



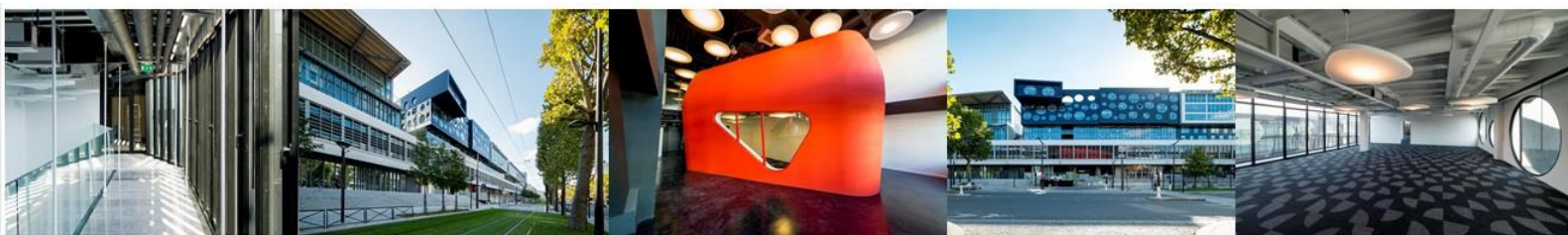
## **Appel à candidatures Hôtel d'Entreprises**

**LE CARGO**

**157 boulevard Macdonald - 75019 PARIS**



**#Innovation #Industries créatives #Industries culturelles  
#Tourisme #Divertissement #Médias**



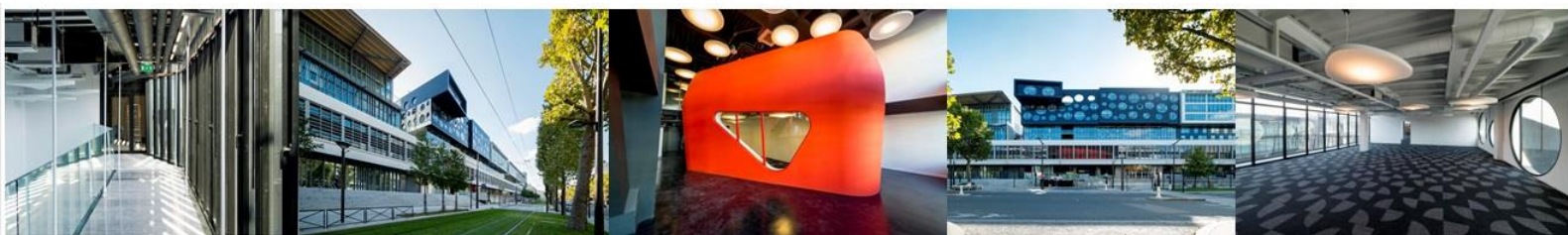
## CONTEXTE ET PROJET



### *Histoire du site et conception*

Inauguré en 1970, l'entrepôt Mac Donald est à l'époque le plus grand bâtiment parisien, long de 617 mètres et destiné au stockage de marchandises.

En 2002, un grand projet de reconversion est lancé. A la fois fragmenté, densifié, surélevé, l'ancien entrepôt Mac Donald abrite aujourd'hui des logements, des commerces, des bureaux, un collège, un gymnase, une crèche.



## Contexte

Le présent appel à candidatures porte sur une vingtaine de lots au sein de l'immeuble **LE CARGO**, une des plus grandes plateformes d'innovation d'Europe (15.000 m<sup>2</sup>), situé sur le territoire de l'Arc de l'Innovation : laboratoire urbain et social de l'innovation.

Ce site abrite une plateforme d'innovation opérée par la RIVP et Paris&Co via le **Welcome City Lab**, (première plateforme d'innovation touristique) et **LINCC** (incubateur dédié aux industries culturelles et créatives) et propose aux entreprises locataires des infrastructures adaptées et des services collectifs d'exception : une grande salle de conférence, 12 salles de réunion, des espaces extérieurs pour chaque étage, un patio central, ou encore une cafétéria.

**LE CARGO** fait partie du projet de reconversion des entrepôts Macdonald, construits dans les années 60 que la Ville a initié pour régénérer les quartiers s'étendant de part et d'autre du périphérique Est.

Développé entre Paris et la Seine Saint Denis, il occupe une position stratégique et s'inscrit dans le cadre de la politique de la Ville en faveur de l'innovation. C'est une première brique de l'Arc de l'Innovation incarnant une ville mixte, durable, inventive, ouverte aux synergies et aux échanges avec les villes voisines de la métropole.

Grâce à ce contexte géographique favorable, au cœur de la Métropole du Grand Paris, **LE CARGO** est en lien avec les acteurs de proximité tels que : Territoire de la Création à la Plaine-Commune, pôle Média Grand Paris, Cité des Sciences, Philharmonie de Paris, et le CentQuatre Paris, concentration de projet de secteurs culture/musique/innovation du quart nord-est parisien.

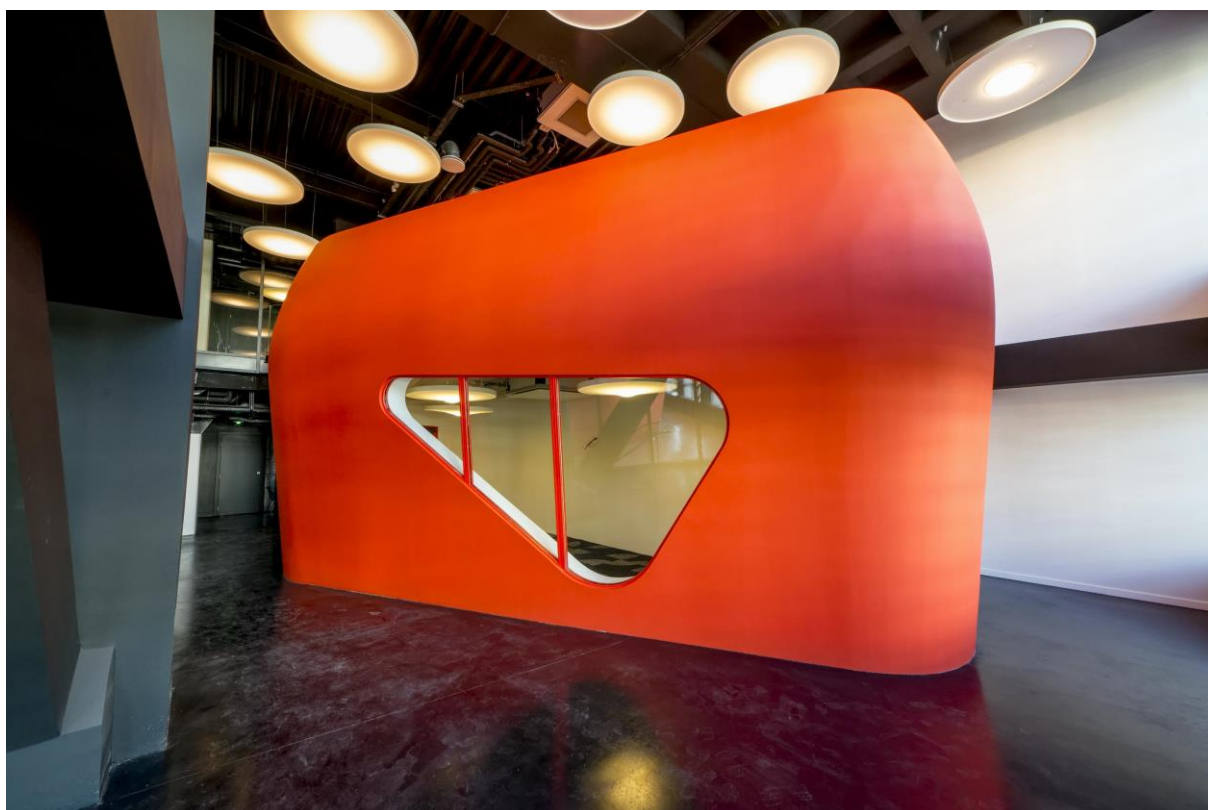
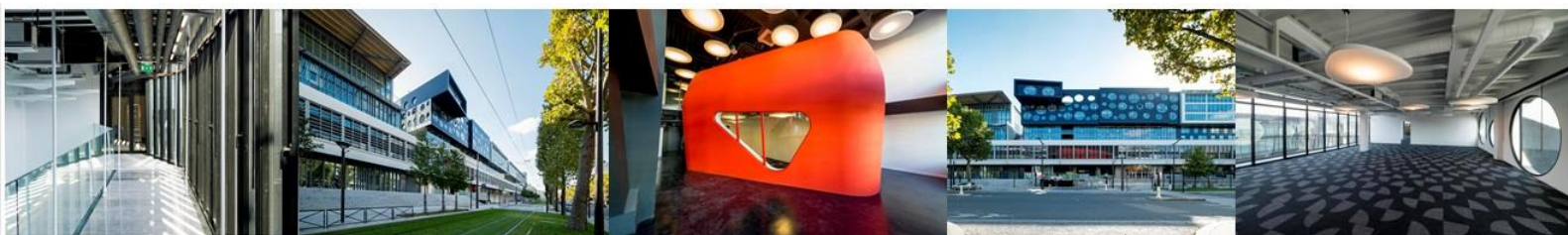
## Conception

Livré en mars 2016, l'immeuble **LE CARGO** se situe au n° 157 boulevard Macdonald. Il a été conçu par l'agence d'architecture Odile Decq. Sur une surface totale de 15.000 m<sup>2</sup>, le Cargo propose 28 lots de 30 à 125 m<sup>2</sup> destinés aux start-ups et PME/PMI, 96 lots de 35 à 130 m<sup>2</sup> en hôtel d'entreprises, ainsi que des espaces mutualisés

Sur le boulevard Mac Donald, l'identité du bâtiment est donnée par la façade percée de fenêtres-hublots de différents diamètres et par la grande boîte placée en porte-à-faux. Un patio central a été créé pour apporter une lumière naturelle aux espaces de travail.

Le nom de « Cargo » donné au bâtiment fait référence à l'architecture navale, une des sources d'inspiration du projet.



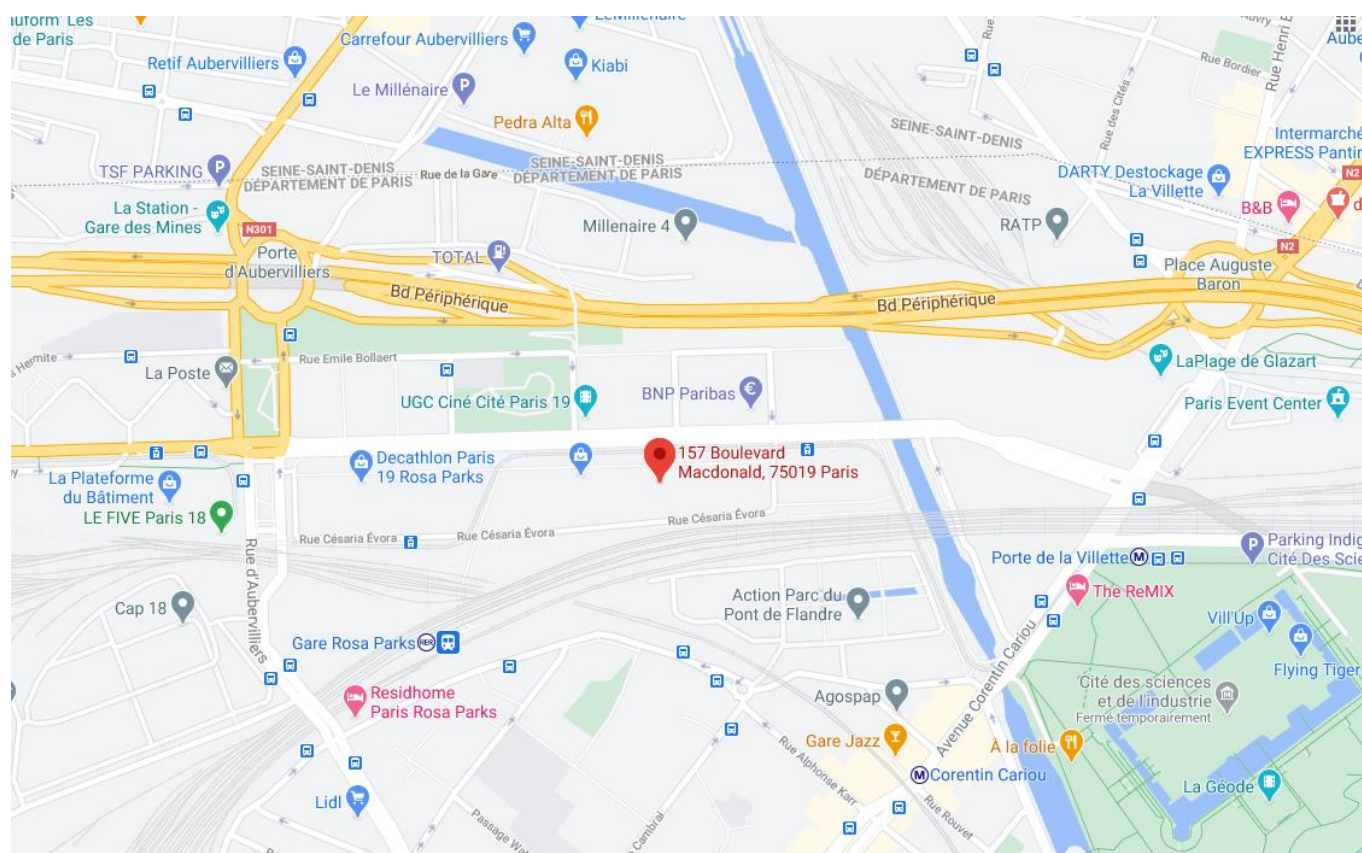




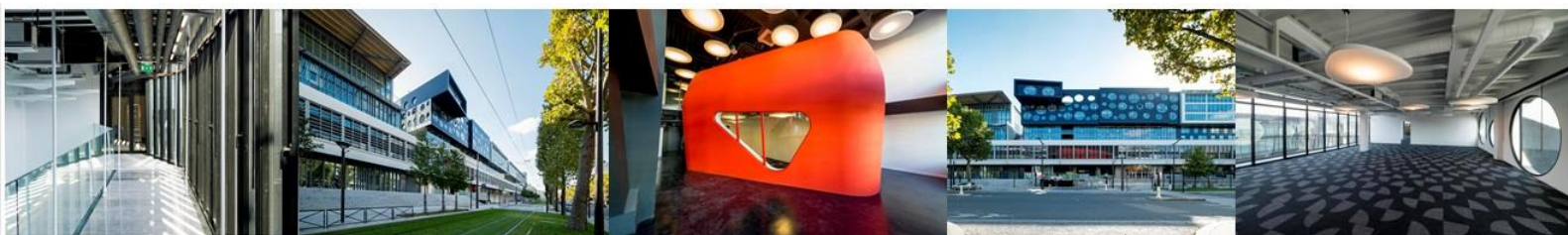
## Plan de situation

Situé dans le nouveau quartier Rosa Parks – Macdonald, le site est particulièrement bien desservi par le tramway T3b et par le RER E permettant de rejoindre en 10 min la Gare du Nord et en 15 min la Gare Saint Lazare. La station de métro « Corentin Cariou » (ligne 7) est située à moins de 800 m.

- ✚ Métro Ligne 7 : Stations « Corentin Cariou » ou « Porte de la Villette »
- ✚ RER E : Gare « Rosa Parks »
- ✚ Tramway T3b : « Canal Saint-Denis »
- ✚ Accès par la route : Boulevard Périphérique « Porte d'Aubervilliers »







## OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

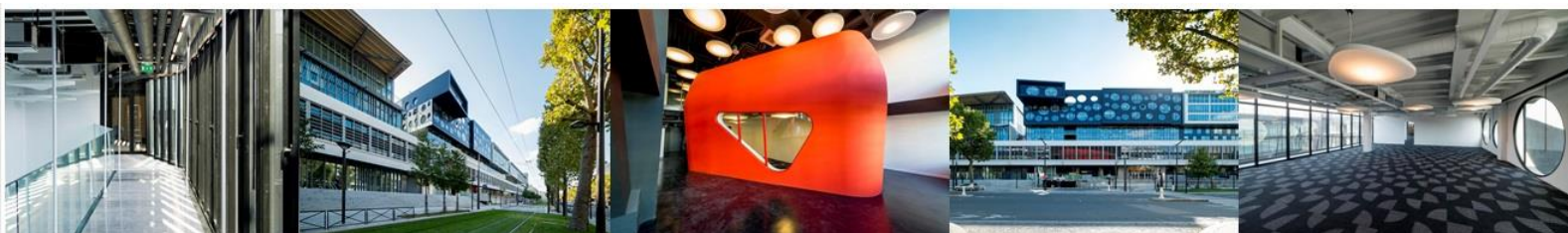
Le présent appel à candidatures a pour objet le choix de plusieurs porteurs de projets pour la prise à bail de locaux à **usage de bureaux** (voir tableau des disponibilités) au sein de l'Hôtel d'Entreprises **LE CARGO**.

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 :

- ❖ Tourisme
- ❖ Loisirs
- ❖ Industries culturelles
- ❖ Industries créatives
- ❖ Jeux vidéo
- ❖ Ed Tech
- ❖ Animation, images

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

L'immeuble **LE CARGO** étant situé dans le périmètre de l'Arc de l'innovation, les projets devront également s'engager autant que possible à contribuer à l'emploi et à l'insertion. La capacité du projet à s'ouvrir au grand public en lien avec les associations et partenaires locaux est également souhaitée afin de favoriser la découverte des métiers de la filière.



# OFFRE AUX ENTREPRISES

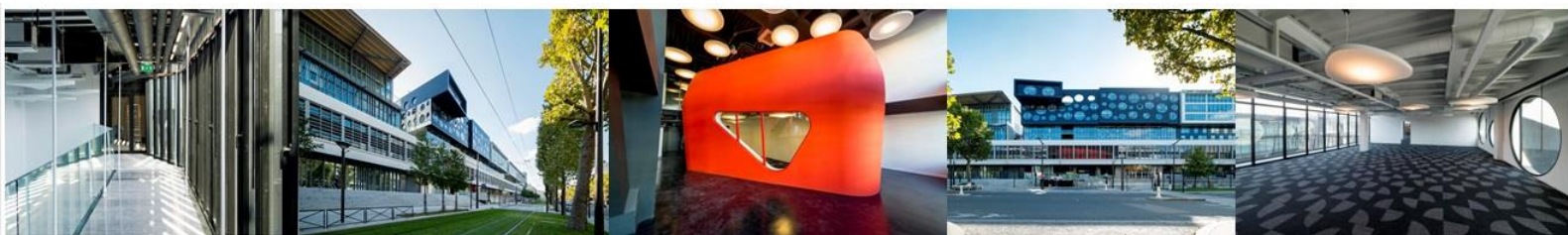
## Disponibilités de l'immeuble

L'appel à candidatures porte sur environ 1783 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux disponibles pour des espaces à partir de 45,63 m<sup>2</sup>, et repartis selon le tableau suivant (plans en fin de document) :

| n° Bureau | N° lot | Etage | Surface locative (m <sup>2</sup> ) | Disponibilité |
|-----------|--------|-------|------------------------------------|---------------|
| 104       | 4      | R+1   | 45,63                              | Immédiate     |
| 110       | 12     | R+1   | 77,46                              | Immédiate     |
| 112       | 11     | R+1   | 73,28                              | Immédiate     |
| 113       | 10     | R+1   | 88,76                              | Immédiate     |
| 114       | 9      | R+1   | 131,83                             | Immédiate     |
| H6        | 17     | R+1M  | 110,86                             | février 2024  |
| 203       | 31     | R+2   | 75,61                              | janv-24       |
| 208       | 33     | R+2   | 125,71                             | janv-24       |
| 206       | 36     | R+2   | 75,95                              | janv-24       |
| 211       | 47     | R+2   | 73,77                              | Immédiate     |
| 213       | 46     | R+2   | 74,1                               | Immédiate     |
| 216       | 41     | R+2   | 96,62                              | Immédiate     |
| 217       | 44     | R+2   | 65,46                              | Immédiate     |
| 304       | 56     | R+3   | 75,51                              | SOUS OPTION   |
| 317       | 61     | R+3   | 96,61                              | Immédiate     |
| 501       | 88     | R+5   | 81,02                              | Immédiate     |
| 502       | 89     | R+5   | 88,44                              | Immédiate     |
| 503       | 90     | R+5   | 88,41                              | SOUS OPTION   |
| 505       | 91     | R+5   | 80,29                              | SOUS OPTION   |
| 507       | 92     | R+5   | 79,94                              | immédiate     |
| 515       | 106    | R+5   | 78,83                              | Immédiate     |

## Loyer et Charges

- Loyer Progressif Hors Taxes / Hors Charges :
  - 287,25 € / m<sup>2</sup> / an HT/HC** (les 3 premières années)
  - 325,55 € / m<sup>2</sup> / an HT/HC** (de la 4<sup>ème</sup> à la 6<sup>ème</sup> année)
  - 383,00 € / m<sup>2</sup> / an HT/HC** (à partir de la 7<sup>ème</sup> année)
- Provision sur charges (comprenant taxes et impôts) : **161 € / m<sup>2</sup> / an**
- Bail commercial 3/6/9
- Possibilité de donner congé à tout moment en respectant un préavis de 6 mois
- Indexation annuelle sur l'ILAT
- Assujettissement au régime de la TVA
- Dépôt de garantie de trois mois de loyers en principal
- Paieement du loyer par trimestre d'avance



## DESCRIPTIF DES LOCAUX

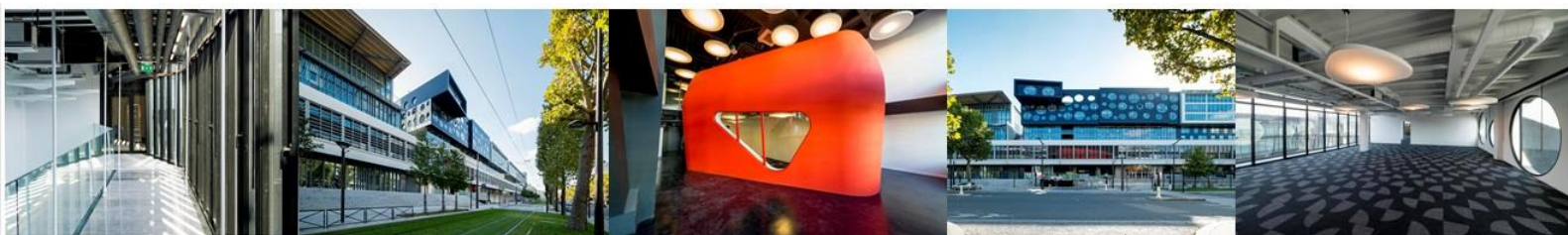
### *Caractéristiques techniques du bâtiment*

- Immeuble sécurisé
- Accès 24h/24 et 7j/7
- R+6 avec patio central
- 2 batteries de 2 ascenseurs
- 12 salles de réunion
- 3 cabines téléphoniques
- 1 salle de conférence de 95 m<sup>2</sup>
- Terrasse commune et espaces de convivialité
- Espace cafétéria
- Accès à la fibre optique
- Planchers techniques, climatisation
- Sanitaires PMR
- Services logistiques : manager de site, entretien des parties communes

### *Caractéristiques techniques des lots disponibles*

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





## 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 :
  - ❖ Tourisme
  - ❖ Loisirs
  - ❖ Industries culturelles
  - ❖ Industries créatives
  - ❖ Jeux vidéo
  - ❖ Ed Tech
  - ❖ Animation, images

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

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

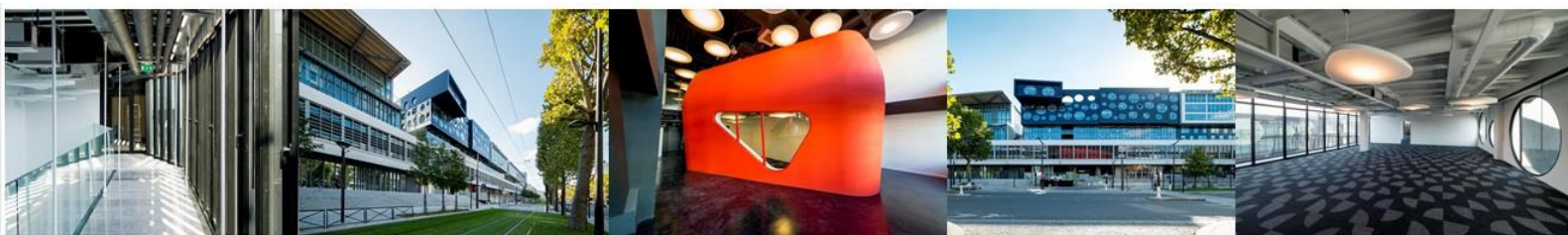
### Critère n°3 : capacité du projet à s'ancrer localement, à créer des interactions avec le territoire de l'Arc de l'innovation, au bénéfice du quartier et à favoriser l'entrepreneuriat féminin et la parité :

- 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 ;
- Contribuer à l'accélération de la féminisation dans des fonctions opérationnelles ;
- 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 Direction de l'Attractivité et de l'Emploi de la Ville de Paris et de la Ville de Paris.



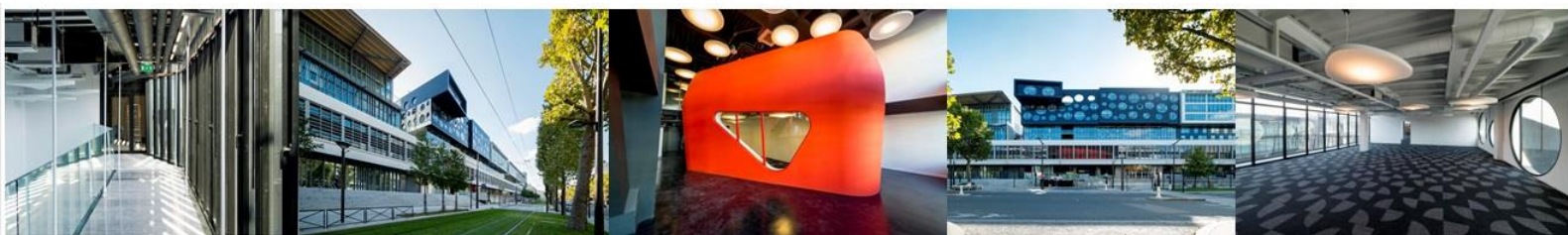
## ***Dossier de présentation***

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

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

## ***Éléments financiers***

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



# CONSTITUTION DU DOSSIER

## *Documents administratifs*

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

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

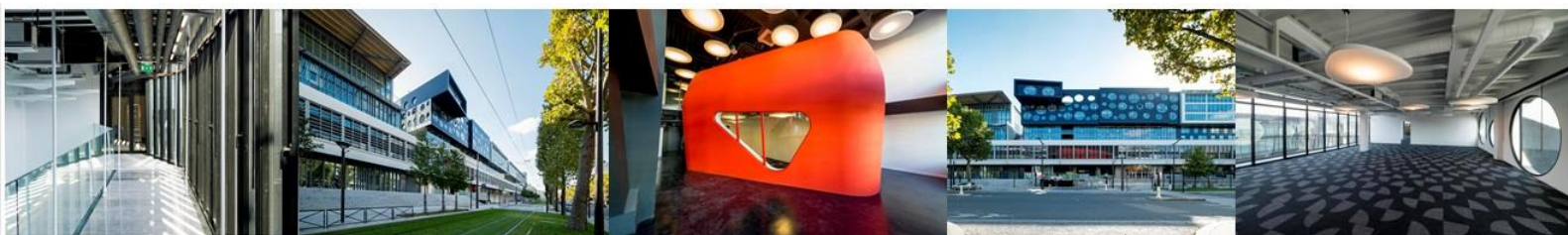
### **b) Pour une société en cours de création :**

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

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

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





## MODALITES DE DEPÔT

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

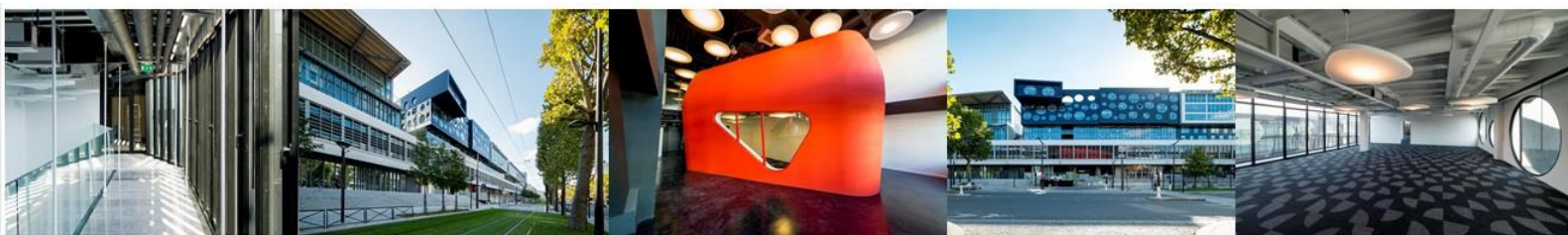
Les projets seront à transmettre sous pli cacheté à l'adresse ci-dessous (le cachet de la poste faisant foi) soit par mail à [vincent.boucher@rvp.fr](mailto:vincent.boucher@rvp.fr) (l'accusé réception automatique faisant foi).

### **RIVP**

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

### Contact :

Vincent BOUCHER  
01 77 75 11 19 / 07 63 03 97 57  
[vincent.boucher@rvp.fr](mailto:vincent.boucher@rvp.fr)



# PLANS

## Plans d'étages

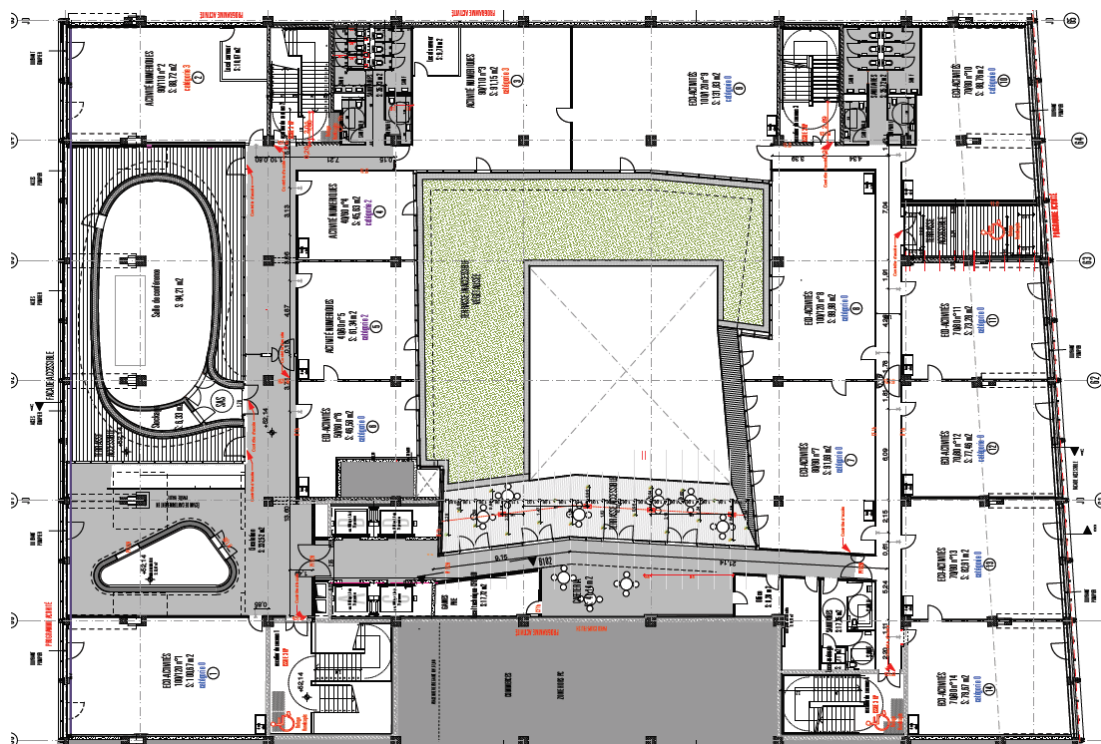


Figure 1 - 1er étage

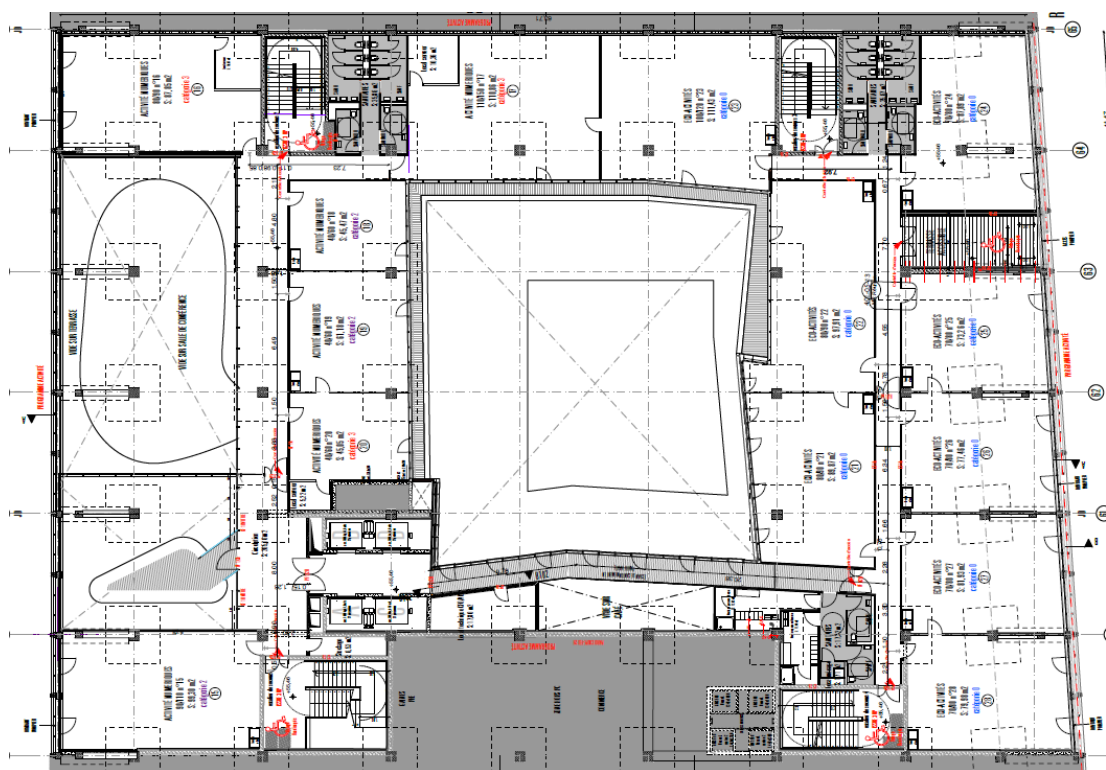
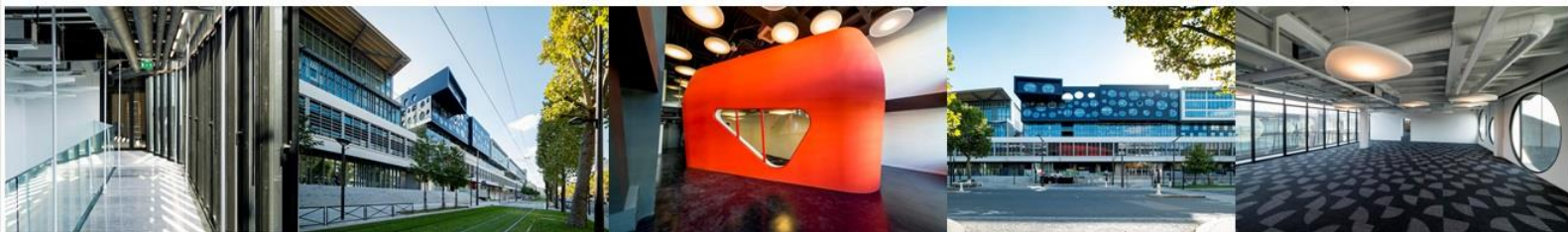


Figure 2 - 1er étage Haut

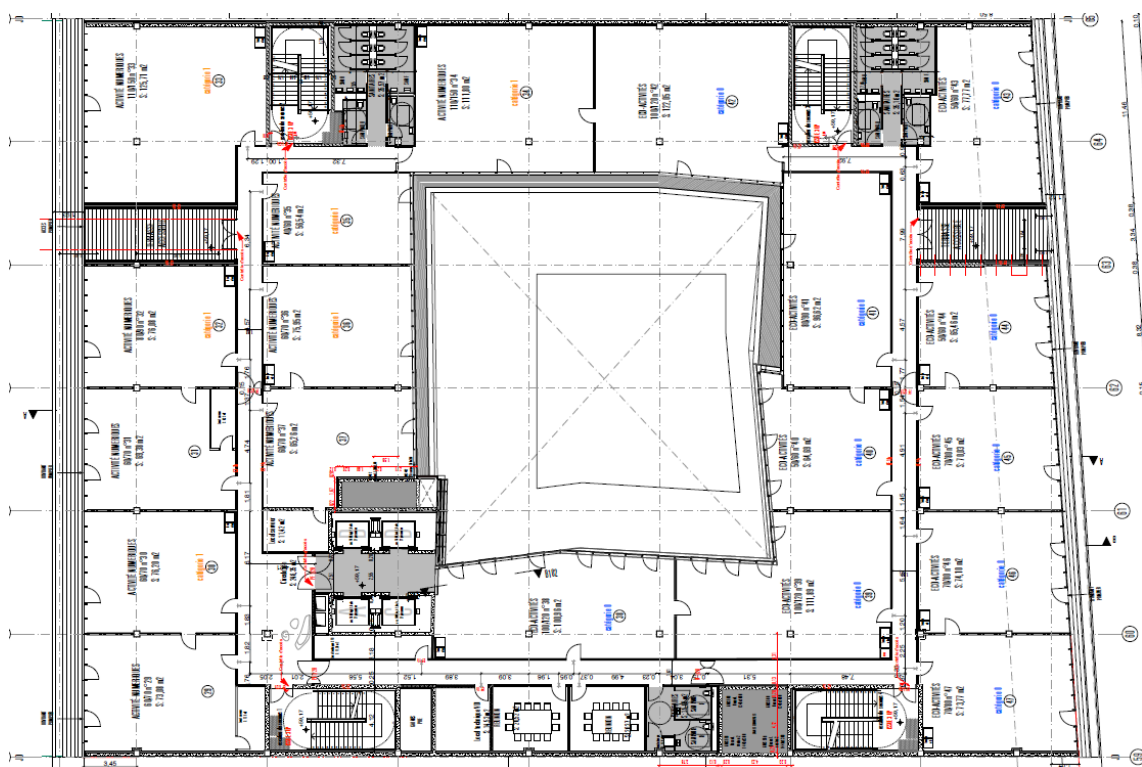


Figure 3 - 2ème étage

Appel à candidatures – LE CARGO



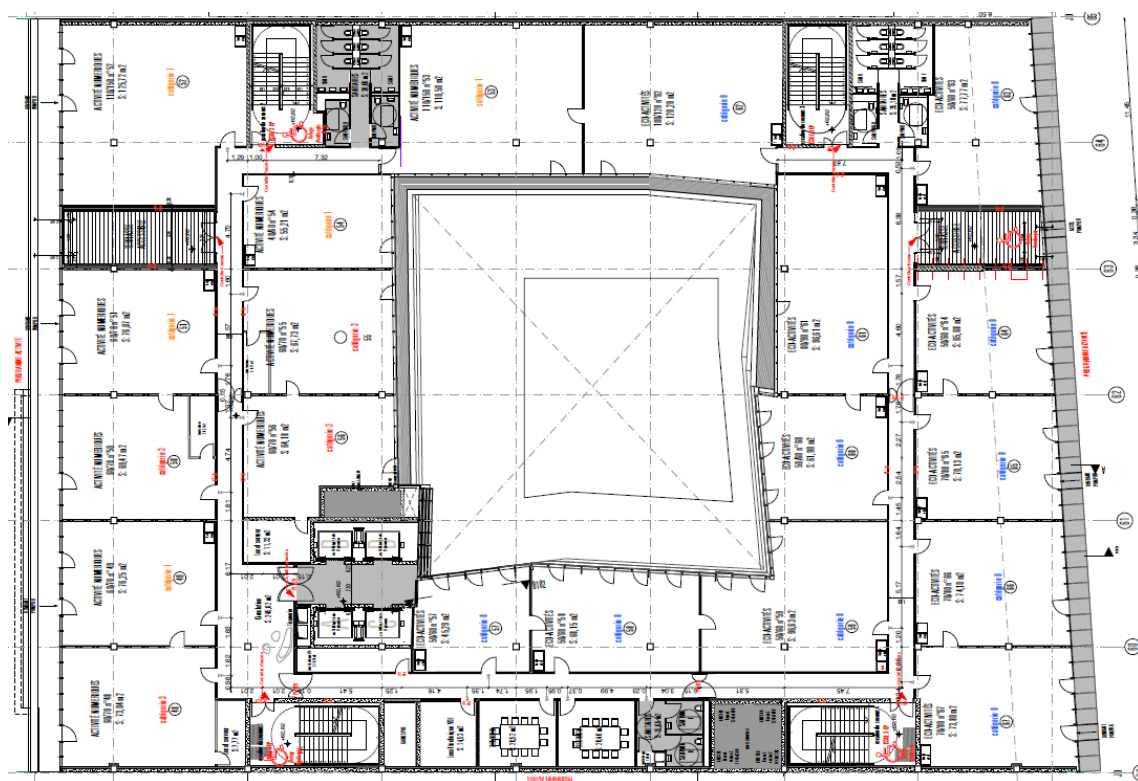
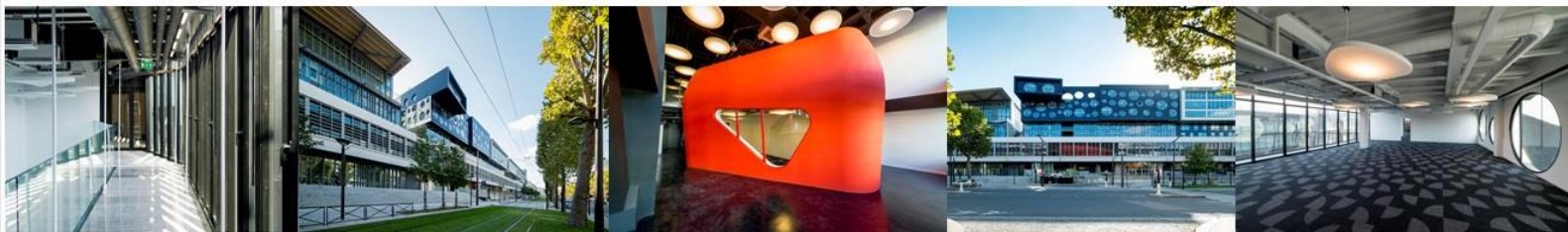


Figure 4 - 3ème étage

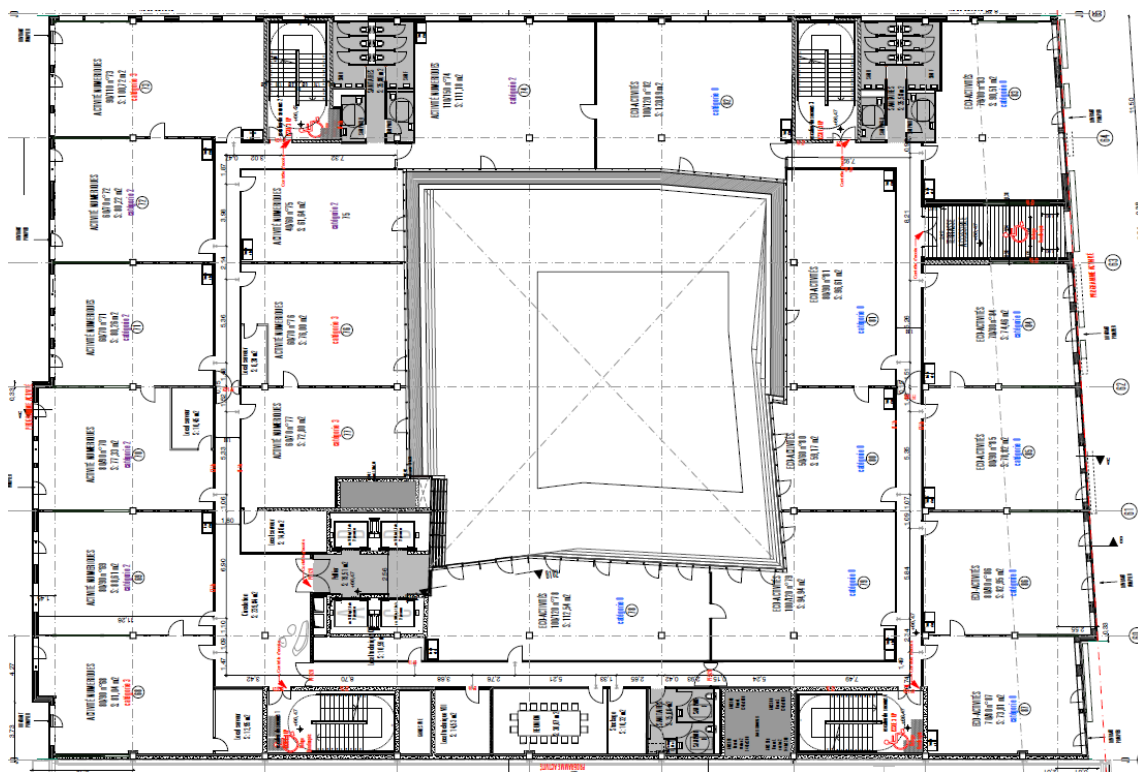


Figure 5 - 4ème étage

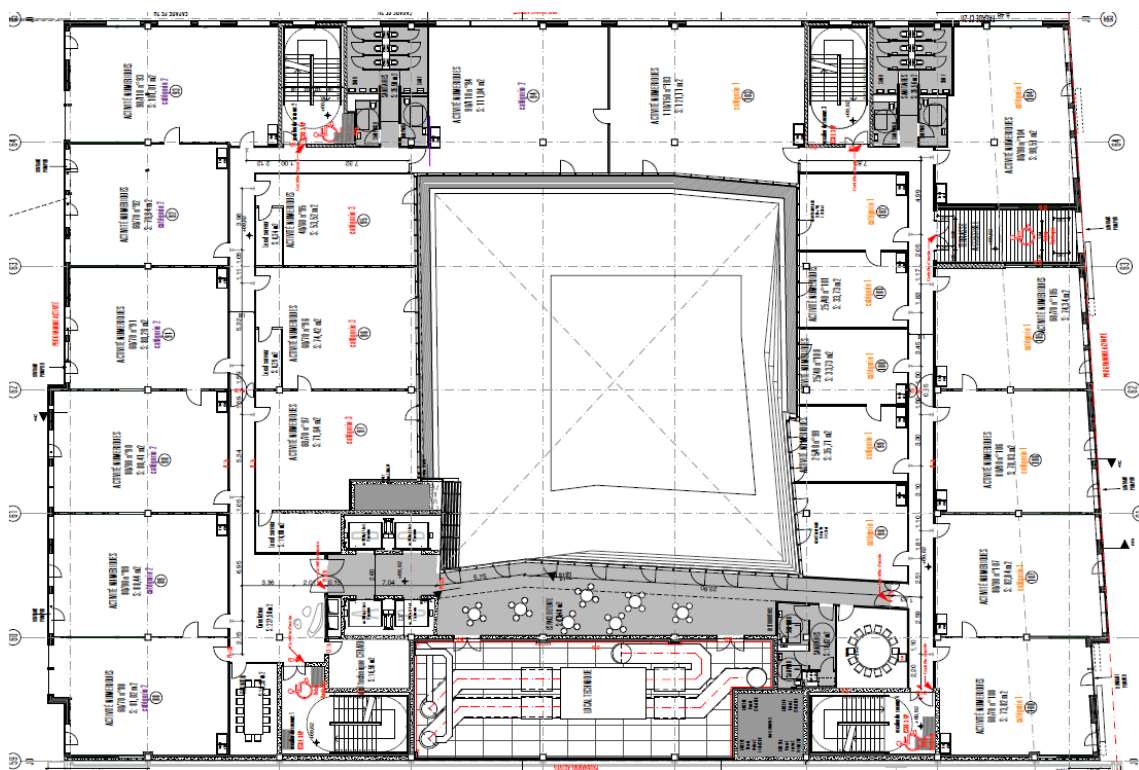
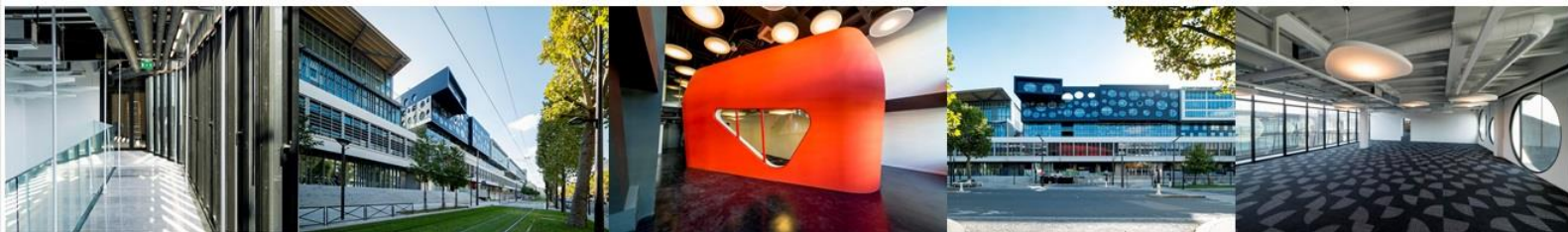


Figure 6 - 5ème étage

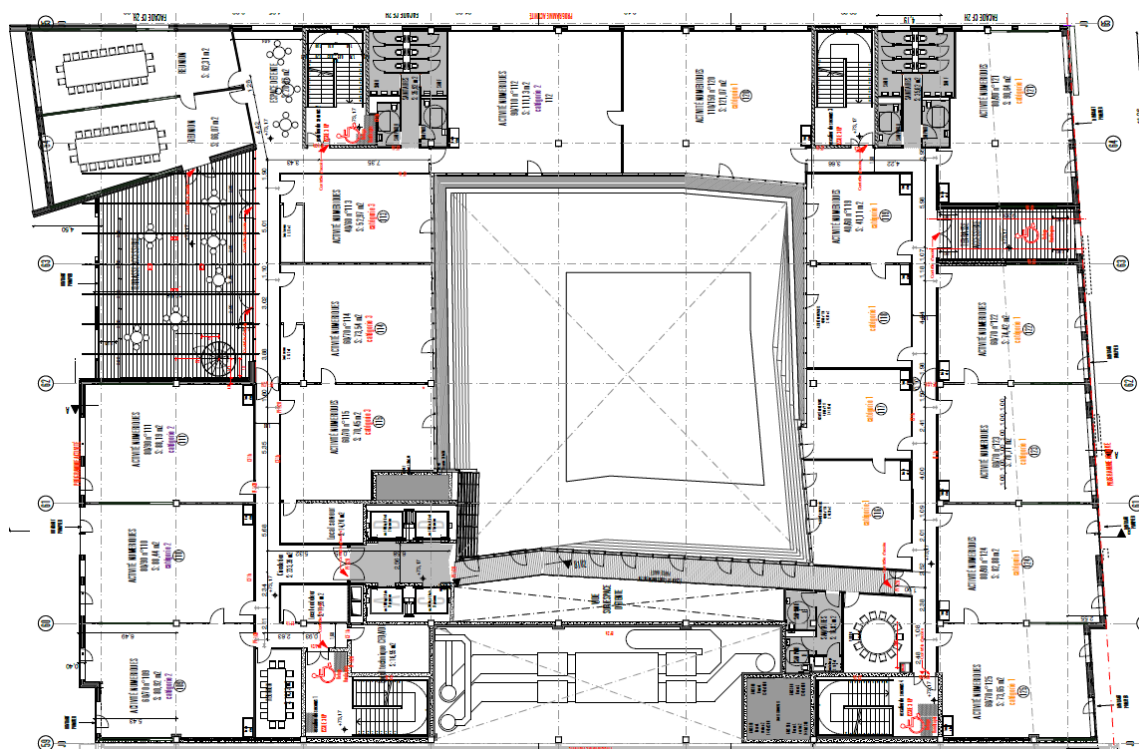


Figure 7 - 6ème étage