



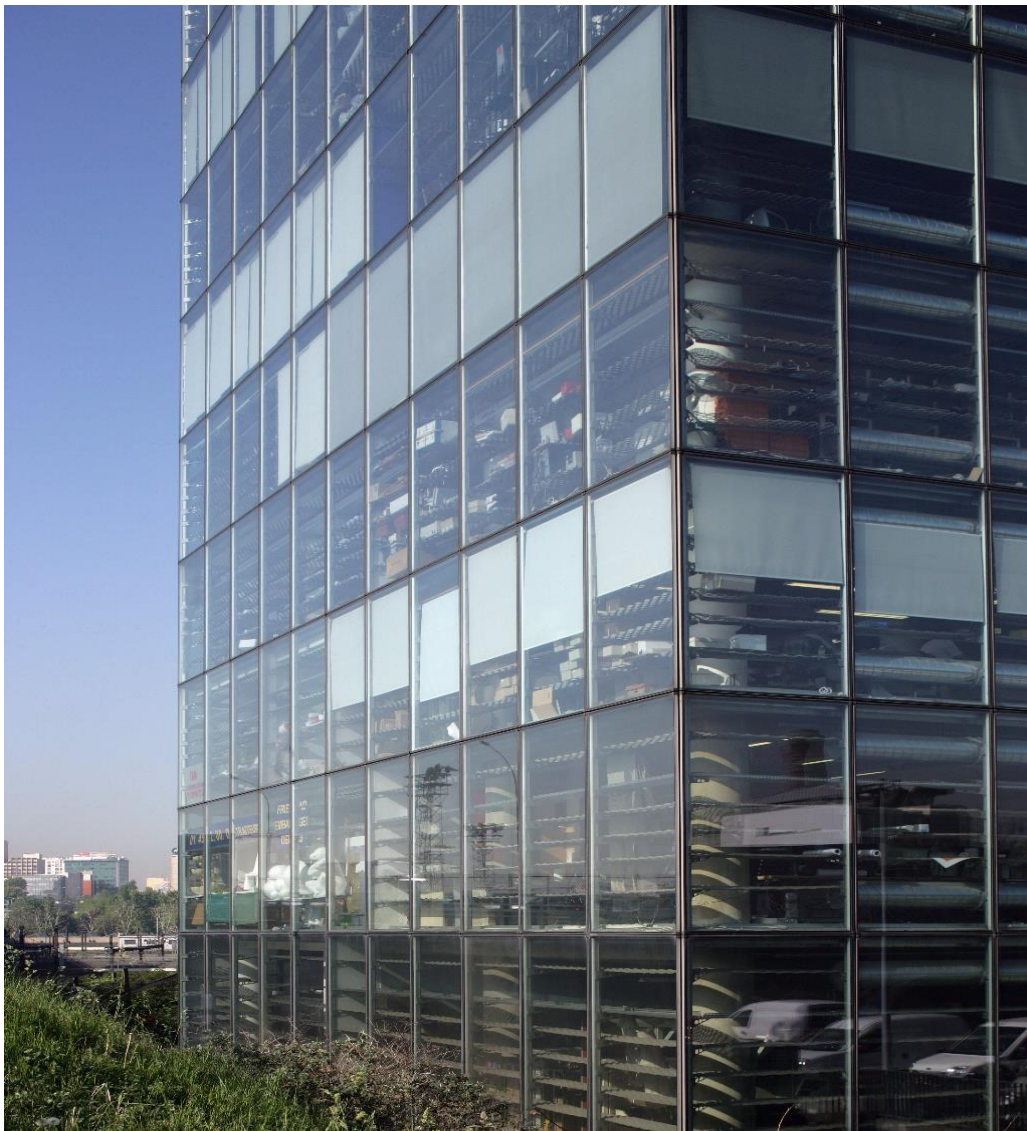
MAIRIE DE PARIS



Consultation pour la désignation des futurs utilisateurs des locaux réhabilités de

BERLIER

15 rue Jean Baptiste Berlier 75013 PARIS



CONTEXTE ET PROJET

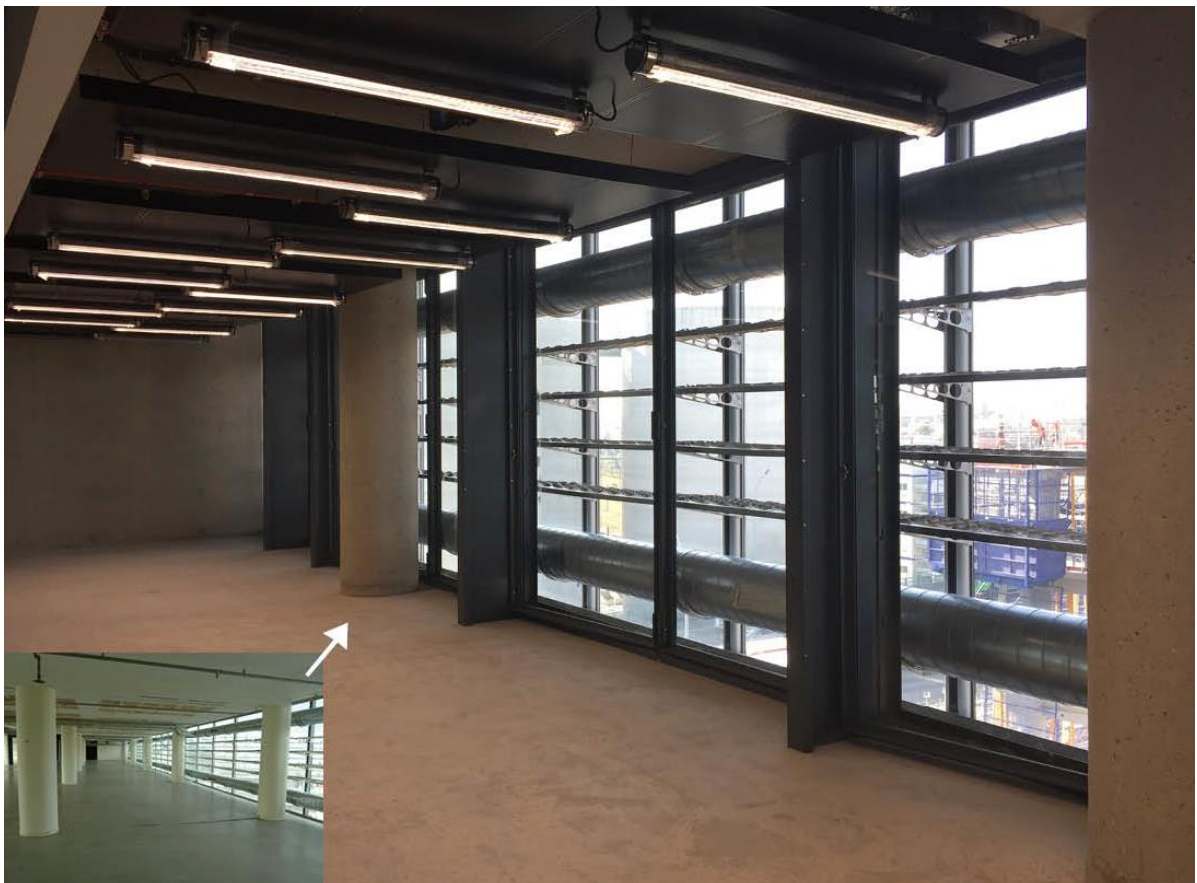
Construit en 1990, reconnu à l'international et primé à plusieurs reprises, dont le prix « Equerre d'argent » par l'architecte Dominique Perrault, l'hôtel industriel BERLIER a marqué le début d'une décennie de l'architecture française. Sorte de préfiguration de la Bibliothèque nationale de France, il fut le premier bâtiment à murs rideaux : tout fut inventé et conçu sur-mesure pour créer un prisme de verre parfait. Celui-ci devait être un signal visible depuis le périphérique et la Seine.

Réhabilitation / le bâtiment se réinvente

L'immeuble est donc conçu comme une grosse brique de verre donnant une image esthétiquement nouvelle à l'industrie. Ce sont les réseaux techniques - y compris les brises-soleil - qui rythment les façades.

Le verre de ces façades est sensible à la lumière et change de couleur. L'activité de l'intérieur est mise en vitrine et devient un spectacle depuis l'extérieur autant qu'un élément architectural à part entière.

Cette architecture est volontairement minimaliste.





PROJET :

Le projet de réhabilitation de l'Hôtel BERLIER s'attache à préserver la qualité de la façade existante et à la conserver tout en offrant un « outil » performant thermiquement et acoustiquement.

Pour se faire, une seconde peau intérieure est ajoutée à 70 cm de celle existante, derrière les brises soleil (métal déployé remis en état) et les gaines (remplacées à neuf).

La double peau ainsi créée est ventilée par des tuyaux existants. Elle améliore les performances thermiques du bâtiment tout en préservant la transparence et l'aspect des façades historiques.



Le quartier connaît l'émergence de plusieurs IGH (immeuble à grand hauteur) à proximité de l'Hôtel industriel BERLIER avec une tour et une future station de métro, et les tours DUO conçues par les Ateliers Jean Nouvel qui culmineront à 125 m et 180 m environ.

Cette densification s'accompagnera d'opportunité d'activités urbaines (cafés...)

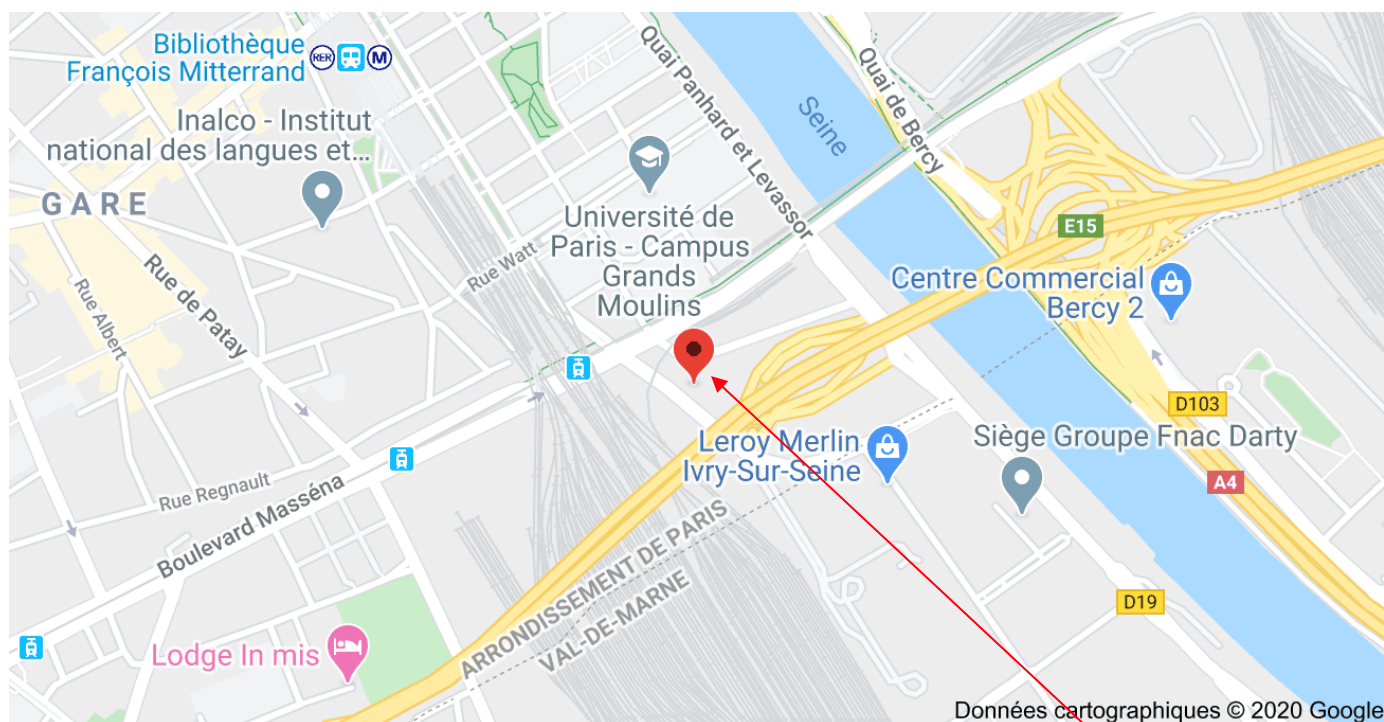
Ce projet respecte donc les grands principes qui constituent l'architecture du bâtiment, à savoir :

- La pureté du volume
- L'intégrité de l'enveloppe
- Le rapport au sol singulier



Plan de situation :

- ✚ Métro Ligne 14 : Bibliothèque François Mitterrand
- ✚ RER C : Bibliothèque François Mitterrand
- ✚ Tramway T3 A : Avenue de France
- ✚ Accès par la route : Périphérique sortie porte de Bercy



LE BERLIER

CALENDRIER



Calendrier de l'opération de réhabilitation :

- ✚ 2^{ème} étage : livré Septembre 2020
- ✚ 3^{ème} étage : livré Septembre 2020
- ✚ 4^{ème} étage : dernière partie Mai 2021
- ✚ 7^{ème} étage : livré Mai 2021
- ✚ 8^{ème} étage : livré Mai 2021



OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet le choix d'une ou plusieurs entreprises pour la prise à bail commercial de surfaces de l'Hôtel Industriel BERLIER.

L'objectif est de créer un écosystème permettant à la filière du Fabriquer à Paris de se développer dans des locaux adaptés à leurs besoins, dans toutes ses dimensions (petites fabrications, création, mode, design, métiers d'art, « makers », santé, énergie, développement durable,).

Le profil des entreprises attendues est très ouvert : PME-PMI, jeunes entreprises innovantes compatibles avec le loyer proposé.

L'immeuble BERLIER étant situé dans le périmètre de l'Arc de l'innovation, les projets devront également s'engager autant que possible à contribuer à l'emploi et à l'insertion. La capacité du projet à s'ouvrir au grand public en lien avec les associations et partenaires locaux est également souhaitée afin de favoriser la découverte des métiers de la filière.



OFFRE AUX ENTREPRISES

Caractéristiques des locaux d'activité

Surfaces de plancher : environ 1.095 m² par étage

L'appel à candidatures porte sur environ 5.060 m² soit 6.293 m² avec prorata des parties communes qui visent les étages suivants :

- 2^{ème} étage : un étage de 1.094,30 m² qui pourra éventuellement être divisible en 4 parties d'environ 250 m² (chaque zone sera pourvu d'un compteur tarif bleu (30 KVA)) - livré en Septembre 2020
- 3^{ème} étage : un étage de 1.094,30 m² qui pourra éventuellement être divisible en 4 parties d'environ 250 m² (chaque zone sera pourvu d'un compteur tarif bleu (30 KVA)) - livré en Septembre 2020
- 4^{ème} étage : une partie de 871 m² (base vie GTM livraison fin Mai 2021)
- 7^{ème} étage : un étage de 1.000 m² environ qui pourra éventuellement être divisible en 4 parties d'environ 250 m² (chaque zone sera pourvu d'un compteur tarif bleu (30 KVA)) - livraison mai 2021
- 8^{ème} étage : un étage de 1.000 m² environ qui pourra éventuellement être divisible en 4 parties d'environ 250 m² (chaque zone sera pourvu d'un compteur tarif bleu (30 KVA)) - livraison mai 2021

Loyer annuel en principal : 280 €/ m² / an HT HC

- Loyer annuel en principal : **280 €/ m² surface utile + 19 % prorata parties communes /par an Hors Taxe / Hors Charges**
- Provision sur charges comprenant taxe et impôts : **100 €/m² utile + 19,6 % prorata parties communes /par an / Hors Taxe** (sécurité comprise, entretien ménager parties communes, taxe foncière, taxe d'ordures ménagères comprises, taxe bureau le cas échéant)
- Emplacements de stationnement couverts : 1800 € Hors Taxe/Hors charge / an
- Bail commercial 3/6/9
- Indexation annuelle sur l'ILAT
- Assujettissement au régime de la TVA
- Dépôt de garantie de trois mois de loyers en principal
- Paiement du loyer par trimestre d'avance

Une garantie bancaire sera sollicitée le cas échéant.



DESCRIPTIF DES LOCAUX

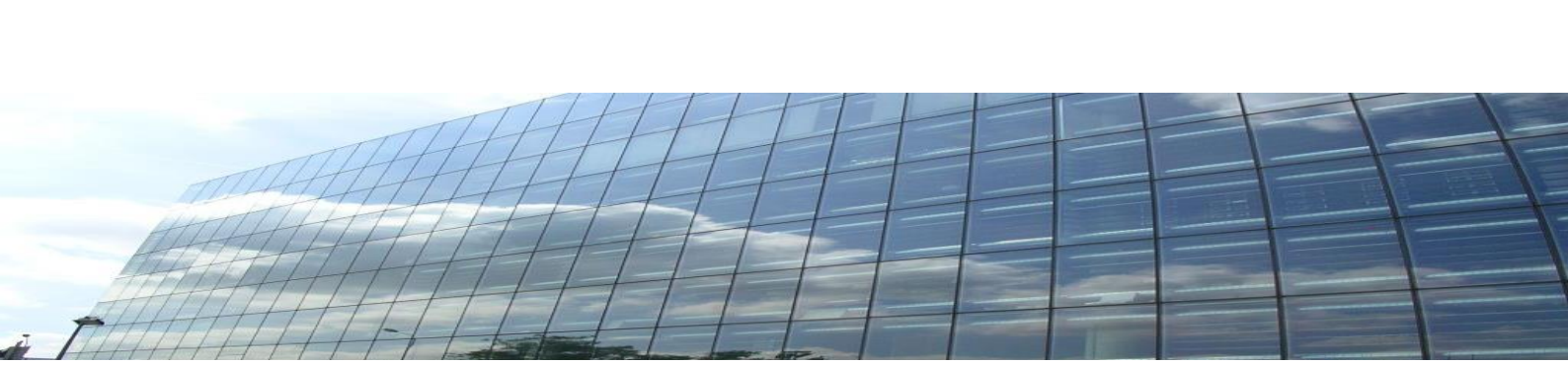
Caractéristiques techniques du bâtiment

- 1 Bâtiment non ERP
- R+8 avec rez-de-jardin
- 1 agent de Sureté, Sécurité incendie 24h/24h
- 4 Monte-charges : 2 à 1.600 kg, 2 à 1.000 kg (dimension : 1,78m/ 1,45m)
- Charge au sol de 1T/m² au RDC et 750 kg/m² en étages
- Hauteur sous plafond : au RDC de 3,60 m, en étages 3 m
- Sanitaires dans les parties communes
- 4 Ascenseurs (dimensions : 1,40 m /1,05m)
- 47 emplacements de parking couvert (4 à 5 places à louer en sus par plateau)
- Espace dédié vélo en RDJ

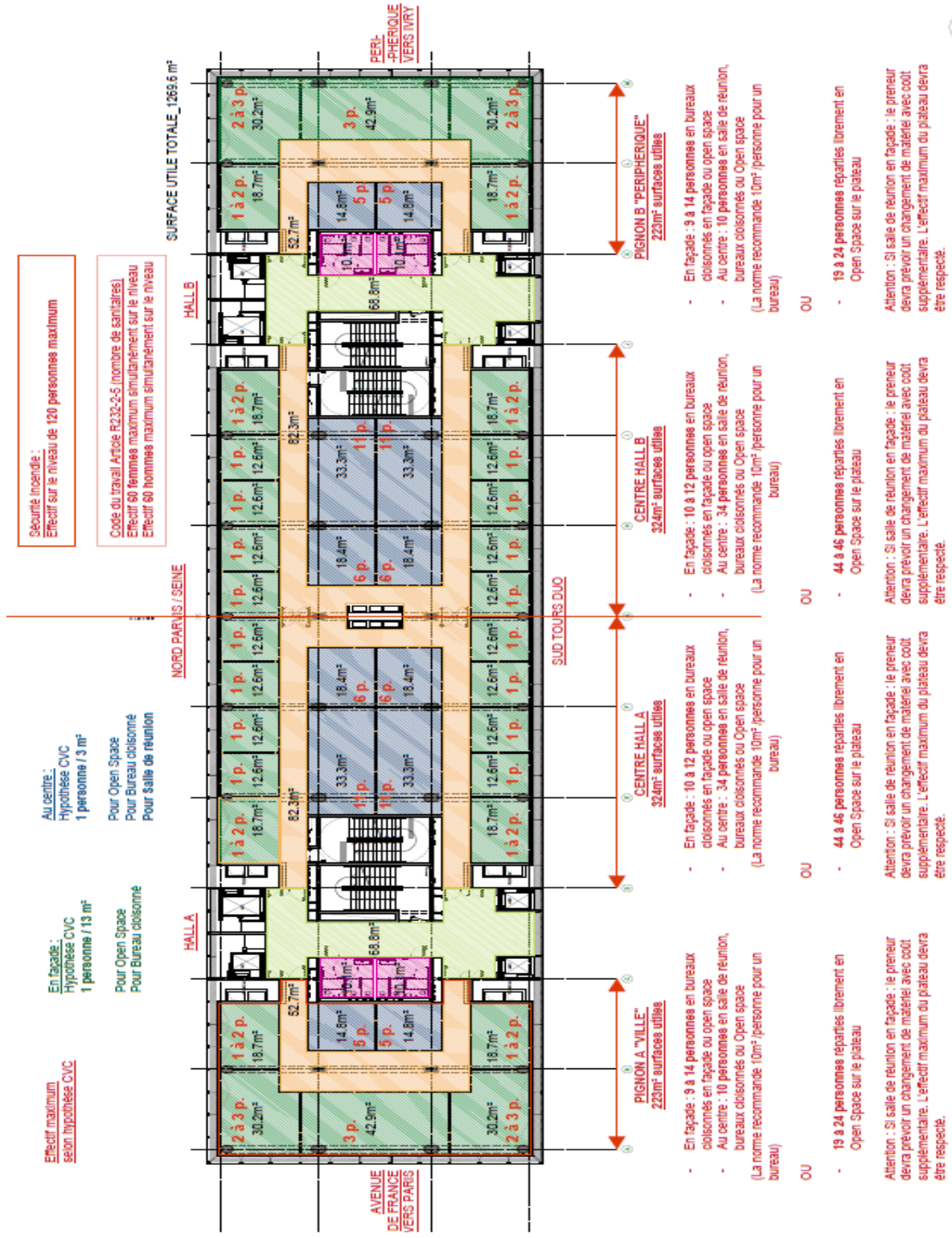
Ainsi que de nombreux espaces ouverts au public et plus de 2 000 m² d'espaces paysagers

Caractéristiques techniques des lots disponibles

- Plateaux ouverts, divisibles
- Béton poncé lasuré au sol
- Béton poncé lasuré aux murs, poteaux, plafonds
- Plateau de bureaux munis d'un système d'ilot acoustique
- Lots équipés de sous comptages conformément à la RT2012 (distribution distinctes)
- Climatisation réversible (via un réseau d'eau glacée)



Plans pour les 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étage :





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 signés 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.



CRITERES DE SELECTION

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

Critère n°1 : qualité du projet économique jugé à travers :

- La cohérence et la fiabilité du projet en accord avec l'opération de réhabilitation de la RIVP
- La qualité de l'intégration du projet dans le bâtiment, patrimoine architectural parisien, et dans le quartier ;
- La qualité et l'opportunité du type d'entreprises accueillies.

Critère n°2 : capacité du projet à s'ancrer localement, à créer des interactions avec le territoire de l'Arc de l'innovation, au bénéfice du quartier à travers :

- Les retombées économiques directes et indirectes de l'implantation de la structure dans le quartier ;
- La création de conditions propices au recrutement local, à l'insertion et l'emploi ;
- La participation du projet à l'attractivité et à la vie de quartier par des propositions d'animation ou de services ouverts à tous.

Critère n°3 : performance et fiabilité financière du projet apprécié 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 Direction de l'Attractivité et de l'Emploi de la Ville de Paris et de la Ville de Paris.



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 ;
 - 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 bâtiment,
 - Motivation du candidat ;
 - Nombre d'emplois créés et à créer
 - Nombre d'emplois exercés
 - Descriptif de l'ouverture du projet sur le quartier, lien avec les acteurs et les équipements du quartier et des parisiens ;

Éléments financiers

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



MODALITES DE DEPÔT

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 **au plus tard le 31 Juillet 2021** sous pli cacheté à l'adresse ci-dessous (le cachet de la poste faisant foi) soit par mail à sandrine.lebkiri@rivr.fr (l'accusé réception automatique faisant foi).

RIVP

DDGIE – Siège

A l'attention de Stéphanie Corson
13 Avenue de la Porte d'Italie
75621 Paris Cedex 13

Contacts

Stéphanie Corson : 01 77 75 11 18 – stephanie.corson@rivr.fr

Sandrine Lebkiri : 01 58 06 52 06 – sandrine.lebkiri@rivr.fr

Annie Marquez : 01 77 75 12 98 – annie.marquez@rivr.fr