

# CRÉATION D'UNE PÉPINIÈRE POUR LA MAÎTRISE DE L'ŒUVRE

DOSSIER DE CANDIDATURE A RÉSIDENCE  
PLATEAU RUE SERPOLLET, PARIS XX ÈME



LA GRANDE MASSE DES BEAUX-ARTS

Association des Elèves et Anciens Elèves de l'École Nationale Supérieure  
des Beaux-Arts et des Ecoles Nationales Supérieures d'Architecture

Créée en 1926 - Reconnue d'Utilité Publique en 1932

C/o la SFA – 247 Rue Saint-Jacques 75005 PARIS

[pepiniere@grandemasse.org](mailto:pepiniere@grandemasse.org)

**Président – Grand Massier**

Florian CORNIQUEL – 06 74 31 58 94

**Trésorière**

Camille de ANDRADE – 06 67 27 84 90

## PRÉSENTATION ET OBJECTIFS

Au cours des dix dernières années d'activités de l'association, nos rencontres et nos expériences de jeunes professionnels ont révélé **trois grands freins pour les entrepreneurs** de la maîtrise de l'œuvre architecturale : **accéder à la commande, le coût d'un local adapté, et la constitution d'équipes pluridisciplinaires pour répondre aux appels d'offre.**

La Grande Masse souhaite **répondre à ces problématiques** par la **création d'une pépinière d'entreprises**. L'association revendique et veillera à la **pluridisciplinarité** au sein cette pépinière. Celle-ci proposera à de jeunes structures des locaux, des équipements et ressources mutualisés tout en systématisant un principe d'autonomie couplé à une **participation active de chacun** à la vie du lieu.

L'objectif est de **fédérer et faciliter la communication** entre les différents métiers de la maîtrise de l'œuvre. Il **émergera** de cette émulsion un **réseau professionnel** amplifié grâce à une **plateforme Internet**. Ces relations privilégiées aideront tant pour l'accès à la commande que pour la constitution d'équipes.

### Participation active

*Chacun devra participer à la vie et au développement du lieu : ateliers, discussions...*

La Grande Masse souhaite que les résidents entrant dans la pépinière soient partie prenante à la création de celle-ci. C'est pourquoi dans un premier temps 15 structures sur environ 150 m<sup>2</sup> seront accueillies (cette surface pouvant varier).

Cette densité permettra de décider de manière empirique si la pépinière a la capacité d'accueillir de nouveaux résidents ou non. Le choix se fera en bon entente entre la Grande Masse et les résidents.

### Pluridisciplinarité

- Architecte
- AMO
- Paysagiste
- Ingénieurs (BET)
- Économiste de la construction
- Sociologue
- Juriste / Avocat
- Designer
- Graphiste / Webdesigner
- Perspectiviste / Vidéaste
- Photographe
- Artiste
- ...

Au-delà de cette nouvelle activité de pépinière, ces locaux seront l'occasion pour l'association de **centraliser et de renforcer ses activités actuelles ouvertes à tous bénéficiant à une majorité de nos adhérents** et de faire rayonner ses valeurs ainsi que de **promouvoir les différents métiers** présents dans la pépinière **auprès du public**.

# 15

ENTITÉS  
PROFESSIONNELLES

## LES PRINCIPES FONDAMENTAUX

Nous souhaitons créer un lieu et l'organiser selon quelques grands principes fondamentaux :

- promouvoir la maîtrise de l'œuvre et son intérêt public
- mener les jeunes entrepreneurs vers l'autonomie (méthode / création et développement d'un réseau professionnel, utilisation d'outils, ...)
- mutualiser les expériences et savoir-faire
- s'impliquer dans un travail hebdomadaire sur projet collectif (organiser cycle de conférence / présentation des travaux des résidents / échanges d'expériences / entraide / atelier de formation)
- mutualiser des frais de fonctionnement (impressions, charges mensuelles, etc.)
- développer avec les résidents des services mutualisés complémentaires sur le plateau ou pour tout le bâtiment Serpollet (fablab, atelier maquette, studio photo, ...)

## RÉPARTITION DES RÉSIDENTS

Sans nécessairement borner le public auquel nous proposons le projet, nous souhaitons orienter la pépinière vers la maîtrise de l'œuvre architecturale, paysagère et urbaine. Nous visons sur le principe une répartition suivant ces ratios :

- environ 50% de maîtres d'œuvre de conception
  - architecte
  - urbaniste
  - paysagiste
  - scénographe
- environ 50% de divers métiers tout en privilégiant la diversité (liste non exhaustive)
  - ingénieurs (BET)
  - économiste de la construction
  - juriste / avocat
  - designer
  - graphiste / webdesigner
  - perspectiviste / vidéaste
  - artiste
  - sociologue / anthropologue
  - artisan
  - ...

## LA COHABITATION COMME PREMIÈRE PRÉOCCUPATION

Conscients que le paramètre humain sera la clé de voûte du projet, nous souhaitons dès l'appel à candidature que les résidents connaissent les enjeux de leur présence.

Nous mettrons en place un conseil de vie du lieu permettant de gérer l'aspect humain. Ce conseil sera composé de résidents et de gestionnaires de la Grande Masse des Beaux-Arts. Il gèrera les sujets récurrents : gestion des arrivées et départs, recrutements potentiels, conciliations, discussions, développement du lieu..

Certaines décisions devront être prises de manière collégiales telles que la gestion de l'entretien ou de l'accès au lieu.

## UNE CHARTE VERS L'AUTONOMIE

Nous souhaitons que les résidents puissent choisir de manière collégiale les orientations que la pépinière prendra en collaboration avec la Grande Masse des Beaux-Arts. Ils pourront ainsi par exemple choisir les intervenants qui peuvent les accompagner dans leur formation continue ou organiser eux-même certains événements (ateliers, conférences, discussions, ...). Cet élément s'avère être un des fondements de la pépinière tendant vers une logique d'incubateur.

Ce fonctionnement à aussi pour but d'impliquer les résidents dans leur propre parcours et de partager les expériences entre eux.

C'est pourquoi nous demanderons d'adhérer dès le début aux principes d'une charte de fonctionnement respectant les fondamentaux auxquels la pépinière s'attache notamment :

- participer à la gestion du lieu (entretien, aménagement, ...)
- participer à des projets collectifs dynamisant la vie du lieu de manière régulière

Une charte régissant les rapports entre les résidents, l'association de la Grande Masse des Beaux-Arts et l'association gestionnaire du bâtiment est en cours d'écriture afin de clarifier au maximum les rôles et implications de chacun dès l'appel à candidature pour résidence. Cette charte est pour le moment basée sur des principes généraux et se précisera en fonction du temps, certains paramètres n'étant pas encore connus.

Nous demanderons aussi des éléments fondamentaux :

- le règlement d'une participation aux frais mensuel avec provisions supplémentaires éventuelles
- la présentation d'un dossier avec description du projet professionnel et collectif au sein de la pépinière
- le respect la durée d'engagement de présence dans le lieu

Nous avons envisagé d'employer un salarié qualifié à mi-temps qui pourrait gérer en partie la vie du lieu et l'accueil dans les locaux de l'association. Rien n'est encore défini, une décision sera prise avec les premiers résidents.

## CHARTRE DE FONCTIONNEMENT

A l'entrée dans le lieu chaque structure résidente et ses membres devra signer une charte régissant les fondamentaux de la vie du lieux et de ses enjeux.

Ce premier document pourra évoluer au fil du temps en fonction de l'avancée de la pépinière.

L'objectif serait d'arriver à un incubateur autonome qui par apport de connaissance et fertilisation croisée irait vers incubation maximum.

## INVESTISSEMENT DE TEMPS DANS LE PROJET DE PÉPINIÈRE

- conception et aménagement du lieu, répartition des espaces de travail (comprenant : transport de mobiliers, mise en place réseaux sur le plateau (électrique+internet), consultation d'entreprises ou prestataires, suivi de travaux)
- rendez-vous hebdomadaire ou de quinzaine de discussion avec les résidents (rythme évoluant en fonction de la maturité du lieu)
- mise en place et organisation de projets participatifs et collaboratifs avec l'échange de connaissances et d'expériences au centre de la réflexion

## ASSURANCE & RESPONSABILITÉ

La Grande Masse loue l'espace à un tiers pour y accueillir ses membre pouvant être résidents de la pépinière.

L'association devra souscrire à une extension de contrat couvrant tout le lieu et dont le coût sera partagé entre tous les résidents. Les clauses précises concernant le contrat d'assurance du lieu ne sont pas encore déterminées. L'extension de contrat sera engagée une fois les besoins déterminés avec les résidents.

Chaque résident devra dans tous les cas faire acte de bienveillance vis-à-vis du lieu et de ses résidents. Les personnes invitées devront être accompagnées par un résident. Seules des règles d'accès pourront être réellement définies de manière collégiale à l'entrée dans le lieu mi-janvier.

Concernant le matériel sur place, chaque résident en sera responsable.

## OUTILS EN DÉVELOPPEMENT PAR LA GRANDE MASSE

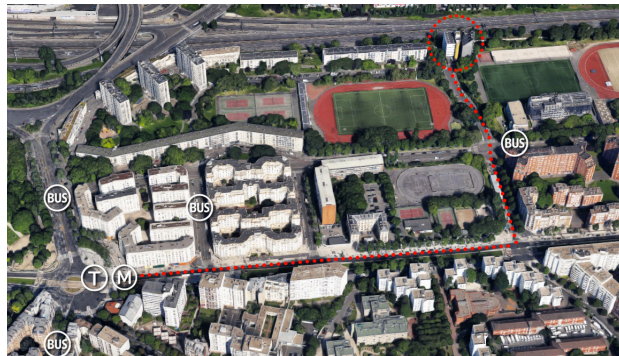
La Grande Masse a pour objectif de fédérer, rassembler les acteurs du projet et créer une identité du lieu. L'association développe actuellement un site internet permettant une meilleure gestion de l'association et d'atteindre ces objectifs.

Ce site a aussi pour but de devenir une plateforme professionnelle. La pépinière sera un tremplin supplémentaire pour développer des fonctionnalités in situ.

## LE BÂTIMENT : ADRESSE, ACCÈS

L'hôtel d'activités est situé au 26 rue Serpollet dans le 20ème arrondissement de Paris. La Grande Masse loue à la RIVP via Plateau Urbain un plateau situé au 1er étage du bâtiment. Pour y accéder :

- Métro : ligne 3, arrêt Porte de Bagnolet, 7 minutes de marche
- Tram' : ligne T3 b, arrêt Porte de Bagnolet, 6 minutes de marche
- Bus : lignes 57 / 76 / 102 / 351, 2 à 6 minutes de marche
- Voiture : périphérique parisien sortie Porte de Bagnolet, 5 min de trajet depuis la sortie
- L'accès au bâtiment se fait depuis une rue par un portail



## LA PÉPINIÈRE AU SEIN DU BÂTIMENT

La Grande Masse loue le plateau du 1er étage de l'immeuble à l'association Python, émanation de Plateau Urbain. Cette association fera l'intermédiaire entre le bailleur, la RIVP et le locataire, La Grande Masse. Python aura la gestion du bâtiment entier. Les résidents de la pépinière et les gestionnaires de la Grande Masse peuvent faire partie de Python s'ils le souhaitent.

Le plateau du premier étage sera partagé entre l'association de la Grande Masse et les résidents de la pépinière.

Chaque résident de la pépinière s'acquittera d'une participation aux frais pour une surface donnée.

Le bâtiment rue Serpollet comporte un local en rez-de-chaussée pouvant être utilisé pour accueillir de petits événements et devenir un lieu de diffusion. Ceci reste à mettre au conditionnel. La Grande Masse pourra transmettre l'information aux résidents lorsque cela aura été déterminé début janvier 2017.

Une convention d'occupation du lieu est signée par les locataires

**Durée d'occupation : 15 mois non prolongeables.**

## AMÉNAGEMENT DU PLATEAU

Le plateau loué est une surface de 222 m<sup>2</sup> nue. L'aménagement des espaces de travail est à prévoir :

- mobilier : bureaux, armoires (possibilité de récupération par le biais de Plateau Urbain et autres associations)
- distribution du réseau électrique depuis l'armoire (câblages, rallonges, prises multiples, ...)
- distribution du réseau internet (répartiteur, borne wi-fi, câblage...)



Un temps de concertation autour de cet aménagement est à prévoir courant janvier.

Compte tenu du temps réduit d'occupation, les décisions devront être prises très rapidement afin d'aménager au plus vite le lieu et le rendre utilisable.

Cet aménagement est prévu d'être réalisé la deuxième quinzaine de janvier 2017 pour être opérationnel début février.

Une fois l'aménagement essentiel réalisé, une attention sera portée à l'aménagement des espaces communs (atelier maquette, studio photo, Fab Lab, etc...). La surface allouée à ce genre de programme est en principe compté dans les espaces communs.

## PROGRAMMATION A GÉOMÉTRIE VARIABLE : 222 M<sup>2</sup>

**BUREAU GMBA 22 m<sup>2</sup>**

Bureaux + Archives 22 m<sup>2</sup>

**PÉPINIÈRE 150 m<sup>2</sup>**

Espace de travail 145 m<sup>2</sup>

Stockage 5 m<sup>2</sup>

**ESPACES COMMUNS 50 m<sup>2</sup>**

Réunions 2 volumes 2 x 10 m<sup>2</sup>

Espace activités 30 m<sup>2</sup>

Reprographie 5 m<sup>2</sup>

## ECONOMIE DU PROJET

### LOCATION ESPACES DE TRAVAIL :

Le tarif de location est de **8€/m<sup>2</sup>** charges comprises (comprenant eau, électricité, chauffage, internet)

La Grande Masse ne fait aucun bénéfice sur la location du lieu. L'association loue sa surface utile permanente au même titre que les autres structures.

### SURFACES MISES EN COMMUN :

Néanmoins, le loyer des surfaces mises en commun entre l'association et la pépinière sera partagé. Exemple sur une base de 15 structures résidentes plus la Grande Masse :  
Pour 50m<sup>2</sup> de surface commune x 8 €/m<sup>2</sup>/mois = 400 €/mois pour 16 structures soit 400/16 = 25 €/structure/mois supplémentaires

BUDGET DE LOYER MENSUEL ESTIMÉ/STRUCTURE : entre 110 et 150 €

### DÉPENSES SUPPLÉMENTAIRES :

Des dépenses supplémentaires sont à prévoir sur les postes suivants, celles-ci pouvant varier en fonction des décisions prises lors de l'aménagement du lieu :

Charges mensuelles

- contrat de location imprimante+traceur (env.500€)
- paiement des impressions (en fonction de l'utilisation)
- charges supplémentaires communes : assurance, ménage, tubes néon, produits d'entretien, etc... (env. 100€)
- et/ou autre à définir..

BUDGET DE BASE DE CHARGES MENSUELLES ESTIMÉ/STRUCTURE : entre 35 et 50 €

Charges ponctuelles à l'entrée :

- adhésion à l'association La Grande Masse des Beaux-Arts (voir site internet)
- duplication badge « vigik » pour accès au lieu (env. 400€)
- changement de la serrure de la porte d'entrée du plateau (env. 400€)
- duplication clé porte d'entrée du plateau (env. 160€)
- réseau électrique (rallonges, multiprises, etc...) (env. 500€)
- réseau internet (câblage, goulottes, borne wifi, etc...) (env. 500€)
- tableaux d'affichage à l'entrée du lieu (env. 100€)
- extincteurs (env. 300€)
- boîtes à lettres (env. 100€)
- caisse commune permettant l'entretien des lieux (env. 800€, restitué si pas dépensé)
- et/ou autre à définir..

BUDGET D'ENTRÉE ESTIMÉ/STRUCTURE : entre 200 et 250€

## PROFILS

Les types de métiers recherchés sont décrits dans la présentation de la pépinière. La liste n'est pas pour autant exhaustive.

Aucune liste précise n'est définie à l'avance, l'appel à candidature reste ouvert.

Les candidats ayant un projet collectif dans le domaine de la maîtrise de l'oeuvre et souhaitant intégrer le lieu pour 15 mois (la totalité de la convention) augmentent leurs chances d'intégrer le projet.

La sélection se fera dans un premier sur l'examen d'un dossier de candidature simple écrit et graphique.

Le critère de compatibilité des activités sera pris en compte (nuisances dues à l'activité, bruit, saleté) pour un bon fonctionnement du plateau.

Suite à la sélection sur dossier une date de rendez-vous est envoyée aux candidats.

Après les entretiens une **réponse définitive sera donnée à chaque candidat le 14 janvier 2017 à 12h00**

## CALENDRIER

- 27 décembre 2017 à 00h00 : envoi et diffusion des dossiers
- 8 janvier 2017 à 23h59 : date limite de réception du dossier de candidature
- 10 janvier 2017 à 12h00 : réponse et convocation aux entretiens
- 11 & 12 janvier 9h-12h et 14h-18h : entretiens de 10 minutes
- 14 janvier à 12h00 : envoi de la réponse finale
- 16 janvier à 9h-12h : entrée dans le lieu, premières discussions et établissement collégial du fonctionnement de base de la pépinière

## DOSSIER DE CANDIDATURE

[Le modèle de dossier de candidature est disponible en ligne en cliquant sur ce lien.](#)

Les dossiers devront être renvoyés au format numérique (volume maximum total : 4 mo) en **documents .pdf** avant le **8 janvier 2017 à 23h59** à l'adresse e-mail suivante : **pepiniere@grandemasse.org**

Le dossier à remplir demandera les informations suivantes :

- présentation de la structure et de ses membres
- envie de projet collectif au sein de la pépinière,
- pourquoi choisir le projet de pépinière de la Grande Masse
- statut juridique de la structure (association, entreprise, etc...)
- besoins & durée d'occupation
- ressources financières (chiffre d'affaire)

Pièces à joindre :

- attestation d'assurance (RC pro)
- références de réalisations / portfolio / CV

## PRÉSENTATION

La **Grande Masse des Beaux-Arts** est l'association des élèves et anciens élèves des écoles nationales supérieures des **Beaux-Arts, d'Architecture et d'Art**.

Créée en 1926, l'association a pour objectifs d'établir et d'entretenir des **échanges et de la solidarité** entre ses membres.

Ces principes nous ont valu d'être **reconnus d'utilité publique** en 1932 et animent notre énergie et volonté d'aider les élèves, jeunes diplômés et professionnels du monde de l'art et de l'architecture.

L'enjeu est de **réaffirmer au public l'utilité de ces métiers**, les défendre et montrer la valeur ajoutée qu'ils apportent au quotidien. Les activités de l'association permettent de **nouer le contact entre ces professions et le plus grand nombre**.



## DATES CLEFS

**1926** — Création de l'association

**1983** — Création de la galerie d'expositions sis au 1 Rue Jacques Callot

**1932** — Reconnaissance d'utilité publique

**2007** — Renouvellement de l'équipe et redéfinition des objectifs et activités

**1933** — Participation à la construction d'ateliers extérieurs des Beaux-Arts de Paris

**2015** — Festival de fanfares organisé dans le Parc Kellermann (13<sup>e</sup> arr.)

**1976** — Attribution du Fonds Moulin pour aider les élèves nécessiteux

**2017** — Ouverture de nouveaux locaux  
Création d'une pépinière dans Paris

## RESTRUCTURATION : ÉQUIPE & OUTILS

Forte d'un riche passé, l'association depuis 2007 s'est restructurée aussi bien humaine-ment que techniquement.

Nous avons pris du temps pour organiser le travail ensemble et créer des activités nouvelles.

Le développement sur le web a notamment permis de continuer à communiquer et diffuser sur la vie de l'association sans locaux.

Nous en voyons aujourd'hui les limites.

## DÉVELOPPEMENT : UN LIEU UNIQUE

Grâce au plateau Serpollet nous pouvons regrouper l'ensemble de nos activités en un seul lieu. Ceci représenterait un gain de temps et d'efficacité nous permettant d'améliorer le fonctionnement de l'association et de développer des projets supplémentaires.

Mais surtout cela nous permettrait d'être au plus près des personnes, de les rencontrer et de les accueillir : adhérents, bénévoles, associations partenaires, mécènes, etc...

Le développement de l'association dépend aussi des personnes qui prennent part au projet. C'est pourquoi nous souhaitons nous concentrer sur ce point.

## PÉRENNITÉ : LA VARIABLE HUMAINE

La longévité de notre association est pour nous essentielle. Les valeurs qu'elle véhicule et l'outil créatif qu'elle représente s'avère être une opportunité pour le développement de projets.

Former de futurs gestionnaires nous apparaît être une priorité. Pouvoir accueillir les bénévoles dans un lieu concentrant toutes nos activités et leur consacrer du temps est pour nous la solution la plus pertinente et constructive.

## AVEC UN RDC : DIVERSIFIONS LES ACTIVITÉS PROPOSÉES

La Grande Masse est une **association** créée autour de nombreux objets et, bien que **n'ayant** actuellement **nos propre locaux**, organise déjà des **activités multiples et variées**. Celles-ci sont actuellement disséminées dans plusieurs **lieux les hébergeant à titre gracieux**. Cet éclatement est difficile à gérer et génère beaucoup de temps perdu.

L'association cherche depuis quelques temps à **les réunir sous un même toit** pour permettre à ses adhérents d'en profiter au maximum tout en permettant d'animer quotidiennement un lieu en plus d'en **diversifier les actions proposées**.



### Expositions

1 exposition par mois



### Dessin d'après Modèle Vivant

Au moins 10 séances par mois



### Visites culturelles

Tous les 3<sup>ème</sup> samedi du mois



### Initiation à l'Architecture

2 fois par mois  
Centre d'Animation Gosciny XIII<sup>ème</sup>



### Sérigraphie

Au moins 1 atelier par mois



### Pot des Amis

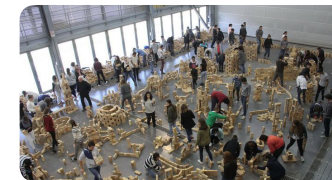
1 événement par mois

## ENVIE DE CRÉER DES EXTENSIONS EN REZ-DE-CHAUSSÉE (ACCUEIL DU PUBLIC)...



### Atelier maquette (FabLab)

40 m<sup>2</sup>



### Atelier Construction Ech. 1

50 m<sup>2</sup> en halle couverte



### Studio Photo

25 m<sup>2</sup>



### Galerie d'exposition & diffusion

40 m<sup>2</sup>



### Bar associatif

40 m<sup>2</sup>

?

A découvrir avec les résidents !  
xxx m<sup>2</sup>

## ... POUVOIR DÉVELOPPER D'AUTRES ACTIVITÉS



### Visites de chantier

1 fois par mois