

MANUFACTURE DE BELLEVILLE

37 rue Bisson

75020 PARIS



Contact :

Alexandra Jorge – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Alexandra.jorge@rivp.fr

Téléphone : 07 62 50 05 90



La présence des artisans et de leur activité humanise la ville, enrichit les liens et la vie dans les quartiers, elle renforce l'identité de la cité.

Relancer le dynamisme de l'activité au cœur de la ville est un véritable défi, porté collectivement par ce projet et tous ses contributeurs, les professionnels et les acteurs et actrices du quartier.

Le projet de Pôle artisanal de Belleville, désormais renommé « La Manufacture de Belleville », a été conçu collectivement avec les différents acteurs et actrices du quartier, les artistes et les artisans souhaitant s'impliquer dans le projet. Il est porté par la Ville de Paris et la Mairie du 20^e arrondissement, et mis en œuvre par la RIVP.

La réussite de cette Manufacture sera induite par la dynamique de cette construction commune.

1.- GENESE DU PROJET

La Manufacture de Belleville est un projet issu de la mobilisation pour sauver la métallerie située au 48 rue Ramponneau. Suite à cette mobilisation, la Ville de Paris a décidé de porter ce projet de construction d'une cité artisanale et en a confié la réalisation à la RIVP.

Le collectif issu de la mobilisation, structuré en association « Pôle d'activités artisanales et artistiques de Belleville » a continué à accompagner le projet et a notamment participé au jury du concours architectural de 2017.

Depuis, l'association, la Ville de Paris et la Mairie du 20^e arrondissement s'attachent, avec la RIVP, à bâtir une manufacture fidèle dans sa conception et sa programmation à l'histoire et à l'identité du quartier.

2.- CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET

Historique

Le projet de Manufacture s'inscrit dans l'histoire de l'artisanat à Belleville et de ses spécialités. Belleville était riche d'un savoir-faire artisanal. Les métiers, marbriers, souffleurs de verre, céramistes (villa faucheur), Luthier (rue Ramponneau), ferronniers d'art, métalliers, rempailleurs de chaises, et bien sûr le cuir, la chaussure et les modélistes, animaient la vie économique et sociale de Belleville. Les "godasses de Belleville" se livraient dans la France entière. Certains ateliers étaient encore présents au début des années 2000. Des rénovations urbaines successives ont provoqué la disparition d'une grande partie de ces activités et réduit la diversité économique, commerciale et sociale de ce quartier populaire. Sa forte identité se trouve entamée et se dissout peu à peu.

Aujourd'hui, les artisans et jeunes créateurs et créatrice présents à Belleville (métalliers, stylistes-couturiers, tapissiers, menuisiers, potiers, ébénistes, bijoutiers, etc.) peuvent rencontrer des difficultés à s'installer (manque de locaux adaptés, niveau de loyers élevé), à développer leur métier et à se maintenir.

Contact :

Alexandra Jorge – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Alexandra.jorge@rivp.fr

Téléphone : 07 62 50 05 90



Le dynamisme et l'énergie qu'ils et elles apportent à la vie économique et sociale du quartier sont essentiels. Ils et elles ont également besoin de se regrouper afin de partager leur expérience.

Objectifs

La Manufacture de Belleville a pour ambition de créer une nouvelle dynamique artisanale grâce au rayonnement de ses activités, à l'intérieur et autour du site, tout en prolongeant l'harmonie du lieu. Il doit insuffler la vitalité nouvelle nécessaire à ce secteur professionnel et créer autour de lui une synergie bénéfique pour l'ensemble des activités du quartier.

La Manufacture doit :

- Être en lien étroit avec les activités artisanales, artistiques et de conceptions existantes à Belleville ;
- Rassembler des professionnels qui souhaitent partager leur savoir-faire, contribuer à des activités communes et favoriser la vitalité de l'artisanat à l'intérieur et à l'extérieur de la Manufacture ;
- Développer une dynamique dans le quartier de Belleville et favoriser les synergies entre professionnels de l'artisanat pour déployer l'activité économique de ce secteur et renforcer le lien social ;
- Constituer un espace ouvert sur le quartier pour faire connaître les activités artisanales, favoriser la transmission des savoir-faire et permettre à des acteurs et actrices du quartier de partager leurs compétences ;
- Promouvoir les métiers d'artisanat, la valeur véhiculée par les métiers manuels, le savoir-faire des artisans et leur capacité à mettre en œuvre des créations innovantes répondant à des besoins spécifiques.

Le site

Au cœur de Belleville, la parcelle « 48 Ramponeau/37 rue Bisson », consacrée depuis longtemps à l'artisanat et aux ateliers d'artistes, est un lieu où la mixité fonctionnelle et la mixité sociale des habitations sont en harmonie.

La métallerie, installée depuis 1947 et réhabilitée dans le cadre de cette opération en 2020, est le cœur du projet. L'esprit de la cour, où se côtoient les professionnels et leurs clients, les habitants du lieu et du quartier, est une richesse à préserver.

Le projet architectural

Sur ce site très contraint, le cabinet LA Architectures a conçu un projet simple et peu intrusif, avec des espaces modulables propices au caractère évolutif et aux qualités d'adaptation de l'activité artisanale. Cette modularité permettra également de favoriser les collaborations et les mutualisations.

3 volumes de 5 et 6 niveaux

Surface totale du pôle artisanal : 1 626,6 m²

Surface Halle métallerie : 430,6 m²

Contact :

Alexandra Jorge – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Alexandra.jorge@rivp.fr

Téléphone : 07 62 50 05 90



Surface locaux professionnels : 1 196 m²
dont parties communes 115 m²
dont 21 lots (20 ateliers + 1 ERP) 1018 m²
+ Locaux techniques 63 m²

Le bailleur

La construction et la gestion de ce projet, qui a bénéficié d'un financement de la Ville de Paris de 2,5 millions d'euros, ont été confiées à la RIVP.

La Manufacture, lieu de coopération ouvert sur le quartier, rayonne sur tout un territoire

La Manufacture doit être un véritable lieu de coopération et de collaboration entre les artisans.

Les artisans seront incités à travailler en coopération et donc à prévoir les complémentarités en termes de matériaux et en terme également de besoins de collaboration. Les candidatures groupées d'artisan.es à un lot d'ateliers bénéficient d'une attention particulière, comme celles qui envisagent des collaborations.

3.- LES ATELIERS

La présente consultation a pour objectif de choisir des artisans et artisanes de petite industrie, d'artisanat de proximité et des métiers d'art qui puissent s'inscrire durablement dans le quartier, avec **une programmation privilégiant le métal, le bois, le cuir et le verre.**

10 ateliers sont proposés à la location

Surfaces de 18,30 m² à 83,90 m²

4. L'ANIMATION DE LA MANUFACTURE

La Manufacture dispose d'un local polyvalent de 84,50 m² en RDC. Il a vocation à accueillir une structure pouvant proposer des services aux artisans de la Manufacture mais aussi à l'extérieur, ainsi que des animations et activités pour favoriser la dynamique de la Manufacture et son inscription territoriale.

Mutualisation

La mutualisation de machines est fortement encouragée.

La mutualisation des services (promotion des artisans de la Manufacture, recouvrement, bureautique, ...) pourra également être proposée, notamment par la structure occupant le local polyvalent du rez-de-chaussée.

Les livraisons

La Manufacture est située au cœur d'un quartier d'habitations dense. Les livraisons devront

Contact :

Alexandra Jorge – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Alexandra.jorge@rivp.fr

Téléphone : 07 62 50 05 90



être organisées dans le respect de la tranquillité des riverains.

La gestion écologique du lieu.

L'évacuation des déchets doit faire l'objet d'une gestion écologique soucieuse de la préservation de l'environnement, soucieuse de la sécurité des occupant.es de la Manufacture et des éventuels visiteuses et visiteurs. La gestion des déchets doit également être respectueuse du réemploi, de la réutilisation dans un cadre d'économie circulaire.

Les besoins des artisans

Les artisans candidats doivent préciser le matériel dont ils disposent pour intégrer un atelier, les compétences qu'ils pourraient partager mais également les besoins en matériel et en compétences dont ils et elles souhaiteraient bénéficier.

L'engagement des artisans

Les artisans s'engagent à participer à la communauté artisanale selon des dispositions définies en commun.

Les « Journées de l'Artisanat » sont un évènement fédérateur de l'activité artisanale à Belleville. La Manufacture deviendra le cœur de cet évènement et invitera ses membres à y participer afin de renforcer la dynamique impulsée dans le quartier.

5.- LES CRITERES DE SELECTION

La sélection se fera dans le cadre d'une commission composée de la RIVP, d'élus de la Ville de Paris et de la Mairie du 20^e arrondissement, de la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi de la Ville de Paris, de Paris Initiative Entreprise et de l'association Pôle d'activités artisanales et artistiques renommée Manufacture de Belleville.

La commission de sélection sera attentive à la façon dont les artisans abordent l'esprit du projet. Leur implication, leur complémentarité, leur intérêt pour le travail collaboratif seront déterminants.

Les métiers recherchés sont ceux de l'artisanat de fabrication et de la petite industrie. Les métiers du bois, du verre et du cuir, plus enclins à travailler en synergie avec le métal, feront l'objet d'une attention particulière, ainsi que toute pratique de recherche innovante en lien avec les enjeux environnementaux actuels.

Les candidats sont invités à rédiger une note d'intention précisant leur volonté d'engagement dans un esprit coopératif et collaboratif, ouvert sur le quartier.

Contact :

Alexandra Jorge – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Alexandra.jorge@rivp.fr

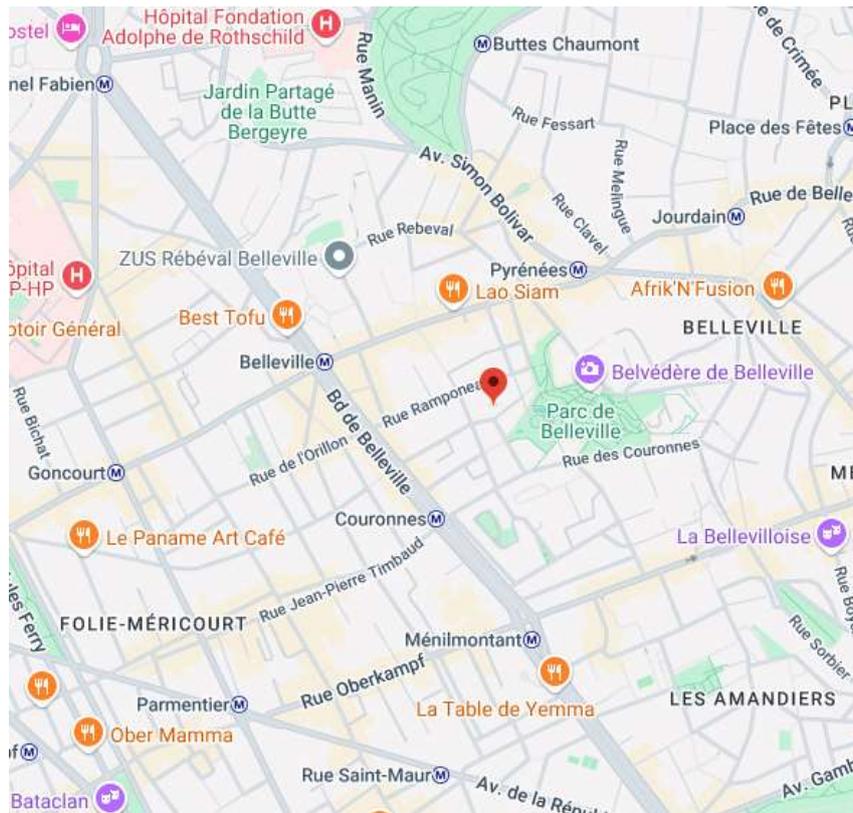
Téléphone : 07 62 50 05 90

Plan de situation

Adresse : 37 rue Bisson 75020 Paris

Situé au cœur du quartier de Belleville, l'immeuble se situe entre les intersections avec la rue de Pali-Kao et la rue du Sénégal.

- 🚇 Métro Lignes 2 et 11 : Stations « Belleville », « Couronnes »
- 🚌 Bus : nombreuses lignes 20, 71, 96, N12 et N23



TECHNIQUES :

Usages locaux d'activités

Construction neuve, 20 locaux de 13 à 83 m², immeuble sécurisé, accès 24/24, sanitaires communs PMR, monte-charge (1600 kg), possibilités d'extraction à la charge du locataire, attente pour l'installation du triphasé à la charge du locataire.

LOYER LOCAL D'ACTIVITES :

Loyer (quote-part de parties communes incluses : environ 15%) Hors Taxes / Hors Charges :

- 210€ / m² / an / HT/ HC

Contact :

Alexandra Jorge – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Alexandra.jorge@rivp.fr

Téléphone : 07 62 50 05 90

Les prix seront ajustés en fonction de la qualité des lots et de l'équilibre économique des projets proposés.

CHARGES :

- Provision pour charges (estimation 2025) : 78,66 €/m²/an
- Provision pour taxes (estimation 2025) : 21,73 €/m²/an

Elles comprennent :

- Le chauffage
- Ascenseur + Monte-charges
- Entretien des parties communes
- Eclairage des parties communes
- Eau
- Entretien des Espaces Extérieurs
- Sécurité
- Manager de sites
- Provision gros entretien
- Provision entretien hors contrat
- La taxe de balayage
- La taxe OM
- La taxe foncière
- La taxe Bureaux le cas échéant

PRESTATIONS DES LOCAUX

FINITIONS	ÉLECTRICITÉ	EAU / CHAUFFAGE	VENTILATION
<ul style="list-style-type: none"> • Chape béton quartzé • Murs CLT + plaque de plâtre • Plafond bois avec absorption acoustique sur 50% de la surface • Menuiseries mixtes bois-alu • Charges d'exploitations : 1000 kg/m² 750 kg/m² 500 kg/m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Luminaires suspendus LED • Dalles marines en plafond • Prises électriques étanches • Interrupteurs manuels + variateur avec détecteur • Puissance 6kVA • Alarme incendie t4 • Fibre optique 12 brins 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'eau chaude • Attente eau froide • Attente eaux usées • Radiateur de chauffage à eau en acier tubulaire, à vanne thermostatique • Pose en plinthe et murale selon localisation • Chauffage sur PAC 	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilation double-flux • Conduits et mesures conservatoires en toiture pour raccordement ventilation techniques • Outillage

Portail d'entrée : Largeur passage 2,20 M
Hauteur 3,40 M

Portail aire de livraison : Largeur 3,00 M
Hauteur 3,40 M

Monte-charges : Portance 1600 kg
Dimension 1,376 X 2,388 M
Hauteur 2,20 M

Portes des lots : Porte tierce de L 1,40 M
Dont 1 vantail de 0,91 M
Hauteur 2,45 M

Contact :

Alexandra Jorge – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Alexandra.jorge@rivp.fr

Téléphone : 07 62 50 05 90

Surfaces disponibles :

Lot	Etage	SU (m2)	Loyer annuel HT/ HC	Charges annuelles HT	Loyers chargés annuels HT	Disponibilité
Lot 1	RDC BAS	39,80	8358,00	3995,52	12353,52	En cours d'attribution
Lot 2	RDC HAUT	83,90	17619,00	8422,72	26041,72	
Lot 3		61,90	12999,00	6214,14	19213,14	
Lot 4		18,30	3843,00	1837,14	5680,14	En cours d'attribution
Lot 5		57,60	12096,00	5782,46	17878,46	En cours d'attribution
Lot 6		83,90	17619,00	8422,72	26041,72	
Lot 7	R+1	61,90	12999,00	6214,14	19213,14	
Lot 8		18,30	3843,00	1837,14	5680,14	
Lot 9		57,30	12033,00	5752,35	17785,35	
Lot 10	R+2	83,70	17577,00	8402,64	25979,64	
Lot 11		61,90	12999,00	6214,14	19213,14	En cours d'attribution
Lot 12		18,30	3843,00	1837,14	5680,14	En cours d'attribution
Lot 13		50,70	10647,00	5089,77	15736,77	En cours d'attribution
Lot 14	R+3	83,70	17577,00	8402,64	25979,64	En cours d'attribution
Lot 15		60,90	12789,00	6113,75	18902,75	
Lot 16		18,30	3843,00	1837,14	5680,14	En cours d'attribution
Lot 17		50,70	10647,00	5089,77	15736,77	
Lot 18	R+4	67,00	14070,00	6726,13	20796,13	
Lot 19		40,30	8463,00	4045,72	12508,72	En cours d'attribution
Lot 20		13,00	2730,00	1305,07	4035,07	En cours d'attribution

Charges exploitations	1000 KG/M ²
	750 KG/M ²
	500 KG/M ²

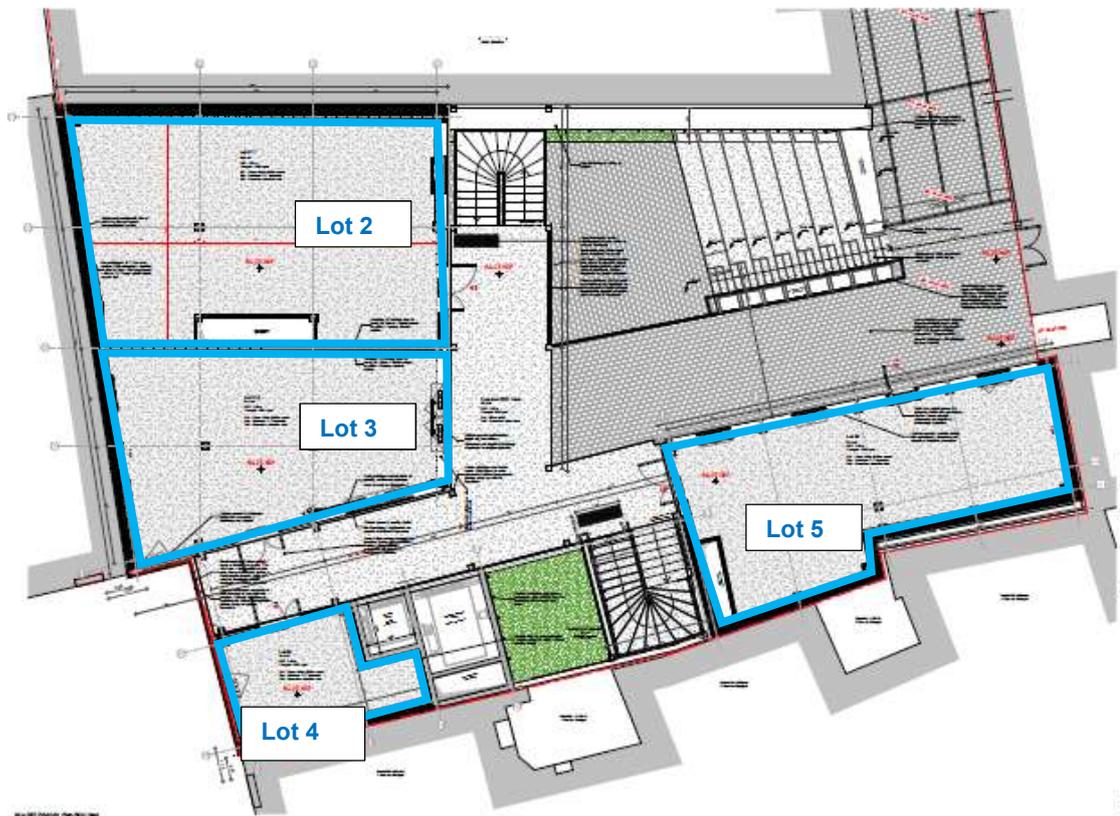
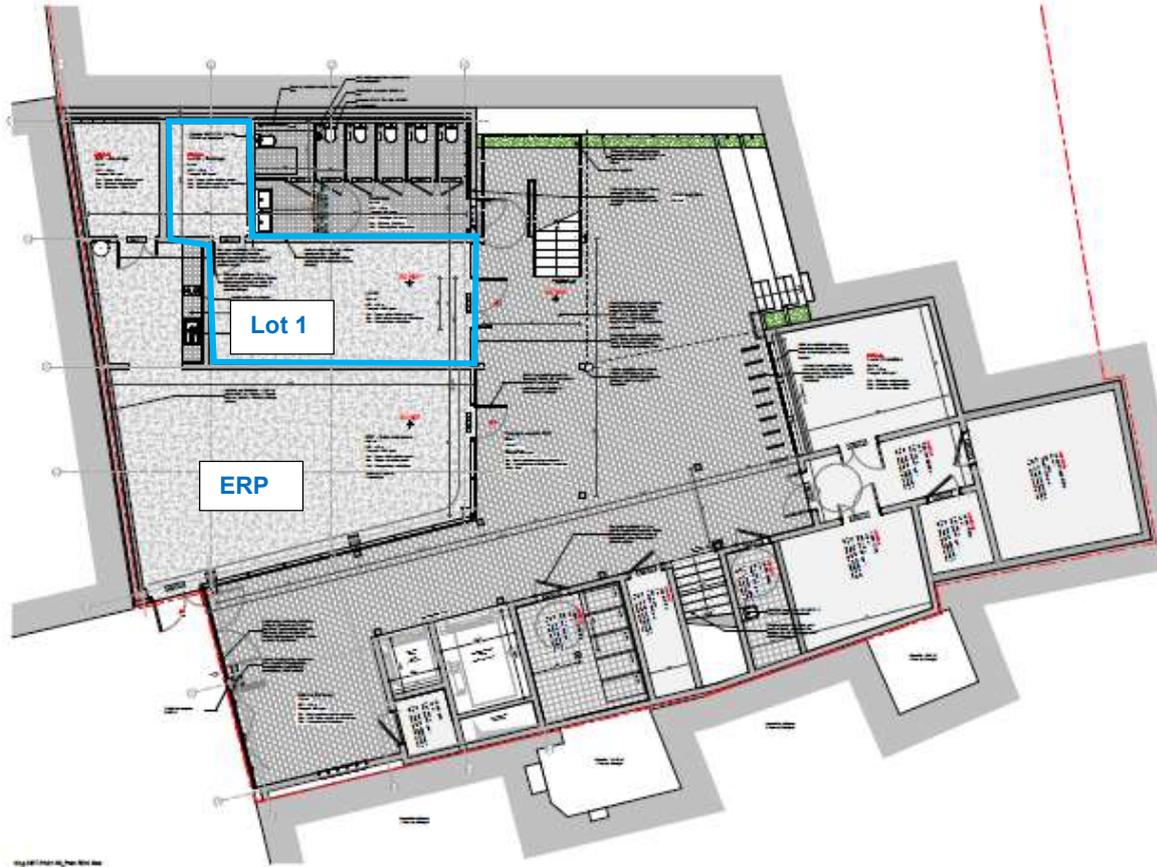
Contact :

Alexandra Jorge – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

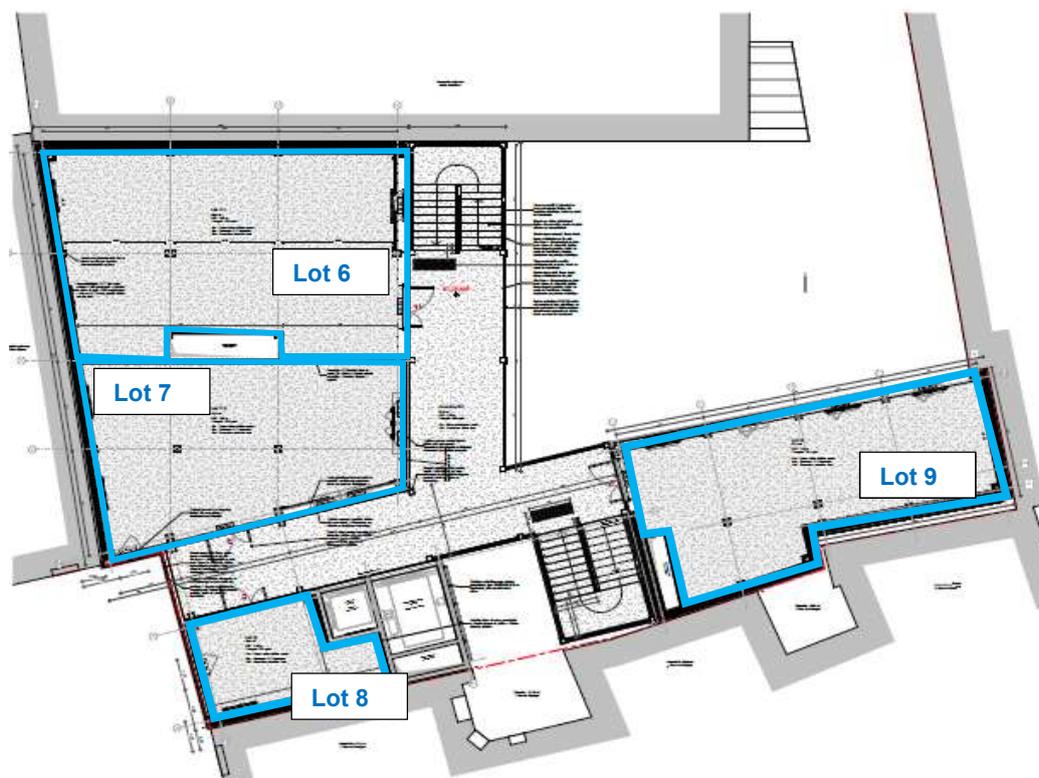
Mail : Alexandra.jorge@rivp.fr

Téléphone : 07 62 50 05 90

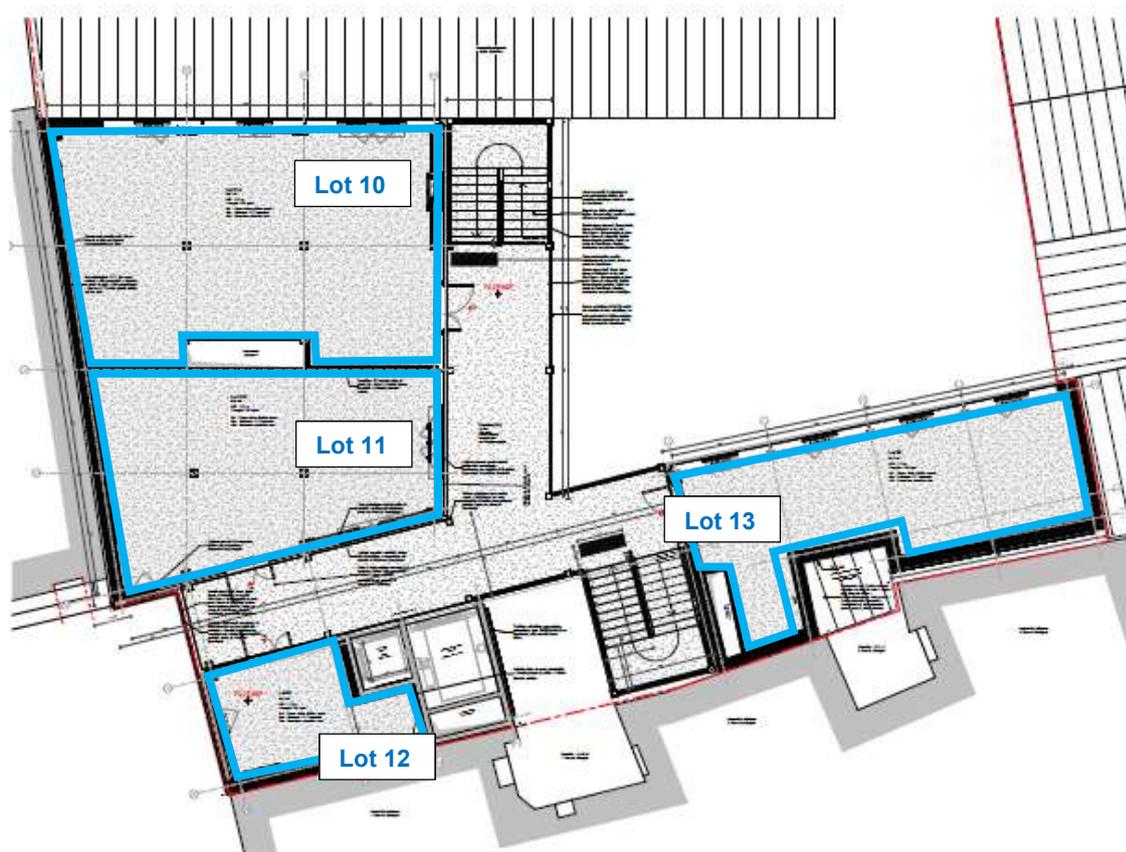
Plans RDC Bas et Haut



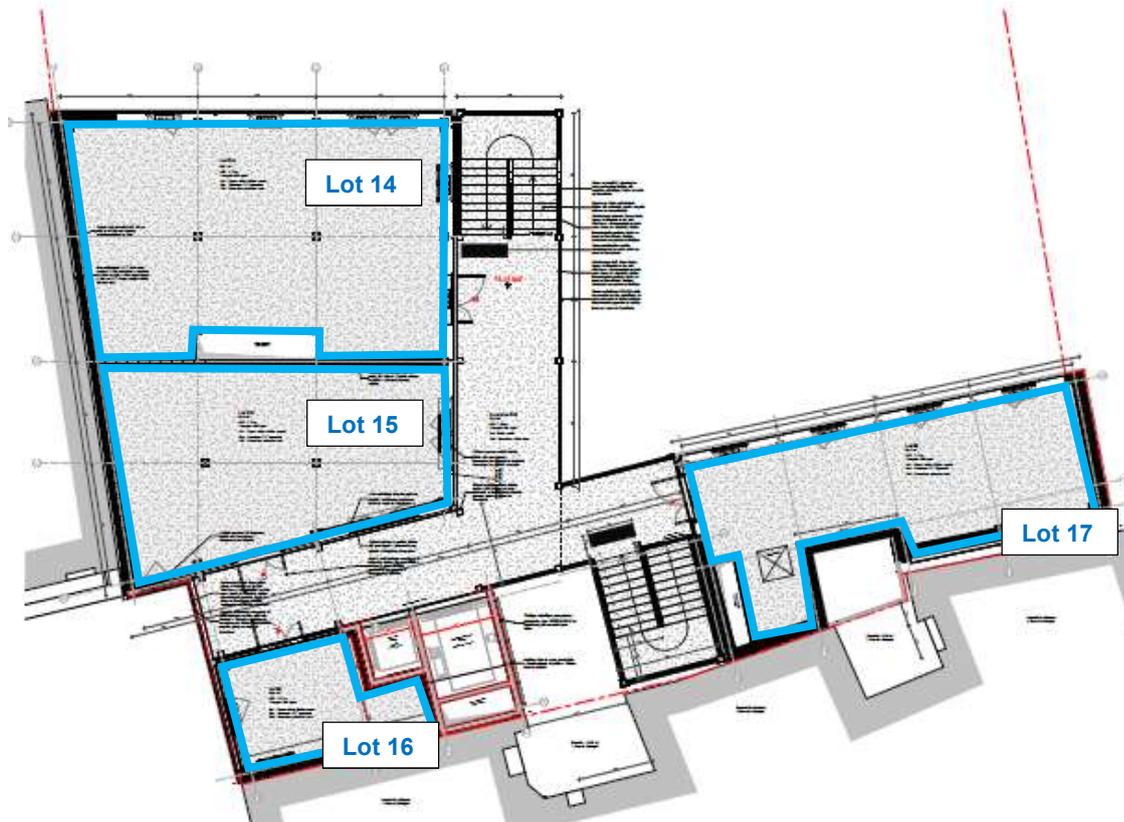
Plans R+1



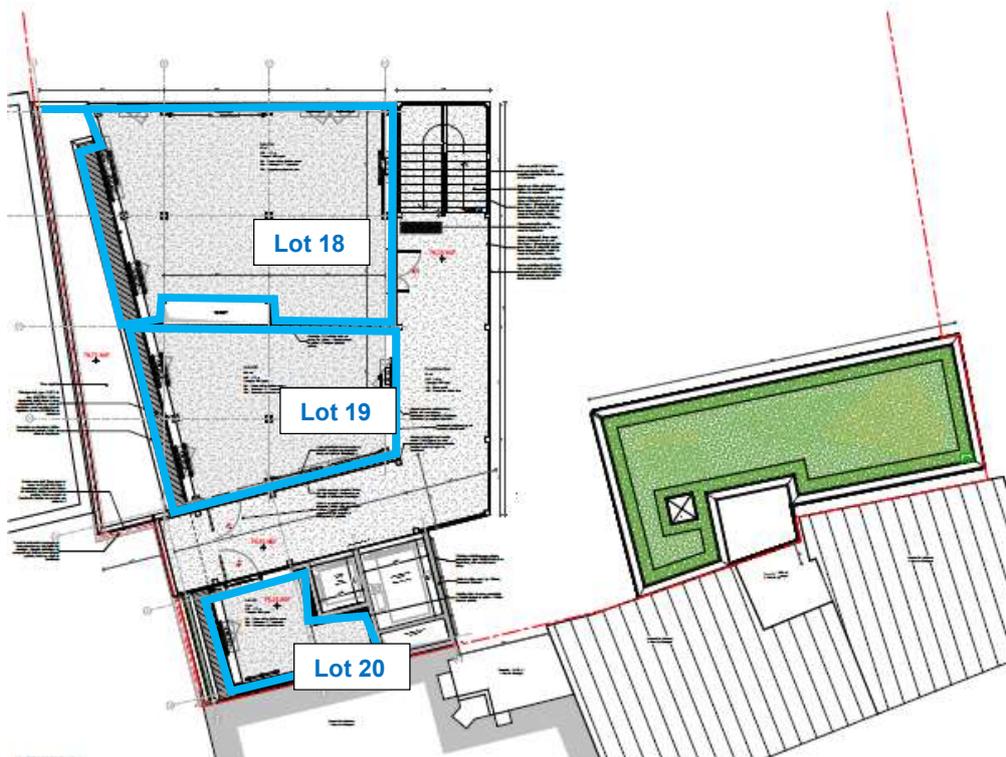
Plan R+2



Plan R+3



Plan R+4



Conditions Financières et Juridiques

- Bail commercial 3/6/9 ou bail dérogatoire
- Indexation annuelle sur l'ILATou l'ILC
- Loyer soumis à la TVA
- Dépôt de garantie de trois mois de loyers en principal
- Cautiion bancaire
- Paiement du loyer par trimestre d'avance

Constitution du dossier

✚ 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 ;

✚ Dossier de présentation

Chaque candidat présentera son projet et fournira notamment une description de son activité sur le site :

- Motivation du candidat ;
- Nombre d'emplois sur le site (existant déplacé sur le site et à créer) ;
- Date de prise de bail souhaitée ;
- Plan d'installation détaillé ;
- Descriptif détaillé des équipements du local qui permettra au jury d'apprécier la bonne prise en compte des contraintes techniques du cahier des charges fourni avec l'appel à candidature ;
- Besoin en extraction par le candidat avec taille gaine

Contact :

Alexandra Jorge – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Alexandra.jorge@rivp.fr

Téléphone : 07 62 50 05 90



Conditions de l'appel à candidature

Les candidats remettront leur candidature par mail **AU PLUS TARD LE 24 septembre 2025** à l'adresse suivante :

ddgie@rivp.fr

Un accusé de réception leur sera adressé.

Visites des Ateliers

Afin de vous permettre de découvrir les ateliers, deux demi-journées de visite seront proposées.

La visite se fera uniquement sur inscription préalable et sous condition de remise d'un dossier de candidature complet.

Les personnes intéressées seront invitées à s'inscrire à l'un des deux créneaux suivants :

Mardi 7 octobre l'après-midi

Mercredi 8 octobre l'après-midi

Contact :

Alexandra Jorge – Gestionnaire en Immobilier d'entreprise

Mail : Alexandra.jorge@rivp.fr

Téléphone : 07 62 50 05 90