Appel à candidatures
Hôtel d'Entreprises

URBAN LAB (ex-Nord Express)
46/48 rue René Clair - 75018 PARIS

#Innovation #Ville Durable #Transition énergétique
#Mobilité #Economie circulaire #Logistique #Biodiversité #Construction

CONTEXTE ET PROJET

Installé sur un ancien site appartenant à la SNCF, en bordure des voies desservant la gare du Nord, le site **Urban Lab** (ex-Nord Express) de 8 300 m^2 a pour vocation d'accompagner le développement de jeunes entreprises innovantes, dans le domaine de la ville durable.

L'immeuble **Urban Lab** abrite une plateforme d'innovation opérée par Paris&Co et la RIVP. Paris&Co accompagne la fabrique et la transformation de la ville vers des modèles plus durables, plus résilients et plus créatifs.

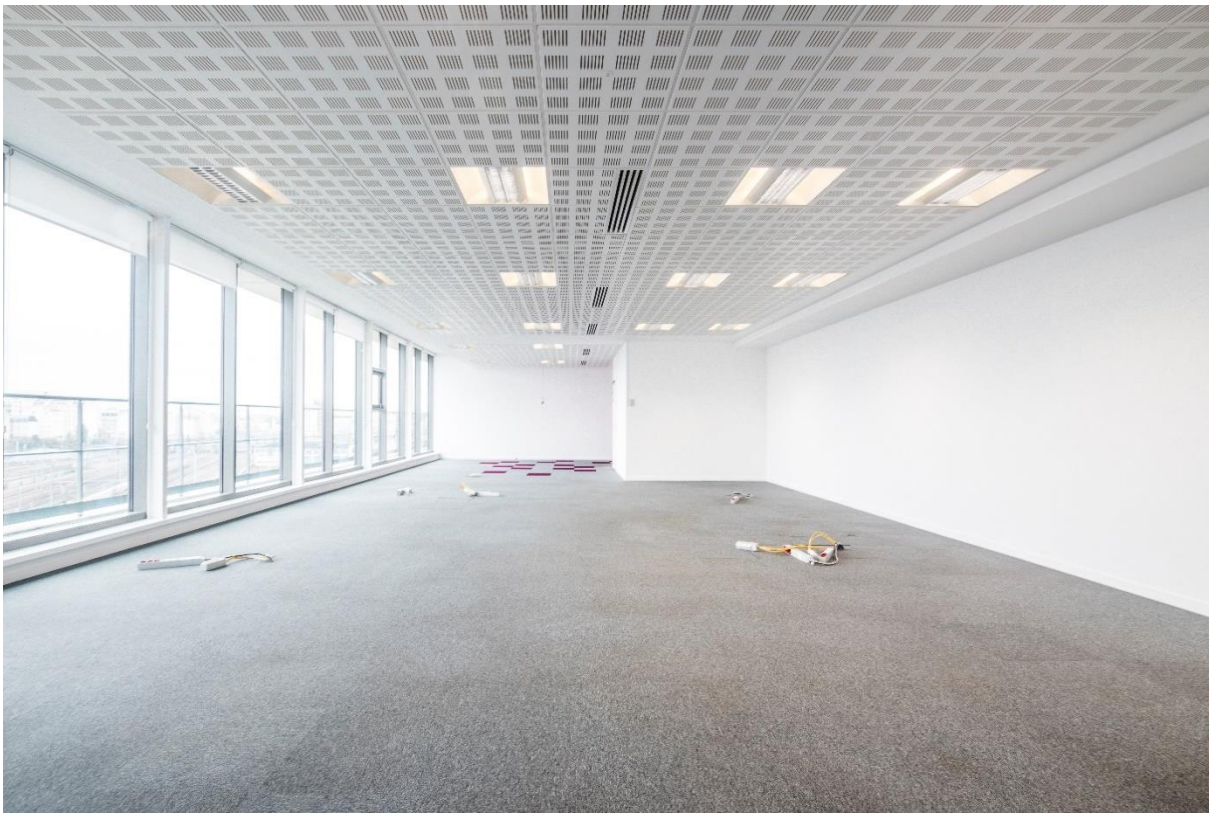
Situé dans son propre laboratoire à ciel ouvert du « Quartier d'Innovation Urbaine Chapelle-S », ce lieu a vocation à devenir le phare de l'innovation urbaine à Paris, un lieu de rencontres, d'inspirations et de partage des meilleures pratiques pour tous les acteurs de la ville durable en France mais aussi à l'international.

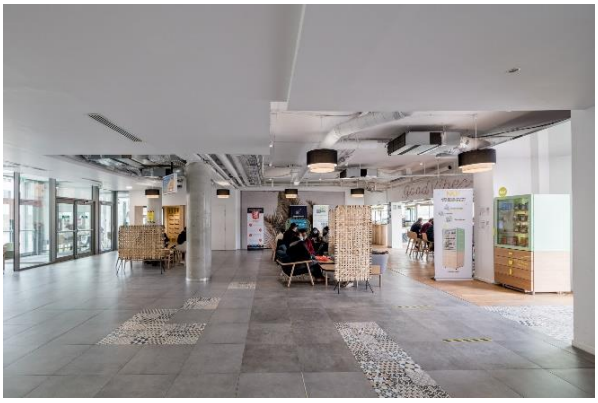
L'immeuble accueille déjà près de 70 sociétés travaillant sur des thématiques liées par exemple à l'économie circulaire, la logistique urbaine, la mobilité douce ou encore l'innovation écologique.

Conception : Un bâtiment exigeant sur le plan environnemental

Inauguré en 2012, le bâtiment a été conçu et réalisé suivant une démarche environnementale poussée, nécessitant des ressources très spécifiques. La conception a fait l'objet de nombreuses études d'expertises diverses afin de trouver un équilibre satisfaisant d'un point de vue du confort d'utilisation, de la qualité sanitaire et de la consommation des ressources. La réalisation a fait quant à elle l'objet d'une procédure et d'un suivi s'approchant des processus industriels, loin des réalisations classiques de bâtiment. La dernière étape concerne la vie en œuvre de l'édifice et touche donc directement l'usager et sa manière d'utiliser le bâtiment. **L'utilisateur comme le gestionnaire sont garants du bon fonctionnement et de l'optimisation du confort énergétique.**

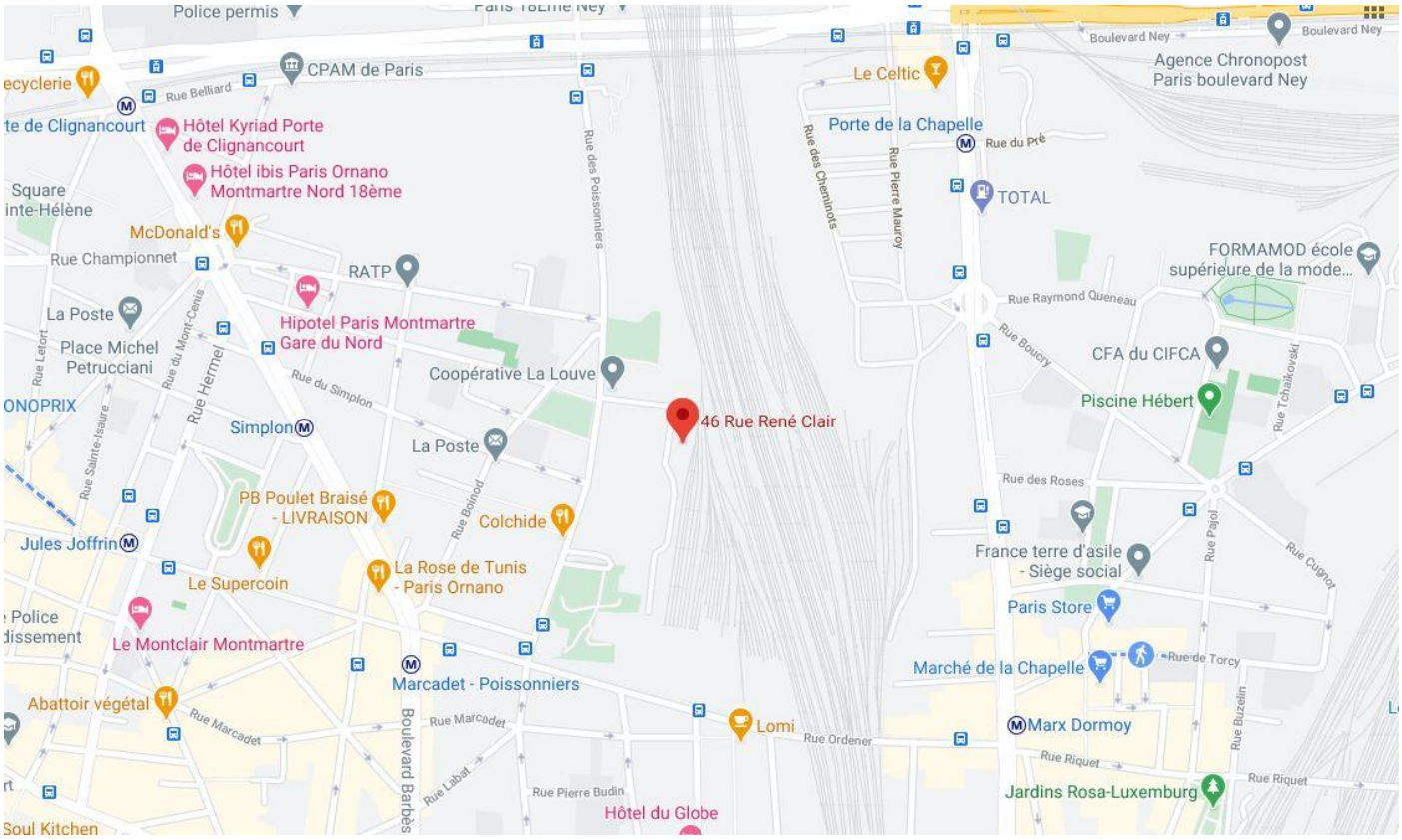
Il s'agit du premier bâtiment en immobilier d'entreprises qui respecte les exigences du Plan Climat de la Ville de Paris et de la Région et s'engage dans une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) et BBC (Bâtiment Basse Consommation) : consommations énergétiques inférieures à 50 kWh/m²/an, récupération des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques…





Plan de situation

- Métro Ligne 4 et 12 : Station « Marcadet Poissonniers »
- Tramway T3 B : Station « Diane Arbus - Porte des Poissonniers »
- Accès routier : Boulevard Périphérique – « Porte de la Chapelle »



OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

Le présent appel à candidatures a pour objet le choix de plusieurs porteurs de projets pour la prise à bail de locaux à **usage de bureaux** (voir tableau des disponibilités) au sein de l'immeuble **Urban Lab**.

L'objectif est de créer un écosystème permettant à la filière de la Ville durable de se développer dans des locaux adaptés à leurs besoins, dans toutes ses dimensions :

- Nouveaux usages, modes de vie et travail
- Infrastructure et constructions écologiques
- Comportement, production et consommation responsable
- Mobilités et logistiques durables
- Ecosystèmes urbains (biodiversité, gestion des déchets, tri et recyclage, etc.)
- Transition énergétique

Le profil des entreprises attendues est très ouvert : PME-PMI, jeunes entreprises innovantes, acteurs de la résilience, compatibles avec le loyer proposé et la thématique de l'immeuble **Urban Lab**.

L'immeuble **Urban Lab** 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

Disponibilités de l'immeuble

L'appel à candidatures porte sur environ 413 m² de surfaces de bureaux disponibles repartis selon le tableau suivant (plans en fin de document) :

DESCRIPTION DES LOTS DISPONIBLES			
n° lot	**Etage**	**Surface locative (m²)**	**Disponibilité**
003	RDC	**53,91**	Immédiate.
402	R+4	**51,87**	Immédiate
404	R+4	**60,42**	Immédiate
408	R+4	**66,94**	Immédiate.
604	R+6	**95,80**	Immédiate
703	RDJ	**84,16**	Immédiate

Loyer et Charges :

- Loyer Progressif Hors Taxes / Hors Charges **:**

  - **316,50 € / m² / an HT/HC** (les 3 premières années)
  - **358,70 € / m² / an HT/HC** (de la 4ème à la 6ème année)
  - **422,00 € / m² / an HT/HC** (à partir de la 7ème année)

- Provision sur charges comprenant taxes et impôts : **120 € HT / m² / an**
- Bail commercial 3/6/9
- Possibilité de donner congé à tout moment en respectant un préavis de 6 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

DESCRIPTIF DES LOCAUX

Caractéristiques du bâtiment

- Immeuble indépendant et sécurisé sur 6 niveaux
- Accès 24h/24 et 7j/7
- Hall et Auditorium classé ERP (catégorie 5)
- Dix salles de réunion
- Jardin et Terrasse commune
- Espaces de convivialité
- Espace cafétéria
- Frigo connecté *« NU ! »*
- Boxes partagés
- Poulailler *« Cocott'arium »*
- Végétalisation *« Merci Raymond »*
- Accès à la fibre optique
- Planchers techniques, climatisation
- 2 batteries de 2 ascenseurs
- Services logistiques : manager de site, entretien des parties communes
- Parking en sous-sol
- Parking Vélos *« Cycloove »*

Tous les locaux sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Caractéristiques techniques des lots disponibles

- **Usage exclusif de bureaux**
- Plateaux ouverts
- Accès par badge
- Planchers techniques
- Baie de brassage privative
- Climatisation
- Moquette

CRITERES DE SELECTION

Critère n°1 : cohérence avec la thématique « Ville durable » :

- Le domaine d'activité devra être en lien avec les enjeux stratégiques suivants :
    - Nouveaux usages, modes de vie et travail
    - Infrastructure et constructions écologiques
    - Comportement, production et consommation responsable
    - Mobilités et logistiques durables
    - Ecosystèmes urbains (nature, eau, air, déchets)
    - Transition énergétique

Critère n°2 : 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°3 : capacité du projet à s'ancrer localement, à créer des interactions avec le territoire de l'Arc de l'innovation, au bénéfice du quartier et à favoriser l'entreprenariat féminin et la parité :

- 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 ;
- Promouvoir la parité et la diversité au sein de la structure ;
- Contribuer à l'accélération de la féminisation dans des fonctions opérationnelles ;
- 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°4 : 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.

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.

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

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 15 juin 2021** sous pli cacheté à l'adresse ci-dessous (le cachet de la poste faisant foi) soit par mail à vincent.boucher@rivp.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

Vincent Boucher : 01 77 75 11 19 / 07 63 03 97 57 – vincent.boucher@rivp.fr

QUELQUES ENTREPRISES DE L'URBAN LAB

wecasa

circet France

24ème

3W ACADEMY

KAROS

cornis

Rocket School

DRIVE QUANT

Systancia

THE BRAND COLLECTOR

PLANS

Plans d'étages

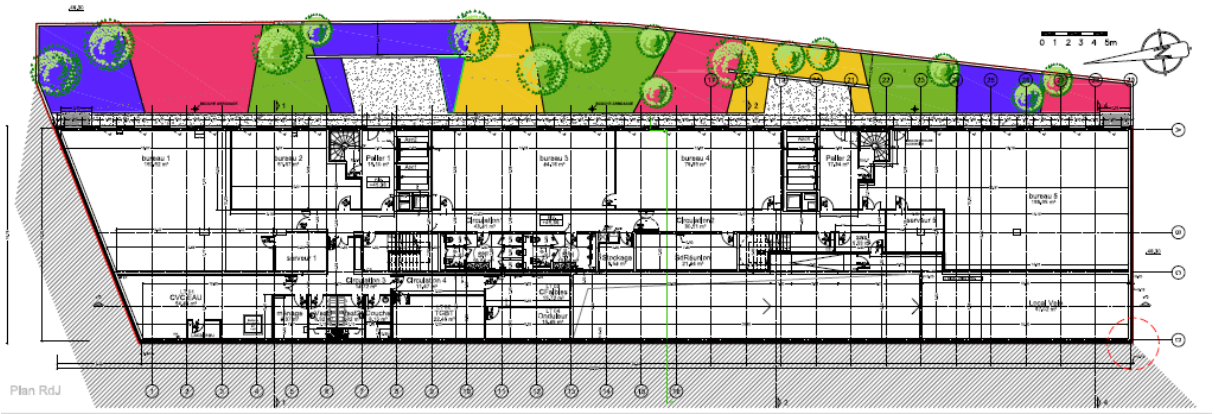


Figure 1 - Rez de Jardin

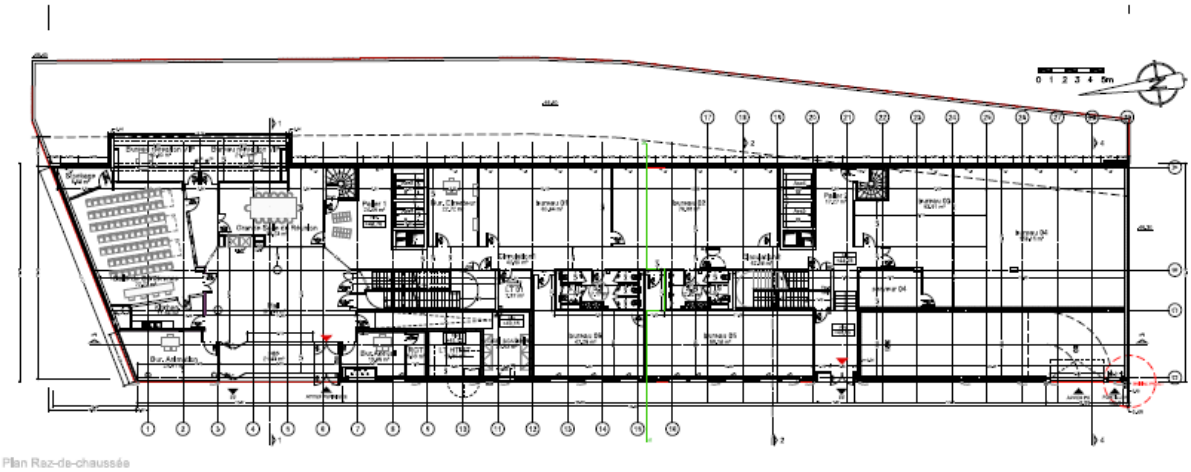


Figure 2 - Rez de Chaussée

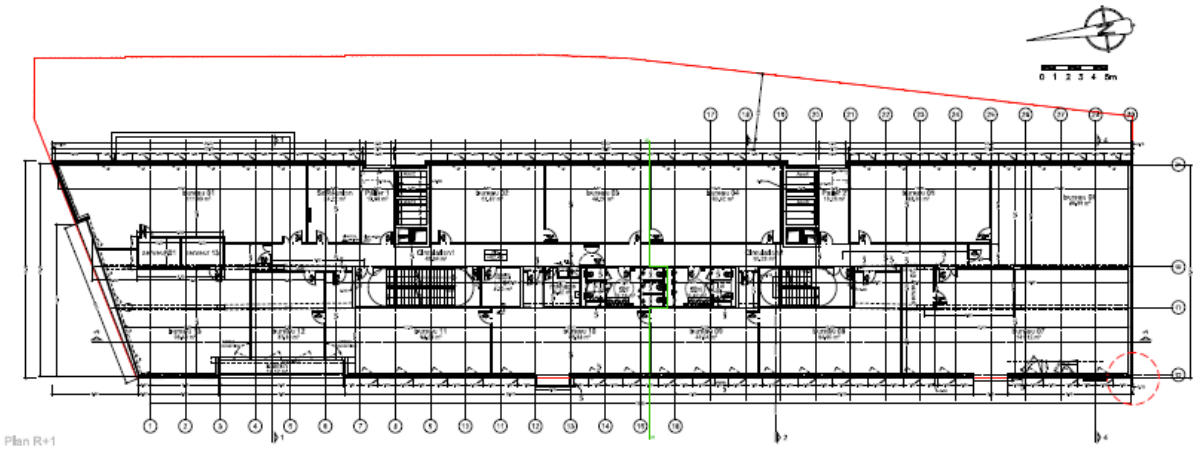


Figure 3 - 1er étage

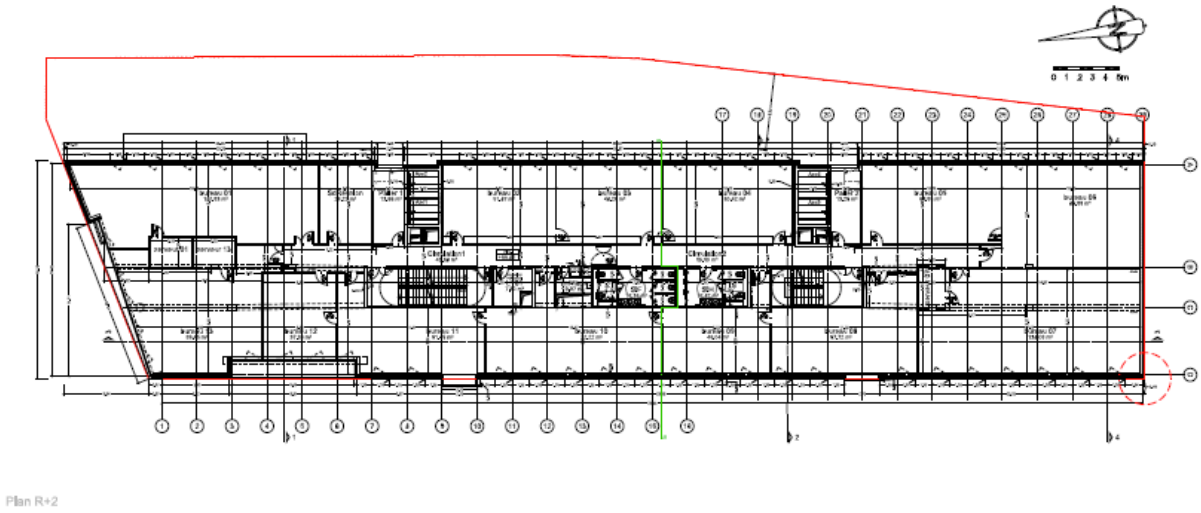


Figure 4 - 2ème étage

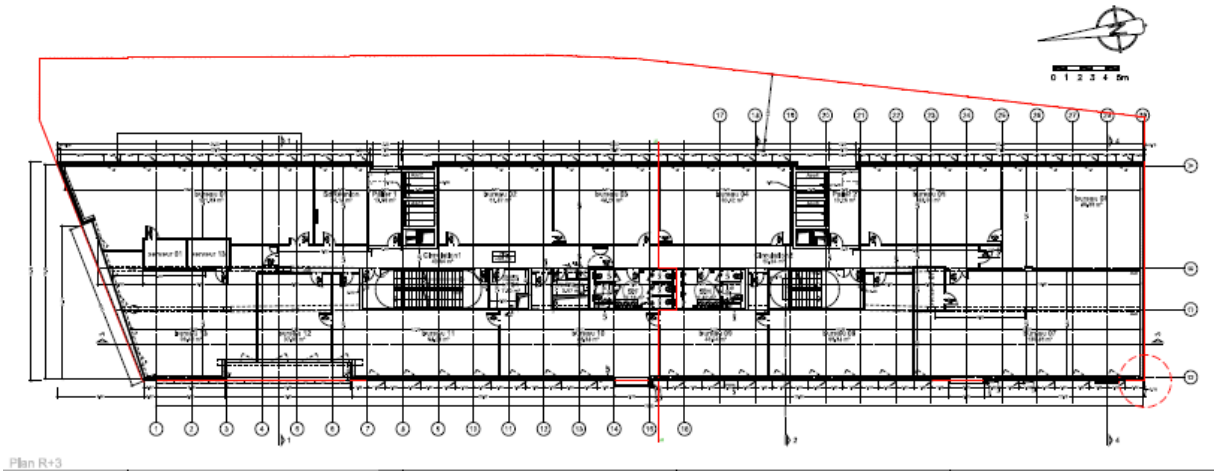


Figure 5- 3ème étage

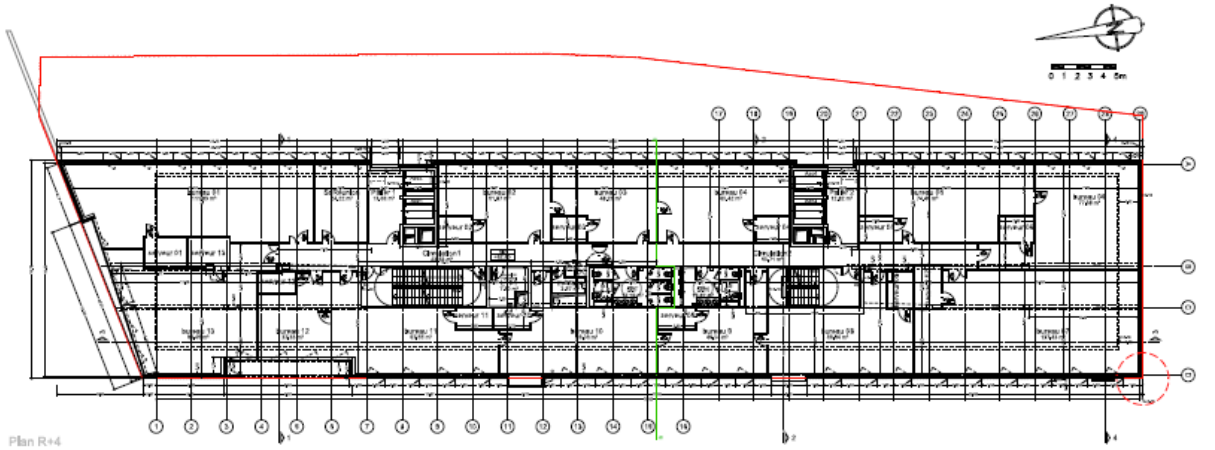


Figure 6 - 4ème étage

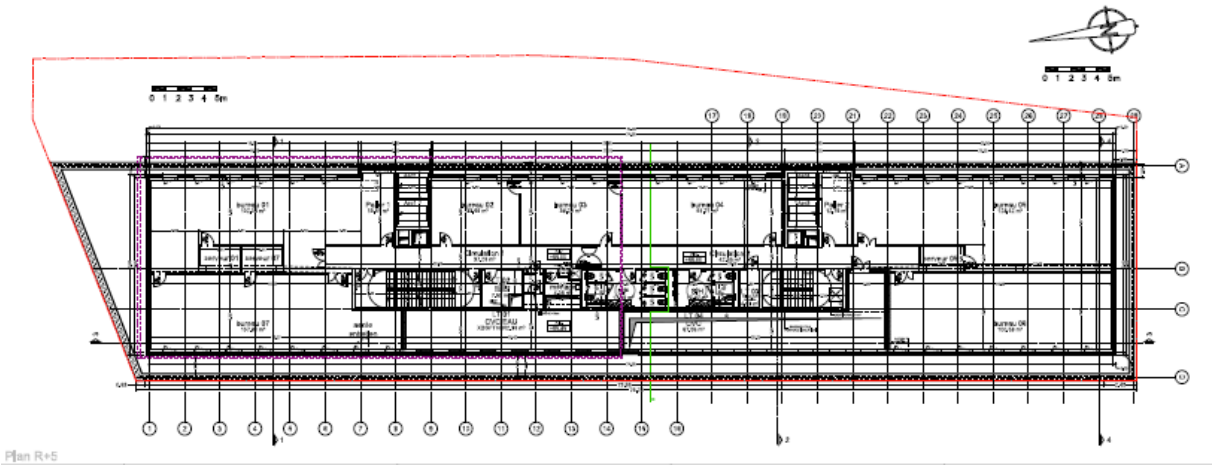


Figure 7 - 5ème étage

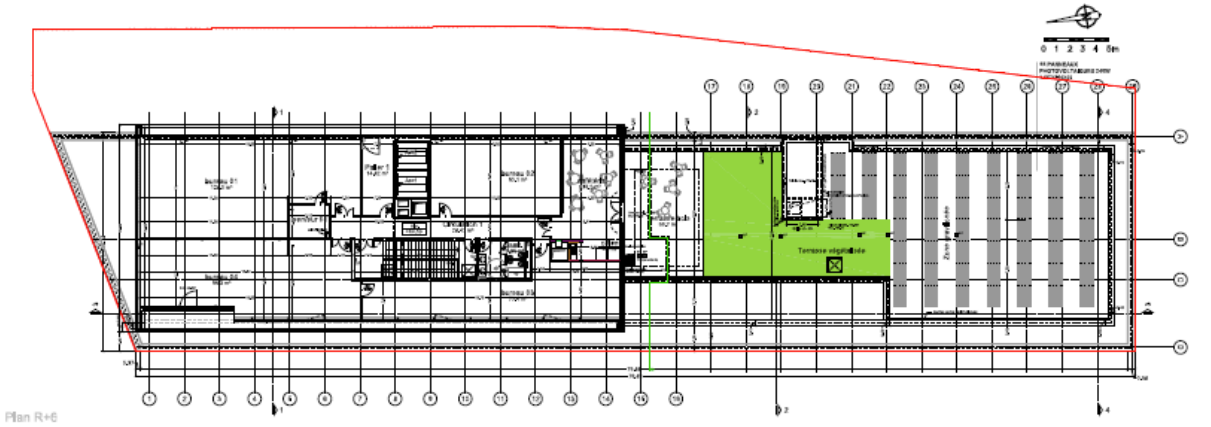


Figure 8 - 6ème étage

Plans des lots disponibles

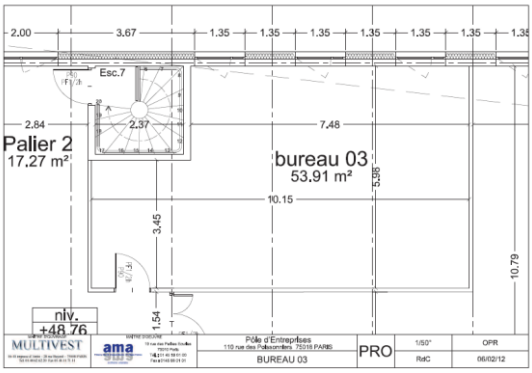


Figure 9 - RDC - lot 003

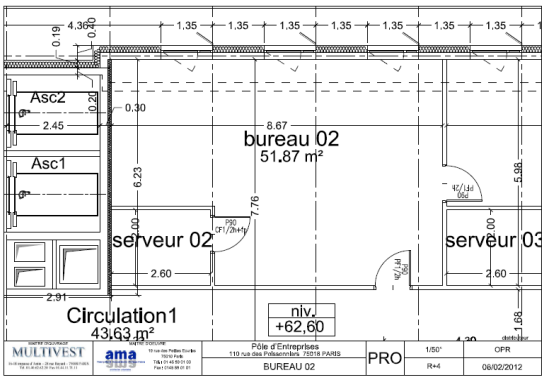


Figure 10 - 4ème étage - lot 402

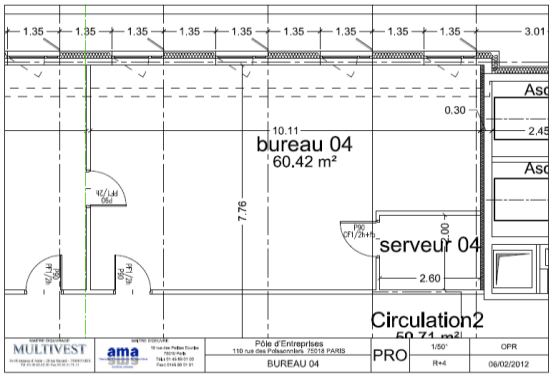


Figure 11 - 4ème étage - Lot 404

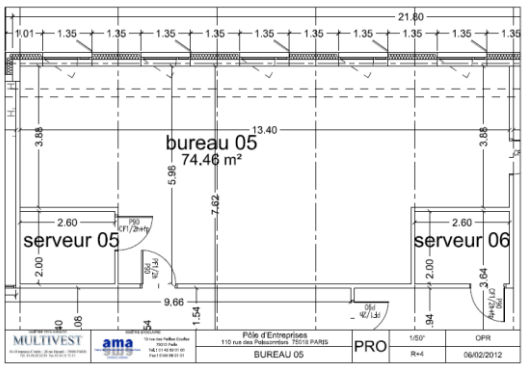


Figure 12- 4ème étage - lot 405

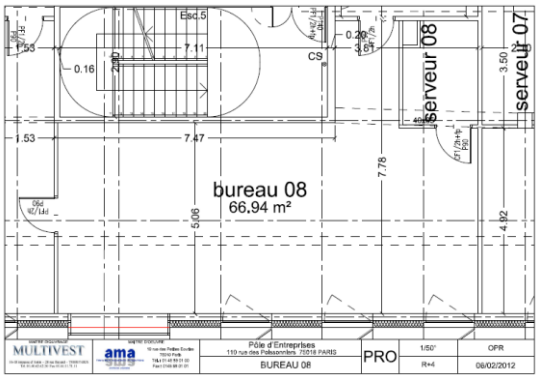


Figure 13 - 4ème étage - lot 408

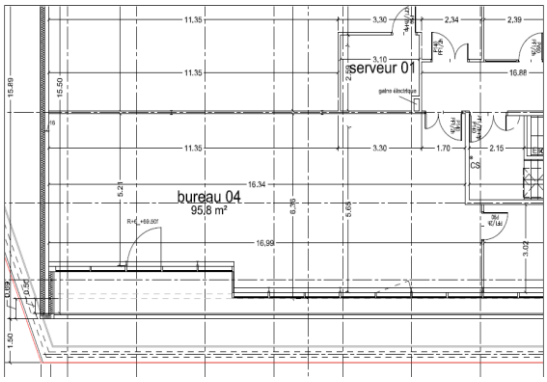


Figure 14 – 6ème étage - lot 604

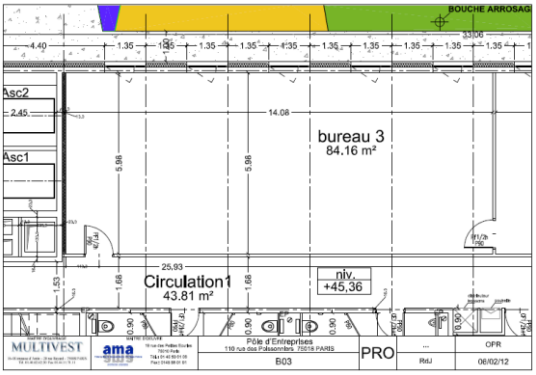


Figure 15 - RDJ - lot 703