

**Consultation pour la désignation des futurs  
utilisateurs de la manufacture circulaire au  
sein de l'hôtel d'entreprises**

# **Berlier**



## Contexte

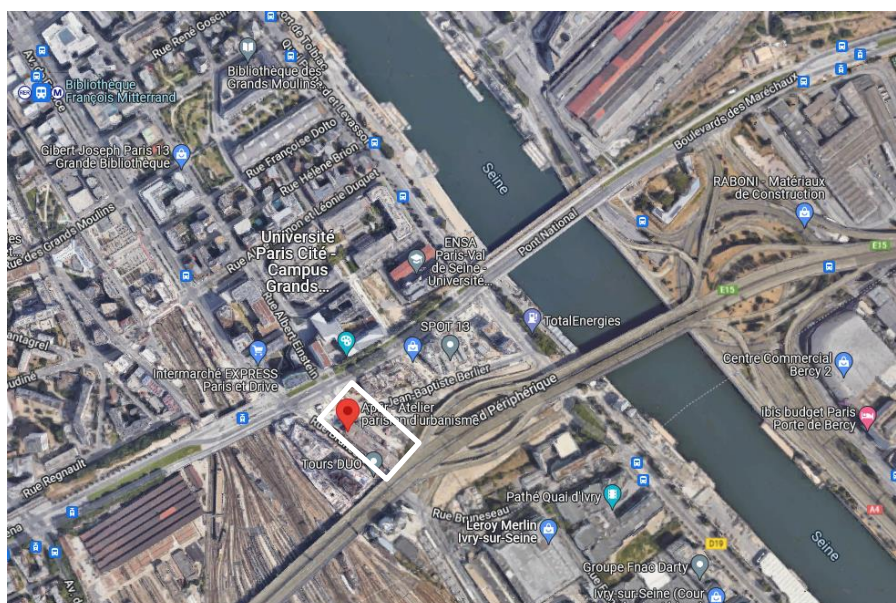
Construit en 1990 et récompensé par le prix de l'Équerre d'Argent, l'Hôtel Industriel Berlier, sis 15 rue Jean-Baptiste Berlier, dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, a marqué le début d'une décennie d'architecture française.

Préfiguration de la Bibliothèque nationale de France, ce bâtiment conçu par Dominique Perrault a tourné la page du courant d'architecture post-moderne des années 1990. Il fut le premier bâtiment à murs rideaux sans aucun édicule ni acrotère visible depuis la rue. Tout fut inventé et conçu sur-mesure pour créer un prisme de verre parfait.

Le projet de réhabilitation de l'Hôtel Berlier, dont la maîtrise d'œuvre a été confiée à Dominique Perrault qui en a suivi lui-même les travaux, a consisté à remettre aux normes ce bâtiment industriel iconique en améliorant ses performances en matière de confort et de consommation énergétique. Le projet a préservé la pureté du volume, l'intégrité de son enveloppe, ainsi que le rapport du bâtiment à son sol et à son environnement. L'Hôtel Berlier réhabilité dispose ainsi d'une surface de plancher de 16 000 m<sup>2</sup> sur 8 étages, de plusieurs niveaux de parking en sous-sol et de l'espace extérieur nécessaire aux livraisons.

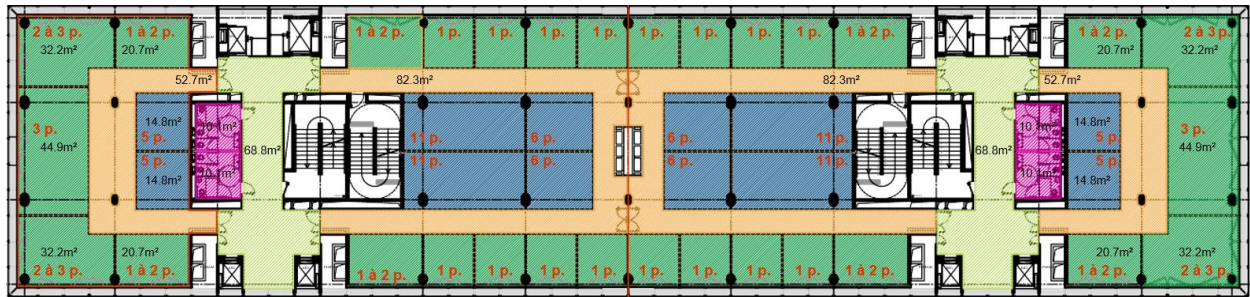
Dans le cadre d'un appel à projets lancé par la Ville de Paris à l'été 2022, la RIVP a proposé de consacrer un étage du bâtiment réhabilité à l'accueil d'entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS) travaillant dans la filière textile, linge et chaussures (TLC), pour y créer une véritable manufacture circulaire. L'ambition de la manufacture circulaire est ainsi d'accueillir diverses acteurs et activités, maillons de la chaîne de production textile : bureau d'étude textile, résidence de créateurs engagés, atelier de prototypage voire production de petites séries, chaîne de production de moyennes séries, activité de tri et préparation de matières premières secondaires (vêtements de seconde main, invendus, invendables) pour upcycling ou recyclage à valeur égale.

### Plan de situation :



### Organisation du programme :

La manufacture circulaire est située au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment. Celui-ci dispose d'une surface privative de 1 094 m<sup>2</sup>, divisible en deux lots de 324 m<sup>2</sup> au centre du bâtiment et deux lots de 233 m<sup>2</sup> en pignon de chaque côté des lots centraux. Les lots en pignon sont séparés des lots centraux par deux paliers symétriques de 89 m<sup>2</sup> chacun, disposant de toilettes, de deux ascenseurs, de deux monte-charges et d'une cage d'escaliers.



Plan du 2<sup>e</sup> étage de l'hôtel Berlier accueillant la manufacture circulaire

Un des lots centraux est déjà occupé par une structure de l'économie sociale et solidaire de la filière TLC :

#### Fashion Green Hub

L'association a pour ambition de développer une activité mode et textile innovante et durable sur le territoire français à travers un travail collectif entre entreprises, ainsi que des moyens mutualisés. Elle organise notamment des événements à la fois en digital et en présentiel autour de la mode circulaire et de l'innovation dans le secteur textile (*Fashion Tech Days* et *Fashion Green Days*) et coordonne des groupes de travail et recherche-action impliquant ses 300 membres, entreprises du secteur de la mode et du textile.

Fashion Green Hub prévoit de dupliquer à Berlier le modèle de son premier tiers-lieu implanté à Roubaix, le Plateau Fertile. Elle mènera au sein de la manufacture circulaire des actions de formation de ses adhérents, accueillera des créateurs et jeunes marques engagées en résidence et disposera d'un bureau d'étude et de prototypage.

## Objet de la consultation

La pénurie de masques et d'autres équipements de protection individuels subie par les professionnels et les particuliers lors du premier confinement a mis en avant l'importance critique du maintien de capacités de production de certains biens indispensables, notamment textiles, sur le territoire national, à proximité immédiate des populations. Le secteur de la fabrication et de la réparation de TLC, qui employait encore plus de 10 700 personnes à Paris en 2015, a pourtant connu une baisse de ses effectifs de 16% en 5 ans. Paris, comme d'autres territoires, fait face à un enjeu de protection de ses savoir-faire et de sa capacité de production dans le secteur des TLC. La Ville rejoint par cette ambition les pionniers de la ré-industrialisation textile en France – Le Slip Français, 1083, le projet Résilience, etc. – qui se sont fortement mobilisés lors de la crise sanitaire et qui n'hésitent pas à faire



appel à de la main d'œuvre peu qualifiée ou à besoins particuliers en travaillant avec des structures d'insertion par l'activité économique et des entreprises du travail adapté

Au-delà de ces enjeux concernant l'emploi et la souveraineté industrielle, les évolutions du cadre législatif en matière d'économie circulaire et le réveil écologique du secteur de la mode, dont Paris est une des capitales mondiales, poussent aujourd'hui à agir pour une relocalisation des activités de production textile jusqu'au cœur de Paris et une formation des Parisiennes et des Parisiens à ces métiers et aux contraintes nouvelles liées au respect des limites planétaires.

En 2019, 249 000 tonnes de TLC ont été collectées en France, sur 648 000 tonnes mises en marché (soit 38% de la mise en marché, pour un objectif de 50%). Parmi ces TLC collectés, 58% sont réutilisés, mais seulement 5% sont revendus en France, le reste étant exporté. Le développement de la réutilisation locale est ainsi un fort enjeu environnemental et de création d'emplois, qui doit notamment passer par le maintien d'activités de retouche, nettoyage et réparation pour répondre aux exigences du marché français de la seconde main, mais aussi par le développement d'activités d'upcycling (ou surcyclage), transformant ou adaptant des vêtements déjà portés pour les remettre au goût du jour et en faciliter la remise sur le marché. Par ailleurs, 33,5% des TLC collectés, ne pouvant être réutilisés, sont envoyés en filière de recyclage, majoritairement en Asie. Un deuxième enjeu de la filière TLC est ainsi de relocaliser une partie des activités du recyclage, et en particulier du recyclage à « valeur égale » (par exemple recyclage textile-to-textile, qui récupère les textiles de seconde main pour en faire du fil et des tissus).

De plus, la loi Antigaspillage pour une Économie Circulaire, votée en février 2020, va permettre la mise en place d'une modulation de l'éco-contribution permettant de promouvoir l'éco-conception et l'incorporation de matières recyclées dans les produits neufs, d'inciter les distributeurs à accepter la reprise des produits usagés dans les points de vente et d'interdire la destruction des invendus (mise en décharge et incinération) dès le 1er janvier 2022. Ces différentes évolutions vont entraîner un développement des besoins en capacité de recyclage et de réutilisation, que la Ville de Paris doit veiller à développer au plus proche de son territoire, qui comporte d'importants gisements de TLC collectés (seconde main des particuliers comme invendus et invendables des enseignes).

Dans ce contexte, l'ambition de la manufacture circulaire de l'hôtel Berlier est d'accueillir diverses acteurs et activités, maillons de la chaîne de création et de production du secteur de la mode et du textile. Ce lieu sera une vitrine pour cette nouvelle mode durable, en lien et en complément de la Caserne, située dans le 10e arrondissement.

Le présent appel à candidatures a ainsi pour objet l'identification et le choix d'une ou plusieurs structures ou groupements de structures pour la prise à bail des lots en pignon. Les projets candidats devront être en accord avec le projet immobilier de la RIVP et les objectifs qu'elle partage avec la Ville de Paris et la Mairie du 13e pour la création d'une manufacture textile circulaire.

Les projets des candidats devront s'inscrire dans le champ de l'ESS et de l'économie circulaire.

Diverses structures de l'ESS pourraient ainsi être accueillies à Berlier (liste non exhaustive) :

- Des structures d'insertion ou du travail adapté mobilisées dans la collecte et la revalorisation de textile, linge et chaussures, qui souhaiteraient diversifier les exutoires des matières qu'elles collectent, en développant ou approfondissant des activités de recyclage ou préparation au recyclage locale ou des activités ;
- Des structures d'insertion, coopératives de production ou entreprises solidaires d'utilité sociale développant ou ayant développé des activités de production textile, souhaitant mobiliser leur capacité de production en faveur de l'upcycling d'inventus et de fripes, notamment ;
- Des associations de professionnels et des fablabs engagés pour une mode plus durable, promouvant des modes de production modernisés (conception numérique, impression et broderie textile assistées par ordinateur, découpe automatisée, etc.) et durables (intégration de matières premières secondaires dès la conception des pièces, modification des chaînes de production pour s'adapter à cet approvisionnement non standardisé, production de prototype, petite et moyenne série sur commande des clients finals pour éviter les stocks, etc.).

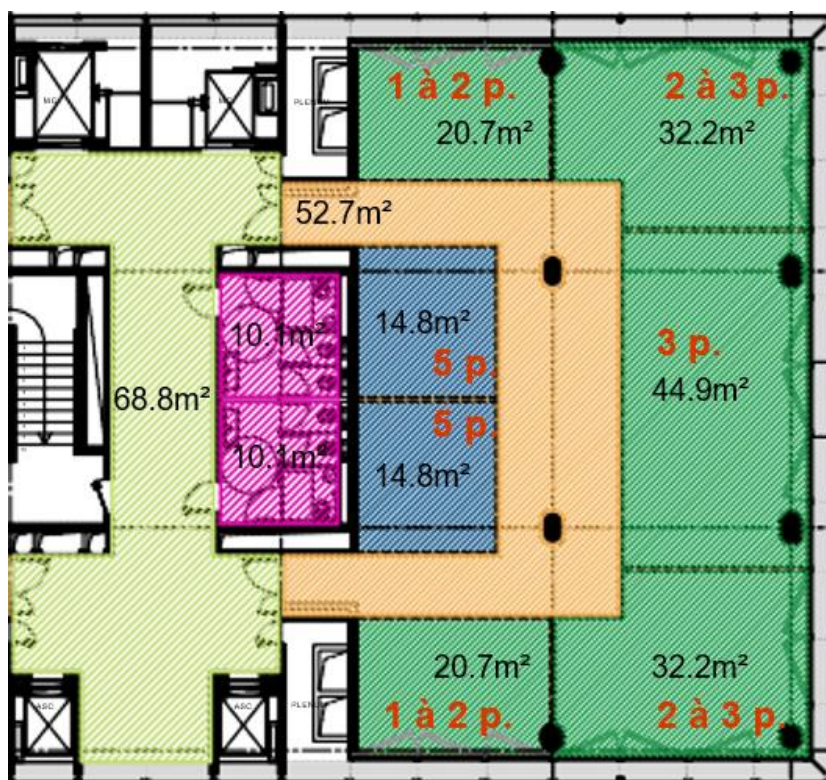
Une attention particulière sera portée sur la capacité du projet à s'intégrer à la manufacture circulaire dans son ensemble, et notamment à créer des synergies avec Fashion Green Hub.

## **Descriptif des locaux et loyers**

Les projets des candidats devront s'intégrer dans un des lots en pignon de l'étage. Un pignon mesure 233 m<sup>2</sup> de surface privative et donne sur un palier de 89 m<sup>2</sup> partagé avec un lot central (cf. plan ci-dessous). Des toilettes hommes et des toilettes femmes sont partagés sur le palier. Du point de vue de la sécurité incendie et de la ventilation, un pignon peut accueillir jusqu'à 23 personnes.

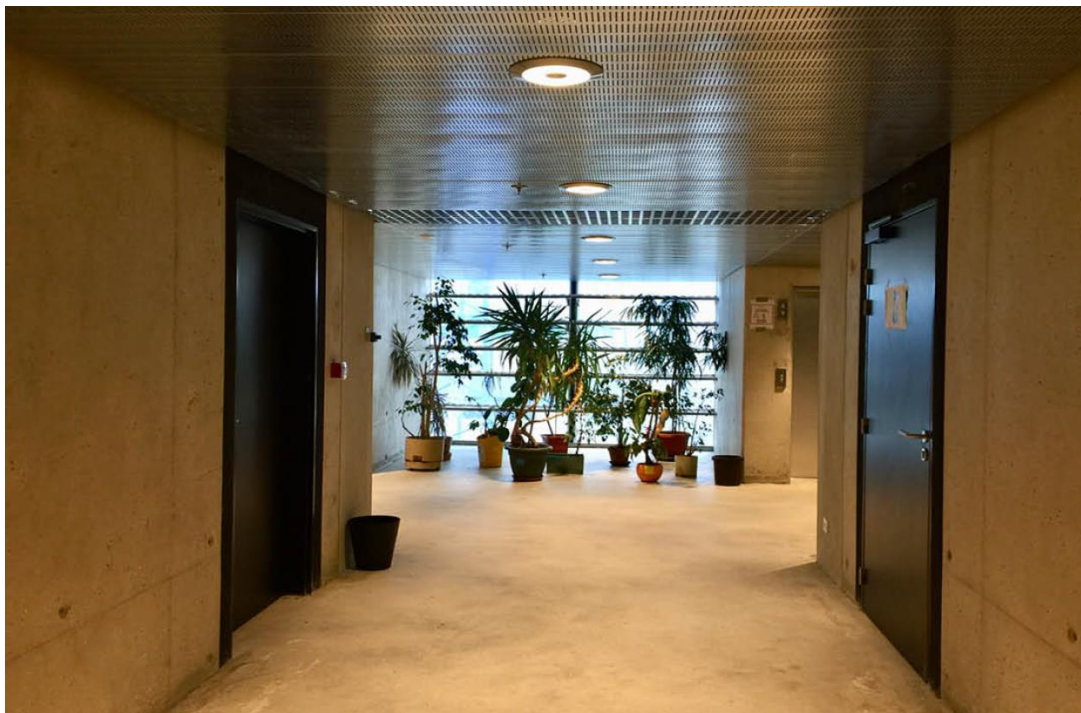
Un lot en pignon est mis à disposition au format « open space », sans aucune cloison (cf. photo ci-dessous). Des attentes de cloisons sont disponibles pour diviser le lot jusqu'à cinq pièces en périphérie (à destination de bureau, en vert ci-dessous) et deux pièces centrales (salles de réunion, en bleu ci-dessous). Le plan ci-dessous présente la capacité de subdivision maximale de l'espace, ainsi que les capacités d'accueil de chaque pièce ainsi formée du point de vue de la ventilation. Le cas échéant, la pose des cloisons sera à la charge des preneurs.

N.B. : les lots en pignon ne disposent pas d'arrivée d'eau et d'évacuation des eaux usées. La création de telles arrivées et évacuations est faisable mais reste à la charge du preneur, après validation du dossier de travaux par la DDGIE de la RIVP. De manière générale, l'ensemble des travaux des preneurs devront respecter le cahier des charges techniques joint en annexe du présent appel à candidatures et les dossiers de travaux devront être validés obligatoirement par le service technique de la DDGIE avant exécution.



Plan d'un pignon-type (autre pignon en symétrie)





**Tarif du loyer annuel prévisionnel (CC, TTC): environ 50 027 €/an CC / TTC**

- Toutes les charges de l'immeuble et les dépenses d'entretien relatives aux espaces communs seront à la charge exclusive du Preneur à l'exception des travaux visés aux dispositions de l'article 606 du code civil qui restent à la charge du Bailleur.
- La taxe Foncière, la taxe d'Ordures Ménagères, la redevance des déchets non ménagers, la taxe sur les bureaux, la taxe sur les locaux commerciaux et toutes autres taxes et impôts le cas échéant seront à la charge du Preneur.
- Bail civil.
- La cession du bail sera interdite.
- Assujettissement au régime de la TVA (20%).
- Paiement du loyer en trimestre d'avance.
- Versement d'un dépôt de garantie d'un terme, soit trois mois.
- Une garantie bancaire sera sollicitée le cas échéant.
- Indexation annuelle sur l'ILAT.

### **Critères d'éligibilité et de sélection**

Les projets candidats à l'appel à projets devront être portés par des structures de l'économie sociale et solidaire, telle que définie par les articles 1 et 2 de la loi 2014-856 du 31 juillet 2014, ou des groupements intégrant au moins une structure de ce type. Par ailleurs, les activités éligibles doivent avoir des débouchés à la vente sur un marché strictement local, au sens de l'alinéa 1 de l'article 107 du TFUE tel que précisé par la communication de la Commission Européenne n°2016/C 262/1 du 19 juillet 2016.



Les dossiers éligibles seront examinés selon les quatre critères principaux non hiérarchisés suivants :

**Critère n°1 : l'impact environnemental, jugé à travers :**

- L'intégration des piliers de l'économie circulaire dans l'activité mise en œuvre par le preneur au sein du local : écoconception, achat durable, réemploi, réparation, upcycling/surcyclage, recyclage ;
- L'intégration de critères environnementaux dans le projet d'occupation et d'usage des locaux : intégration de matériaux de réemploi et/ou recyclé et/ou biosourcés dans les aménagements des preneurs, logistique décarbonée, etc.

**Critère n°2 : l'impact social, jugé à travers :**

- la capacité des candidats à mettre en place des parcours d'insertion et/ou de formation aux métiers de la filière TLC, notamment aux spécificités de la mode éthique, respectueuse de l'environnement et des personnes sur toutes la chaîne de valeur, en particulier pour les personnes éloignées de l'emploi. Pourront notamment être mis en avant les éléments suivants :
  - Agrément atelier chantier d'insertion (ACI) ou entreprise d'insertion délivré par la DRIEETS ;
  - Référencement/certification nécessaires aux organismes de formation.
- la création de conditions propices au recrutement local et à la mixité (égalité Femmes/Hommes, accueil de seniors, de jeunes, accueil de réfugié-e-s, de personnes RQTH, etc.).

**Critère n°3 : qualité du projet économique, jugé à travers :**

- la cohérence et la fiabilité de la programmation en accord avec le projet immobilier de la RIVP ;
- compétence des porteurs de projet dans le secteur du textile, des chaussures et du linge de maison (TLC) et capacité à préserver et transmettre les savoir-faire associés ;
- les retombées économiques directes et indirectes de l'implantation de la structure dans le quartier et à Paris ;
- le calendrier de mise en œuvre du projet.

**Critère n°4 : performance et fiabilité financière du projet, appréciées à travers :**

- la capacité du candidat à supporter le loyer prévisionnel indiqué par le bailleur ;
- la cohérence des investissements et du plan de financement du projet ;
- la cohérence et la fiabilité du compte prévisionnel d'exploitation du projet.

La sélection se fera dans le cadre d'une commission composée de la RIVP, de la Mairie du 13<sup>e</sup> et de la Ville de Paris.

## Modalités de dépôts

Chaque candidat est invité à fournir un dossier, rédigé en langue française, le plus détaillé possible au regard des éléments demandés, et à fournir les pièces énumérées dans le présent document.

Les projets seront à transmettre par mail aux adresses suivantes [ddgie@rivp.fr](mailto:ddgie@rivp.fr) et [dae-besc@paris.fr](mailto:dae-besc@paris.fr).

Les dossiers seront traités au fil de l'eau, une commission de sélection se réunira tous les 3 mois pour examiner les candidatures reçues, jusqu'à attribution de l'ensemble des lots vacants de la manufacture circulaire.



À titre indicatif, le comité de sélection se réunira dès réception de dossiers de candidatures .

Des visites du site seront organisées **en s'inscrivant** :

<https://doodle.com/meeting/participate/id/dRgokKwe>

Les structures intéressées par la manufacture circulaire mais dans l'incapacité de prendre à bail la totalité d'un lot sont invitées à manifester leur intérêt aux adresses mail ci-dessous en présentant par mail leur besoin de surface, l'activité qu'elles y projettent, les aménagements afférents et leurs budgets prévisionnels sur 3 ans.

La RIVP tiendra à la disposition des candidats une synthèse de ces manifestations d'intérêt pour permettre aux structures de se réunir en groupement pour occuper un lot, le cas échéant. Une rencontre pourra être organisée par la RIVP pour permettre aux structures d'échanger entre elles et avec Fashion Green Hub.

## Constitution du dossier

### Documents administratifs

- a) Pour une personne morale ou une société :
  - Le nom de la société, siège social, numéro d'immatriculation au RCS ;
  - Nom, adresse et numéro de téléphone du gérant ;
  - Photocopie de la pièce d'identité du gérant / du président ;
  - Copie des statuts de la société ;
  - PV de l'Assemblée générale ;
  - Un extrait KBIS en original datant de moins de 2 mois ;
  - Le dernier avis d'imposition de la société ;
  - Les deux dernières quittances de loyer ;
  - Liasse fiscale complète des deux derniers exercices clos (bilan, compte de résultat) et prévisionnel d'exploitation ;
  - Plaquette commerciale ;
  - Garanties bancaires le cas échéant.
  
- b) Pour une société en cours de création :
  - Nom de la future société ;
  - Projet de statut ;
  - Une photocopie recto-verso de la pièce d'identité du gérant ;
  - Une quittance de loyer ou justificatif de domicile ;
  - Le dernier avis d'imposition ;
  - Un relevé d'identité bancaire ou postal ;
  - Un compte de résultat et bilan prévisionnels.

- c) Pour une association ou structure apparentée :
- Copie de la déclaration de votre association à la préfecture et parution au J.O ;
  - Copie des statuts de l'association ;
  - Copie de l'assemblée générale qui a statué sur la nomination du Président ;
  - Les deux dernières quittances de loyers ;
  - Copie du bilan prévisionnel et du plan de financement ;
  - Copie de la pièce d'identité du représentant de l'association ;
  - Relevé d'identité bancaire du ou des comptes de l'association ;
  - Garanties bancaires le cas échéant.

## **Dossier de présentation**

Chaque candidat présentera son projet de la façon la plus détaillée possible, et fournira notamment une description précise de sa proposition et de son activité sur le site et une présentation des acteurs du projet et de ses partenaires :

- Présentation du projet : remise d'un rapport de présentation, détaillant très précisément le projet, l'organisation des différentes fonctions du projet au sein du local, les équipements que le preneur prévoit d'installer, le projet d'aménagement du local respectant le cahier des charges preneurs joint à la présente consultation, etc.
- Motivation du candidat ;
- Nombre d'emplois sur le site (existant déplacé sur le site et à créer).

### **Éléments financiers**

- Un compte de résultat et bilan prévisionnels ;
- Mode de financement du projet, en fonctionnement et en investissement ;
- Prévisionnel d'exploitation sur 3 ans ;
- Garanties bancaires le cas échéant.