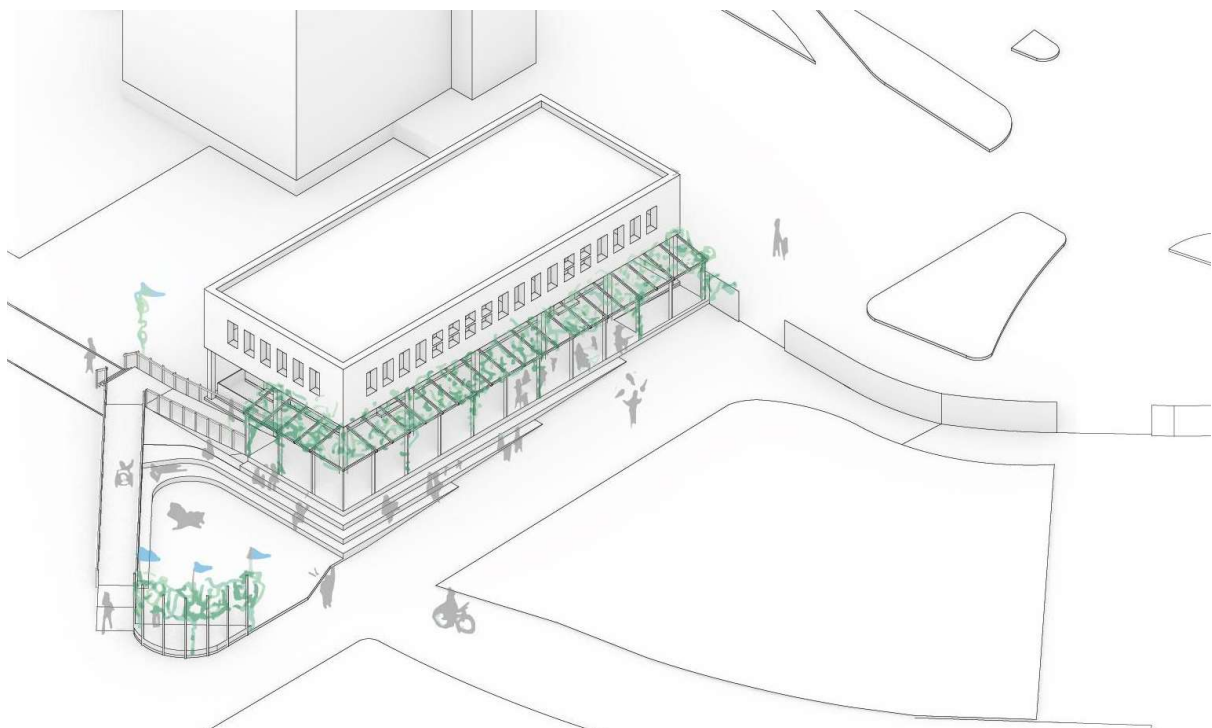
Une visite obligatoire de La Porterie sera organisée avec les candidat.es intéressés
le 12 janvier 2023 à 14h.

Aménagements préalables

Une rénovation et aménagement préalable du bâtiment (RDC, étage et terrasse) et des espaces extérieurs (parvis) sont prévus, qui feront l'objet d'une consultation spécifique, prise en charge par le propriétaire SADEV 94. La volonté de la SADEV 94 est d'effectuer un aménagement adapté au projet du preneur. Ce dernier sera donc associé à la définition du projet. Les frais d'aménagement seront pris en charge par la SADEV 94.

Le bâtiment sera livré nu, c'est-à-dire que seuls, les sols, les murs, les sanitaires et les fluides seront installés. Les travaux d'aménagement et de personnalisation nécessaires à l'exploitation du restaurant (office, salle, bar, ameublement, décoration, etc.) devront être définis et installés et seront à la charge du gestionnaire.

Projet envisagé :



3/ Cahier des charges des activités

Parmi les activités à la charge de l'exploitant.e, devront a minima être proposées les offres suivantes :

1 / Gestion d'un café / bar en RDC-terrasse

Le RDC-terrasse de La Porterie sera dédié en priorité à des activités de type café-bar culturel. L'offre de boissons et de restauration doit être en accord avec le panier moyen des étudiant.e.s et des habitant.e.s de Cachan.

Offre de restauration :

- L'exploitant.e pourra proposer une offre de « petite restauration », de type snack (apéros/goûters) en favorisant l'utilisation de produits frais en circuits-courts, une offre biologique et limitant les déchets (les produits devront limiter les emballages, tout en respectant les normes d'hygiène). Le suivi HACCP, le régime d'autorisation et le suivi des contrôles d'hygiène en interne et en externe avec les services vétérinaires devront être suivis par le gestionnaire.
- La restauration devra être réalisée par un.e prestataire traiteur, la cuisine sur place ne sera pas autorisée.

Offre de boissons :

- L'exploitant.e pourra proposer une offre de boissons chaudes et froides. L'approvisionnement en circuits courts pour les softs et les alcools inférieurs à 8 degrés (bières, cidres) doit être privilégié. L'approvisionnement en gros (fûts) se veut prioritaire, pour limiter les déchets. La demande d'autorisation de débit de boisson (permis d'exploitation) sera à déposer à la Mairie de Cachan par l'exploitant, le gestionnaire devra suivre cette autorisation. Les boissons ne doivent pas excéder 18° d'alcool.
- L'exploitant.e devra être titulaire d'une Licence III (a minima).

2 / Animation du tiers-lieu

Il est attendu de l'exploitant qu'il rédige un projet d'activités de type "tiers- lieu" prévoyant des animations de nature éducative, culturelle, sociale et citoyenne conçues et réalisées en partenariat avec les acteurs institutionnels et associatifs du territoire et dans lesquelles les habitants sont impliqués. En effet, le lieu devant devenir à compter de janvier 2025 la future Maison des associations et initiatives citoyennes, le projet aura pour objectif de faire de cet espace un lieu de convivialité et de mixité des publics, et ainsi préfigurer sa future vocation. Des rendez-vous de concertation habitante sur la programmation de la future MAIC (pilotes par la Ville) se tiendront également dans les locaux La Porterie dans les prochains mois.

L'exploitant.e sera donc tenu de proposer et d'orchestrer une programmation d'animation du lieu variée, ouverte à tous, s'adressant à différents types de publics, majoritairement orientée sur les thématiques jeunesse, arts / culture, sciences et société (en lien avec les écoles du campus), solidarité ou environnement.

L'intégralité des espaces mis à disposition pourra être incluse dans cette programmation. Pour cela l'exploitant.e fera le lien avec les associations locales et acteurs.trices de la vie de campus pour faire vivre ce lieu et s'engage à donner la priorité à des événements portés par des acteurs.trices associatifs, citoyen.nes et/ou étudiant.es de la ville de Cachan.

Un processus de proposition des idées et des projets de l'exploitant.e.s sera mis en place au départ du projet et de façon régulière (rythme à définir) en lien avec la SADEV 94 et la Ville de Cachan pour assurer la bonne prise en compte des enjeux de diversité des publics et des usager.es.

Les espaces du premier étage de La Porterie pourront faire l'objet d'une programmation spécifique notamment en lien avec des activités jeunesse de manière régulière ou ponctuelle, l'objectif de la commune étant de préfigurer un tiers-lieu pour la jeunesse cachanaise... Parmi les exemples de programmation : atelier, espace de travail, salles de projection, ressource documentaire, cours de yoga, etc.

Les propositions alternatives sont également les bienvenues.

Attention, il est à noter que l'étage n'est pas conforme aux normes ERP.

3 / Ouverture et horaires

L'ouverture du café-bar est liée aux horaires d'ouverture des institutions aux alentours et à la présence des usagers des établissements académiques, des entreprises du campus et également des habitant.e.s et promeneurs durant le weekend. Un accord préalable à l'écrit entre la Ville/SADEV94 et l'exploitant.e permettra de fixer les horaires d'ouverture.

Les horaires sont à déterminer avec le porteur de projet une fois sélectionné en concertation avec les usager.es du campus et pourront être adaptés notamment en fonction de la demande du public et/ou à la demande de la Ville / SADEV94. Par ailleurs, un nombre d'ouvertures exceptionnelles pourra être fixé.

4/ Conditions matérielles

Entrée dans les lieux

Des travaux de rénovation et l'aménagement préalable des espaces intérieurs et extérieurs (bâtiment + terrasse + parvis) feront l'objet d'un marché spécifique simultané, en coordination avec les besoins et le projet du futur gestionnaire. Ces aménagements seront pris en charge par la SADEV 94 et incluront la rénovation et la mise aux normes du bâtiment ainsi que des travaux d'aménagement pour la terrasse et les espaces extérieurs.

Les travaux d'aménagement et de personnalisation nécessaires à l'exploitation du restaurant (office, salle, bar, ameublement, décoration, etc.) devront être définis et installés par le gestionnaire.

La date prévisionnelle d'entrée dans les lieux est fixée au 01/06/2023.

Modalités financières

Les lieux sont mis à disposition de l'exploitant.e sans contrepartie de loyer. Toutefois, une contribution financière sera demandée aux porteur.euse.s de projet sous la forme d'une redevance due au propriétaire des lieux SADEV 94.

- La redevance d'occupation mensuelle sera un montant fixe correspond aux charges d'exploitation du bâtiment (eau, électricité, chauffage).
- Les assurances, abonnements en matière de télécommunication sont à initier et seront à la charge de l'exploitant.e, ainsi que les équipements, mobilier, décoration, etc.

Aucune dépense de fonctionnement, ni compensation financière, ni avance ne pourra être exigée.

Entretien

L'exploitant.e pourra s'appuyer sur les infrastructures du Campus pour le tri des déchets. L'exploitant.e se chargera de l'évacuation quotidienne des ordures ménagères et de l'enlèvement du verre, des cartons et autres emballages produits par son activité.

Libération des lieux

Les lieux devront être impérativement libérés par les occupant.e.s et restitués à la commune au **31/12/2024**, afin d'engager les travaux définitifs de réalisation d'une Maison des Associations et de l'Initiative Citoyenne.

3/ Modalités de candidature et critères de sélection

Coordination et cohérence globale

Toutes les candidatures déposées répondant aux conditions d'éligibilité de l'AMI seront étudiées par une Commission de sélection regroupant plusieurs partenaires :

- la Mairie de Cachan
- l'aménageur SADEV 94 et ses partenaires dans le projet urbain du Campus Cachan
- L'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre

La Belle Friche a pour responsabilité de coordonner l'ensemble des actions menées par les partenaires dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt. Une attention sera portée à la mise en cohérence globale -notamment entre les différents marchés de conception / travaux / aménagements , la continuité du projet et de ses objectifs, et les potentiels partenariats entre les structures intervenantes.

Modalités de travail avec le marché de travaux

Une fois sélectionné, le porteur sera associé et amené à participer à des réunions de travail avec le collectif d'architectes mandaté pour les travaux de réhabilitation et d'aménagement du bâtiment et du mobilier extérieur (marché spécifique simultané), afin de produire un projet cohérent avec les activités projetées.

Le calendrier de travail sera à définir ensemble, une fois le candidat.e sélectionné.

Critères d'évaluation et de sélection

Les dossiers seront examinés sur la base des éléments suivants :

1. Fiabilité et pérennité du projet sur le plan financier et humain (25%)
2. Projet / concept de l'établissement (25%) notamment :
ouverture sur le site et le quartier, capacité à faire des événements et à fédérer une communauté d'acteurs autour du projet impliquant les habitants et les acteurs du territoire, à générer du lien social
3. Choix des fournisseurs et utilisation de produits locaux, prix pratiqués, originalité des produits proposés (20%)
4. Capacité à justifier de garanties financières (en cas d'expériences similaires, production de bilans financiers, absence de procédure de liquidation /redressement judiciaire ou autre procédure équivalente (20%),
5. L'expérience et la motivation (10%).

Les structures depositaires d'un projet devront être à jour de leurs obligations fiscales et sociales. L'appel à projets est ouvert aux structures de l'ESS et aux associations.

Type de contractualisation

Les candidatures pourront être déposées par un-e porteur-e de projet unique, ou par un collectif/groupement. L'occupation du lieu sera formalisée par une convention d'occupation signée entre le propriétaire (SADEV 94) et le/les porteur(s) de projet.

Candidatures

Le.s candidat.e.s intéressés sont invités à envoyer leur un dossier de candidature par mail à l'adresse suivante : noutary@sadev94.fr

Date limite de dépôt des candidatures : 31/01/2023

Pour toute question préalable : (à compter du 11 janvier 2023) : Marie NOUTARY, responsable d'opérations Sadev 94, par mail : noutary@sadev94.fr

Le dossier du candidat devra comprendre les éléments suivants :

1. PIÈCES ADMINISTRATIVES

Celle-ci devra comprendre à minima :

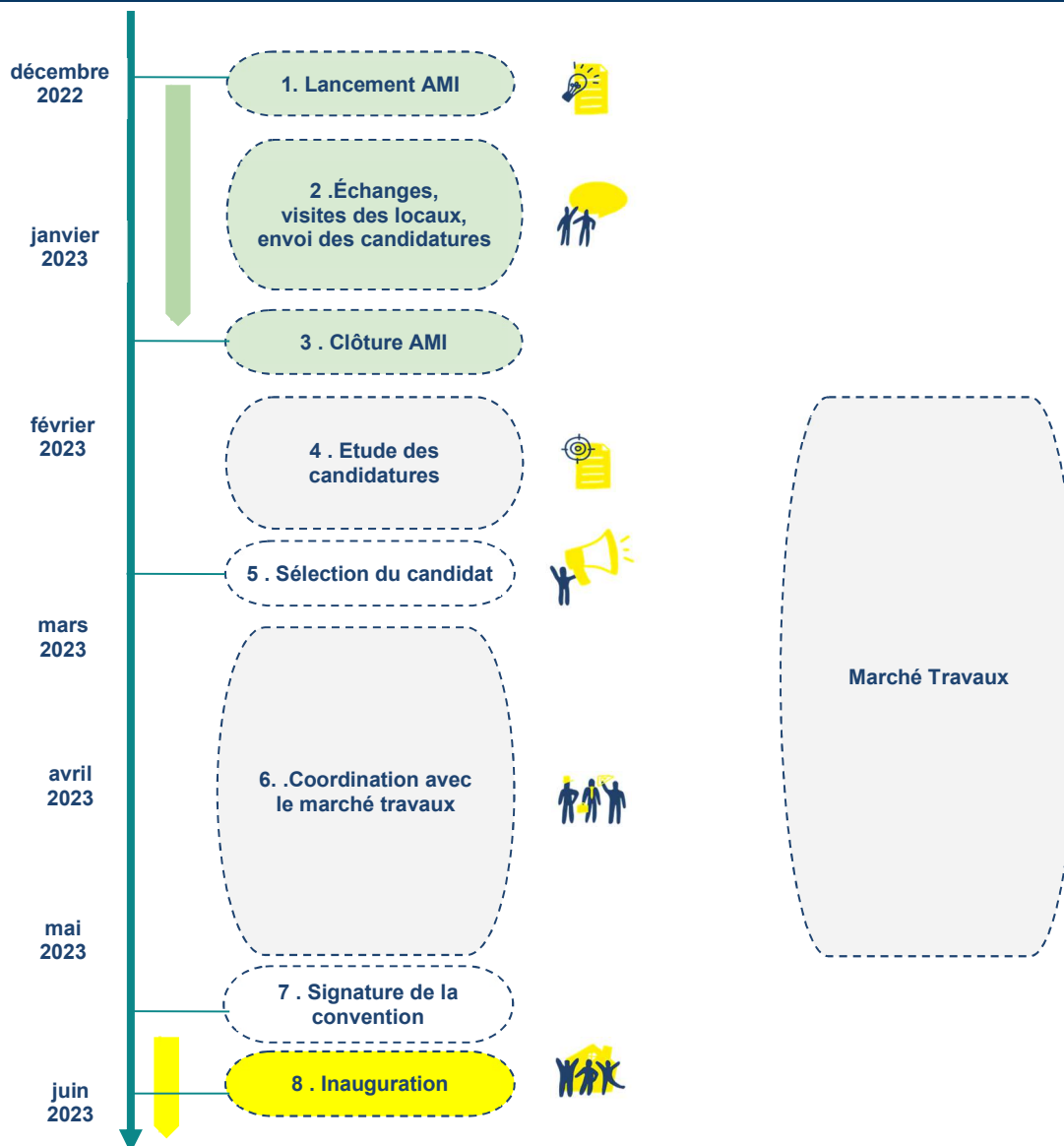
- Les statuts de la structure ou du groupement des structures et les pièces administratives suivantes :
 - extrait Kbis,
 - en cas d'expérience similaire, bilans financiers...
 - document justifiant de l'absence de procédure de liquidation/redressement judiciaire ou autre procédure équivalente,
 - attestations sociales et fiscales et toutes autres pièces nécessaires à l'appréciation du porteur de projet par la Ville de Cachan.
- Nom, prénom, fonction et coordonnées (adresse, tel, Email) du responsable de la structure / porteur de projet
- Les références professionnelles, notamment : présentation des expériences antérieures démontrant l'expertise de l'environnement juridique et fiscal des cafés proposant une restauration légère, de la gestion administrative et comptable d'un équipement autonome accueillant du public, de la réglementation relative à l'accueil du public notamment en matière de sécurité, de la connaissance du respect des obligations juridiques et fiscales en qualité d'employeur.

2. UN PROJET D'OCCUPATION DÉTAILLÉ

Celui-ci devra comprendre à minima :

- Présentation détaillée de la nature et des modalités de mise en œuvre de pour chacun des volets animation / programmation et gestion du café-bar
- Contexte et objectifs de l'activité : pourquoi, selon vous, votre projet est celui qui doit être retenu ? (expérience, motivation)
- Présentation des étapes de développement de l'activité (plan d'actions), un budget prévisionnel et le calendrier prévisionnel de mise en œuvre
- Moyens humains mis en œuvre (CV du porteur de projet, liste des fiches de poste des salariés)

5/ Calendrier prévisionnel



6/ Annexes

SADEV 94 et les différents membres des instances de pilotage transmettront toutes les études disponibles et documents nécessaires à la réalisation du projet, au démarrage de la mission, notamment (non exhaustif) :

- ANNEXE_01_bilan de la concertation à l'échelle du Campus
- ANNEXE_02_211214_CampusCachan_reunion de lancement V2
- ANNEXE_03_stratégie d'urbanisme transitoire
- ANNEXE_04_plans dwg de la Porterie → A demander par mail aux adresses suivantes : homawoo@sadev94.fr ; noutary@sadev94.fr