



ARC
INNOVATION
GRAND PARIS

RIVP



Consultation pour la désignation du futur
utilisateur du bâtiment à construire

Lot E Porte de Vincennes



mairie
paris **20**



CONTEXTE

Le lot E, situé rue Albert Willemetz Paris 20^e, sur lequel sera construit le futur bâtiment fait partie intégrante du projet de la ZAC de la Porte de Vincennes porté par la Ville de Paris en tant que Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU).

L'objectif de ce réaménagement est de conforter les atouts de cette porte parisienne, axe historique d'entrée dans Paris. Déjà riche en patrimoine bâti et en espaces verts, la Ville de Paris souhaite dynamiser ce secteur tout en offrant une meilleure liaison entre les communes riveraines de Saint-Mandé et Vincennes.

Pour information, une école de design et d'architecture d'intérieur, l'Ecole bleue, s'installera sur le site en face du lot E (lot F), rue Bernard Lecache côté 12^{ème} arrondissement, en septembre 2022.

Plan de situation :



Objectifs de l'opération d'aménagement :

- Améliorer le cadre de vie des habitants
- Réorganiser l'interface pour rétablir des continuités urbaines
- Développer une mixité urbaine
- Réduire la place de l'automobile et développer l'offre de transports collectifs en coordination avec le projet du tramway
- Conforter la dimension métropolitaine du site
- Intégrer le territoire de projet dans une réflexion de développement durable



Le lot E, parcelle du futur bâtiment, est situé entre une bretelle d'accès du périphérique bordée par un immeuble de logements RIVP de 12 étages.

La future parcelle est actuellement principalement occupée par un parc de stationnements publics extérieurs.

Le programme, qui sera porté par la RIVP, prévoit la construction d'un immeuble dédié à un lieu mixte pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales et / ou à un pôle d'enseignement ou de formation, en lien avec les thématiques développées par l'Arc de l'Innovation.

Organisation du programme :

Le bâtiment projeté s'organisera sur 2 niveaux principaux (RDC, R+1) et une mezzanine, offrant une surface de plancher totale d'environ 3 400m².

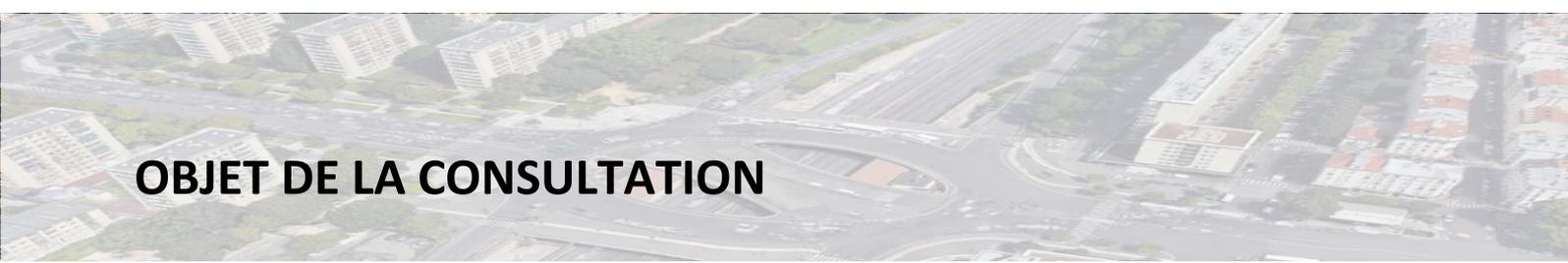
Un niveau de sous-sol est prévu pour environ 50 emplacements de stationnements. Ces places seront proposées notamment aux locataires RIVP de l'immeuble voisin.

Le programme détaillé du bâtiment n'est pas encore défini. La divisibilité sera flexible et adaptée à l'utilisateur retenu, qui aura la possibilité de travailler avec la RIVP, à l'issue du processus de sélection, au cahier des charges de programmation et de conception du bâtiment.

Une coupe indicative issue d'une première étude de faisabilité est annexée à ce document (Annexe n°1).

Calendrier prévisionnel de l'opération :

- **Juillet 2019** : Lancement du concours d'architectes
- **Janvier 2019** : Choix du futur preneur/locataire
- **1er trimestre 2020** : Désignation du lauréat du concours d'architectes
- **Fin 2020** : Dépôt du permis de construire
- **Mi-2021**: Lancement des travaux
- **Début 2023** : Livraison prévisionnelle



OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation vise à sélectionner un utilisateur, pour prise à bail du futur bâtiment d'environ 3 400 m² SDP. Quelques places de stationnement pourront également être proposées à la location.

Les projets des candidats devront être en accord avec le projet immobilier de la RIVP dont la programmation vise à créer un lieu mixte dédié à l'accueil d'activités industrielles et artisanales et/ ou à un pôle d'enseignement ou de formation.

Le futur bâtiment étant situé dans le périmètre de l'Arc de l'innovation, le projet devra également s'engager à contribuer à l'emploi et à l'insertion mais aussi à favoriser les liens avec les partenaires et associations locales à travers sa capacité à s'ouvrir au grand public.



DESCRIPTIF DES LOCAUX

Surfaces de plancher : environ 3400 m²

Le bâtiment comportera également un niveau de sous-sol à usage de stationnement.

Les locaux sont prévus livrés sans aménagement mobilier. Les caractéristiques précises du bâtiment dépendront du candidat retenu.

Loyer annuel en principal : 300 € HT et HC/an/m² valeur T2 2019

- Toutes les charges 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 reste à la charge du Bailleur
- Taxe Foncière, Taxe d'Ordures Ménagères et non Ménagères et redevance des déchets non ménagers, la taxe sur les bureaux, la taxe sur les locaux commerciaux et toutes autres taxes et impôts le cas échéant seront à la charge du Preneur.
- Bail commercial 3/6/9 ans avec une indexation annuelle sur l'ILAT.
- Assujettissement au régime de la TVA.
- Paiement du loyer en trimestre d'avance.
- Versement d'un dépôt de garantie de 3 mois de loyers en principal.
- Une garantie bancaire sera sollicitée le cas échéant

CRITERES DE SELECTION

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

Critère n°1 : qualité du projet jugé à travers :

- la cohérence et la fiabilité de la programmation en accord avec le projet immobilier de la RIVP
- la qualité de l'intégration du projet dans le quartier
- le calendrier de mise en œuvre du projet

Critère n°2 : caractère innovant et écoresponsable du projet à travers :

- la capacité à intégrer les notions de développement durable et de résilience dans le projet d'occupation et d'usage des locaux (économie d'énergie, gestion des déchets, mutualisation d'équipements, ...)

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 à travers :

- les retombées économiques directes et indirectes de l'implantation de la structure dans le quartier
- 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 et de services ouverts à tous, en lien avec les acteurs et les équipements du quartier et de Paris

Critère n°4 : performance et fiabilité financières 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, des cabinets de l'adjoint à la maire chargé de l'urbanisme, de l'architecture, des grands projets, du développement économique et de l'attractivité, de l'adjointe à la maire chargée de l'enseignement supérieur, de la vie étudiante et de la recherche, de la Mairie du 20^{ème} arrondissement, de la SEMAPA, de la Direction de l'Urbanisme et de la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi de la Ville de Paris.

La commission choisira le projet retenu courant novembre 2019.

La commission se réservera la possibilité d'auditionner les candidats.

La décision sera notifiée par la RIVP par mail et par courrier au porteur retenu.

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
- 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

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, descriptif du modèle d'organisation d'une journée et d'une semaine type, modèle des événements envisagés sur le site ; horaires d'ouverture du site...
 - Motivation du candidat
 - Nombre d'emplois créés et à créer
 - Descriptif de l'ouverture du projet sur le quartier, lien avec les acteurs et les équipements du quartier et des parisiens
 - Le nombre d'emplois exercés

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.



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 **au plus tard le 30 octobre 2019**, sous pli cacheté à l'adresse ci-dessous (le cachet de la poste faisant foi) soit par mail à ddgie@rivp.fr (l'accusé réception automatique faisant foi).

RIVP

DDGIE – Siège

A l'attention de Stéphanie Corson

13 Avenue de la Porte d'Italie

75621 Paris Cedex 13

Centralisation par la RIVP

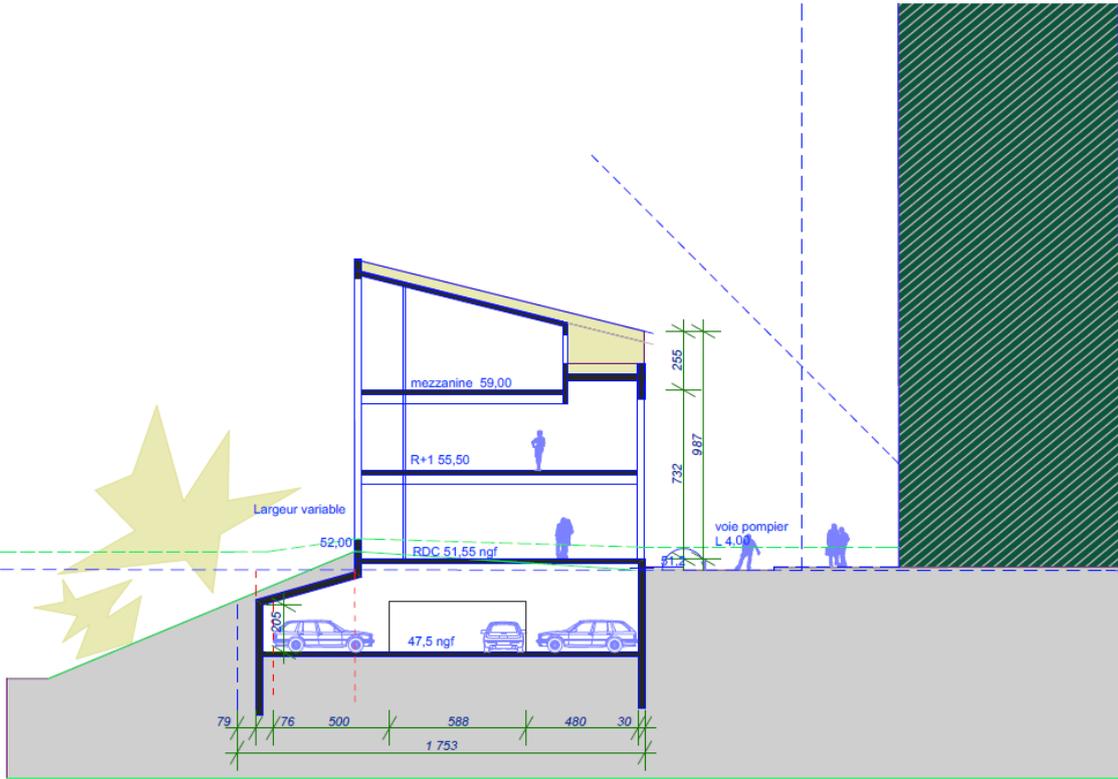
Stéphanie Corson : 01 77 75 11 18 – stephanie.corson@rivp.fr

Ou pour toutes demandes d'information générale : ddgie@rivp.fr

Calendrier de la consultation

- Date limite de réception des offres le 30 octobre 2019 avant 12h
- Analyse des offres : novembre 2019
- Commission d'attribution : décembre 2019
- Attribution : janvier 2019
- Livraison prévisionnelle des locaux : début 2023

ANNEXE n°1 – Coupe indicative (faisabilité programmatique -
Etude RIVP 2017)



ANNEXE n°2 – La dynamique de l’Arc de l’Innovation

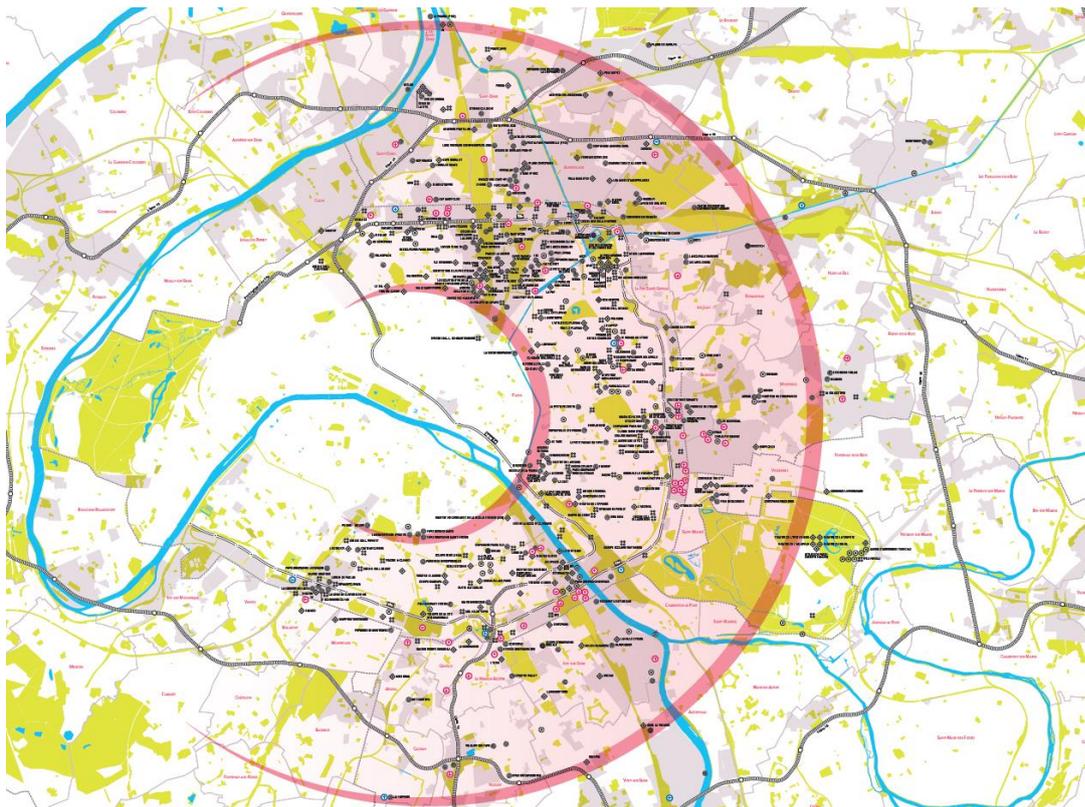
Depuis décembre 2015, la Ville de Paris et les territoires d’Est Ensemble, Plaine Commune et Grand-Orly Seine Bièvre se sont rassemblés dans une initiative commune, « l’Arc de l’innovation », pour dynamiser l’économie et l’emploi du grand est parisien.

L’Arc de l’innovation vise à transformer toute la bordure de Paris, de la Porte Pouchet à la Porte de Vanves, de Saint Ouen à Malakoff dans un périmètre ouvert, en une nouvelle aire économique centrée sur l’innovation, avec des usages mixtes.

La Ville de Paris, Est Ensemble, Plaine Commune et Grand-Orly Seine Bièvre partagent des objectifs communs pour ce territoire : créer de l’emploi, implanter de nouveaux commerces, révéler l’attractivité et les atouts de ces quartiers, implanter et proposer de nouveaux services aux habitants, adoucir la frontière du périurbain et créer de la coopération entre les territoires métropolitains.

Pour atteindre ces objectifs, la stratégie de l’Arc est basée sur le développement de l’innovation dans ces quartiers. L’innovation s’entend au sens large (technologique, architecturale, d’usages, économique, écologique, ...) et doit avant tout permettre des retombées concrètes aux bénéfices des habitants du territoire de l’Arc.

Périmètre de l’Arc de l’innovation :



Pour en savoir plus : www.arcinnovation.fr



Arc de l’innovation Proposition de critères d’ancrage local

INNOVATION ET ANCRAGE LOCAL

L’Arc de l’innovation a été conçu pour apporter un mieux vivre aux habitants des quartiers populaires, c’est pourquoi le critère de l’ancrage local est déterminant pour la réussite de cette dimension du projet. Or, l’innovation n’est pas bénéfique en elle-même : pour qu’elle bénéficie aux habitants de l’arc de l’innovation, il faut qu’elle soit ancrée localement : qu’elle émerge des dynamiques existantes, qu’elle s’appuie sur la réalité du territoire, qu’elle s’insère dans l’environnement local.

Plusieurs directions ont été retenues pour garantir l’ancrage local des projets de l’Arc de l’innovation et les impacts locaux sur les territoires :

- Construire au bénéfice du territoire et grâce à ses forces.
- S’appuyer sur le potentiel créatif des acteurs et du territoire ainsi que sur ses projets de mutation urbaine pour concevoir son projet innovant.
- Renforcer les dynamiques économiques et industrielles existantes, valoriser les savoir-faire pour créer de nouvelles coopérations entre territoires et entre acteurs, par exemple dans des domaines tels que la santé, la recherche, les nouvelles industries, l’artisanat et les lieux de création.
- Promouvoir la nouvelle économie de proximité pour favoriser le lien social et dessiner le tissu urbain.

Les porteurs de projet devront justifier l’ancrage local de leur proposition. À titre d’exemples, la liste qui suit propose certaines pistes possibles.

EXEMPLES D'ANCRAGE LOCAL

➤ Contribuer au développement économique local et la création d'activités

- **Participer localement au développement de nouvelles activités.** Permettre des retombées économiques directes (opportunités d'emplois, services aux habitants,...).
- Avoir recours au réseau local pour **soutenir le dynamisme commercial** et les services (ex : Restauration, entretien, bureautique, artisanat, commerces culturels de proximité, compétences linguistiques, ESS...).
- **Contribuer à la diversification du tissu commercial et des activités existantes.**

➤ Contribuer à l'emploi local et l'insertion

- **S'engager à proposer en priorité les opportunités d'emploi aux habitants.**
- **Contribuer à la formation, favoriser l'éducation** (ex : faire découvrir de nouveaux métiers, engagement à la formation, accueil de stagiaire, opportunités de première embauche à des jeunes en difficultés).

➤ Contribuer à l'attractivité et à la revalorisation de l'image du quartier

- **Participer au rayonnement du quartier** en communiquant sur l'inscription de son activité dans un territoire.
- **Contribuer à l'attractivité du quartier** en développant un domaine de compétence ou de savoir-faire sur le territoire en cohérence avec les écosystèmes locaux centrés sur des filières (ex : numérique, santé, silver économie, ESS, ...).
- **Participer à la communauté d'acteurs de l'Arc de l'Innovation et développer des partenariats locaux** : acteurs économiques (grands comptes privés, TPE-PME, aménageurs, bailleurs, commercialisateurs, ESS...), politiques (opérateurs et services des collectivités locales), associatifs, sociaux, culturels, écoles, établissements d'enseignement supérieur (création de partenariats avec les universités de proximités,...), autres acteurs de l'innovation,...

➤ Participer à l'animation du territoire et à la vie de quartier

- **Tisser des liens avec des associations locales** pour participer à la vie de quartier et disposer d'une plus grande visibilité auprès des habitants.
- **S'ouvrir au grand public** pour faire découvrir les nouvelles activités économiques aux habitants, aux groupes scolaires, aux étudiants, aux chercheurs, aux enseignants, aux entreprises,...
- **Organiser des événements** comme par exemple des journées portes ouvertes, des rencontres entre le milieu de l'innovation et les habitants du quartier, des présentations des métiers à des jeunes des différents quartiers (ex : Ecole 42, Innovation Factory), des ateliers découvertes, des expositions, des balades dans le quartier,...
- **Utiliser des outils de collaboration et de co-construction** dans le but d'échanger entre les nouveaux acteurs économiques, les habitants, les associations et les acteurs locaux pour co-construire, créer du lien, engager des démarches citoyennes,...