



VILLE DE
HOUILLES

Appel à candidatures pour l'occupation temporaire du pavillon du parc Charles-de-Gaulle (ancienne crèche Charles-de-Gaulle)

Avril 2025 – Mai 2029

Les attendus du projet :

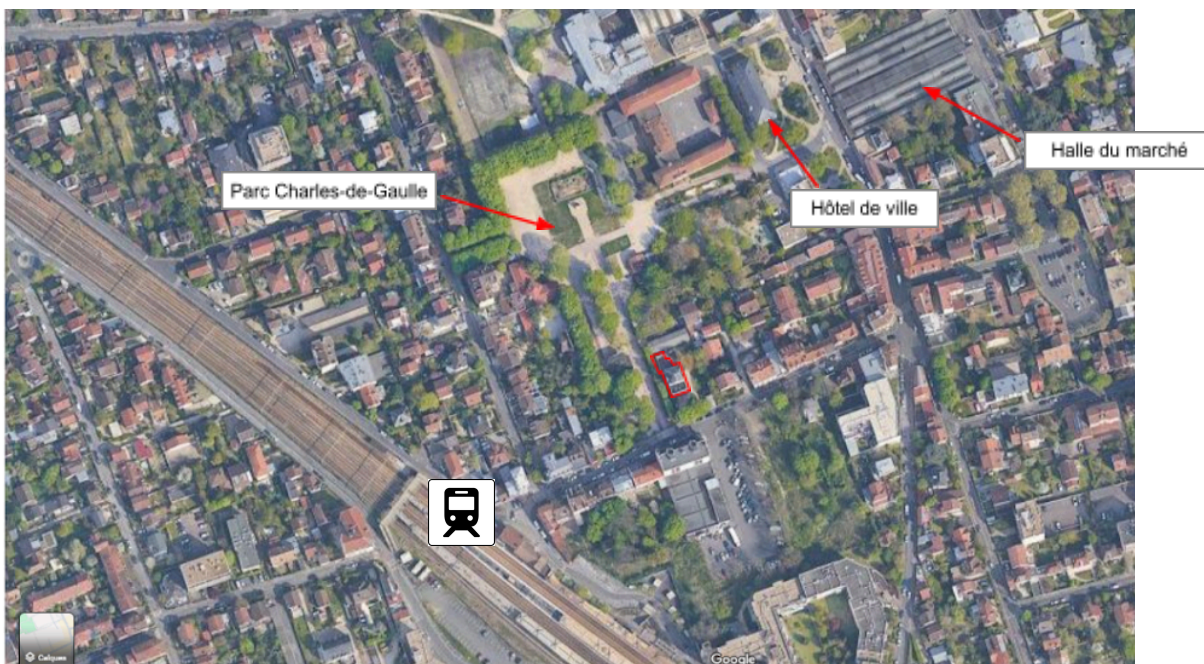
- Un espace alimentation – restauration solidaire en rez-de-chaussée.
- Un espace de travail partagé – Bureaux pour coworking ainsi que pour des activités d'accompagnement autour de l'autonomie numérique et de l'alphabétisation.
- Une occupation temporaire de 48 mois à partir de avril 2025.



Le projet

La ville de Houilles est propriétaire en plein centre-ville, d'un pavillon inoccupé depuis septembre 2023 (anciennement crèche Charles-de-Gaulle).

Idéalement situé à 5 minutes à pied de la gare de Houilles-Carières-sur-Seine, le site bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun avec le RER A et les lignes L et J, et desservie par les lignes du réseau Bus en Seine.



Sur les bases de l'étude préalable de faisabilité menée en 2023 avec Plateau Urbain, la Municipalité a identifié le potentiel de ce site afin de lui redonner rapidement un usage grâce à une occupation temporaire.

La solution d'un usage éphémère offre l'opportunité de faire vivre le site avant son éventuelle transformation en amorçant rapidement une dynamique innovante autour d'espaces conviviaux et ouverts sur le quartier du centre-ville ainsi que sur le parc Charles-de-Gaulle.

Parallèlement, deux projets sont menés à proximité du bâtiment : les travaux d'aménagement du parc Charles-de-Gaulle¹ (démarrage en octobre 2024 pour une durée de 12 mois) et l'ouverture d'un cabinet médical sur la parcelle du bâtiment du présent appel à projets.

L'occupation temporaire du site permettra de tester et de confirmer ou non la durabilité des activités qui y seront proposées en termes d'aménagement et de programmation.

Cette démarche expérimentale inédite à Houilles sera également l'occasion de mesurer l'impact de cette utilisation sur le territoire communal et la valeur produite par le changement de destination du bâtiment au regard des attentes des habitants².

¹ - Voir le plan du projet d'aménagement en annexe.

² - Grande concertation citoyenne menée entre avril et juillet 2022 qui a donné lieu à la rédaction de 357 propositions et à la création d'un observatoire citoyen <https://www.ville-houilles.fr/observatoire-citoyen>

Principes de la mise à disposition

La Ville de Houilles lance un appel à candidatures pour permettre à un porteur de projet d'investir le bâtiment et d'y développer des activités sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage).

L'enjeu est de proposer une complémentarité d'usages fondés sur les valeurs du projet (accessibilité au plus grand nombre, éco responsabilité) et de tisser des relations entre les différentes briques et activités du projet : il est attendu une mixité d'usages dans le bâtiment.

Cette occupation est prévue à compter de avril 2025 pour une période de 48 mois (quarante-huit mois) reconductible annuellement par tacite reconduction.

À l'issue de cette période, un bilan et une évaluation seront réalisés par la Ville afin d'évaluer son éventuelle reconduction. Cette démarche visera à objectiver les impacts du projet sur le territoire et d'en tirer des enseignements pour le maintien et la pérennisation du projet dans la durée.

Le porteur de projet fera son affaire personnelle des différentes autorisations administratives nécessaires aux activités projetées (il peut y avoir des autorisations à obtenir auprès d'autres autorités que la Ville). L'installation du porteur de projet est prévue une fois les autorisations administratives obtenues et les aménagements éventuels réalisés.

Tous les travaux et aménagements initiés par le porteur de projet feront l'objet d'une validation préalable de la Ville de Houilles. Ils seront à la charge du porteur de projet sélectionné.

Descriptif du bâtiment

La mise à disposition concerne le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage du bâtiment sur une superficie totale de 254 m². Voir plans en annexe.

Les atouts du site :

- Un site pouvant accueillir du public (ERP de 5^e catégorie) au rez-de-chaussée.
- Des locaux lumineux et en bon état d'usage
- Des points d'eau dans la majorité des espaces
- Une variété de surfaces
- Un rez-de-chaussée accessible via une rampe PMR ou de plein pied depuis le jardin
- Une cuisine professionnelle fonctionnelle
- Un environnement végétalisé renforcé lié au projet d'aménagement du parc Charles-de-Gaulle.

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée d'une superficie d'environ 170 m² dispose d'une entrée desservant une grande salle traversante de plein pied de 41,70 m² habilitée à recevoir du public (ERP), quatre pièces dont une salle de 19,6 m² accessible par marches, des sanitaires ainsi qu'un escalier conduisant au 1^{er} étage.

La cuisine mesure 13,2 m². Elle est équipée d'une arrivée et d'une évacuation d'eau, d'un évier et plonge, de deux équipements d'extraction.

Un espace de stockage, un vestiaire et un local à poubelles complètent ce rez-de-chaussée.

Premier étage

L'espace du 1^{er} étage mesure 54,5 m². Il est accessible par escalier depuis le hall d'entrée du rez-de-chaussée. Cet étage est composé de plusieurs pièces d'une surface totale de 43 m², ainsi que d'une tisanerie / kitchenette de 19,5 m².

Le projet d'occupation temporaire

Une étude préalable de faisabilité réalisée avec Plateau Urbain

Suite aux conclusions de l'étude de faisabilité et à l'accompagnement mené par Plateau Urbain pour la Ville, le projet d'occupation temporaire devra répondre aux attendus suivants :

Le projet d'occupation de ce site s'adresse aux activités participant à l'attractivité, à la diversité de l'offre et à la valorisation du centre-ville et de la ville de Houilles, plus précisément aux structures ayant des projets en lien d'une part avec l'alimentation durable, et d'autre part avec la gestion d'espaces de travail partagés avec des activités d'accompagnement solidaire.

Un lieu de rencontre convivial et solidaire en plein centre-ville

Le projet s'appuie sur un modèle économique équilibré pour offrir des activités répondant aux besoins des habitant(e)s, notamment ceux identifiés dans le cadre de la démarche de rénovation urbaine engagée par la Ville pour le quartier Genêts-Pharaon.

Par ailleurs, il permettra de répondre aux besoins sociaux de la commune, contribuant à l'animation du parc Charles-de-Gaulle nouvellement aménagé ainsi qu'à la requalification du centre-ville.

Un espace restauration

A titre d'exemple, le lieu pourra permettre d'offrir :

- Un espace restauration et une buvette extérieure (une proposition de menu/carte sera appréciée),
- Des repas partagés, des temps conviviaux, etc.
- Des activités autour de l'alimentation saine et durable (ateliers de cuisine, animations autour de l'alimentation, etc.).
- Des événements ponctuels organisés dans les espaces ouverts au public, en partenariat avec l'ensemble des occupants du site (ateliers de formation, repas partagés, etc.), afin de rendre cet espace attractif.

Le projet du candidat doit s'inscrire dans une démarche d'innovation autour de l'alimentation équilibrée pour tous, des valeurs de développement durable, notamment de la valorisation de produits de qualité si possible locaux, et de la lutte contre le gaspillage alimentaire.

Dans une logique d'inclusion sociale, le lieu doit également être en mesure d'accueillir les publics qui n'ont pas accès habituellement à la restauration collective ou à la

restauration traditionnelle faute de budget : ménages à petit budget, salariés de (toutes) petites entreprises, etc.

Les après-midis, les soirs et les week-ends, une activité à vocation plus commerciale visant à animer le quartier, puis à terme, l'entrée du parc Charles-de-Gaulle, pourra être proposée. La terrasse du site, le kiosque du parc peuvent permettre le développement d'animations musicales.

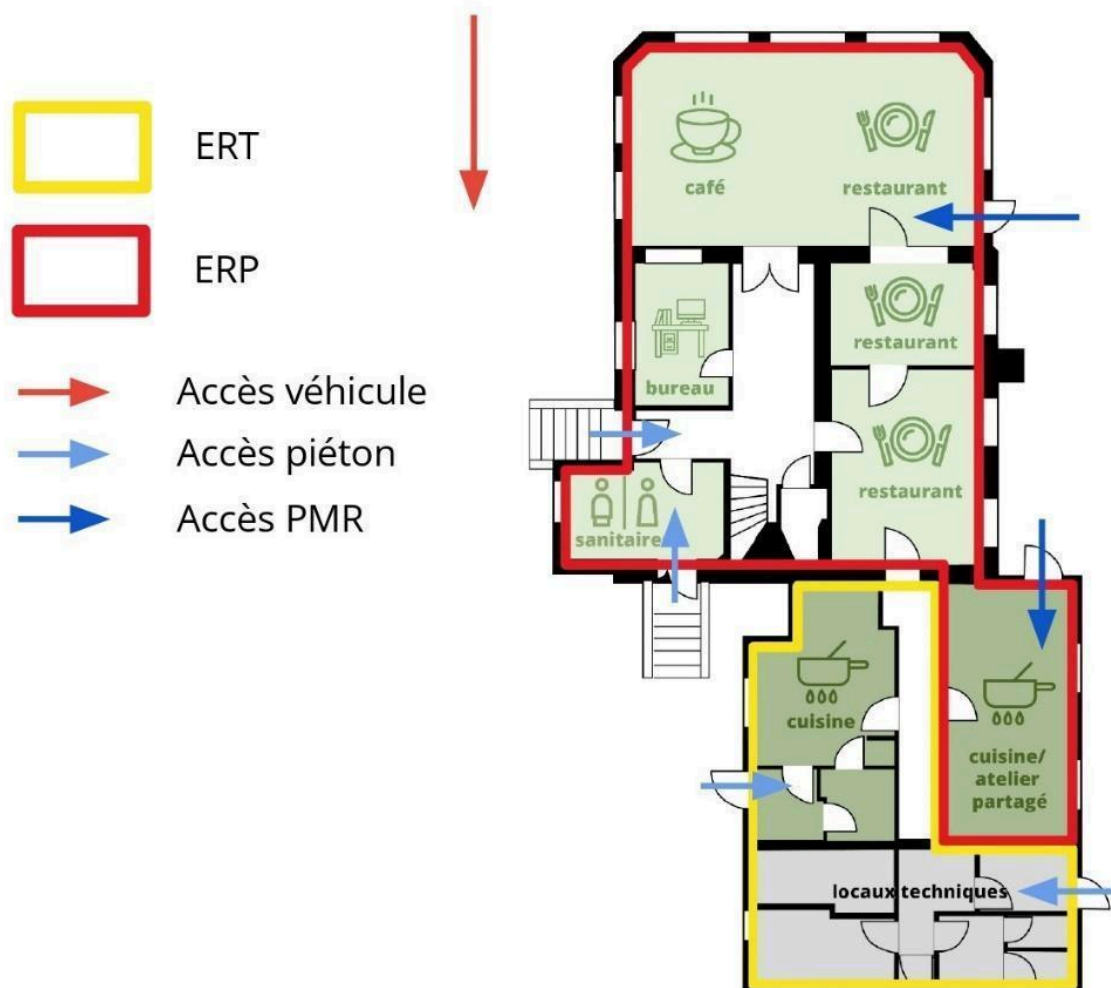
L'espace de restauration solidaire devra également se développer en lien avec les autres parties prenantes de la Ville et les projets portés par celle-ci. Dans ce cadre, un accord sera trouvé avec les professionnels de santé exerçant dans le cabinet médical situé à proximité afin qu'ils puissent bénéficier d'une partie de l'espace restauration à l'heure du déjeuner.

Cette activité de cet espace sera également développée en lien avec les autres occupants du site (occupants du 1^{er} étage), en fonction notamment de leurs besoins en restauration et des autres activités proposées (animations, etc.) La démarche dépassera le sujet de la consommation des repas et s'inscrira dans la recherche d'intérêts partagés et la construction de projets communs.

À noter, un marché a lieu tous les mercredis et samedis matin à 5 minutes à pied du site.

Spatialisation du rez-de-chaussée

Propositions indicatives réalisées avec Plateau Urbain dans le cadre de l'étude préalable de faisabilité.



Extérieurs

Une terrasse extérieure de 50 m² vient compléter cet espace.

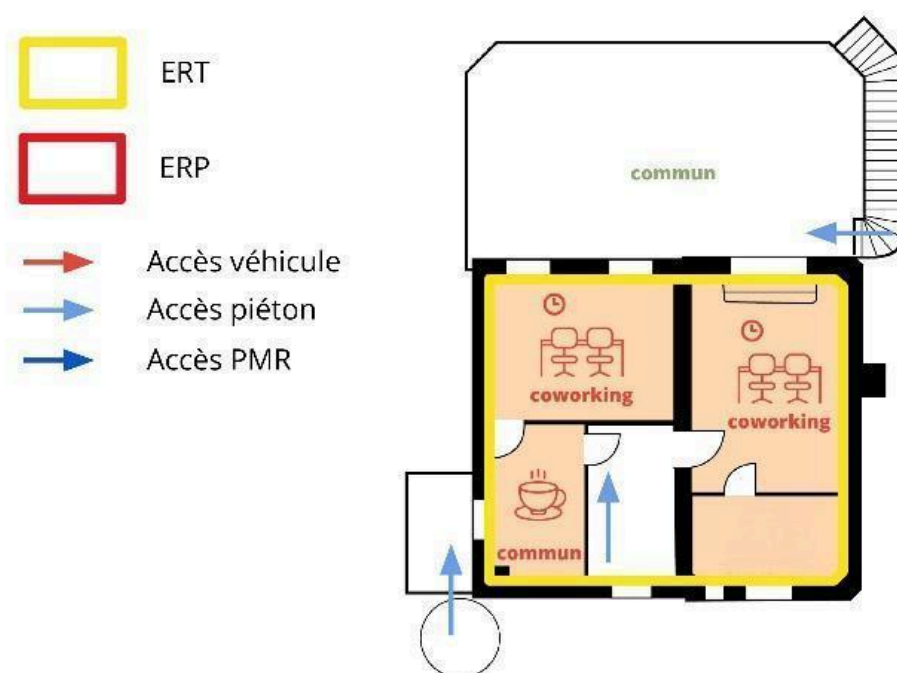
Des espaces de travail et d'apprentissage partagés

Le 1^{er} étage constitue un cadre de travail favorable, calme et arboré. Il pourra offrir la possibilité de ne pas travailler de manière isolée, d'accéder à un espace de travail à un prix abordable et de bénéficier du lieu de convivialité et des services de restauration sur site offerts par le projet de restauration solidaire, selon le projet proposé par le porteur de projets.

Par ailleurs, afin de répondre aux besoins sociaux du quartier des Genêts-Pharaons, des ateliers d'alphabétisation et des ateliers « coups de pouce » pour une autonomie numérique seront développés sur deux temps en semaine et deux temps hors du temps de travail. L'implication des personnes utilisatrices habituelles du lieu dans l'animation de ces ateliers sera recherchée, via notamment une modulation de leur tarif.

Spatialisation du 1^{er} étage

Propositions indicatives réalisées avec Plateau Urbain dans le cadre de l'étude préalable de faisabilité.



À noter :

Les espaces de travail ne sont pas ERP (établissement recevant du public), seuls certains espaces au rez-de-chaussée seront habilités à recevoir ponctuellement du public pour de la formation.

Principe de la tarification

En dehors de la restauration classique et de la vente de boissons, la Ville souhaite que les différents services proposés par le prestataire fassent l'objet de tarifs différenciés

pour les Ovillois(e)s et les Ovillois(e)s bénéficiaires des minima sociaux, et pour les non-Ovillois(e)s.

Il est également demandé qu'une incitation tarifaire soit appliquée pour les personnes fréquentant les espaces de coworking et qui souhaiteraient s'engager dans une démarche solidaire telle que l'animation des « coups de pouce » pour l'autonomie numérique ou d'ateliers d'alphabétisation.

Modalités économiques

Montant de la redevance³

La redevance du bâtiment attendue est de 23 700 € (vingt-trois mille sept cents euros) par an répartie ainsi :

Espace café restauration

- Intérieur (rez-de-chaussée/surface valorisable) : 1 190 € (mille cent quatre-vingt-dix) par mois (120 € / m² / an) hors charges.

Extérieur (environ 50m²) : 250 € (deux cent cinquante euros) par mois (60 € /m²/an) hors charges.

Auquel s'ajoute une part variable calculée sur le montant du chiffre d'affaires de la structure exploitante de la brique restauration/buvette à partir de 25 000 € (vingt-cinq mille euros) de chiffre d'affaires résultante de l'exploitation du lieu.

- Si le chiffre d'affaires est compris entre 25 000 € (vingt-cinq mille euros) par an et 50 000 € (cinquante mille euros) par an, 3 % (trois pour cent) du chiffre d'affaires sera versé à la Ville.
- Par tranche de 25 000 € (vingt-cinq mille euros) par an de chiffre d'affaires supérieur à partir de 50 000 € (cinquante mille euros) et jusqu'à 100 000 € (cent mille euros), 0,5% (un demi pour cent) de variable supplémentaire sera appliqué.
- Par tranche de 25 000 € (vingt-cinq mille euros) de chiffre d'affaires supérieur à partir de 100 000 € (cent mille euros), 1% (un pour cent) de variable supplémentaire sera appliqué suivant la même logique.

La facturation se fera au trimestre avec ajustement à l'année.

D'autres appropriations des espaces extérieurs pourront être étudiées par la Ville au cas par cas.

Espace de bureaux partagés

- 1^{er} étage : 535 € par mois (102 € / m² / an) hors charges.

Le porteur de projet est libre de proposer un montant de redevance d'occupation à percevoir auprès des occupants sur lequel la Ville se réserve le droit de regard et donnera son accord.

Cette redevance couvre l'investissement initial de la part de la Ville (travaux de remise en état et de mise en ERP du rez-de-chaussée) et les grosses réparations éventuelles.

³ Selon la nature de votre activité et le régime juridique de votre structure, deux cas de figures existent. Si votre structure est assujettie à la TVA, vous serez facturé avec TVA (récupérable). Cela concerne les jeunes entreprises, entreprises de la culture, entreprises de l'ESS, associations assujetties à la TVA.

Conditions techniques

Charges

Les dépenses liées à la consommation des fluides (factures d'électricité, de gaz et d'eau) sont à la charge du porteur de projet qui devra souscrire les abonnements nécessaires auprès des opérateurs de son choix.

Description de la puissance électrique

Le bâtiment dispose au sous-sol de deux chaudières à gaz (eau-chaude et chauffe-eau). Le système électrique a été mis aux normes avec un compteur électrique dédié d'une puissance de 42 kVA.

L'ensemble des travaux éventuels, aménagements intérieurs et équipements électriques nécessaires à la restauration seront à la charge du porteur de projet.

Connexion internet

La fibre arrive au niveau du bâtiment. Le porteur de projet devra souscrire les abonnements nécessaires à son utilisation dans le bâtiment.

Accessibilité

Les mises aux normes ERP seront prises en charge par la commune.

Suivi de la démarche

Suivi des engagements

- À l'issue de la 1^{re} année d'exercice, le porteur de projet devra fournir à la Ville un rapport d'activité, et ce tous les ans jusqu'à la fin de l'occupation temporaire.

Entretien du site

- Le porteur s'engage à informer la Ville en cas de sinistre et de dégradation du bâtiment. Lorsque des travaux non structurants sont nécessaires, il s'engage à les réaliser et à les financer après validation de la Ville.
- Une visite technique par an sera organisée avec le porteur de projet et les services techniques municipaux afin de vérifier l'état du bâtiment et estimer les travaux structurants éventuellement nécessaires.

Calendrier prévisionnel

- Publication de l'appel à projet : mardi 17 septembre 2024
- Visite obligatoire sur site sur inscription à occupationtransitoire@ville-houilles.fr. La visite aura lieu entre le 15 novembre 2024 et le 15 décembre 2024 (date à confirmer après inscription des candidats).
- Remise des dossiers de candidature sur la [plateforme de Plateau Urbain](#) rubrique « Trouver un local » au plus tard le **mardi 31 décembre 2024** à 23h59.
- Analyse des candidatures : première quinzaine de janvier 2025.
- Audition des candidats : dernière semaine de janvier 2025.
- Choix du lauréat : mercredi 12 février 2025.

- Mise au point technique réglementaire et conventionnement avec le lauréat : février/mars 2025.
- Signature de la convention d'occupation temporaire et remise des clés : fin avril 2025.
- Travaux d'installation du porteur de projet : avril/mai 2025.
- Ouverture du lieu : été 2025.

Comment candidater ?

Cet appel à projets s'adresse à des structures qui œuvrent dans le champ de l'économie sociale et solidaire ainsi que dans le champ social. Les candidats peuvent proposer un groupement d'acteurs pour répondre à l'ensemble des attentes et objectifs du projet transitoire. Néanmoins, la candidature devra être portée par un des membres du groupement qui sera identifié comme mandataire et sera signataire de la convention d'occupation temporaire.

En cas de groupement il conviendra de préciser la répartition des tâches et des missions de chacune des structures dans l'occupation du site.

Les candidats sont amenés à expliquer leur projet d'occupation temporaire sous les angles suivants, notamment :

- Comment sera menée la recherche des occupants dont l'activité est cohérente avec les ambitions du tiers-lieu ?
- Comment l'animation du site sera-t-elle conduite ? Quels liens sont envisagés avec les acteurs locaux ?
- Quelle réflexion sur le modèle économique de leur projet a été faite pour garantir une durée d'ouverture au public optimale et l'équilibre financier de la structure ou du groupement ?
- Quelles seront les modalités d'information du propriétaire concernant les conventions et partenariats passés avec les sous-occupants éventuels ?

Les candidats devront fournir les éléments suivants :

- Une présentation du candidat/des candidats en cas de réponse collective.
- Les éléments financiers du candidat (rapport financier, résultats, d'activité...).
- Un justificatif d'activité de la structure (statuts d'association, extrait K-bis, numéro d'auto-entrepreneur ou tout autre document justifiant d'une demande en cours, etc.).
- Une note d'intention expliquant en quoi la candidature s'inscrit dans les objectifs du projet (réponse aux besoins du territoire). Cette note pourra indiquer de potentiels acteurs/partenaires pressentis pour l'occupation future.
- Le modèle économique associé faisant apparaître les investissements initiaux, les frais de fonctionnement et les sources de financements (activités commerciales, fonds propres, participation collectivités, subventions etc...).
- Une note méthodologique détaillant comment le candidat souhaite mettre en œuvre l'occupation temporaire (remplissage, travaux d'aménagement) et comment il assurera son fonctionnement.

- Le calendrier du projet et phasage opérationnel pour l'occupation temporaire du site.
- Les références du/des candidats attestant la solidité de la candidature.

Modalités de sélection des projets

La Ville rencontrera les candidats les mieux notés et, le cas échéant, les mettra en dialogue en vue de la mise au point du projet d'occupation temporaire du site. Une commission composée d'élu(e)s et de représentants de l'administration communale auditionnera les candidats et sélectionnera le candidat le mieux noté.

Les modalités de sélection des projets

Note sur 20 points

10 points sur le profil du candidat et sa compréhension du contexte et des enjeux de mise à disposition du site avec les attendus de la Ville de Houilles.

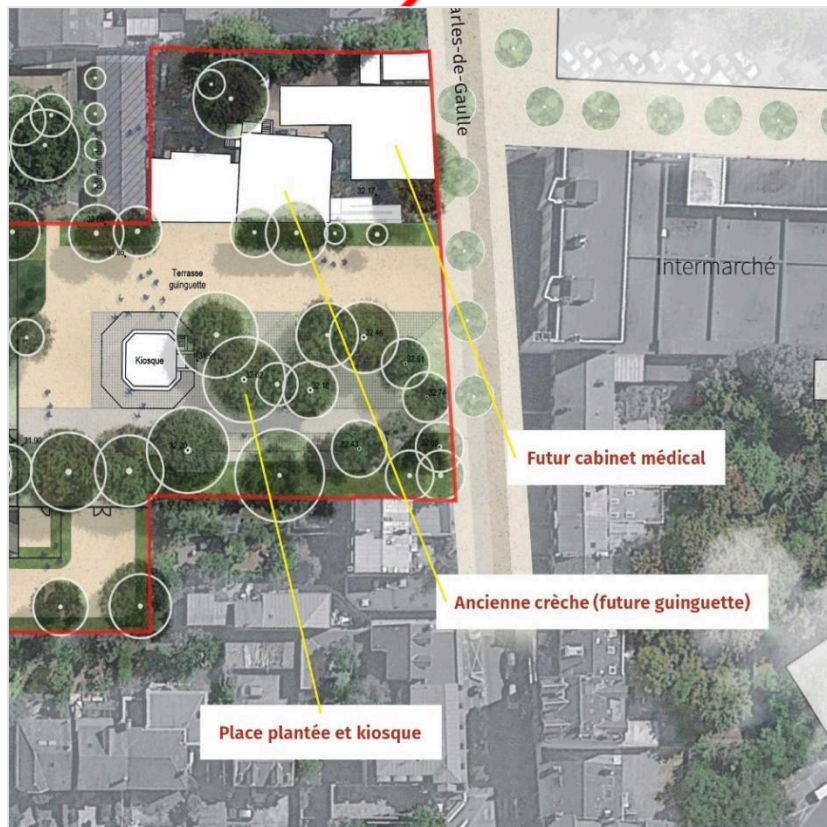
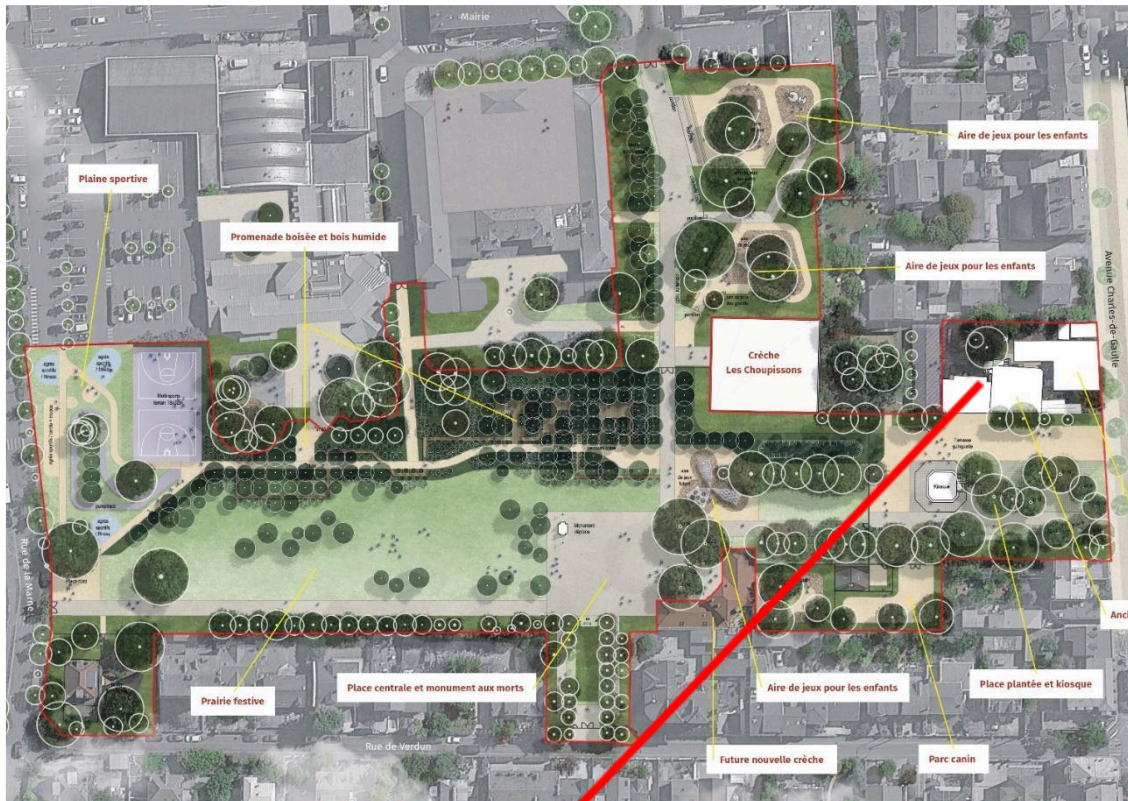
- Impossibilité du candidat d'accéder à l'immobilier classique. (2 points)
- Compréhension du contexte et des besoins du territoire : le projet présenté doit s'adresser aux habitants et aux usagers du quartier, s'intégrer dans des réseaux locaux, avoir un impact social, économique et culturel sur le quartier, etc. (2 points)
- Connaissance du monde de la restauration solidaire. Une expérience en la matière est un plus. (2 points)
- Capacité à aller chercher des occupants afin d'assurer une occupation riche et ouverte à toutes les activités autour de l'économie sociale et solidaire. (2 points)
- Démarche de développement durable déployée de manière générale par le porteur de projet, et déclinée, en particulier, au projet présenté. (2 points)

10 points sur la capacité technique humaine et la solidité financière

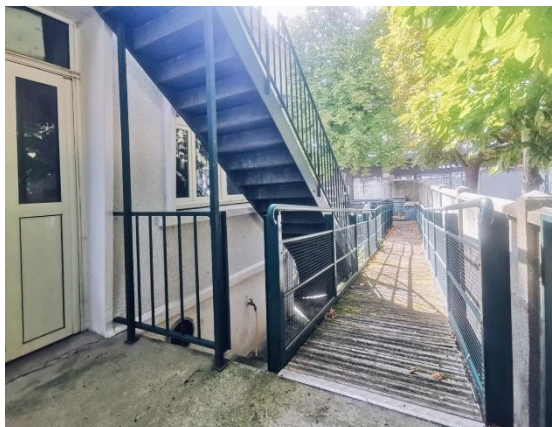
- Moyens en ressources humaines et modalités d'animation/gestion du lieu. (5 points)
- Proposition de modèle économique. (5 points)

ANNEXES

Plan de situation du site. Projet d'aménagement du parc Charles-de-Gaulle.



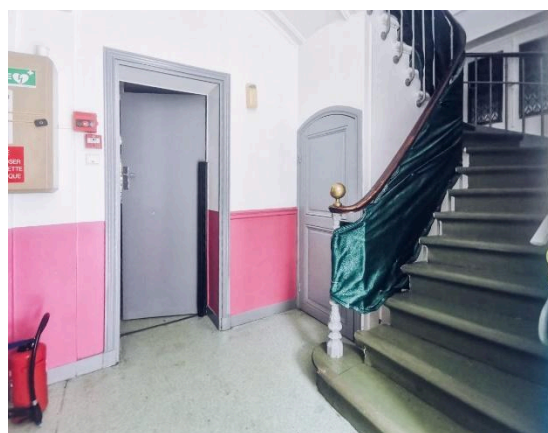
Vues du rez-de-chaussée (espace buvette/ restauration)



Vue extérieure accès côté rampe PMR



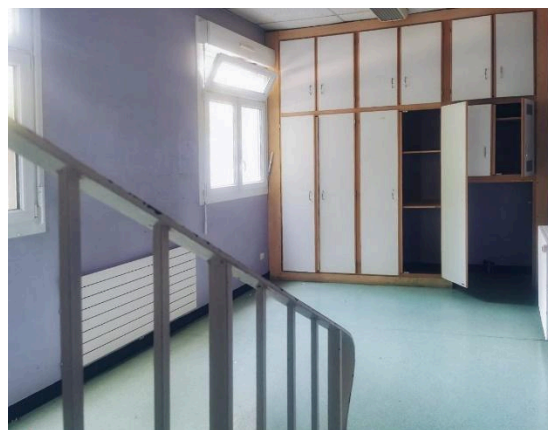
Hall d'entrée
Accès grande salle traversante



Hall d'entrée
Escalier vers le 1er étage



Salle rez-de-chaussée (restauration)



Salle rez-de-chaussée (restauration)
accessible par marches



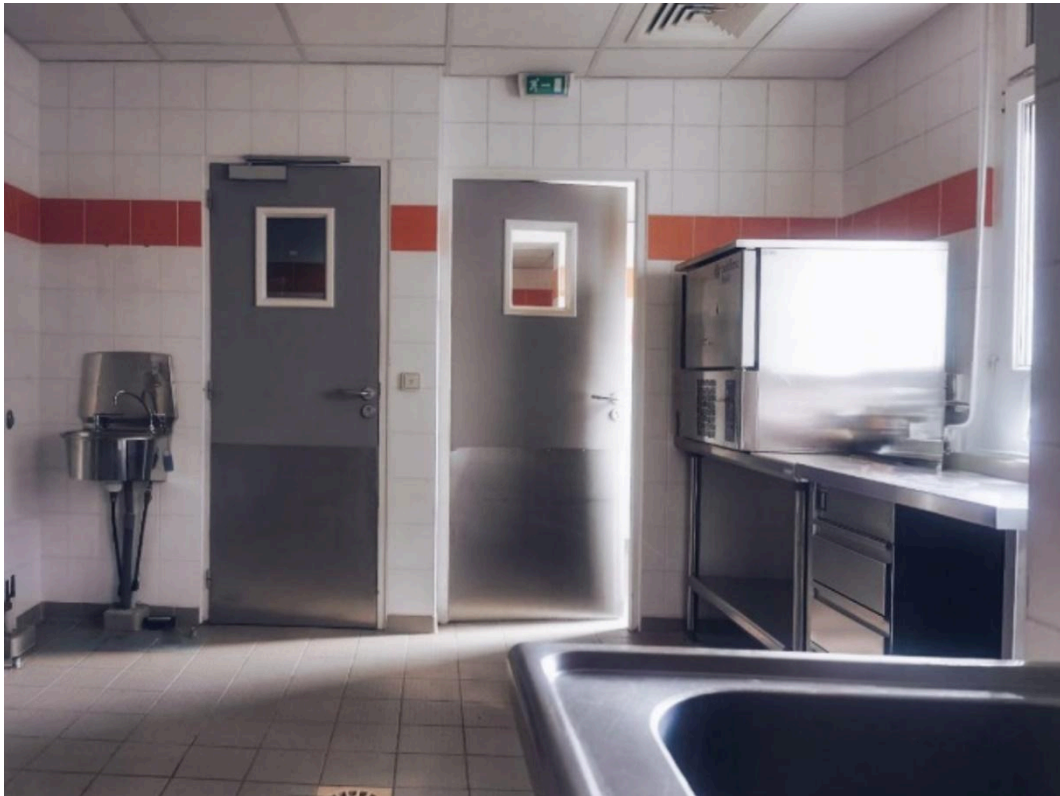
Grande salle de restauration traversante.



Grande salle traversante avec accès vers rampe PMR.



Cuisine (évier et équipement d'extraction).



Cuisine avec accès vers les vestiaires, l'espace de stockage et le local poubelle.

Vues du 1^{er} étage (espace de bureaux partagés)



Salle traversante avec accès terrasse.



Salle traversante avec point d'eau.



Pièce coworking avec vue terrasse.



Tisanerie / kitchenette.



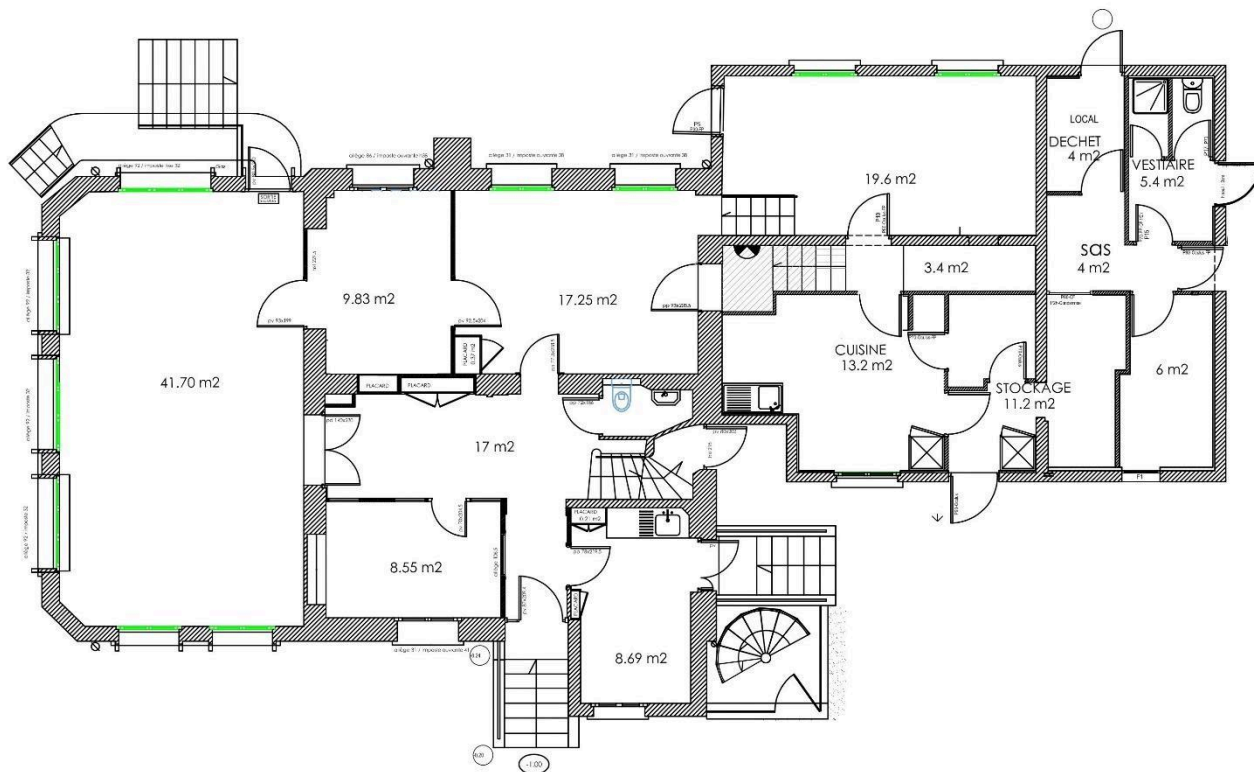
Vue sur la façade du bâtiment depuis la terrasse.



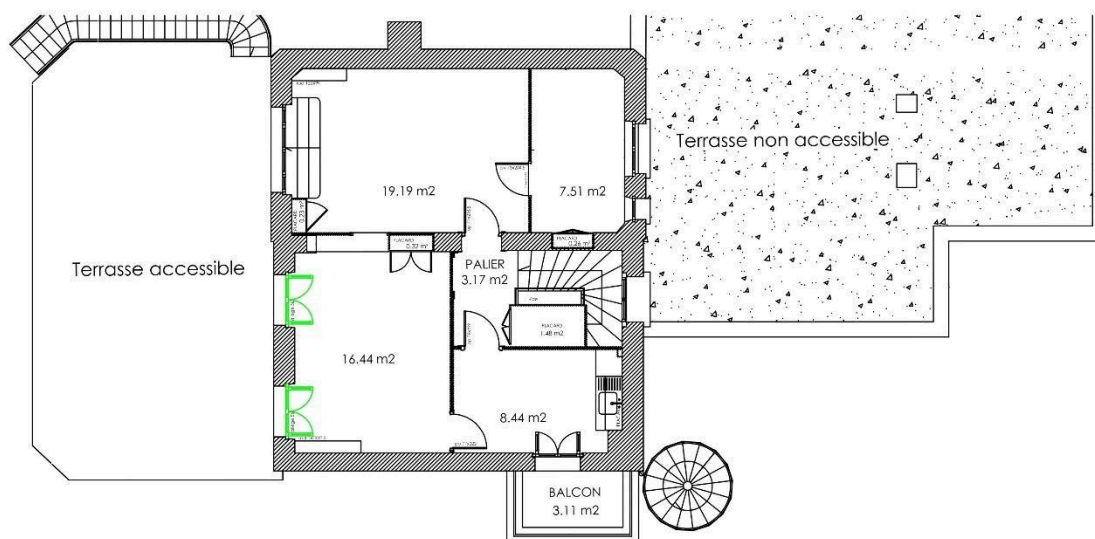
Vue sur la terrasse depuis la pièce coworking

PLANS DU BÂTIMENT

Rez-de-chaussée



R+1





VILLE DE
HOUILLES

Ville de Houilles
Direction du développement urbain
Septembre 2024