

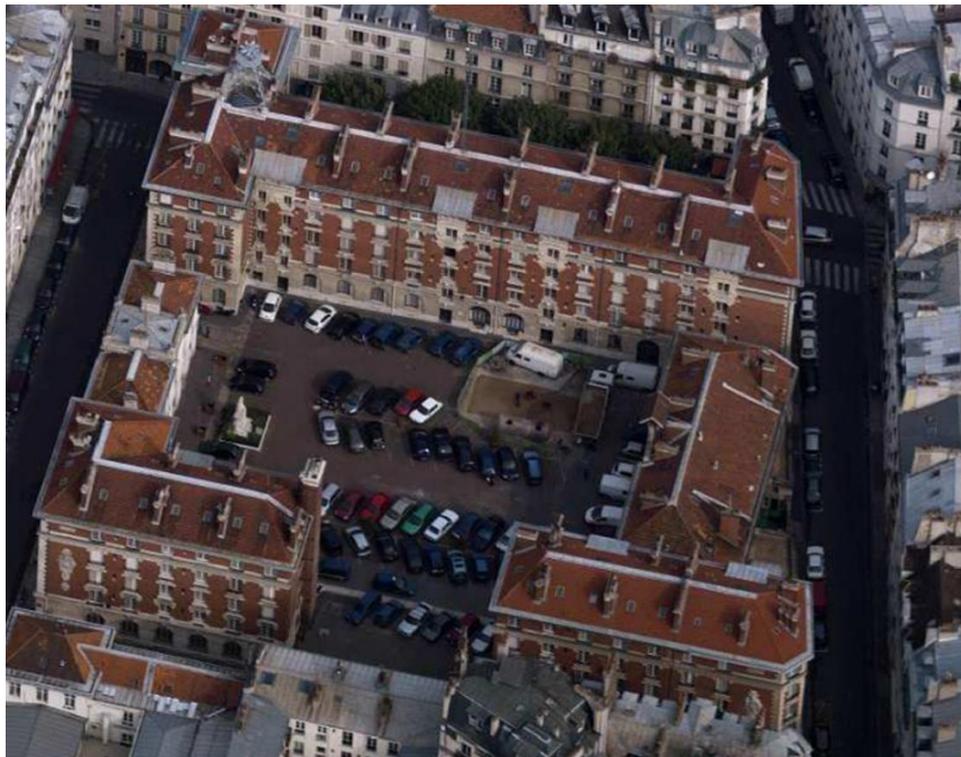
CASERNE DES MINIMES

Appel à candidatures

Pour la location de 8 Ateliers artisanaux et 2 locaux commerciaux

Livraison septembre 2019

12-16 rue du Béarn / 2 rue des Minimes /
35-37 rue des Tournelles / 3 rue Saint-Gilles



Période de candidature du 14 mai au 3 août 2018

1. Préambule

- **SITUATION**

La Caserne des Minimes se situe dans le **3^{ème} arrondissement**, à proximité de la Place des Vosges, du Boulevard Beaumarchais et de la place de la Bastille, proche de l'arrêt de métro Chemin Vert sur la ligne 8.

- **CONTEXTE**

Occupée par les gendarmes depuis la Révolution, la Caserne des Minimes est un ensemble immobilier d'environ 5 000 m² qui se situe dans le secteur sauvegardé du **Marais**.

Répartie en cinq bâtiments autour d'une cour de 2 600m², la Caserne occupe un îlot en forme de quadrilatère entouré par les rues des Minimes, du Béarn, des Tournelles et Saint-Gilles.

La Ville de Paris, propriétaire des lieux, a confié au bailleur social de la Ville de Paris, **ELOGIE-SIEMP**, une opération de réaménagement de la Caserne, afin d'y accueillir de nouveaux logements sociaux, d'ouvrir cet ensemble immobilier vers le quartier et ses habitants, avec l'aménagement de la cour intérieure en îlot végétalisé, ouvert au public dans la journée, et la création d'environ 750 m² de locaux en rez-de-chaussée.

La transformation de la Caserne des Minimes est une **opération emblématique** pour **la Ville de Paris** et **la Mairie du 3^{ème} arrondissement**.

La programmation des **locaux situés en rez-de-chaussée** constitue, en effet, un enjeu majeur pour la réussite du projet, aussi bien par l'implantation **d'une nouvelle offre de proximité** pour les habitants du quartier, que dans la capacité des futurs occupants des locaux, à créer un lieu attractif ouvert sur le quartier, respectueux de l'identité patrimoniale du lieu et de l'histoire du 3^{ème} arrondissement et de ses nouveaux usages (habitation, espace public).

C'est pourquoi, la Ville de Paris, la Mairie du 3^{ème} et Elogie-SIEMP souhaitent retenir les candidats en amont de la livraison du projet pour anticiper et réussir l'adéquation entre les projets des candidats et le projet d'évolution de la Caserne des Minimes.

L'appel à candidatures porte sur la **location de 8 locaux artisanaux et 2 locaux d'activité à l'issue de cette transformation**

- **PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION**

Cette opération sera livrée en **septembre 2019** et le programme prévoit :

- **70 logements** sociaux familiaux dans les bâtiments existants à partir du 1^{er} étage.

- **Une crèche** associative gérée par CRESCENDO de 90 places disposant d'un espace extérieur dédié dans le bâtiment C rue des Tournelles

- La création de **11 locaux commerciaux et d'activités** en pied d'immeubles de 4 bâtiments

- L'aménagement d'un **espace public** planté ouvert au public dans la journée et fermé la nuit

- La suppression du mur d'enceinte sur la rue des Minimes et la rue Saint Gilles et son remplacement par une grille

6 accès permettront au public d'accéder à l'espace central : de part et d'autre des bâtiments A et C, entre les bâtiments D et E et par le passage sous porche dans le bâtiment B.

L'espace central ne sera accessible qu'aux véhicules de service : véhicules d'entretien et pompiers.

L'ORGANISATION ACTUELLE DU SITE



Rue Saint Gilles

Plan Masse



Rue des Tournelles



Rue de Béarn



Angle rue de Béarn et rue des Minimes



Angle rue des Tournelles et rue des Minimes

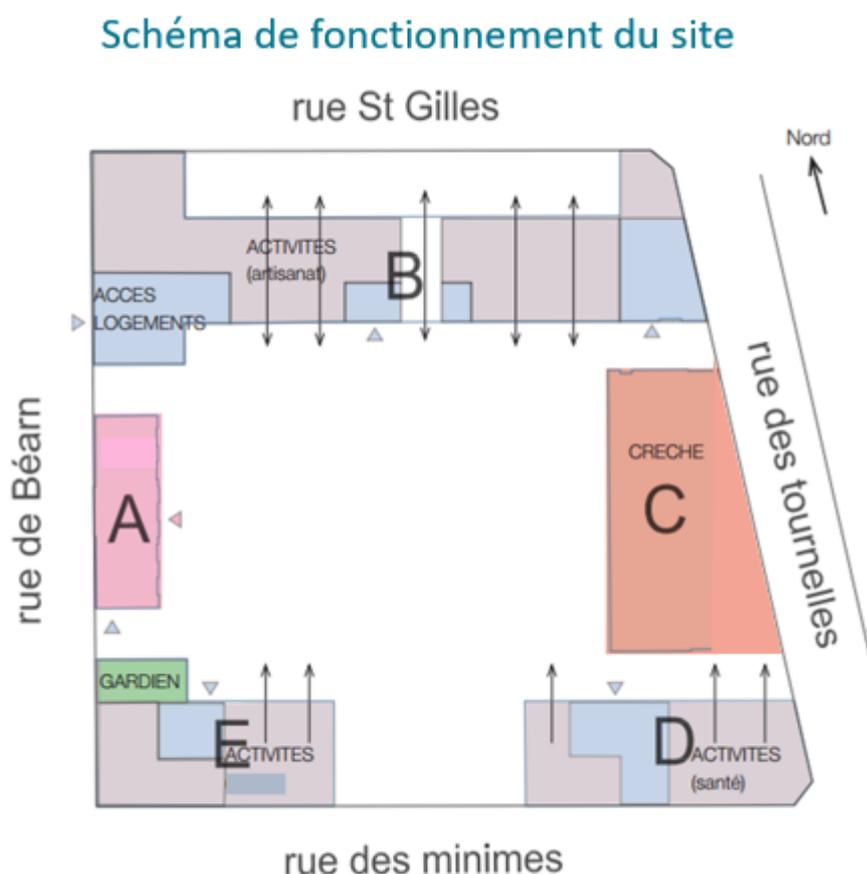
LE FONCTIONNEMENT FUTUR

Actuellement, l'entrée administrative et principale s'effectue par le porche du n°12 rue du Béarn, des entrées de service (portails véhicules et/ou piétons) sont présentes rue des Tournelles, rue Saint-Gilles et rue du Béarn.

Après réaménagement, le site sera ouvert au public la journée et fermé la nuit, 6 accès permettront d'accéder à la cour pour les piétons et seront limités uniquement aux véhicules de services : de part et d'autre des bâtiments A et C, entre les bâtiments D et E et par le passage sous porche dans le bâtiment B.

La cour ne sera donc pas accessible aux véhicules assurant la livraison des locaux situés en rez-de-chaussée.

Pour les locaux accessibles uniquement par la cour, notamment le rez-de-chaussée du bâtiment E, des **activités ayant peu ou pas de livraison seront donc privilégiées.**



PROJETE



Intégration Rue des Minimes

15/57

| | |
|-------------|------------------|
| Echelle | |
| Phase | PC |
| Date | Mars 2017 |
| Dessiné par | RH+ architecture |

PC_6d



Perspective depuis la cour

12/57

| | |
|-------------|------------------|
| Echelle | |
| Phase | PC |
| Date | Mars 2017 |
| Dessiné par | RH+ architecture |

PC_6a

2. Objet et déroulement de l'appel à candidatures

L'appel à candidature porte sur **10 locaux situés sur les bâtiments B, D et E** :

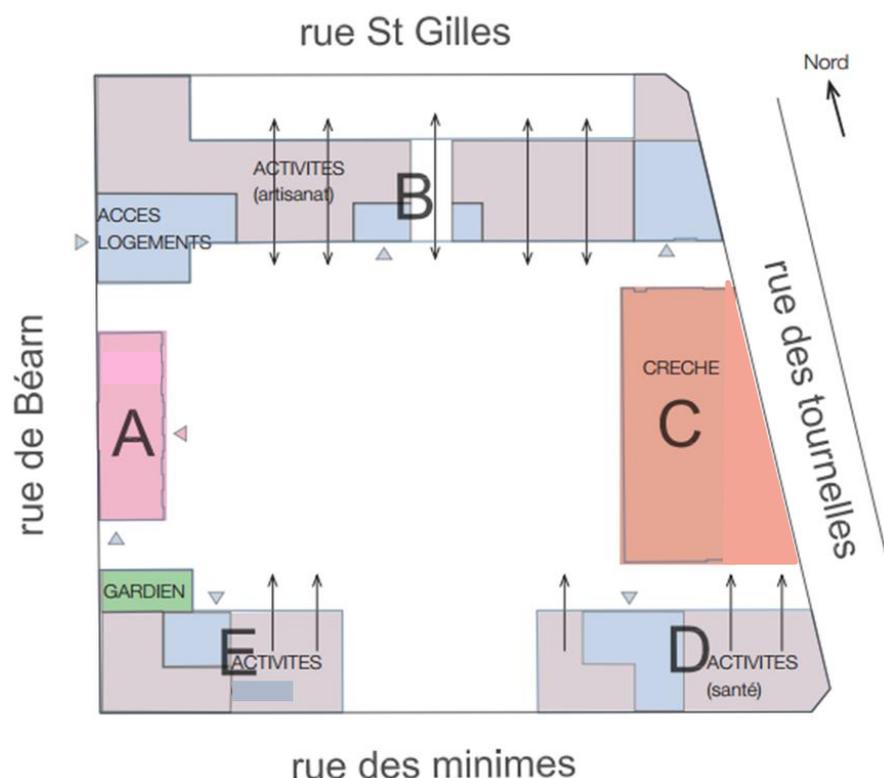
Bâtiment B : 8 locaux d'artisanat

- 1 local d'environ 100 m²
- 1 local d'environ 70 m²
- 2 locaux d'environ 45 m²
- 4 locaux d'environ 30 m²

Bâtiment D : Local d'activité pour des **professionnels de santé** d'une surface d'environ 200 m²

Bâtiment E : Local d'environ 150 m² (destination non définie à ce stade)

Les locaux des bâtiments A et C accueilleront respectivement un café associatif et une crèche et **ne sont pas concernés** par le présent appel à candidatures.



L'appel à candidatures se déroulera en deux temps :

- Une première phase **mi 2018** conduisant à une première sélection de candidatures et une phase d'échanges avec le bailleur, la Ville de Paris et la Mairie du 3^e arrondissement afin d'approfondir et affiner les projets proposés, notamment sur les travaux et les aménagements prévus dans les locaux.

A ce stade, le positionnement des candidats se fera **sur plans, aucune visite des locaux n'étant possible** compte tenu des travaux.

- Une deuxième phase conduisant à la sélection finale des candidatures sur la base de projets finalisés à **l'automne 2018**, permettant à Elogie-SIEMP de signer une promesse de bail avec chacun des candidats.

Les travaux dans les locaux seront menés en fin de projet, permettant ainsi l'installation des candidats rapidement après la livraison des locaux en **septembre 2019**.

3. Les activités ciblées

La Ville de Paris et la Mairie du 3^{ème} arrondissement ont défini une programmation pour les 10 locaux situés en rez-de-chaussée, visant à conforter l'offre de commerces et services de proximité de l'arrondissement et à créer un nouveau lieu attractif et ouvert, favorisant les rencontres et la vie de quartier.

C'est pourquoi, seront attendues des candidatures répondant d'une part, aux orientations données en termes d'activités ciblées, et d'autre part, proposant un projet favorisant la dynamique d'échanges et d'animation à l'échelle de la Caserne et du quartier.

- **Un pôle dédié aux activités artisanales et au « Fabriquer à Paris » dans les 8 ateliers du bâtiment B, ouverts sur la rue Saint Gilles**

Ces 8 ateliers, soit environ 375m² sont réservés aux projets qui s'inscrivent dans les métiers et les savoir-faire de l'artisanat (artisanat d'art, artisanat de proximité) et du « Fabriquer à Paris », porteurs d'une identité créative, respectant la qualité des produits, entre tradition et modernité et soucieux de la dimension patrimoniale et architecturale du site.

Les projets devront également être porteurs d'une logique de mutualisation, d'échanges et d'animation, permettant de créer un lieu de savoir-faire et d'innovation, ainsi qu'une dynamique locale, contribuant à l'animation des rez-de-chaussée de la Caserne et de l'espace central.

Un des ateliers (le plus grand) pourra notamment accueillir un espace partagé type fab lab, makerspace, espace de co-working artisanal..., animant une dynamique d'échanges, d'animations, voire d'exposition à l'échelle des 8 ateliers mais également ouverte aux habitants et au public professionnel extérieur.

Un local commun est également prévu et pourra permettre de mutualiser notamment les poubelles, avec une gestion partagée et commune aux 8 ateliers.

- **Un pôle dédié aux professionnels de santé d'une surface d'environ 190 m² dans le bâtiment D**

Afin de renforcer l'offre médicale et paramédicale dans l'arrondissement, il est prévu de dédier le local du bâtiment B à des professionnels de santé (médecins généralistes, kinés, infirmières, orthophonistes ...) proposant une offre diversifiée et des tarifs pratiqués accessibles.

Ces professionnels devront se regrouper pour proposer un projet commun sur ce local.

- **Un espace de création et d'innovation d'une surface d'environ 160 m² dans le bâtiment E**

Cet espace, accessible par la cour centrale, est prioritairement fléché pour les projets s'inscrivant dans une identité créative et d'innovation reconnue, avec un positionnement/marque respectueux de la dimension patrimoniale du site, et participant à l'animation et aux échanges avec les autres activités de la Caserne et avec les habitants du quartier.

4. Les locaux

Ils seront livrés en septembre 2019 :

- Bruts de béton
- Avec vitrages et portes,
- Attentes eau froide, eaux usées, EDF
- Attentes VMC pour le local du bâtiment E.
- Les surfaces indiquées ci-dessous sont prévisionnelles et pourront avoir évolué légèrement à l'issue des travaux.

4.1. Locaux artisanaux (Bâtiment B)

• Présentation

Les 8 locaux d'activité sont largement ouverts sur la rue Saint-Gilles, 6 d'entre eux sont traversant vers la cour centrale. Du fait des différences de niveaux actuels, des planchers sont rabaisés pour permettre l'accessibilité d'une partie de ces locaux. Ils bénéficient donc d'une partie de plain-pied (accessibilité PMR), d'une partie en mezzanine (non accessible PMR) et pour 7 d'entre eux de réserves en sous-sol sur 1 ou 2 niveaux.

La portance des planchers de plain-pied sera calibrée en fonction des activités prévues et pourront, le cas échéant, atteindre de 1 t/m².

Les planchers des mezzanines sont des planchers existants non renforcés, de 190 kg/m². Les portes d'accès sont des portes tiercées : un vantail de 90cm + un vantail de 45cm. (Voir annexe 2). La hauteur sous faux plafond de ces locaux est de 385cm pour les parties de plain-pied (415cm sous dalle) et de 280cm pour les parties en mezzanine (310cm sous dalle).

Un local d'une surface de 12,67 m² commun à l'ensemble de ces 8 ateliers est prévu pour mutualiser les locaux tels que locaux poubelles et sanitaires. La gestion de ce local reviendra aux occupants des 8 ateliers et les charges d'entretien et de gestion seront réparties sur les utilisateurs de ce local commun.

| Ateliers | Surfaces estimées en RDC (hors sous-sol) en SDP | Niveaux | Surfaces estimées en sous-sol (réserves) |
|----------|---|-----------------|--|
| B1 | 100 m² Accès uniquement depuis la rue Saint-Gilles | 2 niveaux à RDC | Environ 40 m ² , sous-sol plain pied |
| B2 | 60 m² Accès depuis la rue Saint-Gilles et la cour | 2 niveaux à RDC | Environ 20 m ² , sous-sol sur 2 niveaux |
| B3 | 43 m² Accès depuis la rue Saint-Gilles et la cour | 2 niveaux à RDC | Environ 12 m ² sous-sol plain pied |
| B4 | 20 m² Accès depuis la rue Saint-Gilles et la cour | 2 niveaux à RDC | Pas de surface sous-sol |
| B5 | 45 m² Accès depuis la rue Saint-Gilles et la cour | 2 niveaux à RDC | Environ 40 m ² , sous-sol sur 2 niveaux |
| B6 | 28 m² Accès depuis la rue Saint-Gilles et la cour | 2 niveaux à RDC | Environ 10 m ² , sous-sol plain pied |
| B7 | 50 m² Accès depuis la rue Saint-Gilles et la cour | 2 niveaux à RDC | Environ 50 m ² , sous-sol sur 2 niveaux |
| B8 | 26 m² Accès uniquement depuis la rue Saint-Gilles | 2 niveaux à RDC | Environ 10 m ² en sous-sol plain pied |

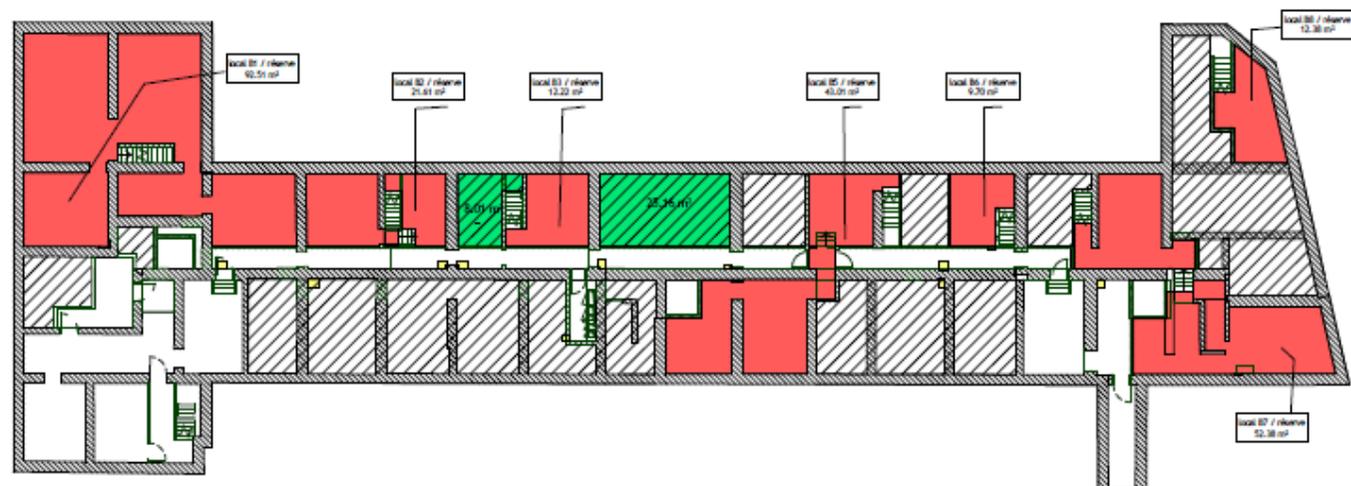
• Les loyers cibles

Le loyer annuel HC et HT attendu pour les ateliers artisanaux est fixé à **200€ /m² pondéré/an**

- Plan général des locaux artisanaux



SOUS-SOL
Ech : 1 : 200



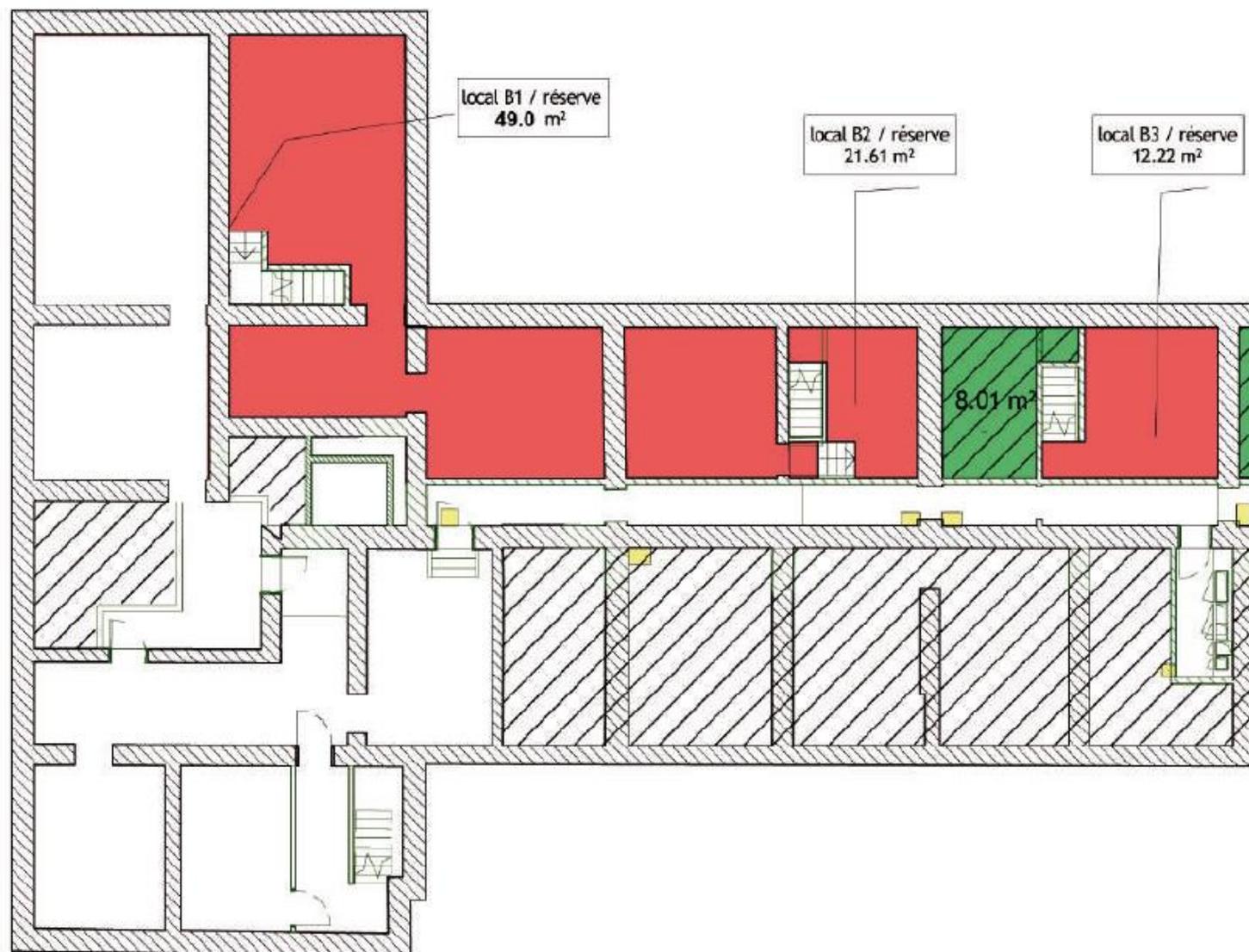
RDC
Ech : 1 : 200

| | | | |
|---|---------------------------|-------|--------------|
|  | BATIMENT B | DCE | L-B |
| | LOCAUX D'ACTIVITES | ech: | 1 : 200 |
| | | date: | juillet 2017 |

- Plans B1 à B3



RDC



SOUS-SOL

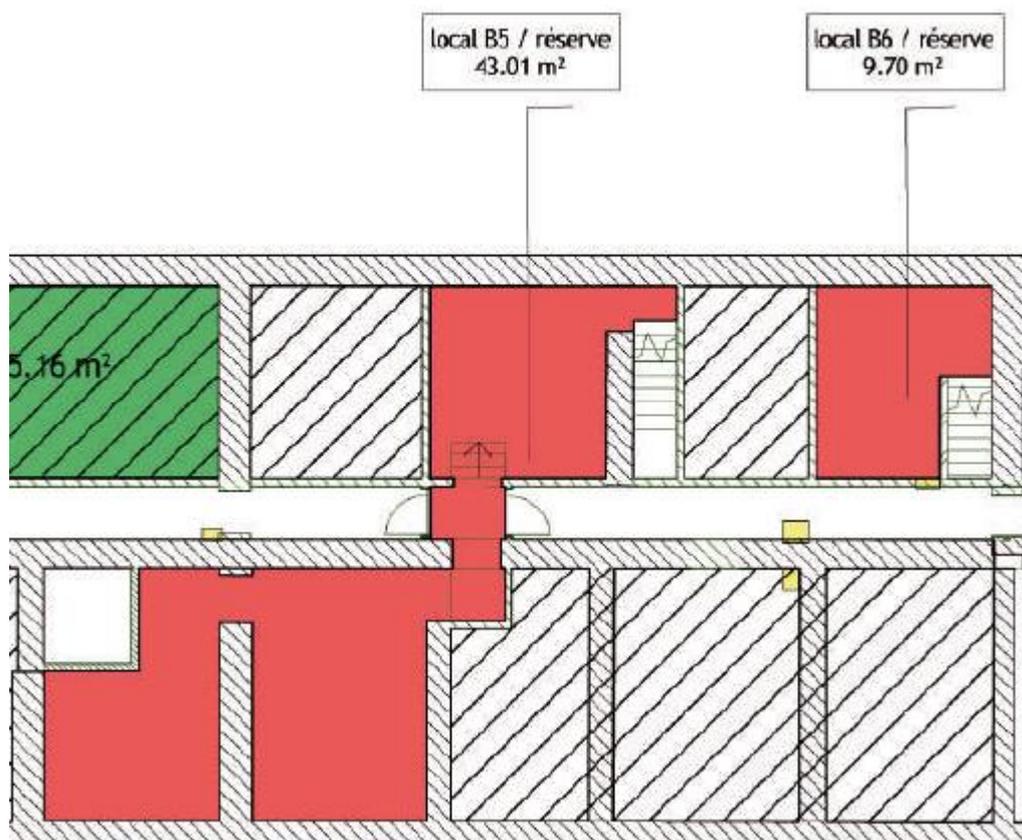
Ech : 1 : 200

- Plans B4 à B6

Rez-de-chaussée

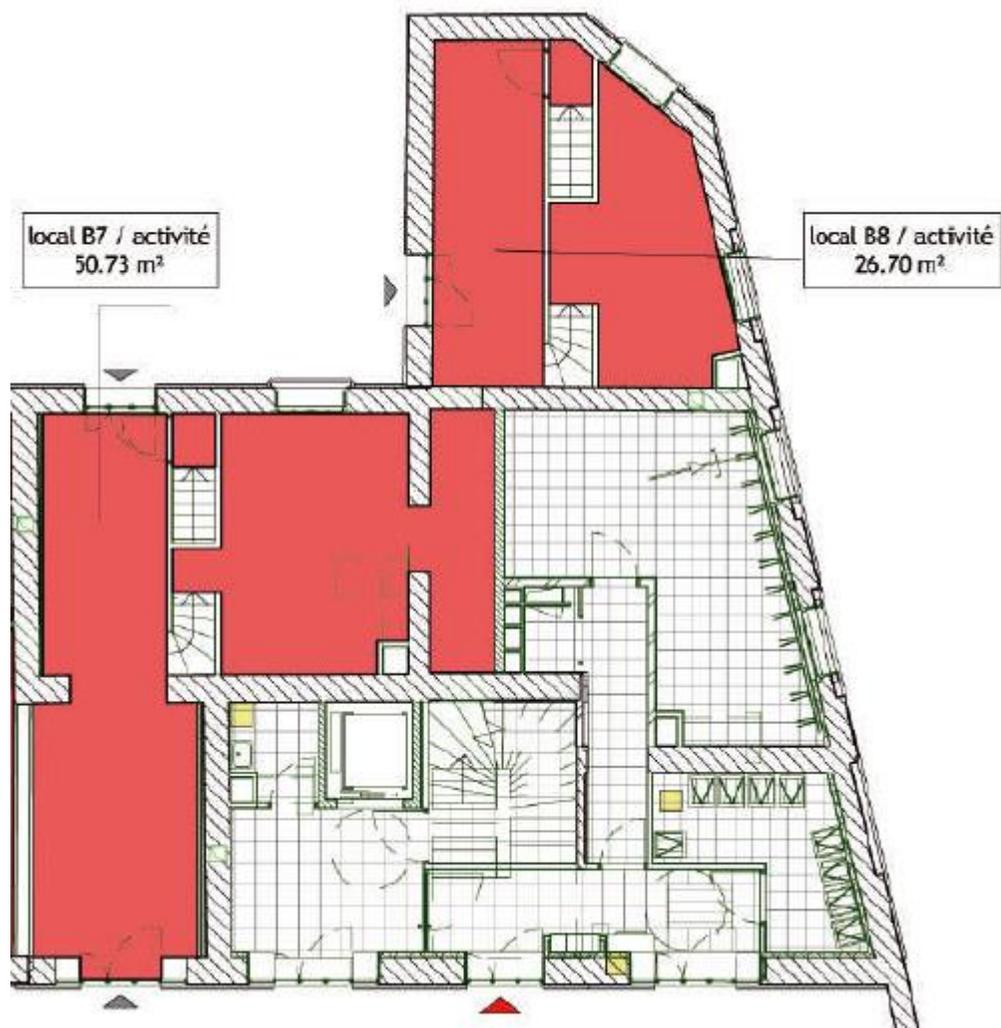


Sous-sol

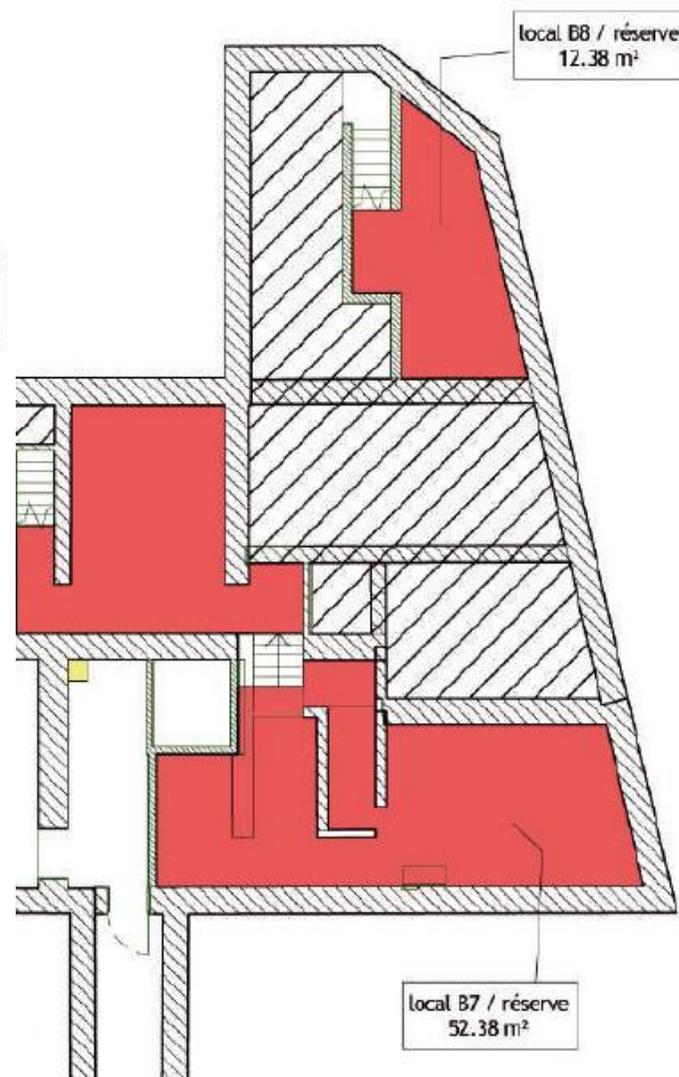


- Plans B7 et B8

Rez-de-chaussée



Sous-sol



4.2. Pôle pour les professionnels de santé (Bâtiment D)

- **Présentation**

Ce rez-de-chaussée ne compte qu'un seul local d'activité d'une surface à rez-de-chaussée d'environ **193,16 m²**, **accessible uniquement depuis la cour intérieure.**

Il est sur **2 niveaux au RDC accessible PMR au niveau bas** et une réserve de plain-pied en sous-sol de 103,19 m² environ. Ce local a une orientation multiple à l'est sur la rue des Tournelles, au sud sur la rue des Minimes et sur la cour intérieure à l'ouest et au nord.

Les planchers des mezzanines, qui sont des planchers existants non renforcés, ont une portance de 190 kg/m². Les planchers bas auront une portance standard.

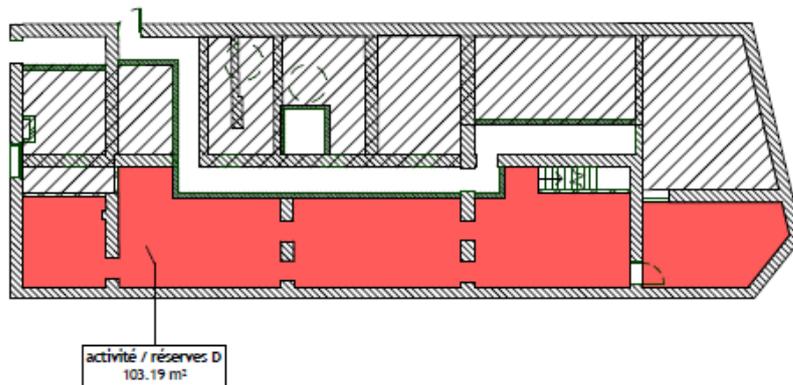
Les portes d'accès sont des portes tiercées : un vantail de 90cm + un vantail de 45cm.

La hauteur sous faux plafond du local du bâtiment D est de 355cm pour la partie de plain-pied ouest (385cm sous dalle), de 364cm, pour la partie est (394 sous dalle) et de 279cm en mezzanine (309cm sous dalle).

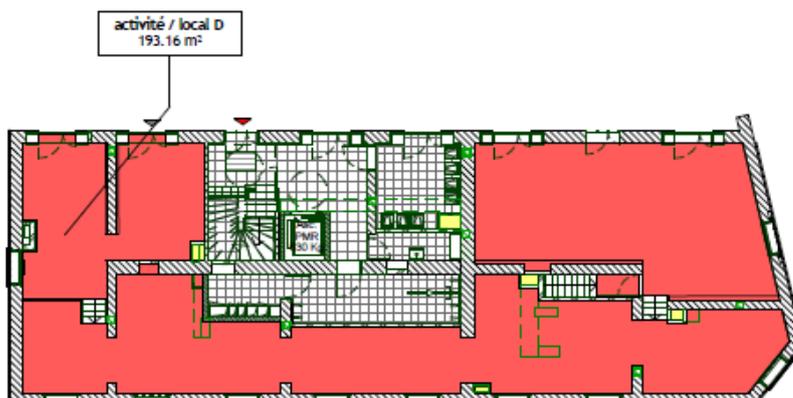
- **Le loyer cible**

Le loyer annuel HC et HT attendu pour cet espace est de **450€ /m² pondéré/an**. Il pourra, le cas échéant être **légèrement minoré en fonction du projet de santé présenté (MSP...) et/ou si les professionnels exercent en secteur 1.**

- **Plan**



SOUS-SOL
Ech : 1 : 200



RDC
Ech : 1 : 200

4.3. Un espace de création et d'innovation (Bâtiment E)

- **Présentation**

Ce bâtiment compte un unique local d'activité d'une surface à rez-de-chaussée d'environ **159 m²** **accessible uniquement depuis la cour intérieure.**

Il est sur 2 niveaux au RDC **accessible PMR au niveau bas** et une réserve de plain-pied en sous-sol de 103,19 m² environ. Ce local a une orientation multiple à l'est sur la rue des Tournelles, au sud sur la rue des Minimes et sur la cour intérieure à l'ouest et au nord.

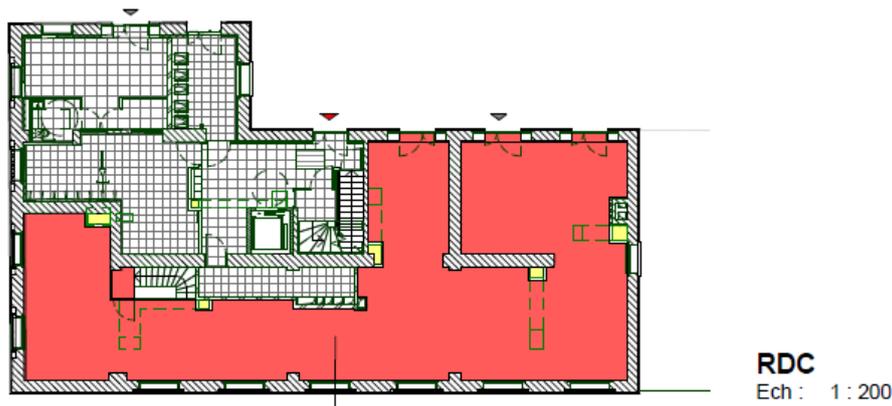
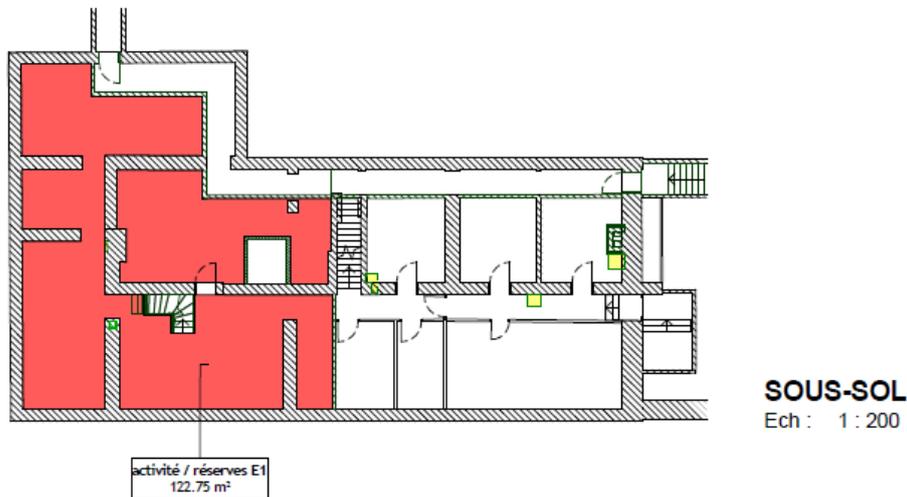
Les planchers des mezzanines, qui sont des planchers existants non renforcés, ont une portance de 190 kg/m². Les planchers bas auront une portance standard.

Les portes d'accès sont des portes tiercées : un vantail de 90cm + un vantail de 45cm.

La hauteur sous faux plafond du local du bâtiment E est de 355cm pour la partie de plain-pied ouest (385cm sous dalle), 364, pour la partie est (394 sous dalle) et de 279cm en mezzanine (309cm sous dalle).

Le loyer annuel HC et HT attendu pour cet espace variera entre **350€ et 450 /m²** pondéré/an en fonction du projet présenté et notamment de **l'implication du candidat dans l'animation et les échanges avec les autres activités de la caserne et les habitants du quartier.**

- **Plan**



5. Les conditions de location

- En fonction du projet, le bail sera un bail commercial sous seing privé 3/6/9, un bail civil de 3 ans ou un bail professionnel, avec indexation annuelle.
- Quelle que soit sa nature juridique, le bail sera rédigé suivant un bail type d'Elogie-SIEMP.
- Les loyers sont soumis à la TVA au taux légal en vigueur
- Le loyer est trimestriel, payable d'avance.
- Les travaux d'aménagement seront à la charge du preneur sous réserve de validation du dossier technique par Elogie-SIEMP (plans et descriptifs à fournir).

6. Les conditions de candidature

- **Les porteurs de projet**

Le preneur pourra être une société constituée ou en cours de constitution, une exploitation en nom propre, une association.

- **Les projets**

Seront particulièrement examinés dans les projets proposés, les critères suivants :

- Activité du candidat : qualité de l'activité et adéquation aux demandes de l'appel à candidatures,
- Viabilité du modèle économique et capacité à supporter les investissements requis par le projet,
- Politique de prix,
- Nombre d'emplois durables créés,
- Présentation et références du candidat,
- Qualité des aménagements des projets présentés.

Ces critères seront appréciés dans leur globalité.

7. Pour candidater

Les porteurs de projet sont invités à décrire leur projet dans **une notice de présentation** et à **fournir les pièces et informations demandées**.

Ils peuvent préalablement adresser leurs questions éventuelles à contact@giepariscommerces.fr

Cette notice de présentation comprendra **obligatoirement** :

- Le(s) local(aux) concerné(s),
- Un descriptif précis de l'activité prévue,
- Le public ou la clientèle visée,
- L'offre et la politique de prix,
- L'analyse du positionnement de l'offre dans l'offre existante,
- Les circuits d'approvisionnement (sauf pôle de santé),
- La gestion logistique (sauf pôle de santé),

- Le nombre d'emplois exercés et à créer,
- L'expérience professionnelle du porteur de projet dans l'activité proposée,
- Le mode de financement du projet,
- Les réseaux ou partenaires mobilisés autour du projet
- Le plan d'exploitation prévisionnel sur trois ans
- La description des travaux d'aménagement prévus et leur financement

Les documents administratifs et fiscaux demandés aux candidats sont :

- Pour une personne physique en exploitation en nom propre :
 - Nom, adresse et numéro de téléphone,
 - Une photocopie recto-verso de la pièce d'identité
 - Copie du livret de famille,
 - Une quittance de loyer ou justificatif de domicile,
 - Le dernier avis d'imposition,
 - Curriculum vitae
 - Un relevé d'identité bancaire ou postal,
 - Un compte de résultat et bilan prévisionnels,
- Pour une association :
 - Statuts de l'association
 - Photocopie du récépissé de déclaration officielle en Préfecture
 - Photocopie de la publication au Journal Officiel
 - Liste des membres du Conseil d'Administration et du bureau, signée par le (la) Président(e)
 - Nom, adresse et numéro de téléphone du (de la) Président(e)
 - Photocopie recto verso de la carte nationale d'identité ou de la carte de séjour en cours de validité du (de la) Président(e)
 - Bilan et compte de résultat des deux années précédentes (sauf pour les associations qui existent depuis moins d'un an) datés et signés par le (la) Présidente
 - Budget prévisionnel de l'année en cours certifié par le (la) Présidente
 - Rapport d'activité de l'année précédente
- Pour une société existante :
 - Le nom de la société, siège social, numéro d'immatriculation au RCS,
 - Nom, adresse et numéro de téléphone du représentant légal,
 - Un descriptif exact de l'activité,
 - Photocopie recto verso de la pièce d'identité du représentant légal et des associés,
 - Copie des statuts enregistrés de la société,
 - PV de l'Assemblée générale,
 - Un extrait KBIS en original datant de moins de 2 mois,
 - Liasse fiscale complète des deux derniers exercices clos (bilan, compte de résultat) et
 - Un relevé d'identité bancaire ou postal,
 - Plaquette commerciale,

Pour une société en cours de création :

- Nom de la future société,
- Nom, adresse et numéro de téléphone du représentant légal,
- Projet de statut ou statuts enregistrés,
- Une photocopie recto-verso de la pièce d'identité du représentant légal,
- Le dernier avis d'imposition du représentant légal,
- Un relevé d'identité bancaire ou postal,

Les porteurs de projet pourront prendre appui auprès du GIE Paris Commerces pour toutes précisions concernant les pièces exigées, les locaux proposés ou pour des informations complémentaires.

Aucune visite n'est possible dans un premier temps compte tenu des travaux en cours.

Les dossiers sont à envoyer **par courriel uniquement** et **Impérativement avec l'objet « AAC Caserne des Minimes – Locaux artisanaux** (ou pôle santé ou espace de création et d'innovation) **»**

Avant le 3 août 2018 à :

Contact@giepariscommerces.fr