

Appel à candidature

Immeuble Serpollet



Janvier 2022

Hôtel Industriel

*26 rue Serpollet
75020 Paris*



Dédié à l'alimentation durable et à sa fabrication

Vue du stade Louis Lumière :



CONTEXTE ET PROJET

Un site historique à forte valeur industrielle et patrimoniale dans un quartier en transformation

L'immeuble Serpollet est situé au cœur du quartier Python-Duvernois, dans le XX^{ème} arrondissement de Paris. Ce quartier, inscrit dans le secteur « Portes du 20^{ème} » du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), fait aujourd'hui l'objet d'une réflexion urbaine s'appuyant sur les atouts du territoire.

L'un des axes majeurs de ce projet urbain sera d'apporter, à horizon 2023, une mixité fonctionnelle dans le quartier. Cela se traduira par la réalisation d'une programmation économique ambitieuse et diversifiée, la revalorisation de l'offre en logements, le réaménagement des espaces publics et la création d'un grand parc paysager et sportif.

L'hôtel Industriel Serpollet est situé au 26 rue Serpollet. Il a été conçu par l'architecte Philippe Madec à la fin des années 80 pour accueillir des activités de production. Il est situé à proximité immédiate du stade Louis Lumière et en bordure du périphérique.

Livré en 1991, puis partiellement réaménagé en 2000 pour accueillir des services de la Préfecture de Police dans le bloc Nord, il a ensuite nécessité une réhabilitation de son enveloppe qui présentait une faible performance énergétique. La Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP), propriétaire et gestionnaire des lieux est en charge des travaux.

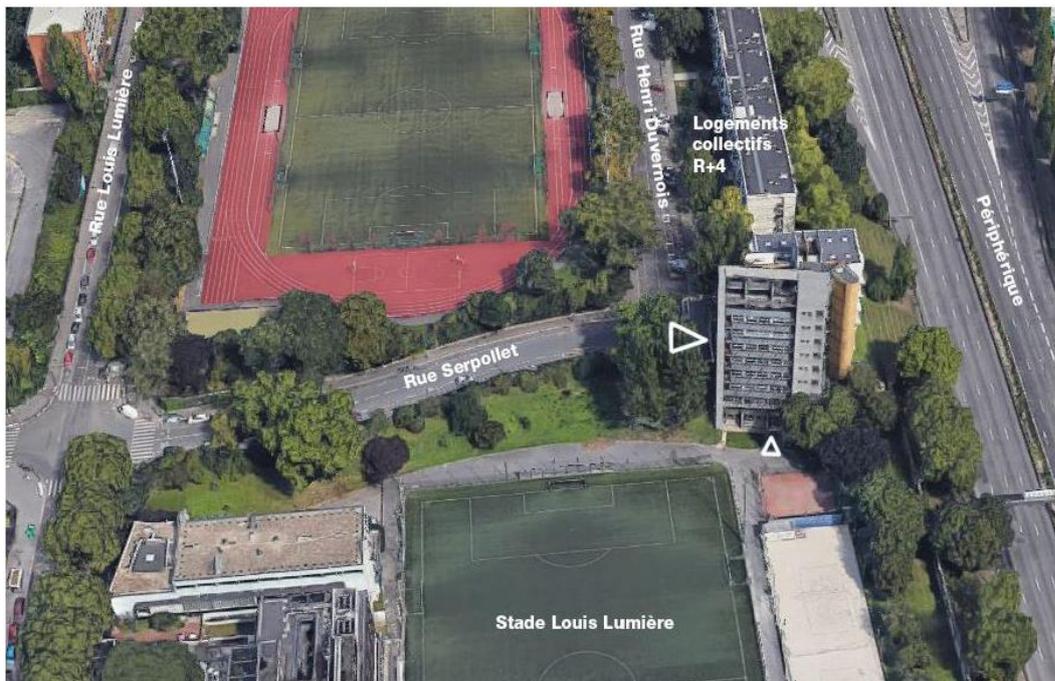
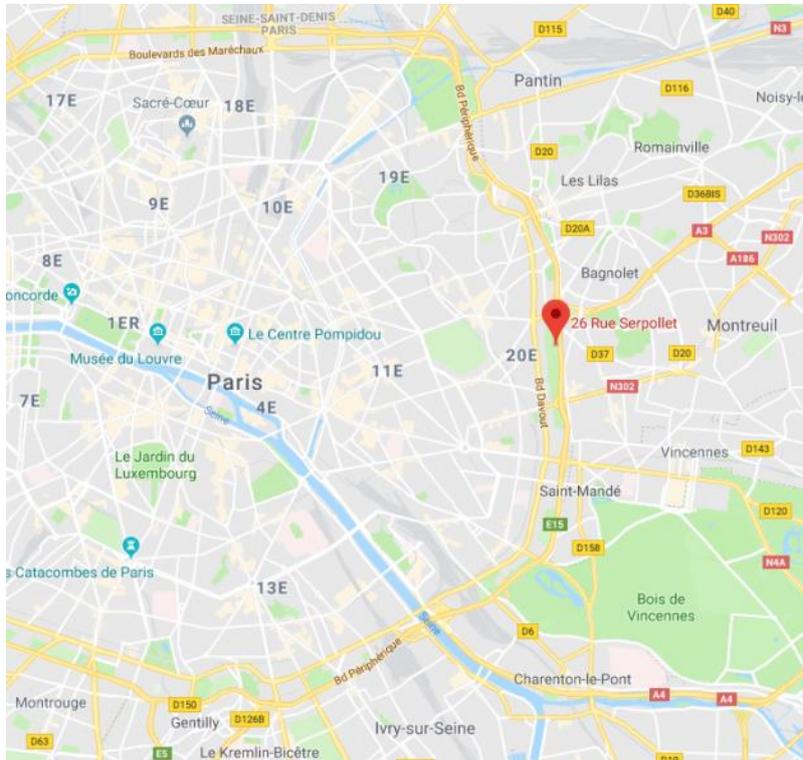
Guidée par le respect de l'authenticité, la lisibilité, la modularité et la réversibilité, l'intervention porte sur la rénovation de l'extérieur et de l'intérieur du bloc Sud, objet du présent appel à projets utilisateurs. Il s'élève jusqu'au niveau R+6 doté d'une mezzanine.

Cette opération, qui vise à créer un écosystème dédié à des activités productives et de fabrication dans le domaine de l'agriculture et l'alimentation durable, participera à la dynamisation du quartier.

« La Fabrique des transitions alimentaires agricoles » est un projet emblématique de la politique d'alimentation durable parisienne et a été lauréat début 2021 de l'appel à projets de l'ANRU « Quartiers Fertiles ».

SITUATION

- Métro Ligne 3 : Porte de Bagnolet
- Tramway : Arrêt Marie de Maribel
- A proximité de l'échangeur de l'A3 et de l'accès au périphérique Porte de Bagnolet



OBJET DE LA CONSULTATION

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

Les dossiers de candidatures devront être en accord avec le projet immobilier de la RIVP dont la programmation vise à créer un hôtel industriel dédié à des activités productives et de fabrication dans le domaine de l'alimentation durable. On entend par alimentation durable une alimentation dont les modes de production respectent l'environnement et l'humain (produits issus d'une agriculture paysanne ou biologique, produits localement, proposant une juste rémunération des acteurs de la chaîne de valeur, évitant le gaspillage alimentaire et la production de déchets). L'hôtel industriel peut accueillir des activités de production alimentaire en tant que telles, ou bien des activités de fabrication s'inscrivant plus largement dans la proposition de solutions au service d'une filière alimentaire et agricole plus durable (solutions pour la réduction des déchets, la fabrication de contenants durables, la valorisation de co-produits etc.). L'objectif est de créer un écosystème permettant aux entreprises dédiées à l'alimentation durable dans toutes ses dimensions, de se développer dans des locaux adaptés à leurs besoins, favorisant ainsi le « fabriquer à Paris ».

L'objectif est également d'accueillir une diversité d'activités allant d'entreprises émergentes à des entreprises confirmées en privilégiant les acteurs du secteur de l'économie sociale et solidaire, les entreprises à mission, les entreprises agrémentées ESUS, les entreprises d'insertion par l'activité économique ou les entreprises à impact, etc.

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

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

DISPONIBILITES DES LOCAUX D'ACTIVITE

L'appel à candidatures porte sur environ 1 722 m² qui visent les étages suivants (avec possibilité de réunir plusieurs lots) :

Lot	Etage	SU (m ²)		Hauteur	Effectif Maximum
601	R+7	119 m ²	335 m ²	3,00 m	19
	R+6	216 m ²		3,00 m	39
501	R+5	109 m ²		3,25 m	39
502		42 m ²			
503		55 m ²			
401	R+4	109 m ²		3,25 m	39
402		42 m ²			
403		55 m ²			
301	R+3	109 m ²		3,25 m	39
302		42 m ²			
303		55 m ²			
201	R+2	220 m ²		3,25 m	39
101	R+1	220 m ²		3,25 m	39
1	Entresol	53 m ²	329 m ²	2,50 m	19
	RDC	204 m ²		5,20 m	120
	RDS	72 m ²		3,70 m	25
Total		1722 m²			

DISPOSITIONS LOCATIVES

- Bail : L'entreprise dont la candidature aura été retenue par décision de la commission de sélection, se verra consentir lors de l'entrée dans les locaux, conformément à l'article L145-5 du Code de commerce, un bail commercial dérogatoire d'une durée maximum de 3 années comprenant une 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.

Si l'entreprise considérant que sa présence au sein l'Hôtel Industriel Serpolet pourrait justifier de poursuivre son occupation par la conclusion d'un bail commercial d'une durée de 9 années avec un loyer progressif, elle devra former cette demande, par lettre recommandée avec accusé de réception auprès de la RIVP, trois (3) mois avant la date d'expiration du bail dérogatoire.

En fonction du montant d'investissement prévu par certains preneurs pour l'aménagement du local et en fonction de la durée d'amortissement des travaux, le bailleur pourrait consentir à la demande du locataire, d'établir un bail commercial d'une durée ferme de 3-6-9 ans.

La RIVP et le comité de pilotage, à leur appréciation exclusive, disposeront d'un délai de 45 jours maximum à compter de la réception de cette demande de l'entreprise pour, après avis du comité de pilotage, notifier l'acceptation ou le refus de la conclusion d'un bail commercial avec mention des conditions locatives.

Dans l'hypothèse où le comité de pilotage ne donnerait pas avis favorable pour la conclusion d'un bail commercial, l'entreprise devra impérativement à l'échéance du bail dérogatoire libérer les locaux.

- Loyer annuel moyen unitaire en principal : **130€/m²** utile Hors Charges/Hors Taxes/an (valeur T1 2021 + indexation à la date de signature du bail dérogatoire)
- Provision sur charges: **60€/m²** /Hors Taxes/an (notamment pour l'entretien ménager des parties communes, la taxe foncière, la taxe d'ordures ménagères)
- Possibilité de donner congés en respectant un préavis de 3 mois
- Indexation annuelle sur l'ILAT
- Assujettissement au régime de la TVA
- Dépôt de garantie équivalant à un terme de loyer
- Paiement du loyer par mois d'avance
- Une garantie bancaire sera sollicitée le cas échéant

Tarification moyenne annuelle comprenant subvention des baux dérogatoires pour les trois premières années de mise en exploitation				
Lot	Etage	Loyer Annuel en principal HC/HT	Charges Anuelles HT	Total Anuelle HT
601	R+7 R+6	43 550,00 €	20 100,00 €	63 650,00 €
501	R+5	14 170,00 €	6 540,00 €	20 710,00 €
502		5 460,00 €	2 520,00 €	7 980,00 €
503		7 150,00 €	3 300,00 €	10 450,00 €
401	R+4	14 170,00 €	6 540,00 €	20 710,00 €
402		5 460,00 €	2 520,00 €	7 980,00 €
403		7 150,00 €	3 300,00 €	10 450,00 €
301	R+3	14 170,00 €	6 540,00 €	20 710,00 €
302		5 460,00 €	2 520,00 €	7 980,00 €
303		7 150,00 €	3 300,00 €	10 450,00 €
201	R+2	28 600,00 €	13 200,00 €	41 800,00 €
101	R+1	28 600,00 €	13 200,00 €	41 800,00 €
1	Entresol RDC RDS	42 770,00 €	19 740,00 €	62 510,00 €

*La valeur du loyer indiquée sera révisée en fonction du dernier indice ILAT paru à la date d'effet du bail

- Sous-locations et cessions interdites

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DU BATIMENT

- Bâtiment de 7 étages :
 - L'ensemble des surfaces du lot 1 (à rez-de-stade, rez-de-chaussée et entresol) sont classées en ERP de 5^{ème} catégorie, de type L (effectif max de 164 personnes) ;
 - Les surfaces des autres lots, du R+1 au R+7, sont classées selon le code du travail et non en ERP.
- Desservi verticalement par :
 - 1 ascenseur PMR de 630 kg ;
 - 1 monte-charge de 1 600 kg, directement accessible depuis l'espace tampon de livraison.
- Surcharges d'exploitation au sol de 600 kg/m², pour l'ensemble des niveaux.
- Un espace de livraison et de stockage tampon commun à tous les occupants du bâtiment, d'une surface de 36 m², accessible depuis la rue et donnant directement sur le monte-charge.
- Présence de rack à vélo à l'extérieur.
- Absence de caves ou de réserves extérieures aux lots privatifs.
- Places de parking extérieures disponibles en quantité limitées.
- Contrôle de l'accès au site par un système de visiophone sur la grille sur rue et sur la porte d'accès au hall.
- Sécurisation du site par caméras de surveillance aux accès.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES LOTS DISPONIBLES

Lots modulables :

Les plateaux du R+3 à R+5, d'une surface de 220 m² chacun, seront subdivisés en un maximum de trois lots distincts pouvant être réunis entre eux par la suppression de cloisons fusibles :

- Lots 301, 401, 501 : 109 m²
 - Lots 302, 402, 502 : 42 m²
 - Lots 303, 403, 503 : 55m²
- Hauteur sous dalle de (hors équipements CVP, réseaux) :
 - RDS : 3,70 m
 - RDC : 5,20 m
 - Entresol : 2,50 m
 - R+1 à R+5 : 3,20 m
 - R+6 : 3,00 m
 - R+7 : 3,00 m
 - Sanitaires :
 - Lot 001 : un sanitaire privatif pour ce lot, directement accessible depuis l'intérieur du lot à RDC ;
 - Lots 101, 201, 601 : un sanitaire privatif par lot, accessible depuis les parties communes à chacun des niveaux ;
 - Lots 301 à 503 : un sanitaire partagé entre les 3 lots de chaque niveau, accessible depuis les parties communes ;
 - Lots 302, 402 et 502 : pas d'arrivée ni d'évacuation d'eau et installation non possible ultérieurement.

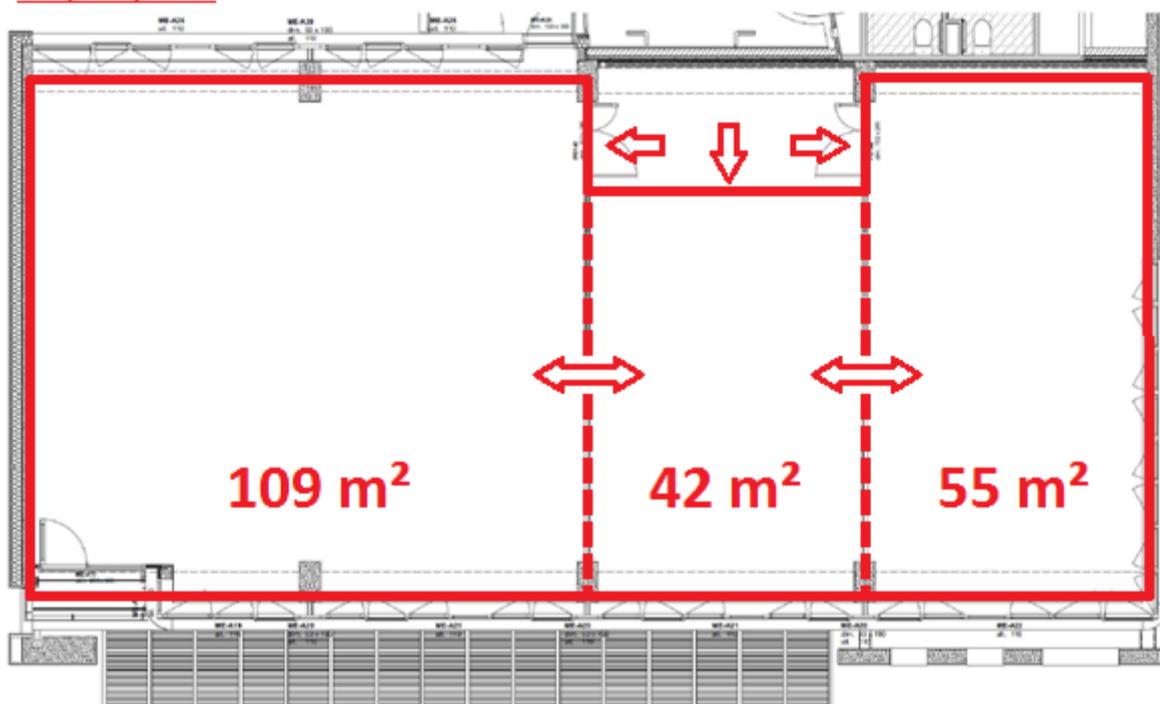
- Finition :
 - Murs, plafonds : peinture dans tous les lots
 - Sols :
 - Lots 001, 101 et 201 : carrelage ;
 - Lots 301 à 601 : linoleum
- Equipements :

La conception du bâtiment vise à l'obtention d'un confort d'hiver et d'été (chauffage et refroidissement) par des systèmes frugaux et lowtech.

 - Chauffage gaz, par chaudière collective et panneaux rayonnants suspendus en plafond ;
 - Renouvellement d'air par centrale de traitement d'air (CTA) collective, et soufflage/reprise dans les plateaux ;

Nota : dans l'hypothèse où les lots 101 et 201 (à R+1 et R+2) nécessiteraient des extractions spécifiques compte tenu des activités accueillies, ils devront être déconnectés du système collectif de traitement d'air, afin de rejeter leur air vicié par des attentes dédiées en façade. La pose d'un système motorisé (tourelle, extracteur) pourra être proposé à la RIVP selon le besoin exprimé par le preneur et le descriptif des travaux

R+3, R+4, R+5 :



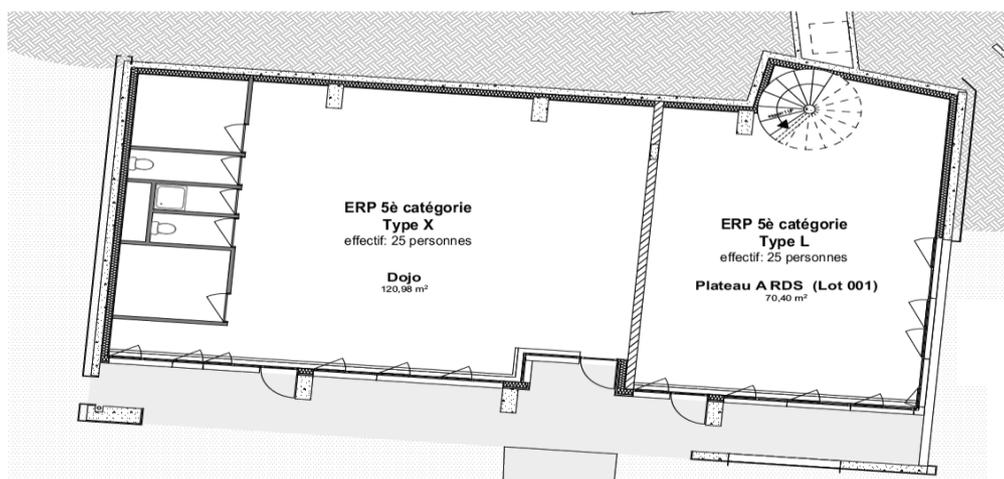
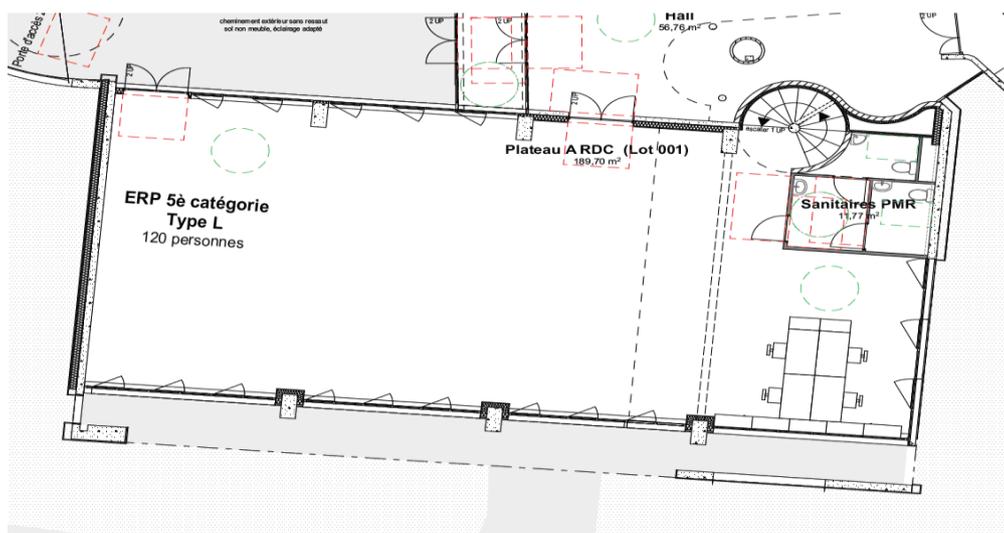
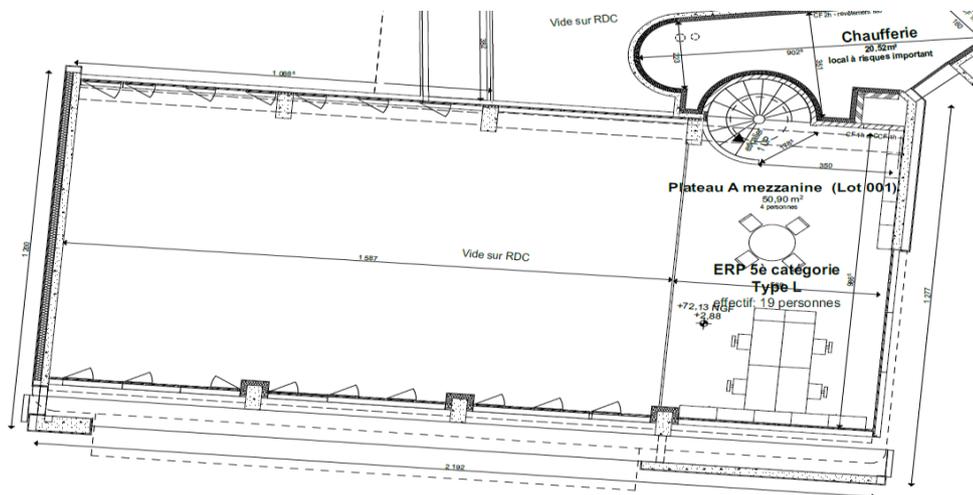
fourni avec devis par ce dernier dans le cadre d'un protocole transactionnel.

Siphons de sols présents pour les lots 101 et 201

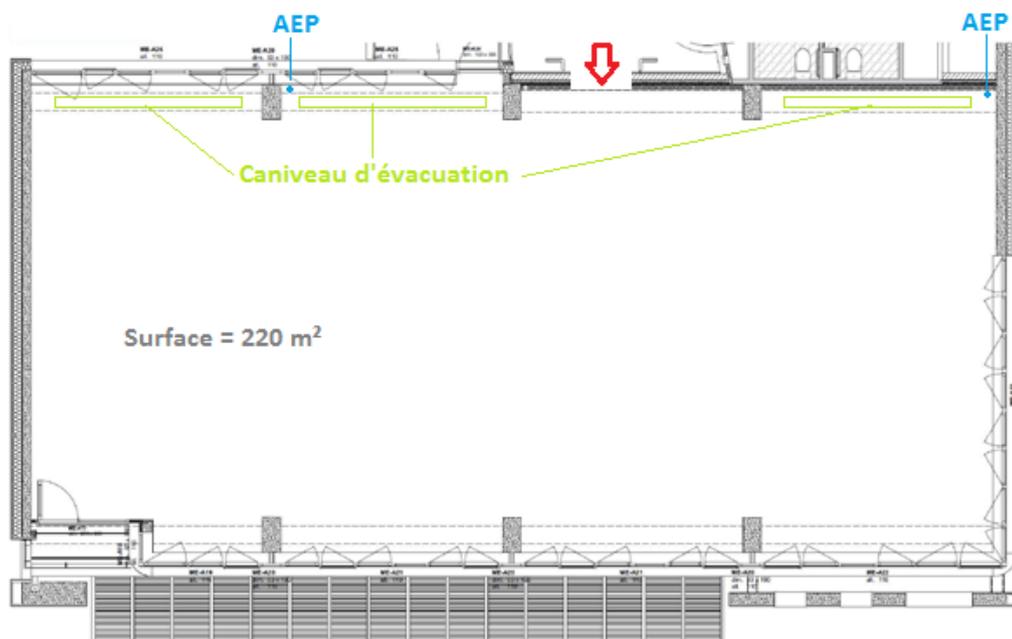
- Refroidissement par brasseurs d'air en plafond dans l'ensemble des lots, avec appoint de refroidissement par climatisation « adiabatique », et possibilité de surventilation nocturne pas ouvrants protégés par grille ;
- Occultation par brise soleil orientables et brise soleil fixes.

Fiche de lot et plans

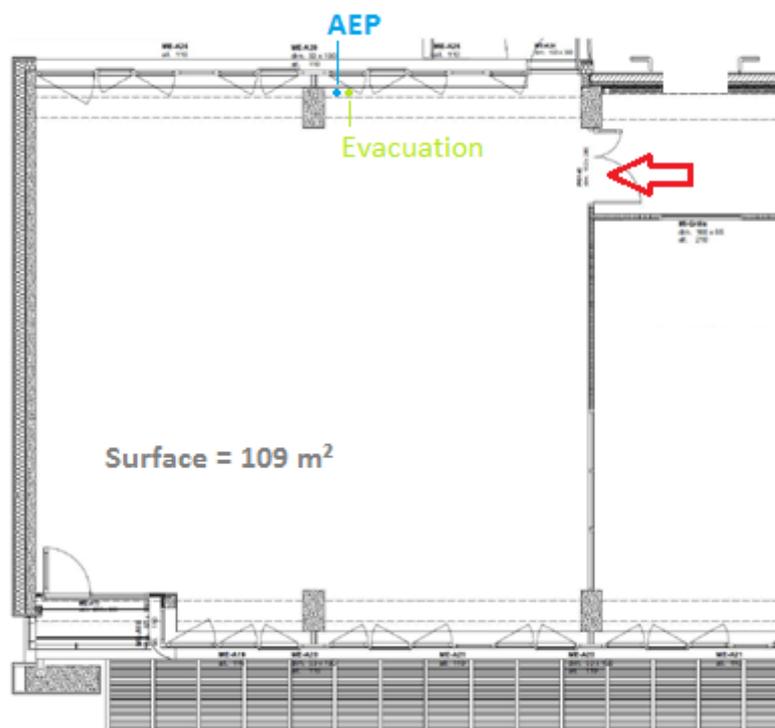
Numéro de lot : 001	Etage : RDS / RDC / Entresol	Surface : 329 m² 53 m ² / 204 m ² / 72 m ²
ERP, type L, 5^{ème} catégorie Effectif : 164 personnes	Surcharge d'exploitation : 600 Kg/m ²	Finition sol : carrelage
Sanitaire privatif, directement accessible depuis le lot	Hauteur sous plafond (hors équipement) : 3,70 m / 5,20 m / 2,50 m	Arrivée d'eau et évacuation dans le lot



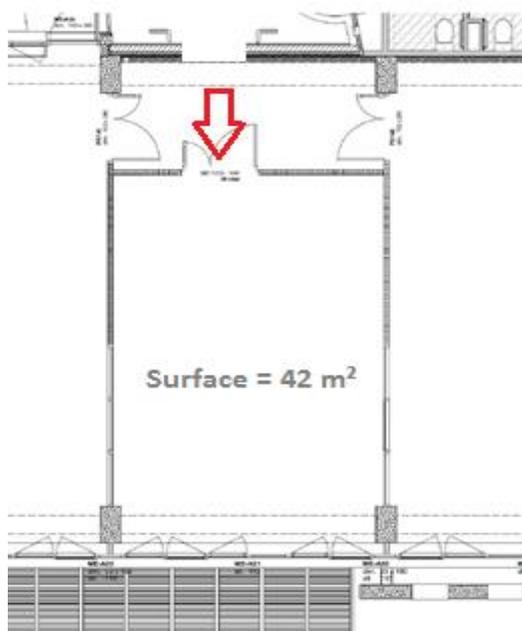
Numéro de lot : 101 / 201	Etage : R+1 / R+2	Surface : 220 m ²
Code du travail Effectif : 39 personnes	Surcharge d'exploitation : 600 Kg/m ²	Finition sol : carrelage
Sanitaire privatif, accessible depuis les parties communes	Hauteur sous plafond (hors équipement) : 3,25 m	Arrivée d'eau et évacuation dans le lot



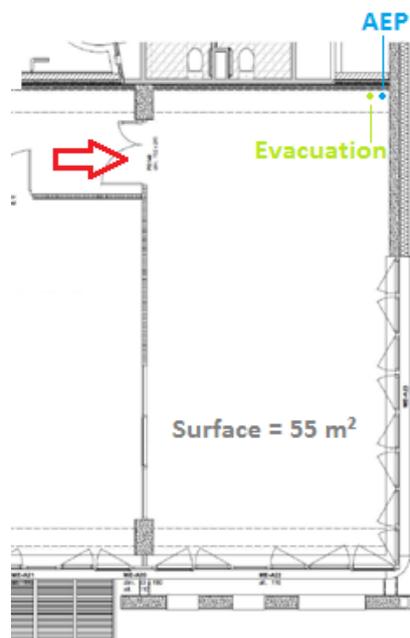
Numéro de lot : 301 / 401 / 501	Etage : R+3 / R+4 / R+5	Surface : 109 m ²
Code du travail	Surcharge d'exploitation : 600 Kg/m ²	Finition sol : linoleum
Sanitaire commun accessible depuis les parties communes	Hauteur sous plafond (hors équipement) : 3,25 m	Arrivée d'eau et évacuation dans le lot



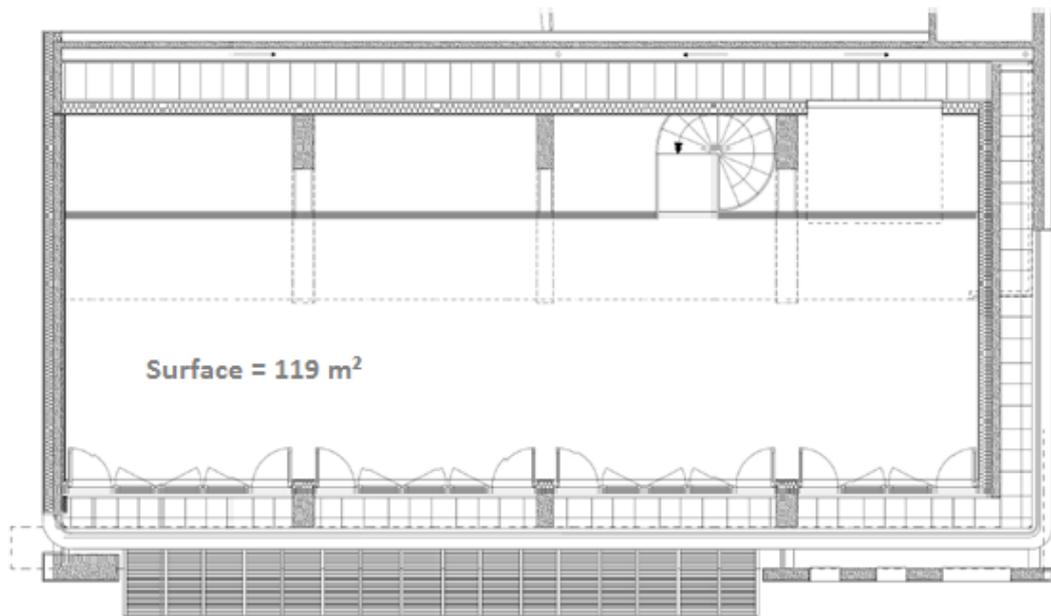
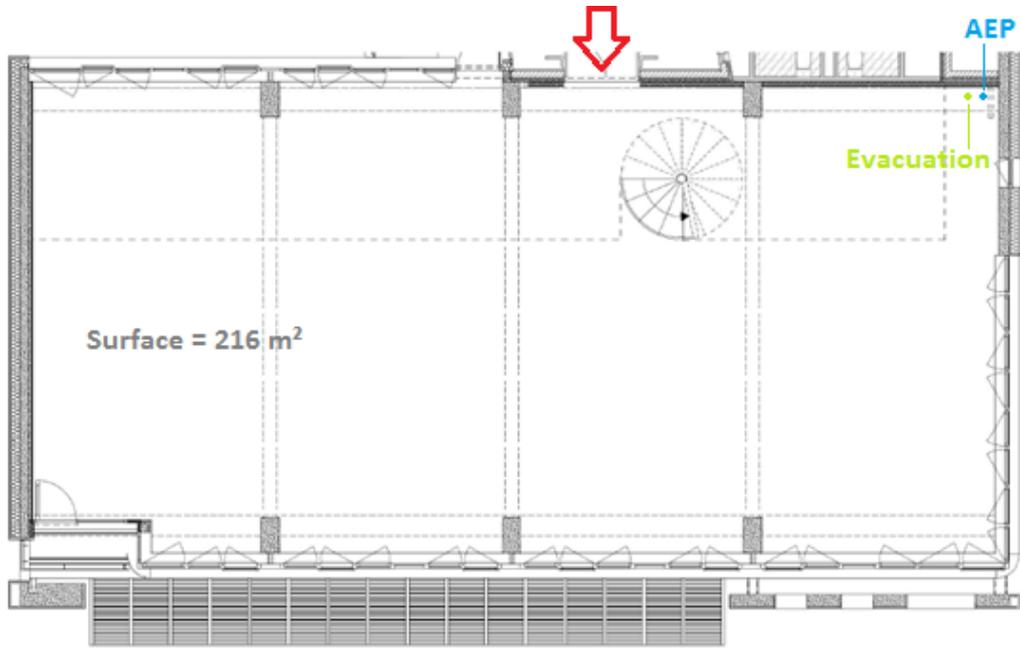
Numéro de lot : 302 / 402 / 502	Etage : R+3 / R+4 / R+5	Surface : 42 m ²
Code du travail	Surcharge d'exploitation : 600 Kg/m ²	Finition sol : linoleum
Sanitaire commun accessible depuis les parties communes	Hauteur sous plafond (hors équipement) : 3,25 m	Absence d'arrivée d'eau et d'évacuation dans le lot : pas d'installation possible ultérieurement par le preneur



Numéro de lot : 303 / 403 / 503	Etage : R+3 / R+4 / R+5	Surface : 55 m ²
Code du travail	Surcharge d'exploitation : 600 Kg/m ²	Finition sol : linoleum
Sanitaire commun accessible depuis les parties communes	Hauteur sous plafond (hors équipement) : 3,25 m	Arrivée d'eau et évacuation dans le lot



Numéro de lot : 601	Étage : R+6 / R+7	Surface : 335 m ² 216 m ² / 119 m ²
Code du travail	Surcharge d'exploitation : 600 Kg/m ²	Finition sol : linoleum
Sanitaire privatif, accessible depuis les parties communes	Hauteur sous plafond (hors équipement) : 3,00 m	Arrivée d'eau et évacuation dans le lot



I. 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 ;
- L'agrément ESUS ou Entreprise d'Insertion le cas échéant ;
- 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.

II. Eléments financiers

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

III. 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,
- Détailler les machines et matériaux utilisés, les nuisances éventuelles engendrées par l'activité ainsi que les besoins techniques notamment en terme capacité électrique, charge au sol etc...* (*liste non exhaustive).
- Motivation du candidat ;
- Nombre d'emplois créés et à créer
- Nombre d'emplois exercés
- Indiquer le besoin en termes de surface et le cas échéant indiquer les lots souhaités en proposant une ou plusieurs options

CRITERES DE SELECTION

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

Critère n°1 : Adéquation de l'activité au domaine de l'alimentation durable et du Fabriquer à Paris, à travers :

- La capacité du candidat à contribuer à l'écosystème de la Fabrication alimentaire durable à Paris, à la relocalisation de la production alimentaire et à la structuration de filières alimentaire et agricole durables et zéro déchet : produits issus d'une agriculture paysanne ou biologique, dont les modes de production respectent l'environnement, production locale, participation à la réduction du plastique, à la lutte contre le gaspillage alimentaire.
- La capacité à intégrer les notions de développement durable et de résilience dans le projet d'occupation et d'usage des locaux (économies d'eau, d'énergie, réduction des déchets, réemploi, partage de solutions entre occupants, ...). La poursuite d'un objectif social et solidaire, notamment : juste rémunération des acteurs de la chaîne de valeur,

accessibilité au plus grand nombre des produits proposés, insertion des personnes les plus éloignées de l'emploi.

Critère n°2 : 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'activité dans le quartier ;
- La création de conditions propices au recrutement local, à l'insertion et l'emploi (indiquer le nombre et le type d'emplois escomptés, en particulier à destination des publics les plus éloignés de 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 ;
- La capacité du projet à contribuer à la mutualisation de solutions entre acteurs de la filière (partage de solutions entre occupants, propositions de systèmes logistiques mutualisés, développement des filières économiques locales, etc.)

Critère n°3 : 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 seront organisées seconde quinzaine de février 2022 sur demande par mail à cette adresse ddgie@rivp.fr

La sélection se fera dans le cadre d'une commission composée de la RIVP, de services de la ville de Paris et d'élus de la ville de Paris.

La commission choisira les projets retenus pour une entrée prévisionnelle courant septembre 2022.

MODALITES DE DEPOT

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 mars 2022 sous pli cacheté à l'adresse ci-dessous (le cachet de la poste faisant foi) soit par mail à ddgie@rivp.fr (l'accusé réception automatique faisant foi).

RIVP
DDGIE – AAC SERPOLLET
Siège
13 Avenue de la Porte d'Italie
75621 Paris Cedex 13