

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

CAFÉ SOLIDAIRE



Local d'activité en rez-de-chaussée
Place Lucie Aubrac – Lot G3 – Bagneux (92)

DOSSIER DE PRÉSENTATION

Limite des remises des candidatures : 30 Janvier 2026

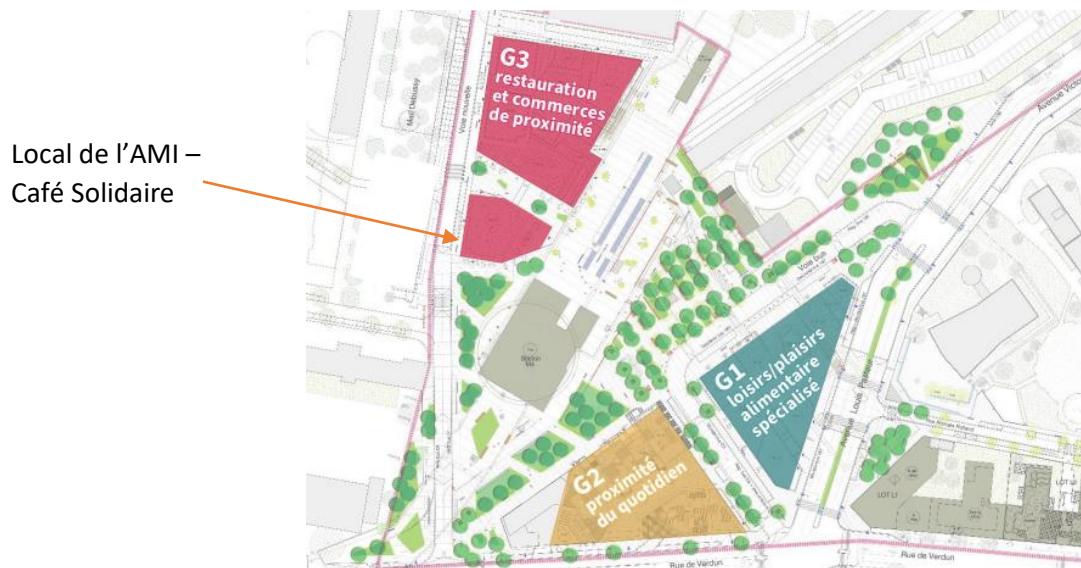
Contexte de l'AMI – Projet urbain de la ZAC des Musiciens et ZAC Victor Hugo à Bagneux (92)

Transformation du quartier Nord – Lucie Aubrac

Avec l'arrivée de deux lignes de métro (lignes 4 et 15) et deux projets urbains d'envergure (ZAC Victor Hugo et ZAC des Musiciens), le Quartier Nord de Bagneux est en pleine mutation, déployant une **programmation dense**. Seront livrés à horizon 2030, environ 2500 logements (accession à la propriété et locatif social), **130 000m² de bureaux, 15 000 m² de Rez-de-Chaussée actifs (commerces et ESS)** Symbole de cette mutation, la place Lucie Aubrac d'une superficie de 13 000m², piétonne et intermodale, est pensé comme un pivot urbain. Ce nouveau lieu de vie accueillera des terrasses et des commerces, des espaces de détente ou pour accueillir des événements.

La place Lucie Aubrac est entourée de **3 ensembles immobiliers mixtes** (G1/G2/G3) intégrant des logements, des commerces, des équipements publics, des acteurs locaux ou issus de l'ESS et un pôle médical.

Au sein de l'ilot G3, la commune a souhaité la **mise en place d'un café solidaire** en RDC, complétant ainsi la programmation du socle intégrant un **équipement polyvalent municipal** (studio de musique et Centre social et culturel), des commerces, une salle de sport et un pôle médical.



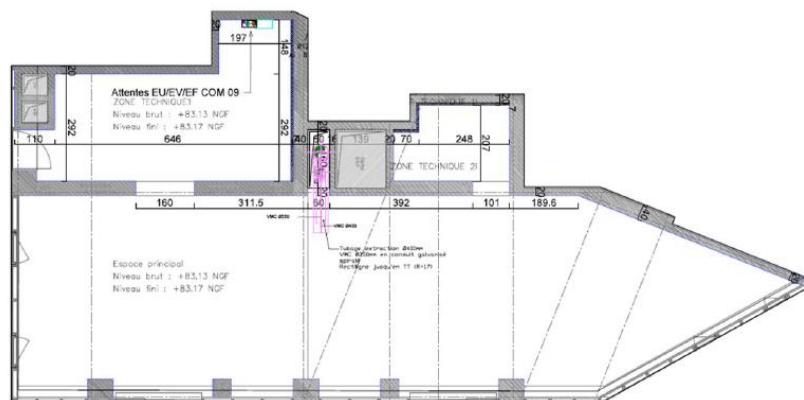
Les objectifs de ce café solidaire

- Créer un lieu d'accueil ouvert à tous, favorisant la mixité sociale et générationnelle
- Proposer une **offre de restauration/boisson abordable et de qualité ainsi qu'un espace de diffusion culturelle** (concerts, expositions...) en lien avec les structures culturelles du territoire et notamment celles situées dans l'équipement polyvalent
- Concevoir ce lieu comme une **vitrine de l'identité balnéolaise** sur la place des métros en valorisant l'image d'une ville solidaire et engagée
- **Faciliter l'insertion professionnelle de Balnéolais.es** dit.e.s « fragiles » (jeunes, personnes en situation de handicap, chômeurs de longue durée, bénéficiaire du RSA...) et favoriser l'engagement des habitants et des associations locale dans l'animation du lieu avec comme vocation de renouer le lien social.
- Contribuer au développement durable et à l'économie circulaire

Descriptif du local identifié

Caractéristiques du local

- Localisation :** Situé sur la Place Lucie Aubrac le local se trouve au pied de la ligne de métro M4 – au rez-de-chaussée de l'immeuble G3, desservi par une station Vélib' et 3 lignes de bus (188, 388, 162). Le bâtiment G3 est en construction et sera achevé au début de l'année 2026. Dans cet immeuble, se trouve également le nouvel équipement Polyvalent qui comporte le nouveau Centre Social et Culturel Jacques Prévert ainsi que les locaux de la Chaufferie (studio de musique municipal).
- Surface du local :** 130 m²
- Plan du local :**



Visite des locaux

Une visite des locaux sera organisée en décembre 2025.

Etat des lieux

Le local sera livré brut. Cet espace répond aux normes exigées pour les établissements recevant du public (ERP) et des travailleurs (ERT).

Conditions d'éligibilité

Profil recherché / porteurs de projets éligibles

- Associations, coopératives, structures de l'économie sociale et solidaire (ESS) ou porteurs individuels avec une expérience dans la gestion d'un café solidaire ou lieu d'animation sociale.
- Capacité à assurer la gestion administrative, financière et opérationnelle du café.
- Projet à but non lucratif ou à forte dimension sociale et solidaire.
- Volonté de coopérer avec la municipalité et les acteurs locaux.

Les activités attendues au sein du café solidaire

1. Une structure solidaire et vectrice de lien social

Dans le contexte balnéolais, le terme « solidaire » accolé à celui de café doit s'entendre sous deux aspects :

- Un café solidaire avec les habitant.e.s usager.e.s :** une structure qui propose des produits de qualité avec des tarifs attractifs et maîtrisés afin d'être accessible au plus grand nombre au sein d'un quartier mixte

- **Un café solidaire dans son organisation interne** : un employeur qui recrute des profils locaux en particulier les personnes les plus éloignées de l'emploi (jeunes, chômeurs de longue durée, bénéficiaire du RSA...) et qui offre des conditions de travail confortables (horaires et salaires convenable...) en utilisant les aides de l'Etat sur l'insertion.

Cette double signification donnée au mot solidaire entend aboutir à **créer du lien social** dans un quartier qui **devra accueillir de nouveaux habitants tout en préservant les anciens**. De fait, la place Lucie Aubrac se situe à la jonction de deux quartiers différents. D'un côté la **ZAC des Musiciens, quartier d'habitat social inscrit dans la Politique de la Ville** et accueillant des habitant.e.s « historiques » bien qu'en mutation (553 logements sociaux réhabilités, 600 logements à construire). De l'autre, la **ZAC Victor Hugo quartier mixte accueillant de nouveaux Balnéolais** attirés par le développement de la ville. Il est donc nécessaire de proposer des lieux permettant la rencontre et les échanges entre ces populations.

2. Un établissement de restauration

Sur le volet restauration, le café solidaire proposera :

- **Une offre de restauration simple et répondant à divers critères de qualité** : alimentation biologique, circuits courts, produits frais... Est donc attendue une carte simple mais renouvelée régulièrement (plat/menu du jour, produits de saison...)
- **Une offre de boissons** non alcoolisées et alcoolisées (< 18 degrés). La proximité du collège Joliot-Curie **ne permet pas l'obtention d'une licence IV**.

Ces **offres devront être accessibles au plus grand nombre** tout en permettant un fonctionnement autonome de la structure **assurant ainsi une grande part de son financement**.

3. Un lieu de diffusion culturelle

Le café solidaire constituera également un lieu de diffusion culturelle proposant une programmation variée en valorisant les différentes formes artistiques : musique, art pictural... Elle mettra particulièrement en avant les artistes locaux au cours d'évènement conviviaux.

Cette programmation **s'appuiera et s'articulera nécessairement avec celles des studios de musique de la Chaufferie et du Centre Social et Culturel Jacques Prévert tout comme d'autres structures culturelles de la Ville** : Théâtre Victor Hugo, Fondation Fiminco.... Elle mettra l'accent sur des **animations musicales en lien avec l'identité du quartier** – Cité des musiciens - mais plus globalement **sur le spectacle vivant en proposant une « scène ouverte »** pour le stand up, le théâtre ou toutes disciplines peu représentées à Bagneux.

Conditions financières

Type de contractualisation

Vallée Sud Développement (VSD) est le propriétaire des coques commerciales et **propose un bail commercial de 9 ans** à l'occupant afin de lui permettre de développer progressivement le projet.

Redevance

Vallée Sud Développement s'engage à proposer ce local en coque brute à aménager, à la location à prix réduit de 192 HT HC/m² annuel (soit un loyer annuel de 24.960 € HT HC)

Afin d'accompagner le futur locataire, Vallée Sud Développement offre une franchise de loyer de 4 mois et propose un loyer progressif, à savoir :

En année 1 : 175 € HT HC/m² /an (soit un loyer annuel de 22.750 € HT HC)

En année 2 : 185 € HT HC/m² /an (soit un loyer annuel de 24.050 € HT HC)

En année 3 (loyer cible) : 192 € HT HC/m²/an (soit un loyer annuel de 24.960 € HT HC)

Dépôt de garantie : 3 mois de loyer cible à verser à la signature du bail

Frais supplémentaires à la charge du locataire

En supplément du loyer, plusieurs éléments seront à la charge directe de l'occupant·e :

- l'assurance locataire
- les charges de fluides (eau, électricité, chauffage)
- l'abonnement éventuel aux services de téléphonie/Internet
- les taxes et impôts afférents à son activité
- les frais d'entretien courant (ménage...).

Modalités de candidature et de sélection

Modalité de candidature

Les candidat.e.s intéressé.e.s sont invités à envoyer leur dossier de candidature à l'adresse suivante : citoyennete@mairie-bagneux.fr et commerces@mairie-bagneux.fr.

Les dossiers de candidature peuvent également être déposés au **service Citoyenneté de la Mairie de Bagneux** (57, avenue Henri Ravera) ou à la **Maison des projets** – 16, rue de Verdun 92220 Bagneux.

Date limite : 30 janvier 2026

Pour toute question préalable, vous pouvez envoyer un mail à : lisa.cimino@mairie-bagneux.fr / florence.fourrier@mairie-bagneux.fr

Sélection des occupants

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 Bagneux (élu.e.s et services)
- l'aménageur SADEV 94 et ses partenaires dans le projet urbain de la ZAC des Musiciens et Victor Hugo
- Vallée Sud Développement

Les candidat.e.s seront informés des suites données à leur dossier à l'issue de cette Commission qui se tiendra en février 2026.

Les dossiers seront examinés sur la base des éléments suivants :

1. **Pertinence et clarté du projet** : cohérence avec les objectifs du café solidaire, originalité dans la proposition et du concept (activités, ateliers, programmation...).
2. **Impact social et environnemental** : contribution à la cohésion sociale dans le quartier Nord (mixité, inclusion, intergénérationnel), engagement environnemental (produits locaux/bio, réduction des déchets...)
3. **Faisabilité et viabilité économique** : expérience de la structure et niveau de maturité du projet envisagé, modèle économique solide (sources de financements diversifiées), faisabilité technique, plan prévisionnel clair (charges, recettes), capacité à assurer la pérennité...
4. **Capacité du porteur de projet** : expérience et compétences en gestion d'établissement, d'animation ou restauration, équipe de bénévoles et/ou salariés identifiés, partenariats locaux identifiés...

Calendrier

- **1^{er} décembre 2025** : Lancement de l'AMI
- **30 janvier 2026** : Clôture de l'AMI, étude des candidatures
- **Janvier 2026** : Livraison du café solidaire
- **Février 2026** : jury de sélection et sélection du porteur de projet adéquate
- **Février à juin 2026** : Signature du bail, travaux et installation dans les locaux
- **Septembre 2026** : Inauguration du café solidaire