

Appel à manifestation d'intérêt

Projet à impact social ou utilité locale

Candidature : jusqu'au 30 septembre 2025
Disponible au : 2^{ème} trimestre 2026

Localisation : 14 rue de l'Epine Prolongée,
Bagnolet (Métro 3 Gallieni)

**Pour des entreprises de l'ESS, associations
ou plus grosses structures :**

2 plateaux aménageables de 400 et 455 m²

Loyer grandes surfaces :

à partir de 41 000 €/an HT HC

**Pour des artistes, des travailleur.euses, des
indépendants.es ou de petites structures :**

des petits locaux de 20 à 200 m²

Redevance petites surfaces :

en moyenne 26 €/m²/mois CC HT

LANCEZ UN PROJET À IMPACT À BAGNOLET !

Base Commune, une foncière solidaire.

Base Commune est une foncière solidaire qui lutte contre la dévitalisation urbaine et la spéculation en achetant des pieds d'immeuble pour y développer des activités à impact social ou local. Ces lieux mixtes, ouverts et accessibles, accueillent ESS, commerces indépendants, artisanat, culture, associations et services. Grâce à des loyers différenciés et décotés, Base Commune permet à ces activités de s'implanter durablement en ville.

C'est cette ambition là que Base Commune souhaite développer à Bagnolet avec l'acquisition d'un local au pied de la dalle de la Noue à Bagnolet.

Des locaux à destination des acteurs de l'économie sociale et solidaire, artistes et associations.

Base Commune propose à la location **des locaux** de 20 à 455 m². Ils sont situés dans la ville de Bagnolet, au coeur d'une résidence de logements, face à un grand parc et à 10 minutes du métro Gallieni. Ces locaux incarnent notre ambition d'**accueillir des activités contribuant à l'animation du quartier ou à impact social**.

Le projet, co-construit avec la Ville de Bagnolet, l'EPT Est Ensemble, la Sequano et les acteur·ices locaux·les, veillera à répondre aux attentes et besoins du quartier.



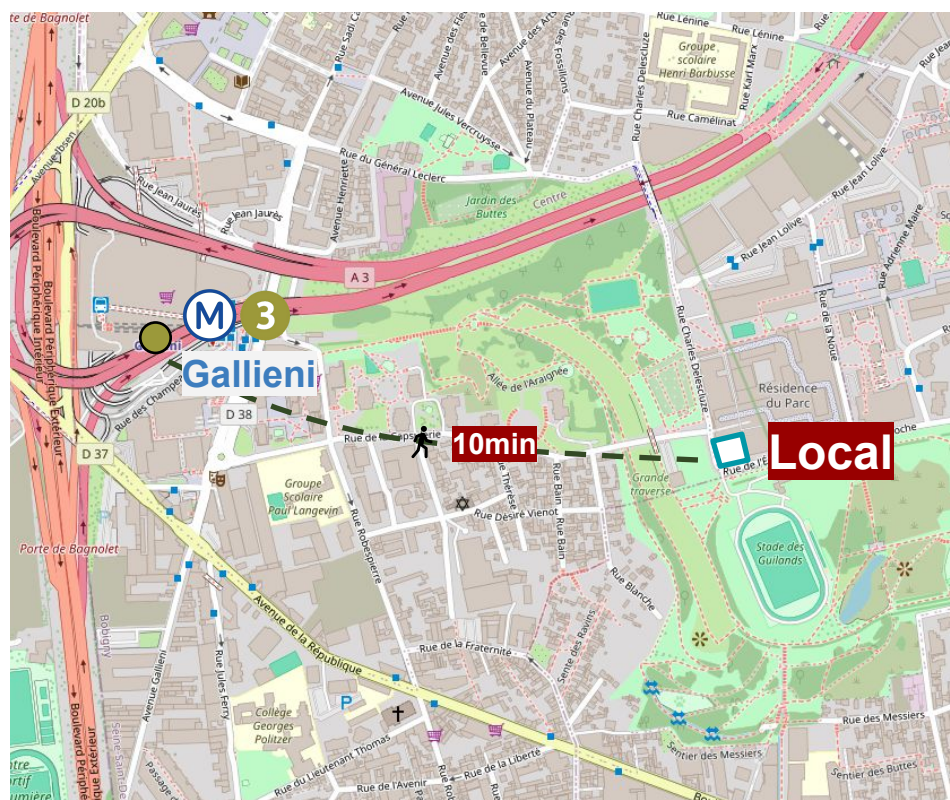
Activités possibles :

- Bureau ;
- Artisanat ;
- Atelier d'artiste ;
- Activités compatibles ERP.

UNE OPPORTUNITÉ À BAGNOLET

A quelques pas de la **station Gallieni** (ligne de métro 3), le local bénéficie d'un emplacement stratégique au coeur du quartier de La Noue, un secteur résidentiel dense actuellement en pleine transformation urbaine. On y trouve déjà des **infrastructures culturelles et sportives**, ainsi que des équipements commerciaux qui seront bientôt renforcés.

Le local est situé à proximité immédiate du **parc départemental Jean Moulin-les-Guilands**, véritable espace de respiration de 26 hectares. Ce parc offre non seulement des cheminements piétons et cyclables agréables qui permettent de rejoindre Montreuil, mais constitue également un lieu de vie central pour le quartier. Cet espace accueille régulièrement activités et animations locales.



UNE FORTE PRESENCE ASSOCIATIVE ET ESS

S'installer dans ce local, c'est intégrer un **écosystème associatif et ESS** particulièrement riche. On compte notamment :

- des tiers-lieux favorisant la convivialité, la solidarité et l'innovation locale (Le Sample, La Maison du Parc - Jacqueline Tamanini, Hyperlieu...)
- des associations sociales et culturelles, promouvant le développement local, solidaire et durable (Au Milieu, La Ressourcerie, Tapage Records...)

La Noue, et plus largement le territoire de Bagnolet foisonne d'initiatives locales. Cet environnement dynamique est **propice aux synergies et aux partenariats** entre les différents acteurs locaux, qu'ils soient associatifs, de l'ESS, artistes ou artisans...

2 lieux à proximité immédiate du local →

La **Cour Carrée** s'anime chaque été sous l'impulsion de l'association Au Milieu et propose des activités de réemploi et de valorisation de l'art et l'artisanat.

© La Cour Carrée, 2025



Un nouveau tiers-lieu convivial et ouvert sur l'extérieur s'installe dans la **Maison du Parc**, juste en face du local.



@ Seine Saint Denis

DES LOCAUX EXISTANTS

Description des locaux

Les locaux ont été occupés par le centre social Toffoletti du quartier de la Noue puis l'association Verdragon. Des travaux d'amélioration thermique sont prévus par Base Commune en amont de la mise à disposition.

Les locaux disponibles seront cloisonnés selon les besoins (petites surfaces ou plateaux aménageables).

L'entrée des locaux se fait soit par la rue de l'Épine prolongée soit par la rue Charles Delescluze où un espace livraison est prévu.

Infos techniques clés :

- Date de livraison : printemps 2026
- ERP : oui, rez-de-chaussée uniquement
- Hauteur sous plafond : 2m à 2,20m
- Chauffage : électrique (ou autre selon projet d'amélioration thermique)
- Gaines d'extraction pour restauration : non
- Accès livraison : oui, rez-de-chaussée
- Locaux cloisonnés



Le local Verredragon

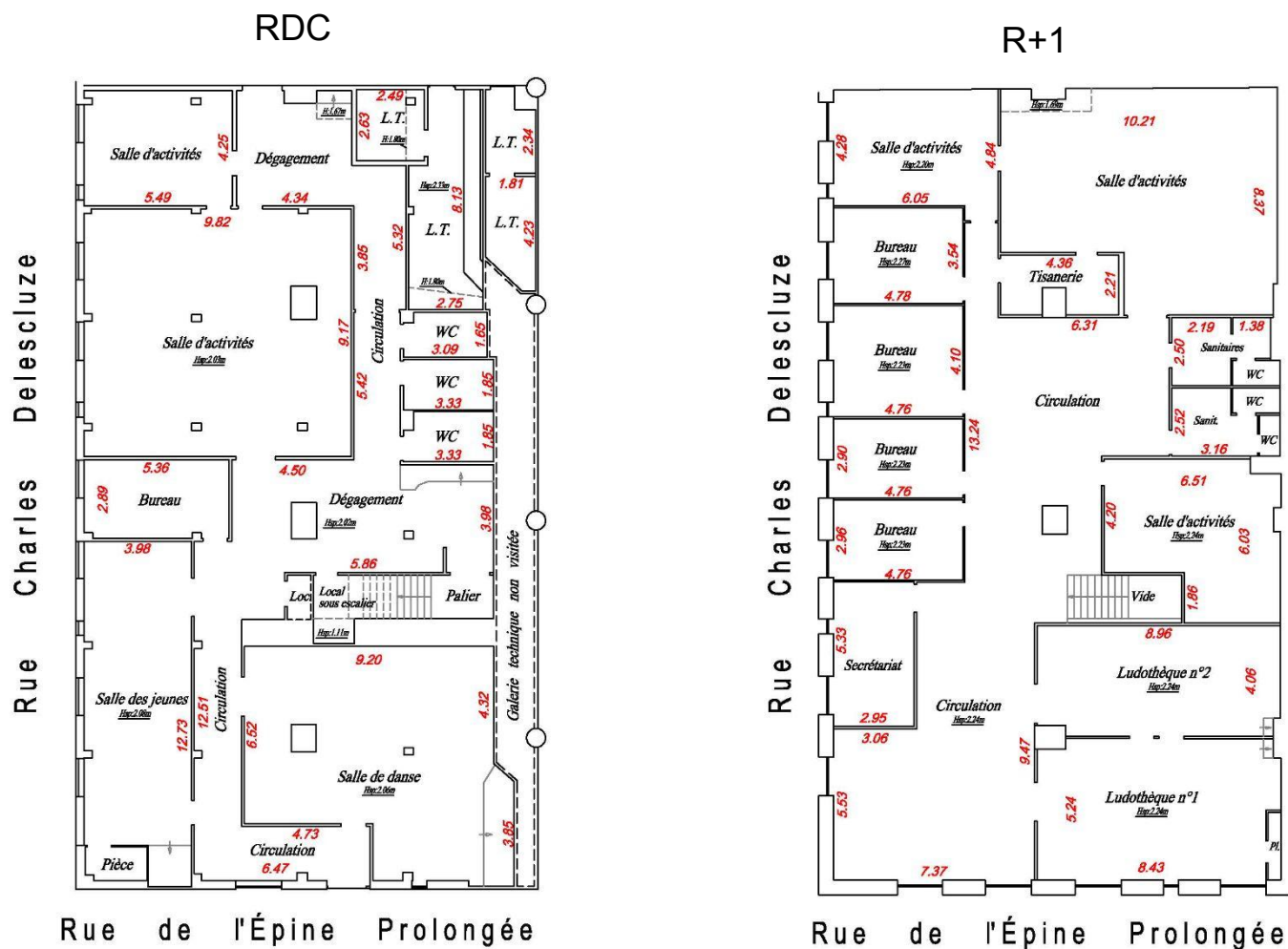


Ancien centre social Toffoletti

PHOTOS DES LOCAUX



PLAN DES LOCAUX



Les plans de cloisonnement présentés sont les cloisonnement existants. Le cloisonnement définitif pourra être adaptés aux porteurs de projets présents.

LES CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOCAL

Deux modalités d'occupations possibles en fonction des surfaces

Il s'agit d'un projet d'occupation pérenne, le local n'a pas vocation à changer d'activité dans le futur.

Occuper l'ensemble des plateaux

Les grands espaces disponibles sont des surfaces de 400 et 455 m². Ils comprennent les circulations, les espaces communs et les sanitaires. Le rez-de-chaussée de 400m² est accessible PMR et ERP, l'étage est non PMR. Il est possible de louer un seul ou les deux plateaux, les occupants signeront un bail commercial avec Base Commune.

Le Bail Commercial d'Utilité Sociale

Il s'agit d'un bail commercial classique 3-6-9 complété d'une convention qui définit des critères d'impact à respecter en contrepartie du loyer réduit. Ces critères, quantitatifs et qualitatifs sont rangés en différentes catégories comme l'activité du candidat, son ancrage local, son impact économique et social, sa contribution au rayonnement et dynamisme du territoire...

Louer une petite surface

Les locaux peuvent être divisés et loués en petites surfaces de 20 à 200m². Un gestionnaire de site sera mis en place à temps partiel et aura comme mission la gestion technique et administrative ainsi que l'animation des lieux.

Redevance

La redevance est due mensuellement en contrepartie d'une prestation de service, à savoir la location d'un espace de travail (bureau ou atelier) avec un accès aux espaces communs et sanitaires. Cette redevance comprend l'ensemble des charges de copropriété et de fonctionnement ainsi que la taxe foncière et la taxe de bureaux d'île de France.

Durée du contrat de location : 1 an renouvelable

LES CONDITIONS DE LOCATION DU LOCAL

Deux modalités d'occupations possibles en fonction des surfaces

Il s'agit d'un projet d'occupation pérenne, le local n'a pas vocation à changer d'activité dans le futur.

Conditions de location des grands plateaux	
Contractualisation	Bail Commercial d'Utilité Locale
Durée	3/6/9 ans renouvelables
Loyer annuel (hors taxes, hors charges)	Local RDC : 41 000 € HT HC Local R+1 : 50 050 € HT HC
Charges	L'ensemble des charges sont facturées aux occupants (taxe foncière, assurances, charges de copropriété, taxe des bureaux...) Montant indicatifs des charges et taxes sur la base des années passées : 63 000 €/an (RDC et R+1)
Droits d'entrée	Aucun droit d'entrée à prévoir

Conditions de location des petits bureaux	
Contractualisation	Prestation de service
Durée	1 an renouvelable
Redevances (charges comprises hors TVA)	Espaces au RDC : entre 25,8 et 28,3 €/m ² /mois cc Espaces au R+1 : entre 23,1 et 27,7 €/m ² /mois cc
Charges comprises	charges de copropriété, électricité, chauffage, taxe de bureau, taxe foncière
Droits d'entrée	Aucun droit d'entrée à prévoir

CALENDRIER ET CRITÈRES DE SÉLECTION

	CALENDRIER	DOCUMENTS A FOURNIR
Phase 1 Manifester son intérêt	Avant mercredi 30 septembre 2025	<ul style="list-style-type: none">• Présentation du projet• Pièces administratives• Remplir la fiche d'informations
Visites des locaux	Mi-septembre 2025	
Phase 2 Confirmation d'intérêt	15 octobre 2025	<ul style="list-style-type: none">• dossier complet (présentation du projet, éléments financiers du projets)

- Les candidatures se font via la plateforme Plateau Urbain avant le **30 septembre 2025 à 23h59**. À ce stade de la candidature, un Kbis et la pièce d'identité du représentant légal seront demandés. Des éléments complémentaires, notamment un modèle économique, seront attendus ultérieurement.
- Les candidats préciseront dans leurs réponses la surface souhaitée et toute autre spécificité technique liée à leur activité.
- L'entrée dans le local se fera à la livraison au **deuxième trimestre 2026**, avec un paiement simultané de la première redevance.

Critères de sélection :

- Utilité locale ou impact social du projet
- Gouvernance et structuration (association, entreprise ESS, artiste indépendant, coopérative...)
- Ouverture des activités sur le quartier (accueil du public, animation, projet social...)
- Solidité financière du porteur de projet

Les projets présentant une ou plusieurs de ces caractéristiques seront analysés en priorité.

QUI FAIT QUOI ?



Base Commune, foncière de rez-de-chaussée à impact social, portée par Plateau Urbain et le Sens de la Ville, est propriétaire du local et le loue à destination d'acteur·ices à impact social et utilité locale

**BAILLEUR DU LOCAL
EN 2026**



Plateau Urbain est une coopérative d'immobilier solidaire et d'urbanisme transitoire qui opère dans les grandes métropoles françaises. Elle propose de redonner une utilité aux lieux inoccupés en les mettant à disposition de structures du champ culturel, social et de la transition écologique ne pouvant pas accéder au marché immobilier classique.

**ACCOMPAGNEMENT À LA
COMMERCIALISATION ET
GESTION**

Cet appel à candidatures est proposé via la plateforme de Plateau Urbain, fondateur de Base Commune avec le Sens de la Ville. SCOP. Plateau Urbain - Société coopérative d'intérêt collectif Sarl à capital variable 16, Boulevard Saint Germain CS 70514 75237 Paris cedex 05. Carte professionnelle CPI 7501 2019 000 041 003 - NUI 803 939 115 délivrée par la CCI Ile-de-France. Transaction sur immeubles et fonds de commerce - Gestion immobilière / Réception des fonds : Ne peut recevoir de fonds.

CONTACTS

Candidature à : unlocal@basecommune.com
Tel : 01.89.70.87.57



Bertrand Doucet,
directeur des
opérations



Laurent Bollia, chargé
d'opérations

Suivez-nous sur instagram, linkedin : @BaseCommune