

APPEL À CANDIDATURES

**Commercialisation de 6 locaux type SOHO – Small Office, Home Office
Dans la ZAC Ecocité-Canal de l'Ourcq – 165 Rue de Paris à Bobigny**

À destinations d'activités de métiers d'art, d'artisanat et d'activités créatives

Date buttoir des candidatures : le 31 décembre 2023



I) Présentation de la ZAC Ecocité

La ZAC Ecocité s'articule avec le développement de nombreux projets de transports en commun : un bus à haut niveau de service en site propre (le TZen3) desservira la rue de Paris à horizon 2030, une ligne de tramway « express » (la tangentielle nord, ou « tram' express ») et une station de métro supplémentaire de la ligne 5 est à l'étude à proximité (Pont de La Folie). La ZAC Ecocité se situe également à proximité ou en connexion avec d'autres projets de transports, comme la ligne 15 du Grand Paris Express, ou le tramway T1, qui sera prolongé.

- **Un nouveau quartier urbain :**

Le projet Ecocité a pour objectif la mutation progressive d'un secteur à requalifier en véritable quartier urbain mixte. L'objectif est de créer un nombre de logements significatif garantissant l'émergence d'une vie de quartier, offrant ainsi une mixité des fonctions et une mixité sociale, proposant une nouvelle façade urbaine à la ville.

- **Conforter l'activité et permettre son renouvellement**

La ZAC offrira aux entreprises un environnement plus favorable à leur dynamisme, et donnera au territoire une identité industrielle contemporaine autour du développement durable. Elle accueillera notamment un éco-parc dédié aux activités, et le transport de marchandises par le canal sera favorisé via différents projets de ports. Des locaux de bureaux seront également créés, notamment près des transports en commun dits « lourds », en lien avec des services et commerces de proximité.

- **Etendre la ville jusqu'au canal, améliorer l'accessibilité aux berges et créer de nouveaux franchissements**

La ZAC prévoit de multiplier et diversifier les connexions, tant visuelles que physiques, entre l'ex-RN3 et la ville. Une passerelle piétonne, la passerelle Pierre-Simon Girard, a d'ores et déjà été réalisée dans le cadre de la ZAC. Elle donne un accès direct au parc de la Bergère. Cet équipement sera complété par deux autres projets de franchissement du canal de l'Ourcq : une passerelle au niveau du futur pôle gare de la Folie, et un franchissement permettant de rejoindre le centre-ville de Bobigny, l'axe « nord-sud ».

- **Le programme en chiffres**

305 000 m² dont :

- 100 000 m² soit 1 380 logements
- 140 000 m² de bureaux
- **50 000 m² de locaux d'activités artisanales, industrielles et commerciales**
- 7 000 m² de commerces de proximité en pied d'immeuble
- 8 000 m² d'équipements publics

I) Localisation des locaux SOHO au sein de la ZAC Ecocité-Canal de l'Ourcq

La ville de Bobigny et Est Ensemble souhaitent favoriser l'installation d'activités économiques, artisanales et productives, ainsi que d'activités relevant de l'Economie sociale et Solidaire (ESS) au sein **de 6 locaux SOHO, qui seront livrés en octobre 2023**. Ces locaux sont situés au 165 rue de Paris à Bobigny, dans la séquence « Bergère » de la ZAC, constituant un nouveau quartier de vie et d'habitation. **De nombreux commerces de proximité sont déjà installés à proximité : alimentation générale, restaurants, tiers-lieux sportif, crèche...**

Le terme de SOHO est dérivé de l'anglais Small Office, Home Office, que l'on pourrait traduire par « bureau à domicile ». Le principe est de pouvoir disposer d'un espace de production ou bureau, à proximité immédiate de son logement.

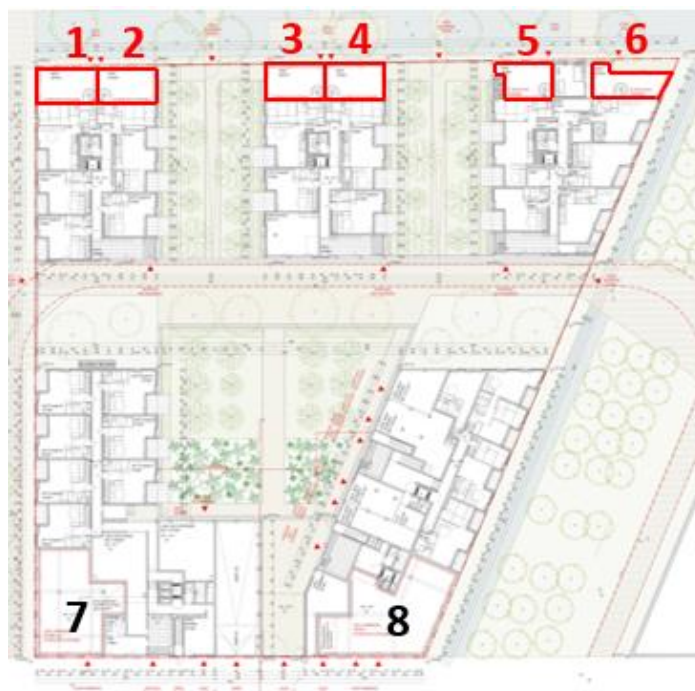
Les objectifs des SOHO sont : la praticité, une baisse des coûts en occupant un seul espace de travail et d'habitat, et la suppression des trajets domicile-travail. Il est ainsi plus facile de concilier notamment vie personnelle et professionnel, et permet aussi de réduire certaines dépenses (liées transport notamment).

Les locaux SOHO sont situés sur le lot J2 (locaux 1, 2, 3, 4, 5 et 6) sur les plans ci-dessous), dans un cadre paysager valorisant et agréable, puisqu'ils donnent directement sur le canal de l'Ourcq et ses berges rénovées, et font face au parc de la Bergère situé de l'autre côté de la rive et accessible via la passerelle Pierre-Simon Richard.

Locaux sur la séquence « Bergère »



Cartographie des Rez-de-chaussée actifs – séquence Bergère (Aout 2023)



Localisation des locaux SOHO – lot J2 (locaux SOHO : 1,2,3,4,5 et 6)

II) Les attentes sur ces locaux

Pour parfaire le développement d'un linéaire productif et artisanale le long du canal de l'Ourcq, et en continuité des activités Pantinoises, nous préconisons les activités indiquées ci-dessous.

1) Les activités attendues

- Les activités relevant des métiers d'art (peintre, céramiste, graveur, plasticien, mode, etc.)
- Les activités relevant du petit artisanat (menuiserie, sculpture, petite fabrication, textile, réparation de vélos, etc.)
- Les activités relevant des industries culturelles et créatives (designer, studio photo, etc.)
- Les activités alliant espace de bureau et production (styliste, maquettiste, etc.)

2) Les activités exclues

- Les activités de restauration et de commerces de proximité
- Les activités de services non commerciaux (banques, assurances, agence d'intérim, agence immobilière, etc.)
- Les espaces de bureaux exclusifs et de formation
- Les professions libérales
- Les cabinets médicaux
- La restauration rapide, la vente de boissons alcoolisées
- Les *dark kitchen*, les activités de stockage

Cet appel à candidatures est ouvert aux structures existantes ainsi qu'aux structures en cours de création. Il est également ouvert aux structures relevant de l'Economie Sociale et Solidaire*

* **ESS** : Structures relevant de l'Economie Sociale et Solidaire, au sens de l'article 1 de la Loi ESS du 31 juillet 2014 et notamment : les structures disposant d'un statut juridique relevant de l'économie sociale : associations, coopérative mutuelles et fondations, et sociétés commerciales immatriculées au RCS avec la mention « qualité ESS » et qui peuvent attester d'un agrément ESUS déjà obtenu à la date de dépôt de la candidature

III) Modalités techniques et financières

Caractéristiques communes :

- Propriétaire : In'li
- Type de bail : bail commercial 3/6/9
- Loyer (encadré sur la première période triennale) : 85 €/m²/an sur la partie activités HT/HC, et 121€/m²/an HT/HC pour la partie logement.
- Place de parking sous terrain : 45 € /mois HT/HC
- Les 6 locaux seront livrés en fin octobre 2023
- Les locaux sont livrés avec menuiseries alu et vitrages retardateur d'effraction de type 44.2
- Une réservation est prévue pour installation ultérieure de volet roulant, qui sera à la charge du preneur
- Les locaux sont livrés bruts de béton pour la partie activités
- Des franchises de loyer pourront être accordées pour faciliter le démarrage des activités.

Ces caractéristiques communes n'incluent pas :

- La fourniture d'électricité
- Les accès internet
- Les travaux d'aménagement du local, à charge du preneur
- Les fluides
- Impôt foncier

Sur ce programme de la ZAC Ecocité :

- **L'usage du local commercial doit rester inchangé. Il n'est pas possible de faire muter le local commercial en logement.**
- **L'usage du logement doit être préservé autant que possible ; il sera toutefois possible d'y apporter une adaptation en fonction du projet porté par le biais d'une demande de changement d'usage à déposer auprès des services de la mairie de Bobigny. Les locaux devront être conformes à l'état initial en fin de bail.**

- **Il est possible pour un preneur de prendre deux lots pour augmenter la surface de travail**
- **Il n'est pas possible de dissocier le logement et le local commercial. De fait, il n'est pas possible de sous-louer une partie du lot.**

Les surfaces sont décrites ci-dessous local par local. Ces surfaces pourront évoluer à la marge lors de la prise de mesure à la livraison des locaux.

1) Lot 1

Local Commercial Rez-de-Chaussée : 33,9m²

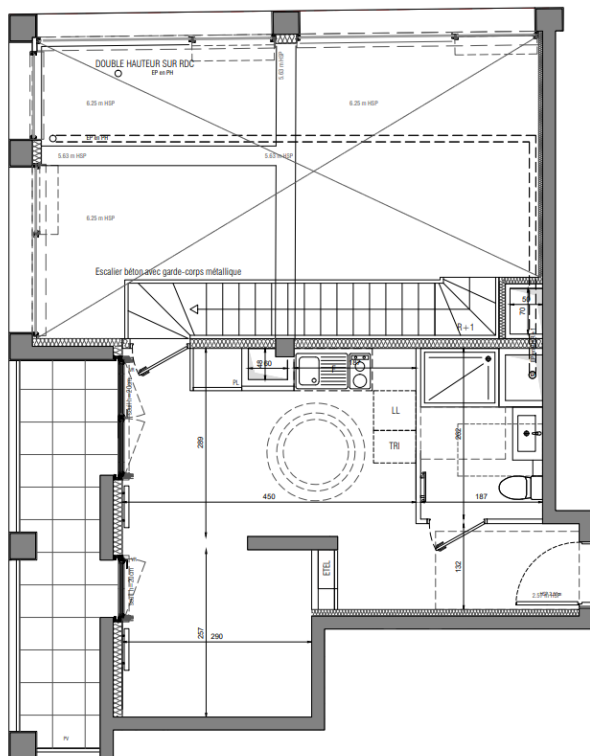
R1 Séjour/cuisine : 24,8 m²

R1 Salle d'eau/WC : 4,3 m²

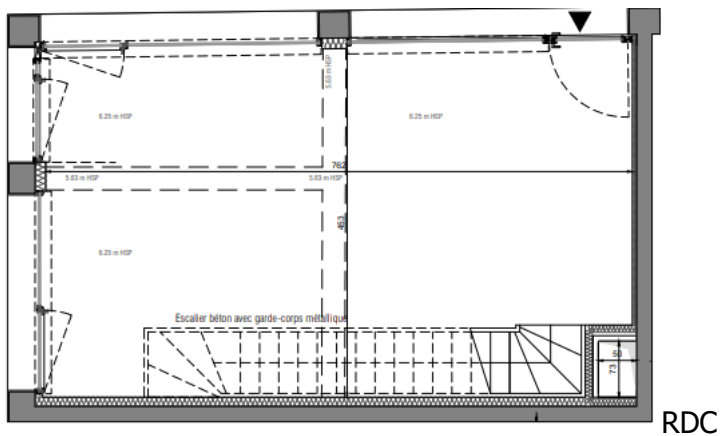
Surface totale : 63m²

Loggia : 7,1m²

Surface totale et annexe : 70,1 m²



R+1



RDC

2) Lot 2

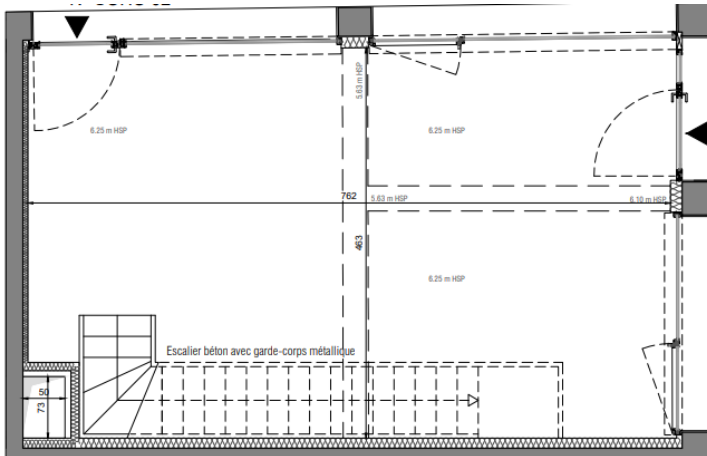
Local Commercial Rez-de-chaussée : 33,6m²

R1 : 22,5 m²

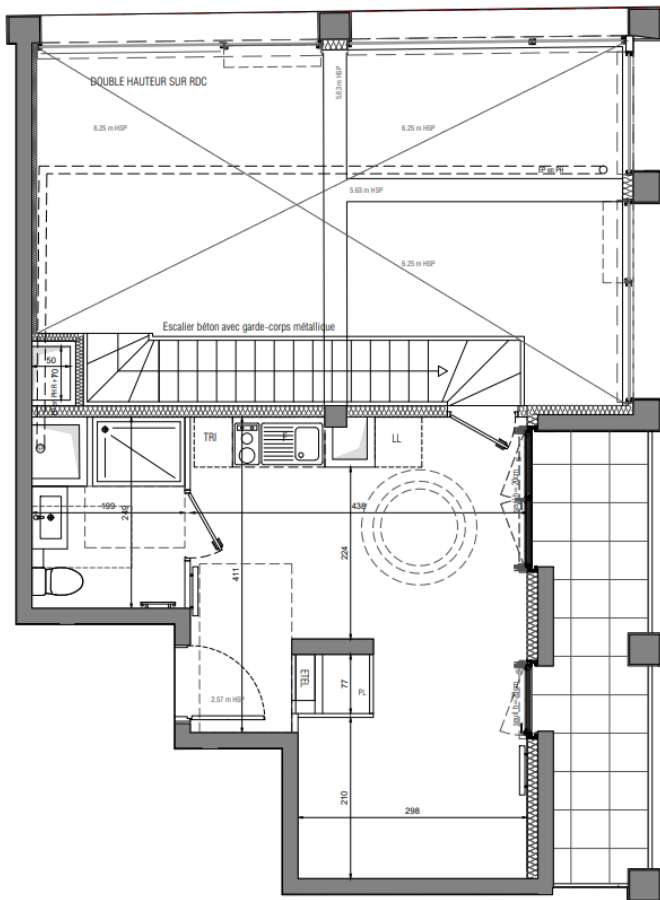
Surface totale : 60,3m²

Loggia : 7,58m²

Surface totale et annexe : 67,88 m²



RDC



R+1

LEGENDE

AV	Allège Vitrée		Siège Serviette
VR	Volet Roulant		Radiateur
GC	Garde-corps		Prise RJ 45
PV	Pare vue		Réfrigérateur
	Soffite / faux plafond	LV	Lave Vaisselle
ETEL	Esp. techn. elect. du lgt	LL	Lave Linge
PL	Placard	C	Cuisson
---	Retombée de poutre	TRI	Tri sélectif
		LC	Linéaire complémentaire

Index G

09 NOVEMBRE 2022

3) Lot 3

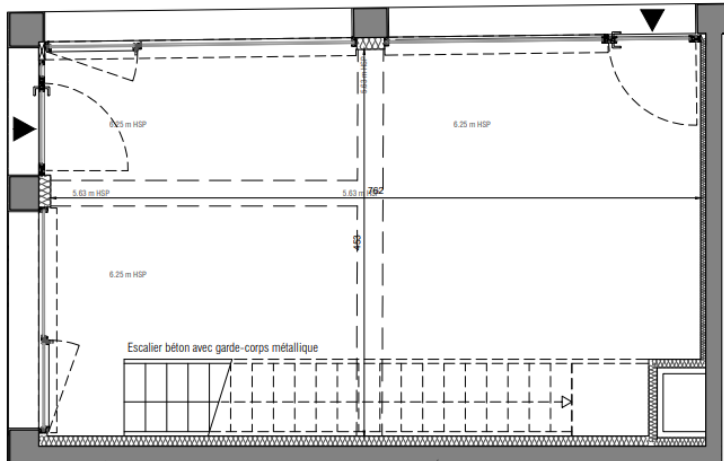
Local Commercial Rez-de-Chaussée : 32,9m²

R1 : 22m²

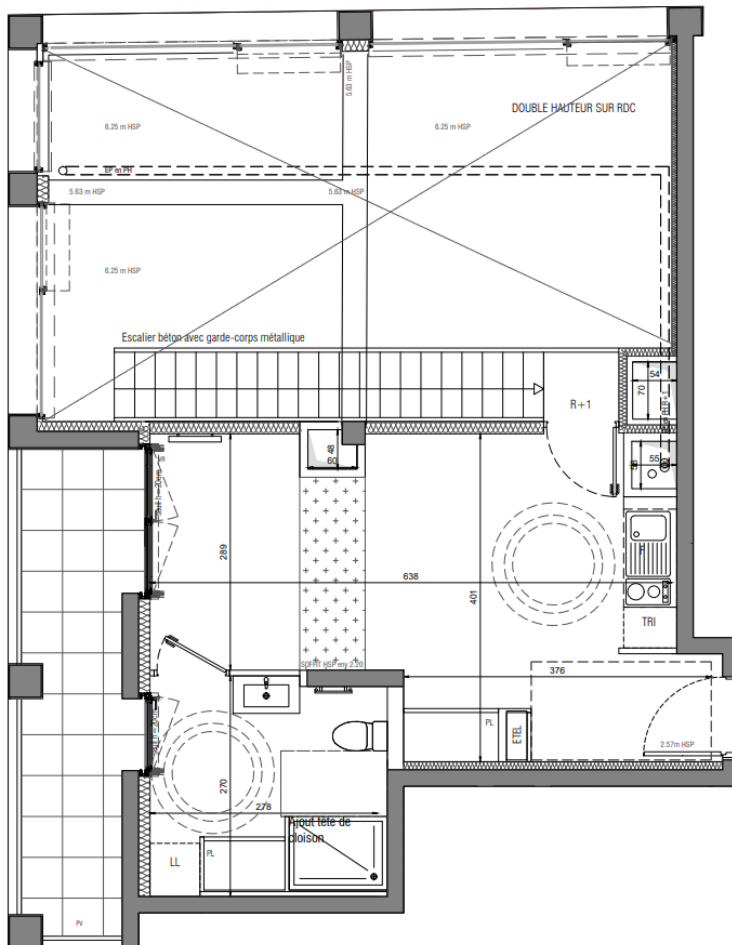
Surface totale : 62,5m²

Loggia : 7,17m²

Surface totale et annexe : 69,67 m²



RDC



R+1

LEGENDE			
AV	Allège Vitrée		Sèche Serviette
VR	Volet Roulant		Radiateur
GC	Garde-corps		Prise RJ 45
PV	Pare vue		Réfrigérateur
	Soffite / faux plafond		Lave Vaisselle
ETEL	Esp. techn. elect. du lgt		Lave Linge
PL	Placard		Cuisson
- - -	Retombée de poutre		Tri sélectif
			Linéaire complémentaire

Index G

09 NOVEMBRE 2022

4) Lot 4

Local Commercial Rez-de-Chaussée : 33,9m²

R1 : 24,7m²

Surface totale : 60,6 m²

Loggia : 7,1m²

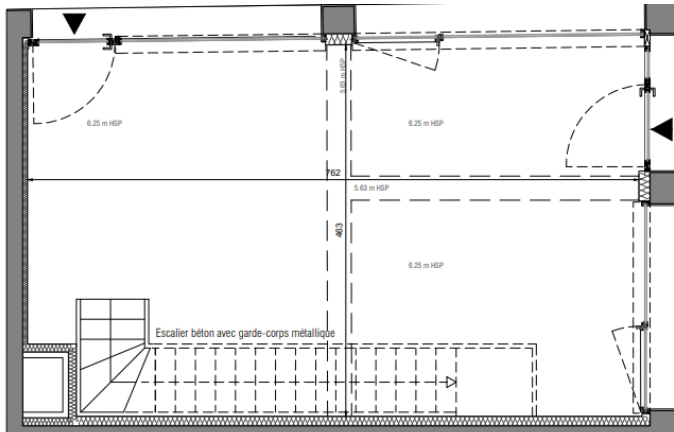
Surface totale et annexe : 67,7 m²

LEGENDE

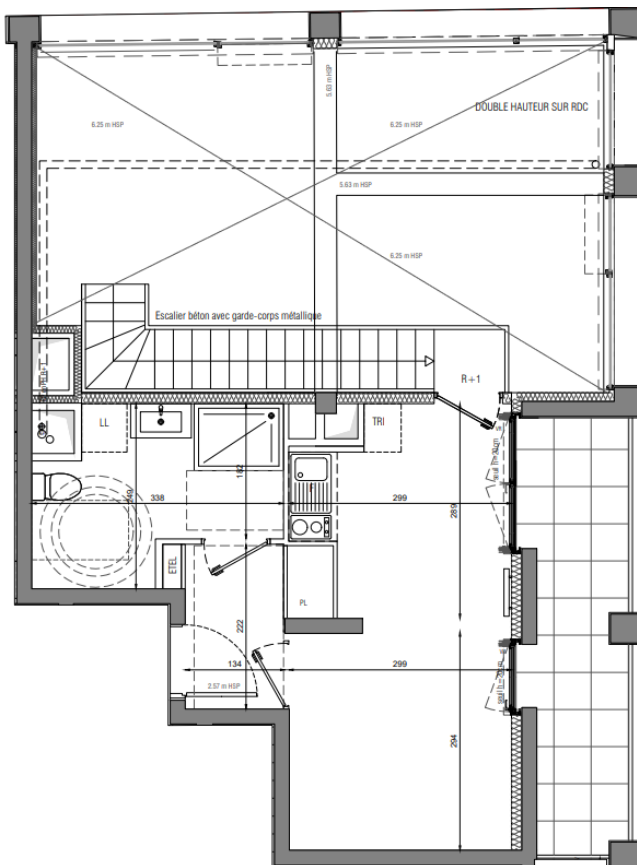
AV	Allège Vitrée		Sèche Serviette
VR	Volet Roulant		Radiateur
GC	Garde-corps		Prise RJ 45
PV	Pare vue		Réfrigérateur
	Soffite / faux plafond	LV	Lave Vaisselle
ETEL	Esp. techn. elect. du lgt	LL	Lave Linge
PL	Placard	C	Cuisson
---	Retombée de poutre	TRI	Tri sélectif
		LC	Linéaire complémentaire

Index G

09 NOVEMBRE 2022



RDC



R+1

5) Lot 5

Local Commercial Rez-de-Chaussée : 30,1m²

R1 : 51,9m²

Surface totale : 82m²

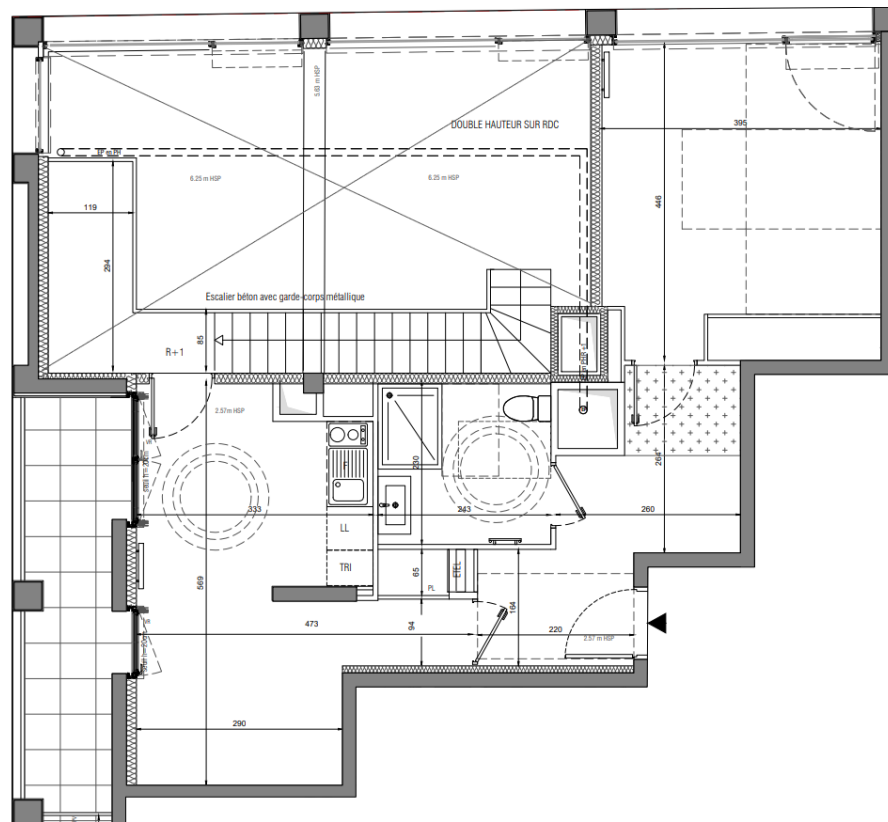
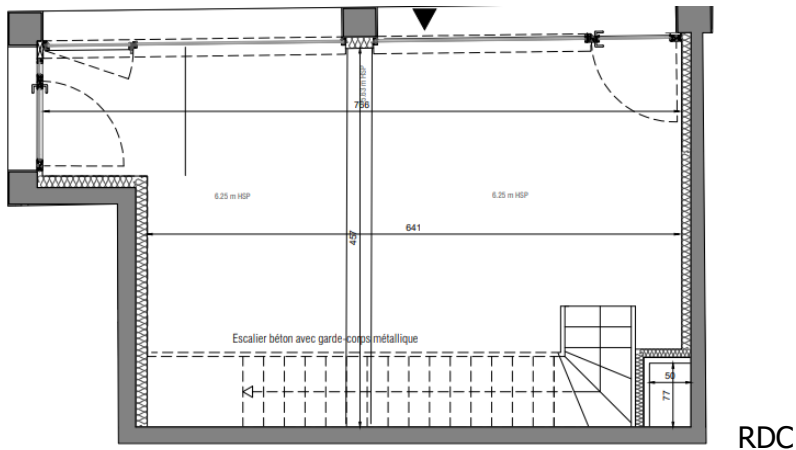
Loggia : 7,1m²

Surface totale et annexe : 89,1m²

LEGENDE			
AV	Alège Vitrée		Radiateur
VR	Volet Roulant		Sèche Serviette
GC	Garde-corps		Prise RJ 45
PV	Pare vue		Réfrigérateur
	Soffite / faux plafond	LV	Lave Vaiselle
ETEL	Esp. techn. elect. du lgt	LL	Lave Linge
PL	Pliacard	C	Cuisson
- - -	Retombée de poutre	TRI	Tri sélectif
		LC	Linéaire complémentaire

Indice G

09 NOVEMBRE 2022



R+1

6) Lot 6

Local Commercial Rez-de-Chaussée : 31 m²

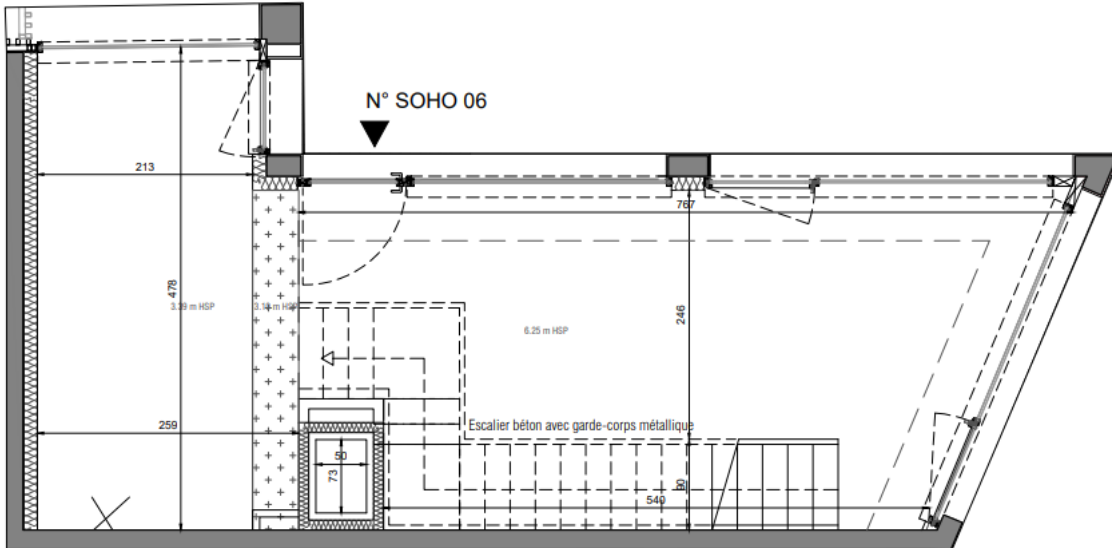
R1 : 56,9 m²

Surface totale : 87,9 m²

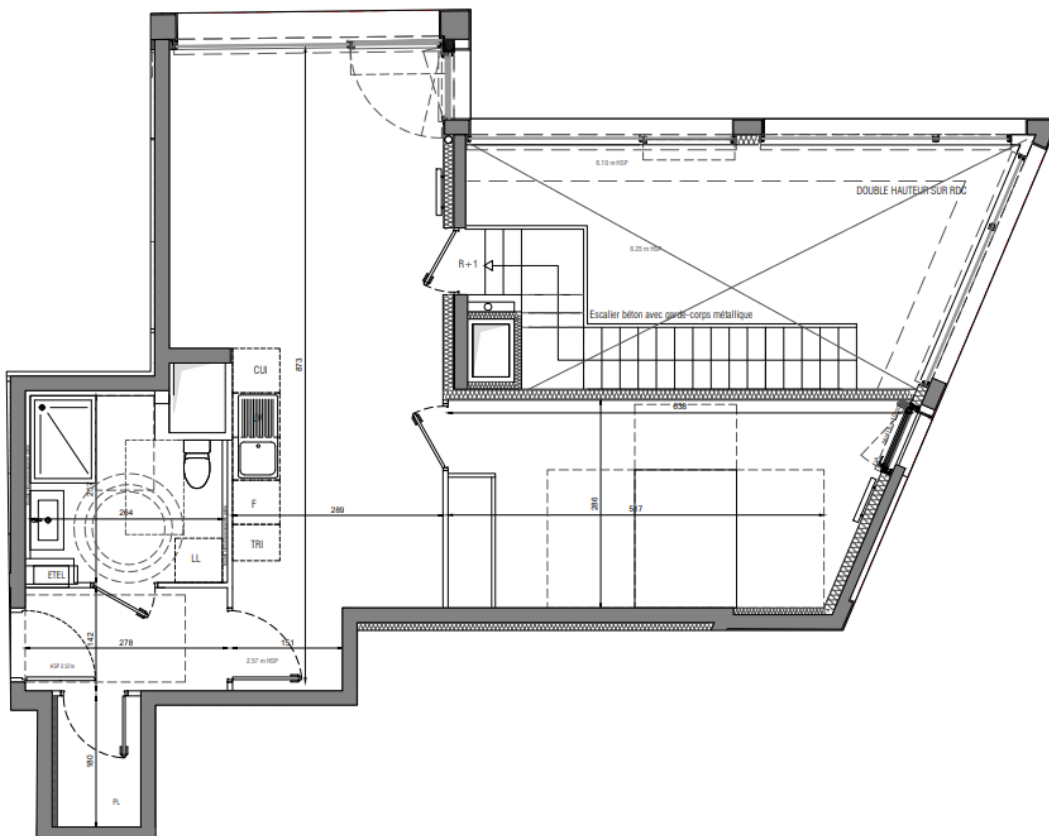
LEGENDE			
AV	Allège Vitrée		Sûche Serviette
VR	Volet Roulant		Radiateur
GC	Garde-corps		Prise RJ 45
PV	Paré vue		R Réfrigérateur
	Soffite / faux plafond		LV Lave Vaisselle
ETEL	Esp techn. elect. du lgt		LL Lave Linge
PL	Placard		C Cuisson
---	Ratombée de poutre		TRI Tri sélectif
			LC Linéaire complémentaire

Indice G

09 NOVEMBRE 2022



RDC



R+1

IV) Liste des pièces à fournir pour constitution du dossier de candidature

1) Pour les activités économiques

Dans tous les cas :

- PROJET DETAILLÉ DE L'ACTIVITE DANS LE LOCAL
- CV DU REPRÉSENTANT LÉGAL ET DIPLOME SELON L'ACTIVITÉ

- Si la société est déjà constituée :

- Photocopie des statuts enregistrés
- Extrait KBIS de moins de trois mois
- Photocopie de la pièce d'identité valide du représentant légal
- RIB de la société
- Comptes annuels sur les deux dernières années
- Caution bancaire à première demande ou personnelle garantissant le paiement du loyer (6 mois)
- Trois dernières quittances de loyer ou impôt foncier de la sté ou du représentant légal.
*
- Avis d'imposition du représentant légal *
- Déclaration de bénéficiaire effectif et le récépissé de dépôt au greffe du tribunal
- Tout document justifiant la composition de la sté (actionnaires /associés) et des bénéficiaires effectifs avec les pourcentages de détention et de droit de vote pour chaque actionnaire/bénéficiaire effectif.
- Mandats et ou pouvoirs mentionnant l'identité du représentant légal
- L'attestation agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) pour les structures relevant de l'E.S.S

*les structures relevant de l'E.S.S ne sont pas concernées

- Si structure en cours de constitution

- Photocopie des projets de statuts
- Photocopie de la pièce d'identité valide du représentant légal
- RIB personnel du représentant légal*
- Tableau des amortissements, plan de financement initial, compte de résultat sur 3 ans, Seuil de rentabilité, Besoin en fonds de roulement, plan de financement sur 3 ans et plan de trésorerie sur un an
- Caution bancaire à première demande ou personnelle garantissant le paiement du loyer (6 mois)
- Avis d'imposition du représentant légal*
- 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière*

* les structures relevant de l'ESS ne sont pas concernées

- Si le preneur est une personne physique

- Photocopie de la carte d'identité ou du titre de séjour
- K-bis du preneur si activité existante
- Dernier avis d'imposition
- RIB personnel
- Bilan prévisionnel
- Caution bancaire à première demande ou personnelle garantissant le paiement du loyer (6 mois)
- Trois dernières quittances de loyer / impôt foncier

2) Pour les associations

L'AMI est ouvert aux structures existantes et en phase de création.

- Photocopie des statuts
 - Inscription au Journal Officiel
 - Procès-verbal des membres du bureau
 - Photocopie de la carte d'identité du président et des membres du bureau
 - RIB de l'association
 - Bilan comptable des deux dernières années et d'activité de l'association, le cas échéant
 - Trois dernières quittances de loyer, le cas échéant
 - Projet détaillé et destination des locaux
 - Prévisionnel année en cours et année n+1
- Caution bancaire à première demande ou personnelle garantissant le paiement du loyer (6 mois)

V) Mode de sélection des candidats

Les dossiers de candidature sont à transmettre à Monsieur Houant (contacts ci-dessous). Les visites des locaux, les précisions sur les modalités techniques et toute autre demande, sont à lui transmettre :

RH CONSEILS

Richard HOUANT – 06 80 18 17 56 – r.hconseils@yahoo.com

Les dossiers parvenus seront examinés dans le cadre d'un comité d'enseignes organisé par l'aménageur en présence d'INLI, de la commune de Bobigny et de l'EPT Est Ensemble, après réception des candidatures. Les candidatures sont acceptées jusqu'au 31 décembre 2023.

Chaque candidat recevra un courrier faisant état de la décision du comité d'enseignes.