

RIVP



**Consultation pour la désignation des futurs
utilisateurs des locaux réhabilités de**

**LA CITE DES TAILLANDIERS
7 rue des Taillandiers 75011 PARIS**





CONTEXTE ET PROJET

Un site historique à forte valeur artisanale et patrimoniale

Située au cœur du Faubourg Saint Antoine, la petite cité artisanale des Taillandiers, est un ensemble immobilier, acquis en 2004 par la Ville de Paris, afin de préserver la vocation artisanale et patrimoniale du site.

Témoignage du passé très populaire et industriel du quartier jusqu'au début du XXe siècle, l'immeuble situé au 5-7 rue des Taillandiers et 12 passage des Taillandiers à Paris 11e, se caractérise par une architecture particulière qui lui a valu une double protection au titre du PLU : l'une au titre de l'artisanat et de l'industrie (mesure de protection interdisant la transformation des surfaces d'artisanat et d'industrie en une autre destination), l'autre au titre du patrimoine architectural de la Ville de Paris avec la mention suivante : « Remarquable bâtiment d'activité et d'entrepôt à couverture bois d'allure 1900, huisseries métalliques conservées ».

La RIVP s'est vue confier la réhabilitation et la gestion de ce bâtiment afin d'organiser le maintien, l'extension et l'accueil d'ateliers de production artisanale, et pour assurer la mixité économique de ce quartier et renforcer l'attractivité du site par sa mise en valeur.

La réhabilitation de ce bâtiment de deux étages édifié autour d'une cour traditionnelle du faubourg s'est appuyée sur un principe de modularité pour offrir une nouvelle organisation des surfaces avec un potentiel de 25 lots pouvant pour certains être réunis pour offrir de plus grandes surfaces selon les besoins.

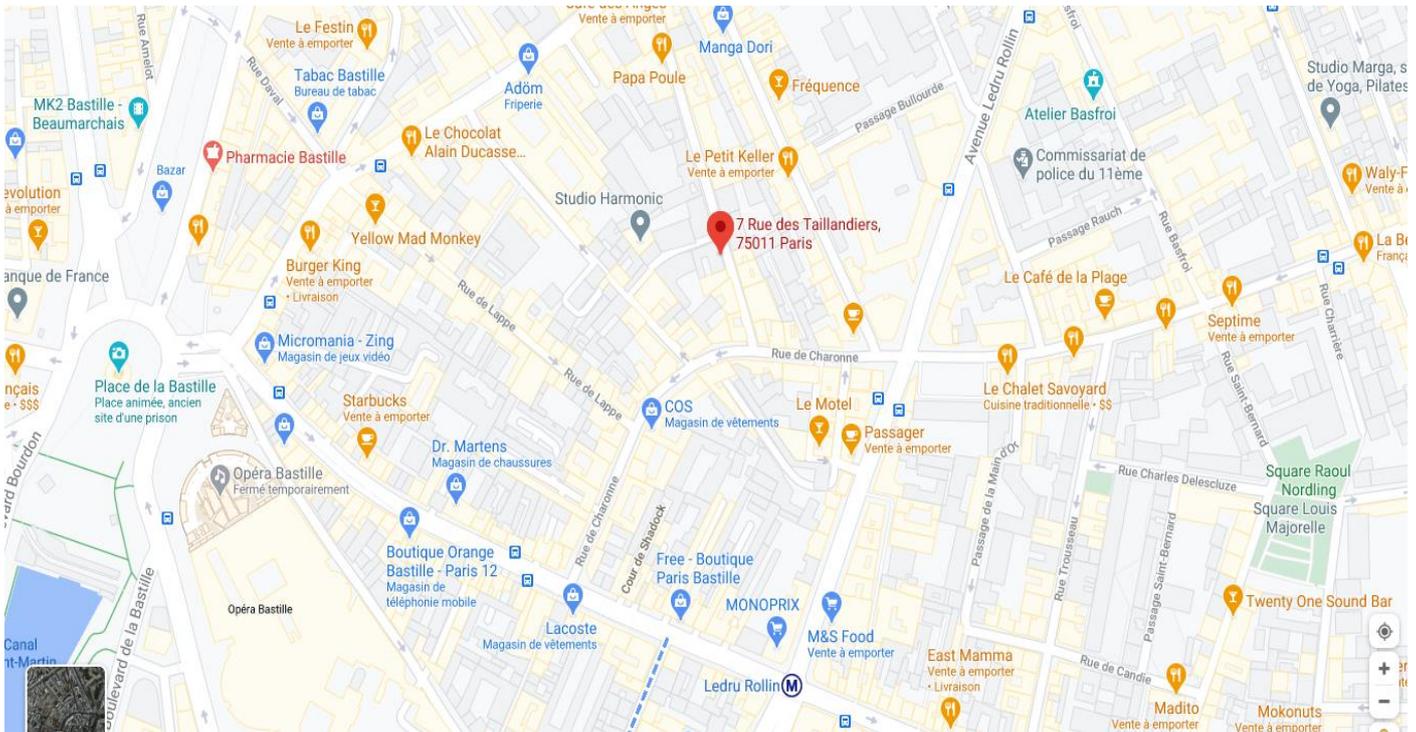
Guidée par le respect de l'authenticité, la lisibilité, la modularité et la réversibilité, l'intervention contemporaine sur le bâtiment porte principalement sur le traitement des façades, la création d'une entrée commune et d'un vaste escalier accompagné d'un ascenseur PMR, pour offrir aux futurs utilisateurs une réelle valeur d'usage.



SITUATION

Plan de situation

📍 Métro Ligne 8 : Ledru-Rollin / Bastille





OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet le choix de plusieurs entreprises d'artisanat d'art pour la prise en location de surfaces de l'immeuble Taillandiers.

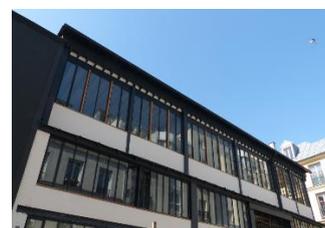
L'objectif est de créer un écosystème permettant aux entreprises d'artisanat de se développer dans des locaux adaptés à leurs besoins, dans toutes ses dimensions (petites fabrications, artisanat d'art) favorisant ainsi le « fabriquer à Paris »

Les dossiers de candidatures devront être en accord avec le projet immobilier de la RIVP dont la **programmation vise à créer une cité artisanale dédiée aux industries créatives et aux métiers d'art.**

L'objectif est d'accueillir une diversité d'artisans allant d'entreprises émergentes à des entreprises confirmées.

Il est rappelé un certain nombre de grands principes ci-dessous :

- ✓ Utilisation du local à titre professionnel exclusivement. Le local ne peut être utilisé comme logement par les occupants,
- ✓ L'occupant ne pourra modifier l'activité pour laquelle l'atelier lui a été attribué
- ✓ L'occupant respectera en tout point le règlement de l'immeuble : les mésusages des locataires dans l'occupation des locaux entraîneront une résiliation du contrat.



OFFRE AUX ENTREPRISES

Disponibilités *des locaux d'activité*

L'appel à candidatures porte sur environ 620 m² soit 742 m² avec prorata des parties communes qui visent les étages suivants (avec possibilité de réunir quelques lots / en attente des plans géométriques) :

TAILLANDIERS						
Référence	Numéro de bureau	Etage	Surface réelle locative (m ²)	Surface avec quote part des parties communes	Exemples de surfaces réelles si regroupement de lots	Disponibilité
	0-01	RDC	29,43	32,88	85,43 m ²	A partir de Juin 2021
	0-02	RDC	16,55	18,49		
	0-03	RDC	15,18	16,96		
	0-04	RDC	24,27	27,11		
	0-05	RDC	30,05	33,57		
	0-07	RDC	37,40	41,78		
	1-01	R+1	17,21	21,42	38,33 m ²	
	1-02	R+1	21,12	26,28		
	1-03	R+1	15,28	19,01	69,55 m ²	
	1-04	R+1	23,40	29,12		
	1-05	R+1	17,20	21,40		
	1-06	R+1	13,67	17,01		
	1-07	R+1	25,03	31,15		
	1-08	R+1	39,17	48,74	64,20 m ²	
	1-09	R+1	17,47	21,74		
	2-01	R+2	21,65	26,76	130,55 m ²	
	2-02	R+2	23,23	28,72		
	2-03	R+2	18,44	22,80		
	2-04	R+2	21,84	27,00		
	2-05	R+2	24,69	30,52		
	2-06	R+2	20,70	25,59		
	2-07	R+2	22,04	27,25	81,04 m ²	
	2-08	R+2	38,06	47,05		
	2-09	R+2	20,94	25,89		
TOTAL			619,73	741,67		



Loyer annuel de 190 €/ m² / an HT HC

Loyer annuel en principal : **190 €/ m² surface utile + 20 % en moyenne prorata parties communes /par an Hors Taxes / Hors Charges**

- ❖ Provision sur charges comprenant taxe et impôts : **45 €/m² utile + 20 % en moyenne prorata parties communes /par an / Hors Taxe** (entretien ménager parties communes, taxe foncière, taxe d'ordures ménagères comprises)
- ❖ Bail / contrat avec clause « intuitu personae » : ce qui signifie que le contrat est conclu en considération d'un porteur de projet et implique la non cession ou la non transmission du contrat à un tiers
- ❖ Possibilité de donner congés en respectant un préavis de trois mois
- ❖ 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
- ❖ Sous-locations et cessions interdites

Caractéristiques techniques du bâtiment

- ❖ 1 Bâtiment non ERP
- ❖ 3 niveaux - 2 étages
- ❖ 1 ascenseur PMR : 1.000 kg (dimension : 1500mm x 1550mm)
- ❖ Charges au sol
 - RDC : 500 kg /m²
 - 1^{er} étage : 350 kg /m²
 - 2^{ème} étage : 250 kg /m²
- ❖ Hauteur sous plafond :
 - RDC 2.39 m / hors poutres ponctuelles
 - 1^{er} étage : 2.33 m / hors poutres ponctuelles
 - 2^{ème} étage : 2.90 m / hors poutres ponctuelles
- ❖ Sanitaires dans les parties communes
- ❖ Espace pour le tri sélectif
- ❖ Rack à vélo dans la cour
- ❖ Bac végétalisé dans la cour
- ❖ Pas de cave
- ❖ Pas de parking
- ❖ Un visiophone sur la grille sur rue et sur la porte d'accès à l'escalier

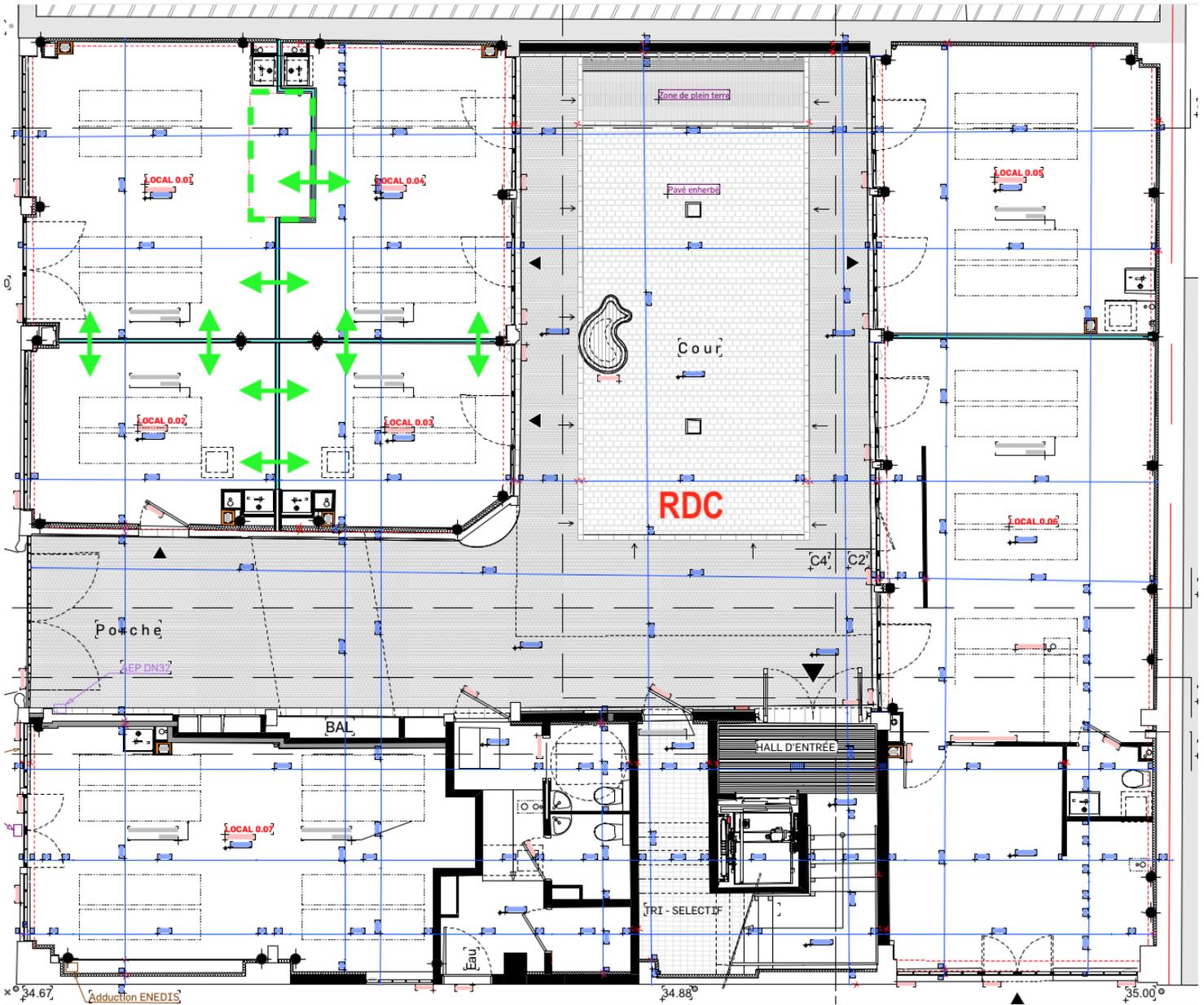


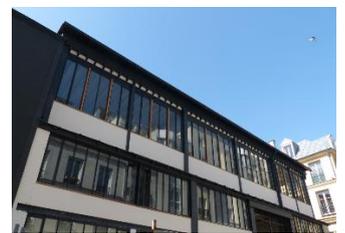
Caractéristiques techniques des lots disponibles

- ❖ Lots modulables en fonction de chaque besoin
- ❖ Béton brut au sol
- ❖ Peinture blanche au mur
- ❖ Lot équipé d'un compteur bleu individuel à la charge du preneur
- ❖ 1 radiateur individuel électrique portant sur 1000 w/m²
- ❖ 5 prises environ par local
- ❖ 1 point d'eau par local (avec un bac)
- ❖ VMC
- ❖ Pas de store
- ❖ Arrivée d'un câble pour la fibre. Abonnement et box à la charge du preneur
- ❖ Une attente par local pour accueillir une extraction (travaux à la charge du preneur comprenant la gaine et la motorisation)
- ❖ Possibilité de regrouper des lots

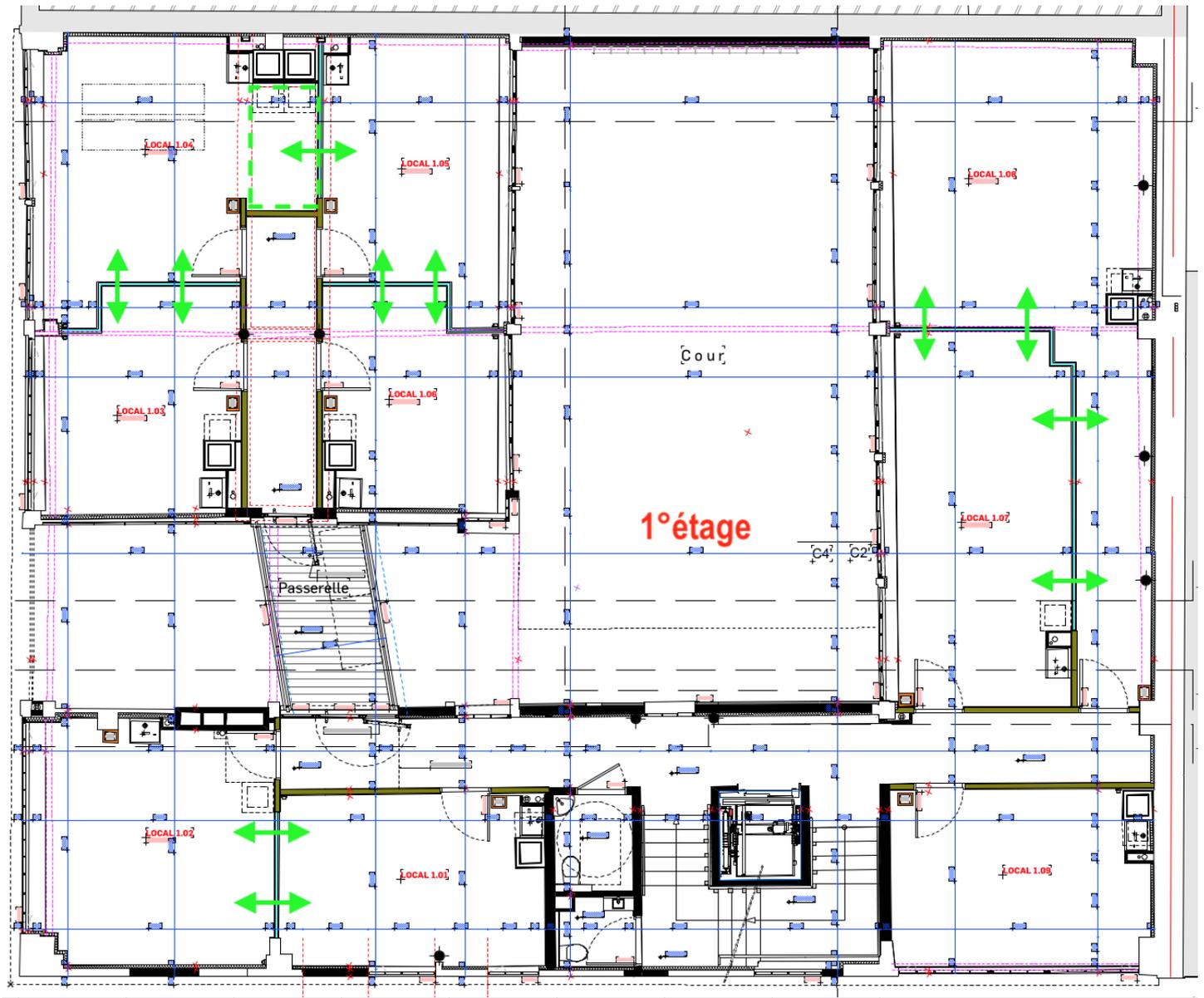


Plans RDC :



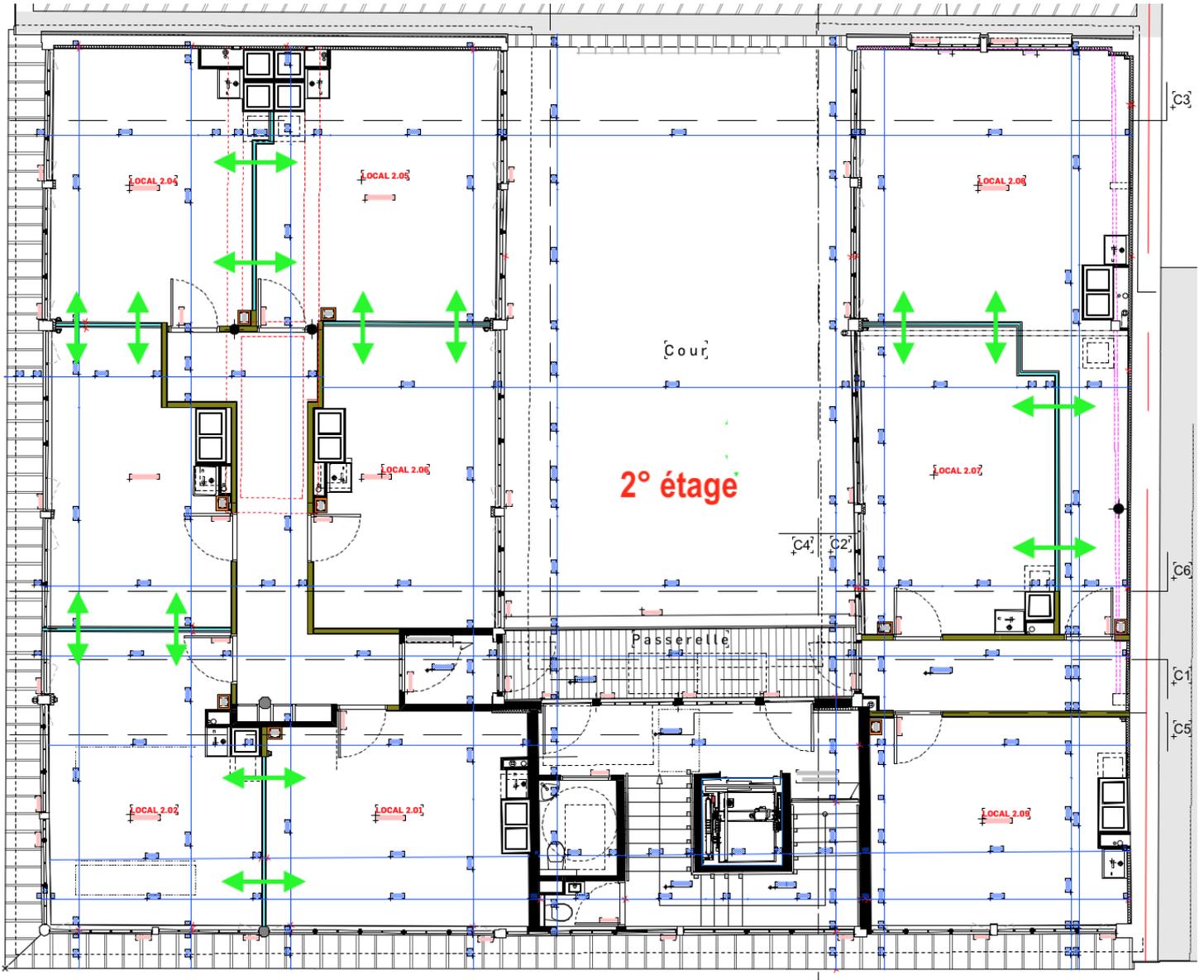


PLAN 1^{er} étage :





Plan 2^{ème} étage :





CONSTITUTION DU DOSSIER

Documents administratifs

a) Pour une personne morale ou une société ou une exploitation en nom propre :

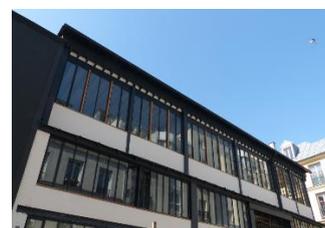
- Le nom de la société, siège social, numéro d'immatriculation au RCS ;
- Nom, adresse et numéro de téléphone du gérant ;
- Photocopie de la pièce d'identité du gérant / du président ;
- Copie des statuts signés de la société ;
- PV de l'Assemblée générale ;
- Un extrait KBIS en original datant de moins 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 ;
- Garantie bancaire 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 ;
- Garantie bancaire le cas échéant.



CRITERES DE SELECTION

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

Critère n°1 : Compétence et qualité du savoir-faire du candidat

- La capacité du candidat à faire valoir la qualité de son savoir-faire (book, présentation des labels ou récompenses décernées ou en cours et participation à des concours, expositions, manifestations, formations...)

Critère n°2 : Caractère du FABRIQUER A PARIS et d'éco-responsabilité à travers :

- La capacité à contribuer à l'écosystème de la Fabrication à Paris ;
- La capacité à intégrer les notions de développement durable et de résilience dans le projet d'occupation et d'usage des locaux (économies d'énergie, gestion des déchets, partage de solutions entre occupants, ...) ;
- La capacité du candidat à être porteur d'une éthique sociale et environnementale (promotion de nouveaux comportements d'achats et de production, développement des filières économiques locales, ...).

Critère n°3 : Capacité du candidat à s'ancrer localement, à créer des interactions avec le territoire de l'Arc de l'innovation, au bénéfice de ses habitants et acteurs à travers :

- Les retombées économiques directes et indirectes de l'implantation d'acteurs économiques dans le quartier ;
- La création de conditions propices au recrutement local, à l'insertion et l'emploi ;
- La participation de l'activité du candidat à l'attractivité et à la vie de quartier, en lien avec les acteurs et les équipements du quartier, des écosystèmes de la fabrication et de Paris.

Critère n°4 : Fiabilité financière du dossier appréciée à travers :

- La capacité du candidat à supporter le loyer prévisionnel indiqué par le bailleur ;
- La cohérence des investissements éventuels liés à l'aménagement ;
- La cohérence et la fiabilité du compte prévisionnel d'exploitation.

NB : Une priorité sera donnée aux projets dont les activités nécessitent une extraction ou ventilation renforcée, et/ou une charge au sol importante.

Des visites groupées en respectant les conditions sanitaires seront organisées courant avril sur demande par mail à Sandrine Lebkiri (sandrine.lebkiri@rivp.fr).

La sélection se fera dans le cadre d'une commission composée de la Mairie du 11^{ème}, la RIVP, l'adjointe à la Maire en charge du commerce et de l'artisanat et la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi de la Ville de Paris.

La commission choisira les projets retenus **mi-juin 2021 pour une entrée prévisionnelle courant Juillet 2021.**



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
 - ❖ Indiquer le besoin en terme de surface et le cas échéant indiquer les lots souhaités en proposant une ou plusieurs options

Éléments financiers

- ❖ Un compte de résultat et bilan prévisionnels ;
- ❖ Mode de financement du projet ;
- ❖ Prévisionnel d'exploitation sur 3 ans ;
- ❖ Garantie bancaire 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 7 Mai 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 Sandrine Lebkiri

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