

Consultation pour la désignation des futurs
preneurs des locaux d'activités des rez-de-
chaussée actifs du secteur Descartes

VITRY-SUR-SEINE ZAC GARE ARDOINES

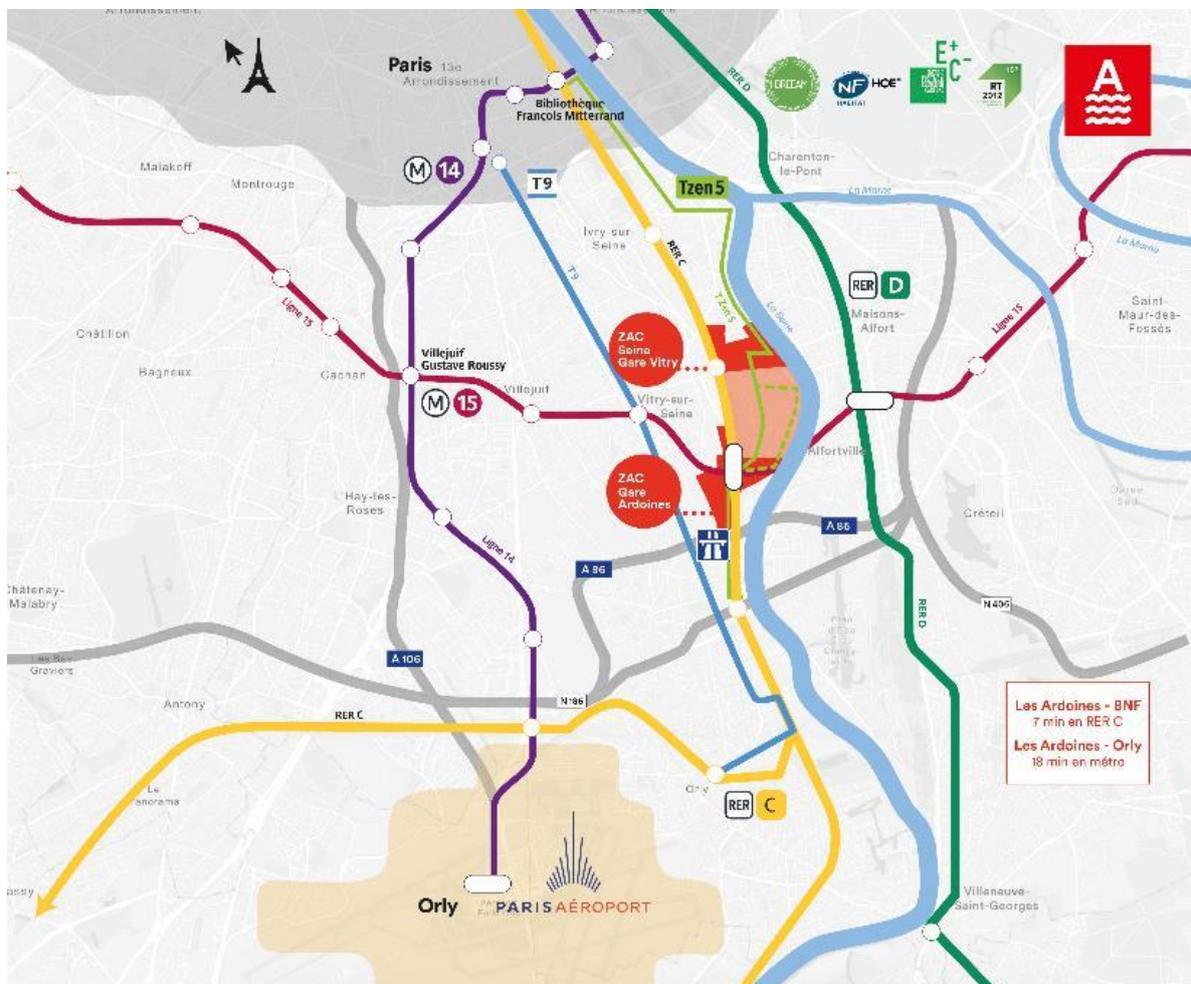




CONTEXTE DU PROJET

Les locaux concernés par cet appel à projet sont les 1^{er} socles actifs de la ZAC des Ardoines, à Vitry-sur-Seine, un des plus importants projets d'aménagement de la métropole francilienne (<https://www.les-ardoines-vitry-sur-seine.fr/>).

La ZAC Gare Ardoines (49 ha, développés par l'EPA ORSA) permettra l'aménagement d'un nouveau quartier à dominante économique (3700 logements, 21000 m² d'équipements publics, 17000 m² de commerces et près de 390.000 m² d'immobilier d'entreprises), autour d'une gare de la ligne 15 du métro (mise en service fin 2025, en interconnexion du RERC) et à proximité de la Seine et de l'A86.



Cette opération incarne l'ambition portée par l'Etat et les collectivités, en matière d'aménagement durable et de ville productive, alors que Grand-Orly Seine Bièvre vient de voir sa labélisation "territoire d'industrie" renouvelée.

Fier de son ADN industriel toujours actif, le quartier des Ardoines ambitionne d'être un laboratoire pour une diversité d'offre immobilière à destination d'entreprise : bureaux, formation, laboratoires, petite industrie, show-room, logistique, agriculture urbaine dans un cadre habité et commerçant, et en continuité d'un écosystème économique puissant (Sanofi, Technicentre SNCF, Air Liquide, Saint-Gobain, Smith Detection, EDF, ...).



L'objectif est de permettre à toutes les entreprises, et notamment aux entreprises productives et industrielles, de trouver des espaces où s'implanter, à proximité des transports, et au sein de quartiers vivants et animés.

La ZAC Gare Ardoines porte ainsi un ambitieux programme d'installation de rez-de-chaussées actifs combinant commerces et services mais également des espaces dédiés au maintien de petites activités productives en ville avec l'objectif de créer une ville mixte, mixant les usages à l'échelle de l'ilot.

Situé entre l'A86 au sud, le bâtiment de SANOFI et la rue Léon Geffroy à l'Est et la rue du Général Malleret Joinville à l'Ouest, le secteur Descartes accueillera en 2024 environ 800 logements, dont 40 % de logements locatifs sociaux, ainsi que des activités économiques et des commerces en pied d'immeuble, mais également deux bâtiments économiques remarquables (le site de maintenance industrielle du métro et un nouvel hôtel logistique et d'activités).

Au sein de ce 1^{er} secteur opérationnel, les 8 locaux mis en location par la RIVP, objets de la présente consultation, visent à répondre aux besoins des TPE-PME, startups, artisans, acteurs **de l'économie sociale et solidaire, ... du territoire**. Ces locaux ont pour objectif **d'accompagner** ces entreprises dans leur parcours immobilier sur le territoire vitriote. Ce programme, permettra **de maintenir l'emploi productif au cœur du quartier et de renouveler l'offre vitriote d'espaces de travail**.

Une amélioration programmée des accès au Grand Paris

Le quartier bénéficie d'une excellente accessibilité routière, à quelques centaines de mètres de l'A86 et à seulement 5,9km de Paris (porte d'Ivry).

Par ailleurs, les Ardoines sont aujourd'hui desservies par une gare du RER C, située à 15 minutes de la BNF. Le quartier accueillera demain une gare de la future ligne 15 Sud en 2025 (interconnexion avec la ligne 14 à 3 stations) et le bus à haut niveau de service T Zen 5 en 2027.



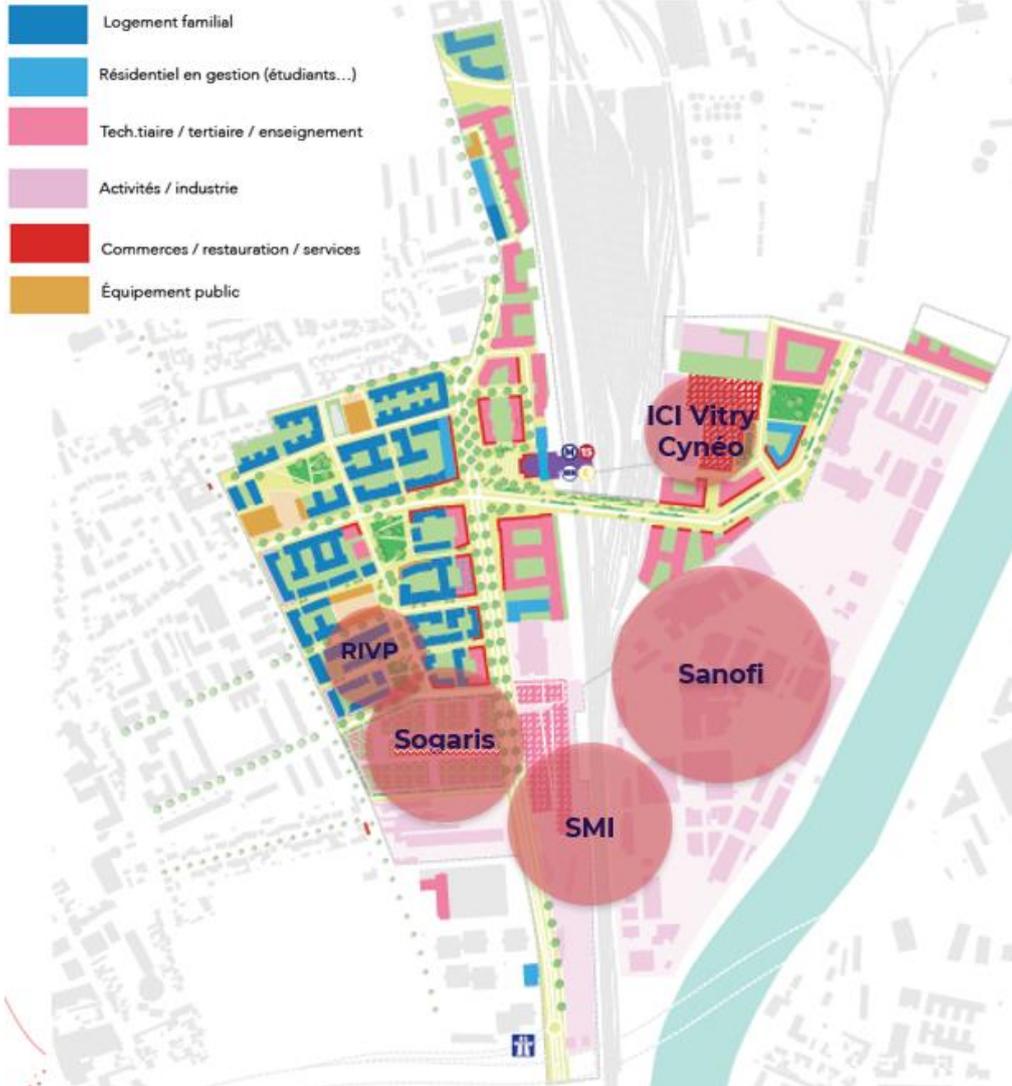
De nouvelles implantations économiques

Alors que le secteur d'activités des « grandes » Ardoines, au nord de la ZAC, compte 400 établissements et près de 10.000 emplois, la ZAC Gare Ardoines connaît des redéveloppements importants qui attestent de son dynamisme économique :

- Sanofi réinvestit depuis plusieurs années de manière massive sur son site de recherche et de production des Ardoines.
- Le quartier qui accueille déjà le technicentre de la SNCF.C, va voir ouvrir en 2025 le centre d'exploitation de la ligne 15 sud et le site de maintenance des installations du nouveau métro.
- La manufacture artisanale « ICI Vitry » opérée par Make.Ici ouvrira en septembre.
- Cynéo, le 1^{er} centre technique de réemploi des matériaux de Bouygues Construction, a ouvert en novembre 2023.
- Le nouvel hôtel logistique urbaine et d'activités de Sogaris livré en janvier 2024 se remplit.



Plan masse de la ZAC Gare Adroines



Futurs espaces publics



Futur parvis de la gare métro M.15 / RER.C





OBJET DE LA CONSULTATION

Le projet de la ZAC Gare Ardoines renforce considérablement l'attractivité d'une zone économique métropolitaine stratégique déjà existante et offre la possibilité de déployer une offre immobilière mixte renouvelée, répondant à toutes les typologies d'activité, en s'appuyant sur la force de son tissu industriel historique, et sur le réinvestissement des acteurs économiques présents.

La présente consultation a pour objet un appel à candidatures pour sélectionner des micros, petites et moyennes entreprises **afin d'occuper les locaux d'activités déployés par la RIVP** au sein du 1^{er} secteur opérationnel de la ZAC des Ardoines.

Les candidats devront être en accord avec le projet immobilier de la RIVP dont la programmation vise à créer un lieu dédié à la ville productive et durable, en cohérence avec la dynamique de la politique du développement économique impulsée par la Ville de Vitry et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, et avec le plan de merchandising des rez-de-chaussée de la ZAC (en cours de validation).

Pourront ainsi notamment être accueillis des start-ups, des activités artisanales ou de fabrication, des industries créatives et numériques, des activités du champ de **l'économie sociale et circulaire** et/ou toutes activités économiques à fort ancrage local, des professions libérales (hors cabinets médicaux).

A titre dérogatoire, les activités artisanales dites de bouche (boulangerie, boucherie, commerces alimentaires de proximité, etc.) pourront être acceptées sur validation, uniquement pour les locaux 4, 5, 6 et 7 adressés rue du Général Malleret-Joinville, et sous réserve que les activités proposées relèvent bien de la production / transformation. Aucune extraction n'est envisageable et sous réserve que les travaux et plans d'installation soient validés préalablement par la RIVP.

Si aucune filière d'activités n'est spécifiquement ciblée, les acteurs insistent sur l'attention à porter à la non-génération de nuisances pour les riverains, compte-tenu de la forte imbrication entre ces locaux et les logements situés en étage.



A COMMERCIALISER

- 8 locaux d'activités de 52 à 150m² en RDC avec leur place de stationnement



Ces 8 locaux d'activités, situés en RDC de chacun des bâtiments A-B-C-D, avec un accès direct sur l'une des deux voies routières, exception des locaux n°7 et n°8 desservis par la voie piétonne.

Six locaux disposent d'un niveau mezzanine.





DESCRIPTIF DES LOCAUX

n° lot	Etage	Bâtiment	Surface utile (m ²)	Loyer annuel activité HT HC (150€/m ² /an)	Loyer annuel commerces/petit artisanat HC HT (210€/m ² /an)
LOT 01	RDC	A	117,60	17 640,00 €	
LOT 02	RDC	B	150,26	22 539,00€	
LOT 03	RDC+MEZZANINE	C	97,77	14 665,50€	
LOT 04	RDC+MEZZANINE	C	91,12	13 668,00€	19 135,20€
LOT 05	RDC+MEZZANINE	C	66,50	9 975,00€	13 965,00€
LOT 06	RDC+MEZZANINE	D	52,13	7 819,50€	10 947,30€
LOT 07	RDC+MEZZANINE	D	67,57	10 135,50€	14 189,70€
LOT 08	RDC+MEZZANINE	D	101,68	15 252,00€	

Les locaux d'activités seront livrés brut de béton et fluides en attente, vitrines posées, planchers des mezzanines posés avec escalier d'accès et garde-corps provisoire.

Pour l'aménagement futur des coques brutes, il faudra tenir compte des prescriptions suivantes :

- La réglementation propre aux ERP de 5ème catégorie (en termes d'isolation au feu par rapport aux tiers, etc ...)
- Les exigences relatives à la nouvelle réglementation pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (en vigueur à la date du dépôt de Permis de construire).
- Les prescriptions du permis de construire déposé le 28/12/2018.

Les 8 locaux d'activités ne relèvent pas de la réglementation des établissements recevant du public et ni de la catégorie « immeuble de grande hauteur IGH ».

La hauteur HSP des locaux d'activités :

- Sera de 2.50 m sous mezzanine,
- Sera de 2.35m minimum sur mezzanine (hors réduction ponctuelle de hauteur selon sujétions techniques : réseaux, poutres ... sans pour autant que cette réduction ne puisse porter la hauteur en deçà de 1.8m).



PLAN DES CELLULES



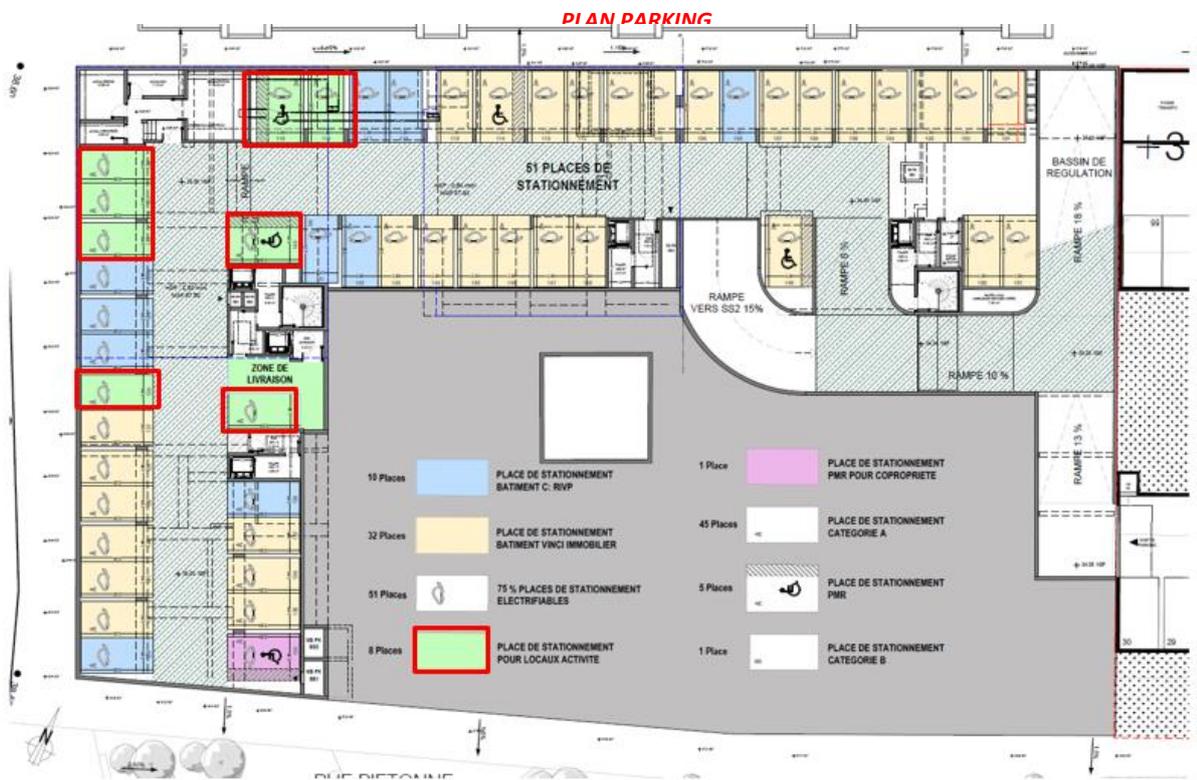


Stationnement

Au premier sous-sol, 8 emplacements de stationnement catégorie A, dont 1 place PMR affectée aux locaux d'activités avec une zone de livraison. La hauteur libre circulation et places de stationnements est de 2m50.

Ces places possèdent des mesures conservatoires pour un équipement futur en borne de recharge électrique.

Une zone de livraison est prévue au R-1. Elle se trouve à côté d'un monte-charge dédié exclusivement aux 8 occupants des locaux d'activités. Ce monte-charge est situé au niveau de la cage du bâtiment C.





Prestations des locaux

AMENAGEMENTS DES LOCAUX D'ACTIVITES/ESPACES DE TRAVAIL

- Structure : Voile et poteau réalisés en béton armé brut de décoffrage.
- Plancher bas du parking : Dalle pleine en béton brut ou prédalle avec dalle de compression en béton armé.
Le plancher comporte les pentes et les regards nécessaires à l'écoulement des eaux de ruissellement du parking
- Planchers bas des locaux d'activité (sur locaux non chauffés fermés) : Dalle pleine de béton armé brut ou prédalle précontrainte d'épaisseur suivant calcul et réglementation et de surcharge admissible d'exploitation de 500 kg/m².
Si nécessaire flocage CF 2h en sous-face du plancher bas. A confirmer par l'entreprise générale.
Les locaux d'activité sont livrés avec un décaissé de 15 cm du niveau du sol fini ; notamment afin de permettre la réalisation par le preneur d'une chape thermo-acoustique.
- Planchers bas des mezzanines des locaux d'activité : Dalle pleine de béton armé brut ou prédalle précontrainte d'épaisseur suivant calcul et règlementation et de surcharge admissible d'exploitation de 500 kg/m².
- Planchers hauts des locaux d'activité : Dalle pleine de béton armé brut ou prédalle précontrainte d'épaisseur suivant calcul et règlementation.
Eventuellement présence d'un flocage ou de panneaux isolants selon étude thermique des logements.
Le doublage acoustique sera à réaliser en intérieur par le preneur.
Le preneur devra justifier du respect du confort des habitants du bâtiment et des bâtiments riverains et prendre toutes les dispositions nécessaires au respect des exigences acoustiques réglementaires.
Rappel : L'objectif réglementaire d'isolement entre Local d'activité et Logements est de DnTA = 58 dB.
L'isolation thermique des murs de façades sera à réaliser en intérieur par le preneur.
Le preneur devra justifier du respect du confort des habitants et des bâtiments riverains et prendre toutes les dispositions nécessaires au respect des exigences acoustiques réglementaires.
Rappel : l'objectif réglementaire d'isolement entre local d'activité et logements est de DnTA = 58dB.
- Escalier : Escalier métallique

CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX D'ACTIVITE (EXTRACTION)

En mesure conservatoire, réalisation de grilles de rejet d'air vicié en façade destinées à l'installation ultérieure d'une ventilation mécanique contrôlée. A cet égard, des grilles de type alu laqué seront placées en partie haute des façades des locaux d'activité (RAL de même couleur que les menuiseries extérieures).

Les conduits et moteurs VMC tubés et les gaines galvanisées sont à la charge du preneur.

Les moteurs de climatisations et extractions, à la charge du preneur, seront à installer dans des locaux techniques à l'intérieur des volumes attribués ou en plénum (pas de terrasse technique à disposition).



- **Conduits d'air frais (amenée d'air)** : Les amenées d'air frais (VB), sont prévues par prise directe sur l'extérieur, en façade, avec grille alu laquée (RAL de même couleur que les menuiseries extérieures), suivant localisations des plans. Les réservations dans les voiles de façades seront également dotées de grilles anti-rongeurs.
- **Conduits de ventilation des parkings (amenée et évacuation d'air)** : L'amenée et l'extraction d'air dans le parking est assurée par des gaines en béton banché brut ou en maçonnerie de parpaings enduits ou par gaines horizontales suivant localisation. Admission d'air naturelle et évacuation d'air par ventilation mécanique suivant réglementation.

CHUTES (EP ET EU) ET CANALISATIONS

Les chutes des volumes supérieurs pourront faire l'objet de dévoiements limités en plafond des locaux d'activité.

Toutes les canalisations et chutes traversant les locaux seront équipées de colliers coupe-feu au droit de la traversée des planchers haut et bas des locaux selon réglementation.

- **Chutes d'eaux pluviales** : Evacuation des toitures terrasses par chutes en PVC depuis la sous face des toitures terrasses, raccordées au réseau horizontal situé en plancher haut du sous-sol.
- **Chutes d'eaux usées et eaux vannes** : Attentes bouchonnées pour évacuation des eaux vannes et eaux usées raccordées au réseau horizontal situé en plancher haut du sous-sol jusqu'aux collecteurs en sous-sol ou enterrés.
Il est prévu une seule attente EU/EV par local.
L'implantation d'attentes bouchonnées complémentaires pour chutes d'eaux usées et eaux vannes (ou de siphons) nécessaires dans le cadre de l'aménagement intérieur des locaux et au regard de la programmation retenue, devra être communiquée par le preneur au plus tard à l'achèvement des travaux de terrassement. Le coût de leur mise en œuvre et de leur raccordement sera à la charge du preneur.
- **Canalisations en sous-sol** : Collecteurs séparatifs pour eaux pluviales et eaux usées/eaux vannes réalisés en PVC M1 posés sur consoles sur les murs extérieurs pour les collecteurs principaux ou sur suspentes pour les collecteurs secondaires.
- **Branchements aux égouts** : Raccordement au réseau public conforme aux spécifications de l'aménageur, de la Ville de Vitry-sur-Seine et du département, par branchement sur regards extérieurs aux bâtiments.
Les eaux accidentelles ou d'infiltration du parking seront recueillies par un réseau enterré, traitées dans une fosse à hydrocarbures et relevées par pompe avant raccordement à l'égout.

EQUIPEMENTS DES LOCAUX

- **SOLS ET PLINTHES** : Les sols sont livrés bruts avec un décaissé de 15 cm 5
- **PLAFONDS** : En sous-face de la dalle supérieure, un isolant thermique est posé.
- **MENUISERIES EXTERIEURES** : Fermeture des locaux par des vitrines fixes (implantation selon plan). Les portes d'accès comptent respectivement deux unités de passage.
Menuiseries alu ouvrant à la française par deux vantaux, sur une hauteur de 2.15 m. La partie haute des menuiseries (imposte) sera fixe et composée d'un cadre unique.
Caractéristiques acoustiques conformes aux exigences en fonction des classements des façades.



Seuil de finition maçonné en façade afin de supporter les vitrines et assurer l'étanchéité du local avec les abords.

- SERRURERIE ET GARDE CORPS

- **Gardes corps et barre d'appui** : GC à réaliser par le preneur. Des GC techniques provisoires seront mis en place en attendant les travaux réalisés par le preneur.
- Grilles de ventilation extérieures : Grilles de ventilation laquées et colorées selon RAL au choix de l'architecte.
Les ventilations en façades sont réalisées de la manière suivante : réservation dans le béton, pose d'une grille anti-rongeur, grille en alu laquée coloré au droit des réservations, suivant surface utile donnée par le preneur. Cette information devra être donnée au plus tard à la fin de la réalisation du plancher bas du rez-de-chaussée.

EQUIPEMENTS INTERIEURS

- Equipements sanitaires et plomberie : Distribution d'eau froide : départs dans les colonnes montantes en tube PVC disposées dans les gaines palières (gainés AEP) avec manchette en attente en laiton pour pose ultérieure de compteurs individuels télérelevables depuis l'extérieur, avec vanne d'isolement.

Les compteurs pourront être positionnés :

- Dans la colonne montante du palier/hall des bâtiments A et B pour les locaux 1 et 2,
- Dans la colonne montante du palier/hall du bâtiment C pour les locaux 3, 4 et 5,
- Dans la colonne montante du palier/hall du bâtiment D pour les locaux 6, 7 et 8.

Distribution en Polyéthylène Réticulé (PER) sous fourreau depuis la gaine technique palière jusqu'au point de distribution choisi par le preneur, ou à défaut par le MOA.

Une vanne en attente bouchonnée est prévue dans chaque local commercial.

Distribution d'eau chaude collective : production individuelle à charge du preneur.

Evacuations : Seules les attentes sont prévues (cf. paragraphe 1.7.2).

Distribution du gaz : Sans objet.

Appareils sanitaires : Sans objet.

Robinetterie : Sans objet.

- Equipements électriques : Le local est prévu livré brut. La demande de raccordement et l'ensemble de l'installation électrique est à la charge de l'acquéreur.
Les mesures conservatoires pour ce futur raccordement sont intégrées : réserve de puissance et réserve physique sur les colonnes montantes des bâtiments ainsi que la mise en oeuvre de fourreaux entre ces colonnes et chaque local permettant un raccordement de type tarif bleu de puissance maximale 36kVA.

- Chauffage, cheminées, ventilations

- Chauffage : Raccordement au réseau de chaleur urbain. Départs dans les colonnes montantes en tube PVC calorifugés disposées dans les gaines palières avec manchette en attente en laiton pour pose ultérieure de compteurs individuels télérelevables depuis l'extérieur, avec vanne d'isolement.

Les compteurs pourront être positionnés :

- Dans la colonne montante du palier/hall des bâtiments A et B pour les locaux 1 et 2,
- Dans la colonne montante du palier/hall du bâtiment C pour les locaux 3, 4 et 5,
- Dans la colonne montante du palier/hall du bâtiment D pour les locaux 6, 7 et 8.



Distribution en Polyéthylène Réticulé (PER) sous fourreau depuis la gaine technique palière jusqu'au point de distribution choisi par le preneur, ou à défaut par le MOA.

- Equipements de télécommunication : Fourreau SFR aiguillé et étiqueté, identique à l'électricité, une attente Fibre est prévue dans chaque local. Distribution intérieure à la charge du preneur.

PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

- LOCAL VELOS : 8 places de vélos prévues au niveau des porches extérieurs au rez-de-chaussée.
- DIVERS : Clés :
 - 3 clés par local
 - 3 badges vigik par local
 - 1 télécommande radio par place de parking
 - 1 pass par local zone d'accès livraison

EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

- ASCENSEURS ET MONTE CHARGES : Ascenseur électrique avec machinerie embarquée desservant le R-1 et le RDC. Accessibilité aux handicapés.
Finition intérieure : Gamme standard des fabricants.
Ligne téléphonique.
Portes palières : finition inox au rez-de-chaussée et finition à peindre aux R-1.
Il est prévu une bâche de protection de cabine pour les déménagements.
Gaine : béton banché aux trois faces. Charge nominale : 630 kg
Vitesse : 1m/s
- ALIMENTATION EN EAU
 - Comptages généraux - Au choix du concessionnaire :
 - soit un comptage général placé en sous-sol dans local prévu à cet effet ou enterré selon étude concessionnaire/VRD. Sous-compteur à charge du preneur.
 - soit un compteur par local d'activité en gaine palière
 - Branchements particuliers - Au choix du concessionnaire :
 - Soit un comptage général et, depuis les colonnes montantes, branchements individualisés unitaire avec manchette d'attente en laiton pour compteur.
 - Soit un compteur en gaine palière (cf. 5.6.1.)
- ALIMENTATION EN ELECTRICITE
 - Comptages des services généraux : Local comptage ou armoire situé au sous-sol. Un comptage EDF SG par cage d'escalier et 1 comptage EDF pour le parc de stationnement et éclairage et équipements divers sont prévus.
 - Colonnes montantes : En gaine technique dans les parties communes des palier/halls des escaliers des logements



Conditions Locatives

- Bail commercial 3/6/9, intégrant le local d'activité/espace de travail,
- Clause intuiti personae : le montant annuel du loyer induit un caractère intuiti personae de fixation du loyer au profit du preneur. En conséquence, les parties conviennent que toute cession du fonds artisanal ou de commerce, cession d'une partie des parts emportant un changement de gérant, fusion, apport partiel d'actifs, scission et transmissions universelles de patrimoine emporteront de plein droit l'application du loyer annuel de marché, majoré de l'indexation annuelle, déterminé par le bailleur uniquement et ce pour le temps restant à courir du bail.
- Toutes les charges de l'immeuble et les dépenses d'entretien relatives aux espaces communs 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 restent à la charge du Bailleur,
- Indexation annuelle sur ILAT,
- La taxe Foncière, la taxe d'Ordures Ménagères, la 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,
- La cession du bail est interdite,
- Toute sous location est interdite,
- Assujettissement au régime de la TVA,
- Paiement du loyer en trimestre d'avance,
- Versement d'un dépôt de garantie d'un terme de loyers soit trois mois,
- Une garantie bancaire sera sollicitée.



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.
- Garanties bancaires / caution solidaire le cas échéant

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 / caution solidaire le cas échéant.

d) Pour une personne en nom propre :

- Extrait INSEE (numéro SIRENE)
- Avis d'imposition,



- Les deux dernières quittances de loyer ou taxe foncière
- Carte nationale d'identité
- Garanties bancaires / caution solidaire le cas échéant

Dossier de présentation

Chaque candidat présentera son projet de la façon la plus détaillée possible, et fournira notamment :

- Une description précise du projet et de l'activité envisagée sur le site,
- Une présentation des acteurs du projet et de ses partenaires,
- Un rapport de présentation du projet :
 - o Présentation précise du projet et de la future activité
 - o Description de l'organisation des différentes fonctions du projet au sein des locaux,
 - o Description du modèle d'organisation d'une journée et d'une semaine type (notamment afin d'évaluer les risques de nuisance pour le voisinage) : modèle des événements envisagés sur le site ; horaires d'ouverture du site, horaires des livraisons,...
- Une note explicitant la motivation du candidat à s'implanter aux Ardoines, dans des locaux de type socles actifs
- Un descriptif de la nature et du nombre d'emplois créés et à créer,
- Un descriptif de l'ouverture du projet sur le quartier, lien avec les acteurs et les équipements du quartier et des vitriots.

Éléments financiers

- Compte de résultat et bilan prévisionnels,
- Mode de financement du projet,
- Prévisionnel d'exploitation sur 3 ans,
- Garanties bancaires le cas échéant.





MODALITES DE DEPOT DES CANDIDATURES

Dépôt du dossier

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 offres sont à remettre le lundi 16 septembre 2024, à 12h au plus tard.

Les offres sont à déposer :

- Soit, envoyées par la poste en recommandé sous pli cacheté et portant les mentions : « Ne pas ouvrir avant la séance d'ouverture des plis » avec demande d'avis de réception postal à :

RIVP
DDGIE – Siège
A l'attention de Stéphanie DUBRAY
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 9h30 à 12h30 et 14h00 à 17h00, au siège de la RIVP.
- Soit par mail à ddgie@rivp.fr, avec pour objet « Offre pour consultation pour la désignation des futurs preneur des locaux de l'opération VITRY ZAC DES ARDOINES »

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 leur auteur.

Pour **toutes demandes d'information générale** : ddgie@rivp.fr ; Stéphanie DUBRAY (06 60 68 07 94) / Steffy ENDAMBO (07 60 82 38 03)

Visites du site

Des visites de site pourront être organisées : pour y participer, une pré-inscription sera **demandée sur l'adresse mail de la ddgie@rivp.fr**.

Ces visites seront assurées en présence de Stéphanie DUBRAY (06 60 68 07 94) / Steffy ENDAMBO (07 60 82 38 03)



MODALITES DE SELECTION DES LAUREATS

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

Critère n°1 : cohérence avec le projet d'aménagement des Ardoines

- Apport du projet à la dynamique économique des Ardoines : réintroduction d'une activité économique ou productive en ville, création d'emplois,
- Capacité de contribution du projet à l'animation des socles actifs du quartier (co-visibilité avec les espaces publics notamment)
- Qualité de l'intégration à un environnement résidentiel (non-génération de nuisance pour les riverains).

Critère n°2 : qualité du projet économique

- Cohérence du business plan et la solidité du dossier financier
- Qualité de l'intégration du projet dans le bâtiment (utilisation de la hauteur sous plafond, usage envisagé de la mezzanine, ...) et dans le quartier ;
- Qualité et l'opportunité du type de structures / d'entreprises accueillies.

Critère n°3 : performance et fiabilité financière du projet

- Capacité du candidat à supporter le loyer prévisionnel indiqué par le bailleur ;
- Cohérence des investissements et du plan de financement du projet ;
- 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, de la ville de Vitry-sur-Seine, de Grand Orly Seine Bièvre et de l'aménageur (EPA.ORSA et son service support au développement économique)