



APPEL A PROJET

**Animation et gestion d'un espace de coworking
à l'Espace Gare et Services de Haguenau**

Date et heure limite de remise des offres :

17 avril 2020 à 12h00

Table des matières

1.	Contexte	3
2.	Objet et objectifs de l'appel à projet.....	3
2.1.	L'aménagement du lieu.....	4
2.2.	La gestion de l'espace de travail.....	4
2.3.	La prospection, la sélection et l'accompagnement des utilisateurs	5
2.4.	L'animation.....	5
2.5.	La promotion, la communication et le rayonnement de l'espace de coworking.....	6
3.	Lieux d'exécution de la prestation	6
3.1.	Localisation.....	6
3.2.	Description des locaux.....	6
3.3.	Engagement contractuel	7
4.	Acteurs éligibles.....	7
5.	Modalités financières	8
5.1.	Fixation des loyers	8
5.2.	Facturation des charges	8
5.3.	Consommations de fluides	8
5.4.	Dépenses d'investissement et de fonctionnement.....	8
5.5.	Réseaux	8
5.6.	Assurances.....	9
5.7.	Impôts, taxes et contributions	9
6.	Rétroplanning.....	9
7.	Contenu de l'offre remise par le candidat	9
8.	Modalités et critères de sélection des offres.....	10
9.	Déposer un dossier de candidature	10
10.	Renseignements complémentaires.....	11
11.	Annexes : plans des locaux.....	11

1. Contexte

L'émergence des technologies numériques et le développement de l'économie immatérielle ont profondément modifié l'exercice du travail, rendu aujourd'hui possible en tous lieux et à tout moment.

Le développement de ces nouvelles formes d'organisation du travail s'accompagne de la création de nouveaux espaces à mi-chemin entre le bureau et le domicile qui apparaissent comme des opportunités pour les entreprises, les salariés mais également pour les territoires et leurs habitants.

Offrant des solutions d'hébergement flexibles, le plus souvent « à la carte », et des lieux d'échanges susceptibles de créer de nouvelles opportunités d'affaires, les tiers-lieux permettent aux actifs de travailler à distance, à proximité de leur domicile, dans des lieux aussi bien équipés et aménagés que l'entreprise en plus de répondre également aux besoins de travailleurs indépendants, nomades ou de TPE en quête d'échanges. Ils deviennent ainsi un enjeu d'attractivité pour les territoires.

Forte de la dynamique de son tissu économique, porté par une industrie prépondérante et innovante, et de son positionnement géographique à mi-chemin des pôles de Strasbourg et Karlsruhe, l'agglomération haguénovienne présente toutes les caractéristiques sociologiques et économiques favorables au développement de tiers lieux. A ce titre, plusieurs initiatives privées ou publiques ont vu le jour ou sont en phase de définition : espaces de coworking, fablab, incubateur.

Toutefois, il apparaît qu'une part significative des demandes en matière d'espaces mixtes, flexibles et modulables, combinant espaces ouverts, bureaux et salles de réunion, ne sont pas satisfaites, faute de solutions adaptées.

Aussi, dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) souhaite renforcer et compléter l'offre existante en impulsant la création d'un espace de coworking mixte sur son territoire à l'emplacement stratégique du nouvel Espace Gare et Services (EGS) de Haguenau. Premier acte du développement tertiaire d'un quartier en devenir (10 000 m² tertiaires envisagés à terme), ce bâtiment bénéficiera d'un effet vitrine profitable à la création d'un lieu alternatif.

2. Objet et objectifs de l'appel à projet

La CAH souhaite soutenir la création et l'animation d'un espace de coworking au cœur de l'Espace Gare et Service de Haguenau, profitant ainsi de la proximité immédiate du pôle d'échange multimodal (gares ferroviaire et routière, transports urbains, location de vélos) et du centre-ville, garantissant une accessibilité optimale et une facilité d'accès à tous les commerces et services.

Le projet vise à répondre à plusieurs enjeux :

- Accompagner l'évolution des modes de vie et favoriser les nouveaux modes de travail basés sur les interactions entre différents publics et les collaborations croisées
- Développer une culture de l'innovation partagée par l'ensemble des acteurs du territoire
- Renforcer l'attractivité du territoire vis-à-vis notamment d'un public de cadres, d'ingénieurs, d'étudiants
- Mettre en réseau les talents et acteurs territoriaux autour d'initiatives communes (ateliers, conférences, formations...)
- Compléter l'offre existante en matière de tiers-lieux.

Pour ce faire, le futur espace de coworking devra être :

- Un espace de travail accessible au plus grand nombre
- Un espace de travail mixte et ouvert à toutes types de profils (travailleurs indépendants, télétravailleurs, entrepreneurs, auto-entrepreneurs, salariés, étudiants, organismes de formation...) et à tous types de secteurs d'activité
- Un lieu ouvert, vivant et convivial agrémenté d'un ensemble de services et d'animations.

Afin de répondre à l'ensemble de ces objectifs, le lauréat du présent appel à projet sera reconnu en tant que gestionnaire du lieu et devra assurer les missions principales décrites ci-après.

2.1. L'aménagement du lieu

L'espace de coworking occupera le niveau n+2 de l'EGS dans sa totalité, soit environ 250 m² de surface utile. Une partie du niveau n+1, soit environ 150 m² de surface utile, pourra également être intégrée au projet, immédiatement ou ultérieurement en vue d'une montée en puissance du service. Le candidat présentera et argumentera sa position dans son projet.

Les aménagements de second œuvre (cloisonnement notamment) seront réalisés par la collectivité en lien avec le candidat retenu qui pourra émettre des propositions d'aménagement dans son projet. Celles-ci devront intégrer autant que possible des notions de modularité et de réversibilité des espaces en cas d'évolution de l'offre ou de la demande, ou en cas de changement d'usage futur. Les arbitrages finaux quant aux choix définitifs des aménagements seront rendus par la collectivité.

L'aménagement d'un lieu de convivialité commun de type coin repas/tisanerie sera pris en charge par la collectivité sur la base de propositions faites par le candidat. Cet espace aura une vocation mixte et pourra également tenir lieu d'espace de réunion ou de travail.

L'ensemble des équipements, informatiques et mobiliers notamment, ainsi que les opérations de décoration seront à la charge du gestionnaire.

En matière de réseau informatique et de connectique, le candidat devra présenter dans son offre les solutions envisagées et préciser la nature de ses besoins afin d'en vérifier l'adéquation avec les possibilités du bâtiment. L'installation, l'exploitation, la maintenance et les responsabilités liés à ces équipements resteront toutefois à la charge du gestionnaire.

Le lieu devra être agencé de manière conviviale, chaleureuse et confortable pour accueillir les futurs occupants. Les espaces de travail devront répondre à des attentes multiples. L'utilisateur doit pouvoir s'isoler pour travailler en toute quiétude, mais il doit également pouvoir partager des espaces avec d'autres professionnels.

2.2. La gestion de l'espace de travail

Le candidat est invité à proposer une méthode de gestion, une tarification et une organisation souples qui tiendront compte des activités suivantes :

- Profil sédentaire, sur une durée d'hébergement longue qui ne pourra pas dépasser un an, une durée supérieure pourra éventuellement être envisagée en fonction des arguments présentés par le gestionnaire

- Profil intermédiaire, avec la location d'un espace professionnel à la carte, pour une fréquentation régulière de quelques heures à quelques jours par semaine permettant de briser l'isolement de l'entrepreneur ou du travailleur, d'accéder à des services et à un environnement professionnel
- Profil nomade, pour un accueil ponctuel, une réunion, un rendez-vous d'affaires, une visioconférence, ou une cession de formation sur le modèle des centres d'affaires.

Le candidat devra également veiller à l'élaboration d'un règlement intérieur qui fera partie intégrante des conventions d'occupation consenties aux utilisateurs du lieu. Il devra tenir compte des obligations réglementaires de sécurité (en matière de sécurité incendie, les effectifs sont limités à 35 personnes par plateau) mais également respecter le cadre légal des pratiques de l'Internet.

2.3. La prospection, la sélection et l'accompagnement des utilisateurs

Une fois le projet sélectionné, son porteur sera chargé de prospecter auprès des différents publics cibles susceptibles d'utiliser l'espace de coworking.

Le gestionnaire se chargera également de la sélection des utilisateurs afin de répondre aux objectifs du lieu.

Il assurera le bon fonctionnement du lieu en accompagnant au quotidien ses utilisateurs.

2.4. L'animation

D'une part, dans une logique d'enrichissement mutuel, l'organisation et le fonctionnement du lieu devront favoriser au mieux les échanges entre utilisateurs, soit lors des rencontres dans les espaces communs, soit lors d'échanges spécifiques à définir par le candidat.

Le candidat est également invité à préciser son approche de l'ambiance qu'il pressent pour cet espace et de son rôle pour la maintenir, afin de créer et d'identifier un « esprit du lieu ». A ce titre, les utilisateurs pourront être impliqués concrètement dans l'animation de la vie quotidienne de l'espace de coworking.

D'autre part, le lieu se doit également d'être un espace de partage de l'information, de vulgarisation, de collaboration, de diffusion des savoir et des techniques à l'échelle de tout le territoire intercommunal. Aussi, des moments de rencontre et d'échange seront à prévoir et à organiser par le gestionnaire entre les utilisateurs du lieu, les structures similaires, les services de l'intercommunalité et les acteurs économiques au sens large présents sur l'agglomération de Haguenau.

Le candidat pourra faire des propositions de calendrier ou présenter des exemples de manifestations (en matière de sécurité incendie, les effectifs sont limités à 35 personnes par plateau) allant dans ce sens.

2.5. La promotion, la communication et le rayonnement de l'espace de coworking

En ce qui concerne les aspects liés à la communication, le candidat doit être en mesure de proposer et de mettre en œuvre des actions liées à l'information et à la promotion du lieu et de ses utilisateurs par tout moyen qu'il précisera.

3. Lieux d'exécution de la prestation

3.1. Localisation

La prestation sera effectuée dans les locaux du nouvel Espace Gare et Services de Haguenau, place Désiré Brumpt, en cours de construction en lieu et place de l'ancienne gare ferroviaire. Accessible et fonctionnel, le bâtiment représente le véritable cœur du Pôle d'Echanges Multimodal de Haguenau destiné à créer une interconnexion entre les quartiers et les modes de transport à proximité immédiate du centre-ville.

Au sein de la nouvelle gare, l'EGS optimise l'information et les déplacements en centralisant tous les services en lien avec les transports. Il constitue ainsi une véritable porte d'entrée dans la ville, incarnant une cité moderne, dotée de nombreux services aux voyageurs et aux personnes.



3.2. Description des locaux

Dans un bâtiment de quatre niveaux, les locaux dédiés à l'espace de coworking seront composés d'un plateau de 258 m² de surface utile situé au deuxième étage. Il pourra être envisagé une extension du

lieu au premier étage sur un plateau d'environ 125 m² de surface utile. Le cas échéant, le candidat argumentera et précisera le calendrier dans son projet.

Les plateaux sont livrés avec plancher technique, éclairage réglementaire et cloisonnements. Ils comprennent des sanitaires ainsi que des locaux d'entretien dédiés. L'aménagement d'un lieu de convivialité commun de type coin repas/tisanerie pouvant également tenir lieu d'espace de réunion ou de travail sera pris en charge par la collectivité sur la base de propositions faites par le candidat. Tout autre aménagement et équipement reste à la charge du gestionnaire.

Les locaux sont classés en Etablissements Recevant du Public (ERP) de 5^{ème} catégorie.

Un plan est joint en annexe.

3.3. Engagement contractuel

Sur la base du projet qu'il aura décrit dans son dossier de candidature, le prestataire retenu signera avec la Communauté d'Agglomération de Haguenau un contrat de location pour l'occupation de cet espace, d'une durée de trois ans.

Le gestionnaire uniquement réalisera, avec la Direction de la Construction et du Patrimoine de la CAH, un état des lieux d'entrée et de sortie.

4. Acteurs éligibles

Le présent appel à projet est ouvert à tous types de structures et de modèles économiques qui veilleront à assurer une complémentarité avec les différents lieux similaires existants (espaces de coworking, fablab, incubateur...) ainsi qu'une intégration locale. La constitution de partenariats avec des organisations publiques et/ou privées représentera un atout.

Plus précisément, la CAH sera attentive aux porteurs de projets qui montreront la volonté de :

- Travailler avec les acteurs du territoire concernés par le projet,
- Associer les usagers et acteurs concernés dans la vie du lieu,
- Proposer des services accessibles au plus grand nombre et garantissant la diversité des utilisateurs,
- Développer un modèle économique pérenne qui sera en mesure de fonctionner correctement tout en acquittant le loyer déterminé,
- Contribuer à la dynamique de l'économie locale via la mise en place de collaborations et de partenariats,
- Chercher la complémentarité avec les structures locales existantes et éviter la mise en concurrence.

5. Modalités financières

5.1. Fixation des loyers

L'occupation des locaux sera consentie en contrepartie du versement d'un loyer.

Le montant annuel est estimé comme suit :

- Un loyer au mètre carré à proposer par le candidat en accord avec son modèle économique. Celui-ci pourra être évolutif sur la durée du contrat de location afin d'amortir les charges de démarrage de l'activité
- Les charges portant sur la maintenance du bâtiment.

5.2. Facturation des charges

Les charges sont déterminées au vu des montants constatés par la CAH, liées à la copropriété, aux impôts et taxes le cas échéant, aux consommations effectives dans les parties communes. Elles seront facturées au gestionnaire au prorata des mètres carrés occupés.

5.3. Consommations de fluides

Chaque étage dispose de compteurs ou sous-compteurs. Les consommations sont facturées aux locataires selon les relevés correspondant à chaque lot, l'entretien et les charges communes liées aux fluides au prorata des consommations. Le règlement des fluides sera détaillé dans la convention et/ou le bail de location.

5.4. Dépenses d'investissement et de fonctionnement

Le gestionnaire fera son affaire de l'ensemble des dépenses d'investissement évoquées ci-avant et de fonctionnement nécessaires à l'exploitation de son activité, à savoir :

- Les mobiliers et équipements
- L'équipement informatique
- L'entretien et les réparations nécessaires au maintien des locaux en exploitation, y compris le respect des règles de sécurité actuelles ou à venir.

5.5. Réseaux

Le prestataire se chargera de contracter auprès des opérateurs de son choix, les abonnements téléphoniques et réseau Internet dont il assumera la charge. Le prestataire assurera la distribution filaire ou wifi en respectant les contraintes légales et les bonnes pratiques de sécurité vis-à-vis de ses utilisateurs.

5.6. Assurances

Le gestionnaire contractera toutes les assurances nécessaires à l'exercice de ses activités. Les attestations nécessaires seront fournies sur simple demande du propriétaire.

5.7. Impôts, taxes et contributions

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

6. Rétroplanning

16 mars 2020 : lancement de l'appel à projets

17 avril 2020 : clôture de l'appel à projets

15 mai 2020 : sélection du projet

Mi-mai à début juin 2020 : définition des termes du partenariat avec le lauréat

Objectif : mise en exploitation du lieu dans les meilleurs délais, au plus tard le 4 janvier 2021.

7. Contenu de l'offre remise par le candidat

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

La déclaration de candidature comprendra :

- Les coordonnées des personnes chargées de la mise en œuvre du projet
- Une fiche descriptive indiquant, pour le candidat et ses éventuels partenaires, la dénomination, la forme juridique, le siège social, la liste des dirigeants et/ou des personnes habilitées
- Les statuts de l'association, le cas échéant, ou un extrait K-bis du registre du commerce et des sociétés
- Tout document relatif à ses références professionnelles de nature à garantir sa capacité à assurer l'exploitation du lieu (CV, projets déjà mis en œuvre...)
- La déclaration que tous les renseignements fournis sont exacts.

En outre, chaque candidat présentera son projet de la façon la plus détaillée possible, comprenant notamment :

- La configuration et la distribution des locaux avec des propositions de schémas d'aménagement (bureaux fermés, open-space, salles de réunion, banque d'accueil, espaces de convivialité, coin repas...)

- Les modalités de fonctionnement : horaires, tarification, formules, prestations, présence sur site...
- Le mode de gestion, de gouvernance et d'animation du lieu : implication des utilisateurs, conception des offres, programmation (ateliers, formations, sessions d'information...)
- Les partenariats existants ou envisagés avec des structures publiques, associatives ou privées
- Le calendrier prévisionnel de réalisation
- Un chiffrage estimatif des mobiliers et équipements ainsi que la gamme des produits envisagés
- Un prévisionnel d'exploitation sur trois ans intégrant le plan d'investissement
- Une proposition de loyer pouvant être payé à la CAH dans le cadre de la location du local pendant une durée minimale de 3 ans.

8. Modalités et critères de sélection des offres

La CAH peut décider de demander aux candidats dont les offres sont incomplètes ou imprécises de fournir les éléments manquants dans un délai imparti. Ce délai est le même pour tous les candidats.

L'adéquation de l'offre à l'appel à projet sera appréciée selon les critères suivants :

- La cohérence du projet : solidité financière, cohérence économique
⇒ *Critère pondéré à 60 %*
- La conception, la gestion et l'animation de la vie quotidienne du lieu
⇒ *Critère pondéré à 25 %*
- L'expérience et la qualification du porteur de projet
⇒ *Critère pondéré à 15 %*

Un jury déterminera ensuite un classement des candidats sur dossier et en fonction des critères de sélection et des engagements du candidat exposés précédemment. Le jury se réserve également la possibilité d'auditionner un ou plusieurs candidats.

9. Déposer un dossier de candidature

Les dossiers de candidature seront à adresser jusqu'au **17 avril 2020 à 12h00** à la CAH. La transmission se fera prioritairement par voie électronique, de préférence au format pdf, à l'adresse suivante : celine.spitz@agglo-haguenau.fr. Un accusé de réception sera transmis par voie électronique au candidat.

Les candidatures pourront éventuellement être transmises sous pli par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remises directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Communauté d'Agglomération de Haguenau
Direction du Développement Economique
84 route de Strasbourg
67500 HAGUENAU

Le pli portera la mention suivante :

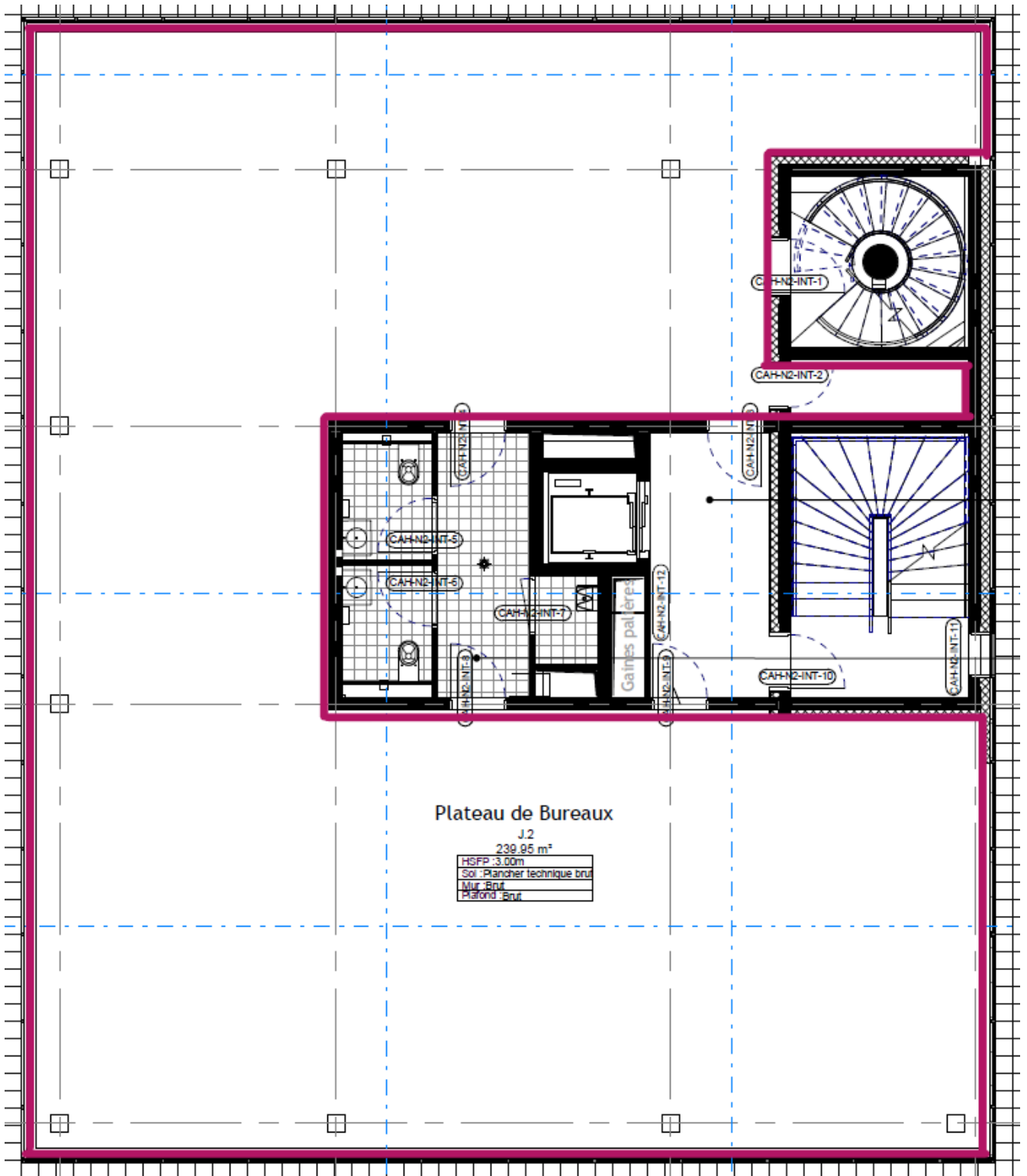
« Appel à projet : Espace de coworking »
Candidature – Ne pas ouvrir

10. Renseignements complémentaires

Les candidats sont autorisés à demander par voie électronique des renseignements complémentaires au plus tard 10 jours avant la date limite de réception des offres à : celine.spitz@agglo-haguenau.fr

11. Annexes : plans des locaux

Niveau R+2 : plateau entier



Niveau R+1 : demi-plateau

