Appel à manifestation d'intérêt

Projet à impact social ou utilité locale

© Tolila + Gilliland Atelier d'Architecture

LANCEZ UN PROJET À IMPACT À ORLY !

Base Commune, la 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 Orly avec l'acquisition récente de plusieurs locaux en pieds d'immeuble au coeur de l'opération Parcs en Scène.

Propose à la location 3 locaux en rez-de-chaussée !

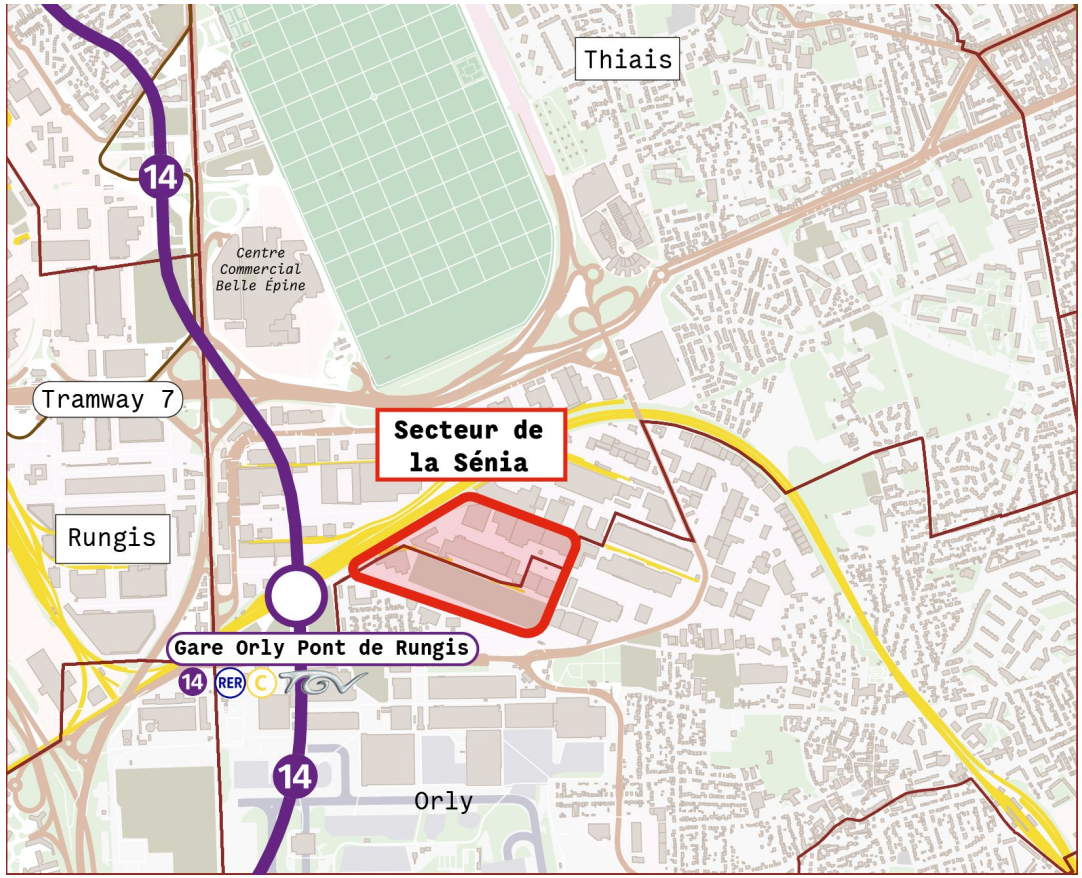
Base Commune propose à la location **trois locaux en rez-de-chaussée,** entre 74 à 242 m². Situés dans la ville d'Orly, au coeur d'un projet qui vient structurer une nouvelle offre immobilière résidentielle et commerciale à proximité de la gare du Grand Paris Express Orly-Thiais, ces rez-de-chaussée incarnent notre ambition : **accueillir des activités contribuant à l'activation du quartier ou à impact social.**

Le projet, co-construit avec la Ville d'Orly, l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre et les acteur·ices locaux·les, veillera à répondre aux attentes et besoins du quartier.

UNE OPPORTUNITÉ À ORLY

Le secteur du **Sénia** est un territoire en mutation. Historiquement dédié aux activités logistiques et industrielles, ce secteur est visé par un projet ambitieux dans le cadre du développement du Grand Paris. L'objectif est de redéfinir l'identité du quartier et renforcer son attractivité en intégrant des logements, des équipements, des espaces publics et de nouvelles activités économiques.

Situés à Orly et à proximité directe de Thiais, ces locaux bénéficient d'une **très bonne accessibilité.** À terme, le projet urbain prévoit la création d'une nouvelle voie, rapprochant ainsi les locaux à seulement 10 minutes à pied de la ligne 14 du métro et de la ligne C du RER, offrant une **connexion rapide vers Paris**. Par ailleurs, un bus en site propre reliant Orly et Thiais desservira le secteur du Sénia à horizon proche.



Les locaux sont situés dans le secteur du Sénia
© Base Commune

DANS UN NOUVEAU QUARTIER

Dans ce secteur du SENIA (ZAC Orly Thiais) le nouveau quartier des Quinze Arpents prend place sur d'anciens entrepôts démolis. Il accueillera des logements, des commerces, des activités, des bureaux, un équipements métropolitain et tous les services du quotidien utiles à ses futurs habitants.

L'implantation **d'activités commerciales, d'ateliers, de locaux d'artisans et d'activités de l'économie sociale et solidaire** prévue dans les rez-de-chaussée des bâtiments animera le quotidien des usagers.

Ces activités pourront bénéficier de la proximité directe des 5.000 habitants et 8.000m² de bureaux qui arriveront d'ici 2028. A terme, l'ensemble du nouveau quartier accueillera plus de 12.000 personnes.

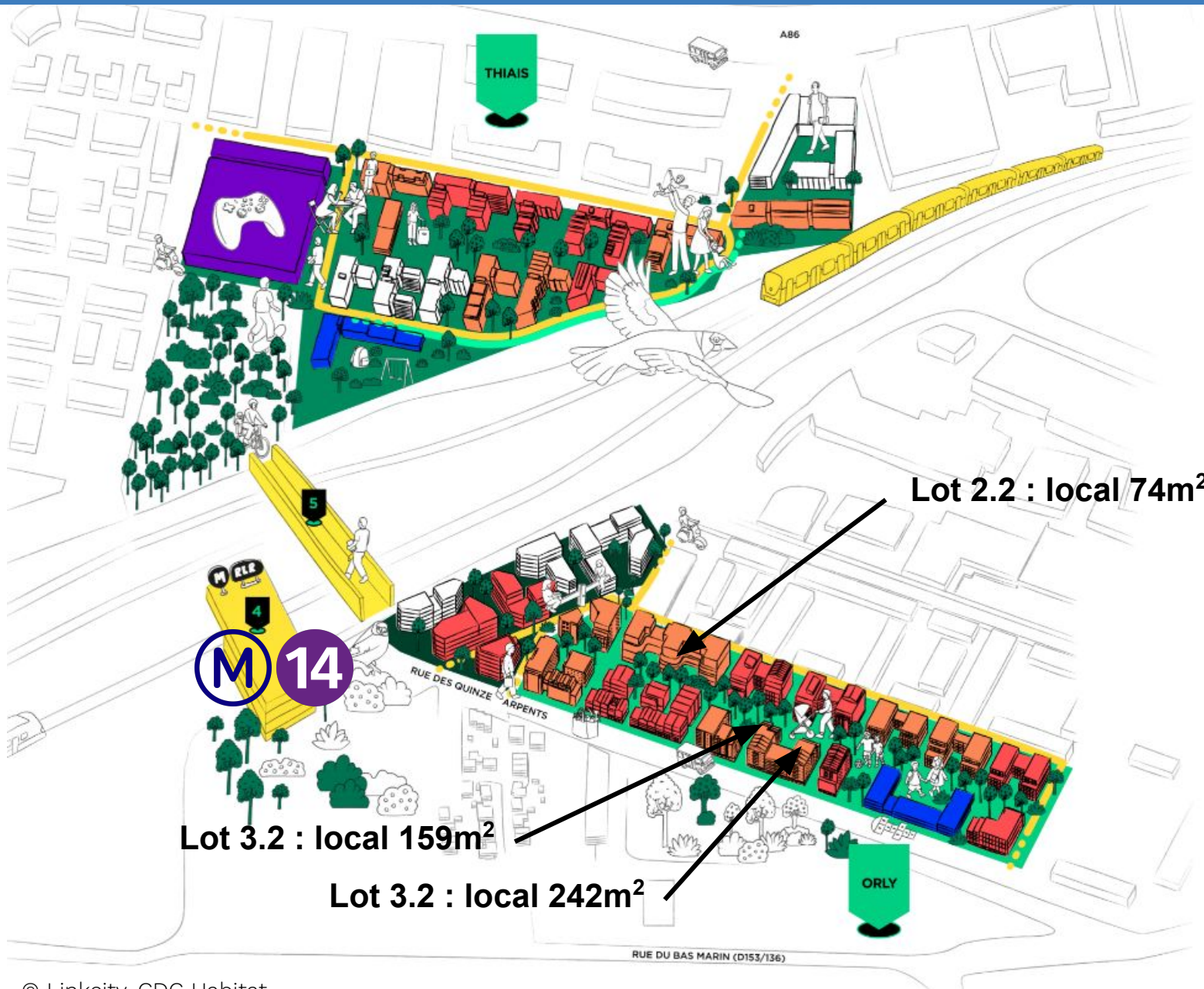
Plus d'informations sur le site web du projet : https://www.parcs-en-scene.com/

Le quartier sera traversé par une grande promenade paysagère
© Tolila + Gilliland Atelier d'architecture

Infos clés du futur quartier :

- 5.000 habitants
- 8.000 m² de bureaux
- La Scène Digitale
- des hotels
- des résidences étudiantes
- des résidences gérées
- des crèches
- des centres médicaux

PLAN DU QUARTIER
un local à 5 min à pieds du métro 14



© Linkcity, CDC Habitat

UNE COQUE BRUTE ADAPTABLE À CHAQUE PROJET

Description du local

Les locaux seront livrés “brut de béton” à Base Commune. Seuls les éléments structurels auront été construits. Il reste alors à réaliser des travaux dits de “second oeuvre” permettant de rendre un local exploitable. Une partie (revêtement sol et murs, isolation, raccordement des réseaux d’électricité et d’eau…) pourra être réalisée par Base Commune en fonction des besoins exprimés par le.la porteur·euse de projet. L’occupant·e aura à sa charge les travaux d’aménagement inhérents à son activité.

Coque brute classique

Promoteur		Preneur
Travaux de gros oeuvre	→	Travaux de second oeuvre : aménagement, équipement, finition

Coque brute Base Commune

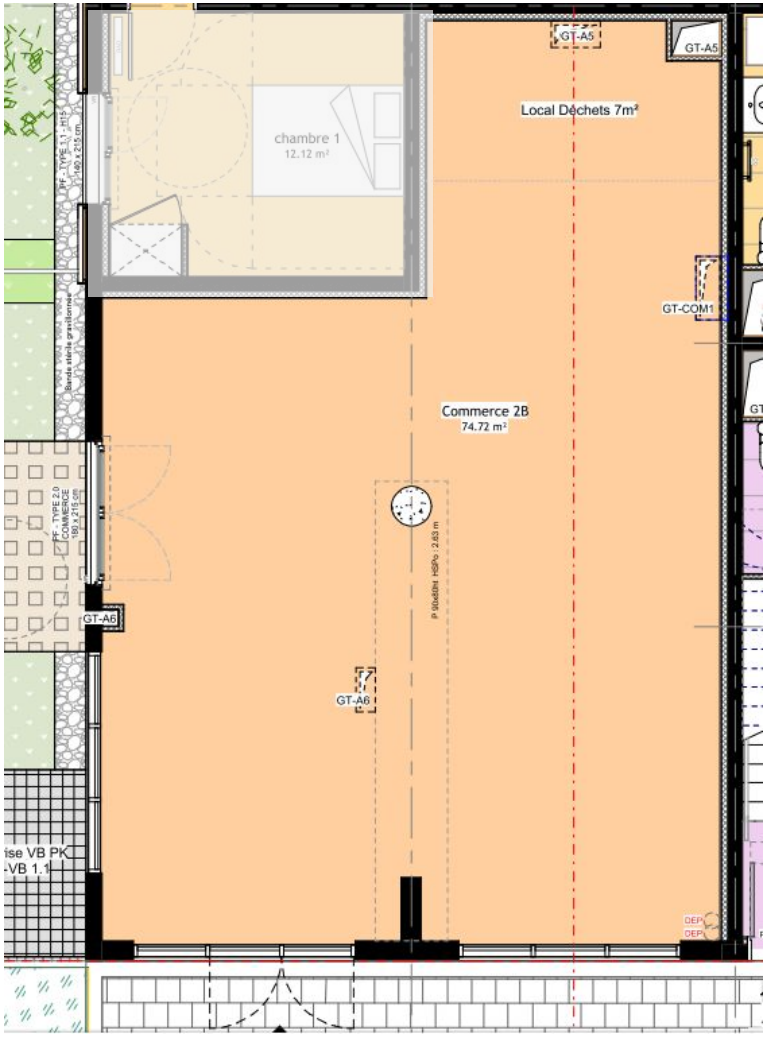
Promoteur		Base Commune		Preneur
Travaux de gros oeuvre + **vitrine posée**	→	**Prise en charge des travaux d’aménagement**	→	Travaux spécifiques à son activité

© Base Commune, février 2025

Infos clés :

- Dates de livraison :
  - T2 2026 pour le lot 3.2
  - T3 2027 pour le lot 2.2
- Accès principal depuis le jardin central
- Surface de RDC : 74 m^2, 159 m^2 et 242 m^2
- Voisins directs : école & cabinet médical

PLAN & SURFACES – Lot 2.2



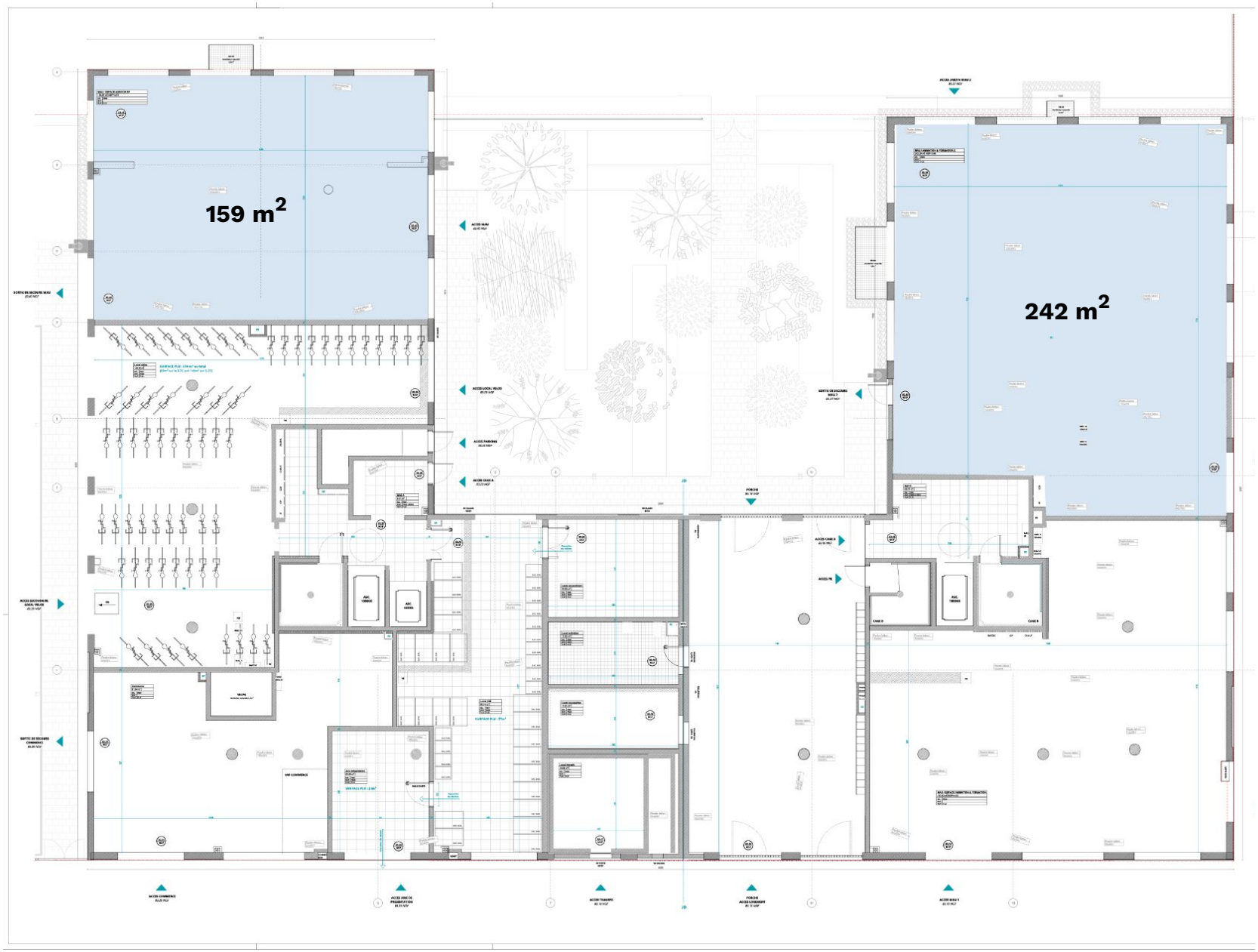
Local de 74 m²

© ABF LAB

LOT 3.2

© Tolila + Gilliland Atelier d'architecture

PLANS ET SURFACES - Lot 3.2



BASE COMMUNE

PHOTOS DES LOCAUX - Lot 3.2

Locaux de 242m^2 et 159m^2
© Base Commune, prise de vue février 2025

LES CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOCAL

Catégorie d'ERP	Compatible ERP 5ème catégorie
Type de bail	Bail Commercial d'Utilité Local
Loyer annuel (hors taxes, hors charges)	Entre 155 à 185 €/m²/HT HC.
Charges mensuelles	A la charge du locataire : électricité, eau, chauffage, ordure, taxe foncière, charge de copropriété etc.
Droits d'entrée	Aucune droit d'entrée à prévoir

Loyer annuel total hors charges hors taxe par local

Fourchette de loyer en fonction du degré d'accompagnement des travaux

2.2 - local n°1 (74m²): entre 11 500 et 13 700€
3.2 - local n°2 (159m²): entre 23 900 et 28 500€
3.2 - local n°3 (242m²): entre 36 500 et 43 600€

Partage du local

Il est possible d'occuper toute la surface du local ou de partager l'espace. Vous avez la possibilité de poser une candidature au nom d'un collectif pour occuper un lot à plusieurs et le cloisonner (à vos frais) ou de l'occuper en l'état. Nous vous permettrons aussi l'échange de coordonnées lors des confirmations de candidature.
Toute candidature commune doit se faire par le biais d'une structure juridique qui vous lie ou au nom d'un mandataire qui prend sur lui la responsabilité de l'ensemble. Sinon, un bail solidaire sera exigé. Ne sera émise qu'une unique facturation.

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...

DÉTAILS DU LOYER ET TRAVAUX

Loyer avec charges TTC

Loyer : **155 à 185 €/m²/an HT HC**
(soit 12,9 à 15,4 €/m²/mois)

\+ **Charges de copropriété** (entretien des parties communes…)

\+ **Charges personnelles** (eau, électricité…)

\+ **Taxe foncière**

\+ **TVA**

Travaux avant emménagement

Réalisés par Base Commune

Travaux de base

- Plomberie
- Chape (sol)
- Raccordement électrique
- Ventilation
- Isolation
- Sanitaire

Réalisés par le locataire

Travaux d'aménagement spécifiques

- Cloisonnement
- Peinture
- Revêtement de sol
- Cuisine

\+ autorisation travaux ERP

LE CALENDRIER

Phase 1 Manifester son intéret	vendredi **29 août** 2025	• Présentation du projet • Pièces administratives • Remplir la fiche d'informations
Visites des locaux	Avant le **1er octobre** 2025	
Phase 2 Confirmation d'intérêt	vendredi **10 octobre** 2025	• dossier complet (présentation du projet, éléments financiers du projets)

- Les candidatures se font via la plateforme Plateau Urbain avant le **29 août 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 visites des locaux et entretiens des porteurs de projets auront lieu **avant le 1er octobre 2025**.

- La signature d'un Bail en l'État Futur d'Achèvement aura lieu au plus tard en **novembre 2025.**

- L'entrée dans le local se fera à la livraison au **deuxième trimestre 2026,** avec un paiement simultané de la première redevance.

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

PROPRIÉTAIRE DU LOCAL

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

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