

APPEL À CANDIDATURES

OCCUPATION TEMPORAIRE PAR UN OPÉRATEUR D'URBANISME TRANSITOIRE

SITE : IVRY MARAT référence 015294

74 Rue Marat

94200 IVRY-SUR-SEINE

BUREAUX



Contact :

Stephanie Dubray – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Stephanie.dubray@rivp.fr

Téléphone : 06 60 68 07 94



OBJET DE LA CONSULTATION :

L'immeuble de bureaux situé 74 rue Marat à Ivry-sur-Seine est actuellement vacant. Afin d'éviter une vacance prolongée du site, le bailleur souhaite confier à un opérateur spécialisé dans l'occupation temporaire et l'urbanisme transitoire la gestion, l'animation et la valorisation de l'immeuble pour une durée limitée.

Le présent appel à candidatures a pour objet de sélectionner un opérateur unique qui prendra l'ensemble de l'immeuble à sa charge, y développera un projet d'occupation temporaire (bureaux partagés, ateliers, activités associatives, culturelles ou économiques compatibles avec la destination des locaux) et en assurera la sous-occupation, la gestion quotidienne et la sécurisation.

Les objectifs poursuivis par le bailleur sont les suivants :

- Éviter la vacance prolongée du site et les risques associés (dégradations, intrusions, squat, sinistres) ;
- Maintenir l'immeuble en bon état d'entretien et de fonctionnement ;
- Générer des recettes couvrant à minima les charges de l'immeuble ;
- Contribuer à l'animation et à l'attractivité du quartier ;
- Préserver la capacité du bailleur à récupérer les locaux à brève échéance en vue d'une relocation pérenne.

L'occupation est par nature précaire et temporaire : elle prendra fin dès que le bailleur aura conclu un bail commercial avec un preneur ferme, moyennant le préavis prévu aux conditions ci-après.

ACCES/TRANSPORTS :

Métro 7 « Mairie d'Ivry » 10 minutes à pied
RER C « Ivry sur Seine » 15 minutes à pied

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT :

4 lots répartis sur 4 niveaux, divisibles, à usage de bureaux pour une surface de plancher totale de 420 m² (384m² de surface utile).

Avec des espaces extérieurs privatifs par lot : Terrasse ou Loggia

Parking/stationnement : non

Ascenseur : non

Les lots sont classés selon le code du travail mais non ERP

Local vélos

L'immeuble est sécurisé avec contrôle d'accès au site par un système de visiophone sur la porte d'accès au hall.

Accès 24/24,

PMR

Cuisine commune au RDC

Local entretien avec arrivée EF/EC et vidoir

Local ordures ménagères avec siphon de sol

Type de chauffage : chauffage électrique avec commande à distance possible

Surcharge d'exploitation au sol : 250 kg/m²

Compteur électrique commun pour l'ensemble du bâtiment avec armoire divisionnaire par plateau

Contact :

Stephanie Dubray – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Stephanie.dubray@rivp.fr

Téléphone : 06 60 68 07 94



Compteur eau commun pour l'ensemble du bâtiment
CTA collective avec caisson en toiture terrasse
Toiture végétalisée mais inaccessible
Absence de caves ou de réserves extérieures aux lots privés.
Copropriété : NON

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES LOTS DISPONIBLES

Les plateaux du R+1 au R+3, peuvent être séparés par des cloisons légères et des portes verrouillables. Les sanitaires, présents à chaque niveau seront communs au niveau central en face des escaliers.

- ❖ Hauteur sous dalle de (hors équipements CVP, réseaux) :
 - RDC à R+2 : 2,61 m
 - R+3 : 3.76 m et 2.61 m
- ❖ Finition :
 - Murs, plafonds : peinture satinée sur les murs et plafonds en bois vernis
 - Sols : parquet bois
 - Eclairage par suspensions linéaire led
- ❖ Equipements :
 - Chauffage par convecteur électrique
 - Renouvellement d'air par centrale de traitement d'air (CTA) collective, et soufflage/reprise dans les plateaux (VMC);
 - Occultations avec stores intérieurs
 - Fibre internet avec PTO dans les lots.
 - Volets coulissants

LOYER :

Le loyer sera proposé librement par le candidat dans son offre (en €/m²/an HT HC), au regard de son modèle économique et de la programmation envisagée.

Son montant et ses modalités constitueront l'un des critères d'analyse des candidatures.

CHARGES :

Occupant unique : 33 € / m² / an HT

Elles comprennent :

- La taxe de balayage
- La taxe ordures ménagères locaux professionnels
- La taxe foncière
- La taxe Bureaux
- Assurance

Contact :

Stephanie Dubray – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Stephanie.dubray@rivp.fr

Téléphone : 06 60 68 07 94

Conditions Financières et Juridiques

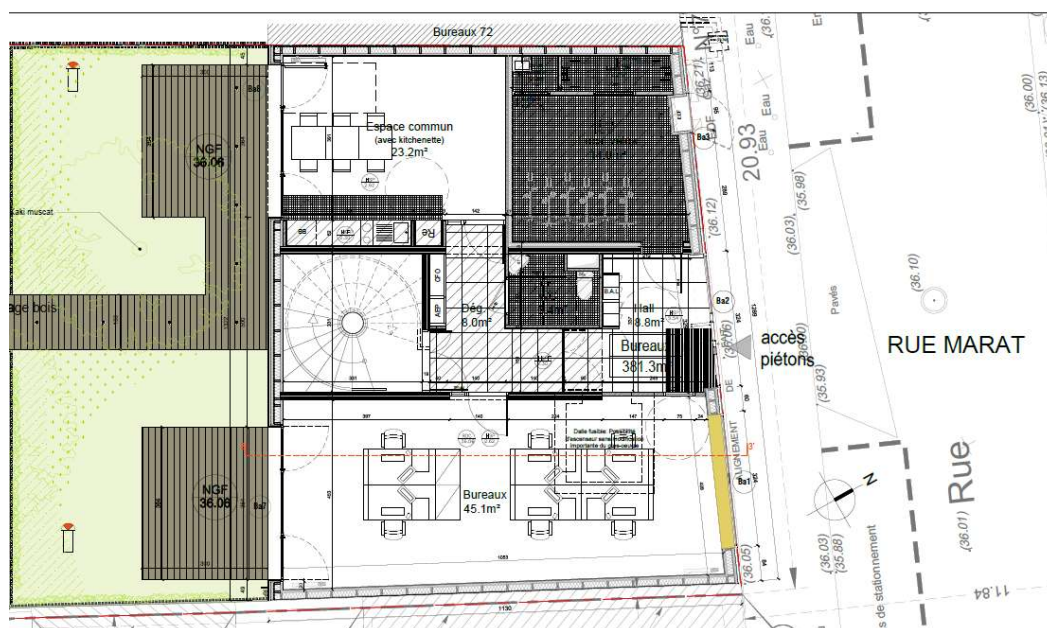
- Bail civil
- L'occupation ne confère aucun droit au maintien dans les lieux, aucune propriété commerciale ni aucun droit au renouvellement, tant pour l'opérateur que pour les occupants finaux
- Durée 1 an renouvelable
- Résiliation anticipée possible à tout moment avec préavis d'un mois
- Indexation annuelle sur l'ILAT
- Assujettissement au régime de la TVA
- Dépôt de garantie de 3 mois de loyer HT /HC
- Paiement du loyer par mois et d'avance

Surfaces disponibles :

n° lot	Etage	Surface utile (m²)	LOYER PROPOSÉ PAR LE CANDIDAT HT HC (€/m²/an – à compléter par le candidat)
015294P0001	0	102,4	
015294P1001	1	93	
015294P2001	2	95,3	
015294P3001	3	94	

Plans :

RDC :



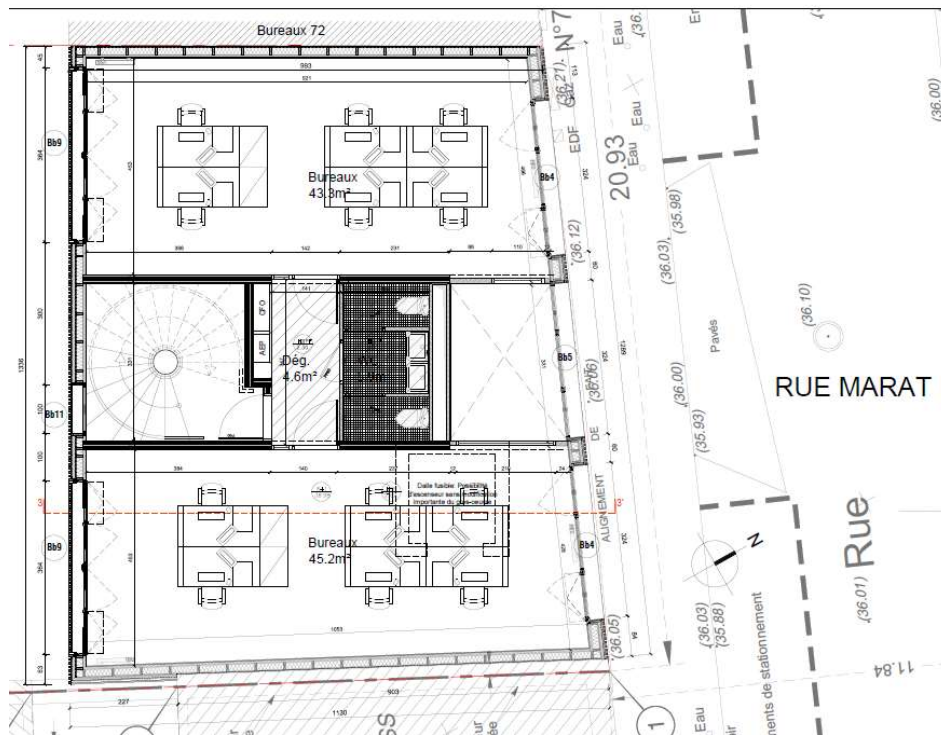
Contact :

Stephanie Dubray – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

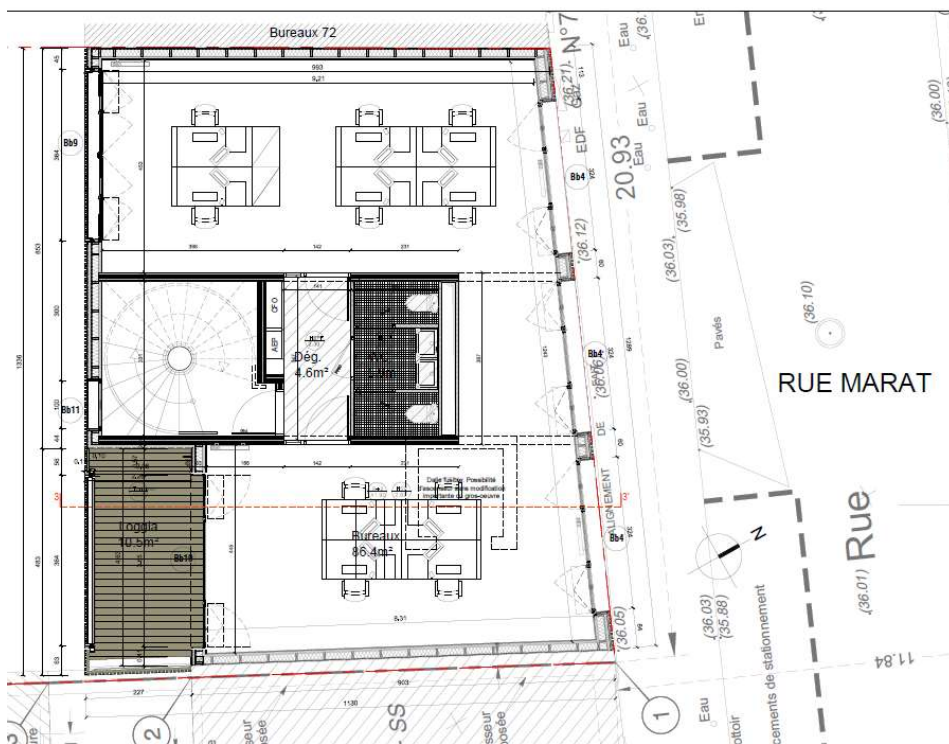
Mail : Stephanie.dubray@rivp.fr

Téléphone : 06 60 68 07 94

R+ 1



R+2



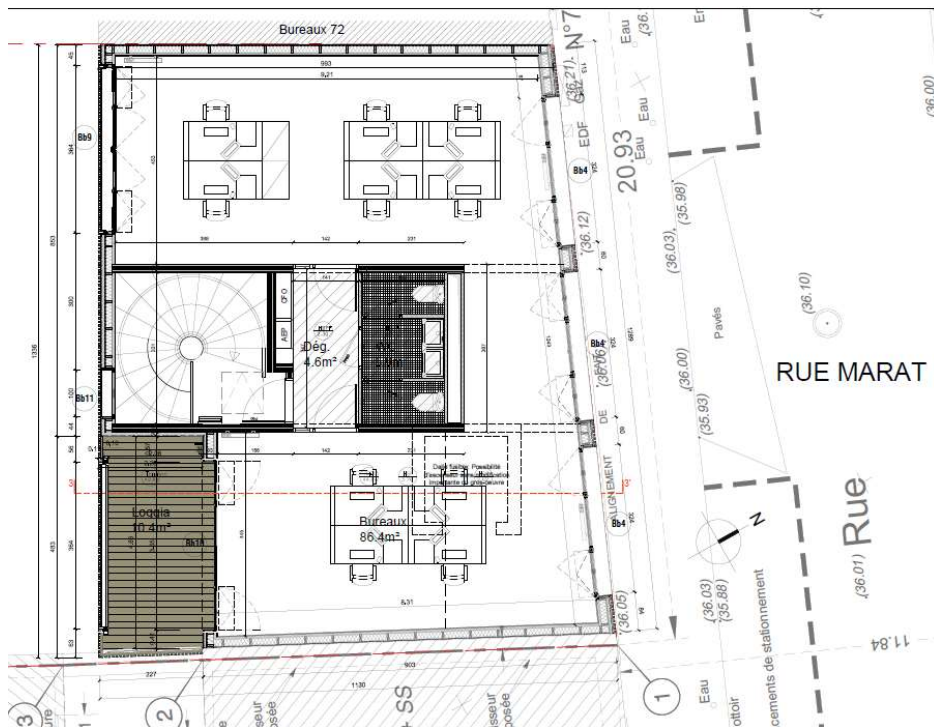
Contact :

Stephanie Dubray – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Stephanie.dubray@rivp.fr

Téléphone : 06 60 68 07 94

R+3



Missions et engagements de l'opérateur

Chaque candidat :

- Présentera son projet et fournira notamment une description de la thématique et des activités projetées par leurs sous locataires. Une visite de présentation sera programmée courant septembre
- Devra respecter scrupuleusement la destination de l'immeuble, et maintenir les locaux dans l'état d'origine.
- Les dossiers des sous-locataires et les montant du loyer ou redevance appliqués devront être soumis à l'acceptation du bailleur en amont de la signature de la convention de sous location. Le non-respect de cette clause entrainera la résiliation de droit de la convention

Contact :

Stephanie Dubray – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Stephanie.dubray@rivp.fr

Téléphone : 06 60 68 07 94

- Chaque convention de sous location devra prévoir une clause visant à maintenir le droit de jouissance et de passage du propriétaire notamment pour des sondages, visites techniques, visites d'architectes...
- Aucune signature directe entre RIVP et les occupants finaux, l'opérateur retenu sera le seul signataire et responsable de l'occupation.
- Construera une programmation adaptée
- Définira les modalités financières
- Formalisera les échéances du projet
- Supervisera l'aménagement de la surface qui sera soumise à la validation du responsable technique du bailleur.
- Sélectionnera les porteurs de projet
- Coordonnera le démarrage de l'opération
- Assurera la gestion quotidienne de la surface
- Communiquera auprès des riverains
- Mesurera et suivra l'impact social pour transmission trimestrielle au bailleur

COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE :

Le dossier de candidature comprendra a minima les pièces suivantes :

- Présentation de l'opérateur : statut juridique, extrait K-bis ou récépissé de déclaration, organisation, moyens humains et gouvernance ;
- Références de projets d'occupation temporaire comparables (localisation, surfaces, durées, résultats obtenus, coordonnées des propriétaires) ;
- Note de projet : thématique retenue, programmation envisagée, typologie des occupants finaux pressentis et adéquation avec le site et son environnement ;
- Modèle économique : budget prévisionnel de l'opération, montant de lu loyer proposé au bailleur, grille des loyers/redevances appliqués aux occupants finaux ;
- Organisation de la gestion du site : présence sur place, entretien courant, sécurisation, gestion des accès et modalités d'assurance ;
- Calendrier prévisionnel de déploiement (aménagement, commercialisation auprès des occupants finaux, ouverture du site) ;
- Attestations d'assurance et attestations de régularité fiscale et sociale.

Contact :

Stephanie Dubray – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Stephanie.dubray@rivp.fr

Téléphone : 06 60 68 07 94

CRITÈRES DE SÉLECTION DES CANDIDATURES :

Les candidatures seront analysées au regard des critères suivants :

- Qualité, crédibilité et faisabilité du projet d'occupation proposé et son adéquation avec le site ;
- Niveau de loyer proposé et solidité du modèle économique ;
- Références et expérience de l'opérateur en matière d'occupation temporaire ;
- Capacité de gestion, d'entretien et de sécurisation du site ;
- Réactivité de mise en œuvre et capacité à libérer les lieux au terme convenu.

Le bailleur se réserve la faculté de négocier avec un ou plusieurs candidats, de ne pas donner suite à la présente consultation ou de la déclarer sans suite, sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnité.

CALENDRIER ET MODALITÉS DE REMISE DES CANDIDATURES :

- Visites du site : sur rendez-vous auprès du contact indiqué ci-dessous ;
- Réunion de présentation des projets par les candidats : courant septembre ;
- Date limite de remise des dossiers : **30 septembre à 18h00**;
- Les dossiers seront adressés par courriel à : stephanie.dubray@rivp.fr copie ddgie@rivp.fr (objet : « Candidature – Occupation temporaire Ivry Marat »).

Tout renseignement complémentaire pourra être obtenu auprès du service de gestion immobilière :
Tél. : 01 82 41 34 44 – Courriel : ddgie@rivp.fr

Contact :

Stephanie Dubray – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Stephanie.dubray@rivp.fr

Téléphone : 06 60 68 07 94