

Consultation pour la désignation des futurs preneurs des locaux d'activités

VITRY-SUR-SEINE





CONTEXTE DU PROJET

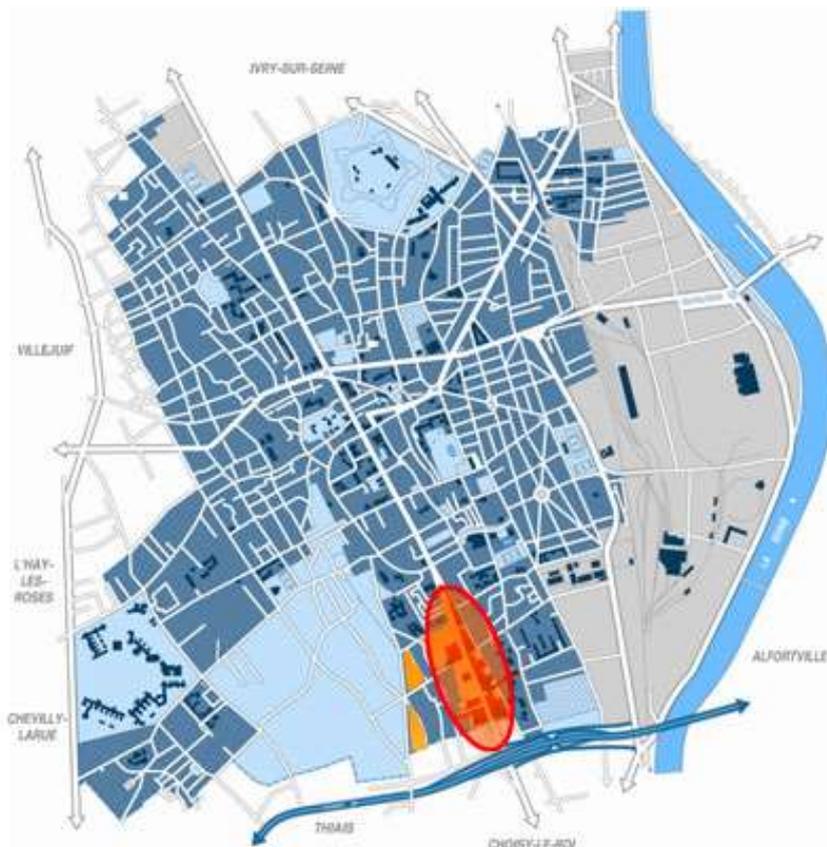
La RD5 est un axe majeur au sein de la commune : elle structure la ville du nord vers le sud, elle polarise de nombreux équipements essentiels dans la vie locale (Mairie, théâtre, médiathèque, cinéma, MAC/VAL, etc.) et constitue l'interface entre la ville de la Seine et celle du Plateau. L'axe RD5 recèle un potentiel de développement urbain particulièrement fort : le nombre d'opérations d'aménagement réalisées ou en cours sur la moitié nord de la ville, le long de cette avenue, en témoigne.

Le secteur sud de la RD5 constitue l'entrée-de-ville méridionale de Vitry-sur-Seine, au pied du coteau et à mi-chemin entre le Parc des Lilas et le quartier Balzac. Ce quartier présente un caractère stratégique dans la mesure où il permet d'achever la transformation de la RD5 en boulevard urbain, mais aussi de poursuivre la réalisation de l'Arc Sud de Vitry, qui a pour vocation d'unir et de relier la Seine à l'Est et la RD7 à l'Ouest. Ce secteur sud de la RD5 a vu et voit deux opérations de grandes ampleurs changeant l'accessibilité du quartier :

- L'arrivée du tramway en partie centrale de la RD5, sur l'emprise initialement prévue pour accueillir le prolongement du Transport en Commun en Site Propre Bus (TCSP – ligne 183) avec des travaux de préfiguration menés dans le cadre de la ZAC, livrés en avril 2021 ;
- L'arrivée du métro de la ligne 15, ainsi que le projet du NPNRU sur le quartier Cœur de Ville, qui reconfigureront profondément le cœur de Ville à horizon 2026.

En 2009, la Ville de Vitry-sur-Seine a décidé de réaménager le secteur de cette avenue et porté le projet de ZAC Rouget de Lisle.

Le périmètre de l'opération



Le périmètre de la ZAC s'étend sur près de 9,1 ha, soit 91.829 m² de surface totale, dont 12.199 m² de voirie communale et 14.090 m² de RD5 (sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental du Val-de-Marne).

Les objectifs de la ZAC

■ Un projet qui vise à valoriser l'axe RD 5 :

- requalification générale de la RD5 en intégrant le tramway qui part de la porte de Choisy jusqu'à Orly.
- intervention équilibrée sur les deux rives de la RD5 et un traitement efficace des friches urbaines ;
- création d'un nouveau front bâti urbain, ouvert et aéré le long de l'axe ;
- clarifier la structure urbaine tout en offrant un paysage ouvert sur le coteau et la vallée.
- Favoriser la création d'activités économiques et d'emplois

■ Un projet qui renforce les atouts du site, tout en diminuant ses contraintes :

- Les nouveaux bâtiments érigés le long de la RD5, qui même s'ils sont espacés de séquences végétales, concourent à la constitution d'un écran aux pollutions sonores liées à la circulation sur la RD5 et l'A86 ;
- le nouveau quartier s'insère dans la topographie du site : le dénivelé est géré par les bâtiments, et un aménagement « en terrasse » agrémenté d'espaces verts pour assurer la transition entre le bâti résidentiel (notamment celui du coteau et celui de la rue C. Coquelin) et les immeubles d'activités ;

- **Réaliser un projet de haute qualité architecturale :**

- L'implantation des constructions épouse le mouvement général du terrain. La qualité architecturale des bâtiments (forme et matériaux) et leur insertion paysagère fait l'objet d'une large attention. Les matériaux employés sont de nature à s'intégrer visuellement aux sites naturels voisins, notamment le Parc des Lilas.

- Un soin particulier est également accordé au traitement du lien entre les constructions nouvelles et les bâtiments existants : les volumes proposés des constructions à venir le long des rues parallèles à la RD5 permettent une insertion de qualité dans le tissu existant. Pour ce faire, une diminution progressive des hauteurs s'opère depuis les bâtiments longeant l'avenue Rouget de Lisle vers les petits collectifs des cœurs d'îlots.

- Une attention particulière est portée à l'art pour donner naissance à un véritable boulevard des arts sur la RD5, notamment par l'implantation d'œuvres emblématiques sur l'avenue Rouget de Lisle

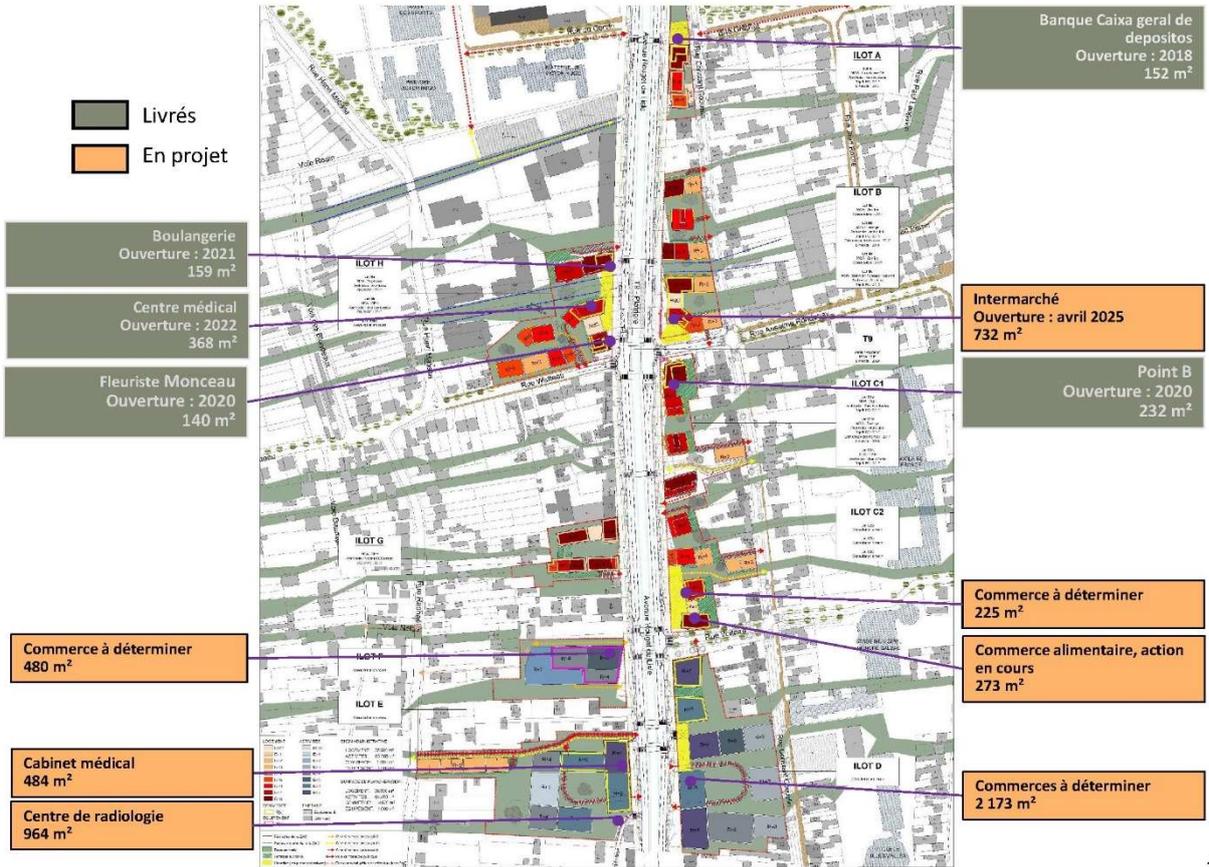
- **Un projet qui s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable :**

- Le projet facilite le désenclavement du quartier et développe des cheminements est-ouest essentiellement dédiés aux circulations douces, en accompagnement du prolongement de la rue Voltaire. Les places de stationnements sont situées en sous-sol, évitant ainsi l'encombrement des espaces extérieurs. Une attention approfondie est portée aux thèmes centraux du développement durable (gestion des déchets, gestion de l'eau, des énergies, etc.). En effet, le projet participe à l'extension du réseau de chauffage urbain et la création d'un réseau innovant de collecte pneumatique des déchets.

- Une démarche globale d'aménagement durable est mise en place, favorisant un traitement efficace des problématiques environnementales du site, à travers la mise en place d'indicateurs.

La programmation de la ZAC

- 61 000 m² SDP dédiés au logement soit 923 logements (dont 40% de logements sociaux) :
 - 500 logements en accession à la propriété
 - 362 logements sociaux
 - 61 logements intermédiaires ;
- 37 000 m² SDP dédiés aux activités économiques (Pôle commercial, activités tertiaires ou activités PMI- PME) ;
- Un Ehpad de 80 lits
- 6.300 m² SDP de commerces et services, dont 3 cabinets médicaux ;



OBJET DE LA CONSULTATION

Le projet de la ZAC Rouget de Lisle renforce considérablement l'attractivité d'une zone économique métropolitaine stratégique déjà existante et offre la possibilité de déployer une offre immobilière mixte renouvelée, répondant à toutes les typologies d'activité, en s'appuyant sur la force de son tissu industriel historique, et sur le réinvestissement des acteurs économiques présents.

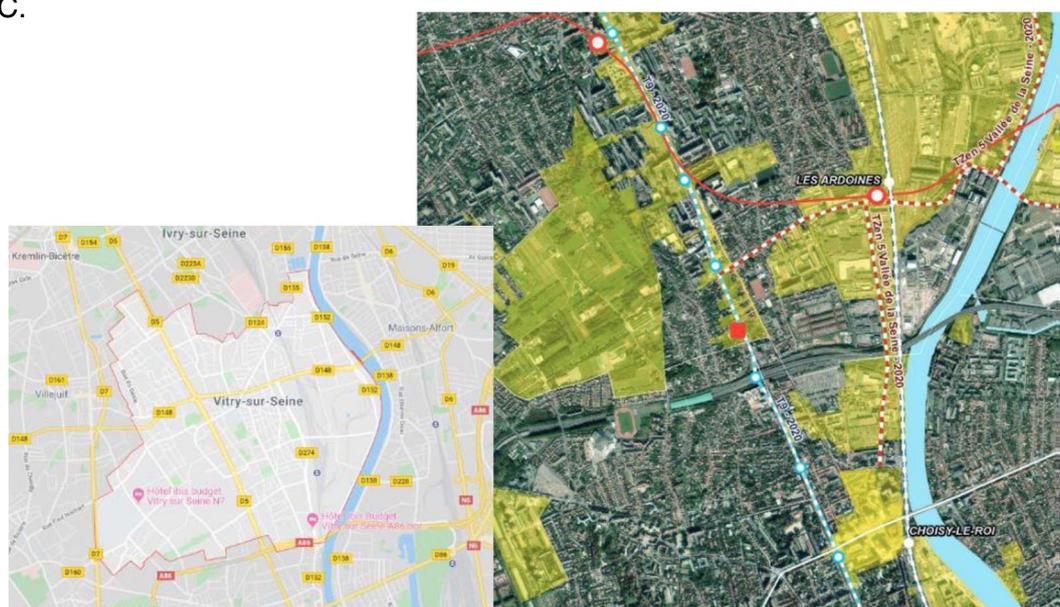
La présente consultation a pour objet **un appel à candidatures pour sélectionner des micros, petites et moyennes entreprises afin d'occuper les locaux d'activités déployés par la RIVP** au sein d'un ensemble immobilier de la ZAC Rouget de Lisle.

Les candidats devront être en accord avec le projet immobilier de la RIVP dont la programmation vise à **créer un lieu dédié à la ville productive et durable**, en cohérence avec la dynamique de la politique du développement économique impulsée par la Ville de Vitry et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, et avec le plan de merchandising des rez-de-chaussée de la ZAC (en cours de validation).

Pourront ainsi notamment être accueillis des start-ups, des activités artisanales ou de fabrication, des industries créatives et numériques, des activités du champ de l'économie sociale et circulaire et/ou toutes activités économiques à fort ancrage local, des professions libérales (hors cabinets médicaux).

Si aucune filière d'activités n'est spécifiquement ciblée, les acteurs insistent sur l'attention à porter à la non-génération de nuisances pour les riverains, compte-tenu de la forte imbrication entre ces locaux et les logements situés en étage.

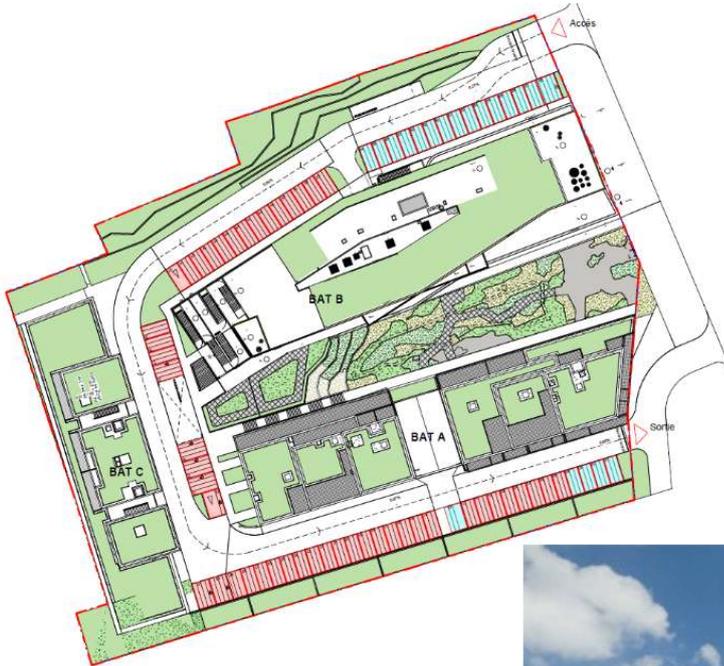
Desserte de la zone par l'A86 l'A86, le T9 (Porte de Choisy-Orly) et la L15 en 2026.
La station Watteau-Rondenay du T9 dessert la ZAC.



A COMMERCIALISER

18 locaux d'activités de 80 à 200m² en RDC ainsi que 18 emplacements de stationnement en option, sur un ensemble composé de 3 bâtiments :

- Le bâtiment A, comprend une maison de santé, 7 ateliers et des logements en étage : 2 grands ateliers d'environ 200 m² de plein pied et 5 ateliers d'environ 80 m² avec mezzanine.
- Le bâtiment B, comprend un EHPAD avec, en sous-sol, un parking indépendant.
- Le bâtiment C, comprend 11 ateliers et des logements en étage : 11 ateliers avec mezzanine d'environ 80 m².



Ces 18 locaux d'activités, situés en RDC des bâtiments A & C, avec un accès direct sur la voie intérieure.

Tous les locaux disposent d'un niveau mezzanine (sauf deux P1001 et P1002).

DESCRIPTIF DES LOCAUX

N° LOT	N° ESI				
		surface	wc	mezzanine	TOTAL
		m ²	m ²		m ²
1A	015295P1001	180,81	4,28	0	185,09
2A	015295P1002	237,21	3,24	0	240,45
3A	015295P1003	61,94	2,49	32,63	97,06
4A	015295P1004	52,28	3,61	27,93	83,82
5A	015295P1005	53,64	2,47	28,57	84,68
6A	015295P1006	55,73	2,99	29,65	88,37
7A	015295P1007	95,85	2,71	49,39	147,95
1C	015295P2001	57,26	2,4	30,34	90
2C	015295P2002	59,01	2,41	31,28	92,7
3C	015295P2003	46,05	2,4	24,82	73,27
4C	015295P2004	44,12	2,41	23,84	70,37
5C	015295P2005	44,07	2,4	23,73	70,2
6C	015295P2006	53,47	2,41	28,52	84,4
7C	015295P2007	44,25	2,41	23,79	70,45
8C	015295P2008	44,61	2,4	24,1	71,11
9C	015295P2009	46,42	2,45	25,02	73,89
10C	015295P2010	46,74	2,4	24,98	74,12
11C	015295P2011	59,37	2,41	31,49	93,27
			1 282,83		1 791,20

Les locaux d'activités seront livrés vides avec des murs en béton ou recouvert de peinture lessivable et fluides en attente, vitrines posées, planchers des mezzanines posés avec escalier d'accès et garde-corps.

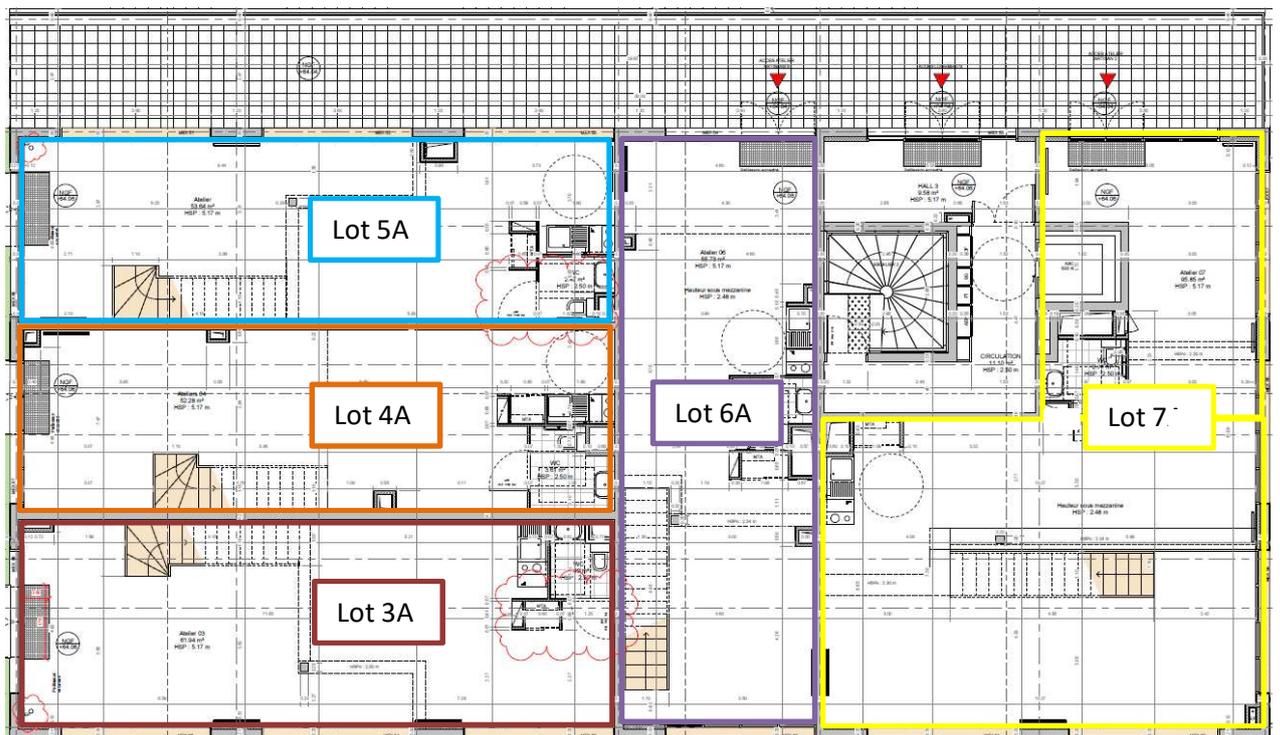
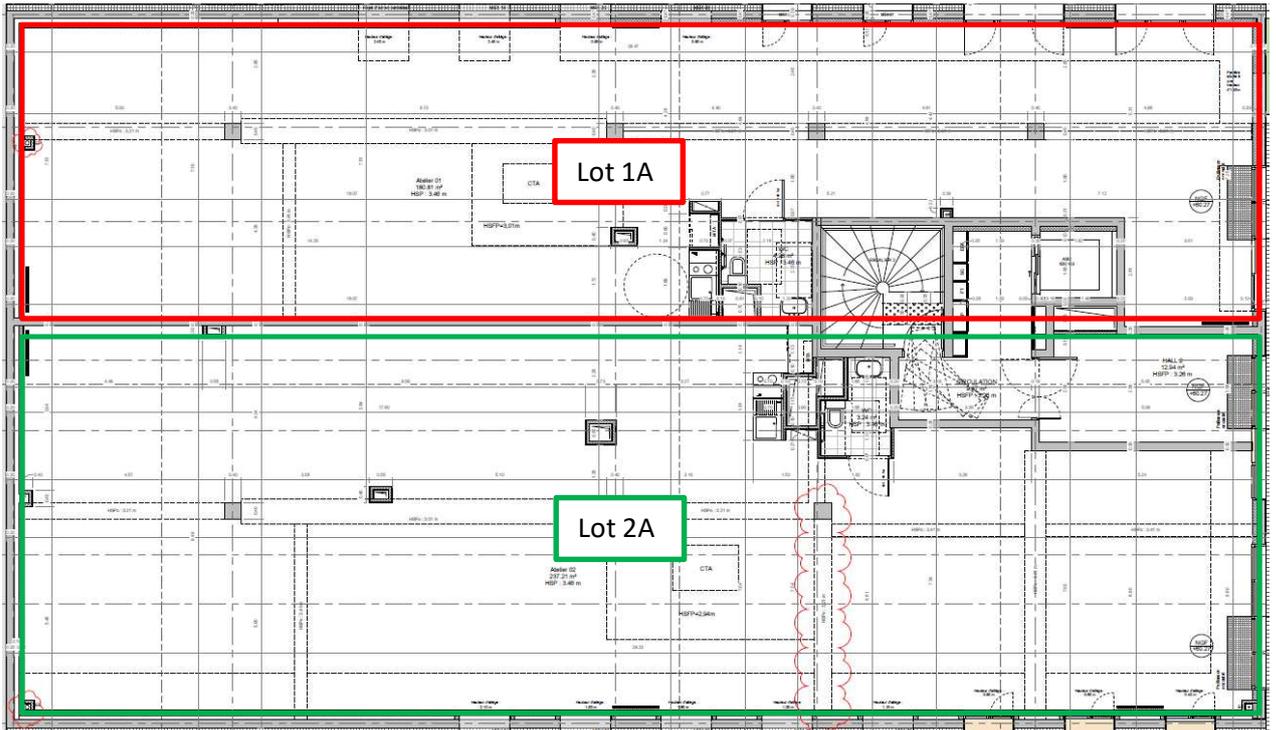
Le loyer hors charges est d'un montant de **160 €/ m²/ an**

La provision pour charges est d'un montant de **60 €/ m² /an**

Tarif du stationnement (option) **100 €/mois**

Les 18 locaux d'activités ne relèvent pas de la réglementation des établissements recevant du public et ni de la catégorie « immeuble de grande hauteur IGH ».

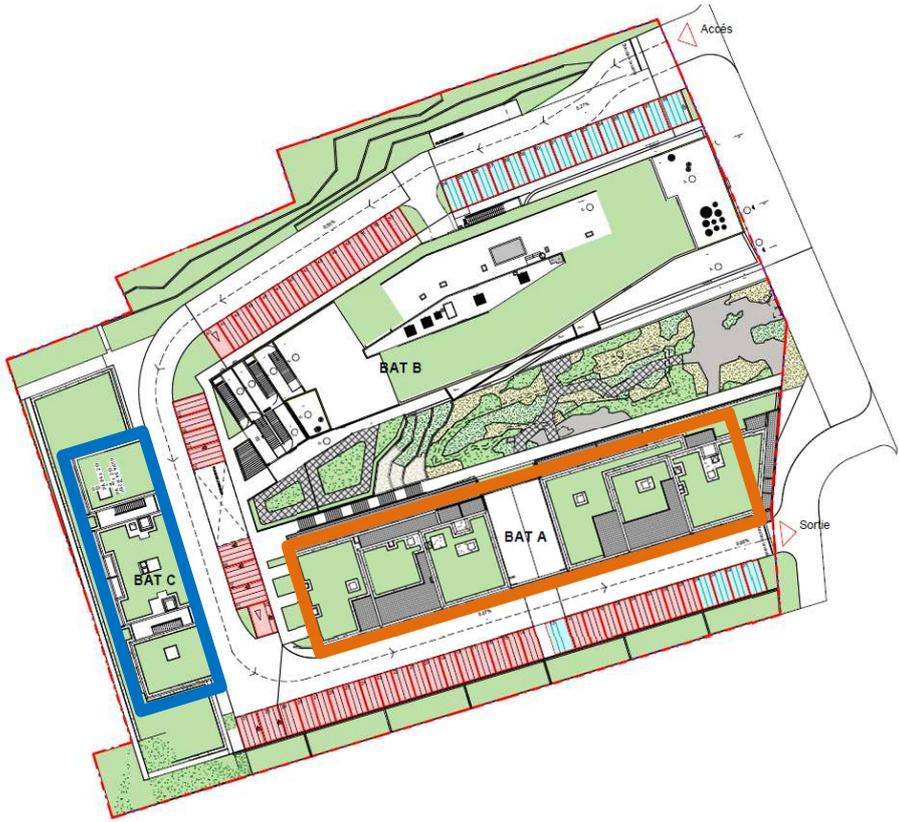
Bâtiment A



Bâtiment C



Bâtiment A
Bâtiment C



Prestation des locaux

AMENAGEMENTS DES LOCAUX D'ACTIVITES/ESPACES DE TRAVAIL

- **Escalier** : Escalier en bois

- **Hauteur des dalles** :
 - 5.2 mètres sans mezzanine
 - 2.2 mètres sur mezzanine

- **Poids des dalles** :
 - Rez-de-chaussée : 500kg/m²
 - Mezzanine : 350kg/m²

- **Sol** :
 - Sol des ateliers en PVC
 - Carrelage et nuances de gris ou de beige pour les sanitaires
 - Faïence et miroir au-dessus du lave-main des sanitaires
 - Cadre pour tapis-brosse et tapis-brosse dans chaque local artisan

- **Murs et plafonds** :
 - En peinture lessivables pour les sanitaires et au niveau de l'évier
 - En béton brut pour tout le reste de l'atelier

CONDUITS DE VENTILATION, CLIMATISATION ET CHAUFFAGE DES LOCAUX D'ACTIVITE

- **Ventilation** :
 - Ventilation double flux individuelle avec prise d'air en façade et rejet en toiture

- **Climatisation** :
 - Sans objet

- **Chauffage** :
 - Boitier de commande chauffage / eau chaude par réseau de chaleur chauffage urbain CVD avec radiateurs dans chaque atelier
 - Attente manchette pour pose de comptage chaleur si besoin

EQUIPEMENTS DES LOCAUX

- **Eau** :
 - Coin cuisine avec évier 1 bac et meuble sous évier 3 portes
 - Sanitaires
 - Attente avec manchette pour la pose d'un compteur individuel

- **Electricité :**

- 1 compteur Linky par atelier
- 1 prise cuisson coté évier
- Pour les 3 plus grands ateliers 36 ou 24 kVA en triphasé
- Pour les plus petits ateliers 12 kVA en monophasé
- Fourreau pour le passage de MONO en TRI (remplacement du câble d'alimentation)
 - o Pour tous les ateliers S<100m² en mesure conservatoire
- 2 prises de courant 2x16A+T tous les 2.7m
- Les luminaires :
 - o Dans les sanitaires : hublot
 - o Dans les ateliers : plafonniers
- Eclairage sanitaires : sur détecteur de présence, temporisation de 5 minutes
- Eclairage des kitchenettes : sur interrupteur localement
- Eclairage des ateliers : allumage depuis deux endroits par tranche de 50m² et par niveau (si mezzanine)
- Eclairage extérieur des entrées : sur détecteur de présence avec seuil de luminosité, temporisation de 5 minutes
- Eclairage de secours par blocs autonomes BAES
- Les services généraux seront communs avec les autres occupants du bâtiment (alimentation de la sous-station, éclairage des parties communes, etc)

- **Menuiseries et serrurerie :**

- Portes d'entrées donnant sur rue/extérieure vitrées avec une serrure 3 points classique (A2P**)
- Une sonnette en inox pour les portes d'accès aux ateliers
- Protections solaires par l'extérieur motorisées
- Un placard dédié avec porte battante deux vantaux pour tableau électrique (SCHNEIDER ELECTRIC) ou porte composée d'un vantail de largeur 60 cm.
- Un placard d'entrée ou autre de l'ordre de 80x60, toute hauteur, localisation selon plan. Equipement intérieur du placard : une part penderie, une part rangement avec un bloc de 3 étagères
- Escaliers des locaux artisans en bois avec main courante
Garde-corps des escaliers et des mezzanines en parement OSB avec ossature bois ou en lisses verticales en bois.
- Boite aux lettres simple face à encastrer dans la maçonnerie ou menuiserie, d'un modèle conforme à la NFD 27.404 et à l'arrêt du 29/06/79. Anti-vandalisme avec portillons individuel emboutis et bombés affleurant la façade et la façade collective à double vantail. Ensemble composé.
Localisation : pour tous les ateliers, en batterie dans les parties communes

- **Fibre optique :**

Adduction et distribution téléphonique et informatique distribuée depuis le local opérateur de l'immeuble (Bâtiment A) ou depuis la voirie (Bâtiment C)
– 2 fourreaux 42/45 en attente à côté du coffret électrique.

Reste à la charge du preneur :

- La demande de passage de la fibre auprès de l'opérateur de son choix
- La mise en place de la box et du coffret de brassage
- La distribution des prises RJ45 dans la goulotte mise en place dans le cadre du chantier

- **Sécurité :**

- Alarme incendie : à la charge du preneur en fonction de l'activité
- Intrusion : à la charge du preneur en fonction de l'activité

PARKING/ AIRES DE LIVRAISON

- Emplacements de stationnement numérotés, avec une voie de circulation en fer à cheval commune entre les 3 bâtiments.
- 2 aires de livraisons (à partager avec l'ensemble de l'AFUL (une en face du bâtiment C, vers l'EHPAD).
- 18 emplacements dédiés pour les artisans

L'accès à la voie de circulation privée se fera par une barrière, soumis au contrôle d'accès.
Aucun des ateliers n'aura besoin d'accéder aux ascenseurs.

CONDITIONS LOCATIVES

- **Bail commercial 3/6/9**, intégrant le local d'activité/espace de travail,
- **Clause intuiti personae** : le montant annuel du loyer induit un caractère intuiti personae de fixation du loyer au profit du preneur. En conséquence, les parties conviennent que toute cession du fonds artisanal ou de commerce, cession d'une partie des parts emportant un changement de gérant, fusion, apport partiel d'actifs, scission et transmissions universelles de patrimoine emporteront de plein droit l'application du loyer annuel de marché, majoré de l'indexation annuelle, déterminé par le bailleur uniquement et ce pour le temps restant à courir du bail.
- Toutes les charges de l'immeuble et les dépenses d'entretien relatives aux espaces communs de l'immeuble 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,
- Indexation annuelle sur ILAT ou ILC,
- 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,
- La cession du bail est interdite,
- Toute sous-location est interdite,
- Assujettissement au régime de la TVA,
- Paiement du **loyer en trimestre** d'avance,
- Versement d'un **dépôt de garantie** d'un terme de loyers soit trois mois,
- Une **caution bancaire** sera sollicitée.

CONSTITUTION DU DOSSIER

Documents administratifs

a) Pour une personne morale ou une société :

- 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,
- Plaquette commerciale,
- Garanties bancaires

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.
- Garanties bancaires / caution solidaire

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 / caution solidaire

d) Pour une personne en nom propre :

- Extrait INSEE (numéro SIRENE)
- Avis d'imposition,
- Les deux dernières quittances de loyer ou taxe foncière
- Carte nationale d'identité
- Garanties bancaires / caution solidaire

Dossier de présentation

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

-
- Une présentation des acteurs du projet et de ses partenaires,
- Un rapport de présentation du projet :
 - o Présentation précise du projet et de la future activité
 - o Description de l'organisation des différentes fonctions du projet au sein des locaux,
 - o Description du modèle d'organisation d'une journée et d'une semaine type (notamment afin d'évaluer les risques de nuisance pour le voisinage) : modèle des événements envisagés sur le site ; horaires d'ouverture du site, horaires des livraisons, ...
-
- Un descriptif de la nature et du nombre d'emplois créés et à créer,

Éléments financiers

- Compte de résultat et bilan prévisionnels,
- Mode de financement du projet,
- Prévisionnel d'exploitation sur 3 ans,
- Garanties bancaires

MODALITES DE DEPOT DES CANDIDATURES

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 offres sont à déposer :

- Par mail à ddgie@rivp.fr, avec pour objet « Offre pour consultation pour la désignation des futurs preneur des locaux de l'opération VITRY ZAC ROUGET DE LISLE »

Pour toutes demandes d'information générale : ddgie@rivp.fr ; à l'attention de Madame Laetitia CHARCELLAY

Visites du site

Des visites de site pourront être organisées : **pour y participer, une pré-inscription sera demandée sur l'adresse mail de Mme CHARCELLAY :** laetitia.charcellay@rivp.fr

Ces visites seront assurées en présence de Laetitia CHARCELLAY et/ou celle de la future manager du site Madame Alexandra VUONG.

MODALITES DE SELECTION DES LAUREATS

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

Critère n°1 : cohérence avec le projet d'aménagement Rouget de Lisle

- Apport du projet à la dynamique économique : réintroduction d'une activité économique ou productive en ville, création d'emplois,
- Capacité de contribution du projet à l'animation des socles actifs du quartier (co-visibilité avec les espaces publics notamment)
- Qualité de l'intégration à un environnement résidentiel (non-génération de nuisance pour les riverains).

Critère n°2 : qualité du projet économique

- Cohérence du business plan et la solidité du dossier financier
- Qualité de l'intégration du projet dans le bâtiment (utilisation de la hauteur sous plafond, usage envisagé de la mezzanine, ...) et dans le quartier ;
- Qualité et l'opportunité du type de structures / d'entreprises accueillies.

Critère n°3 : performance et fiabilité financière du projet

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