



MAIRIE DE PARIS



(action financée par la Ville de Paris)



(action financée par la Région Ile de France)

**Appel à projets pour l'animation d'un nouvel incubateur au
sein des entrepôts Macdonald**

141/221 Boulevard Macdonald 75019 Paris

Livraison prévisionnelle de l'immeuble : novembre 2015

■ **REMISE DES PROJETS**

■ **Date limite de réception : 16 février 2015**

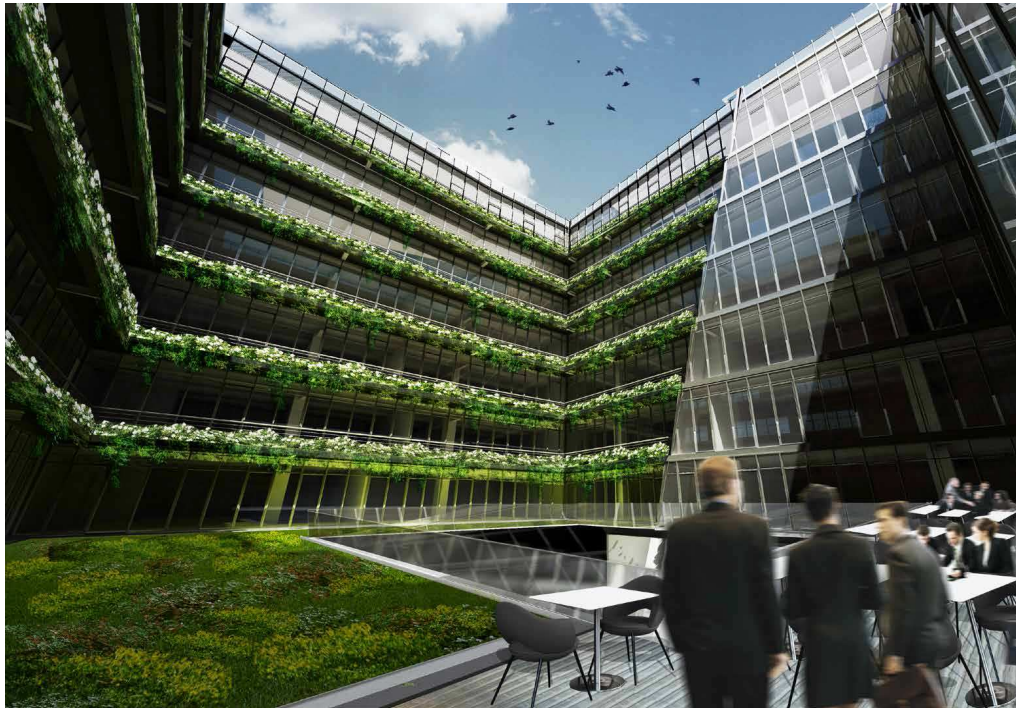
■ **Heure limite de réception : 12h00**

**APPEL A PROJETS
POUR L'ANIMATION DU NOUVEL INCUBATEUR
Entrepôts Macdonald
141/221 Boulevard Macdonald 75019 Paris**



Façade nord
Maîtrise d'ouvrage : RIVP
Maîtrise d'œuvre : Odile Decq





Le patio

Maitrise d'ouvrage : RIVP

Maitrise d'oeuvre : Odile Decq



Façade sud

Maitrise d'ouvrage : RIVP

Maitrise d'oeuvre : Odile Decq

I/ PRESENTATION DU PROJET

La RIVP va livrer fin 2015 un nouvel équipement dédié à l'hébergement des jeunes entreprises innovantes parisiennes au 141/221 boulevard Macdonald dans le 19^{ème} arrondissement de Paris.

Cet immeuble de 15.000 m² (SHON) sur 6 étages est situé au Nord-Est de Paris, entre la Porte de la Villette et la Porte d'Aubervilliers, au pied de la station de Tramway Rosa Park. Il fait partie du projet de reconversion des entrepôts Macdonald, construits dans les années 60 que la Ville a initié pour régénérer les quartiers s'étendant de part et d'autre du périphérique Est.

Développé aux frontières de la Ville, projet remarquable de l'architecte Odile Decq, il occupe une position stratégique et s'inscrit dans le cadre de la politique du Département de Paris et de la Région Ile de France en faveur de l'innovation. C'est une première brique de l'Arc de l'Innovation incarnant une ville mixte, durable, inventive, ouverte aux synergies et aux échanges avec les villes voisines de la métropole.

Cet immeuble offrira aux jeunes entreprises innovantes des locaux et des services d'accompagnement innovants, à des coûts modérés. Il a pour vocation de devenir le lieu de référence pour la métropole, associant sur un même site une offre plurielle d'usages et de pratiques pour les entrepreneurs, chercheurs, artistes, étudiants, acteurs sociaux ou simples amateurs formant l'écosystème parisien national mais aussi international de l'innovation.

Le bâtiment

Il sera constitué de 125 lots de 30 m² à 120 m² à destination de start-up/ PME/PMI dans un cadre correspondant à celui d'un incubateur et d'un hôtel d'entreprises :

- 35 lots de 20 m² à 120 m² en incubateur pour un total de 3000 m² (surface utile),
- 90 lots de 20 m² à 120 m² en hôtel d'entreprises pour un total de 7000 m² (surface utile), commercialisés et gérés directement par la RIVP,

Ainsi que 2800 m² (surface utile) de services collectifs et de circulation, comprenant :

- un bureau d'accueil,
- des bureaux d'animateurs,
- une cafétéria,
- différents espaces de détente et d'échange,
- 12 salles de réunion dont une grande salle de conférence de 98 m²,
- un patio central,
- 2 terrasses extérieures par niveau, une terrasse pour la cafétéria et une grande terrasse au R+6,
- une aire de livraison ainsi que locaux techniques
- et des parkings

(Annexe 1 : les plans)

Le/les opérateur(s) retenu(s) devra(ont) lancer une communication massive à l'attention de l'écosystème des entreprises nationales et internationales concernées par cette nouvelle plateforme de l'innovation, courant mars 2015, en lien avec la RIVP et la Ville de Paris afin de permettre la commercialisation rapide desdits espaces.

Il est à noter que la disposition des lots pourra évoluer.

L'objet de la consultation

L'objectif de cet appel à candidatures est d'identifier le ou les opérateurs capables de mettre en œuvre le meilleur modèle d'animation possible pour ce lieu d'envergure. Le/les opérateurs retenus devront s'emparer du bâtiment dans son ensemble (incubateur, hôtel d'entreprises et autres espaces hybrides), lui forger une identité forte, née d'une qualité et d'une diversité de projets qui y graviteront et le feront rayonner.

Chaque candidat pourra répondre seul, ou en groupement :

- pour gérer la commercialisation de tout ou partie des lots disponibles sur l'incubateur;
- pour accompagner la RIVP dans la sélection des entreprises pour les lots de l'hôtel d'entreprises. La RIVP constituera un comité de pilotage sous sa présidence qui assurera la sélection des entreprises. Il sera composé des financeurs de l'opération (CDC, Région et Département) et de personnalités qualifiées ; notamment du/des opérateurs retenus.
- pour animer le bâtiment dans son ensemble et travailler à fédérer les différentes communautés qui y résideront, au service d'un objet commun.

Le/les opérateur(s) pourra(ont) être une association, une fondation, un institution scientifique, une entreprise, un groupement d'entreprises, etc.

Des propositions de noms pour le bâtiment devront être formulées par le ou les opérateurs.

Ils devront intégrer dans leurs projets d'animation la gestion de l'espace cafétéria / événements et nouer un partenariat avec le prestataire qui pourra répondre avec lui.

Cette animation se fera en collaboration étroite avec la RIVP, responsable final de l'exploitation de l'incubateur et de l'hôtel d'entreprises. La RIVP assumera le risque financier lié à la vacance et aux impayés des lots occupés par les entreprises hébergées et devra donner son aval pour toute décision impliquant la gestion immobilière et le fonctionnement opérationnel du site.

Les thématiques des projets sélectionnés dans ce lieu devront tenir compte :

- Des enjeux touchant aux contenus numériques et aux industries créatives dans leur acceptation la plus large;
- Des enjeux touchant à l'e-education, aux relations étudiants/entreprises, à la formation, à l'inclusion numérique;
- Des objectifs d'internationalisation des incubateurs parisiens de la Ville;

- Du contexte géographique et des acteurs de proximité : Territoire de la Création à la Plaine-Commune, pôle Média Grand Paris, concentration de projet de secteurs culture/musique/innovation du quart nord-est parisien, Philharmonie de Paris, 104, Cité des Sciences...
- Des nouvelles formes émergentes d'hébergement et d'accompagnement de projets innovants.

Toutefois, ces pistes ne sont pas exclusives et, d'autres filières, thématiques, enjeux, propositions pourront être examinés.

II/ MODALITES D'EXPLOITATION DU BATIMENT ET MISSIONS DE L'OPERATEUR

La RIVP est responsable de l'exploitation de l'incubateur et de l'hôtel d'entreprises.

1/ L'incubateur :

Le/les opérateur(s) choisi(s) devra(ont) assurer l'accompagnement des jeunes entreprises innovantes de l'incubateur en contrepartie d'un service qu'ils leur factureront directement.

Un comité de pilotage présidé par la RIVP et organisé par le/les opérateurs retenus sélectionne les candidats à l'entrée en incubateur.

Les droits et obligations de chacune des parties seront stipulés dans une convention d'animation.

Les contrats de service conclus entre la RIVP, le ou les opérateurs et les entreprises hébergées seront d'une durée de trois ans, résiliables à tout moment par chacune des parties en respectant un préavis de trois mois.

- **Commercialisation :**

La valeur locative de référence prévisionnelle pour ce bâtiment est de 315 €/an/m²/HT/HC calculée sur la surface utile privative du lot à laquelle viendra s'ajouter un prorata de parties communes,

La tarification de cette redevance comprendra:

- Le prix au m² de référence visé ci-dessus/an/HT/HC,
- les charges et impôts au m² de référence visé ci-dessus/HT,
- Accès aux 12 salles de réunion, à la cafétéria ainsi qu'aux différentes parties communes,
- Un responsable chargé de l'accueil et du traitement des demandes,

Les réductions seront stipulées dans le cadre du contrat de service sur la redevance de l'entreprise incubée, grâce à une aide financière du Département de Paris et de la Région d'Ile de France. Ces aides entrent dans l'enveloppe globale des 200 000 € d'aides de Minimis cumulables sur trois ans d'exercices fiscaux pour une jeune entreprise innovante.

Soit pour l'incubateur, des tarifs prévisionnels :

- **158 €/m² de référence visé/an/HT/HC/an**, pour la première année (réduction de -50%),
- **189 €/m² de référence visé/an/HT/HC** pour la seconde année (réduction de - 40 %) indexée sur la variation des indices des loyers des activités tertiaires,
- **221 €/m² de référence visé/an/HT/HC** en cas de poursuite du parcours résidentiel, sur une troisième et quatrième année (réduction de -30 %) indexée sur la variation des indices des loyers des activités tertiaires,

En sachant que chaque année, le comité de pilotage fixe le nouveau prix de la redevance pour les nouveaux entrants.

Les modalités susvisées seront susceptibles d'être adaptées ultérieurement.

- **Eligibilité au fonds Paris Innovation Amorçage :**

Le ou les opérateurs responsables de la gestion et de la commercialisation pourront se porter candidats au label « Paris Innovation » de la Ville de Paris. Ce label permet aux entreprises de l'incubateur d'être éligibles à un financement du fonds Paris Innovation Amorçage (dit PIA) abondé à parts égales par la BPI et la Ville de Paris. Cette aide peut aller jusqu'à 100 000 € en Avance Remboursable, pour les projets validés. Cette aide peut aller de 15 à 30 k€ en subvention pour des projets émergents, jusqu'à 100 000 € en Avance Remboursable, pour les projets validés ou le financement d'expérimentations.

2/ L'hôtel d'entreprises :

Le/Les opérateur(s) choisi(s) par la RIVP devront assurer l'animation globale du site, qui inclut les lots en hôtel d'entreprises. Des services pourront être proposés par le/les opérateur(s) aux entreprises hébergées en hôtel d'entreprises, gratuitement ou selon des conditions tarifaires à définir avec les sociétés hébergées en fonction des modalités.

La commercialisation sera assurée directement par la RIVP

La valeur locative de référence prévisionnelle pour ce bâtiment est de 315 €/an/m²/HT/HC calculée sur la surface utile privative du lot à laquelle viendra s'ajouter un prorata de parties communes,

La tarification comprendra:

- Le prix au m² de référence visé ci-dessus/an/HT/HC,
- les charges et impôts au m² de référence visé ci-dessus/HT,
- Accès aux 12 salles de réunion, à la cafétéria ainsi qu'aux différentes parties communes,
- Un responsable chargé de l'accueil et du traitement des demandes,

Les réductions seront stipulées dans le cadre du contrat signé avec l'entreprise hébergée, grâce à une aide financière du Département de Paris et de la Région d' Ile de France. Ces aides entrent dans l'enveloppe globale des 200 000 € d'aides de Minimis cumulables sur trois ans d'exercices fiscaux pour une jeune entreprise innovante.

Soit pour l'hôtel d'entreprises, des tarifs prévisionnels :

- **236,50 €/m² de référence visé/an/HT/HC** pour les trois premières années (réduction de -25 %),
- **268 €/m² de référence visé/an/HT/HC** de la quatrième à la sixième année (réduction de -15 %),
- **315 €/m² de référence visé/an/HT/HC** à partir de la septième année (indexée sur la variation des indices des loyers des activités tertiaires,

Ce loyer subira chaque année une indexation annuelle qui sera calculée sur la variation des indices des loyers des activités tertiaires. Cette indexation sera stipulée dans les contrats avec les entreprises hébergées.

En sachant que chaque année, le comité de pilotage refixe le nouveau prix de du loyer de référence pour les nouveaux entrants.

Les modalités susvisées seront susceptibles d'être adaptées ultérieurement.

3/ Conditions de partenariat avec la RIVP :

Les droits et les obligations de chacune des parties seront stipulés dans une convention d'animation. Cette convention d'animation sera établie entre la RIVP et le/les candidat(s) retenu(s) pour une durée de trois ans.

Le/les opérateur(s) aura(ont) une obligation de remplissage de l'incubateur de 80% à l'ouverture du site soit le 1^{er} novembre 2014 (baux signés et entrée en jouissance effective) et de 90% au 31 mars 2016. Ce taux devra être maintenu pendant toute la durée du partenariat avec la RIVP à hauteur de 90% de la surface globale de l'incubateur.

Dans le cas où l'objectif du taux de remplissage au 31 mars 2016 n'est pas atteint, ou si ce taux de remplissage devenait inférieur au seuil ainsi visé pendant la durée du partenariat, il sera mis un terme à la convention et ce sans indemnité de part et d'autre.

Si pour une raison quelconque, le titulaire se trouvait empêché d'exécuter la mission qui lui est confiée, le présent partenariat serait résilié de plein droit, sans indemnité, trois mois après l'envoi à cet effet au représentant du Pouvoir Adjudicateur d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas de résiliation, le titulaire ou ses ayants droits s'obligent à remettre au Pouvoir Adjudicateur tous les documents en sa possession nécessaires à la poursuite de la mission et à rendre les documents qui lui auraient été fournis.

III/ CONDITIONS D'ENVOI DES OFFRES

1/ Visites de sites mixtes incubateurs et Hôtels d'entreprises :

Des visites des immeubles Nord Express sis 46-48 rue Renée Clair 75018 Paris et Boucicaut 130 rue de Lourmel 75015 Paris seront organisées les lundi 12 et mardi 13 janvier 2015 à partir de 9h30 jusqu'à 14h sur place en présence de Stéphanie Corson stephanie.corson@rivp.fr ou de Benjamin Martin benjamin.martin@rivp.fr selon le site.

Ces visites ne sont pas obligatoires mais si vous souhaitez y participer, une pré-inscription sera demandée sur les adresses mails susvisées.

2/ Documents relatifs à la candidature :

Les documents administratifs, sociaux et fiscaux demandés aux candidats sont :

- les formulaires DC1 et DC2 dûment complétés disponibles sur le site du ministère de l'économie ; URL : http://www.bercy.gouv.fr/formulaires/daj/daj_dc.htm,
- Assurance Responsabilité Civile et professionnelle en cours de validité,
- Les moyens techniques, financiers et humains du candidat,
- Présentation de références comparables en fournissant le nom du Partenaire avec qui la mission s'est réalisée, le contenu des missions et la durée et la date à laquelle les prestations immatérielles ont été réalisées.

NOTA : en cas de sous-traitance déclarée au moment de l'offre ou de cotraitance, le pli contiendra autant de sous dossiers que de sous-traitants déclarés ou de cotraitants, comprenant les documents ci-dessus et portant la mention : " Sous-traitant de la société..." ou "Cotraitant de la société..."

3/ le contenu de l'offre :

Les candidats remettront une offre sous format papier et, le cas échéant, une offre dématérialisée avec un dossier auquel ils soumissionnent.

Cette offre devra contenir un mémoire technique du candidat comprenant :

- Capacité à remplir l'incubateur dans le délai imparti en sélectionnant des projets innovants de qualité,
- Moyens humains et matériels mis à disposition pour réaliser les missions d'accompagnement et les prestations de qualité aux entreprises,
- Qualité du business plan, partenariats financiers et tarifs,
- Qualité du projet pour l'ensemble du bâtiment :
 - ✓ Légitimité et capacité de fédérer les communautés adressées par le lieu
 - ✓ Animations proposée et programmation du lieu, répondant aux attentes des entreprises résidentes et de l'écosystème

- ✓ Accès à un réseau d'acteurs local et international de qualité
- ✓ Accès à des réseaux créant des opportunités d'affaires
- ✓ Connexions avec l'ensemble des acteurs de l'écosystème de l'innovation parisien

4/ Conditions de remise des offres :

Si vous souhaitez postuler, vous devrez transmettre votre offre sous pli cacheté portant les mentions :

«Ne pas ouvrir avant la séance d'ouverture des plis»

**Offre pour :
L'appel à projets pour l'animation du nouvel Incubateur au sein des entrepôts
Macdonald**

Date limite de réception des offres le lundi 16 février 2015 avant 12h00

Les offres sont :

- soit envoyées par la poste en recommandé avec demande d'avis de réception postal à l'adresse suivante :

RIVP

A l'attention de Stéphanie Corson
Responsable du Pôle Gestion Immobilière pour les Entreprises
DDGIE
13, avenue de la Porte d'Italie
75621 PARIS CEDEX 13

- soit remises contre récépissé à la même adresse aux horaires d'ouverture au public : du lundi au vendredi inclus, de 8h30 à 18h00 – au siège de la RIVP, bureau 115

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées au présent règlement, ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus, ils seront renvoyés à leurs auteurs.

5/ Jugement des propositions :

Les critères suivants pondérés ou classés par ordre décroissant d'importance, seront pris en compte lors de l'attribution de l'appel à projet :

- Capacité à remplir l'incubateur dans le délai imparti en sélectionnant des projets innovants de qualité : 20 %,
- Moyens humains et matériels mis à disposition pour réaliser les missions d'accompagnement et les prestations de qualité aux entreprises : 20 %,
- Qualité du business plan, partenariats financiers et tarifs : 25%,

- Qualité du projet pour l'ensemble du bâtiment : 35 %
 - ✓ Légitimité et capacité de fédérer les communautés adressées par le lieu
 - ✓ Animations proposées et programmation du lieu, répondant aux attentes des entreprises résidentes et de l'écosystème
 - ✓ Accès à un réseau d'acteurs local et international de qualité
 - ✓ Accès à des réseaux créant des opportunités d'affaires
 - ✓ Connexions avec l'ensemble des acteurs de l'écosystème de l'innovation parisien

Les offres seront classées par ordre décroissant au regard de l'ensemble de ces critères et l'offre ou les offres les mieux classées sera(ont) retenue(s).

6/ Renseignements complémentaires :

Des visites des immeubles Nord Express sis 46-48 rue Renée Clair 75018 Paris et Boucicaut 130 rue de Lourmel 75015 Paris composés d'incubateurs et d'hôtels d'entreprises gérés par la RIVP seront organisées les lundi 12 et mardi 13 janvier 2015 à partir de 9h30 jusqu'à 14h sur place en présence de Stéphanie Corson stephanie.corson@rivp.fr ou de Benjamin Martin benjamin.martin@rivp.fr selon le site.

Ces visites ne sont pas obligatoires mais si vous souhaitez y participer, une pré-inscription sera demandée sur les adresses mails susvisées.

Pour tous renseignements complémentaires, vous pouvez contacter :
Stéphanie Corson au 01 77 75 11 18 ou Benjamin Martin 01 77 75 11 19
