

**APPEL À CANDIDATURES**  
**Commercialisation d'un local commercial**  
**pour une activité de l'économie sociale et solidaire (ESS)**

**98 Quai de la Rapée - 12<sup>ème</sup> arrondissement**



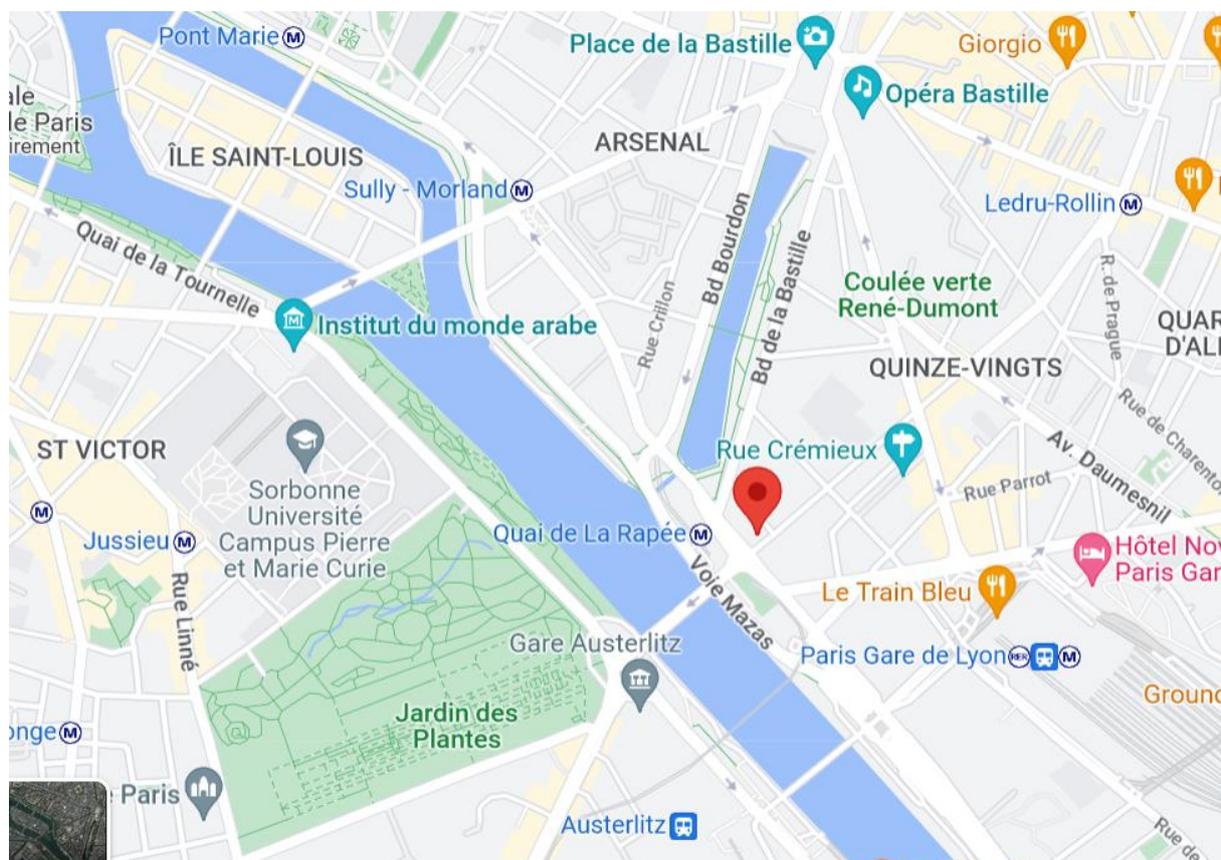
**Période de candidature du 18 avril au 26 mai 2023**

# 1. Préambule

- SITUATION

Le local commercial, objet de l'appel à candidatures, est situé 98 Quai de la Rapée dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement, sur les quais hauts en bord de Seine, à proximité immédiate des gares de Lyon et d'Austerlitz, et à 10 min de la place de la Bastille.

Environnement direct du local commercial :



- CONTEXTE

Construit à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, l'ensemble immobilier du 98 quai de la Rapée, R+7 élevé sur sous-sol, fait l'objet d'un programme de réhabilitation par Elogie-Siemp, bailleur social de la Ville de Paris.

Libéré en 2018, le rez-de-chaussée a, dans un premier temps, été occupé de manière transitoire par la Fabrique de la Solidarité. Les travaux actuels visent à le transformer en deux locaux commerciaux potentiellement communicants avec sous-sols et à aménager 71 logements sociaux dans les étages. La livraison est prévue pour **octobre 2023**.

Dans le cadre de sa politique de mise en place d'un écosystème favorable à la création d'activité, à l'émergence d'innovations, au changement d'échelle des projets économiques porteurs d'innovation sociale et environnementale, la Ville de Paris a publié un appel à projets immobiliers en juillet 2022 visant

à sélectionner des projets d'achat, rénovation et/ou construction, portés par des opérateurs immobiliers qui envisagent de louer leurs locaux à des entreprises ou associations de l'économie sociale et solidaire portant des activités dans les champs suivants :

- Un grand magasin de la seconde main francilienne agréant et mettant en valeur les offres des acteurs du réemploi de proximité ;
- Un.e restaurateur.e engagé.e proposant une carte bio, locale, de saison, anti-gaspi et/ou zéro déchet ;
- Un lieu d'animations et d'ateliers de sensibilisation grand public autour de la consommation responsable.

Seul répondant dans le cadre de cet appel à projets immobilier, Elogie-Siemp a bénéficié d'une subvention de la Ville pour la réalisation de ses travaux sur le bâtiment sis 98 quai de la Rapée, et plus précisément les deux locaux commerciaux situés en RDC, R-1 et R-2 (cf. descriptifs des locaux ci-dessous). Dans sa réponse à l'appel à projets, Elogie-Siemp s'est engagé à consacrer les deux locaux commerciaux à l'installation d'un acteur de l'économie sociale et solidaire (ESS) pour y créer un pôle de référence de la consommation soutenable et engagée et à consentir un abattement de loyer aux futurs preneurs des deux locaux concernés tel un intermédiaire transparent du soutien de la Ville de Paris.

L'ambition de ce lieu vitrine de l'ESS est d'installer des activités créatrices d'emplois non délocalisables en plein cœur de Paris.

## 2. Objet et déroulement de l'appel à candidatures

Le présent appel à candidatures a pour objet l'identification et le choix d'une ou plusieurs structures ou groupements de structures pour la prise à bail d'un ou des deux locaux situés au 98 quai de la Rapée, qui contribueront à en faire un pôle d'excellence en matière de consommation responsable (alimentaire, de biens et/ou « servicielle ») et engagée pour les Parisiens (solidaire et créatrice d'emplois locaux). Les structures développant des activités en support à l'insertion par l'activité économique de personnes éloignées de l'emploi seront particulièrement appréciées.

L'appel à candidatures se déroule en plusieurs étapes :

- **Visite** des locaux avec les porteurs de projet proposant une activité entrant dans le cadre de l'appel à candidatures
- **Réception des dossiers** de candidatures jusqu'au **26 mai 2023**
- **Examen des dossiers reçus**
- **Sélection** du candidat fin **juin 2023**
- **Signature du bail** au plus tard **en septembre 2023**

### 3. Activités ciblées

Les activités attendues sont les suivantes :

- Restaurant ou lieu dédié à **l'alimentation durable**,
- Commerce dédié au **réemploi**, à la réparation et au reconditionnement de biens,
- Lieu d'accueil d'une structure de l'ESS exerçant des **activités participant à la transition écologique** et/ou offrant des **services solidaires de proximité**.
- Une attention particulière sera portée à la capacité du projet à se positionner sur les deux locaux commercialisés par Elogie-Siemp, soit en répondant en consortium, soit en prévoyant l'utilisation des deux locaux comme un seul et même local.

### 4. Caractéristiques du local

Adresse : 98 Quai de la Rapée 75012

Surfaces :

Commerce 1 : **405.50 m<sup>2</sup>** dont **178.53 m<sup>2</sup>** en rez-de-chaussée et **30 m<sup>2</sup>** en entresol

Commerce 2 : **201.15 m<sup>2</sup>** dont **80.07 m<sup>2</sup>** en rez-de-chaussée

Ces surfaces sont données à **titre indicatif** pour les locaux bruts et pourront être légèrement modifiées pour les besoins du chantier en cours.

*Tableau de répartition des surfaces par étage et par accessibilité*

		Surface ERP	Réserves	Surface totale
Commerce 1	R-2	99,47	44,7	144,17
	R-1		52,8	52,8
	RDC	155,75	22,78	178,53
	Entresol		30	30
	TOTAL	<b>255,22</b>	<b>150,28</b>	<b>405,5</b>
Commerce 2	R-2	75,9	45,18	121,08
	R-1			0
	RDC	71,48	8,59	80,07
	Entresol			0
	TOTAL	<b>147,38</b>	<b>53,77</b>	<b>201,15</b>
Total des deux locaux	R-2	175,37	89,88	265,25
	R-1		52,8	52,8
	RDC	227,23	31,37	258,6
	Entresol		30	30
	TOTAL	<b>402,6</b>	<b>204,05</b>	<b>606,65</b>

## Caractéristiques techniques :

Les locaux seront livrés **bruts de béton** avec les prestations et prescriptions techniques suivantes :

- Dans les 2 locaux :
  - Accessibilité : le projet prévoit au sol une finition brute avec une réservation de 7cm pour la mise en place d'une chape + revêtement.  
Cette épaisseur devra être respectée afin que les locaux restent accessibles.
  - Portes et fenêtres extérieures  
Vitrage de sécurité  
Châssis en acier thermolaqué  
Pose de rideaux métalliques à lames micro perforées  
Motorisation électrique, déroulant à l'intérieur de la façade.  
Mécanisme de commande en intérieur et ouverture par serrure à l'extérieur  
Serrure électrique.
  - Flocage du plafond pour assurer la protection coupe-feu entre logements et commerces.
  - Conduit de ventilation maçonné pour chaque commerce prévu pour 112 repas simultanés.
  - Emplacement monte-charge/ascenseur entre Rdc et sous-sol.
  - Portance sol : La dalle en sous-sol est existante. Aussi, la portance représente un équivalent en charges de 250 kg/m<sup>2</sup>.
  - Hauteur sous-plafond rez-de-chaussée : 4m
  - Chauffage individuel à installer par le preneur.
  - Alimentation eau, évacuations, électricité et fibre, en attente.
  - Électricité :  
Coffret ENEDIS en façade  
Création de PDL  
Pose du compteur intérieur  
Triphasé : 60 KVa  
Raccordement immeuble à la Fibre optique. Fourreau entre PMI et commerce en attente câblage par opérateur à la prise de l'abonnement.
  - Eau  
Compteur d'eau dans le local privatif (répartition eau froide dans les charges Elogie-Siemp)

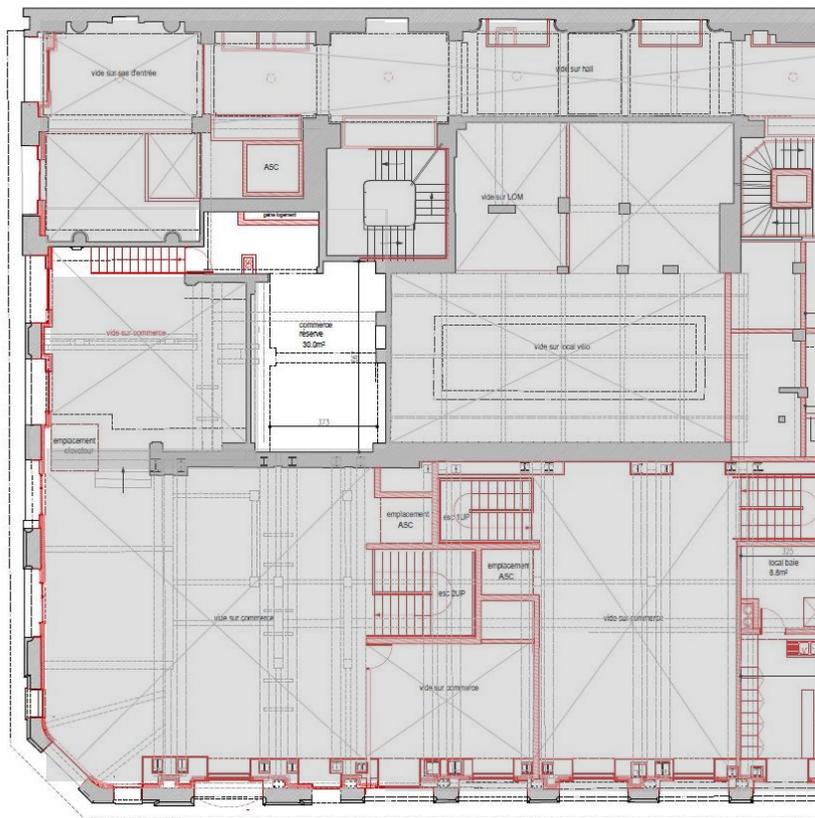
Pour maintenir la possibilité de l'exploitation de 2 locaux indépendants, les attentes et compteurs (eau, électricité...), sont maintenues pour chacun des commerces.

- Dans le local 1 uniquement :
  - Alimentation gaz en attente. Le gaz ne sera utilisable que pour la cuisson.
  - Conduit d'extraction (hotte) maçonné pour les éventuels besoins de restauration, **sans conduit**

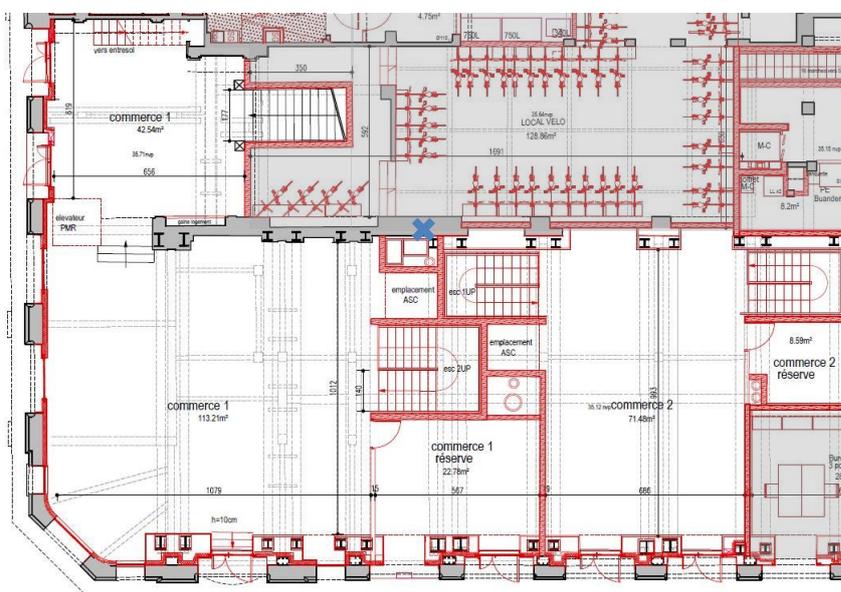
Ces deux équipements sont **potentiellement extensibles au local n°2** – emplacement identifié par une croix bleue sur le plan du rez-de-chaussée ci-après.

Le rez-de chaussée du local numéro 1 étant sur deux niveaux, il présente des escaliers sur 4-5 marches et prévoit l'emprise pour un élévateur PMR.

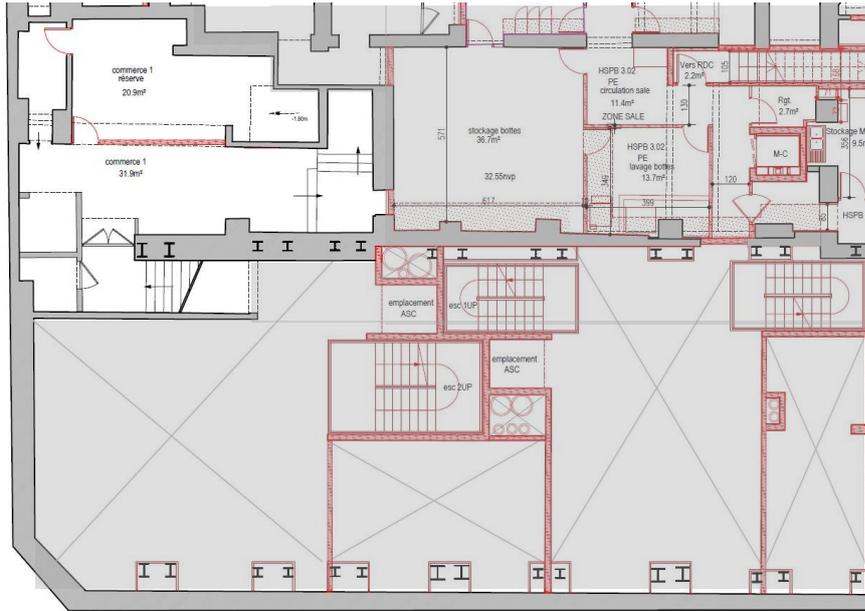
# Plans



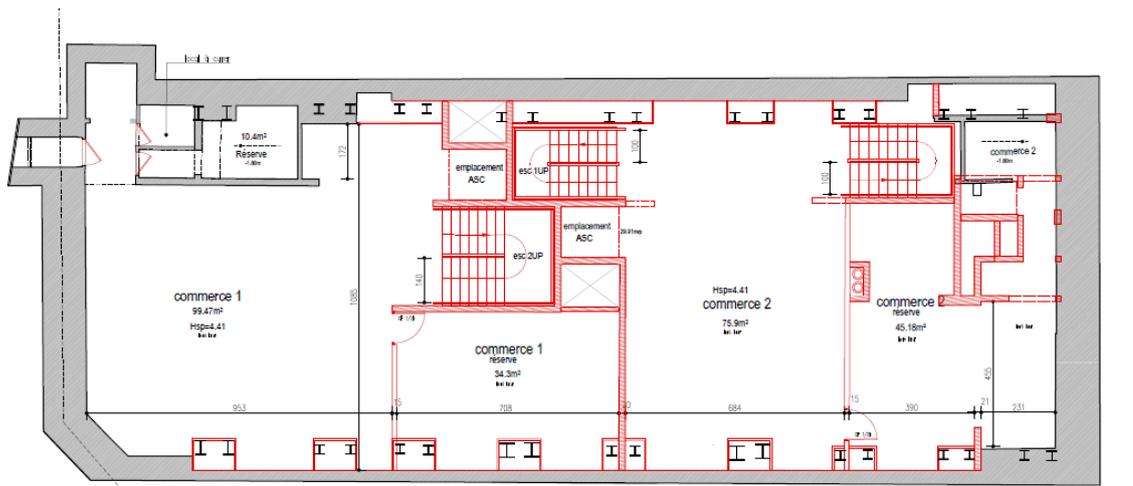
*Plan des surfaces : entre-sol*



*Plan des surfaces : rez-de-chaussée*



*Plan des surfaces : -1*



*Plan des surfaces : -2*

- Loyer

Le soutien de la Ville de Paris permet à Elogie-Siemp de proposer un **loyer facial annuel HC, HT et hors indexation de 110 000 € minoré pendant 18 ans, pour un locataire ou plusieurs locataires successifs dans le champ de l'ESS**. L'échéancier ci-dessous détaille les loyers et minorations sur chacun des 2 locaux ou sur l'ensemble de la surface commerciale :

Année concernée	Loyer annuel HC, HT, hors indexation Locaux 1 et 2	Minoration annuelle Locaux 1 et 2	Loyer annuel HC, HT, hors indexation Local 1	Minoration annuelle Local 1	Loyer annuel HC, HT, hors indexation Local 2	Minoration annuelle Local 2
Année 1	110 000	50 000	76 659	34 845	33 341	15 155
Année 2	110 000	50 000	76 659	34 845	33 341	15 155
Année 3	110 000	50 000	76 659	34 845	33 341	15 155
Année 4	110 000	50 000	76 659	34 845	33 341	15 155
Année 5	110 000	40 000	76 659	27 876	33 341	12 124
Année 6	110 000	40 000	76 659	27 876	33 341	12 124
Année 7	110 000	40 000	76 659	27 876	33 341	12 124
Année 8	110 000	40 000	76 659	27 876	33 341	12 124
Année 9	110 000	30 000	76 659	20 907	33 341	9 093
Année 10	110 000	30 000	76 659	20 907	33 341	9 093
Année 11	110 000	30 000	76 659	20 907	33 341	9 093
Année 12	110 000	30 000	76 659	20 907	33 341	9 093
Année 13	110 000	20 000	76 659	13 938	33 341	6 062
Année 14	110 000	20 000	76 659	13 938	33 341	6 062
Année 15	110 000	20 000	76 659	13 938	33 341	6 062
Année 16	110 000	20 000	76 659	13 938	33 341	6 062
Année 17	110 000	10 000	76 659	6 969	33 341	3 031
Année 18	110 000	10 000	76 659	6 969	33 341	3 031
Année 19	110 000	0	76 659	0	33 341	0

Ces conditions de loyer s'appliqueront y compris en cas de modification des surfaces telle qu'indiquée ci-dessus.

- Travaux et charges

- Travaux à la charge du locataire : Tous les travaux d'aménagement, réfection, embellissements revêtements de sols, murs et plafond, sécurité du local, eau (modification éventuelle des canalisations privatives avec sanitaires, lavabo), création d'une installation électrique privative du local en fonction de l'activité (tableau, prises diverses, luminaires, câblage, convecteurs électriques, ballon d'eau chaude)...

Les travaux nécessaires à l'activité du preneur seront à sa charge et sous réserve de validation du dossier technique par le bailleur (plans et descriptifs à fournir).

- Provision pour charges annuelles : 7 000 € comprenant, la taxe foncière, la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage et l'eau froide.

- Bail

- En fonction du projet, le bail sera un **bail commercial** sous seing privé ou, dans le cas d'une association, un **bail civil**.
- Durée de **12 ans**.
- Indexation annuelle du loyer
- Quelle que soit sa nature juridique, le bail sera rédigé suivant un **bail type du bailleur social**.

- Le loyer est soumis à la TVA.
- La cession du bail seul sera interdite.
- Le loyer est trimestriel, payable d'avance.
- Dépôt de garantie de trois mois.

## 5. Les conditions de candidature

### • Les porteurs de projet

Les porteurs de projet devront être 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.

Les sociétés commerciales qui ne seraient pas agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » sont également éligibles, sous réserve de remplir les conditions de l'agrément et de le démontrer dans le dossier de candidature. Un dépôt de demande d'agrément sera exigé si l'entreprise est lauréate, en préalable à la signature du bail.

Il est possible de candidater pour un des deux locaux ou pour les deux locaux réunis.

### • Les projets

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

#### Critère n°1 : 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 l'économie circulaire ou de l'alimentation durable**, 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 (EI) délivré par la DRIEETS,
  - Référencement/certification nécessaires aux organismes de formation,
  - 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.).
- Le **nombre d'emplois durables** créés,
- La **politique de prix**.

#### Critère n°2 : 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, récupération, réemploi, réparation, upcycling/surcyclage, recyclage, démarche zéro déchet et/ou anti-gaspi,
- 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 matières premières, supports d'activité et aménagements des preneurs, sourcing local, logistique décarbonée, circuit court, etc...
- L'intégration d'une démarche de sensibilisation et d'accompagnement du grand public à la prise de conscience des enjeux environnementaux et à la mise en place de mode de consommation plus responsable.

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

- La cohérence et la fiabilité de la programmation en accord avec l'ambition partagée par Elogie-Siemp et la Ville de Paris dans faire un lieu vitrine de l'économie solidaire et circulaire en Ile-de-France,
- Les compétences des porteurs de projet dans le portage de projet, le secteur de l'économie sociale et solidaire et le secteur cœur de leur activité (réemploi, réparation, alimentation durable, services solidaires, etc.) et 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,
- La prise en compte dans le modèle économique du projet, de l'implantation du local dans le quartier et de sa commercialité,
- La qualité des aménagements,
- Le calendrier de mise en œuvre du projet.

**Critère n°4 : performance et fiabilité financière du projet appréciées à travers :**

- La viabilité du modèle économique,
- La capacité du candidat à supporter le loyer prévisionnel indiqué par le bailleur,
- La capacité du candidat à supporter les investissements et la cohérence du plan de financement du projet,
- La cohérence et la fiabilité du compte prévisionnel d'exploitation du projet.

**Ces critères seront appréciés dans leur globalité.**

La sélection se fera dans le cadre d'une commission composée d'Elogie-Siemp, de la Mairie du 12<sup>ème</sup> arrondissement, de la Ville de Paris et du GIE Paris Commerces.

## 6. Pour visiter et candidater

### Visites

Les porteurs de projet sont invités à prendre contact avec le GIE Paris Commerces en décrivant succinctement leur projet via le formulaire en lien <https://www.giepariscommerces.fr/formulaire/> dans lequel ils préciseront obligatoirement :

Comment avez-vous connu le GIE Paris Commerces ? \*

- Site paris.fr
- Site locaux-bureaux.paris.fr
- Réseaux sociaux
- Bouche à oreille (autre commerçant, client, fournisseur...)
- Mairie d'arrondissement / Ville de Paris / Elu
- Bailleur (Paris Habitat, RIVP, Elogie-Siemp)
- Recherche sur internet
- Affiche sur le local
- Presse
- AAC 98 Quai de la Rapée

Ils peuvent préalablement adresser leurs questions éventuelles à [contact@giepariscommerces.fr](mailto:contact@giepariscommerces.fr)

Si leur dossier semble éligible, ils seront conviés à une visite des locaux.

**À noter** : les structures intéressées par le 98 quai de la Rapée mais dans l'incapacité de prendre à bail la totalité d'un local sont invitées à manifester leur intérêt à l'adresse mail suivante : [contact@giepariscommerces.fr](mailto:contact@giepariscommerces.fr) en présentant par mail leur besoin de surface, l'activité qu'elles y projettent, les aménagements afférents et leurs budgets prévisionnels sur 3 ans. Le GIE Paris commerces 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 local, le cas échéant. Une rencontre pourra être organisée pour permettre aux structures d'échanger entre elles.

### Candidature

Les dossiers de candidatures sont à transmettre **par courriel uniquement** et **impérativement avec l'objet « AAC 98 Quai de la Rapée »** jusqu'au **26 mai 2023 inclus** à [contact@giepariscommerces.fr](mailto:contact@giepariscommerces.fr)

Chaque candidat est invité à fournir un dossier, rédigé en langue française, comportant a minima une présentation du projet et les pièces énumérées dans le présent document.

Cette présentation comprendra **obligatoirement un descriptif précis de l'activité prévue** de la façon la plus détaillée possible **au regard des critères d'évaluation ci-dessus et précisera** par ailleurs :

- **L'organisation des différentes fonctions** du projet au sein du local,
- **Le projet d'aménagement du local et Les équipements** que le preneur prévoit d'installer et leur financement,
- **L'expérience** du ou des porteurs de projet en lien avec l'activité prévue,
- Le public et la clientèle visée, **le rayonnement de l'activité sur le territoire**,
- Les associations, **réseaux ou partenaires mobilisés autour du projet**,
- Lien vers le **site web et les réseaux sociaux**, les apparitions dans les revues de presse,
- Les jours et horaires d'ouverture,
- Le **plan d'exploitation prévisionnel** sur trois ans,

Les documents administratifs et fiscaux demandés aux candidats sont :

- Pour une société agréementée ESUS 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,
  - Un extrait KBIS en original datant de moins de 2 mois,
  - Liasse fiscale complète des deux derniers exercices clos (bilan, compte de résultat),
  - 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 signé par les associés 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,
  - La demande d'agrément ESUS
- 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) Président(e),
    - Budget prévisionnel de l'année en cours certifié par le (la) Président(e),
    - Rapport d'activité de l'année précédente.

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