



**APPEL À PROJETS**

**POUR L'OCCUPATION D'UN LOCAL D'ACTIVITES  
A USAGE DE COWORKING ETUDIANTS - ENTREPRENEURS  
DIT « GARE DE VAUGIRARD »**

**SITUE 397 BIS RUE DE VAUGIRARD PARIS 15<sup>e</sup>**

**#BUDGETPARTICIPATIF**



**MAIRIE DE PARIS**

*Direction  
de l'attractivité  
et de l'emploi*

**Date d'ouverture : 30 mars 2018  
Date limite de dépôt : 15 mai 2018 à midi**

**Réunion d'information le 10 avril, à 17h, à la Mairie du 15e**

Lieu d'envoi / de remise des dossiers : DAE – Bureau de l'Innovation – 55, rue de Lyon 75012 Paris

► Contact : Maud Berthier  
maud.berthier@paris.fr

## Sommaire

<b>PARTIE 1 - PRESENTATION DE LA CONSULTATION</b>	3
1. Contexte et environnement	3
2. Objet de l'appel à projets	4
3. Objectifs de l'appel à projets	4
4. Définition de l'espace mis à disposition du futur sous-occupant	5
5. Régime de la sous-occupation du domaine public	5
6. Obligations générales liées à l'occupation du domaine public	6
7. Contraintes spécifiques liées à l'occupation de l'emplacement en bordure de la Petite ceinture	6
8. Conditions financières	7
9. Vie de la convention	8
<b>PARTIE 2 - ORGANISATION DE LA CONSULTATION</b>	9
10. Modalités de présentation, de dépôt et d'examen des candidatures	9
11. Documents à fournir par le candidat	10
12. Calendrier prévisionnel	11
ANNEXES	11

### 1. Contexte et environnement

L'essor des espaces de coworking témoigne de l'engouement pour les expériences collaboratives, hors des sentiers battus et loin des cadres standardisés. Ces lieux cristallisent dans la ville le besoin d'environnements conviviaux et accessibles, créateurs de liens.

La Ville a décidé de soutenir, notamment dans le cadre du Budget Participatif Parisien (BPP) de 2014, la création d'espaces de coworking dédiés aux étudiants qui sont dans une démarche entrepreneuriale et qui souhaitent se former dans un cadre qui encourage l'entraide, l'audace et la créativité. 19 espaces, répartis sur le territoire, favorisent ainsi l'accompagnement des étudiants et des étudiants-entrepreneurs. Certains sont gérés par des établissements d'enseignement supérieur (le Greenlab, PSL Lab, Cnam Incubateur, La Bulle électrique, Cré@Zone, le Fablab Paris Diderot, Incub'13, le Coworking Saint-Germain), d'autres par des acteurs de l'innovation et de l'économie sociale et solidaire (La Paillasse, Draft, Digital Village, Robot Lab, L'Etablisienne, R2K, Innovation Factory, l'ESS'pace, Miksi, le Mab'Lab) et par la Ville (le Labo 6). Ces espaces proposent des services caractéristiques d'un lieu de travail partagé et organisent des événements thématiques afin de mettre en relation les étudiants et les entrepreneurs et favoriser les opportunités d'échanges. Leur accès est gratuit ou à un tarif privilégié pour les étudiants et payant pour les entrepreneurs.

Fort de son développement économique (la ZAC Boucicaut, le Ministère de la Défense à Balard, etc.), étudiantin (plus de 30 000 étudiants répartis dans des établissements d'enseignement supérieur publics et privés tels que Paris 1, Paris 2, l'ENSAAMA, le Cordon Bleu, le Campus Eiffel, Sup de Co, etc.) et démographique (plus de 240 000 habitants, soit le premier arrondissement de Paris) le 15<sup>e</sup> arrondissement dispose cependant de très peu d'espaces de coworking.

C'est pourquoi en 2015 un projet de transformation de l'ancienne Gare de Vaugirard en espace de coworking étudiants-entrepreneurs a été élu dans le cadre du BPP, avec une enveloppe de 120 000 euros. Une fois les études réalisées par la Ville de Paris, un projet complémentaire a été soumis au vote des habitants dans le cadre du BPP 2017 et a obtenu un budget de 600 000 euros. Afin de participer à la rénovation de ce bâtiment dans le cadre de son soutien à l'émergence et au développement de lieux d'innovation, la Région Ile-de-France a également décidé d'attribuer une subvention de 240 260 euros à la Ville de Paris.

SNCF Mobilités, le propriétaire du bâtiment, et la Ville de Paris, convaincus de l'importance de ce projet, ont décidé d'établir une convention d'occupation temporaire (COT), d'une durée de 10 ans renouvelable sous conditions, qui a pour objet de confier à la Ville de Paris le droit d'occuper cette emprise du domaine public de SNCF Mobilités.

Cette ancienne gare (ouverte aux voyageurs de 1867 à 1934), située 397 bis rue de Vaugirard à Paris 15<sup>e</sup>, au bord de la Petite ceinture, est un bâtiment atypique. Sa morphologie caractéristique des années 1870 en brique, calcaire blanc, verre et métal en font un édifice emblématique d'un quartier qui abrite à la fois une grande densité d'immeubles résidentiels, des commerces et des bureaux. Lorsque la gare était en service, le bâtiment reliait la voie ferrée le long de la petite ceinture, située en hauteur par rapport à la voirie, et la rue de Vaugirard. La transformation de la petite ceinture en espace vert aménagé sur l'ancienne voie ferrée a fait de ce bâtiment un des points d'entrée de la promenade plantée du 15<sup>e</sup> arrondissement.

L'environnement du bâtiment est varié : la façade principale Nord est tournée sur une impasse ; la façade Sud donne sur la Petite ceinture ; l'accès principal aux quais se fait par un escalier accolé aux voies permettant de grimper le dénivelé important entre le niveau de la rue et celui de la promenade plantée ; la petite façade Nord-Ouest donne sur un passage qui permet d'accéder à la rue de Vaugirard ; la petite façade Sud-Est donne sur une surface végétalisée et des terrains de tennis.

Composé de trois niveaux, le bâtiment nécessite des travaux importants. Le RDC est occupé par un locataire. L'entresol – ancien logement du chef de gare – et le premier (et dernier) étage, à hauteur des quais – qui hébergeait la salle d'attente et le bureau du chef de gare – seront transformés pour accueillir un espace de coworking.

Sa situation géographique permettra d'assurer un flux de passage important. Il se trouve en effet à côté de l'antenne de l'Université Paris 5, à trois minutes à pied de l'antenne de l'Université Paris 2 (qui accueille 2500 étudiants), à 550 mètres de l'ENSAAMA et à 450 mètres du Parc des expositions. Sa proximité avec des installations sportives est aussi un atout considérable.

Adossé à l'espace de coworking, un espace de convivialité constituerait un facteur de cohésion entre les différents usagers du lieu (coworkers, habitants, visiteurs, sportifs, promeneurs).

## **2. Objet de l'appel à projets**

Cet appel à projets a pour objet l'occupation d'un local situé 397 bis, rue de Vaugirard dit « Gare de Vaugirard » en vue de l'exploitation d'un coworking étudiants-entrepreneurs. D'une surface totale de 353 m<sup>2</sup> SU - 178 m<sup>2</sup> SU au premier (et dernier) étage, à hauteur des quais, et 175 m<sup>2</sup> SU à l'entresol -, le bâtiment présente également environ 145 m<sup>2</sup> de terrasse en rez-de-quai.

## **3. Objectifs de l'appel à projets**

Cet appel a pour objectif d'identifier des projets qui ont pour ambition d'offrir un cadre d'échange à deux types de public coworkers, étudiants et entrepreneurs, par le biais de services innovants.

L'appui sur des communautés et réseaux existants devra être démontré. Ces entités seront listées et leur participation assurée (communautés d'entrepreneurs, associations d'étudiants, universités, écoles, entreprises, réseaux locaux, associations, etc.).

Les projets s'attacheront à contribuer à la dynamique territoriale et à proposer des services répondant aux besoins des deux publics coworkers : comme par exemple proximité d'experts (transfert de compétences), échange de bonnes pratiques, rencontres (incarnation des échanges qui se font sur les réseaux sociaux virtuels), engagement civique (réflexions sur la consommation collaborative et l'économie contributive). Le lieu conçu pour les usagers veillera à fonctionner selon le principe de maîtrise d'usage : les conditions de travail seront modelées par les coworkers.

Espace intermédiaire entre dimension publique et privée, entre lieu du travail et lieu de vie, il encouragera la validation collective de compétences par les pairs, via l'accompagnement mutuel à l'autoformation.

L'animation de l'espace sera donc essentielle afin d'instaurer des relations équitables entre les différents coworkers présents, il s'attachera à développer des services caractéristiques d'un lieu de travail partagé (accès internet, postes de travail confortables, équipements et services numériques partagés, amplitude horaire d'ouverture large et flexible, tables isolées au calme dédiées au travail individuel, salle de réunion et salle de détente, etc.) et pourra organiser des événements

thématiques afin de mettre en relation les membres étudiants et entrepreneurs et favoriser les opportunités d'échanges (petit-déjeuner, apéro, barcamp, coformation, workshop, démo, test, conférence, speed-diagnostic, etc.).

Cet espace sera intégré au réseau des 19 coworking étudiants-entrepreneurs soutenus par la Ville de Paris.

L'attention des candidats est attirée sur :

- la proximité de la Petite ceinture et d'équipements sportifs et l'occupation du rez-de-chaussée par un espace de bureaux ;
- le fait que l'opération de réhabilitation du bâtiment par la Ville de Paris nécessitera des échanges entre le lauréat et la maîtrise d'œuvre afin que tous les éléments nécessaires au bon fonctionnement du lieu soient intégrés en amont du chantier ;
- la nécessité pour le lauréat, accompagné par les services de la Ville, de déposer en Préfecture une demande d'Autorisation de Construire, d'Aménager ou de Modifier (ACAM) le local d'activités.

#### **4. Définition de l'espace mis à disposition du futur sous-occupant**

Le droit d'occuper le domaine public, à titre privatif et temporaire, portera sur le local décrit en annexe (les plans fournis illustrent l'état existant du local ; les plans du projet seront transmis au lauréat).

La Ville de Paris rénovera le local (accessibilité PMR, infiltrations côté quai, reprise des façades, toiture, menuiseries extérieures, menuiseries intérieures, maçonnerie, peinture, mise aux normes électriques, plomberie). Un permis de construire est en cours de dépôt.

Le futur sous-occupant exploitera le local selon les modalités prévues dans le cadre du projet de réhabilitation de la Gare de Vaugirard issu du BPP 2015 et du BPP 2017. Il disposera du droit d'occuper l'emplacement mis à disposition exclusivement pour l'exploitation de son activité et l'accueil des visiteurs.

Un état des lieux initial sera réalisé avec le futur sous-occupant, ainsi qu'un état des lieux sortant.

Il est à noter que l'enveloppe du bâtiment et sa structure sont figées et non modifiables.

#### **5. Régime de la sous-occupation du domaine public**

Le candidat retenu signera avec la Ville de Paris une convention de sous-occupation du domaine public, sur la base du projet qu'il aura décrit dans son dossier de candidature et des obligations mises à la charge de la Ville de Paris dans le cadre de la convention qui la lie à SNCF.

Les espaces concédés relevant du domaine public, les conventions à conclure sont des contrats administratifs.

Les conditions de sous-occupation pour l'exercice des activités autorisées seront stipulées dans la convention, telles que définies et négociées sur la base du projet du candidat qui aura été retenu.

Cette convention précisera les obligations réciproques des deux parties.

Le sous-occupant se verra lié, notamment, par les obligations ci-après énumérées et décrites.

Il demeurera responsable à l'égard de la Ville de Paris de l'ensemble des obligations stipulées dans la convention.

La Ville de Paris se réservera le droit de contrôler le respect de la destination du domaine public.

## **6. Obligations générales liées à l'occupation du domaine public**

### **6.1 Conditions d'occupation, entretien de l'espace concédé, travaux**

Le futur sous-occupant prendra l'espace concédé dans l'état où il se trouve, sans aucun recours possible contre la Ville de Paris et sans que celle-ci puisse être astreinte, pendant toute la durée de la convention, à exécuter des réparations ou travaux.

L'exploitant de l'espace devra tenir compte des besoins de visitabilité, de maintenance et d'entretien du bâtiment.

Les conditions d'exploitation du local ainsi que les travaux d'aménagement que le preneur souhaiterait réaliser ne devront donc avoir aucun impact sur la stabilité et la pérennité de l'ouvrage existant.

Il est à noter que le sous-occupant aura à sa charge les frais d'exploitation de l'ascenseur.

### **6.2 Développement durable**

Le futur sous-occupant veillera à inscrire ses activités sur le domaine public concédé dans une perspective de développement durable (activités respectueuses de l'environnement, recyclage et biodégradation des consommables, etc.). Une attention particulière sera accordée à ces aspects, ainsi qu'aux objectifs de consommation du sous-occupant.

## **7. Contraintes spécifiques liées à l'occupation de l'emplacement en bordure de la Petite ceinture**

### **7.1 Passage**

L'accès depuis la rue de Vaugirard se fait par un passage fermé par un portail. Un visiophone permettra de gérer son ouverture. Le futur sous-occupant veillera à garantir le bon fonctionnement de cet appareil.

### **7.2 Niveau sonore de l'activité**

Le sous-occupant devra veiller à ce que le niveau sonore généré par ses activités ne contrevienne pas aux réglementations sur les nuisances sonores et les bruits de voisinage.

### **7.3 Signalétique**

La signalétique devra être compatible avec la réglementation en matière de publicité, d'enseignes et pré-enseignes.

Il est par ailleurs préconisé d'être en adéquation avec le projet d'aménagement du site en matière d'esthétique.

Un travail conjoint (cahier des charges) sera mené avec la Ville pour déterminer les modalités d'intégration de la signalétique liée notamment au Budget participatif parisien et au soutien de la Région Ile-de-France.

## **8. Conditions financières**

### **8.1 Redevance**

La sous-occupation temporaire du domaine public sera consentie en contrepartie du versement d'une redevance qui tiendra compte des avantages de toute nature procurés au sous-occupant, conformément aux dispositions de l'article L. 2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le montant de la redevance annuelle sera déterminé comme suit :

- une part fixe d'un montant de 60 000 € hors taxes ;
- une part variable sur le chiffre d'affaires hors taxes.

### **8.2 Dépenses d'investissement et de fonctionnement**

Le sous-occupant fera son affaire de l'ensemble des dépenses d'investissement et de fonctionnement nécessaires à l'exploitation de son activité.

La convention mettra à la charge du futur sous-occupant :

- d'une part, les éventuels travaux d'adaptation du local. Il est à rappeler que l'enveloppe du bâtiment ne pourra pas être modifiée, sauf en cas de justification du sous-occupant et de validation du propriétaire. Les dépenses engendrées par ces modifications seront à la charge du sous-occupant.
- d'autre part, l'entretien et les réparations nécessaires au maintien du local en exploitation (y compris le respect des règles de sécurité actuelles ou à venir).

Les frais afférents à l'aménagement initial de l'activité, aux modalités de pose, de retrait et de stockage des installations, sont à la charge du sous-occupant.

### **8.3 Réseaux**

Le sous-occupant fera son affaire des dépenses à engager en vue des raccordements aux réseaux d'assainissement, d'eau, d'électricité ou de tout autre fluide, de télécommunication, tant du point de vue des démarches à effectuer auprès des prestataires concernés pour l'ouverture de ces services, que des abonnements et consommations.

#### ***8.4 Assurances***

Le sous-occupant contractera toutes les assurances nécessaires à l'exercice de ses activités sur le domaine public. Une attestation d'assurance dégâts des eaux et incendies devra notamment être fournie aux services municipaux.

#### ***8.5 Impôts, taxes et contributions***

Le sous-occupant supportera seul toutes les contributions, taxes et impôts de toute nature afférents à ses activités.

### **9. Vie de la convention**

#### ***9.1 Durée de la convention***

La durée de la convention de sous-occupation ne pourra pas excéder la durée de la COT qui lie la Ville de Paris à SNCF.

#### ***9.2 Application de la convention***

Les contestations qui pourraient s'élever entre le sous-occupant et la Ville de Paris au sujet de l'application de la convention relèvent de la compétence du Tribunal administratif de Paris.

#### ***9.3 Résiliation de la convention***

La convention pourra être résiliée sans indemnité par la Ville de Paris pour motif d'intérêt général.

La convention pourra être résiliée sans indemnité par la Ville de Paris pour faute du sous-occupant, après mise en demeure restée sans effet, en cas de manquement répété aux clauses de la convention, et notamment en cas de non-respect par le sous-occupant de son obligation de laisser en bon état le domaine public.

## **10. Modalités de présentation, de dépôt et d'examen des candidatures**

### **10.1 Présentation des candidatures**

Chaque candidat est invité à fournir un dossier de candidature comprenant une déclaration de candidature et ses propositions.

### **10.2 Dépôt des dossiers de candidature**

Les dossiers seront réceptionnés par courrier recommandé avec accusé de réception ou par remise directe dans les locaux de la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi (55, rue de Lyon 75012 Paris) contre remise d'un récépissé, au plus tard le 15 mai 2018 à 12h.

Tout dossier parvenu au-delà de cette date et heure ne sera pas pris en considération.

### **10.3 Modalités d'examen des dossiers de candidature**

La Ville de Paris (Direction de l'Attractivité et de l'Emploi) examinera les dossiers et en organisera la présentation à la commission consultative de sélection. Elle écartera d'office les projets qui porteraient atteinte à l'intégrité architecturale et paysagère du site.

La commission consultative de sélection, composée d'adjoints à la Maire de Paris ou de leurs représentants, d'adjoints au Maire du 15e arrondissement ou de leurs représentants, des services en charge de l'appel à projets au sein de la Ville, sera chargée d'émettre un avis sur le classement des candidats retenus.

Les dossiers seront sélectionnés, après examen des capacités et des références des candidats, sur le fondement des critères suivants (par ordre décroissant) :

- La cohérence et la pertinence du projet seront évaluées par rapport aux objectifs du projet issu du BPP : installation d'un espace de coworking pour étudiants et entrepreneurs.
- La solidité économique du projet (qualité des partenariats envisagés, notamment financiers ; équilibre financier du projet ; cohérence des tarifs proposés) sera évaluée sur la base d'un business plan détaillé.
- La plus-value sociale, relationnelle et économique du projet (services proposés ; facilité d'appropriation du lieu par les coworkers ; horaires d'ouverture ; animation du lieu ; accompagnement des étudiants porteurs de projets ; projets collaboratifs) sera évaluée par rapport aux publics visés.

### **10.4 Fin de la procédure**

La Ville de Paris se réserve le droit d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à l'objet de la consultation.

La Ville de Paris pourra, le cas échéant, prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et, à cet effet, se réserve le droit de réclamer toute pièce qui lui semblera nécessaire.

Une période de négociation entre la Ville et les candidats est prévue entre le dépôt des projets et la réunion de la commission consultative de sélection.

La sélection finale sera opérée au regard de la qualité de chaque projet.

La Ville de Paris se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation si aucun des projets ne lui paraît pouvoir être retenu.

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur projet.

À l'issue de l'examen des dossiers et de la consultation de la commission *ad hoc*, la Maire de Paris soumettra le dossier à délibération du Conseil de Paris, siégeant en formation de conseil municipal, afin d'être autorisée à signer une convention de sous-occupation temporaire du domaine public avec le candidat retenu.

## **11. Documents à fournir par le candidat**

### **11.1 Déclaration de candidature**

Chaque candidat fournira une déclaration de candidature comprenant :

- les coordonnées des personnes chargées de la mise en œuvre du projet
- une fiche descriptive indiquant (pour le candidat et pour ses partenaires intervenant sur le projet) la dénomination, la forme juridique, le siège social, la liste des dirigeants et/ou des personnes habilitées
- les statuts de l'association et le certificat de dépôt en Préfecture si le candidat est une association, ou un extrait K-bis du Registre du Commerce et des Sociétés en cours de validité si le candidat est une société
- tout document relatif à ses références professionnelles, de nature à garantir sa capacité à assurer l'exploitation de l'activité (CV, projets déjà mis en œuvre, etc.)

Chaque candidat certifiera que les renseignements fournis sont exacts.

### **11.2 Projet**

Chaque candidat présentera son projet de la façon la plus détaillée possible, comprenant notamment :

- Les caractéristiques du lieu (aménagement illustré par un plan et des visuels)
- Les caractéristiques du projet (services, horaires, tarifs, modalités d'organisation et de fonctionnement de l'activité, animation, équipements, etc.)
- Le scénario de financement précis et argumenté du projet appuyé sur un compte d'exploitation prévisionnel retraçant l'ensemble des charges et des produits attendus dans le cadre de l'exploitation de l'activité
- Le calendrier prévisionnel
- Les partenariats existants / envisagés pour la réalisation du projet
- Toute information complémentaire que le candidat jugera utile d'apporter pour la bonne compréhension de son dossier, et la mise en perspective de conditions d'exploitation

## 12. Calendrier prévisionnel

- 30 mars 2018 : lancement de l'appel à projets
- 15 mai 2018 : clôture de l'appel à projets
- Juin 2018 : avis de la commission consultative de sélection
- Juin-juillet 2018 : collaboration entre le lauréat, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre
- Juillet 2018 : mise au point de la convention de sous-occupation entre le lauréat et la Ville de Paris
- Début novembre : début des travaux entrepris par la Ville de Paris
- Fin 2018 : délibération du Conseil de Paris pour attribution et autorisation de la Maire de Paris à signer la convention de sous-occupation
- Avril 2019 : livraison du local réhabilité
- Mai 2019 : aménagement du lieu par le lauréat

## ANNEXES

1. Photos
2. Plans

## ANNEXE 1

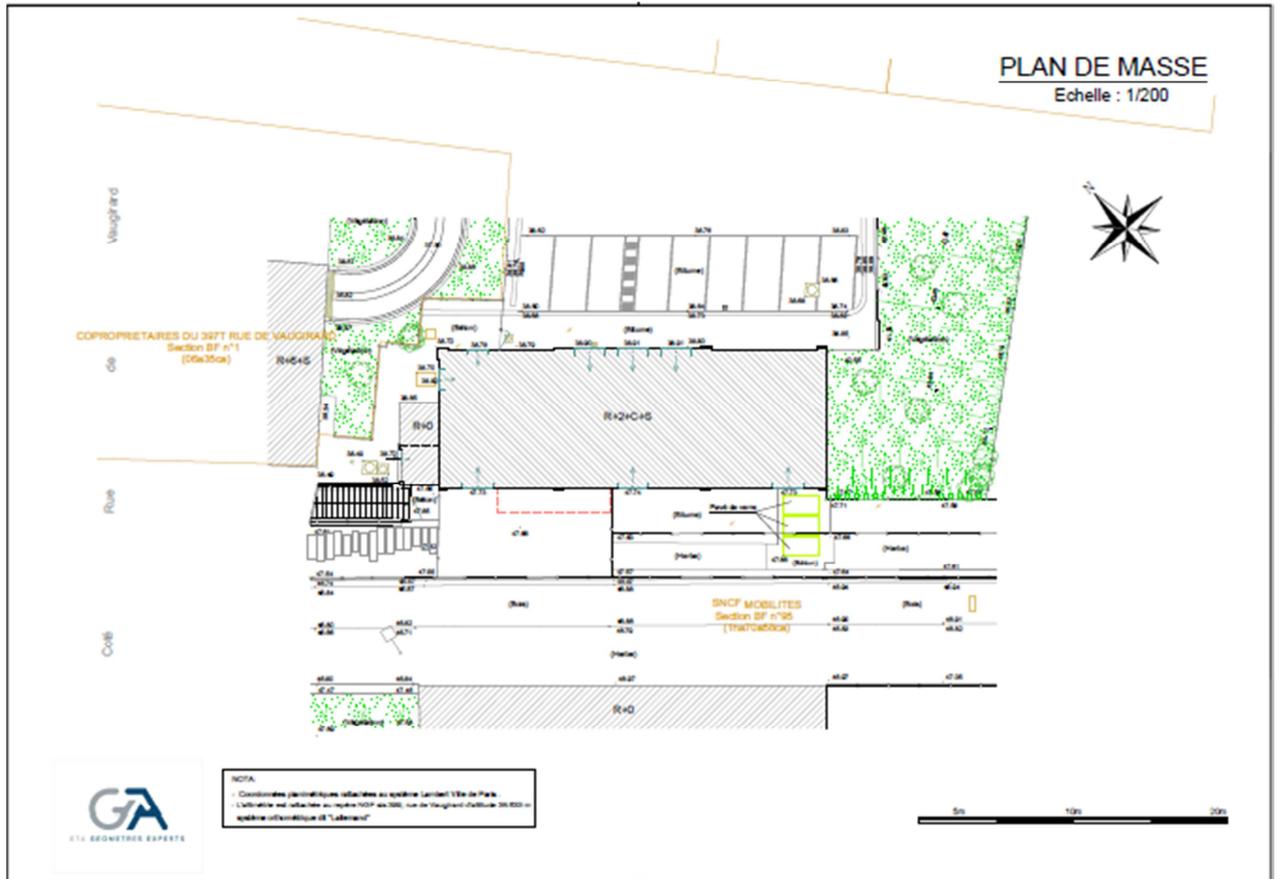


La façade Sud sur la Petite ceinture



La façade Nord tournée sur une impasse

# ANNEXE 2



NOTA:  
 - Coordonnées planimétriques relatives au système Lambert Ville de Paris.  
 - L'altitude est relative au repère NIP de 1982, rue de Valenciennes (altitude 39,850) m système orthométrique de Toulouse.

## PLAN DES INTÉRIEURS

Niveau : 1er étage  
 (Niveau Entresol)

Echelle : 1/100

Voie  
de  
Bus  
Cité



### Légende:

HSP: 4.44	Hauteur sous plafond
HSPO: 2.80	Hauteur sous poutre
+0.00	Changement de niveau (ex: marche)



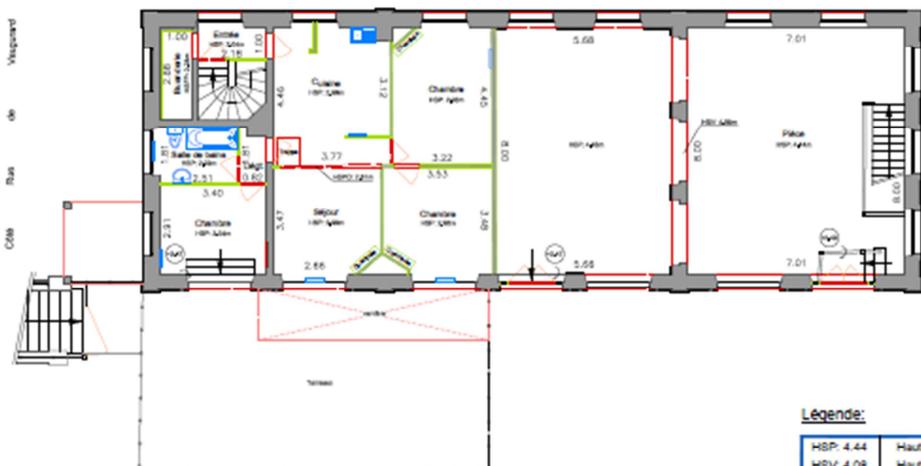
NOTA:  
 - Coordonnées planimétriques relatives au système Lambert Ville de Paris.  
 - L'altitude est relative au repère NIP de 1982, rue de Valenciennes (altitude 39,850) m système orthométrique de Toulouse.

## PLAN DES INTÉRIEURS

Niveau : 2ème étage  
 (Niveau Quai)

Echelle : 1/100

Voie  
de  
Bus  
Cité



### Légende:

HSP: 4.44	Hauteur sous plafond
HSV: 4.08	Hauteur sous voûte
HSPO: 4.00	Hauteur sous poutre
HSPF: 3.55	Hauteur sous Faux plafond
+0.00	Changement de niveau (ex: marche)

