

# Campus Condorcet

**Appel à manifestation d'intérêt : le futur café du Campus Condorcet, situé à l'Humathèque, bibliothèque de recherche de référence en sciences humaines et sociales, cherche son gestionnaire pour une durée initiale de trois ans.**

Date limite de candidature le 27 août 2026 à 12h00



Le Campus Condorcet, implanté à Aubervilliers et à Paris – Porte de la Chapelle, est un projet de l'opération Campus livré à partir de 2019. Il rassemble en Île-de-France le plus grand nombre d'équipes, de programmes et de réseaux en SHS, réunissant 11 établissements, 116 unités, projets et infrastructures de recherche, environ 12 000 personnes à Aubervilliers et 4 000 à Porte de la Chapelle. Par ailleurs, le campus accueille plus de 1 400 événements par an, à savoir des congrès internationaux, des colloques scientifiques ou encore des expositions.

Le site d'Aubervilliers est principalement dédié à la recherche et aux formations de niveau master et doctorat. Il est situé au pied du métro Front populaire (ligne 12) et à proximité du RER B (La Plaine – Stade de France). En 2031, le tramway T8 reliera le campus à Saint-Denis et à Rosa Parks. Actuellement composé de 11 bâtiments, le campus comptera deux nouveaux bâtiments livrés en 2028 (EPHE) et en 2030 (EHESS-FMSH). Parmi ces bâtiments, l'Humathèque se situe au centre du campus. Elle constitue la principale bibliothèque de recherche en sciences humaines et sociales d'Europe. La bibliothèque accueille un nombre croissant de lecteurs depuis son ouverture en 2021, avec 250 000 entrées depuis son ouverture.

Au rez-de-chaussée de l'Humathèque, un local est en cours d'aménagement. Ce local de 395,3 m<sup>2</sup> est identifié comme ERP de type N (restaurant et débit de boissons). L'établissement public Campus Condorcet souhaite y développer un café qui proposera une offre de restauration et de boisson, une animation de la vie de campus et une ouverture sur le territoire. Le présent AMI vise à identifier un gestionnaire qui proposera un projet répondant à ces intentions.

## **Public et environnement**

Le café contribuera à l'animation du Campus Condorcet en étant un lieu de rencontre, favorisant les échanges et la convivialité entre les chercheurs, les personnels, les étudiants et les habitants du territoire.

### **1. Un quartier en mutation**

Le quartier du Campus Condorcet s'inscrit dans une dynamique de mutation urbaine profonde et rapide. L'arrivée prochaine du tramway T8, qui amplifiera le passage des publics dans le secteur, s'accompagne du développement de deux opérations d'aménagement majeures (la ZAC de la Montjoie et la ZAC Nozal-Front Populaire) qui façonneront un nouveau tissu urbain mêlant logements, équipements et activités. À cette dynamique s'ajoute l'installation du Département de Seine-Saint-Denis sur la place du Front populaire, signal fort d'une requalification institutionnelle et d'un ancrage territorial durable, ainsi que l'implantation de POUISH, l'un des plus grands espaces d'art et de création d'Europe, qui confirme l'attractivité croissante du secteur pour les acteurs culturels et créatifs. Ces transformations convergentes font du secteur Condorcet un territoire en devenir déjà à l'œuvre.

## 2. Population

Le Cours des Humanités, artère traversant le campus du nord au sud, offrira un accès direct au café pour les habitants du quartier et les visiteurs. Le café accueillera aussi bien le personnel et les étudiants du campus que la population résidentielle et tertiaire du quartier. À titre d'illustration, le nombre d'entrées annuelles dans la bibliothèque s'élève à 100 000 (données 2025). La fréquentation moyenne sur le campus est de 4 000 personnes par jour. Ces données ne prennent pas compte le public extérieur (passants, collégiens, riverains, bureaux à proximité, etc.). L'arrivée de l'EPHE en 2028 et de l'EHESS et la FMSH en 2030 se traduira par une hausse significative de la fréquentation quotidienne sur le campus.

## 3. Offre existante à proximité

Le secteur du Campus Condorcet dispose d'un environnement de restauration commerciale, qui témoigne de la vitalité du quartier et confirme l'existence d'une clientèle nombreuse et régulière, aux attentes variées. Sur la place du Front populaire et aux alentours du Campus, l'offre est structurée par deux boulangeries, des brasseries et restaurants, une pharmacie et des commerces alimentaires. En parallèle, sur le campus, le restaurant universitaire du CROUS, le restaurant administratif de l'INED et le Faculty Club répondent à une partie des besoins de restauration du midi des usagers du campus. Le futur café du Campus Condorcet s'inscrira dans cet écosystème en proposant une offre complémentaire (convivialité, pause-café, petite restauration), répondant à des besoins du quotidien encore insuffisamment couverts.

### **Caractéristiques des locaux vides existants : étude en cours stade AVP**

Le rez-de-chaussée de l'Humathèque est composé d'un hall central traversé par le Cours des Humanités, axe structurant du campus. Dans sa partie sud-ouest, un espace de valorisation et de diffusion de la recherche permet l'accueil d'expositions, de diffusion de films et d'événements. Le local destiné au café, situé dans la partie nord-ouest, est attenant au futur comptoir des éditions en SHS. L'entrée du café, via le forum, fait face à l'entrée de la bibliothèque (nord-est du bâtiment) et, par l'extérieur, depuis la rue Germaine Tillon et la rue des Fillettes.

Des études de conception sur l'espace café (en recherche de gestionnaire) et l'espace comptoir des éditions en SHS (projet piloté par un tiers) sont menées par l'agence d'architecture WAO depuis l'été 2025. Les travaux d'aménagement du café sont pris en charge par le Campus Condorcet, et permettront l'installation d'une offre café-snacking. La réception des travaux est aujourd'hui prévue, à titre prévisionnel, à la rentrée 2027. **Après travaux, la surface totale du café sera de 395,3 m<sup>2</sup> (stade AVP)** en comprenant la salle principale (235 m<sup>2</sup>), le bar (30,9 m<sup>2</sup>), la cuisine et la plonge (17,1 m<sup>2</sup>), la mezzanine réservée au personnel (25 m<sup>2</sup>), les sanitaires dédiés au public (30,2 m<sup>2</sup>), les sanitaires du personnel (5,1 m<sup>2</sup>) et un espace logistique (52,6 m<sup>2</sup> comprenant un local de stockage de 17 m<sup>2</sup>) créé par la transformation de l'espace de livraison. Un espace terrasse sera également aménageable. Le café pourra accueillir jusqu'à 227 personnes (norme incendie), et l'estimation de places assises s'élève à 70.

L'aménagement du café par le Campus ne prend pas en charge le mobilier (tables, chaises...), les rangements ainsi que les équipements de restauration (frigorifère, four, machine à café, machine à laver...). Ces équipements seront donc à prévoir par le futur gestionnaire, en concertation avec l'EPCC. La sélection du futur gestionnaire, à titre prévisionnel à l'automne 2026, lui permettra de participer au projet d'aménagement, afin de mieux adapter le lieu au projet.

### **Les attendus du projet**

Les projets combinent une offre de restauration, d'animation et de services complémentaires et un projet d'aménagement mobilier.

- **Offre de restauration**

L'offre de restauration devra être évolutive selon les moments de la journée et de la semaine, complémentaire à l'offre environnante, fonctionner avec un office de remise en température et s'inscrire dans une démarche éthique et responsable.

1. L'offre devra évoluer au fil de la journée et de la semaine, afin de s'adapter aux usages du site et du territoire. Les projets pourront proposer une offre alimentaire (petit déjeuner, déjeuner, planches à partager, brunch, etc.) et de boissons (café, thé, jus, sodas, alcool inférieur à 18°).
2. L'offre a vocation à compléter les offres déjà présentes à proximité, notamment celles du CROUS et du restaurant administratif de l'INED, ainsi que des commerces situés autour de la place du Front Populaire.
3. L'offre de restauration sera adaptée aux contraintes techniques du local, c'est-à-dire fonctionner avec un office de remise en température tel que décrit dans les articles CG 12 et CG 13 de l'arrêté du 25 juin 1980, et dont la puissance utile totale des appareils de remise en température ne devra dépasser 20kW. Sans système d'extraction, seules des préparations simples (sandwichs, snacking, boissons chaudes, etc.) et du réchauffage sont envisagés.
4. L'offre doit s'inscrire dans une démarche éthique et responsable, en cohérence avec les valeurs portées par le campus. Une attention particulière pourra être portée à la qualité des produits proposés, en privilégiant, lorsque cela est possible, des produits frais, de saison et issus de circuits courts.

- **Offre d'animation**

Le projet devra contribuer activement à l'animation du campus et du territoire, en s'appuyant sur une mobilisation large de l'écosystème local. À ce titre, les porteurs de projet seront invités à développer des synergies avec les acteurs scientifiques, culturels, sportifs et associatifs du territoire, afin de faire du café un lieu de sociabilité entre la communauté universitaire (étudiants, enseignants-chercheurs et personnels) et les riverains.

Sur le plan de la programmation, les projets proposeront une offre régulière et diversifiée, articulant dimensions culturelles, intellectuelles et ludiques. D'une part, une programmation culturelle et scientifique de qualité sera attendue : rencontres avec des auteurs, conférences et débats, expositions temporaires, projections ou lectures, favorisant le partage des savoirs et la création de liens entre les publics. D'autre part, le projet devra également intégrer une programmation événementielle et conviviale (soirées thématiques, soirées jeux de société, karaoké, quiz ou tout autre format festif) de nature à animer le campus et à fédérer les différentes communautés d'usagers. L'ensemble de cette programmation devra s'inscrire en cohérence avec les orientations de l'établissement et, autant que possible, en partenariat avec les structures culturelles, associatives et sportives du territoire.

Au-delà de sa fonction de programmation, le café offrira un cadre confortable et chaleureux, conçu pour répondre à des usages multiples : lieu de détente et de convivialité, espace propice au travail collaboratif et au coworking, il constituera un point de vie central, ouvert à l'ensemble des usagers du campus comme aux habitants du territoire environnant.

- **Offre de services complémentaires**

Le projet devra intégrer des services complémentaires répondant aux besoins identifiés sur le campus et le territoire. À titre d'exemple :

- un petit espace librairie-papeterie ;
- une recyclerie ;
- des distributions de paniers de produits de saison ;
- un service traiteur ;
- une zone de dépôt de colis ;
- une outillothèque ;
- une ludothèque...

Le présent AMI prévoit la possibilité pour des acteurs du Campus Condorcet ou du territoire (associations, structures de l'économie sociale et solidaire, initiatives culturelles ou solidaires, etc.) de proposer des activités complémentaires susceptibles d'être accueillies au sein du café. Ces contributions pourront alimenter une « **banque de projets** » mise à disposition des candidats, qui resteront libres de s'en saisir, de les adapter ou de développer leurs propres partenariats éventuels.

## **Conditions de gestion du café**

- **À propos des horaires d'ouverture du café**

L'Humathèque est ouverte au public du lundi au vendredi, de 9h00 à 20h00, et le samedi, de 13h00 à 18h00. Les conditions d'accès et d'ouverture du café en dehors de ces horaires, notamment tôt le matin et tard le soir et le week-end, peuvent être envisagées. Les candidats préciseront leurs besoins complétés, le cas échéant, d'un calendrier d'ouverture élargie et la date attendue de mise en œuvre.

- **À propos de la durée de l'occupation**

L'occupation du local fera l'objet **d'une convention d'occupation temporaire et précaire du domaine public non constitutive de droits réels**, conclue conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques applicables au domaine public. Le gestionnaire ne pourra se prévaloir d'un bail dérogatoire ou de courte durée ni d'un bail commercial ni d'un contrat de location-gérance au travers de la convention d'occupation qui sera conclue.

Afin de garantir l'attractivité du projet, de permettre le développement de l'activité et l'amortissement des investissements initiaux du gestionnaire, la convention sera conclue pour **une durée initiale de trois ans** à compter de l'état des lieux d'entrée, durée à laquelle s'ajoute la période entre la signature de la convention et l'état des lieux. Durant la période précédant l'entrée dans les lieux, le gestionnaire pourra dialoguer avec la maîtrise d'œuvre en charge de l'aménagement et assurera les démarches utiles au démarrage de son activité au plus tard un mois après l'entrée dans les lieux.

La durée d'occupation est reconductible par un accord écrit entre les parties. Le gestionnaire ne pourra se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux, ni d'aucun droit automatique au renouvellement.

- **À propos des conditions de sortie**

La convention d'occupation prévoira la possibilité pour le gestionnaire d'une sortie anticipée. Il devra respecter un préavis minimal de quatre mois ou, pour un motif économique, un préavis minimal de deux mois. La sortie anticipée n'ouvrira pas droit à une indemnisation.

Le Campus Condorcet aura également la possibilité de résilier la convention d'occupation pour un motif d'intérêt général en respectant un préavis minimal de 4 mois, sauf urgence dûment justifiée. En cas d'irrespect répété de la présente convention par le gestionnaire, de trouble grave à l'ordre public ou de violation des lois et règlements applicable, l'établissement public pourra ordonner sans délai la fermeture du local au public et, sur simple notification, résilier la convention en observant un préavis d'un mois.

Le mobilier restera la propriété du gestionnaire, qui en assurera l'enlèvement à l'issue de la convention. La convention pourra, sous réserve d'un accord entre les parties, définir les modalités pour couvrir la part non amortie des investissements réalisés par le gestionnaire pour l'exploitation du café. À l'expiration du préavis, les lieux devront être restitués libres de toute occupation et en bon état d'entretien, sous réserve de l'usure normale liée à l'exploitation.

- **À propos du dialogue de gestion**

Afin de sécuriser le gestionnaire dans la phase de lancement et de permettre un ajustement du projet, des points d'étape réguliers seront organisés avec le Campus Condorcet au cours de l'exploitation.

La composition et les modalités de convocation d'un comité de suivi seront précisées dans la convention d'occupation. Il sera réuni, au minimum, une fois par an et fera l'objet d'une transmission préalable par le gestionnaire d'un rapport présentant notamment la fréquentation, le chiffre d'affaires et le résultat d'activité, les principales difficultés rencontrées, ainsi que les perspectives d'évolution de

l'activité. Ce comité permettra d'assurer un dialogue transparent et un suivi partagé du développement du café.

- **À propos de la redevance**

En contrepartie de l'occupation du domaine public, le gestionnaire versera une redevance annuelle dont le principe repose sur **une montée en charge progressive**, destinée à favoriser l'installation et la consolidation de l'activité. La redevance est composée d'une part fixe, d'une part variable, et d'une part relative aux charges d'exploitation.

1. Part fixe, dont le montant annuel est proposé par le candidat dans le cadre de son projet, puis négocier avec le Campus Condorcet, sans pouvoir être inférieur à 10 000 €.
2. Part variable, dont le montant et les modalités de calcul sont proposés par le candidat, puis négocier avec le Campus Condorcet, sans avoir pour effet de conférer un avantage économique certain au regard de la nature du projet.
3. Part relative aux charges d'exploitation : un dialogue de gestion annuel définira les métriques pour l'eau, l'électricité et la maintenance du café. Ces charges annuelles, pour une utilisation normale du local, sont estimées, à date, à environ 3 500 € pour l'électricité, 600 € pour l'eau et 7 000 € pour la maintenance du bâtiment.

La part fixe et la part variable pourront faire l'objet d'une réduction au titre de la première année d'exploitation. Il appartient au candidat de formuler des propositions et de justifier cette réduction au regard de la nature de son projet, de ses investissements initiaux et de son modèle économique.

- **À propos des charges et de la maintenance**

Les espaces qui accueilleront le futur café sont aujourd'hui vides, non encore aménagés ni chauffés. C'est pourquoi, le Campus Condorcet n'est pas en mesure de fournir un estimatif précis des charges liées au futur café. Toutefois, le bâtiment Humathèque, livré en 2021, est doté de multiples dispositifs lui permettant d'améliorer ses performances énergétiques (isolation et vitrages performants ; renouvellement d'air et chauffage par CTA double-flux ; absence de climatisation active ; chauffage, éclairage, ouvrant de ventilation naturelle et brasseurs d'air reliés à GTB, etc.).

L'EPCC réalisera la maintenance des équipements clos couverts, menuiseries extérieures et intérieures, chauffage ventilation, sûreté, sécurité incendie, électricité CFO CFA, plomberie/sanitaire (hors équipements dédiés à l'activité de café comme ceux installés au bar). Cette maintenance générale sera comprise dans les charges. En cas de dégradation sur les équipements cités précédemment, les coûts de remise en état seront portés par le gestionnaire.

L'entretien du mobilier et des équipements dédiés à l'activité de café est à la charge du gestionnaire.

Le nettoyage des espaces et la gestion des déchets sont à la charge du gestionnaire.

## **Modalités de candidatures**

- **Durée de l'appel**

La date limite de remise des candidatures sera fixée au **27 août 2026**. Les dossiers devront être transmis par voie électronique à l'adresse suivante : [amicafe@campus-condorcet.fr](mailto:amicafe@campus-condorcet.fr). Durant cette phase, les candidats pourront adresser leurs propositions selon les modalités précisées ci-après.

Le Campus Condorcet se réserve le droit de modifier, d'interrompre, d'annuler, de reporter ou de suspendre la présente procédure de sélection à tout moment et sans préavis sans que cette décision puisse donner lieu à une quelconque réclamation ni à un quelconque dédommagement.

- **Éligibilité à l'appel**

Le présent appel à manifestation d'intérêt est ouvert à toute personne morale en capacité d'exploiter un café dans les conditions décrites. Les projets peuvent être présentés par un exploitant unique (avec ou sans prestataires identifiés) ou par un groupement d'opérateurs. En cas de groupement, les modalités devront être précisées et un mandataire désigné. Le candidat devra exposer clairement l'organisation envisagée, la répartition des responsabilités et les engagements respectifs des partenaires. Le gestionnaire principal demeurera seul responsable de l'exploitation et veillera à la transparence et à la conformité juridique et financière des partenariats conclus.

- **Conditions de sélection**

Les candidatures reçues seront analysées par un comité technique composé du directeur général du Campus Condorcet, de la directrice générale adjointe en charge des projets immobiliers, du directeur général adjoint en charge de l'Humathèque, du directeur en charge de l'exploitation et du directeur en charge de la vie de campus, ou de leur représentant.

Le comité technique retiendra trois candidats au mois de septembre 2026 (date prévisionnelle). Les trois candidatures pourront préciser leur projet à partir des recommandations formulées par le comité technique, notamment sur l'adéquation entre le projet et la redevance proposée par le candidat.

Les trois candidatures retenues seront ensuite analysées par un comité de sélection composé du président du Campus Condorcet, du directeur général du Campus Condorcet, du directeur général adjoint en charge de l'Humathèque, d'un représentant d'un établissement membre, d'un représentant du comité de site, d'un représentant de la commission des doctorants et d'un représentant d'une collectivité territoriale.

Le comité de sélection classera les trois candidatures au mois d'octobre 2026 (date prévisionnelle).

- **Critère d'évaluation des candidatures**

Le comité technique et le comité de sélection examineront les projets selon les critères suivants :

- La qualité du projet au regard des attendus précisés dans l'appel à manifestation et des besoins identifiés sur le campus et sur le territoire (60%)
- La viabilité économique du projet au minimum sur trois ans (40%)

Par ailleurs, le projet devra être conforme à la réglementation applicable et aux règles notamment de sécurité du règlement intérieur applicable au site d'Aubervilliers (annexe A - Règlement intérieur du site d'Aubervilliers).

- **Notification des résultats**

Les résultats du comité technique seront notifiés à chacun des candidats, à titre prévisionnel, en septembre 2026.

Les résultats du classement réalisé par le comité de sélection seront notifiés aux trois candidats, à titre prévisionnel, en octobre 2026.

La convention d'occupation sera signée avec le candidat classé premier, ou en cas de désistement avec les candidats suivants, après une phase de négociation qui ne devra avoir ni pour effet ni pour objet de modifier substantiellement les éléments définis dans le présent appel portant sur la convention de mise à disposition des locaux.

- **Durée d'engagement des candidats**

En déposant un dossier, les candidats s'engagent à maintenir leur projet jusqu'au terme de la procédure de sélection. Seul un motif économique peut justifier un retrait anticipé.

La durée d'engagement des candidats court, pour tous les candidats, jusqu'à la notification des résultats du comité technique (septembre 2026).

Pour les trois candidats retenus par le comité technique, la durée d'engagement s'étend jusqu'à 180 jours après la notification du classement réalisé par le comité de sélection (octobre 2026). Si le candidat classé premier devait se désister le Campus Condorcet pourrait poursuivre la procédure avec le candidat classé deuxième, puis troisième, durant toute cette durée d'engagement.

- **Contenu du dossier de candidature**

Le dossier de candidature devra notamment comprendre :

- Concernant le candidat et le cas échéant chaque membre du groupement
  - Une présentation de deux pages de leur activité ;
  - Les documents attestant de la situation administrative (statuts, PV, extrait Kbis de moins de 3 mois) ;

- Les documents attestant de la situation financière (le chiffre d'affaires HT global réalisé au cours des trois derniers exercices disponibles) ;
  - La Licence III ou Licence de débit de boissons à consommer sur place : boissons fermentées non distillées (vin, bière, cidre, poiré, hydromel) et vins doux naturels, crème de cassis, jus de fruits ou de légumes comportant jusqu'à 3° d'alcool, vin de liqueurs, apéritif à base de vin, liqueurs de fraises, framboises, cassis ou cerises comprenant moins de 18° d'alcool) ;
  - Le permis d'exploitation d'un débit de boissons prouvant que le futur gestionnaire a effectivement suivi une formation spécifique obligatoire ;
  - Une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité ;
  - Une déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années ;
  - Une liste de références, de fournisseurs, de partenaires pour un objet similaire à la présente convention, au cours des trois derniers exercices disponibles et indiquant le montant HT, la date, le destinataire public ou privé.
- Concernant le projet
- Une description du concept, de l'offre de produits et de services envisagée, de la politique tarifaire, des dispositifs d'animation et des services complémentaires ;
  - Une présentation de l'équipe gestionnaire envisagée sur une page ;
  - Une présentation de l'intention d'aménagement, des éventuels équipements complémentaires envisagés, de l'organisation des espaces, ainsi que des investissements nécessaires au démarrage de l'activité ;
  - Un plan d'affaire détaillé sur trois ans minimums, comprenant, a minima, un compte de résultat prévisionnel, un plan de financement initial, une estimation du chiffre d'affaires, des charges d'exploitation, des investissements et des besoins en fonds de roulement.

### **Modalités de contact durant l'appel**

Durant la période comprise entre l'ouverture de l'appel et le 2 juillet 2026 à 12h00, les candidats peuvent demander par écrit des informations complémentaires au Campus Condorcet via l'adresse [amicafe@campus-condorcet.fr](mailto:amicafe@campus-condorcet.fr). Les réponses seront diffusées, à titre prévisionnel, le 16 juillet 2026 sur le site du Campus Condorcet, en préservant l'anonymat des demandeurs, afin de garantir l'égalité d'information.

### Calendrier prévisionnel de l'appel

Diffusion de l'AMI	12 mai 2026
Visite collective de la coque café pour les seuls candidats inscrits auprès de <a href="mailto:amicafe@campus-condorcet.fr">amicafe@campus-condorcet.fr</a>	18 juin 2026 après-midi (sous réserve)
Date limite de dépôt des questions des candidats adressées à <a href="mailto:amicafe@campus-condorcet.fr">amicafe@campus-condorcet.fr</a>	2 juillet 2026 à 12h
Publication des questions/réponses sur le site interne	16 juillet 2026 à 18h (sous réserve)
Date limite de dépôt des candidatures	27 août 2026 à 12h
Réunion du comité technique	Semaine du 7 septembre 2026
Annonces individuelles des résultats	15 septembre 2026
Fin des négociations avec les trois candidatures retenues	Semaine du 28 septembre 2026
Date limite pour la modification des dossiers des trois candidatures retenues	7 octobre 2026, à 12h
Réunion du comité de sélection	Semaine du 12 octobre 2026
Annonce publique du classement des trois candidatures	16 octobre 2026 à 12h
Signature de la convention avec le lauréat	Avant la mi-novembre 2026