

**Consultation pour la désignation des futurs utilisateurs de la manufacture circulaire  
au sein de l'hôtel d'entreprises  
Berlier**



## Contexte

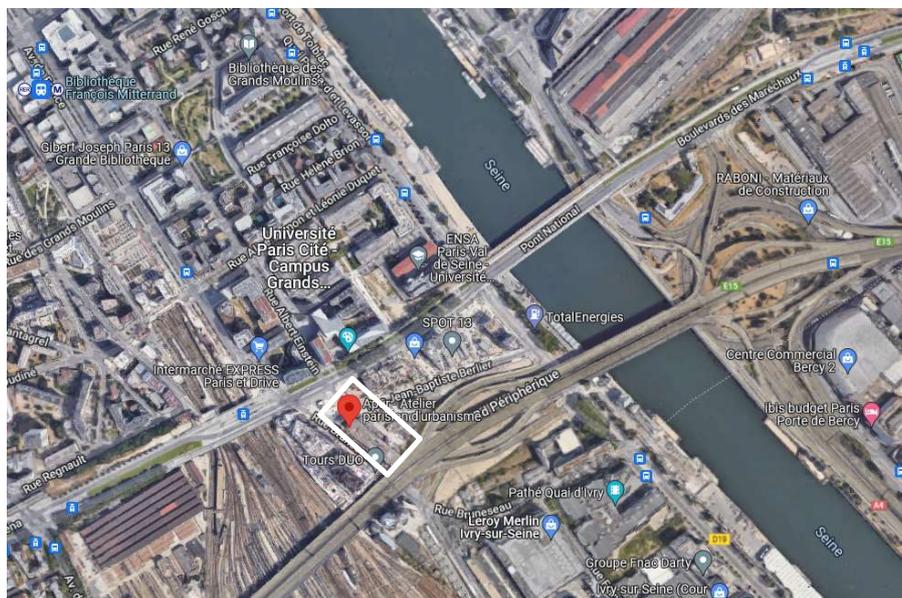
Construit en 1990 et récompensé par le prix de l'Équerre d'Argent, l'Hôtel Industriel Berlier, sis 15 rue Jean-Baptiste Berlier, dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, a marqué le début d'une décennie d'architecture française.

Préfiguration de la Bibliothèque nationale de France, ce bâtiment conçu par Dominique Perrault a tourné la page du courant d'architecture post-moderne des années 1990. Il fut le premier bâtiment à murs rideaux sans aucun édicule ni acrotère visible depuis la rue. Tout fut inventé et conçu sur-mesure pour créer un prisme de verre parfait.

Le projet de réhabilitation de l'Hôtel Berlier, dont la maîtrise d'œuvre a été confiée à Dominique Perrault qui en a suivi lui-même les travaux, a consisté à remettre aux normes ce bâtiment industriel iconique en améliorant ses performances en matière de confort et de consommation énergétique. Le projet a préservé la pureté du volume, l'intégrité de son enveloppe, ainsi que le rapport du bâtiment à son sol et à son environnement. L'Hôtel Berlier réhabilité dispose ainsi d'une surface de plancher de 16 000 m<sup>2</sup> sur 8 étages, de plusieurs niveaux de parking en sous-sol et de l'espace extérieur nécessaire aux livraisons.

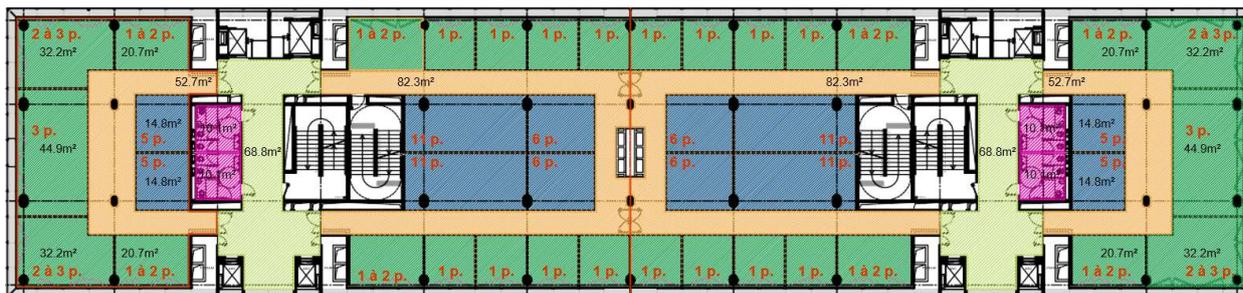
Dans le cadre d'un premier appel à projets lancé par la Ville de Paris à l'été 2022, la RIVP a proposé de consacrer un étage du bâtiment réhabilité à l'accueil d'entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS) travaillant dans la filière textile, linge et chaussures (TLC), pour y créer une véritable manufacture circulaire. L'ambition de la manufacture circulaire est ainsi d'accueillir diverses acteurs et activités, maillons de la chaîne de production textile : bureau d'étude textile, résidence de créateurs engagés, atelier de prototypage voire production de petites séries, chaîne de production de moyennes séries, activité de tri et préparation de matières premières secondaires (vêtements de seconde main, invendus, invendables) pour upcycling ou recyclage à valeur égale.

## Plan de situation :



## Organisation du programme :

La manufacture circulaire est située au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment. Celui-ci dispose d'une surface privative de 1 094 m<sup>2</sup>, divisible en deux lots de 324 m<sup>2</sup> au centre du bâtiment et deux lots de 233 m<sup>2</sup> en pignon de chaque côté des lots centraux. Les lots en pignon sont séparés des lots centraux par deux paliers symétriques de 89 m<sup>2</sup> chacun, disposant de toilettes, de deux ascenseurs, de deux monte-charges et d'une cage d'escaliers.



Plan du 2<sup>e</sup> étage de l'hôtel Berlier accueillant la manufacture circulaire

Les lots centraux sont déjà occupés par des structures de l'économie sociale et solidaire de la filiale TLC :

### Fashion Green Hub

L'association a pour ambition de développer une activité mode et textile innovante et durable sur le territoire français à travers un travail collectif entre entreprises, ainsi que des moyens mutualisés. Elle organise notamment des événements à la fois en digital et en présentiel autour de la mode circulaire et de l'innovation dans le secteur textile (*Fashion Tech Days* et *Fashion Green Days*) et coordonne des groupes de travail et recherche-action impliquant ses 300 membres, entreprises du secteur de la mode et du textile.

### Hawa au Féminin

L'association a pour ambition de favoriser l'emploi et la formation des femmes autour de l'économie circulaire et le réemploi des invendus vestimentaires. La marque Hawa Paris en 2021, est née au sein de l'atelier Berlier où sont confectionnés les vêtements de ses collections dans la plus haute tradition de la couture parisienne à partir des dons de tissus de grandes maisons de couture engagées à réduire le gaspillage de matière première.

Un des lots en pignon est occupé par trois structures :

**ESPERO**, une structure favorisant l'insertion de personnes éloignées de l'emploi autour d'un atelier 100 % upcycling et inclusion sociale dans le domaine textile.

**TREVO**, de la créatrice Madame Sakina M'Sa, qui favorise l'insertion et la formation de personnes en difficulté professionnelle.

**WHOLE**, société spécialisée dans l'utilisation de pièces de textile de seconde main et la réutilisation de chutes, par l'intermédiaire d'un atelier de tissage, d'impression, de maille et de teinture.

### **Objet de la consultation**

L'ambition de la manufacture circulaire de l'hôtel Berlier est d'accueillir diverses acteurs et activités, maillons de la chaîne de création et de production du secteur de la mode et du textile. Ce lieu sera une vitrine pour cette nouvelle mode durable, en lien et en complément de la Caserne, située dans le 10e arrondissement.

Le présent appel à candidatures a ainsi pour objet l'identification et le choix d'une ou plusieurs structures ou groupements de structures pour la prise à bail du lot en pignon. Les projets candidats devront être en accord avec le projet immobilier de la RIVP et les objectifs qu'elle partage avec la Ville de Paris et la Mairie du 13e pour la création d'une manufacture textile circulaire.

Les projets des candidats devront s'inscrire dans le champ de l'ESS et de l'économie circulaire. Diverses structures de l'ESS pourraient ainsi être accueillies à Berlier (liste non exhaustive) :

- Des structures d'insertion ou du travail adapté mobilisées dans la collecte et la revalorisation de textile, linge et chaussures, qui souhaiteraient diversifier les exutoires des matières qu'elles collectent, en développant ou approfondissant des activités de recyclage ou préparation au recyclage locale
- Des structures d'insertion, coopératives de production ou entreprises solidaires d'utilité sociale développant ou ayant développé des activités de production textile, souhaitant mobiliser leur capacité de production en faveur de l'upcycling d'invendus et de fripes, notamment ;
- Des associations de professionnels et des fablabs engagés pour une mode plus durable, promouvant des modes de production modernisés (conception numérique, impression et broderie textile assistées par ordinateur, découpe automatisée, etc.) et durables (intégration de matières premières secondaires dès la conception des pièces, modification des chaînes de production pour s'adapter à cet approvisionnement non standardisé, production de prototype, petite et moyenne série sur commande des clients finals pour éviter les stocks, etc.).

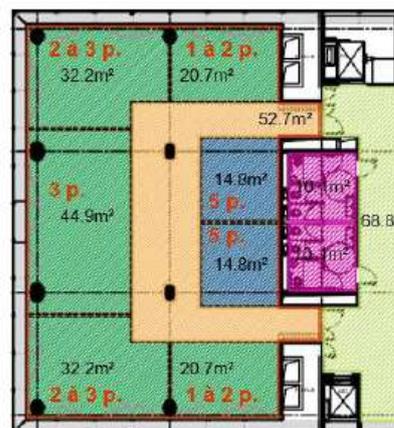
Une attention particulière sera portée sur la capacité du projet à s'intégrer à la manufacture circulaire dans son ensemble, et notamment à créer des synergies avec les structures présentes.

## Descriptif des locaux et loyers

Les projets des candidats devront s'intégrer dans le lot en pignon de l'étage. Le pignon mesure 233 m<sup>2</sup> de surface privative et donne sur un palier de 89 m<sup>2</sup> partagé avec un lot central (cf. plan ci-dessus). Des toilettes hommes et des toilettes femmes sont partagés sur le palier. Du point de vue de la sécurité incendie et de la ventilation, un pignon peut accueillir jusqu'à 23 personnes.

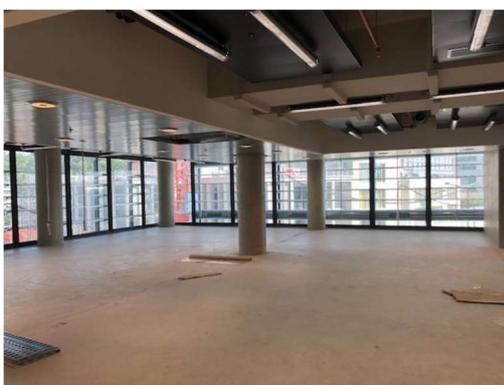
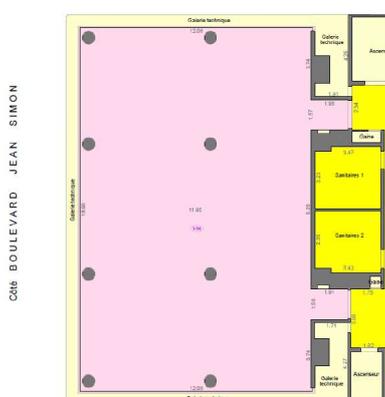
Le lot en pignon est mis à disposition au format « open space », sans aucune cloison (cf. photo ci-dessous). Des attentes de cloisons sont disponibles pour diviser le lot jusqu'à cinq pièces en périphérie (à destination de bureau, en vert) et deux pièces centrales (salles de réunion, en bleu).

Le plan ci-dessous présente la capacité de subdivision maximale de l'espace, ainsi que les capacités d'accueil de chaque pièce ainsi formée du point de vue de la ventilation. Le cas échéant, la pose des cloisons sera à la charge des preneurs.



N.B. : les lots en pignon ne disposent pas d'arrivée d'eau et d'évacuation des eaux usées. La création de telles arrivées et évacuations est faisable mais reste à la charge du preneur, après validation du dossier de travaux par la Direction du Développement et de la Gestion Immobilière pour les Entreprises (DDGIE) de la RIVP. De manière générale, l'ensemble des travaux des preneurs devront respecter le cahier des charges techniques joint en annexe du présent appel à candidatures et les dossiers de travaux devront être validés obligatoirement par le service technique de la DDGIE avant exécution.

Plan du local disponible :



Vue d'un palier



**Tarif du loyer annuel prévisionnel sur une superficie de 277,98 m<sup>2</sup> incluant la quote-part des parties communes (44,38 m<sup>2</sup>) soit une surface réelle de 233,60 m<sup>2</sup> :**

Le loyer minoré à hauteur de 55,63 €/m<sup>2</sup>/an (indexé annuellement sur l'indice ILAT) + 94,43 €/m<sup>2</sup>/an (montant de la provision pour charges) + 21,59 €/m<sup>2</sup>/an (montant de la provision pour taxes) (hors TVA)

Grâce au soutien de la Ville de Paris, le loyer présenté ci-dessus est un loyer minoré – le montant initial étant de 300 €/m<sup>2</sup>/an/ht.

L'estimation du **tarif des charges et des taxes** pour 2025 est le suivant :

LIBELLÉ DU POSTE	PRIX TAXE AU M <sup>2</sup>	PRIX CHARGES AU M <sup>2</sup>
Energie (Chauffage)		7,49
Climatisation		18,72
Ordures Ménagères Locaux Professionnels	4,66	
Taxe Foncière Locaux Professionnels	16,92	
Ascenseur		2,17
Entretien des Parties Communes		31,23
Entretien des Espaces Extérieurs		0,75
Sécurité		18,20
Gardien		1,75
Assurance		0,81
téléphone récupérable		0,21
Gros entretien récupérable		1,87
Eau des services généraux		2,25
Eclairage des parties communes		8,99
Energie (Chauffage)		7,49
<b>TOTAL</b>	<b>21,59</b>	<b>94,43</b>

- Toutes les charges de l'immeuble et les dépenses d'entretien relatives aux espaces communs seront à la charge exclusive du Preneur à l'exception des travaux visés aux dispositions de l'article 606 du code civil qui restent à la charge du Bailleur.
- La taxe Foncière, la taxe d'Ordures Ménagères, la redevance des déchets non ménagers, la taxe sur les locaux commerciaux et toutes autres taxes et impôts le cas échéant seront à la charge du Preneur.
- Bail civil.
- La cession du bail sera interdite.
- Assujettissement au régime de la TVA (20%).
- Paiement du loyer en trimestre d'avance.
- Versement d'un dépôt de garantie d'un terme, soit trois mois.
- Une garantie bancaire sera sollicitée.
- Indexation annuelle sur l'ILAT.

### **Critères d'éligibilité et de sélection**

Les projets candidats à l'appel à projets devront être portés par des structures de l'économie sociale et solidaire, telle que définie par les articles 1 et 2 de la loi 2014-856 du 31 juillet 2014, ou des groupements intégrant au moins une structure de ce type. Par ailleurs, les activités éligibles doivent avoir des débouchés à la vente sur un marché strictement local, au sens de l'alinéa 1 de l'article 107 du TFUE tel que précisé par la communication de la Commission Européenne n°2016/C 262/1 du 19 juillet 2016.

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

#### **Critère n°1 : l'impact environnemental, jugé à travers :**

- L'intégration des piliers de l'économie circulaire dans l'activité mise en œuvre par le preneur au sein du local : écoconception, achat durable, réemploi, réparation, upcycling/surcyclage, recyclage ;
- L'intégration de critères environnementaux dans le projet d'occupation et d'usage des locaux : intégration de matériaux de réemploi et/ou recyclé et/ou biosourcés dans les aménagements des preneurs, logistique décarbonée, etc.

#### **Critère n°2 : l'impact social, jugé à travers :**

- la capacité des candidats à mettre en place des parcours d'insertion et/ou de formation aux métiers de la filière TLC, notamment aux spécificités de la mode éthique, respectueuse de l'environnement et des personnes sur toutes la chaîne de valeur, en particulier pour les personnes éloignées de l'emploi. Pourront notamment être mis en avant les éléments suivants :
  - Agrément atelier chantier d'insertion (ACI) ou entreprise d'insertion délivré par la DRIEETS ;
  - Référencement/certification nécessaires aux organismes de formation.

- la création de conditions propices au recrutement local et à la mixité (égalité Femmes/Hommes, accueil de seniors, de jeunes, accueil de réfugié-e-s, de personnes RQTH, etc.).

**Critère n°3 : qualité du projet économique, jugé à travers :**

- la cohérence et la fiabilité de la programmation en accord avec le projet immobilier de la RIVP ;
- la compétence des porteurs de projet dans le secteur du textile, des chaussures et du linge de maison (TLC) et la capacité à préserver et transmettre les savoir-faire associés ;
- les retombées économiques directes et indirectes de l'implantation de la structure dans le quartier et à Paris ;
- le calendrier de mise en œuvre du projet.

**Critère n°4 : performance et fiabilité financière du projet, appréciées 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 Mairie du 13<sup>e</sup> et de la Ville de Paris.

**Modalités de dépôts**

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 par mail aux adresses suivantes [ddgie@rivp.fr](mailto:ddgie@rivp.fr) et [DAE-stes-btee-ecocirc@paris.fr](mailto:DAE-stes-btee-ecocirc@paris.fr)

Les dossiers seront traités au fil de l'eau, une commission de sélection se réunira pour examiner les candidatures reçues, jusqu'à attribution du local vacant de la manufacture circulaire.

À titre indicatif, le comité de sélection se réunira dès réception de dossiers de candidature.

Des visites du site seront organisées sur demande à l'adresse suivante : [ddgie@rivp.fr](mailto:ddgie@rivp.fr)

Les structures intéressées par la manufacture circulaire mais dans l'incapacité de prendre à bail la totalité d'un lot sont invitées à manifester leur intérêt aux adresses mail ci-dessus en présentant par mail leur besoin de surface, l'activité qu'elles y projettent, les aménagements afférents et leurs budgets prévisionnels sur 3 ans.

La RIVP tiendra à la disposition des candidats une synthèse de ces manifestations d'intérêt pour permettre aux structures de se réunir en groupement pour occuper un lot, le cas échéant.

Une rencontre pourra être organisée par la RIVP pour permettre aux structures d'échanger entre elles et avec les structures installées au sein de la manufactureBerlier.

## **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 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 ;
- Un compte de résultat et bilan prévisionnels.
- 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 ;
- Liasse fiscale complète des deux derniers exercices clos (bilan, compte de résultat) et prévisionnel d'exploitation ;
- Un compte de résultat et bilan prévisionnels.
- ;

- 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.

### **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 et 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 local, les équipements que le preneur prévoit d'installer, le projet d'aménagement du local respectant le cahier des charges preneurs joint à la présente consultation, etc.
- Motivation du candidat ;
- Nombre d'emplois sur le site (existant déplacé sur le site et à créer) dont salarié.e.s en insertion le cas échéant ;
- Impacts socio-environnementaux prévisionnels du projet (quantité de matières premières issues de la seconde main, engagements sociaux, public touché, etc.)

Éléments financiers ;

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