Les Ateliers Diderot

Appel à candidatures pour la désignation de l'animateur des Ateliers Diderot



Table des matières

PRESENTATION DU PROJET 3

1. Les Ateliers Diderot, un projet exemplaire et atypique 3
2. Un lieu à animer pour faire « écosystème » 4
3. Un lieu ouvert sur le quartier 4

OBJET DE LA CONSULTATION 5

DESCRIPTIF DES ESPACES ET DES MISSIONS DE L'ANIMATEUR 6

1. L'ensemble du bâtiment et ses espaces partagés 7
2. La pépinière d'entreprises 7
3. Le showroom 8
4. Le restaurant 8
5. L'hôtel d'entreprises 9

MODELE ECONOMIQUE 10

MODE DE CONTRACTUALISATION 11

1. Schéma de référence 11
2. Variantes 12

OBLIGATIONS PARTICULIÈRES 13

1. Reporting et gouvernance 13
2. Communication 13

MODALITÉS DE REPONSE 14

1. Calendrier 14
2. Conditions de participation 14
3. Contenu du dossier de candidature 14
4. Condition de remise des offres ..... **Erreur ! Signet non défini.**

CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES 16

ANNEXES 17

PRESENTATION DU PROJET

1. Les Ateliers Diderot, un projet exemplaire et atypique

Les Ateliers Diderot, c'est le nom donné à un nouveau lieu de travail et de vie de 5000m^2 qui verra le jour au deuxième trimestre2023 à Pantin. Situé au croisement de la rue Diderot et de la rue Denis Papin, entre le cimetière parisien de Pantin-Bobigny et le quartier des Quatre Chemins, il constituera un lieu ressource pour les artisans et TPE des filières de l'économie verte et de la ville durable (écoconstruction, économie circulaire, technologies vertes, services urbains, mobilité durable, économie collaborative, ville sociale et solidaire…).
Les surfaces proposées ont pour objectif d'offrir une réponse aux TPE artisanales et manufacturières aujourd'hui contraintes de s'éloigner des centres urbains compte tenu de la pression foncière qui entraîne une augmentation sensible des loyers. Les ateliers Diderot permettront de conserver et de développer l'emploi productif, artisanal traditionnellement très implanté dans ce secteur du Grand Paris.

Il offrira pour ce faire divers espaces de travail adaptés à la nature de l'activité et à la maturité des entreprises ainsi que des services communs et lieux de convivialité ouverts sur le quartier, pour susciter des vocations et permettre au plus grand nombre de se former et de découvrir les métiers de production et artisanaux.

Ce lieu ressource a déjà une histoire et une identité. En effet, il se déploie sur une parcelle autrefois occupée par une usine de fabrication de pneus et d'outillage. Plus récemment, le site a accueilli de façon transitoire des artisans et le grand public avec le projet « Halle Papin » porté par le collectif Soukmachines. Le projet des Ateliers Diderot s'inscrit dans cet héritage en modernisant et augmentant les bâtiments historiques pour qu'ils répondent aux besoins et moyens des artisans d'aujourd'hui.

La naissance de ce lieu résulte de la coopération entre plusieurs acteurs : la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP), la Caisse des Dépôts, l'Établissement public territorial Est Ensemble et l'Union Européenne.
En 2018, la RIVP – SEM de la Ville de Paris et premier opérateur de pépinières et d'incubateurs d'entreprises en Île-de-France – et la Caisse des Dépôts s'associent *via* la SAS Les Ateliers Diderot pour piloter la restructuration du bâtiment. En 2019, Est Ensemble désigne la SAS Les Ateliers Diderot comme maître d'ouvrage du projet en lui confiant un bail emphytéotique pour une durée de soixante-quatre ans, doublé d'une convention de partenariat. En 2020, la SAS confie la gestion et l'exploitation du lieu à la RIVP.
La restructuration du bâtiment bénéficie d'une aide financière du Fonds européen de développement régional dans le cadre du programme opérationnel régional 2014-2020 de l'Île-de-France et du Bassin de Seine.

Cette coopération se traduira à travers des comités *ad hoc* auxquelles pourra être associé l'animateur qui sera désigné à l'issue du présent Appel à candidatures.

Les Ateliers Diderot ont été conçus par l'agence d'architectes Block selon des principes d'éco-construction (choix techniques optimisés, insertion par l'emploi pendant le chantier) et d'éco-gestion (principes bioclimatiques, gestion des déchets et eaux pluviales, pilotage des installations intelligent). Cela se traduit par la certification « argent » dans le cadre du dispositif « bâtiment durable francilien » d'Ekopolis.

2. Un lieu à animer pour faire « écosystème »

Les Ateliers Diderot est une illustration des nouveaux projets immobiliers dédiés à l'activité productive. C'est désormais à travers le fonctionnement des espaces que ces ambitions et innovations pourront s'incarner et se pérenniser, et que ce lieu « vitrine » se transformera en « écosystème ».
La RIVP et ses partenaires ambitionnent de faire des Ateliers Diderot un démonstrateur de l'économie verte et circulaire, de l'innovation écologique, et de l'éco-construction en accueillant, accompagnant et rendant visibles les entreprises, quel que soit leur niveau de maturité, leur taille (TPE, TPI, PME, PMI) et qu'elles relèvent de l'économie marchande classique ou de l'économie sociale et solidaire (ESS).

Cette ambition se traduit par la diversité et la complémentarité des espaces de travail :

- en fonction de la maturité et de la taille des entreprises, avec des entreprises en phase d'émergence qui bénéficieront de la pépinière et des entreprises plus matures installées dans l'hôtel d'entreprise
- en fonction du type d'activités, avec des locaux d'activités à rez-de-chaussée dédiés au prototypage et à la petite fabrication pour l'ensemble des secteurs de l'activité productive et manufacturière (BTP, ameublement, artisanat d'art…) et des locaux à usages de bureaux.

Les travailleurs des entreprises hébergées dans la pépinière et l'hôtel d'entreprise, utilisatrices des locaux d'activités et/ou des bureaux, pourront interagir grâce aux nombreux espaces partagés : circulations intérieures et extérieures généreuses, cuisine commune, espace bibliothèque et de détente, terrasse.

3. Un lieu ouvert sur le quartier

La programmation inclut des espaces ouverts sur la ville : un restaurant, un showroom et des salles de réunion, qui pourront accueillir des évènements grand public et les travailleurs et riverains du quartier tout en donnant à voir les activités hébergées. L'ambition est que ces espaces puissent attirer au-delà des seuls utilisateurs quotidiens des Ateliers Diderot, et notamment des habitants, associations et entreprise du quartier.

OBJET DE LA CONSULTATION

L'objectif de la présente consultation est d'identifier l'opérateur ou le groupement d'opérateurs qui participera à l'animation de ce futur écosystème d'entreprises, afin d'incarner l'histoire atypique et exemplaire de ce bâtiment dans son fonctionnement pérenne.
Dans la suite du document, cet opérateur est désigné par « l'animateur ». Les occupants du site (pépinière et hôtel d'entreprises) sont désignés soit par « occupants » soit par « preneurs », qu'ils soient locataires ou hébergés via une convention d'hébergement.

L'animateur deviendra un partenaire de la RIVP, mandataire de la SAS Les Ateliers Diderot pour l'exploitation du bâtiment, et sera associé aux comités de pilotage et de sélection rassemblant l'ensemble des partenaires du projet : la Caisse des Dépôts, la Ville de Pantin, Est Ensemble.

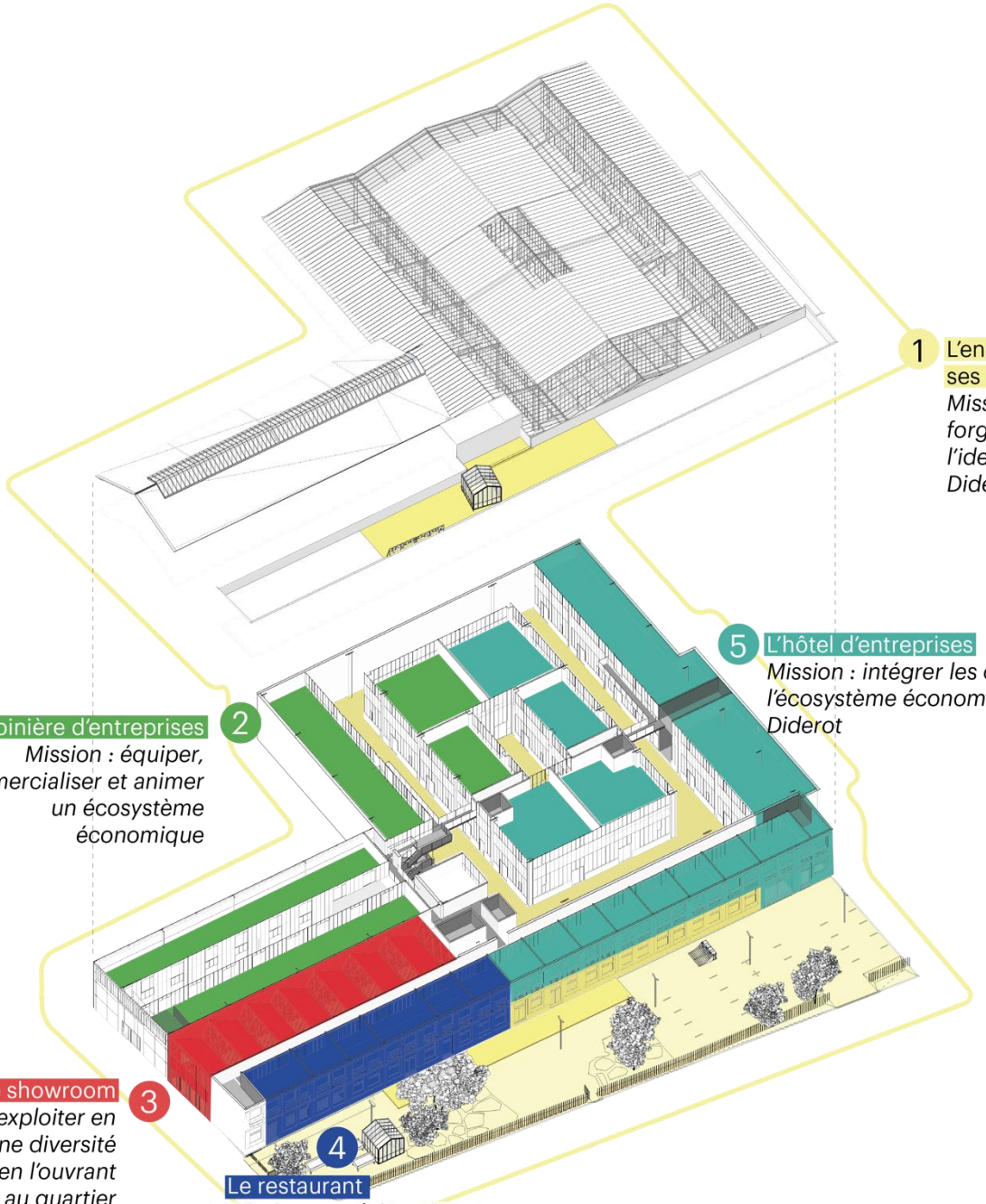
Plusieurs missions et prestations sont attendues de la part de l'animateur. Ces missions sont rattachées soit à l'ensemble du bâtiment, soit aux différents espaces qui le composent. Certaines sont imposées et d'autres sont des options.

De même, plusieurs modèles de partenariat avec la RIVP, exploitant du bâtiment, et l'animateur, peuvent être envisagées. Le descriptif des missions, des espaces qu'elles concernent et des types de contractualisations envisageables est décrit ci-après.

Chaque candidat pourra répondre seul ou en groupement de co-traitants solidaires.

DESCRIPTIF DES ESPACES ET DES MISSIONS DE L'ANIMATEUR

Les Ateliers Diderot se décomposent en cinq types d'espaces, auxquels sont associées différentes missions, que l'animateur est soit tenu, soit invité à fournir. Les descriptifs techniques et le niveau d'équipement des espaces à la livraison sont fournis en annexe.



1 L'ensemble du bâtiment et ses espaces partagés
Mission : contribuer à forger et faire rayonner l'identité des Ateliers Diderot

5 L'hôtel d'entreprises
Mission : intégrer les occupants à l'écosystème économique des Ateliers Diderot

La pépinière d'entreprises 2
Mission : équiper, commercialiser et animer un écosystème économique

Le showroom 3
Mission : exploiter en cherchant une diversité des publics et en l'ouvrant au quartier

4 Le restaurant
Mission : exploiter en cherchant une diversité des publics et en l'ouvrant au quartier

1. L'ensemble du bâtiment et ses espaces partagés

Mission de l'animateur : contribuer à forger et faire rayonner l'identité des Ateliers Diderot

La RIVP sera exploitant de l'ensemble du bâtiment. A ce titre, la RIVP sera en charge :

- De la communication, interne et externe, sur les Ateliers Diderot
- De la gestion immobilière de l'ensemble des espaces
- De la gestion et de l'animation des espaces communs :
    - La cuisine partagée de 41 m² à rez-de-chaussée
    - L'espace bibliothèque / détente d'environ 77 m²
    - Cinq salles de réunions à rez-de-chaussée
    - L'ensemble des circulations
    - De la terrasse de 226m^2

  La RIVP assurera le fonctionnement de ces espaces partagés entre les occupants de l'hôtel d'entreprise et de la pépinière : règlement intérieur, planning, règles d'usage, système de réservation.
- Du fonctionnement opérationnel du site :
    - gros entretien du bâtiment et des espaces paysagers
    - régie technique du bâtiment, de la propreté et des déchets
    - gardiennage du bâtiment en-dehors des horaires d'ouverture

Comme dans tous les sites constituant son patrimoine, la RIVP sera représentée par un référent technique et un gestionnaire de site

Il est attendu de l'opérateur désigné qu'il assiste la RIVP dans la conduite de ses missions.
A titre d'exemple, l'opérateur pourra participer à la constitution d'un réseau de partenaires, à la promotion du projet auprès des partenaires, à l'organisation de rencontres et d'évènements. Il pourra également être amené à proposer des animations dans les espaces partagés afin de fédérer les différents occupants du bâtiment dans son ensemble : évènements conviviaux, décoration, ateliers autour de l'écosystème économique etc.

Les périmètres des missions de chacun pourront être discutés et formalisés dans une convention de partenariat.

2. La pépinière d'entreprises

Mission de l'animateur : équiper, commercialiser, et animer un écosystème économique

Cette prestation fait partie des missions socles auxquelles tous les candidats doivent répondre.

- Assiette de la prestation : la pépinière, pour un total de 1567m^2 de surface utile, répartis en 1232m^2 d'ateliers de plain-pied avec une hauteur sous plafond de 5m et 334,9m^2 de bureaux paysagers en R+1. Les utilisateurs de la pépinière auront accès aux espaces partagés précédemment listés et gérés par la RIVP.
- Prestations attendues :
    - concevoir une offre de service et une tarification des espaces cohérente avec les cibles du projet, les recettes attendues par la RIVP ;
    - fournir, installer et entretenir l'ensemble des mobiliers et équipements nécessaires à l'exploitation de ces espaces : mobiliers (bureaux, tables, établis, assises, et, le cas échéant, selon le modèle proposé par le candidat : machines partagées) ; Cela en adéquation avec la thématique d'économie verte et circulaire et d'éco-construction des Ateliers Diderot (exemple : réemploi de matériaux, aménagement, mobilier, déchets, gestion, etc.).

- assurer la commercialisation initiale des différents lots et leur rotation : communication, recherche des candidats en s'assurant de la cohérence des profils avec la coloration des Ateliers Diderot, de leur diversité et du respect des taux d'occupation attendus par la RIVP qui sont les suivants : 50% en année 1, 90% en année 2 puis 92% en année courante. Les occupants seront choisis à l'issue d'un processus ouvert qui associera la RIVP et ses partenaires ;
- assurer la constitution d'un réseau de partenaires de la pépinière, sa promotion, l'organisation de rencontres ou d'évènements, la participation à des manifestations et la communication sur internet ;
- accompagner des entreprises en pépinière, en fonction de leurs besoins et favoriser leur développement professionnel, pendant toute la durée de leur hébergement : mentorat individuel, séances de formation collectives, mise en relation avec de potentiels partenaires, prestataires et clients etc.

3. Le showroom

Mission de l'animateur : exploiter en cherchant une diversité des publics et en l'ouvrant au quartier

Il est possible de ne pas répondre à cette partie du cahier des charges mais la RIVP privilégiera fortement des réponses complètes dans la logique d'une cohérence de programmation et d'image, de mutualisation de moyens et de péréquations économiques possibles.

- Assiette de la prestation :
  - Le showroom, espace évènementiel de 268m^2 directement adressé sur la rue Diderot, ERP 5ème catégorie de type L, avec un fonctionnement indépendant possible depuis la rue Diderot et un accès direct au restaurant. L'effectif de l'ERP est de 200 personnes. Les dossiers de manifestation exceptionnelle pour dépasser ponctuellement cet effectif seront à la charge de l'animateur.

- Prestations attendues :
  - Exploiter et gérer le showroom : l'équiper, faire connaître le lieu, assurer les réservations en tenant compte de l'enjeu de diversité des publics (grands comptes, acteurs du territoire), régie technique
  - Exploiter et gérer les salles de réunion : faire connaître le lieu, assurer la commercialisation et les réservations

4. Le restaurant

Mission de l'animateur : exploiter en cherchant une diversité des publics et en l'ouvrant au quartier

Il est possible de ne pas répondre à cette partie du cahier des charges mais la RIVP privilégiera fortement des réponses complètes dans la logique d'une cohérence de programmation et d'image, de mutualisation de moyens et de péréquations économiques possibles.

- Assiette de la prestation : restaurant de 163m^2 ouvert sur le parvis. Il peut fonctionner depuis le parvis depuis la rue Papin, pendant les horaires d'ouverture du site mais également en lien avec des événements du showroom avec un accès depuis la rue Diderot. Le restaurant est classé en ERP 5ème catégorie de type N.

- Prestations attendues :

- Création d'une offre de restauration à destination des occupants du site et du quartier, en capacité de répondre également aux besoins événementiels générés par le showroom.
- Finition des coques brutes, équipement du laboratoire, équipement et décoration de la salle.

5. L'hôtel d'entreprises

Mission de l'animateur : intégrer les occupants de l'hôtel d'entreprises à l'écosystème économique des Ateliers Diderot

Il n'est pas attendu de gestion immobilière directe de ces espaces qui font l'objet d'une commercialisation par la RIVP, et de baux commerciaux classiques ou conventions d'hébergements entre les occupants et la RIVP.

En revanche, il est souhaité que les occupants de l'hôtel d'entreprises soient intégrés à la stratégie d'animation de l'écosystème économique mise en œuvre pour la pépinière, l'objectif étant de créer des synergies entre les différents types d'acteurs présents sur le site.

Ci-après des exemples d'actions à mettre en place allant plus loin que les simples évènements conviviaux : animer des ateliers de retour d'expériences et partages de bonnes pratiques (entre nouvelles entreprises et plus anciennes), organiser des permanences experts (juriste, comptable, graphiste).

Les modalités de rémunération de ces prestations devront être discutées avec la RIVP et formalisées dans la convention de partenariat.

MODELE ECONOMIQUE

Les candidats doivent construire leur modèle économique en prenant en compte les attentes économiques de la RIVP.

Les hypothèses de loyers de référence prévisionnels perçus par la RIVP sont les suivants (valeur T1 2022) :

- PEPINIÈRE

- 193€ HT HC / m^2 / an pour les locaux de bureaux
- 136€ HT HC / m^2 / an pour les locaux à usage d'ateliers

- SHOWROOM ET RESTAURANT

- 147€ HT HC / m^2 / an pour le showroom
- 147€ HT HC / m^2 / an pour le restaurant

- HÔTEL D'ENTREPRISES

- Bureaux. 232 € HT HC /m² / an
- Ateliers : 165 € HT HC /m² / an

Ces hypothèses correspondent à un objectif de taux de remplissage plancher fixé à 92% en année courant, à 90% en l'année 2, à 50% en année 1.

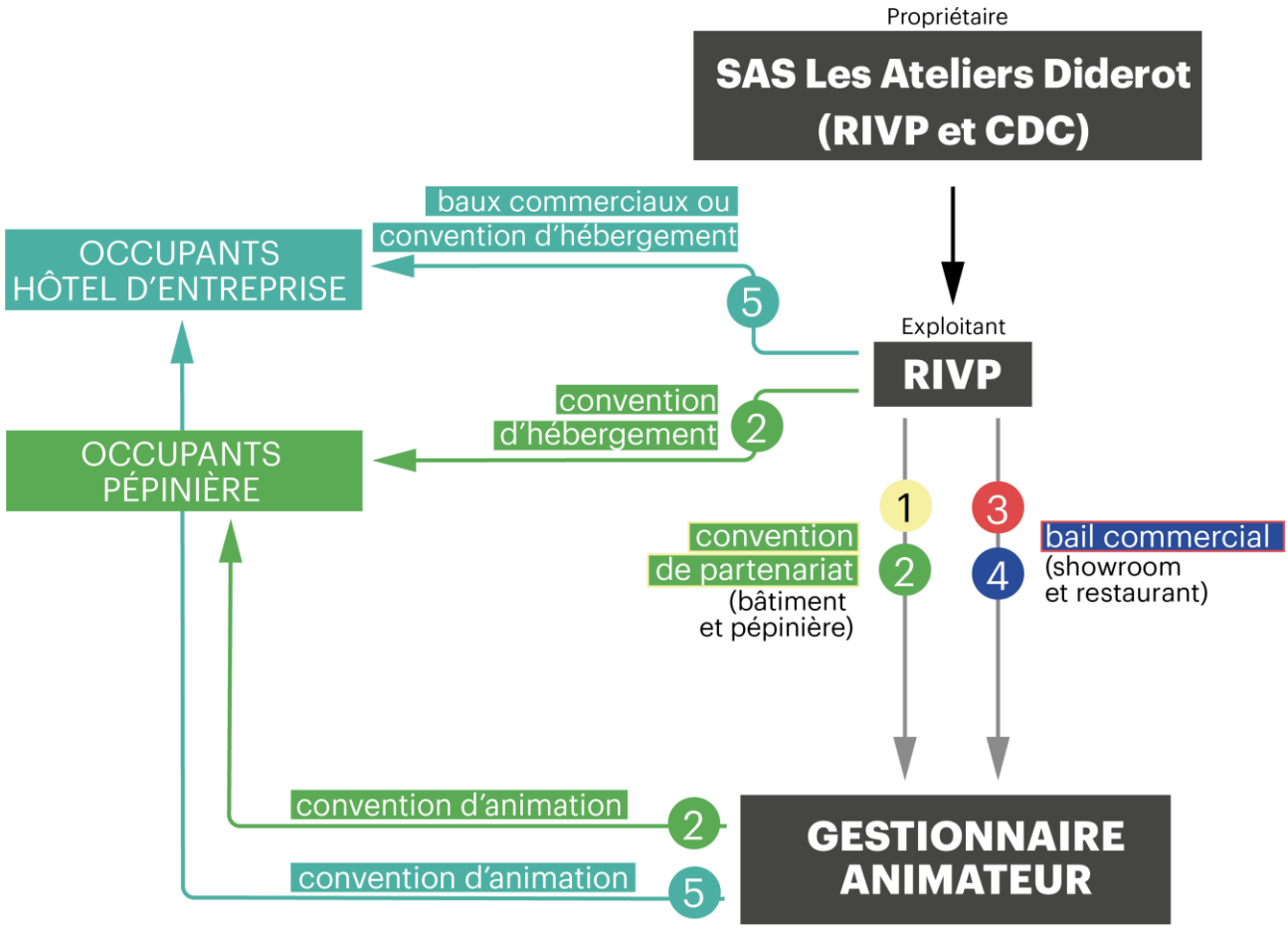
Ces loyers de référence n'incluent pas les charges prévisionnelles dont seront redevables les preneurs des espaces estimées à environ 60 € HT /m² de surface privative, couvrant l'exploitation RIVP, les taxes et fluides. Ils n'incluent pas non plus les frais d'équipement, de gestion et d'animation décrits par le présent document.

Ces loyers ou redevances sont indexés annuellement à partir de l'ILAT.
La surface d'assiette de calcul des loyers comprendra une quote-part de parties communes d'environ 20%.

MODE DE CONTRACTUALISATION

1. Schéma de référence

Le montage contractuel de référence par la RIVP est le suivant :



DESCRIPTIF DES ESPACES ET DES MISSIONS DE L'ANIMATEUR (RAPPEL)

1 L'ensemble du bâtiment et ses espaces partagés
Mission : contribuer à forger et faire rayonner l'identité des Ateliers Diderot

2 La pépinière d'entreprises
Mission : équiper, commercialiser et animer un écosystème économique

3 Le showroom
Mission : exploiter en cherchant une diversité des publics et en l'ouvrant au quartier

4 Le restaurant
Mission : exploiter en cherchant une diversité des publics et en l'ouvrant au quartier

5 L'hôtel d'entreprises
Mission : intégrer les occupants à l'écosystème économique des Ateliers Diderot

- Une convention de partenariat entre la RIVP et l'animateur concernant l'ensemble du bâtiment et la pépinière d'entreprises

Dans ce schéma, la RIVP et l'animateur sont liés par une convention de partenariat. Il n'y a pas d'échanges financiers directs entre la RIVP et l'animateur.
Cette convention de partenariat entraîne pour l'ensemble des occupants des Ateliers Diderot (pépinière et hôtel d'entreprises) la signature obligatoire d'une convention d'animation (entre chaque preneur et l'animateur).
En parallèle, les occupants signent des conventions d'hébergement et/ou baux avec la RIVP qui perçoit alors les redevances d'occupation et/ou loyers.
Des exemples de convention de partenariat, de convention d'animation et de convention d'hébergement sont annexés au présent document.
Dans ce schéma, la RIVP assume le risque financier lié à la vacance et aux impayés des lots occupés par les entreprises hébergées et donne son agrément sur toute décision impliquant la gestion immobilière et le fonctionnement opérationnel du site ainsi qu'un agrément sur les occupants.

- Une prise à bail commercial du restaurant et du showroom

Dans ce schéma, la RIVP et l'animateur sont liés par un bail commercial pour le restaurant et le showroom. Pour rappel, il est possible de ne pas répondre à cette partie du cahier des charges mais la RIVP privilégiera fortement des réponses complètes dans la logique d'une cohérence de programmation et d'image, de mutualisation de moyens et de péréquations économiques possibles.

Dans ce schéma de référence, il est demandé aux candidats de travailler sur un modèle économique pour une première convention de partenariat d'une durée de 3 ans. Les candidats pourront le cas échéant justifier d'une durée différente, notamment pour intégrer l'amortissement des équipements et mobiliers installés dans la pépinière et dans les espaces communs.

2. Variantes

Des variantes de montage par rapport à ce schéma de référence pourront être proposées à la RIVP dans la mesure où elles respectent à la fois l'esprit du projet et le modèle économique de la RIVP et de la SAS Diderot).
Pourront ainsi être envisagés :

- Des scénarios où le candidat prend à bail (dérogatoire ou commercial) auprès de la RIVP l'ensemble des surfaces du pôle « pépinière / incubateur » et impacte le coût de l'animation sur les contrats qui le lient aux entreprises hébergées (sous-location, prestation de service).
- Des scenarios avec un contrat d'exploitation sur la partie restauration/showroom

Un modèle de bail entre la RIVP et l'animateur est annexé au présent document.

OBLIGATIONS PARTICULIÈRES

1. Reporting et gouvernance

- L'animateur et la RIVP se réuniront environ une fois par trimestre pour un suivi et une gouvernance de leur partenariat : stratégie de positionnement, actions conduites par l'animateur, suivi des indicateurs opérationnels (vacances, impayés), actions d'entretien ou d'investissement à conduire sur le bâtiment, etc.
- L'animateur pourra être invité aux comités de sélection et de pilotage qui réunissent la SAS Les Ateliers Diderot, la RIVP et Est Ensemble et d'autres personnalités qualifiées.

2. Communication

L'animateur devra intégrer systématiquement la RIVP dans les communications autour du lieu

MODALITÉS DE REPONSE

1. Calendrier

Le calendrier de la consultation est le suivant :

- Diffusion de l'appel à projets : 19 décembre 2022
- Date prévisionnelle de visite du chantier : à la demande
- Date limite de réponse : lundi 17 avril 2023 à 12h00 (midi)
- Oraux éventuels avec la RIVP et ses partenaires et négociations : mai 2023.

2. Conditions de participation

Chaque candidat pourra répondre seul ou en groupement solidaire.

Les candidats souhaitant candidater à l'appel d'offres doivent remplir les conditions suivantes :

- Structure associative ou entreprise de plus de trois ans
- Structure ayant une compétence reconnue et une expérience significative dans la sélection et l'accompagnement des entreprises innovantes à toutes les étapes du parcours résidentiel (incubateur, pépinière et hôtel d'entreprise).
- Structure capable d'établir une relation partenariale avec des acteurs spécialisé dans le domaine de l'économie verte et l'habitat durable : pôles de compétitivité, universités, organismes de recherche et plus largement l'ensemble des acteurs de la chaîne de la valorisation des innovations dans ces filières
- Structure capable de tisser une relation partenariale avec les acteurs du territoire : collectivités, entreprises du territoire, acteurs de l'enseignement et de la formation du territoire

3. Contenu du dossier de candidature

Les candidats remettront une offre dématérialisée avec un dossier auquel ils soumissionnent.

Les offres devront contenir un mémoire technique du candidat comprenant obligatoirement les pièces suivantes, en fonction le périmètre d'exploitation qui aura été retenu par le candidat :

- Note sur le positionnement du lieu, image, thématisation, etc.
- Une esquisse du fonctionnement des espaces avec répartition des postes
- Une présentation des services d'accompagnement proposées aux entreprises hébergées (pépinière et hôtel d'entreprise) et la grille tarifaire correspondante le cas échéant
- Une présentation des services proposés au quartier
- La stratégie et canaux de commercialisation prévus
- La présentation des moyens matériels mis à disposition pour réaliser ces prestations
- La présentation des moyens humains mis en œuvre pour réaliser ces prestations : effectifs en ETP et profils (CV, expérience)
- Description du modèle d'exploitation de l'animateur au travers d'un compte de résultat prévisionnel portant sur les premières années d'exploitation incluant
    - Les hypothèses de recettes liées aux taux de remplissage
    - La structure de coût en distinguant l'amortissement des investissements

4. Condition de remise des offres

Si vous souhaitez postuler, vous devrez transmettre votre offre par courriel à l'adresse courriel suivante : ddgie@rivp.fr

En précisant en objet : Appel à projets pour l'animation de « Les Ateliers Diderot » à Pantin

Date limite de réception des offres : 17 avril 2023 12h00 (midi)

Les offres qui seraient remises après la date et l'heure limites fixées au présent règlement, ne seront pas retenues.

CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES

Les offres seront analysées au regard de la capacité de l'animateur à mettre en œuvre le meilleur modèle d'animation possible pour ce futur écosystème d'entreprises dans les filières de l'économie verte et de l'habitat durable.

Les critères suivants pondérés seront pris en compte lors de la désignation de l'animateur.

- Cohérence et qualité du projet d'animation : 35%,
- Moyens humains et matériels mis à disposition pour réaliser les missions d'accompagnement et les prestations de qualité aux entreprises : 25 %,
- Qualité du business plan, partenariats financiers et tarifs proposés aux entreprises hébergées : 40%,

Les candidatures seront classées par ordre décroissant au regard de l'ensemble de ces critères et la ou les candidatures les mieux classées sera(ont) retenue(s).

ANNEXES (VERSION PROJET)

- Plans de niveaux par l'agence Block, version du 01/12/2022
- Synthèse des prestations par l'agence Block, version du 01/12/2022
- Reportage photo du chantier par le Groupe Briand, novembre 2022
- Exemple de convention de partenariat signée entre la RIVP et l'animateur
- Exemple de convention de prestation d'animation signée entre l'animateur et les occupants
- Exemple de convention d'hébergement signée entre la RIVP et les occupants, version projet
- Exemple de bail signé entre la RIVP et les occupants

Plans de niveaux

Tableau de surfaces

Cité de l'Ecohabiter

62 rue Denis Papin, 93500 Pantin

BLOCK -

01/12/2022

ACCÈS LOGISTIQUE VÉHICULES
ENGINS DE SÉCURITÉ

Arbre existant

Cloture sur muret

PARKING EXT 10 PLACES

Piste-forme tri des déchets

aires de livraison

Entrée logistique

Deux roues

LIMITE bâtiment brique existant

Terrasse parvis

Entrée principale

Entrée restaurant

Guidage PMR

ACCÈS VÉLOS ET PIÉTONS

ACCÈS PUBLIC SHOWROOM

ACCÈS SOUS-SOL TECHNIQUE

ACCÈS TRANSFORMATEUR

Sortie logistique

RUE DIDEROT

ERP TYPE N

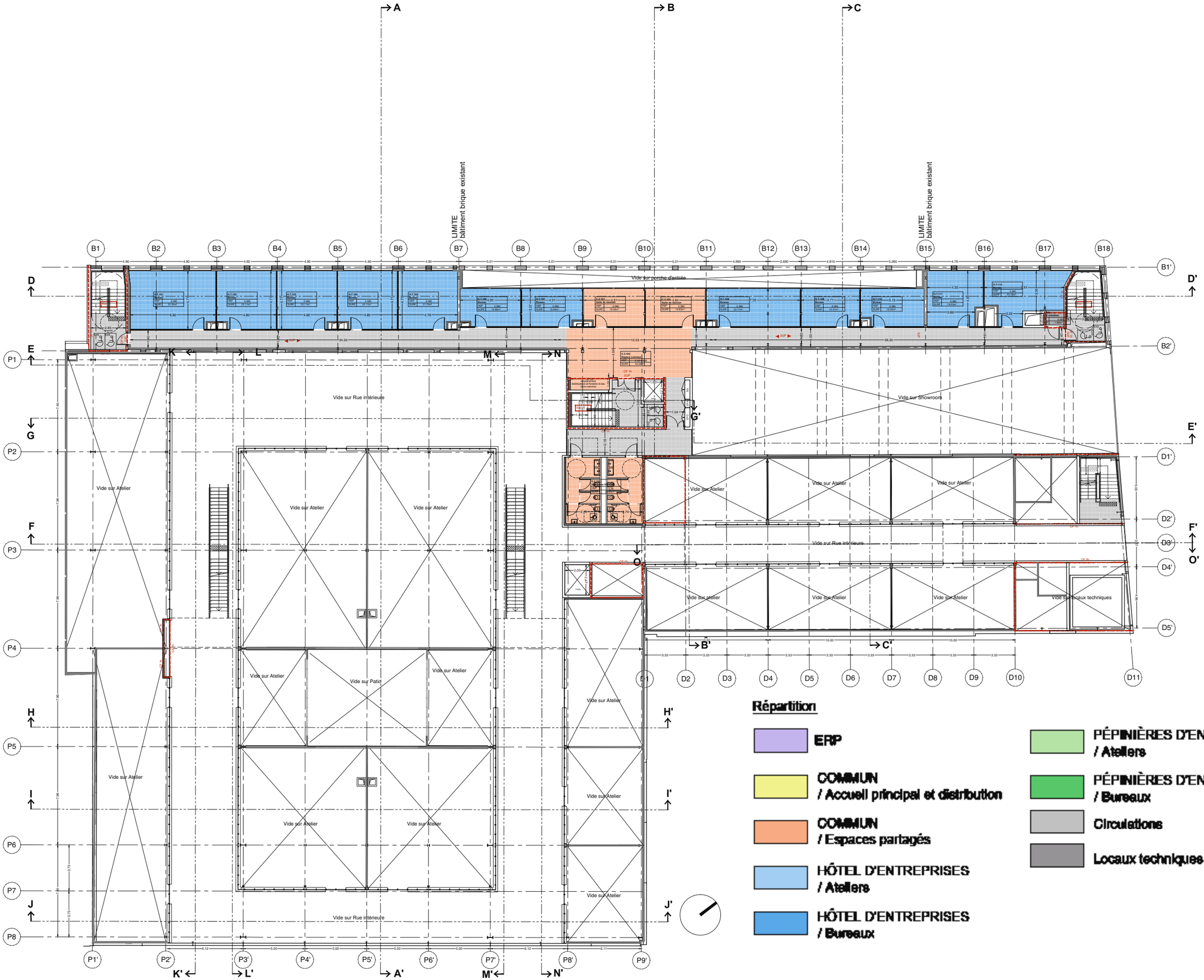
ERP TYPE L avec activités type Y

35 emplacements deux roues

Répartition

- ERP
- COMMUN / Accueil principal et distribution
- COMMUN / Espaces partagés
- HÔTEL D'ENTREPRISES / Ateliers
- HÔTEL D'ENTREPRISES / Bureaux
- PÉPINIÈRES D'ENTREPRISES / Ateliers
- PÉPINIÈRES D'ENTREPRISES / Bureaux
- Circulations
- Locaux techniques

RDC


A
B
C
LIMITE bâtiment brique existant
LIMITE bâtiment brique existant
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
B18
B1'
B2'
D
D'
E
E'
F
F'
G
G'
H
H'
I
I'
J
J'
K
L
M
N
O
O'
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
D1'
D2'
D3'
D4'
D5'
P1'
P2'
P3'
P4'
P5'
P6'
P7'
P8'
P9'
K'
L'
A'
M'
N'
B'
C'
D1
D2
D3
D4
D5
D6
D7
D8
D9
D10
D11
Vide sur porche d'entrée
Vide sur Rue intérieure
Vide sur Showroom
Vide sur Atelier
Vide sur Patio
Vide sur Rue intérieure
Vide sur Atelier
Vide sur Rue intérieure
Vide sur Atelier
Vide sur locaux techniques
Vide sur Atelier
Vide sur Rue intérieure
Vide sur Atelier
Vide sur Atelier
Vide sur Atelier

LIMITE bâtiment brique existant

LIMITE bâtiment brique existant

Vide sur porche d'entrée

Vide sur Rue intérieure

Vide sur Rue intérieure

Vide sur Rue intérieure

Répartition

- ERP
- COMMUN / Accueil principal et distribution
- COMMUN / Espaces partagés
- HÔTEL D'ENTREPRISES / Ateliers
- HÔTEL D'ENTREPRISES / Bureaux
- PÉPINIÈRES D'ENTREPRISES / Ateliers
- PÉPINIÈRES D'ENTREPRISES / Bureaux
- Circulations
- Locaux techniques

R+2

ACCÈS LOGISTIQUE VÉHICULES
ENGINS DE SÉCURITÉ

Arbre existant

Cloture sur muret

PARKING EXT 10 PLACES

+0.00

Piste-forme
tri des déchets

aires de
livraison

Entrée
logistique

Deux-roues

Terrasse parvis

Entrée principale

Entrée restaurant

Limite bâtiment existant brique

Guidage PMR

ACCÈS VÉLOS ET PIÉTONS

Ac

Mc

toiture terrasse végétalisée

ouvrant de désenfumage

toiture terrasse accessible
dalle béton grisé

Terrasse accessible
226.59m²

toiture vitrée
menuiserie aluminium anodisé

ouvrant de désenfumage
accès toiture
étanchéité autoprotégée grise

toiture bac acier nervuré gris aluminium

ACCÈS PUBLIC
SHOWROOM

RUE DIDEROT

ACCÈS
SOUS-SOL
TECHNIQUE

Sortie logistique

ACCÈS
TRANSFORMATEUR

76.86

44.67

35.83

27.09

25.34

21.99

2.21

A A' B B' C C' D D' E E' F F' G G' H H' I I' J J' K K' L L' M M' N N' O O'

		niveau	Localisation	unité	SURFACE UTILE DET
CITE DE L'ECOHABITER					**4396.40**
E // ERP					**471.64**
E.1 Espaces à destination publique				3	**471.64**
E.1.001	Showroom	RDC	Bâtiment sheds	1	281.42
E.1.002	Restaurant	RDC	Bâtiment brique	1	160.99
E.1.003	Sanitaires H/F/PMR	RDC	Halle Papin	1	29.23
C // COMMUNS					**600.77**
C.1 Accueil principal, distribution				5	**118.03**
C.1.001	Hall d'accueil	RDC	Bâtiment existant brique	1	11.45
C.1.002	Bureau accueil et administration	RDC	Bâtiment existant brique	1	17.62
C.1.003	Infirmerie	RDC	Bâtiment existant brique	PM C.1.002	0.00
C.1.004	Salle de réunion	RDC	Extension brique	1	29.58
C.1.005	Salle de réunion	RDC	Extension brique	1	29.87
C.1.006	Salle de réunion	RDC	Extension brique	1	29.51
C.2 Espaces partagés				8	**321.72**
C.2.001	Espace convivialité, cuisine partagée	RDC	Bâtiment existant brique	1	41.33
C.2.002	Patio Halle Papin	RDC	Halle Papin	1	75.19
C.2.101	Salle de réunion	R+1	Bâtiment existant brique	1	15.04
C.2.102	Espace commun	R+1	Bâtiment existant brique	1	43.29
C.2.103	Salle de réunion	R+1	Bâtiment existant brique	1	14.83
C.2.104	Sanitaires H/F/PMR	R+1	Halle Papin	1	29.23
C.2.201	Espace bibliothèque/détente/bureaux volants	R+2	Bâtiment existant brique	1	74.28
C.2.202	Sanitaires H/F/PMR	R+2	Halle Papin	1	28.53
C.3 Administration pépinière et hôtel d'entreprise				0	**0.00**
C.3.001	Bureaux	RDC	Bâtiment existant brique	PM C.1.004	0.00
C.4 Locaux techniques				13	**161.02**
C.4.S01	Local technique	SOUS-SOL	Sous-sol Showroom	1	8.35
C.4.S02	Local technique	SOUS-SOL	Sous-sol Showroom	1	20.45
C.4.S03	Local technique, chaufferie	SOUS-SOL	Sous-sol Showroom	1	30.31
C.4.001	Local entretien	RDC	Halle Diderot	1	10.08
C.4.002	Local poubelle pépinière / hôtel	RDC	Extension brique	1	28.78
C.4.004	Local transpalettes	RDC	Halle Papin	1	9.77
C.4.005	Local transformateur électrique	RDC	Halle Diderot	1	16.00
C.4.006	Local opérateur CFA	RDC	Halle Diderot	1	5.98
C.4.007	Local TGBT	RDC	Halle Diderot	1	13.76
C.4.101	Local sous-répartiteur SR1	R+1	Halle Papin	supprimé	0.00
C.4.102	Local entretien	R+1	Extension brique	1	1.66
C.4.201	Local entretien	R+2	Halle Papin	1	8.97
C.4.202	Local sous-répartiteur SR1	R+2	Halle Papin	1	5.25
C.4.203	Local entretien	R+2	Extension brique	1	1.66
C.4.301	Local technique ventilation	R+3	Halle Diderot	supprimé	0.00
H // HÔTEL D'ENTREPRISES					**1752.58**
A. Ateliers				10	**1261.12**
H.A.001	Atelier	RDC	Halle Papin	1	197.51
H.A.002	Atelier	RDC	Halle Papin	1	135.08
H.A.003	Atelier	RDC	Halle Papin	1	114.65
H.A.004	Atelier	RDC	Halle Papin	1	41.53
H.A.005	Atelier	RDC	Halle Papin	1	162.22
H.A.201	Atelier	R+2	Halle Papin	1	173.58
H.A.202	Atelier	R+2	Halle Papin	1	144.07
H.A.203	Atelier	R+2	Halle Papin	1	114.62
H.A.204	Atelier	R+2	Halle Papin	1	40.83
H.A.205	Atelier	R+2	Halle Papin	1	137.03
T. Tertiaires				24	**491.46**
H.T.101	Bureau	R+1	Extension brique	1	32.30
H.T.102	Bureau	R+1	Extension brique	1	22.11
H.T.103	Bureau	R+1	Extension brique	1	22.11
H.T.104	Bureau	R+1	Extension brique	1	22.11
H.T.105	Bureau	R+1	Extension brique	1	21.79
H.T.106	Bureau	R+1	Bâtiment existant brique	1	14.69
H.T.107	Bureau	R+1	Bâtiment existant brique	1	15.04
H.T.108	Bureau	R+1	Bâtiment existant brique	1	23.17
H.T.109	Bureau	R+1	Bâtiment existant brique	1	14.21
H.T.110	Bureau	R+1	Bâtiment existant brique	1	15.50
H.T.111	Bureau	R+1	Extension brique	1	19.52
H.T.112	Bureau	R+1	Extension brique	1	23.18
H.T.201	Bureau	R+2	Extension brique	1	32.30
H.T.202	Bureau	R+2	Extension brique	1	22.11
H.T.203	Bureau	R+2	Extension brique	1	22.11
H.T.204	Bureau	R+2	Extension brique	1	22.11
H.T.205	Bureau	R+2	Extension brique	1	21.79
H.T.206	Bureau	R+2	Bâtiment existant brique	1	14.69
H.T.207	Bureau	R+2	Bâtiment existant brique	1	15.04
H.T.208	Bureau	R+2	Bâtiment existant brique	1	23.17
H.T.209	Bureau	R+2	Bâtiment existant brique	1	14.21
H.T.210	Bureau	R+2	Bâtiment existant brique	1	15.50
H.T.211	Bureau	R+2	Extension brique	1	19.52
H.T.212	Bureau	R+2	Extension brique	1	23.18
P // PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES					**1571.41**
A. Ateliers				16	**1232.47**
P.A.001	Atelier	RDC	Halle Papin	1	162.22
P.A.002	Atelier	RDC	Halle Papin	1	41.53
P.A.003	Atelier	RDC	Halle Papin	1	114.65
P.A.004	Atelier	RDC	Halle Papin	1	48.02
P.A.005	Atelier	RDC	Halle Papin	1	48.36
P.A.006	Atelier	RDC	Halle Papin	1	73.74
P.A.007	Atelier	RDC	Halle Diderot	1	49.97
P.A.008	Atelier	RDC	Halle Diderot	1	50.95
P.A.009	Atelier	RDC	Halle Diderot	1	50.96
P.A.010	Atelier	RDC	Halle Diderot	1	51.16
P.A.011	Atelier	RDC	Halle Diderot	1	51.34
P.A.012	Atelier	RDC	Halle Diderot	1	51.27
P.A.201	Atelier	R+2	Halle Papin	1	137.03
P.A.202	Atelier	R+2	Halle Papin	1	40.83
P.A.203	Atelier	R+2	Halle Papin	1	114.62
P.A.204	Atelier	R+2	Halle Papin	1	145.82
T. Tertiaires				2	**338.94**
P.T.201	Ateliers paysagers	R+2	Halle Diderot	1	155.25
P.T.202	Ateliers paysagers	R+2	Halle Diderot	1	183.69

Synthèse des prestations

fiches par local

Cité de l'Ecohabiter

62 rue Denis Papin, 93500 Pantin

BLOCK -

01/12/2021

NOTICE ARCHITECTURALE
SYNTHESE PRESTATIONS

RESTAURANT

• La cuisine est livrée vide, avec fluides en attente.
• CFO: Câble ARO2V en attente TRI + N + T, puissance : 90 KVA dans gaine technique BT
• CFA: 1 poste de travail À (2 RJ 45 - 2 PC sur circuit normal - 2 PC sur circuit détrompée) pour la cuisine et 1 poste de travail À pour le restaurant en attente.
• Le séparateur à graisses est dimensionné pour 150 rationnaires répartis en 2 services.

MOBILIER

• Mobilier cuisine partagée : Plan de travail contreplaqué multiplis filmé ep18mm, type coffrage, sur consoles et tasseaux en pin raboté non traité (avec évier double bac inox encastré, plaque de cuisson encastrée + hotte aspirante). Meubles de rangement sur roulettes sous plan de travail en contreplaqué multiplis filmé ep18mm (dito plan de travail) L53*P55*H71 (roulettes comprises).
• Aménagement : habillage des gaines au niveau de la toiture accessible (table potagère).

CONTROLE D'ACCES

• CFA: Vidéophone portail d'accès véhicule engins de sécurité (1), vidéophone portail entrée logistique depuis parking intérieur (1), vidéophone portillon d'accès vélos et piétons sur rue (2), Vidéophone porte coulissante accès Showroom (1), vidéophone porte d'entrée principale (1).
• Sur chaque vidéophone est prévu une tête de lecture VIGIK.
• Mise à disposition de 500 badges VIGIK de proximité.
• Tous ces vidéophones sont en liaisons directes avec le vidéophone situé dans le bureau accueil RDC.

CHARGE D'EXPLOITATION

• Ateliers RdC : 500 daN/m²
• Ateliers étages : 350 daN/m²
• Bureau Rdc : 350 daN/m²
• Bureaux étages : 350 daN/m²

VENTILATION DES LOCAUX

-La ventilation des bureaux, ateliers et espaces communs sera de type simple flux avec extraction dans tous les locaux et introduction d'air à l'aide d'entrées d'air dans les menuiseries.
• Des grilles en façade ainsi que des gaines de ventilations spécifiques sont prévues dans les ateliers autour du patio afin d'être adapté à différent type d'activité.
Ventilation double flux du showroom et du restaurant.
Ventilation hygiénique simple flux par extraction dans les locaux humides ou à pollution spécifique.

PRODUCTION DE CHALEUR COLLECTIVE

Une chaufferie commune à l'ensemble des entités du bâtiment avec mise en place des circuits de chauffage suivants équipés chacun de compteur :
- 1 circuit panneaux radiants showrom
- 1 circuit panneaux radiants ateliers
- 1 circuit radiateurs restaurant
- 1 circuit radiateurs bureaux
- 1 circuit atelier aérothermes

L'antenne d'alimentation de chaque local sera équipé d'une manchette pour mise en place ultérieur de compteur.

BRANCHEMENT ET COMPTAGE EAU FROIDE

Un branchement commun à l'ensemble des entités du bâtiment avec mise en place des départs suivants équipés chacun de compteur :
- 1 départ restaurant
- 1 départ bâtiment brique
- 1 départ atelier
- 1 départ remplissage production eau chaude sanitaire
- 1 départ remplissage réseaux chauffage

L'antenne d'alimentation de chaque local sera équipé d'une manchette pour mise en place ultérieur de compteur.

GESTION ET CONTROLE CHAUFFAGE/VENTILATION

Principe :
Régulation des systèmes de ventilation et de chauffage contrôlée directement par le gestionnaire et les occupants pour tous les locaux hormis ceux du "bâtiment en brique".
Commande du Gestionnaire
Le gestionnaire dispose d'un boîtier de commande trois positions : Hiver, Eté et Forte chaleur équipé d'un voyant lumineux relié à une sonde de température extérieure et une sonde intérieure. Ce dernier s'illuminera en vert lorsque la température extérieure dépassera de 6°C la température intérieure.

Commandes utilisateur dans chaque local

Sont prévus à l'intérieur de chaque local un interrupteur avec les positions occupé / inoccupé ainsi qu'un boîtier de commande permettant le choix de la température désirée lorsque le local est occupé, la vitesse des aérothermes (petite ou grande vitesse), l'arrêt du chauffage dans le local.

Mode de fonctionnement

Lorsque la commande du gestionnaire est en mode hiver

L'occupant entrant dans son atelier active l'occupation :

- la consigne de chauffage passe de la température minimum (16°C) à la température définie par l'utilisateur (max 20°C)
- le débit de ventilation s'ajuste au débit d'occupation

L'occupant sortant de son atelier « éteint » l'occupation :

- la consigne de chauffage redescend au minimum (16°C)

le débit de ventilation s'ajuste au débit d'occupation

Ventilation à l'arrêt la nuit

Lorsque la commande du gestionnaire est en mode été

Que l'occupant entrant dans son atelier active l'occupation ou l'inoccupation le résultat sera le même :

- le chauffage est coupé, et la ventilation tourne en permanence en journée

Ventilation à l'arrêt la nuit

Lorsque la commande du gestionnaire est en mode forte chaleur

Que l'occupant entrant dans son atelier active l'occupation ou l'inoccupation le résultat sera le même :

- le chauffage est coupé, et la ventilation tourne en permanence en journée

Ventilation en fonctionnement la nuit

COURANTS FORTS

- Ateliers : Luminaires suspendus étanches à leds au plafond, commande local étanche au droit de chaque accès, 1 PC 2x10/16 À + T étanche tous les 4 ml, 1 câble ARO2V en attente TRI + N +T avec 6 ml de mou, puissance : 150 W au m2 pour la force motrice (machines).

- Bureaux : Plafonnier ou suspendu à leds suivant cas, commande local au droit des accès de chaque bureau, 1 PC 2x10/16 À + T pour ménage au droit des accès de chaque bureau.

- Ateliers paysagers : Luminaires suspendus étanches à leds au plafond, commande local étanche au droit de chaque accès, 1 PC 2x10/16 À + T étanche tous les 4 ml, 1 câble ARO2V en attente TRI + N +T avec 6 mi de mou, puissance : 150 W au m2 pour la force motrice (machines).

COURANTS FAIBLES

- Ateliers : 1 fibre optique de 12 brins en attente avec 6 ml de mou par atelier.
- Bureaux : 1 poste de travail À (2 RJ 45 - 2 PC sur cireuit normal - 2 PC sur circuit détrompée par bureau (quantité suivant nombre de bureau implanté sur les plans architectes).
- Ateliers paysagers : 1 fibre optique de 12 brins en attente avec 6 ml de mou par atelier.

ACOUSTIQUE

- Bureaux : NORME NFS 31-080 ACOUSTIQUE BUREAUX au Niveau Base.
- Ateliers : Pas d'objectif, mais dispositions prises visant à assurer des isolements minimum de 37 dB entre atelier et à optimiser le confort acoustique (TR60 <0,8s).

Pépinière d'entreprises

ATELIERS RDC

ATELIERS PA00X (Ateliers RDC Halle diderot et Halle Papin)

ERT-Classement Code du travail

DIMENSIONNEMENT	
Utilisation principale :	Atelier artisanat
Surface :	variable de 41 à 162 m²
Hauteur sous dalle :	Papin : 5,02 m / Diderot : 4,87m
Hauteur sous poutre :	Papin : 4,51m et 4,75m / Diderot : 4,65m
Surcharge :	500 daN/m²
Accès	Porte pleine double battants acier h:247,5
ARCHITECTURE	
Murs	Maçonneries + doublades thermiques plaques de plâtre peints; Cloisons plaques de plâtre peintes Mur rideau double vitrage sur allège maçonnée + doublage laine de roche + tôle de recouvrement intérieur RAL 1013 (beige très clair) Crédence faïence 10x10 sur une surface de 50x50 au dessus de chaque cuve à laver
Sols	Peinture de sol Epoxy filmogène sur dallage existant + plinthes bois h10
Plafond	Sous face plancher collaborant RAL 912 (blanc)
Éclairage artificiel	Luminaire étanche à leds
Acoustique mural	-
Acoustique plafond	-
Protection solaire/occultation	-
PLOMBERIE	
Eau chaude	Non
Eau froide	Attente avec robinet de coupure à boisseau sphérique et clapet anti-pollution Manchette sur antenne d'alimentation pour mise en place ultérieur de compteur
Appareil sanitaire	Cuve à laver, 500x600x375mm
Evacuation	Une attente eau usée
CFO/CFA	
COURANTS FORTS	
Luminaire	Luminaires suspendus étanches à leds Caractéristiques : IP54 – IK10 – 850°C Source : lampe à leds 2 x 24 W – 2 x 4100 lm – 3000K
Niveau d'éclairement	300 à 500 lux à 0,8 m du sol
Commande	Commande local étanche par interrupteur au droit de chaque accès
Prises/blocs	1 prise de courant 2 x 20/16A + T étanche tous les 4 ml, 1 câble ARO2V en attente TRI + N + T avec
Puissance	Alimentation électrique en attente, puissance: 150 W au m2
COURANTS FAIBLES	
	1 fibre optique de 12 brins en attente avec 6 ml de mou par atelier
Sécurité incendie	Centrale d'alarme incendie de type 4 avec avertisseur sonore + flash
CHAUFFAGE/VENTILATION	
Chauffage	Aérothermes - 1 circuit aérothermes au régime de température 80/60°C
Ventilation	Ventilation simple flux avec extraction dans tous les locaux et introduction d'air à l'aide d'entrées d'air dans les menuiseries. Débit : 30m³/h par occupant Ventilation spécifique pour chaque atelier entourant le patio (P.A.001 et P.A.003) : - extraction d'air : gaine en feuillard de diamètre 355 mm enroulée et agrafée en hélice en acier galvanisé avec attente bouchonnée à l'entrée de l'atelier et débouchant en toiture où la gaine sera également bouchonnée
Gestion et contrôle	Un interrupteur occupé / inoccupé ainsi qu'un boîtier de commande permettant de choisir la température désirée lorsque le local est occupé, la vitesse des aérothermes (petite ou grande vitesse), l'arrêt du chauffage dans le local.
MOBILIER	-

Hôtel d'entreprises

ATELIERS RDC

ATELIERS HA00X (Ateliers RDC Halle Papin)

ERT-Classement Code du travail

DIMENSIONNEMENT	
Utilisation principale :	Atelier artisanat
Surface :	variable de 41 à 192 m²
Hauteur sous dalle :	5,02m
Hauteur sous poutre :	4,78m et 4,90m
Surcharge :	500 daN/m²
Accès	Porte pleine double battants acier h:247,5
ARCHITECTURE	
Murs	Maçonneries + doublades thermiques plaques de plâtre peints; Cloisons plaques de plâtre peintes Mur rideau double vitrage sur allège maçonnée + doublage laine de roche + tôle de recouvrement intérieur RAL 1013 (beige très clair) Crédence faïence 10x10 sur une surface de 50x50 au dessus de chaque cuve à laver
Sols	Peinture de sol Epoxy filmogène sur dallage existant + plinthes bois h10
Plafond	Sous face plancher collaborant RAL 912 (blanc)
Éclairage artificiel	Luminaire étanche à leds
Acoustique mural	-
Acoustique plafond	-
Protection solaire/occultation	-
PLOMBERIE	
Eau chaude	Non
Eau froide	Attente avec robinet de coupure à boisseau sphérique et clapet anti-pollution Manchette sur antenne d'alimentation pour mise en place ultérieur de compteur
Appareil sanitaire	Cuve à laver, 500x600x375mm
Evacuation	Une attente eau usée
CFO/CFA	
COURANTS FORTS	
Luminaire	Luminaires suspendus étanches à leds Caractéristiques : IP54 – IK10 – 850°C Source : lampe à leds 2 x 24 W – 2 x 4100 lm – 3000K
Niveau d'éclairement	300 à 500 lux à 0,8 m du sol
Commande	Commande local étanche par interrupteur au droit de chaque accès
Prises/blocs	1 prise de courant 2 x 20/16A + T étanche tous les 4 ml, 1 câble ARO2V en attente TRI + N + T avec 6ml de mou
Puissance	Alimentation électrique en attente, puissance: 150 W au m2
COURANTS FAIBLES	
Sécurité incendie	1 fibre optique de 12 brins en attente avec 6 ml de mou par atelier Centrale d'alarme incendie de type 4 avec avertisseur sonore + flash
CHAUFFAGE/VENTILATION	
Chauffage	Aérothermes - 1 circuit aérothermes au régime de température 80/60°C
Ventilation	Ventilation simple flux avec extraction dans tous les locaux et introduction d'air à l'aide d'entrées d'air dans les menuiseries. Débit : 30m³/h par occupant Ventilation spécifique pour chaque atelier entourant le patio (H.A.003 et H.A.005) : - extraction d'air : gaine en feuillard de diamètre 355 mm enroulée et agrafée en hélice en acier galvanisé avec attente bouchonnée à l'entrée de l'atelier et débouchant en toiture où la gaine sera également bouchonnée
Gestion et contrôle	Un interrupteur occupé / inoccupé ainsi qu'un boîtier de commande permettant de choisir la température désirée lorsque le local est occupé, la vitesse des aérothermes (petite ou grande vitesse), l'arrêt du chauffage dans le local.
MOBILIER	-

Pépinière d'entreprises

ATELIERS R+2

ATELIERS PA20X (Ateliers R+2 Halle Papin)

ERT-Classement Code du travail

DIMENSIONNEMENT	
Utilisation principale :	Atelier artisanat
Surface :	variable de 41 à 145 m²
Hauteur libre :	Sous pente, de 2,90m à 4,70m (sous poutres)
Surcharge :	350 daN/m²
Accès	Porte pleine doubles battants acier h:244,5
ARCHITECTURE	
Murs	Maçonneries + doublades thermiques plaques de plâtre peints; Cloisons plaques de plâtre peintes Mur rideau double vitrage sur allège bardée + doublage laine de roche + tôle de recouvrement intérieur RAL 1013 (beige très clair) Crédence faïence 10x10 sur une surface de 50x50 au dessus de chaque cuve à laver
Sols	Peinture de sol Epoxy filmogène + plinthes bois h10
Plafond	Sous face toiture chaude plateaux non porteurs perforés RAL 912 (blanc)
Éclairage artificiel	Luminaire étanche à leds
Acoustique mural	-
Acoustique plafond	bac acier perforé
Protection solaire/occultation	-
PLOMBERIE	
Eau chaude	Non
Eau froide	Attente avec robinet de coupure à boisseau sphérique et clapet anti-pollution Manchette sur antenne d'alimentation pour mise en place ultérieur de compteur
Appareil sanitaire	Cuve à laver, 500x600x375mm
Evacuation	Une attente eau usée
CFO/CFA	
COURANTS FORTS	
Luminaire	Luminaires suspendus étanches à leds Caractéristiques : IP54 – IK10 – 850°C Source : lampe à leds 2 x 24 W – 2 x 4100 lm – 3000K
Niveau d'éclairement	300 à 500 lux à 0,8 m du sol
Commande	Commande local étanche par interrupteur au droit de chaque accès
Prises/blocs	1 prise de courant 2 x 20/16A + T étanche tous les 4 ml, 1 câble ARO2V en attente TRI + N + T avec 6ml de mou
Puissance	Alimentation électrique en attente, puissance: 150 W au m2
COURANTS FAIBLES	
	1 fibre optique de 12 brins en attente avec 6 ml de mou par atelier
Sécurité incendie	Centrale d'alarme incendie de type 4 avec avertisseur sonore + flash
CHAUFFAGE/VENTILATION	
Chauffage	Aérothermes - 1 circuit aérothermes au régime de température 80/60°C
Ventilation	Ventilation simple flux avec extraction dans tous les locaux et introduction d'air à l'aide d'entrées d'air dans les menuiseries. Débit : 30m³/h par occupant
Gestion et contrôle	Un interrupteur occupé / inoccupé ainsi qu'un boîtier de commande permettant de choisir la température désirée lorsque le local est occupé, la vitesse des aérothermes (petite ou grande vitesse), l'arrêt du chauffage dans le local.
MOBILIER	
	-

Hôtel d'entreprises

ATELIERS R+2

ATELIERS HA20X (Ateliers R+2 Halle Papin)

ERT-Classement Code du travail

DIMENSIONNEMENT	
Utilisation principale :	Atelier artisanat
Surface :	variable de 41 à 173 m²
Hauteur libre :	Sous pente, de 2,90m à 4,70m (sous poutres)
Surcharge :	350 daN/m²
Accès	Porte pleine double battants acier h:244,5
ARCHITECTURE	
Murs	Maçonneries + doublades thermiques plaques de plâtre peints; Cloisons plaques de plâtre peintes Mur rideau double vitrage sur allège bardée + doublage laine de roche + tôle de recouvrement intérieur RAL 1013 (beige très clair) Crédence faïence 10x10 sur une surface de 50x50 au dessus de chaque cuve à laver
Sols	Peinture de sol Epoxy filmogène + plinthes bois h10
Plafond	Sous face toiture chaude plateaux non porteurs perforés RAL 912 (blanc)
Éclairage artificiel	Luminaire étanche à leds
Acoustique mural	-
Acoustique plafond	bac acier perforé
Protection solaire/occultation	-
PLOMBERIE	
Eau chaude	Non
Eau froide	Attente avec robinet de coupure à boisseau sphérique et clapet anti-pollution Manchette sur antenne d'alimentation pour mise en place ultérieur de compteur
Appareil sanitaire	Cuve à laver, 500x600x375mm
Evacuation	Une attente eau usée
CFO/CFA	
COURANTS FORTS	
Luminaire	Luminaires suspendus étanches à leds Caractéristiques : IP54 – IK10 – 850°C Source : lampe à leds 2 x 24 W – 2 x 4100 lm – 3000K
Niveau d'éclairement	300 à 500 lux à 0,8 m du sol
Commande	Commande local étanche par interrupteur au droit de chaque accès
Prises/blocs	1 prise de courant 2 x 20/16A + T étanche tous les 4 ml, 1 câble ARO2V en attente TRI + N + T avec 6ml de mou
Puissance	Alimentation électrique en attente, puissance: 150 W au m2
COURANTS FAIBLES	
	1 fibre optique de 12 brins en attente avec 6 ml de mou par atelier
Sécurité incendie	Centrale d'alarme incendie de type 4 avec avertisseur sonore + flash
CHAUFFAGE/VENTILATION	
Chauffage	Aérothermes - 1 circuit aérothermes au régime de température 80/60°C
Ventilation	Simple flux avec extraction dans tous les locaux et introduction d'air à l'aide d'entrées d'air dans les menuiseries. Débit : 30m³/h par occupant
Gestion et contrôle	Un interrupteur occupé / inoccupé ainsi qu'un boîtier de commande permettant de choisir la température désirée lorsque le local est occupé, la vitesse des aérothermes (petite ou grande vitesse), l'arrêt du chauffage dans le local.
MOBILIER	-

Pépinière d'entreprises

BUREAUX PAYSAGERS

BUREAUX PT201 et PT202 (Bureaux paysagers R+2 Halle Diderot)	
ERT-Classement Code du travail	
DIMENSIONNEMENT	
Utilisation principale :	Bureaux partagés loués au poste
Surface :	153m² et 181 m²
Hauteur libre :	Sous pente, de 4,30 à 6,58m
Surcharge :	350 daN/m²
Accès	Porte pleine double battants acier h:244,5 et porte simple battant pleine 90cm
ARCHITECTURE	
Murs	Maçonneries + doublades thermiques plaques de plâtre peints; Cloisons plaques de plâtre peintes Mur rideau double vitrage sur allège bardée + doublage laine de roche + tôle de recouvrement intérieur RAL 1013 (beige très clair)
Sols	PVC U3 P3, acoustique 19dB collé sur plancher collaborant , classement U3 P3 E3-2 C2, antidérapant
Plafond	Sous face toiture chaude plateaux non porteurs perforés RAL 912 (blanc)
Éclairage artificiel	Luminaire à leds
Acoustique mural	Traitement absorbant acoustique fibre de bois/ciment non démontables avec fixations visibles sur 1,8m de hauteur, cornière galva en finition périphérique
Acoustique plafond	bac acier perforé + panneaux rayonnants correction acoustique (tôle rayonnante micro-perforée et isolant thermo-acoustique)
Protection solaire/occultation	Rideaux thermiques et acoustiques pour les fenêtres hautes donnant sur l'extérieur
PLOMBERIE	
Eau chaude	Non
Eau froide	Non
Appareil sanitaire	Non
Evacuation	Non
CFO/CFA	
COURANTS FORTS	
Luminaire	Plafonniers ou suspendus à leds -Caractéristiques : IP20 – IK04 – 850°C - Source : lampe à leds 40 W – 4350 lm – 3000K Blocs éclairage de sécurité
Niveau d'éclairement	300 à 500 lux à 0,8 m du sol
Commande	Commande local par interrupteur au droit de chaque accès
Prises/blocs	1 prise de courant 2x 10/16A + T (pour ménage) situé côté porte d'accès
COURANTS FAIBLES	
	1 fibre optique de 12 brins en attente avec 6ml de mou
Puissance	Alimentation électrique en attente, puissance: 150 W au m2
Sécurité incendie	Centrale d'alarme incendie de type 4 avec avertisseur sonore + flash
Distribution/câblage	Chaque câble courant fort et faible distribuant un poste de travail sera attaché à l'aile de chemin de câble (point fixe) afin de pouvoir déplacer le poste de travail sur un rayon de 3m. Descente de câbles CFO et CFA pour alimenter chaque poste de travail sous un conduit en tube inox en saillie en partie verticale depuis le CDC situé au plafond.
CHAUFFAGE/VENTILATION	
Chauffage	Panneaux radiants - 1 circuit pour les panneaux radiants des ateliers au régime de température 70/50°C
Ventilation	Simple flux avec extraction dans tous les locaux et introduction d'air à l'aide d'entrées d'air dans les menuiseries. Débit : 30m³/h par occupant
Gestion et contrôle	Un interrupteur occupé / inoccupé ainsi qu'un boîtier de commande permettant de choisir la température désirée lorsque le local est occupé, la vitesse des aérothermes (petite ou grande vitesse), l'arrêt du chauffage dans le local.
MOBILIER	
	-

Hôtel d'entreprises

BUREAUX

BUREAUX HT20X et HT20X (Bureaux R+1 et R+2 bâtiment brique et extensions brique)

ERT-Classement Code du travail

DIMENSIONNEMENT	
Utilisation principale :	Bureaux (avec possibilité d'abbatre une cloison séparative sur deux)
Surface :	de 14,50 à 32m²
Hauteur sous dalle :	minimum 2,388m / maximum 2,74m
Hauteur sous poutre :	minimum 2,168m / maximum 2,47m
Surcharge :	350 daN/m²
Accès	Porte pleine 90 cm largeur
ARCHITECTURE	
Murs	Maçonneries + doublades thermiques plaques de plâtre peints; Cloisons plaques de plâtre peintes
Sols	PVC U3 P3, acoustique 19dB collé sur chape sèche acoustique, classement U3 P3 E3-2 C2, antidérapant R10 + plinthes droites 10x20
Plafond	Sous face plancher collaborant RAL 912 (blanc)
Éclairage artificiel	Luminaire à leds
Acoustique mural	-
Acoustique plafond	-
Protection solaire/occultation	-
PLOMBERIE	
Eau chaude	Non
Eau froide	Non
Appareil sanitaire	Non
Evacuation	Non
CFO/CFA	
COURANTS FORTS	
Luminaire	Plafonnier ou suspendu à leds -Caractéristiques : IP20 – IK04 – 850°C - Source : lampe à leds 40 W – 4350 lm – 3000K
Niveau d'éclairement	300 à 500 lux à 0,8 m du sol
Commande	Commande local par interrupteur au droit des accès de chaque bureau
Prises/blocs	1 PC 2x10/16A + T pour ménage au droit des accès de chaque bureau
COURANTS FAIBLES	
	Poste de Travail A -2 prises RJ45 (informatique/téléphonique) catégorie 6A -2 PC sur circuit détrompé -2 PC sur circuit normal -1 prise USB
Sécurité incendie	Centrale d'alarme incendie de type 4 avec avertisseur sonore + flash
Distribution/câblage	Chaque câble courant fort et faible distribuant un poste de travail sera attaché à l'aile de chemin de câble (point fixe) afin de pouvoir déplacer le poste de travail sur un rayon de 3m. Descente de câbles CFO et CFA pour alimenter chaque poste de travail sous un conduit en tube inox en saillie en partie verticale depuis le CDC situé au plafond.
CHAUFFAGE/VENTILATION	
Chauffage	Radiateurs 1 circuit pour les radiateurs au régime de température 60/40°C
Ventilation	Simple flux avec extraction dans tous les locaux et introduction d'air à l'aide d'entrées d'air dans les menuiseries. Débit : 30m³/h par occupant
Gestion et contrôle	Réglage du chauffage au niveau des robinets thermostatiques des radiateurs
MOBILIER	
	-



Les Ateliers Diderot – PANTIN (93)

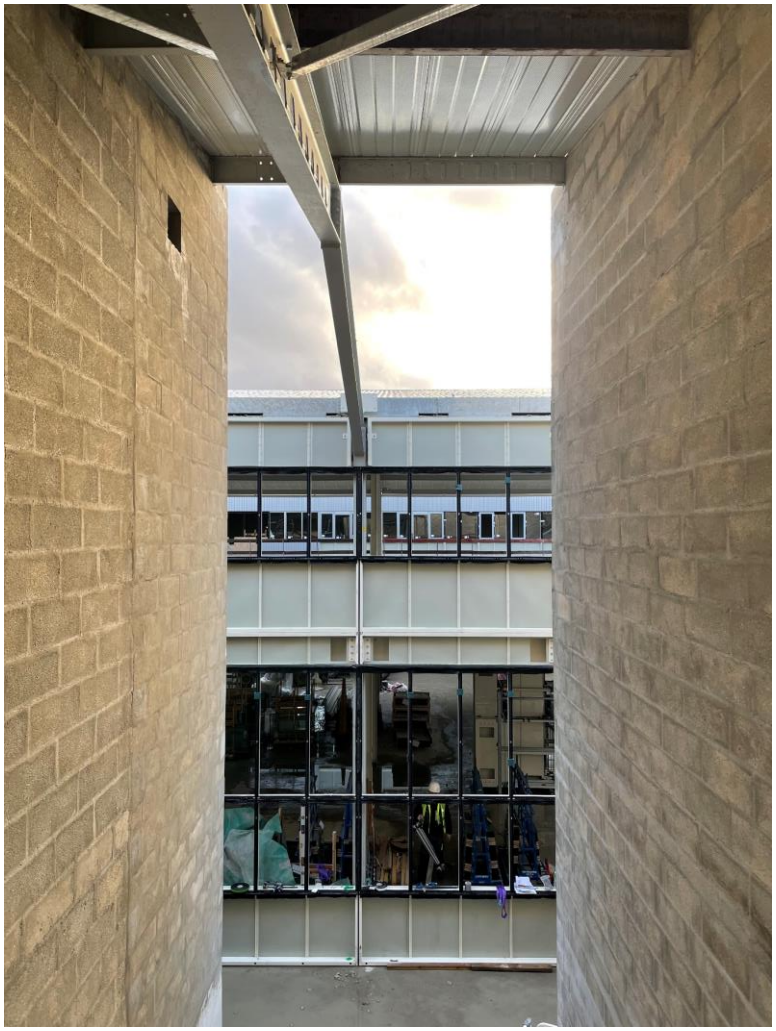
Reportage photo n°13

Novembre 2022

BRIAND

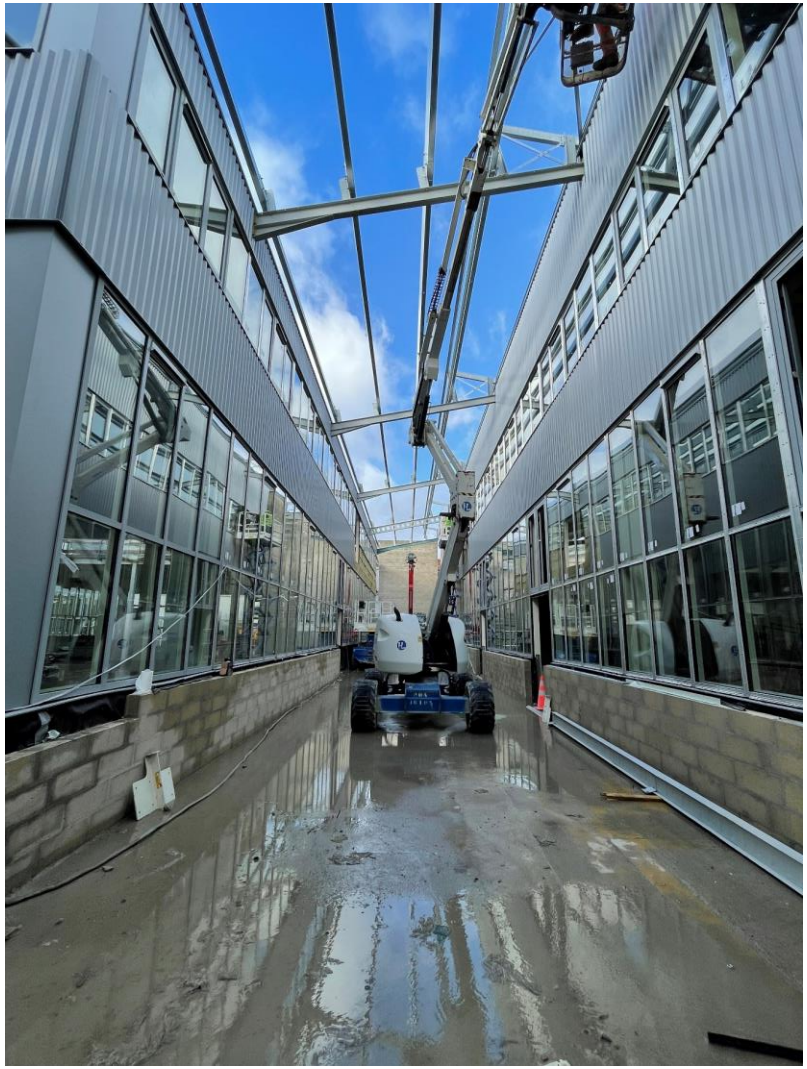
DESIGN & BUILD
GROUPE BRIAND

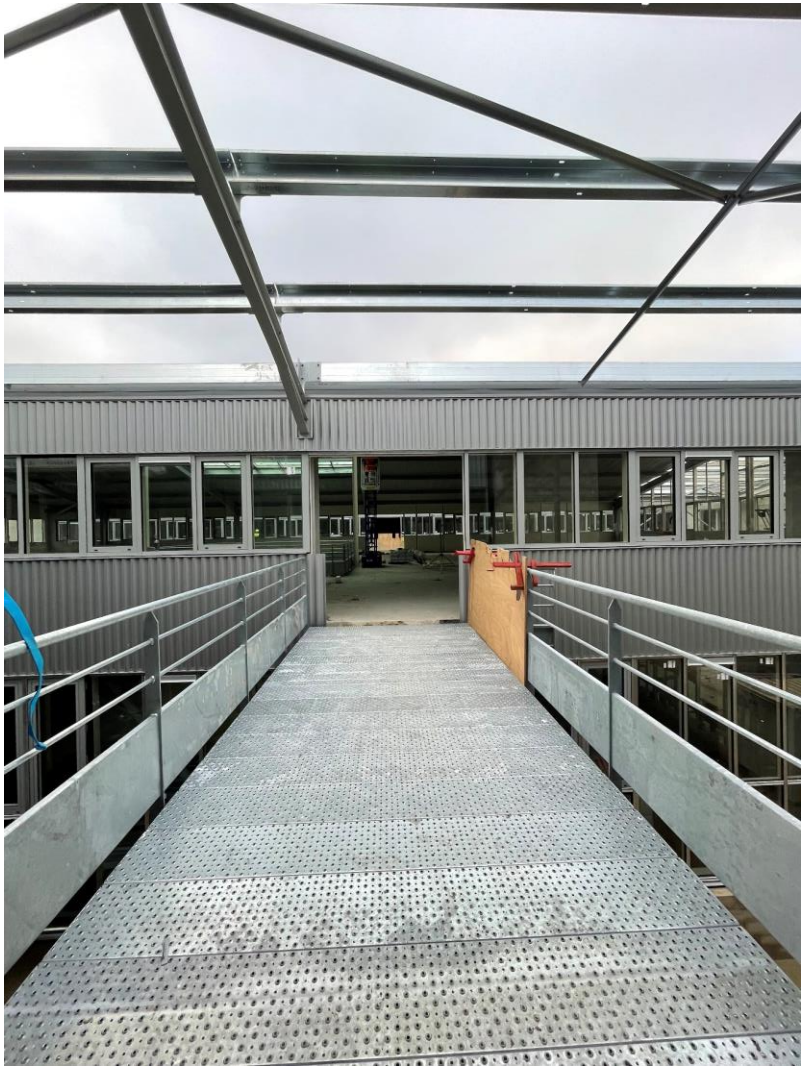
Novembre 2022
Papin





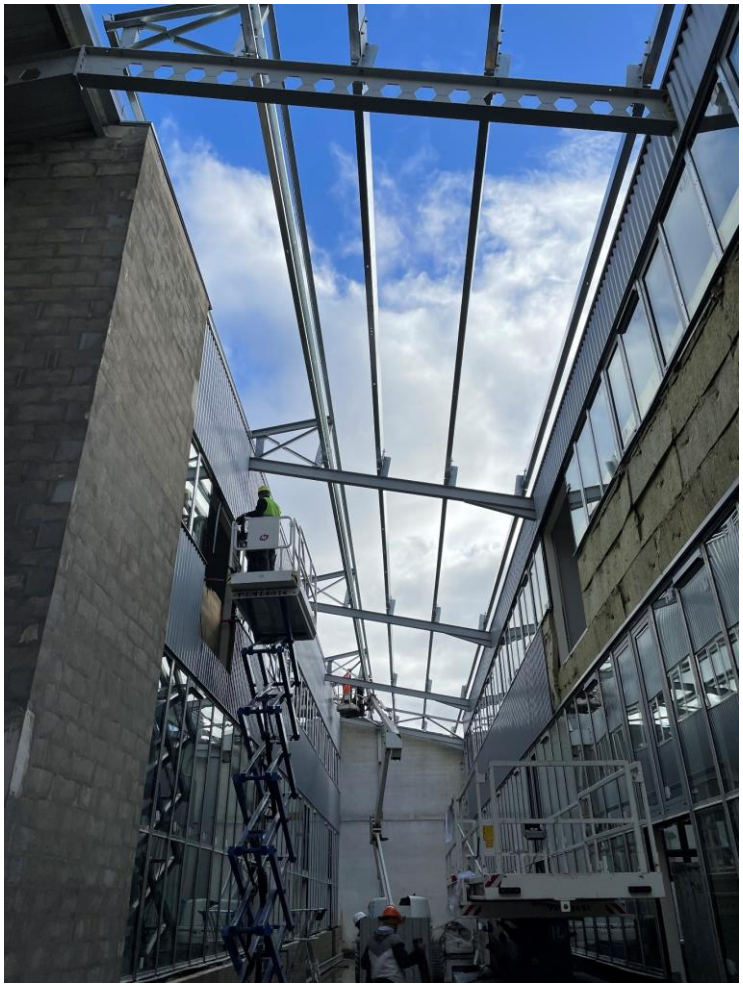
Novembre 2022
Papin





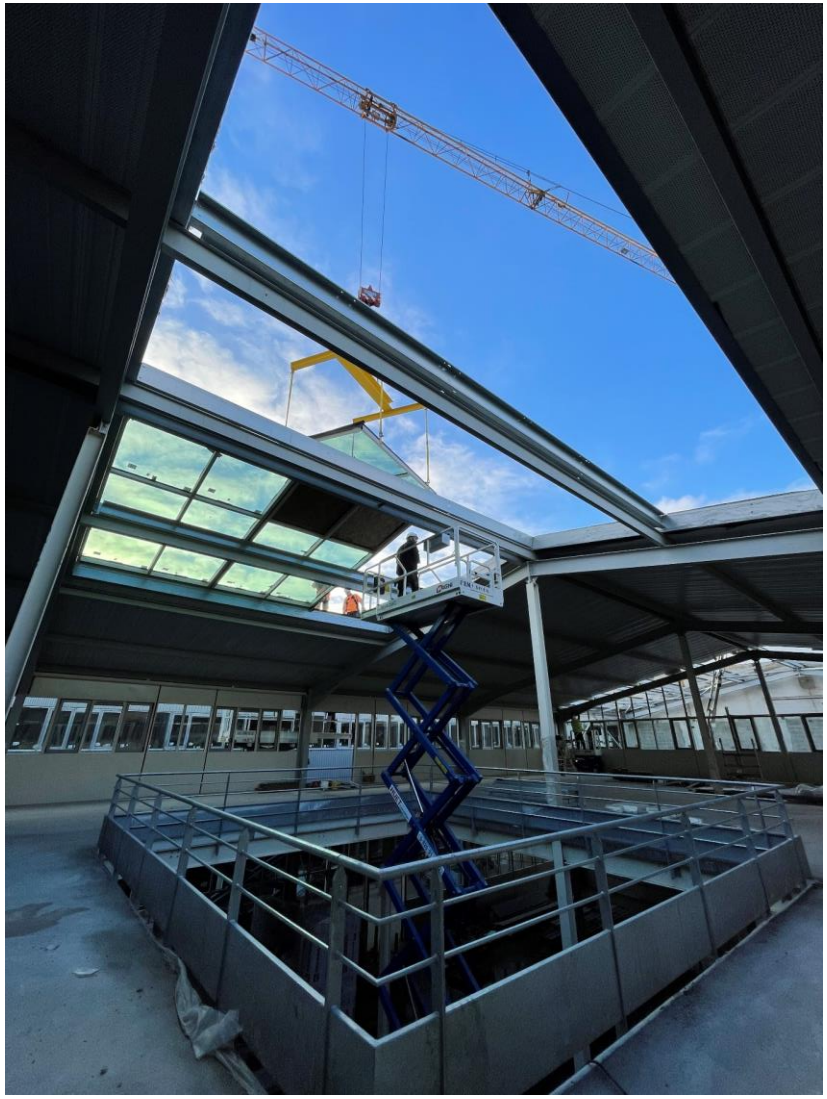
Novembre 2022
Papin



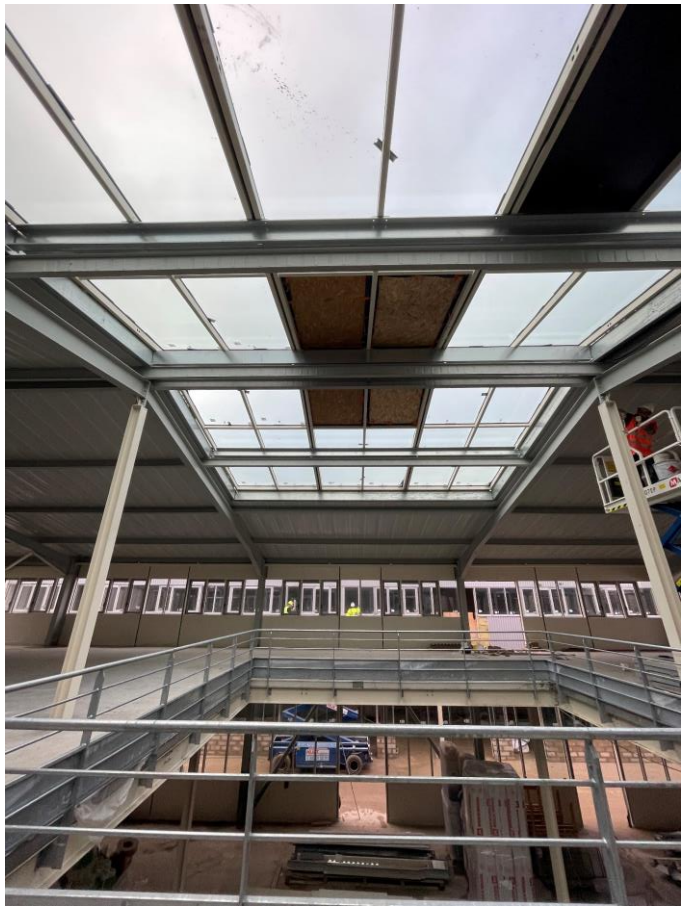


Novembre 2022
Papin

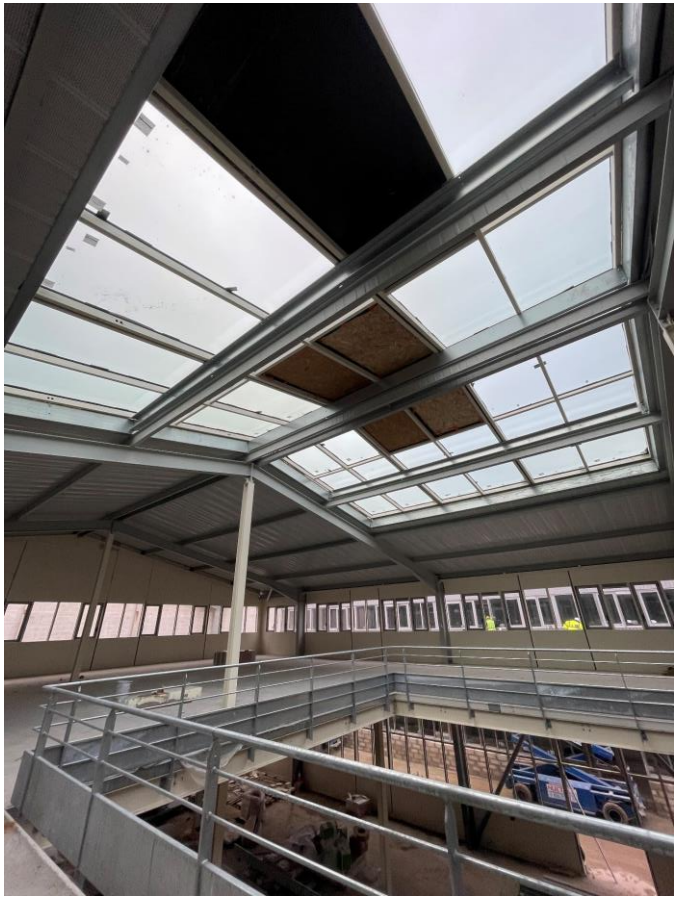




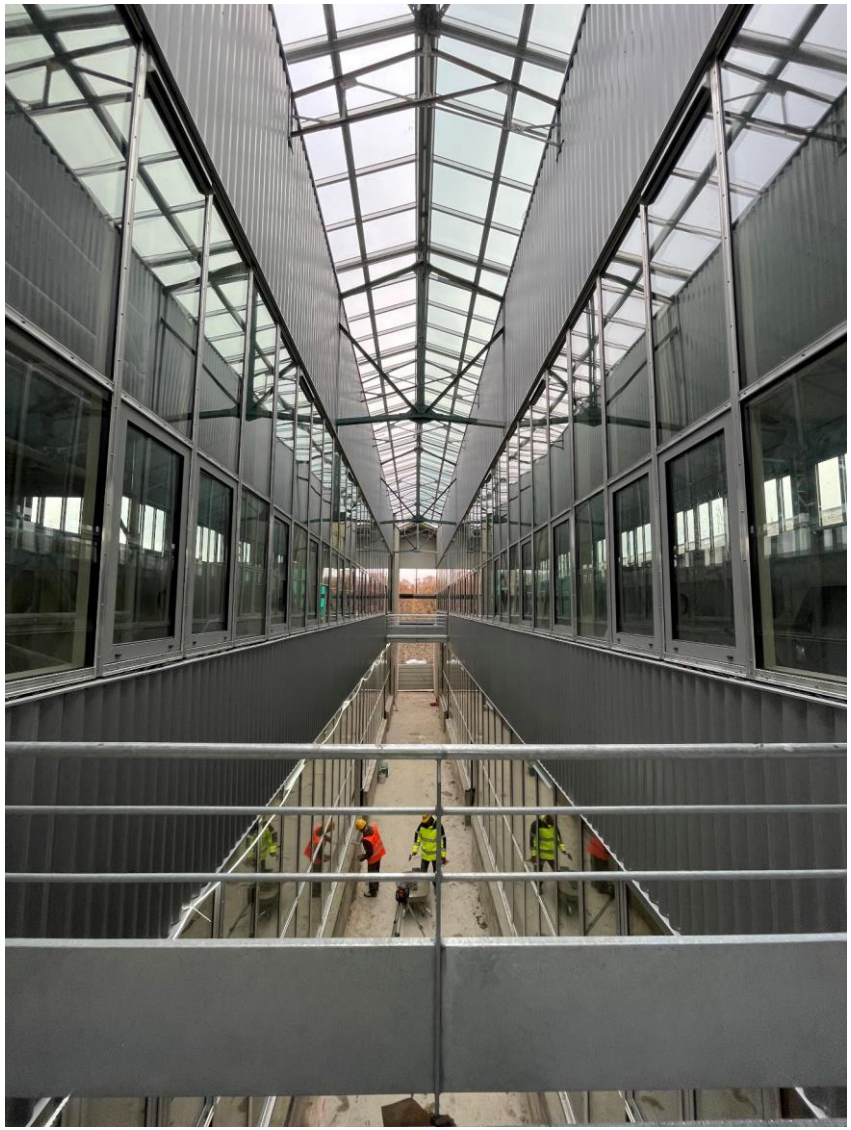
Novembre 2022
Papin

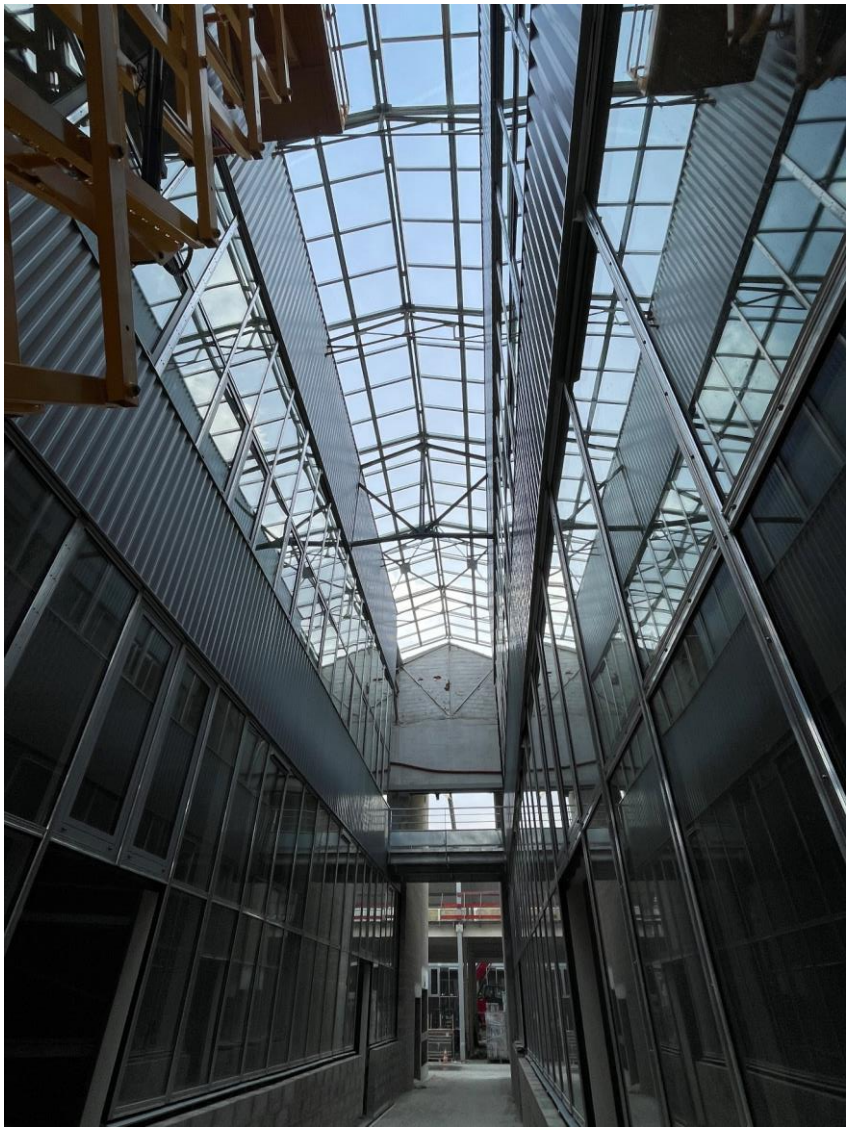




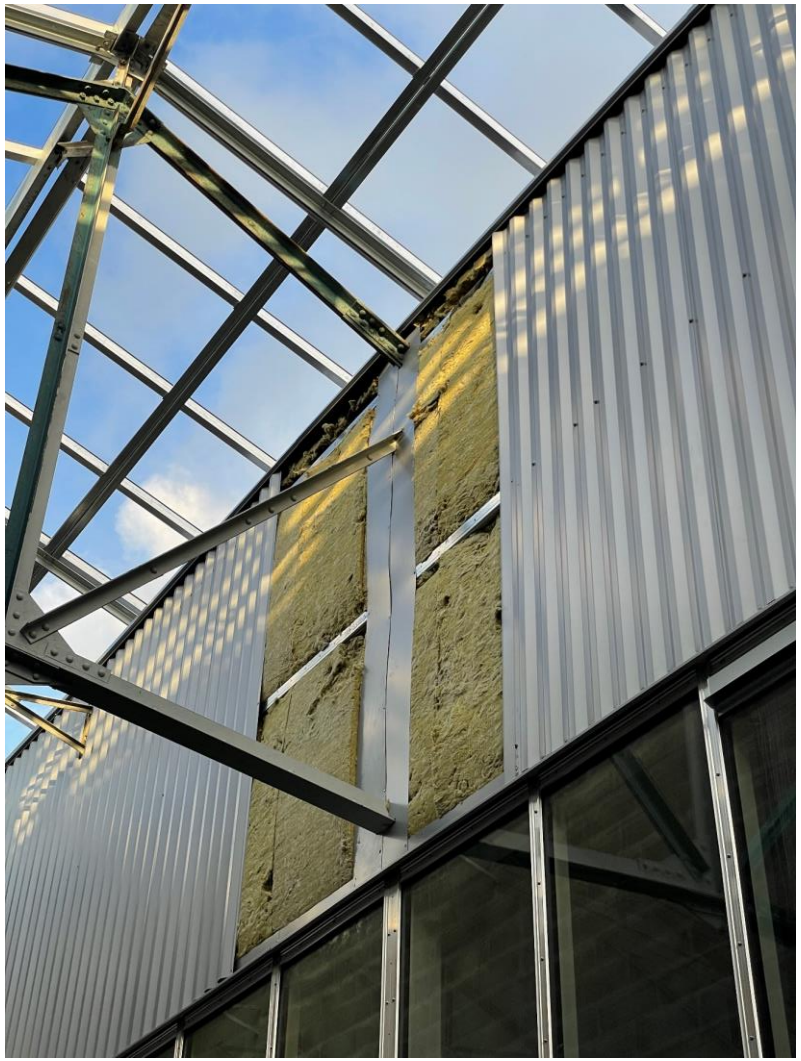


Novembre 2022
Diderot





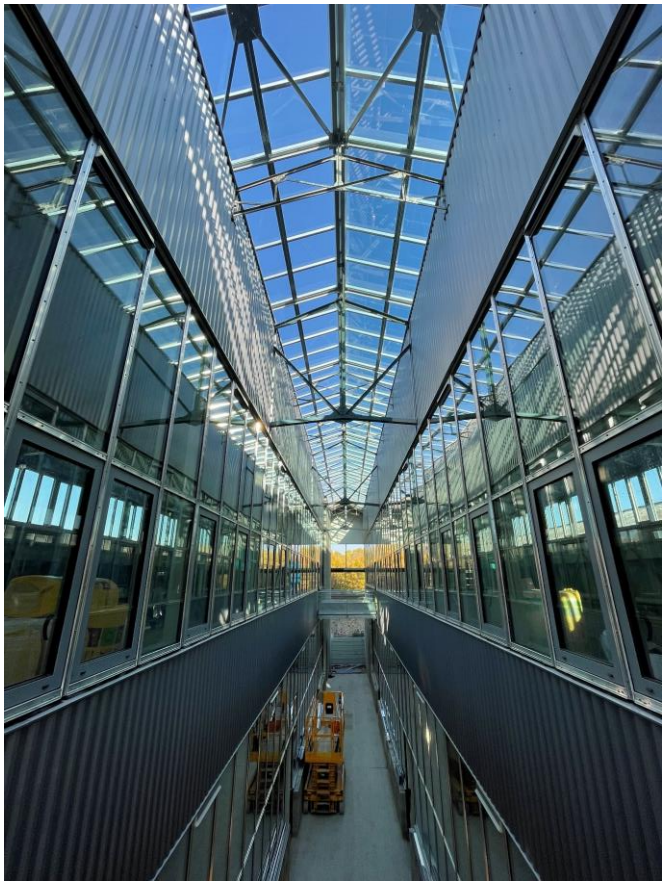
Novembre 2022
Diderot

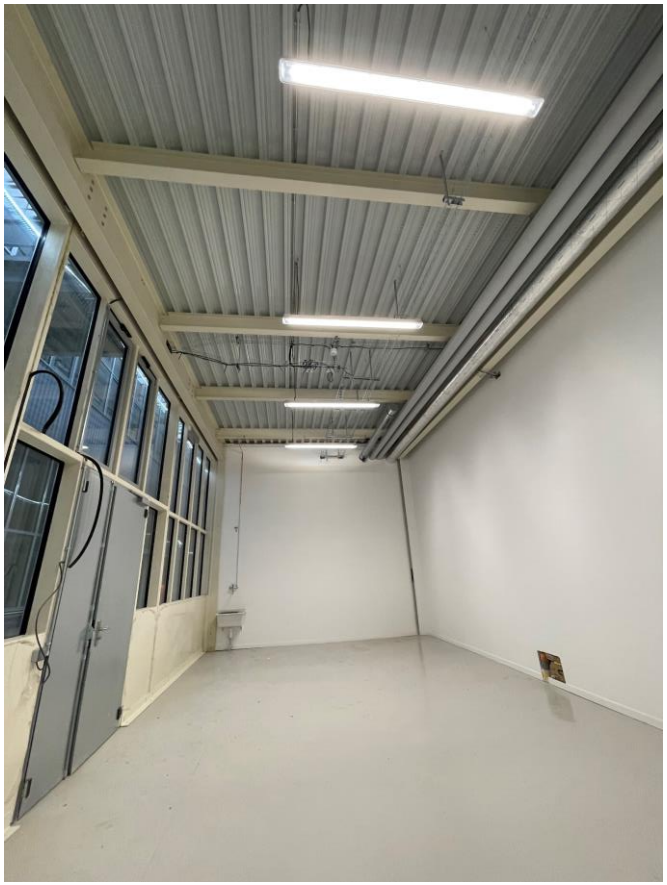




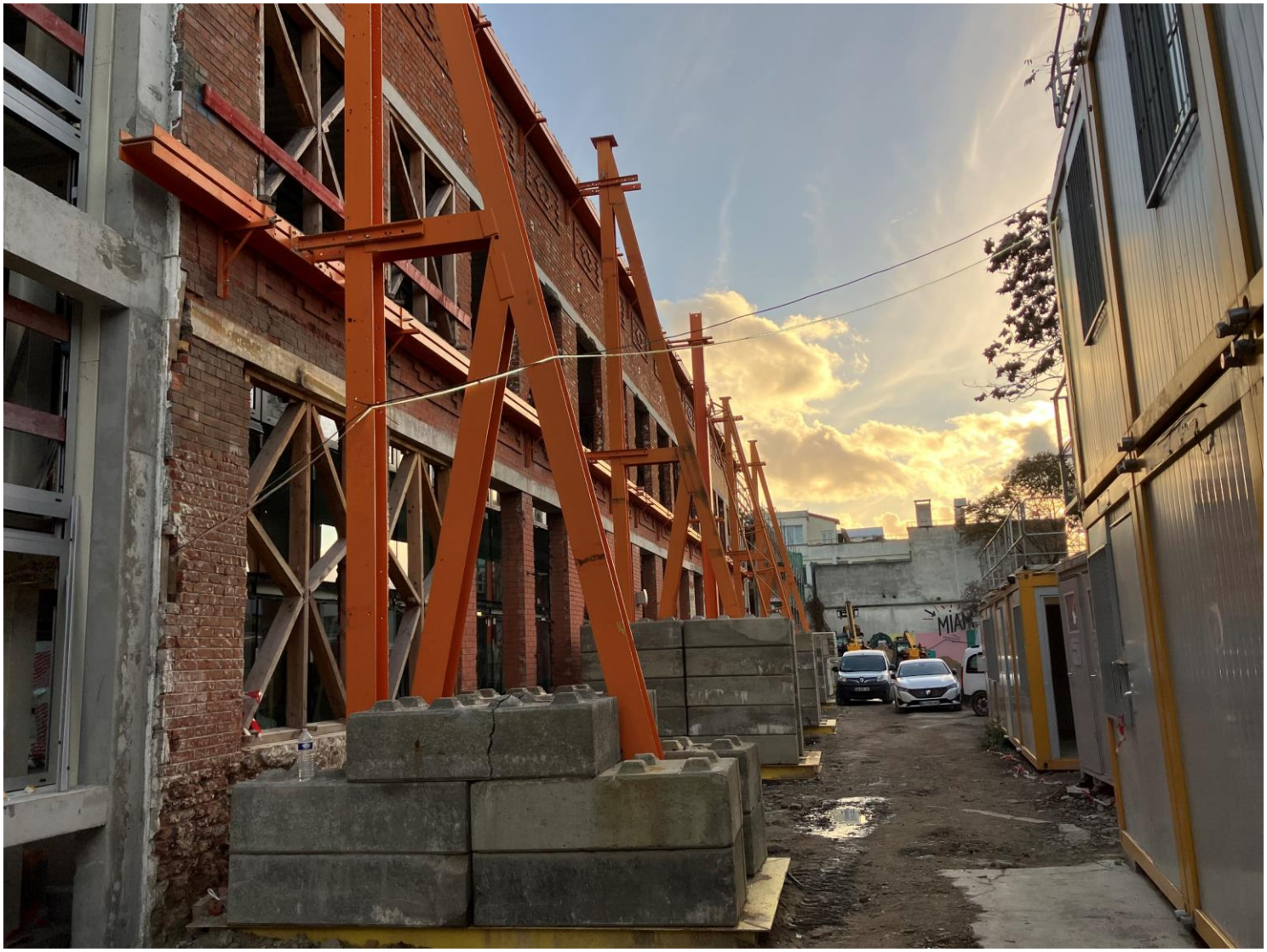
Novembre 2022
Diderot







Novembre 2022
Briques



Novembre 2022
Briques





Novembre 2022
Briques



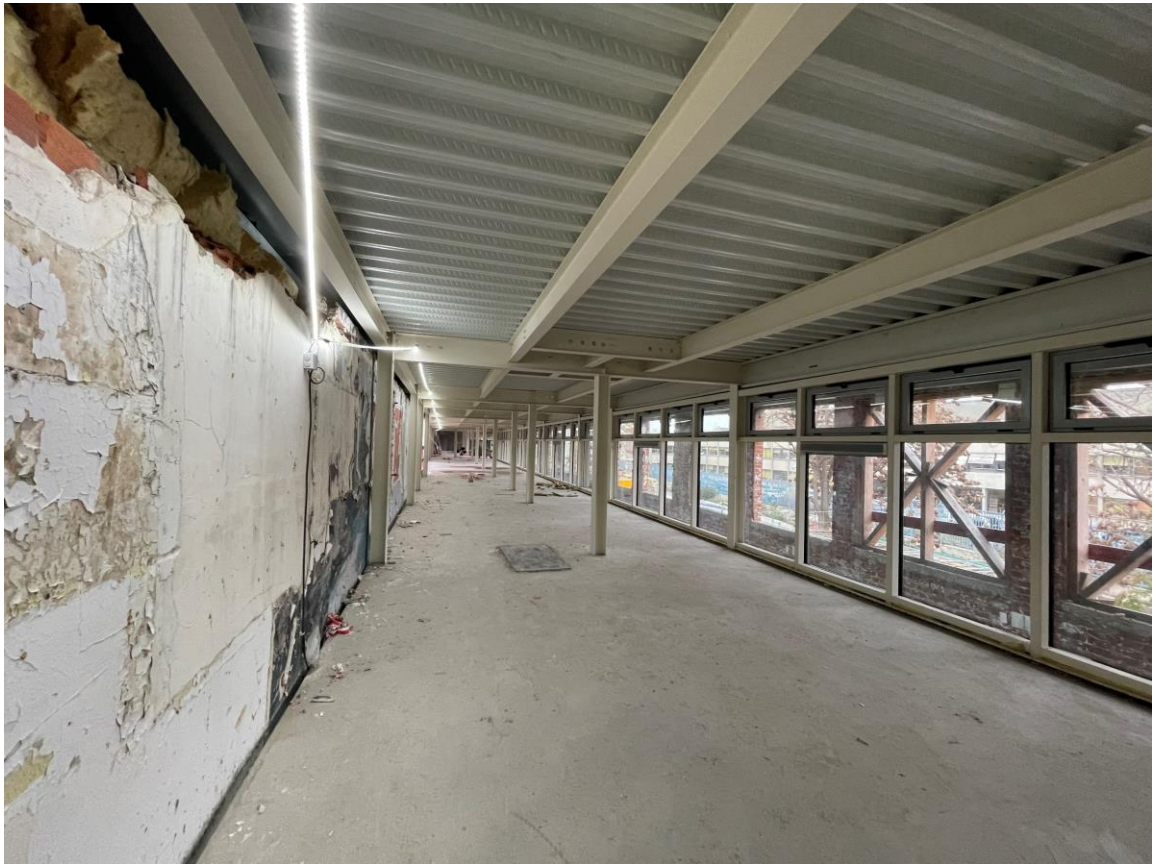
Novembre 2022
Briques



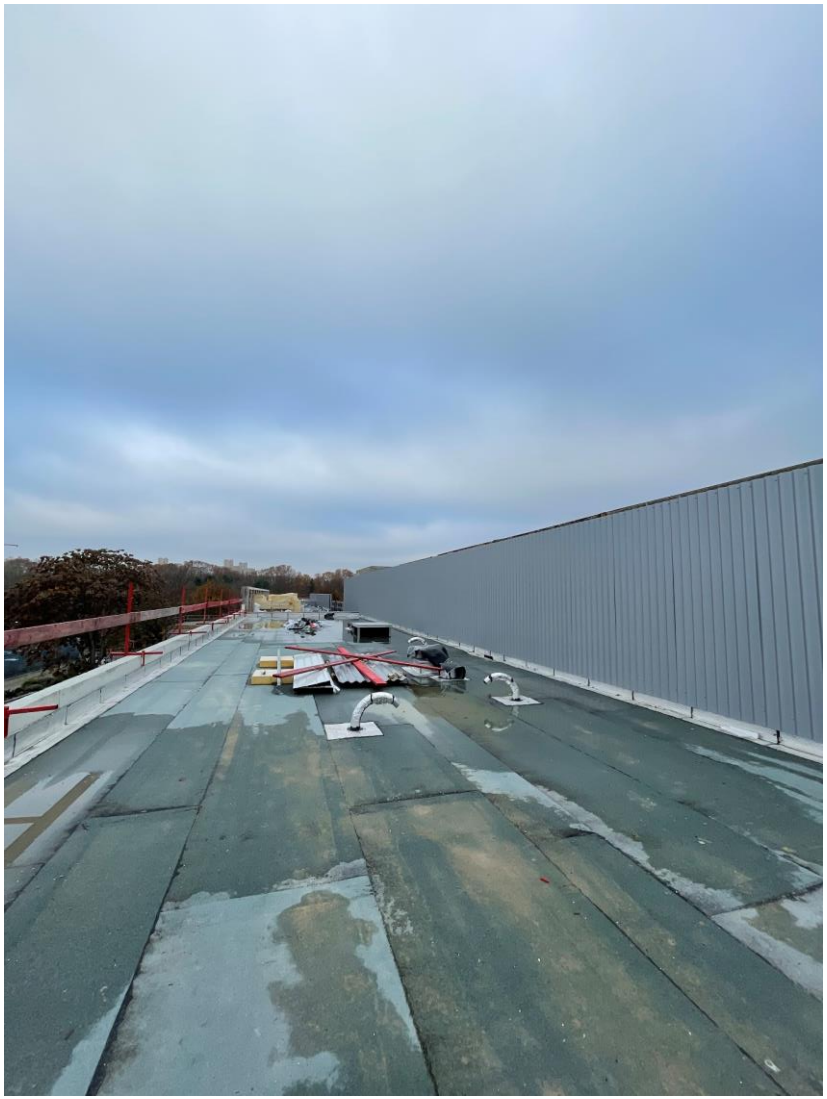


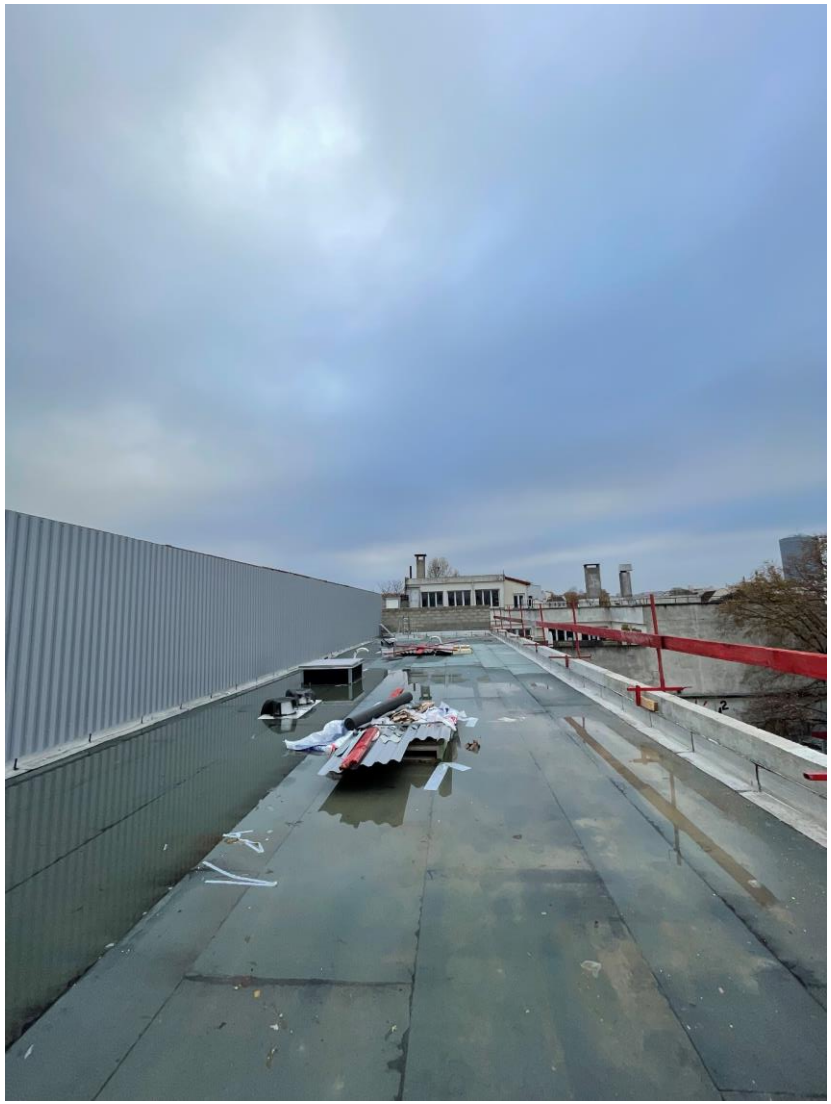
Novembre 2022
Briques





Novembre 2022
Briques





Novembre 2022
Showroom





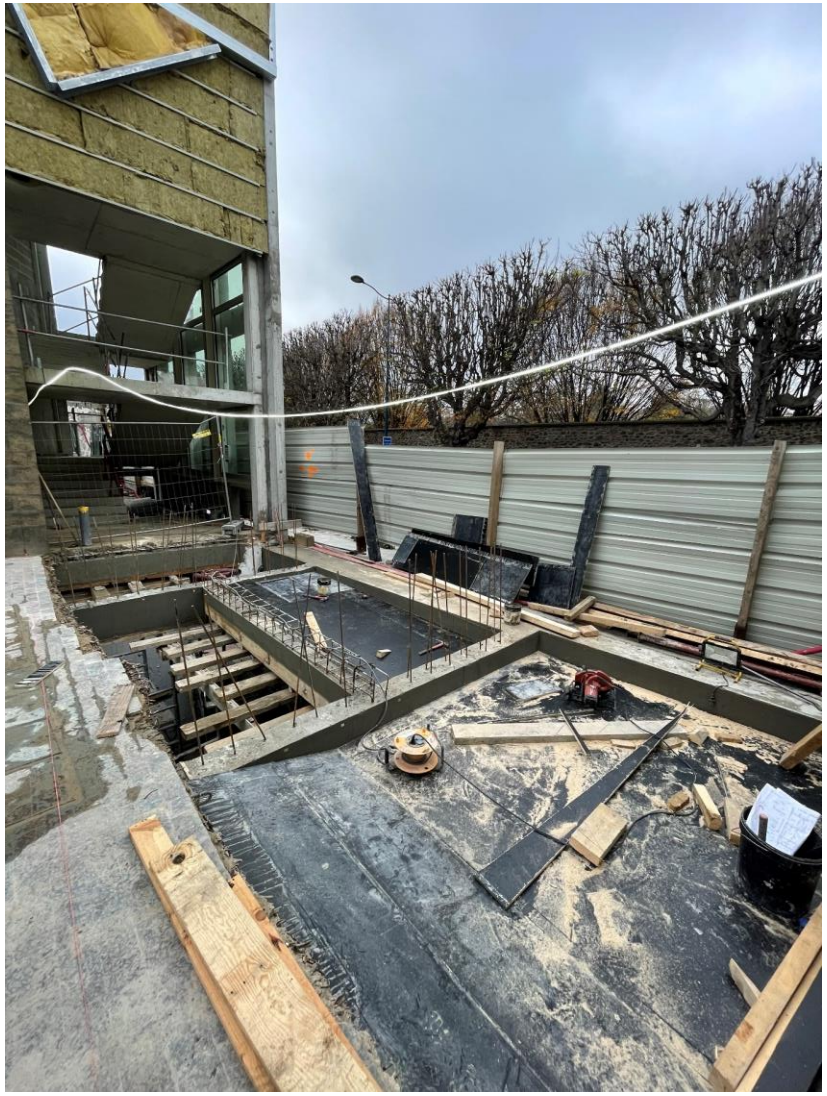


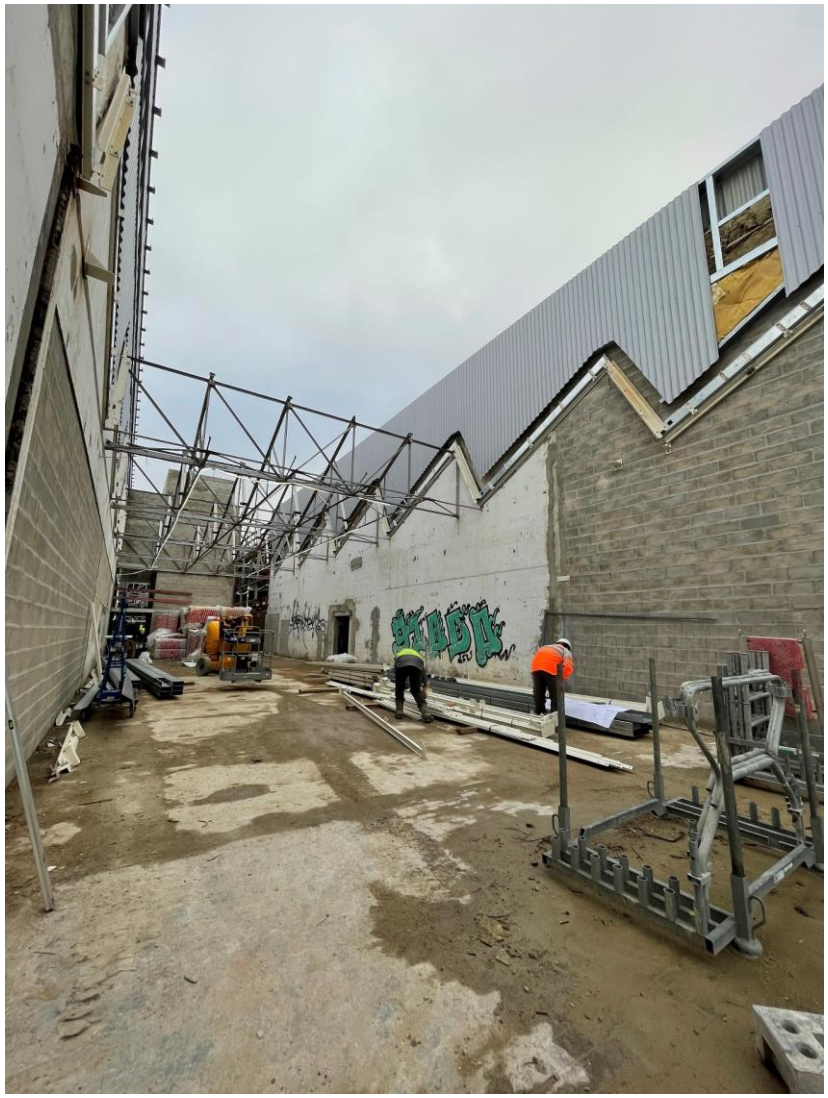
Novembre 2022
Showroom





Novembre 2022
Showroom





CONVENTION DE PARTENARIAT
POUR L'ANIMATION DES INCUBATEURS ET HOTELS D'ENTREPRISE RIVP

ENTRE :

La Régie Immobilière de la Ville de Paris, Société anonyme d'économie mixte au capital de 33.784.400 €uros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro **552 032 708**, dont le siège social est situé 13 avenue de la Porte d'Italie, 75013 Paris,

Représentée par XXX , dûment habilité.e à l'effet des présentes,

D'une part,

Ci-après dénommée « *La RIVP* »,

ET :

XXX

Représentée par XXX, dûment habilité aux fins des présentes,

D'autre part,

Ci-après dénommée « XXX »,

Ensemble dénommées « *Les Parties* ».

EXPOSE PREALABLE :

La RIVP est l'un des principaux bailleurs sociaux de la ville de Paris, avec un patrimoine de plus de 61 000 logements sociaux.

A travers sa direction du développement et de la gestion immobilière pour les entreprises (DDGIE), elle cultive depuis de nombreuses années son expertise au service des entreprises, startups et artisans présents à Paris.

Elle est aujourd'hui propriétaire et gestionnaire de 200 000 m² de locaux dans Paris et héberge plus de 700 entreprises : startups, PME industrielles, artisans, centres de recherche, écoles, makers…

Elles font aujourd'hui le choix d'agir conjointement au travers d'actions concrètes, en mobilisant leurs compétences respectives au bénéfice de leurs publics et mandants, en particulier la Ville de Paris.

Dans le cadre de la présente convention, chacune des Parties décide ainsi d'apporter à l'autre son savoir-faire, ses outils, ses compétences pour l'enrichissement des actions conduites par chacun.

Les termes du partenariat sont délibérément ouverts, chacun apportant selon ses capacités pour le meilleur de l'objectif commun.

Les sujets abordés dans le cadre de la présente convention ne sont pas exhaustifs, ils sont une illustration des premiers axes de travail entre les Parties.

I. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir :

- les rôles de chacun des acteurs,
- une approche commune de la question de l'incubation,
- une approche commune de la question de l'animation des grands lieux d'innovation, tout public confondu,
- les modalités permettant un taux d'occupation optimal et des comptes d'exploitation équilibrés pour la RIVP.

L'enjeu étant de réaliser une forme de « co-production » prenant appui sur l'optimisation du service à délivrer à une base commune de clients et de vie de lieux partagés, et du modèle économique de ces grands lieux d'innovation.

Il est ici précisé que, pour l'exécution de son projet, XXX dispose d'une indépendance de gestion, exclusive de tout lien de subordination ou de représentation avec la RIVP, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit.

XXX assure personnellement, avec le concours de tous les préposés et/ou prestataires de son choix, la pleine et entière liberté d'exploitation et de direction de son projet et conserve en conséquence l'exclusive responsabilité quant aux résultats et au bon déroulement de ce projet.

La présente convention ne confère à aucune des Parties pouvoir pour représenter ou engager l'autre Partie.

II. DESCRIPTION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

La présente convention de partenariat s'applique à *(à compléter)*

(à compléter)

III. DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

Les locaux objets de la présente convention sont *(à compléter)*

La RIVP réalise une convention d'hébergement ou de mise à disposition avec le tiers concerné, en miroir de la convention de prestation d'animation établie par XXX. Chacune

des Parties s'oblige réciproquement à adresser copie des conventions ainsi régularisées à l'autre partie.

Le suivi de la bonne réalisation des deux conventions est réalisé par chaque partie avec information réciproque en cas de difficultés d'exécution.

IV. DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de sa signature.

V. ENGAGEMENTS RECIPROQUES DES PARTIES

D'un commun accord, les Parties s'accordent sur le fait que XXX se consacrera à la commercialisation de son service d'incubation, à l'animation des incubateurs et à la conduite des dits programmes d'incubation et/ou d'animation des communautés de résidents des incubateurs concernés. La commercialisation et la gestion immobilière des lots en hôtel d'entreprise est assurée par la RIVP, XXX étant autorisée à proposer ses services d'animation aux locataires des hôtels d'entreprises.

De son côté, la RIVP assure la gestion immobilière des sites et s'engage à mettre en œuvre les actions nécessaires pour accompagner la dynamique des sites concernés.

5.1. Présentation des candidats au Comité de sélection

(à compléter)

5.2. Renforcement de l'usage des parties communes

(à compléter)

5.3. Développement d'une offre d'animation collective aux entreprises présentes dans les hôtels d'entreprise

La RIVP autorise XXX à proposer son offre d'animations à l'ensemble des entreprises présentes sur les sites précités y compris celles hébergées dans l'hôtel d'entreprises.

Un principe tarifaire à la charge des entreprises accueillies sera également étudié et partagé entre les Parties avant toute mise en œuvre.

VI. COMMUNICATION

Les Parties conviennent que la forme et le contenu de tout communiqué de presse, publicité ou autre communication orale ou écrite, relative au présent partenariat, devra recevoir l'approbation préalable et écrite de l'autre Partie.

Dans le cadre du présent partenariat, les deux Parties s'engagent à promouvoir ce partenariat, notamment :

- par la rédaction et la diffusion d'un communiqué de presse commun au moment de la signature du partenariat;
- par le relais de l'information sur les réseaux sociaux existants.

D'une façon générale, les Parties s'engagent à communiquer on line et off line sur ce partenariat.

Les différents événements d'importance conduits sur les sites feront l'objet d'une information préalable entre les Parties.

VII. SUIVI DU PARTENARIAT

Les Parties conviennent de la mise en place d'un dispositif de gouvernance et de suivi du présent partenariat.

7.1. Suivi opérationnel des bâtiments

Les Parties se réuniront une fois par trimestre, afin notamment de :

- qualifier la stratégie de positionnement,
- identifier le plus en amont possible les difficultés, alertes, dysfonctionnements,
- prendre les mesures adaptées pour corriger, améliorer les situations,
- échanger sur les actions conduites par l'animateur,
- contrôler les indicateurs opérationnels de vacance des locaux, et des impayés
- décider de l'information nécessaire à conduire et vers quelles cibles,
- décider des actions d'entretien ou d'investissement à conduire sur le bâtiment
- échanger sur les nouveaux usages à venir.

Elle peut être convoquée par l'une ou l'autre des Parties dans un délai de 2 semaines précédant sa date ou pour toute situation qui en justifierait la tenue.

7.2. Suivi stratégique du partenariat

Les Parties se réuniront une fois par semestre, afin de :

- suivre dans le long terme le partenariat,
- identifier les évolutions potentielles et les grandes adaptations,
- examiner les investissements à conduire et leur prise en charge financière respective.

Pourront également être représentés : les cabinets des élus de la Ville de Paris concernés, notamment ceux en charge de l'innovation des entreprises ou du développement économique et, selon les lieux, la Région Ile-de-France ou d'autres financeurs.

Elle peut être convoquée par l'une ou l'autre des Parties dans un délai de 3 semaines précédant sa date ou pour toute situation qui en justifierait la tenue.

7.3. Suivi des contentieux clients

Les Parties se réunissent régulièrement afin de discuter et suivre les impayés clients. Toute défaillance identifiée par l'une des Parties fait l'objet d'une information à l'autre Partie. Les mesures de recouvrement sont décidées d'un commun accord et font l'objet d'un suivi régulier.

VIII. ASSURANCES

XXX devra justifier d'une assurance spécifique à son activité et couvrant sa responsabilité civile, de façon à ce que la responsabilité de la RIVP ne puisse être ni recherchée ni mise en cause à quelque titre que ce soit. Il devra justifier de cette assurance à la signature de la présente convention et à tout moment sur demande de la RIVP.

IX. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de litige ou de conflit portant sur le respect de la présente Convention, les Parties conviennent de rechercher prioritairement sa résolution amiable. Ainsi, chacune des Parties s'engage à tenir des discussions au sujet du litige, ces discussions étant ouvertes à l'initiative de la Partie la plus diligente.

La présente convention sera résiliée de plein droit, sans préavis, ni indemnité, en cas de cessation d'activité de XXX .

En cas d'inexécution par l'une ou l'autre des Parties de ses obligations contractuelles et suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer auxdites obligations et demeurée infructueuse pendant un délai de 15 jours à compter de sa réception, la convention pourra être résiliée de plein droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts, si bon semble à la RIVP.

Compte tenu de la nature de la convention, les Parties s'engagent à exécuter leurs obligations dans un esprit de mutuelle confiance et avec bonne foi.

X. CESSATION D'ACTIVITE

La cessation des activités de l'une des Parties impliquant l'autre devra être notifiée dans les meilleurs délais.

Les Parties déclarent que rien dans la convention ne saurait créer entre elles une quelconque association ou un quelconque lien de subordination.

XI. ELECTION DE DOMICILE – LITIGES

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection en leur siège et domicile respectif, visés en première page des présentes.

Toute demande relative à l'exécution de la présente convention sera valablement adressée :

Pour la R.IV.P., à l'attention de :

XXX
13, avenue de la Porte d'Italie – 75013 PARIS

Pour XXX, à l'attention de :

XXX

Tous litiges pouvant survenir relativement à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention ou de ses suites seront tranchés par le tribunal judiciaire de Paris, après épuisement de toutes voies de recours amiables.

Les présentes annexes font partie intégrante de la présente convention, avec laquelle elle forme un tout indissociable :

☐ Assurance XXX

Fait à Paris, le _____
En 2 exemplaires originaux.

Pour XXX,
XXX

Pour la RIVP,

CONDITIONS GENERALES

CONVENTION DE PRESTATION D'ANIMATION

Description de l'entreprise de l'animateur (métiers, domaines d'expertise, références, partenaires)

1 - OFFRE D'INCUBATION

XXX s'engage à mettre à la disposition de l'Entreprise les prestations suivantes :
- Un accompagnement individuel en fonction de ses besoins et de son développement, comprenant conseils généralistes et orientation vers les acteurs publics et privés compétents de l'environnement socio-économique en Ile de France.

Ces prestations s'appuieront sur le plan de développement présenté par l'Entreprise au comité de sélection.

Un minimum de huit rendez-vous individuels par an, lors desquels seront abordées les problématiques liées au développement de l'Entreprise.

- L'animation des incubateurs permettant, d'une part de développer les synergies entre les entreprises, et d'autre part de favoriser leur insertion dans l'écosystème de l'innovation (rencontres d'experts, conférences...)

- Promotion des entreprises incubées par XXX (plaquettes, presse,...)

2 - CONDITIONS PREALABLES

Les obligations contractées par XXX sont des obligations de moyens et d'accompagnement, et non des obligations de résultat.

XXX ne s'engage à fournir que les prestations décrites au présent contrat et avec les diligences normalement requises, sans pouvoir garantir à l'Entreprise la réussite de son projet, ce qui est expressément reconnu et accepté par cette dernière.

En contrepartie, l'Entreprise conserve, dans la limite des obligations qui lui incombent au titre du présent contrat et de la règle de 'bonne foi' posée par l'article 1134 alinéa 3 du Code Civil, une totale liberté d'action, en particulier en ce qui concerne la gestion de son entreprise, qui demeure sous sa seule responsabilité.

Il est expressément convenu que le présent contrat est un contrat de services et non un bail commercial.

En sa qualité de prestataire de services, XXX assure une prestation d'accompagnement et de conseil général apporté dans le but de favoriser le développement des sociétés incubées. En conséquence, il ne lui appartient à aucun moment d'agir pour le compte de l'Entreprise, cette dernière devant impérativement conserver souveraineté et indépendance dans sa gestion.

La mise en oeuvre de ce contrat de services ne saurait en aucun cas entraîner une immixtion de la part de XXX dans la gestion

de l'Entreprise. En particulier, il est interdit aux Chefs de projet ou Chargés de mission salariés de XXX :
- d'agir comme mandataire de l'Entreprise et ce à quel que titre que ce soit,
- d'effectuer des actes positifs au nom et pour le compte de l'Entreprise et ce, même à titre gratuit. Les conseils donnés de bonne foi par XXX ou par l'un de ses partenaires ne sauraient engager sa responsabilité.

XXX s'engage à considérer comme strictement confidentiels les documents, informations, résultats ou données qui lui seront communiqués et qualifiés comme tels par l'Entreprise dans le cadre de l'exécution du présent contrat, qu'il s'agisse de documents ou d'informations à caractère scientifique, technologique, commercial, industriel, financier ou autre.

XXX s'engage, en conséquence, à ne divulguer aucune de ces informations, découvertes, données ou résultats, si ce n'est avec l'accord express et écrit de l'Entreprise, ni à les exploiter à des fins personnelles ou dans un autre cadre que celui de l'exécution du présent contrat.

3 - ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRISE

L'Entreprise s'oblige à porter à la connaissance de XXX à l'occasion des rendez-vous individuels, toute information utile concernant en particulier sa situation financière, l'évolution de ses droits de propriété intellectuelle et industrielle, les évolutions directes, indirectes ou parallèles de son statut, ses contrats et plus généralement de son projet d'entreprise.

Le but est de permettre à XXX de prodiguer les conseils adéquats et adaptés à l'évolution de l'Entreprise. En effet, XXX ne peut aider l'Entreprise qu'à hauteur des informations communiquées par cette dernière.

L'Entreprise s'engage à participer aux rendez-vous individuels avec l'équipe de XXX, et d'une façon générale à participer à la vie collective au sein des incubateurs. Dans le cas où l'Entreprise déclinerait les sollicitations de XXX, celle-ci ne pourra en être tenue responsable.

L'Entreprise autorise XXX à faire état de ses activités et à communiquer sur elle en diffusant les informations non confidentielles, pendant toute la durée d'hébergement et les cinq ans qui suivent sa sortie de l'incubateur. Elle s'engage à ce titre à fournir les éléments nécessaires durant cette période.

L'Entreprise s'efforcera au cours de ses opérations de communication de toujours mentionner qu'elle est accompagnée par XXX.

L'Entreprise s'engage à ne pas débaucher du personnel des autres entreprises présentes dans l'incubateur, sauf accord express de celles-ci.

Elle se porte fort, à l'égard de XXX, du respect de cet engagement de confidentialité par les membres de son équipe et les personnes qui lui sont liées dans le cadre de son entreprise.

4 - RESPONSABLITÉ

L'entreprise est responsable vis à vis des tiers et garantit XXX contre les actions en responsabilité dont elle pourrait faire l'objet, en raison des dommages causés aux tiers de son fait, et survenus pendant et à l'occasion du présent contrat.

A cet effet l'Entreprise s'engage à souscrire les assurances nécessaires et à en produire l'attestation tous les ans.

L'Entreprise est responsable du matériel mis à sa disposition par XXX. En cas de dégradation, l'Entreprise s'engage à remettre en état le matériel endommagé ou à compenser financièrement la perte dudit matériel.

L'Entreprise reconnaît, dans ce cadre, que XXX peut librement sélectionner des projets concurrents du sien. XXX s'oblige dans ce cas à la plus grande confidentialité et discrétion.

L'Entreprise doit remettre à XXX les documents suivants :
- l'attestation d'assurance
- un extrait K-bis de moins de 3 mois
- la copie de la pièce d'identité du dirigeant

5 - CONDITIONS ET REGLEMENTS

Le présent contrat est accepté moyennant le paiement à XXX d'une redevance trimestrielle relative aux prestations d'incubation, et précisées dans les conditions particulières.

Les redevances sont payées trimestriellement à terme à échoir (au début de chaque trimestre).

Les échéances seront réglées par prélèvement automatique. A cet effet, l'Entreprise autorise XXX à prélever sur son compte bancaire le montant de la redevance. L'Entreprise remettra à cet effet au jour de la signature du contrat un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé, accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le contrat peut être résilié en respectant un préavis de 3 mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le contrat sera résilié automatiquement et de plein droit 15 jours après la réception par l'entreprise d'une mise en demeure restée infructueuse, en cas d'inexécution par l'entreprise de ses engagements ou de motifs légitimes et sérieux.

La résiliation sera alors notifiée à l'entreprise par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par huissier. L'Entreprise ne pourra prétendre à aucune indemnité.

XXX aura le droit de suspendre la fourniture des prestations à l'entreprise (y compris la réception et l'émission d'appels téléphoniques et les liaisons Internet) et/ou interdire l'accès aux locaux si l'entreprise ne paie pas ses redevances, ses charges ou viole l'un quelconque des termes du contrat après que XXX lui auront demandé de s'y conformer.

6 - LITIGES ET RÉSOLUTIONS DES DIFFÉRENDS

Tout différend relatif à la conclusion, l'interprétation ou l'exécution du présent contrat et de ses annexes relèvera de la compétence des juridictions de Paris.

Les parties reconnaissent que la présente Convention pourra être signée par le biais d'un outil de signature digitale.

7 - CONVENTION DE PREUVE

Les parties reconnaissent que la présente Convention pourra être signée par le biais d'un outil de signature digitale.

Les documents, logos, courriers ou autres documents électroniques entre les parties, notamment les écrits électroniques signés conformément aux dispositions de l'article 1316-1 du Code civil constituent des preuves valables permettant d'apprécier les droits, obligations et responsabilités des parties.

Les présentes conditions générales ne sont valables qu'accompagnées des Conditions Particulières convenues entre XXX qui forment un tout indissociable ; signées à la date indiquée dans le certificat de signature électronique correspondant

CONVENTION D'HEBERGEMENT

Entre, d'une part

La Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)
Société Anonyme au capital de 33.784.400 €, société d'économie mixte locale
Immatriculée au RCS PARIS 552 032 708, dont le siège social est 13 avenue de la Porte d'Italie 75013 PARIS

Et d'autre part

L'entreprise

XXX (XXX)

dont le siège est situé

XXXXX

RCS XXXX

représentée par

XXXX
XXX

Ci-après désignée « l'entreprise »

PARAPHE

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Cela exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention d'hébergement a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'entreprise, labellisée par décision du comité de pilotage, va bénéficier de l'hébergement et des moyens que la RIVP s'engage à fournir au sein de l'incubateur XXX à l'entreprise contractante pour une durée déterminée.

La présente convention est indissociable de la convention de prestation d'accompagnement au sein de l'Incubateur.

L'entreprise déclare qu'elle a ainsi été pleinement informée et reconnait expressément :

- Qu'elle ne peut en aucun cas se prévaloir d'un droit au renouvellement automatique de la présente convention et que la RIVP pour la partie hébergement ne peut l'assurer d'une mise à disposition prédéterminée au-delà de la période initiale ci-après fixée, celle-ci devant prendre fin en même temps que les raisons qui ont motivé sa conclusion.

- Que ce contrat constitue un contrat de service et non un bail. Il n'est donc pas soumis aux dispositions des articles 1709 et suivants du code civil relatives aux baux à loyer, ni à celles de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 relatives aux baux professionnels, ou à celles des articles L145-1 et suivants du code de commerce relatives aux baux commerciaux.

Article 2 : Désignation et Destination

2.1 : Espace de travail privatif

La RIVP met à la disposition de l'entreprise, dans la partie incubateur de l'immeuble XXXX, un espace privatif non meublé à usage d'activités tertiaires, ainsi constitué *(Annexe 2)* :

- Lot N° , au étage.
- Surface de m², en ce compris la quote-part des parties communes de circulation et accès aux espaces communs comportant cafétéria et salles de réunions.

2.2 : Changement d'espace de travail

Il est précisé que l'entreprise pourra en fonction de ses besoins et en fonction de la disponibilité des espaces de travail privatifs au sein de l'incubateur XXXXXXXX, solliciter, en respectant un préavis réduit de un (1) mois, un changement d'espace privatif.

La demande sera formée auprès du gestionnaire qui apportera, après avis du Laboratoire Paris Région Innovation, réponse dans un délai de 1 mois, à réception de la demande, dans le cas de réponse favorable un avenant stipulant le transfert de lot sera alors signé entre les parties.

Dans les mêmes conditions la RIVP, après avis du Laboratoire Paris Région Innovation, pourra en fonction des besoins d'occupation des espaces de travail privatifs au sein de l'incubateur XXXXXXXX, demander à l'entreprise un changement d'espace privatif, avec un délai de prévenance d'un (1) mois, dans le cas de réponse favorable un avenant stipulant le transfert de lot sera alors signé entre les parties.

Un état des lieux d'entrée et de sortie sera réalisé en ce également lors d'un transfert de lot.

Le changement éventuel d'espace privatif, ne modifiera pas la date de prise d'effet de l'entrée de l'entreprise dans le parcours résidentiel, ni la durée de la présente convention.

2.3 : Prestations communes :

Les prestations communes mises à disposition par la RIVP au sein de l'incubateur sont :

- Accès du site 7jours/7 -24 heures sur 24
- Mise à disposition de salles de réunion meublées et de matériel audiovisuel
- Prise en charge de l'entretien des parties communes et espaces communs (cafétéria et salles de réunions)
- Signalétiques externe et interne
- Pré-câblage pour télécoms
- Accès internet haut débit par fibre optique.

Les prestations d'accompagnement de l'entreprise et d'animation de l'incubateur sont l'objet d'un contrat distinct.

L'ensemble ainsi contractualisé constitue une offre globale de services au sein de l'incubateur XXXXXXXX et sont de convention expresse indissociables.

2.4 : Destination de l'espace de travail privatif

L'entreprise s'engage à n'utiliser l'espace mis à disposition que pour son activité propre de ..... et il ne pourra être exercé aucune autre activité dans l'ensemble de l'espace de travail mis à disposition. Toute sous-location ou cession, sous quelque forme que ce soit, est strictement interdite.-

L'entreprise s'engage en fin de contrat, procéder aux formalités modificatives au greffe du Tribunal de Commerce et ainsi à ne pas se prévaloir de l'adresse de l'incubateur au-delà de la date d'occupation réelle des locaux.

Article 3 : Durée

3.1 Durée et prise d'effet

Conformément à la finalité de la convention, précédemment exposée, sa durée est de **VINGT QUATRE (24) mois.**

La présente convention prend effet le ...../...../..... et prendra fin le...../...../.....

3.2 Poursuite éventuelle du « parcours résidentiel »

Si l'entreprise considérant que sa présence au sein de l'incubateur pour la période de démarrage et de consolidation de son activité pourrait justifier de poursuivre son parcours résidentiel, devra former cette demande, par lettre recommandée avec accusé de réception auprès de la RIVP, mais également par courrier séparé le Laboratoire Paris Région Innovation, **trois (3) mois** avant la date d'expiration de la présente convention soit au plus tard le...../...../.....

La RIVP et le Laboratoire Paris Région Innovation 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'une nouvelle convention selon la tarification prévue à l'annexe 6.

Dans l'hypothèse où le comité de pilotage ne donnerait pas avis favorable pour la poursuite du parcours résidentiel au sein de l'incubateur, l'entreprise devra impérativement libérer l'espace privatif mis à sa disposition, restituer les clefs et moyens d'accès à l'incubateur, pour la date d'expiration de la présente convention soit le ...../...../.....

3.3 Préavis des parties et restitution de l'espace privatif.

Pendant toute la durée de la convention, et quelle qu'en soit la raison, l'entreprise pourra y mettre fin en respectant un préavis minimum de trois mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Le non respect de ce préavis entraînera la perte du dépôt de garantie.

Néanmoins le présent contrat pourra être résilié par anticipation sur la base d'un accord amiable entre les deux parties.

L'entreprise reconnait qu'elle est parfaitement informée, que l'attribution des espaces privatif de travail, en fonction des disponibilités au sein de l'incubateur lui font obligation de libérer l'espace privatif de travail, mis à sa disposition pour la date d'expiration.

Article 4 : Engagements de l'entreprise

4.1 : Conditions d'utilisation

L'entreprise s'engage à contracter, une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle, une police multirisques locaux (*cf. détail en annexe 4)* pour ses locaux et tous les risques afférents aux activités menées au sein de l'incubateur XXXXXXXX. La police souscrite par l'entreprise devra prévoir une clause de renonciation à recours contre la RIVP et ses assureurs. L'entreprise s'engage à en fournir l'attestation avant son entrée dans l'incubateur.

L'entreprise prendra les lieux dans l'état ou il se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir rien exiger de la RIVP pour quelque cause que ce soit et s'engage à maintenir les lieux dans les meilleures conditions de propreté et de sécurité, et à se conformer, ainsi que ses visiteurs, au règlement intérieur de l'incubateur (*annexe 5*).

L'entreprise ne pourra faire dans les locaux mis à disposition, sans le consentement express et par écrit de la RIVP, aucune transformation ou démolition, aucun percement de cloisons, ni aucun changement de distribution.

L'entreprise s'engage à ne pas débaucher du personnel des autres entreprises présentes dans l'incubateur, sauf accord express de celles-ci. La RIVP n'encourant aucune responsabilité si toutefois un différend ou un litige se déclarait pour un tel motif.

L'entreprise reconnaît que les prestations de mises à sa disposition et prestations communes par la RIVP sont partagées avec les autres entreprises présentes et en conséquence ne pas faire de demande déraisonnable en matière de disponibilité de ces prestations; elle devra tenir compte des besoins des autres occupants de l'incubateur et collaborer pour un partage optimal de ces services, conformément aux directives du règlement intérieur.

L'entreprise souffrira l'exécution de toutes les réparations et travaux même les simples améliorations que la RIVP estimerait nécessaire et qu'elle voudrait exécuter pendant le cours de la convention dans l'espace mis à disposition et ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de la redevance.

L'entreprise s'engage à respecter la réglementation sociale en vigueur, à ne pas recourir à du travail totalement ou partiellement dissimulé tel que défini et exercé dans les conditions prévues par le Code du Travail et à respecter les règles d'éthique. La violation de l'un de ces engagements entraînerait immédiatement une résiliation du contrat.

4.2 Confidentialité et sécurité des données *:*

L'entreprise s'interdit tout acte de concurrence déloyale, vol, divulgation d'informations non brevetées ou données confidentielles, de quelques natures que ce soit et quelque soit leur support, appartenant aux autres entreprises présentes dans l'incubateur et dont elle pourrait avoir connaissance.

L'entreprise s'engage par ailleurs à prendre et à faire respecter par son personnel toutes précautions utiles afin de sécuriser l'accès à ses données sensibles.

Article 5 : Engagements de la RIVP

La RIVP s'engage à mettre à disposition de l'entreprise l'espace de travail privatif au sein de l'incubateur, ainsi que les prestations, désignées dans le présent contrat.

La RIVP s'engage à proposer au sein de l'incubateur des équipements privatifs et collectifs dans un bon état de fonctionnement, décrits dans l'annexe 1,

La RIVP s'engage à considérer comme confidentielles toutes les informations relatives au projet, dont elle pourrait avoir connaissance à l'occasion de l'exécution du présent contrat.

Article 6 : Redevance

L'entreprise qui a été admise à intégrer au titre d'un parcours résidentiel dans l'incubateur XXXXXXXX, va bénéficier au titre de la tarification de la redevance d'occupation (annexe 6), d'une aide du Département de Paris.

La convention est consentie et acceptée sur la base d'une redevance mensuelle pour la mise à disposition de l'espace privatif de travail, parties communes et équipement et services techniques de l'incubateur XXXXXXXX de :

- Pour la 1ère année de **XXX** € HT
- Pour la 2ème année de **XXX** € HT, majorée de l'indexation dans les conditions définies par l'annexe 6

Après réduction correspondant à l'aide accordée aux entreprises intégrant l'incubateur l'entreprise versera une redevance mensuelle ainsi minorée d'un montant de :

- Pour la 1ère année du «parcours résidentiel» : **XXX** € HT
- Pour la 2ème année du «parcours résidentiel» : **XXX** € HT majorée de l'indexation dans les conditions définies par l'annexe 6

Si l'entreprise est autorisée à poursuivre son parcours résidentiel au sein de l'incubateur pour une nouvelle période selon les dispositions stipulées à l'article 3.2, la tarification applicable sera conforme aux dispositions prévues à l'annexe 6.

Article 7 : Charges :

L'entreprise versera en outre une provision mensuelle de charges et contributions de ..... € par m² soit .....€ *par mois,(rajouter dans les charges la redevance fibre optique professionnelle fixée à 12,12 € HT par mois, soit 14,50 € TTC*)

Le montant de ces charges est déterminé au prorata de la surface de l'espace de travail privatif et parties communes mis à disposition par rapport à la surface totale des locaux de l'incubateur et chaque année, une régularisation sera effectuée pour tenir compte des dépenses réelles, ce pourra justifier la possibilité de modifier le montant de la provision.

L'entreprise devra supporter au prorata des surfaces, sans aucune exception toutes les charges, contributions et taxes afférentes (taxe foncière – taxe de balayage – taxe d'ordure ménagère et non ménagère – taxe sur les bureaux ...) et rembourser tous les frais d'entretien, fournitures et main d'œuvre des parties communes de l'immeuble, des équipements collectifs, des espaces verts, de voirie, d'éclairages communs.

L'entreprise devra rembourser tous les frais d'entretien, fournitures et main d'œuvre des parties privatives de son local et souscrira un abonnement électrique auprès XXXXXX, opérateur intervenant dans l'incubateur qui lui facturera directement ses consommations privatives.

Article 8 : TVA et Modalités de paiement

La redevance et les charges mensuelles sont assujetties de plein droit à la TVA au taux en vigueur ou toute autre taxe qui lui serait substituée.

L'entreprise s'engage en conséquence au règlement de la redevance définie à l'article 6 et au remboursement des charges définies à l'article 7 soit :

Un montant mensuel global de redevance et charges de XXXX € HT, soit **XXX** € TTC

La redevance et provision sur charges du premier mois sont payées lors de l'entrée à l'incubateur, par chèque bancaire libellé à l'ordre de la RIVP. Les autres échéances mensuelles seront réglées par prélèvement automatique, le 1er de chaque mois.

Tout terme de redevance et charges échu et non payé à son échéance produira à compter du jour de son exigibilité, si bon semble à la RIVP, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, des intérêts au taux de 3%.

Article 9 : Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie versé à la RIVP correspondant à un mois de redevance relative aux locaux, équipements et services techniques, sera demandé lors de la signature du présent contrat.

L'entreprise verse en conséquence un montant de.....€.

Ce montant sera restitué sans intérêt au départ de l'entreprise, après vérification de l'état du matériel et de l'espace privatif de travail mis à disposition, ainsi que des parties communes. Il pourra également couvrir tout défaut de l'entreprise dans le paiement des services et des charges qui lui incombent. En aucun cas, le dépôt de garantie ne saurait être considéré comme un paiement anticipé d'une mensualité due.

Article 10 : Résiliation- Clause résolutoire- Clause pénale

La convention sera résiliée automatiquement et de plein droit UN mois après la réception par l'entreprise d'une mise en demeure restée infructueuse, dans les cas suivants :

- Non paiement de tout ou partie de la redevance, charges et contributions financières dues,
- Inexécution par l'entreprise de ses engagements résultant de la présente convention.

La présente convention pourra également être résiliée par la RIVP en cas de manquements graves ou répétés de l'Entreprise aux obligations résultant des présentes.

La résiliation sera notifiée à l'entreprise par lettre recommandée avec accusé de réception. L'entreprise aura alors un délai maximum de 15 jours à compter de la réception de la lettre de résiliation pour libérer les locaux.

A défaut d'avoir libéré l'espace privatif de travail au terme de la convention, et en considération de l'engagement impératif souscrit par l'entreprise, de respecter les impératifs de gestion de l'incubateur, une astreinte de 300 € HT par jour supplémentaire d'occupation des locaux sera exigée.

La RIVP se réserve en outre la faculté de suspendre la fourniture des prestations à l'Entreprise (y compris la réception et l'émission d'appels téléphoniques et les liaisons Internet).

En cas de résiliation, et dans tous les cas au terme du contrat, l'Entreprise autorise par les présentes la RIVP à dégager ses affaires personnelles, à charge de les tenir à sa disposition, soigneusement gardées, pendant une période qui ne saurait excéder 15 jours.

L'entreprise ne pourra prétendre à aucune indemnité en cas d'éviction ou à sa sortie de l'incubateur.

Article 11 : Responsabilité

La RIVP décline toute responsabilité en cas de vol ou de dégradation des biens appartenant à l'entreprise. Les systèmes de sécurité prévus dans l'annexe 1 pour les parties communes ne sauraient en aucun cas dispenser l'entreprise de la bonne fermeture des parties privatives (portes, fenêtres) en cas d'inoccupation de ses locaux.

L'entreprise est responsable vis-à-vis des tiers et garantit la RIVP contre les actions en responsabilité dont elle pourrait faire l'objet en raison des dommages causés aux tiers de son fait et survenus pendant et à l'occasion du présent contrat.

PARAPHE

Paraphes

L'entreprise est responsable du matériel mis à sa disposition par l'incubateur Paris Incubateurs XXXXXXXX (salles de réunions, matériel audiovisuel etc.). En cas de dégradation, l'entreprise s'engage à remettre en état le matériel endommagé ou à compenser financièrement la perte de ce matériel.

Article 12 : Transmission du contrat

Le porteur du contrat ne pourra en aucun cas, et sous aucun prétexte, et de quelque manière que ce soit, céder le présent contrat qui est indivisible.

Article 13 : Règlement des différends

Tout différend relatif à la conclusion, l'interprétation ou l'exécution du présent contrat et de ses annexes, que les parties ne pourraient résoudre à l'amiable dans un délai d'UN mois à compter de la lettre recommandée avec accusé de réception constatant le différend, sera résolue par le Tribunal de Paris compétent.

Article 14 : Annexes

Au présent contrat sont annexés :

- annexe 1 la liste des prestations communes incluses
- annexe 2 le règlement intérieur l'incubateur XXXXXXXX
- annexe 3 le plan de l'espace privatif de travail
- annexe 4 attestation d'assurances multirisques locaux
- annexe 5 tarification des redevances
- annexe 6 livret d'accueil

Le présent contrat est établi en trois exemplaires originaux signés.

A Paris, le .....

Pour la RIVP
XXXX
XXXX

Pour l'entreprise
Société .....
M.....

PARAPHE

BAIL COMMERCIAL

Articles L145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société dénommée REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP),
Société anonyme d'économie mixte au capital de XX €uros, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 032 708, dont le siège social est 13 avenue de la Porte d'Italie 75013 Paris, et ayant sa Direction du Développement et de la Gestion Immobilière, 13 avenue de la Porte d'Italie, 75013 PARIS.

Représentée par XXX, XXX agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés,

D'UNE PART
Ci-après dénommée la "RIVP" ou "le Bailleur"

Et la Société XXX
XXX

Représentée aux fins des présentes par XXX, XXX ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

D'AUTRE PART
Ci-après dénommée "le Preneur"

La RIVP donne par les présentes en location à titre commercial conformément aux dispositions articles L145-1 à L 145-60, D 145-12 à D 145-19 et R 145-1 à R 145-33 du Code de commerce et des textes subséquents, au Preneur qui accepte, les locaux objets du présent bail selon les CONDITIONS PARTICULIERES définies au titre I et les CONDITIONS GÉNÉRALES définies au titre II.

Paraphes .

Ces deux parties font partie intégrante du présent contrat de bail, formant un tout indissociable et seront visées et revêtues de la signature des parties contractantes.

En cas de contradiction entre les CONDITIONS GÉNÉRALES et les CONDITIONS PARTICULIERES, ces dernières prévaudront.

IL EST, PREALABLEMENT AUX CONVENTIONS DES PRESENTES, EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Département de Paris et la Région Ile-de-France dans le cadre de leur politique en faveur du développement de jeunes entreprises innovantes ont mis en œuvre des projets de «parcours résidentiel» avec la RIVP, pour l'exploitation et la commercialisation d'équipements immobiliers comprenant des incubateurs et des hôtels d'entreprises.

Il a ainsi été créé (à compléter) qui comporte un incubateur ainsi qu'un hôtel d'entreprises.

Grâce au soutien financier du Département et de la Région, les entreprises de (à compléter) peuvent ainsi bénéficier de tarifs attractifs et d'un accompagnement de leur développement.

TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des CONDITIONS PARTICULIERES complète, modifie ou abroge suivant le cas, celles contenues dans le Titre II CONDITIONS GÉNÉRALES du bail pour chaque article référencé ci-après :

1. DEFINITION DES LOCAUX

1.1. DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Les lieux objet du présent bail sont situés *:* **xxxxxxxxxxxxxx**

Surface indicative de xx m², comprenant un prorata de surface de parties communes de xx m² décomposé comme suit selon le tableau ci-après:

Paraphes

Désignation	Localisation	Surface privative	Prorata de Parties communes	Surface locative totale
Surface totale				

De convention expresse entre les parties, il est convenu (si nécessaire – préciser une disposition particulière).

Le Preneur aura une priorité pour la location des lots qui viendraient à se libérer (si établi – préciser le lot, l'immeuble, le local). Le Bailleur s'engage à prévenir le Preneur d'éventuels congés ou restitution de locaux.
En conséquence, en cas d'intérêt d'une autre entreprise pour les locaux libérés, il est accordé au Preneur un délai de 3 mois, à compter de la délivrance du congé par le locataire ou un délai d'un mois à compter de la restitution des clés dans le cadre d'une procédure judiciaire pour se positionner de manière ferme et définitive sur la location desdits lots à la tarification validée annuellement par le comité de pilotage de cet immeuble.

1.2. DESTINATION – USAGE - INDIVISIBILITE

Sous réserve de toutes dispositions légales, les lieux loués objet du présent bail devront être utilisés à usage exclusif pour leur activité de gestion d'espaces de travail partagé dans le domaine de l'innovation sociale.

Le preneur est tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée, sous peine de résiliation du présent bail.

Ces locaux forment un tout juridiquement indivisible pour toute la durée du bail, de ses renouvellements et tacites reconductions.

2. DURÉE DU BAIL

2.2. DATE D'EFFET

Le présent bail est consenti pour une durée de 3, 6 ou 9 années, qui commenceront à courir à compter du XX.

Paraphes .

Conformément aux dispositions de l'article 2.1 des CONDITIONS GÉNÉRALES, il est précisé que les locaux loués sont inclus dans une opération dont le terrain d'assiette a fait l'objet d'un bail emphytéotique consenti au Bailleur par la Ville de Paris. Le Bailleur est ainsi titulaire de droits réels sur l'immeuble l'autorisant à conclure le présent bail commercial.

En conséquence, les droits consentis s'éteignent à l'expiration du bail emphytéotique conformément à l'article L 145-3 du Code de Commerce, soit le 28 juin 2067. Dès lors, le présent bail, s'il est en vigueur lors de cette expiration par suite de renouvellement, prendra fin par anticipation, sans indemnité de quelque nature qu'elle soit pour le Preneur.

2.3. CONGE PAR LE PRENEUR

Par dérogation à l'article 145-9 du Code de Commerce et aux CONDITIONS GÉNÉRALES du bail, il est convenu d'accord express entre les parties que le Preneur renonce à la faculté de donner congé pour l'expiration de la première période triennale du bail.

Cette clause constitue une condition substantielle et déterminante sans laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu par les parties.

il est convenu d'accord express entre les parties que le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de la deuxième période triennale à condition de notifier au Bailleur un congé par acte extra-judiciaire ou courrier recommandé avec accusé de réception au moins six (6) mois à l'avance.

3. CONDITIONS FINANCIERES

3.1. OPTION POUR LA TVA

Le Bailleur déclare :

- Avoir opté pour le régime de la TVA sur cet immeuble. Le loyer et les charges mentionnés ci-après sont assujettis de plein droit à la TVA au taux en vigueur ou toute autre taxe qui lui serait substituée. Ce taux est à la date des présentes de **20 %**.

3.2. LOYER ANNUEL

Le présent bail est consenti et accepté selon les conditions suivantes, moyennant un loyer annuel en principal de :

XXX (lettres) (xxx (chiffres) €uros)

De convention expresse entre les parties, il est accordé au Preneur une franchise de loyer et charges d'un montant de XXX EUROS HT (XX) représentant XX mois et XX jours de loyers HT et XX €uros TTC (XXX) de charges TTC soit un total de XXX EUROS TTC soit (XX TOUTES TAXES COMPRISES) à compter de la date de prise d'effet du bail, soit du XX au XX/XX/20XX de telle manière que le premier quittancement comprenant le loyer et les charges comprises sera exigible le XX/XX/20XX. En contrepartie, le Preneur s'engage à effectuer tous les travaux d'aménagement à sa charge.

3.3. CLAUSE D'INDEXATION

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence ledit loyer sera augmenté de plein droit et ce sans l'accomplissement d'aucune formalité judicaire ou extra-judiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire soit chaque XX proportionnellement à la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'I.N.S.E.E.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du XX soit XX (J.O. du XX/ XX/20XX).

L'indice de comparaison servant de calcul de la révision sera celui du même trimestre des années suivantes.

La première indexation du loyer aura lieu à la date anniversaire soit le XX XX 20XX.

3.4. PROVISIONS POUR CHARGES

La provision trimestrielle pour charges est fixée pour le premier exercice annuel à la somme de XX €uros soit XX €uros par trimestre, provision que le Preneur versera chaque trimestre avec le loyer.

A compter du XX/XX/20XX, la provision annuelle sera portée à la somme de XX € soit XX €uros au titre du remboursement des frais de personnels liés à l'animation et au bon fonctionnement général de l'immeuble.

Elle est calculée au prorata du nombre de tantièmes affectés aux locaux loués, objet du présent bail, par rapport au nombre total de tantièmes affectés aux locaux occupés dans l'immeuble ; soit une quote-part de

:

Paraphes

- Entretien parties communes XX/XX
  Impôts et taxes XX / XX
- Chauffage/VMC XX/ XX

3.5. MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer et charges seront payables **par mois d'avance**, et pour la première fois le XX (j) XX (mois) XX (année - en lettres) de la signature du présent bail.

3.6. DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur s'oblige à verser au Bailleur lors de la signature des présentes un dépôt de garantie correspondant à UN MOIS (1) mois de loyer Hors Taxes, Hors Charges remboursable en fin de jouissance, et non productif d'intérêts soit XX (en lettres) (XX (en chiffres) €uros).

Ce dépôt de garantie sera réajusté, de plein droit et sans formalités tous les ans de telle sorte que le dépôt de garantie corresponde toujours à un terme de loyer d'avance.

4. CONDITIONS DE JOUISSANCE

Il est convenu entre les parties que le Bailleur supervisera les travaux des parties privatives pour le raccordement de la plomberie et de la ventilation.

5. CONDITIONS DE MAINTENANCE

5.3.1. TRAVAUX D'AMENAGEMENT – AMELIORATIONS DU PRENEUR

Les locaux étant livrés en leur état actuel, tous les aménagements intérieurs seront aux frais et à la charge du Preneur, et devront être soumis obligatoirement à l'agrément du Bailleur selon les dispositions des CONDITIONS GÉNÉRALES.

Les travaux ne recevront aucun commencement d'exécution avant l'obtention de l'accord du Bailleur et ces travaux d'aménagement initial des locaux devront être terminés **au plus tard CINQ MOIS après la date de départ du bail.**

6. ASSURANCES

Le Preneur s'engage à souscrire toutes polices d'assurance conformes aux dispositions de l'article 6 des CONDITIONS GÉNÉRALES et à en justifier au Bailleur pour la date de prise d'effet du bail.

7. SOUS-LOCATION

La sous-location de la totalité des lieux loués à un sous-locataire unique est formellement interdite.

Toutefois, par dérogation aux conditions générales, le Bailleur donne son accord au Preneur pour sous-louer tout ou partie des locaux pris à bail à plusieurs entreprises qui font l'objet d'accompagnement par XX aux conditions suivantes :

- Le sous-locataire ne pourra prétendre notamment en cas de résiliation du bail principal et quelle qu'en soit la cause, au renouvellement direct de son sous-bail, l'ensemble des locaux constituant un tout indivisible ainsi qu'il est stipulé à l'article 1.1 ci-dessus.

- La sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur avec l'engagement de faire son affaire personnelle de l'éviction du sous-locataire.

- En tout état de cause, le Preneur demeure seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer et seul responsable de l'exécution des charges et conditions de la convention de service, le sous-contrat n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur, les locaux formant un tout indivisible.

Ces clauses et conditions devront figurer dans le contrat de sous-location.

Au regard de la nature de cet immeuble, classé en incubateur, pépinière, hôtel d'entreprise et de l'obligation du bailleur vis-à-vis de ses financeurs, Ville de Paris et Région Ile-de-France, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur tous les trimestres un descriptif comprenant l'identité et l'activité des entreprises occupants lesdits locaux.

10. ELECTION DE DOMICILE

Les Parties conviennent que :

- Les notifications et tous les actes extra judiciaires seront valablement délivrés au siège social du Bailleur conformément aux dispositions de l'article 10 des CONDITIONS GÉNÉRALES.
- tous courriers, demande relatives à la gestion du présent bail et notamment les demandes relatives aux travaux seront valablement adressées à la R.IV.P. à l'attention de :

XXX
13, avenue de la Porte d'Italie
75013 Paris

Paraphes ....

* * * * *

Les présentes CONDITIONS PARTICULIERES sont paraphées et revêtues de la signature des parties contractantes et forment avec les CONDITIONS GÉNÉRALES ci-après un tout indissociable.

A Paris, le

En deux exemplaires

LE BAILLEUR LE PRENEUR

Paraphes ...../.....