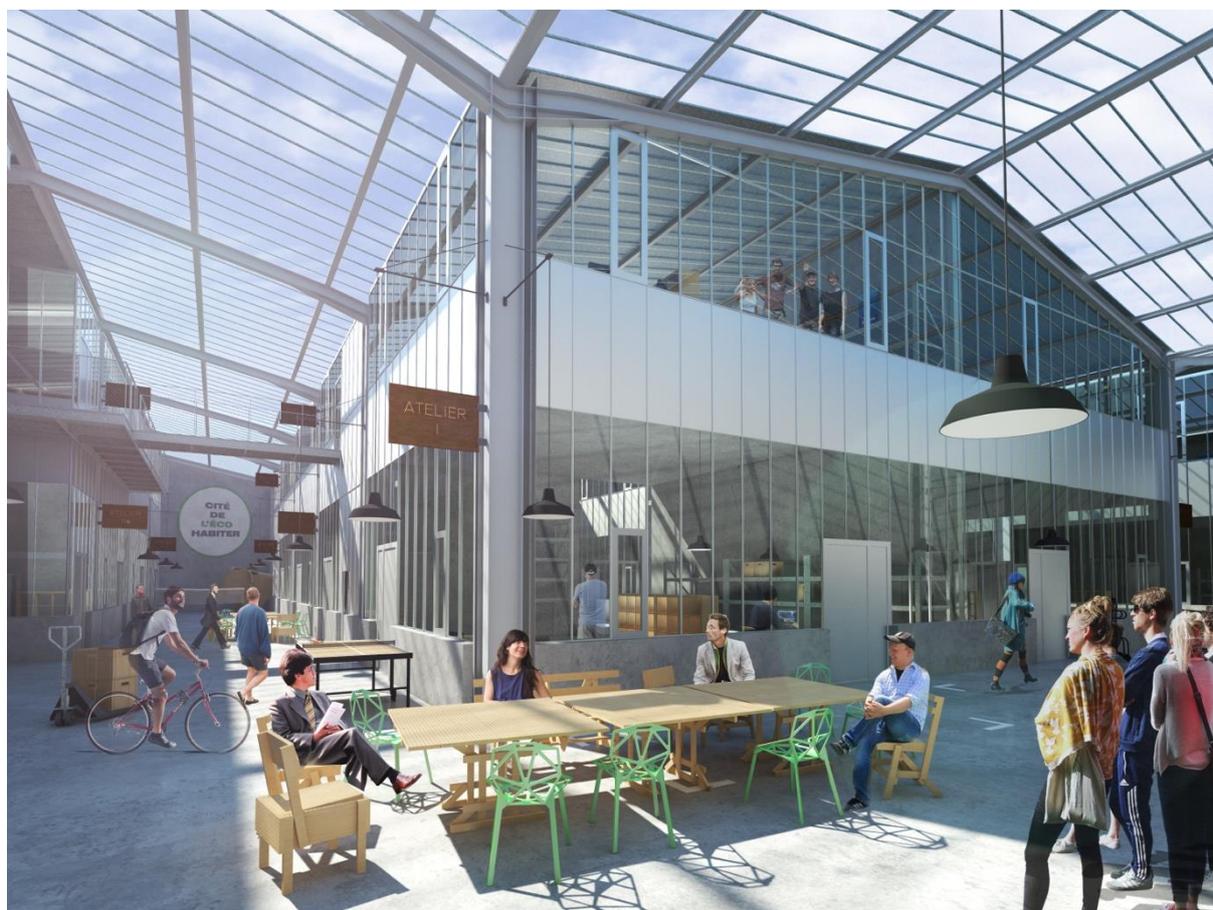




## Appel à candidatures Hôtel d'Entreprises

**LES ATELIERS DIDEROT**  
**62 rue Denis Papin - 93500 Pantin**



**#Innovation #écologie #éco-construction #artisanat  
#activité productive #Divertissement #économie circulaire**





## CONTEXTE ET PROJET

### *Histoire du site et conception*

Les Ateliers Diderot, c'est le nom donné à un nouveau lieu de travail et de vie de près de 5000m<sup>2</sup> qui verra le jour à la fin du deuxième trimestre 2023 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. 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.

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.

### *Conception*

Livré à la fin du T2 2023, le site **LES ATELIERS DIDEROT** a été conçu 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.

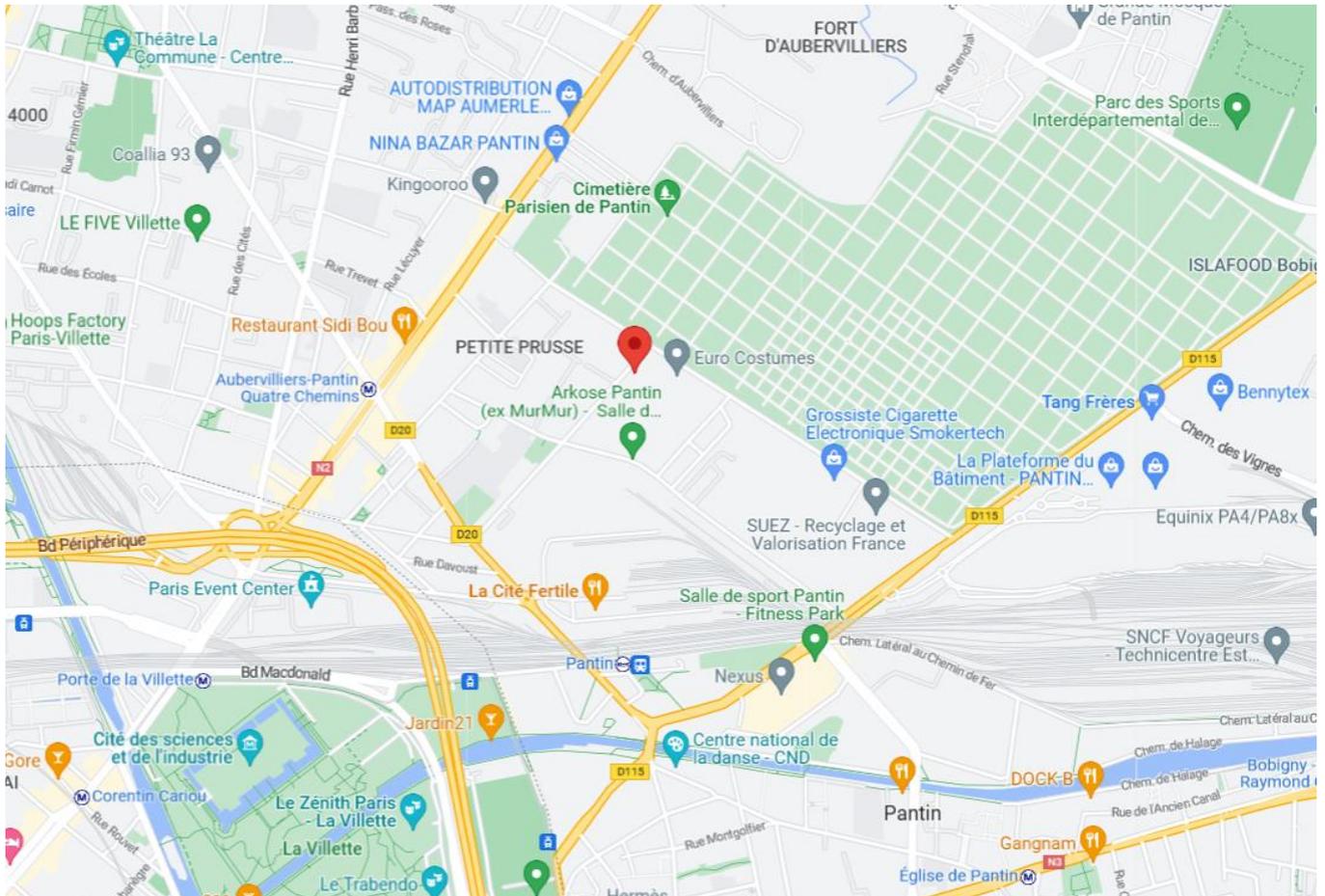
D'une surface totale d'environ 5.000 m<sup>2</sup>, Les Ateliers Diderot proposent 18 lots de 49 à 220 m<sup>2</sup> en pépinière d'entreprise, 34 lots de 17 à 237 m<sup>2</sup> en hôtel d'entreprises, ainsi que des espaces mutualisés, un showroom, et un restaurant.



## Plan de situation

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, Les Ateliers Diderot est notamment desservi par la ligne 7 du métro permettant un accès direct à plusieurs hubs de transports tels que la Gare de l'Est, Opéra et Chatelet, ou encore par le RER E permettant de rejoindre St-Lazare en 3 stations. La station de métro « Aubervilliers Pantin – Quatre Chemins » (ligne 7) est située à 800 m.

- ✚ Métro Ligne 7 : Stations « Aubervilliers Pantin – Quatre Chemins »
- ✚ RER E : « Gare de Pantin »
- ✚ Bus : nombreuses lignes 152 / 170 / 249 / 330
- ✚ Accès par la route : Boulevard Périphérique « Porte d'Aubervilliers »
- ✚ Vélib' : Toffier Decaux – Cartier Bresson





## OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

Le présent appel à candidatures a pour objet le choix de plusieurs porteurs de projets pour la prise à bail de locaux à **usage de bureaux et usage d'activités** (voir tableau des disponibilités) au sein de l'Hôtel d'Entreprises **LES ATELIERS DIDEROT**.

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

- ❖ Eco-construction
- ❖ Economie verte
- ❖ Artisanat
- ❖ Services urbains
- ❖ Economie Sociale et Solidaire
- ❖ Green Tech
- ❖ Economie circulaire

Le profil des entreprises attendues est très ouvert : TPE, TPI, PME, PMI, qu'elles relèvent de l'économie marchande classique ou de l'économie sociale et solidaire (ESS).



## OFFRE AUX ENTREPRISES

### Disponibilités du site

L'appel à candidatures porte sur environ 590 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux (24 espaces compris entre 17 m<sup>2</sup> et 39 m<sup>2</sup>), et environ 1513 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités (10 espaces compris entre 49 m<sup>2</sup> et 237 m<sup>2</sup>), et repartis selon le tableau suivant :

#### Bureaux :

n° lot	Etage	Bâtiment	Surface locative (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel HT HC
101	R+1	Extension brique	38,76	8 992,32 €
102	R+1	Extension brique	26,53	6 155,42 €
103	R+1	Extension brique	26,53	6 155,42 €
104	R+1	Extension brique	26,53	6 155,42 €
105	R+1	Extension brique	26,15	6 066,34 €
106	R+1	Bâtiment existant brique	17,63	4 089,70 €
107	R+1	Bâtiment existant brique	18,05	4 187,14 €
108	R+1	Bâtiment existant brique	27,80	6 450,53 €
109	R+1	Bâtiment existant brique	17,05	3 956,06 €
110	R+1	Bâtiment existant brique	18,60	4 315,20 €
111	R+1	Extension brique	23,42	5 434,37 €
112	R+1	Extension brique	27,82	6 453,31 €
201	R+2	Extension brique	38,76	8 992,32 €
202	R+2	Extension brique	26,53	6 155,42 €
203	R+2	Extension brique	26,53	6 155,42 €
204	R+2	Extension brique	26,53	6 155,42 €
205	R+2	Extension brique	26,15	6 066,34 €
206	R+2	Bâtiment existant brique	17,63	4 089,70 €
207	R+2	Bâtiment existant brique	18,05	4 187,14 €
208	R+2	Bâtiment existant brique	27,80	6 450,53 €
209	R+2	Bâtiment existant brique	17,05	3 956,06 €
210	R+2	Bâtiment existant brique	18,60	4 315,20 €
211	R+2	Extension brique	23,42	5 434,37 €
212	R+2	Extension brique	27,82	6 453,31 €



### Ateliers :

n° lot	Etage	Bâtiment	Surface locative (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel HT HC
001	RDC	Halle Papin	237,01	39 106,98 €
002	RDC	Halle Papin	162,10	26 745,84 €
003	RDC	Halle Papin	137,58	22 700,70 €
004	RDC	Halle Papin	49,84	8 222,94 €
005	RDC	Halle Papin	194,66	32 119,56 €
201	R+2	Halle Papin	208,30	34 368,84 €
202	R+2	Halle Papin	172,88	28 525,86 €
203	R+2	Halle Papin	137,54	22 694,76 €
204	R+2	Halle Papin	49,00	8 084,34 €
205	R+2	Halle Papin	164,44	27 131,94 €

### *Loyer et Charges*

- Loyer Hors Taxes / Hors Charges (*valeur T2 2022*):
  - Bureaux : 232 € HT HC /m<sup>2</sup> / an
  - Ateliers : 165 € HT HC /m<sup>2</sup> / an
- Provision sur charges (*estimatif comprenant taxes et impôts*) : **70 € / m<sup>2</sup> / an**
- Bail commercial 3/6/9
- Indexation annuelle sur l'ILAT
- Assujettissement au régime de la TVA
- Dépôt de garantie de trois mois de loyers en principal
- Garantie bancaire/personnelle sollicitée
- Paiement du loyer par trimestre d'avance



## DESCRIPTIF DES LOCAUX

### *Caractéristiques techniques du bâtiment*

- Immeuble sécurisé
- Accès 24h/24 et 7j/7
- 2 monte-charges
- 5 salles de réunion
- Cuisine partagée
- Showroom
- Restaurant
- Espace détente
- Terrasse commune de 266 m<sup>2</sup>
- Sanitaires PMR

### *Caractéristiques techniques des lots disponibles*

- **Usage de bureaux / activité selon les lots**
- Charges d'exploitation :
  - RDC : 500 daN/m<sup>2</sup>
  - Etages : 350 daN/m<sup>2</sup>
- Contrôles d'accès (Vidéophone, VIGIK)
- Ventilation simple flux avec extraction
- Chauffage : Aérothermes ou Radiants (selon les lots)
- Cuve à laver (Ateliers)
- Luminaires à leds



## CRITERES DE SELECTION

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

### Critère n°1 : cohérence avec la thématique de l'immeuble :

- Le projet devra s'intégrer dans l'un des champs de compétence suivants :
  - ❖ Eco-construction
  - ❖ Economie verte
  - ❖ Artisanat
  - ❖ Services urbains
  - ❖ Economie Sociale et Solidaire
  - ❖ Green Tech
  - ❖ Economie circulaire

### Critère n°2 : qualité du projet économique jugé à travers :

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

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

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

### Critère n°4 : performance et fiabilité financière du projet apprécié à travers :

- La capacité du candidat à supporter le loyer prévisionnel indiqué par le bailleur ;
- La cohérence des investissements et du plan de financement du projet ;
- La cohérence et la fiabilité du compte prévisionnel d'exploitation du projet.

La sélection se fera dans le cadre d'une commission composée de la RIVP, de la Caisse des Dépôts, d'Est Ensemble et de la Ville de Pantin.



## ***Dossier de présentation***

Chaque candidat présentera son projet de la façon la plus détaillée possible, et fournira notamment :

- Une description précise de sa proposition et de son activité sur le site ;
- Une présentation des acteurs du projet et de ses partenaires ;
  
- Présentation du projet : remise d'un rapport de présentation, détaillant très précisément le projet, l'organisation des différentes fonctions du projet au sein du bâtiment ;
- Motivation du candidat ;
- Nombre d'emplois créés et à créer ;
- Nombre d'emplois exercés ;
- Descriptif de l'ouverture du projet sur le quartier, lien avec les acteurs et les équipements du quartier et des Pantinois ;

## ***Éléments financiers***

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



## CONSTITUTION DU DOSSIER

### *Documents administratifs*

#### **a) Pour une personne morale ou une société :**

- Le nom de la société, siège social, numéro d'immatriculation au RCS ;
- Nom, adresse et numéro de téléphone du gérant ;
- Photocopie de la pièce d'identité du gérant / du président ;
- Copie des statuts signés de la société ;
- PV de l'Assemblée générale ;
- Un extrait KBIS en original datant de moins de 2 mois ;
- Le dernier avis d'imposition de la société ;
- Les deux dernières quittances de loyer ;
- Liasse fiscale complète des deux derniers exercices clos (bilan, compte de résultat) et prévisionnel d'exploitation ;
- Plaquette commerciale ;
- Garanties bancaires le cas échéant.

#### **b) Pour une société en cours de création :**

- Nom de la future société ;
- Projet de statut ;
- Une photocopie recto-verso de la pièce d'identité du gérant ;
- Une quittance de loyer ou justificatif de domicile ;
- Le dernier avis d'imposition ;
- Un relevé d'identité bancaire ou postal ;
- Un compte de résultat et bilan prévisionnels.

#### **c) Pour une association ou structure apparentée :**

- Copie de la déclaration de votre association à la préfecture et parution au J.O ;
- Copie des statuts de l'association ;
- Copie de l'assemblée générale qui a statué sur la nomination du Président ;
- Les deux dernières quittances de loyers ;
- Copie du bilan prévisionnel et du plan de financement ;
- Copie de la pièce d'identité du représentant de l'association ;
- Relevé d'identité bancaire du ou des comptes de l'association ;
- Garanties bancaires le cas échéant.



## MODALITES DE DEPÔT

### *Dépôt du dossier*

Chaque candidat est invité à fournir un dossier, rédigé en langue française, le plus détaillé possible au regard des éléments demandés, et à fournir les pièces énumérées dans le présent document.

Les projets seront à transmettre soit sous pli cacheté à l'adresse ci-dessous (le cachet de la poste faisant foi) soit par mail à [vincent.boucher@rivp.fr](mailto:vincent.boucher@rivp.fr) (l'accusé réception automatique faisant foi).

#### **RIVP**

DDGIE – Siège

A l'attention de Vincent Boucher

13 Avenue de la Porte d'Italie

75621 Paris Cedex 13

### *Visites du Site*

Des visites des Ateliers Diderot pourront être organisées : **pour y participer, une pré-inscription sera demandée sur l'adresse mail de la [ddgie@rivp.fr](mailto:ddgie@rivp.fr) en précisant la date souhaitée (voir calendrier ci-dessous) et en mentionnant dans l'objet du courriel « Visite Les Ateliers Diderot »**

Dates de visites (Point de rdv au **62 rue Denis Papin – 93500 PANTIN**) :

- **Le vendredi 16 juin 2023 de 10h00 à 12h30,**
- **Le vendredi 23 juin 2023 de 10h30 à 12h30,**
- **Le vendredi 30 juin 2023 de 10h00 à 12h30,**
- **Le vendredi 7 juillet 2023 de 10h00 à 12h30,**
- **Le mardi 11 juillet 2023 de 10h00 à 12h30,**
- **Le vendredi 21 juillet 2023 de 10h00 à 12h30,**

### **Contact :**

**Vincent Boucher**

[vincent.boucher@rivp.fr](mailto:vincent.boucher@rivp.fr)