

APPEL À CANDIDATURES

Passage Molière (Paris 3^{ème})

Location de 7 locaux commerciaux à destination de
commerces culturels (livraison juillet 2021)



157 Rue Saint-Martin / 82 rue Quincampoix (Paris 3^{ème})

Période de candidature : du 30 mars au 4 juin 2021

1- Préambule

- **SITUATION**

Le Passage Molière est une voie publique piétonne inscrite au titre des Monuments Historiques situé 157 rue Saint-Martin dans le **3^{ème} arrondissement**, à proximité de la rue Rambuteau, des Halles et du Centre Georges Pompidou.

- **CONTEXTE**

Occupé par des activités artisanales et culturelles depuis l'origine, le Passage Molière est un ensemble immobilier remarquable construit au XVIII^{ème} comprenant actuellement des logements en étages ainsi que des commerces le long du passage. En 1791, Boursault-Malherbe, descendant de Boursault, auteur dramatique contemporain et rival de Molière créa le Théâtre Molière au sein du passage qui portait le nom de « Passage des Nourrices ». Aujourd'hui le théâtre du passage est devenu la Maison de la Poésie, lieu culturel au cœur d'une dynamique d'animation autour de la poésie.

Paris Habitat, titulaire d'un bail emphytéotique consenti par la Ville de Paris, propriétaire des lieux, a entrepris une réhabilitation de ces immeubles et accueillera de nouveaux commerçants en rez-de-chaussée à l'issue de ces travaux.

La programmation des **locaux commerciaux**, comporte un double enjeu : offrir **une nouvelle offre culturelle de proximité** pour les habitants du quartier et créer un lieu attractif ouvert sur le quartier, respectueux de l'identité patrimoniale du Passage Molière. Le projet commercial d'ensemble s'articule autour de la Maison de la Poésie et d'un restaurant à créer dans le passage.

L'appel à candidatures porte sur la **location de 7 locaux disponibles à l'issue de cette réhabilitation**.

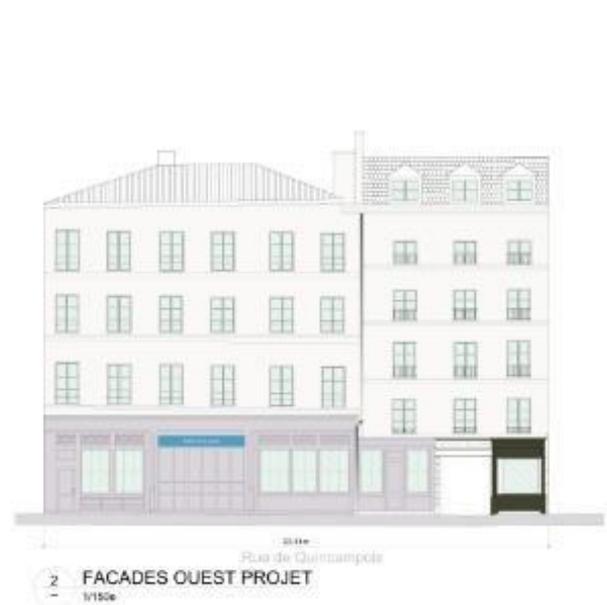
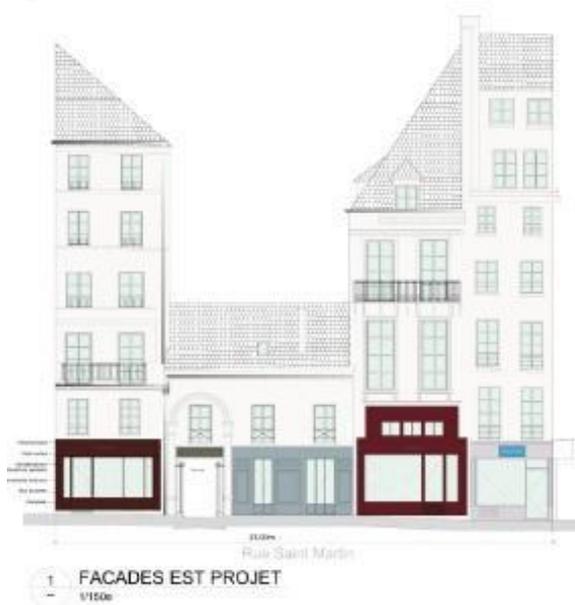
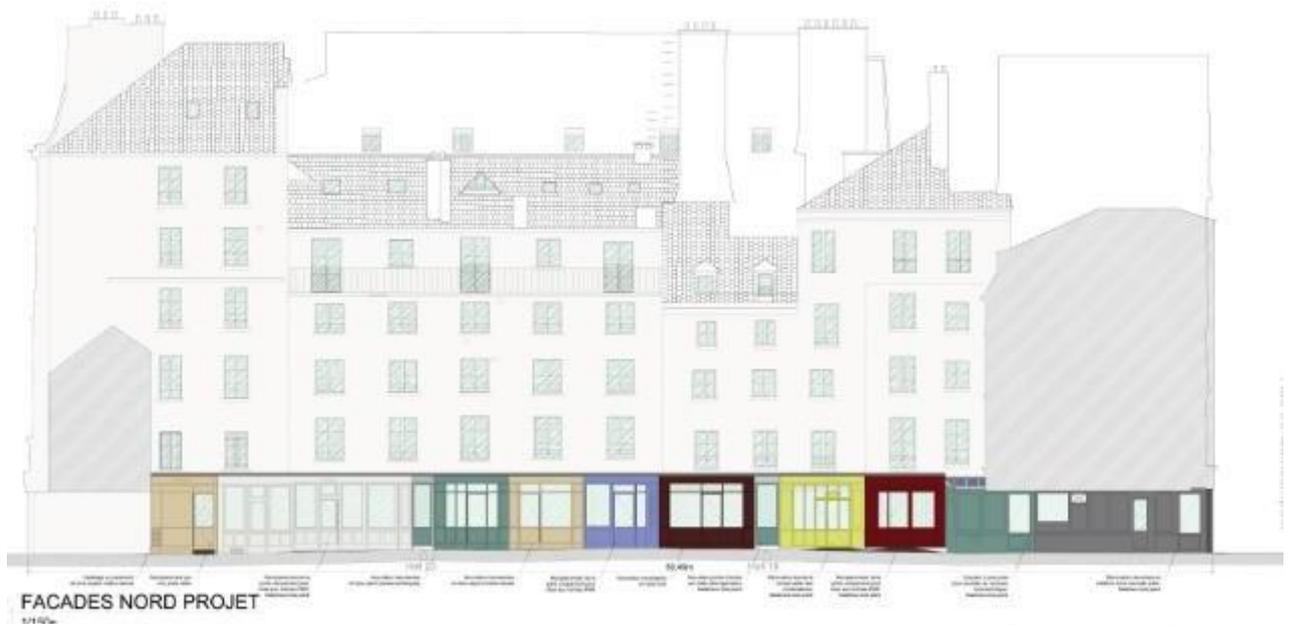
- **PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION**

L'opération sera livrée au second trimestre 2021 et le programme prévoit :

- **34 logements** sociaux familiaux dans les bâtiments existants à partir du 1^{er} étage.
- La réhabilitation de **7 locaux commerciaux** en pied d'immeubles de 3 bâtiments.
- L'aménagement d'un **espace public** avec une cour pavée (végétation pérenne en pleine terre adoptant une démarche durable).

2 accès permettront au public d'accéder aux locaux commerciaux (157 rue Saint-Martin & 82 rue Quincampoix).

PROJETE DU PASSAGE





2 - Objet et déroulement de l'appel à candidatures

L'appel à candidature porte sur **7 locaux** :

- 1 local d'environ 14 m²
- 2 locaux d'environ 43 m²
- 1 local d'environ 58 m²
- 1 local d'environ 34 m²
- 1 local d'environ 138 m² (dont 63 m² en étage et 25 m² environ de cave) pour une activité de restauration avec extraction de 60 cm de diamètre (n°2 sur plan)
- 1 local d'environ 124 m² (dont 39 m² environ de cave) pour une activité de restauration avec extraction de 60 cm de diamètre (n°3 sur plan)

L'appel à candidatures se déroulera du 30 mars 2021 au 4 juin 2021. A ce stade, le positionnement des candidats se fera **sur plan**, une **visite des locaux sera possible début juin pour affiner votre budget de travaux.**

- **30 mars 2021 – 4 juin 2021** : réception des candidatures
- Examen des dossiers reçus conduisant à une première sélection de candidatures et une phase d'échanges avec le bailleur, la Ville de Paris et la Mairie de Paris Centre
- **Fin juin** : sélection finale des candidatures
- **Juillet** : signature des baux ou promesses de bail avec chaque candidat retenu.

Les travaux à effectuer dans les locaux par les candidats retenus ne pourront être réalisés qu'après la livraison des locaux prévue en juillet 2021.

3 - Les activités ciblées

Les activités recherchées sont en priorité et majoritairement des commerces culturels, dans les filières suivantes :

- Livres en lien avec la Maison de la Poésie,
- Musique (disques, instruments etc.)
- Théâtre et cinéma,
- Photographie,
- Ateliers de photographies,
- Ateliers d'écriture,
- Galeries d'art,
- Papeterie artisanale et métiers d'art,

4 - Les locaux

- **PRESENTATION**

Les 6 locaux sont situés à l'intérieur du Passage Molière ; trois d'entre eux donnent respectivement sur la rue Quincampoix et rue Saint-Martin. Ils sont tous accessibles PMR et seront livrés :

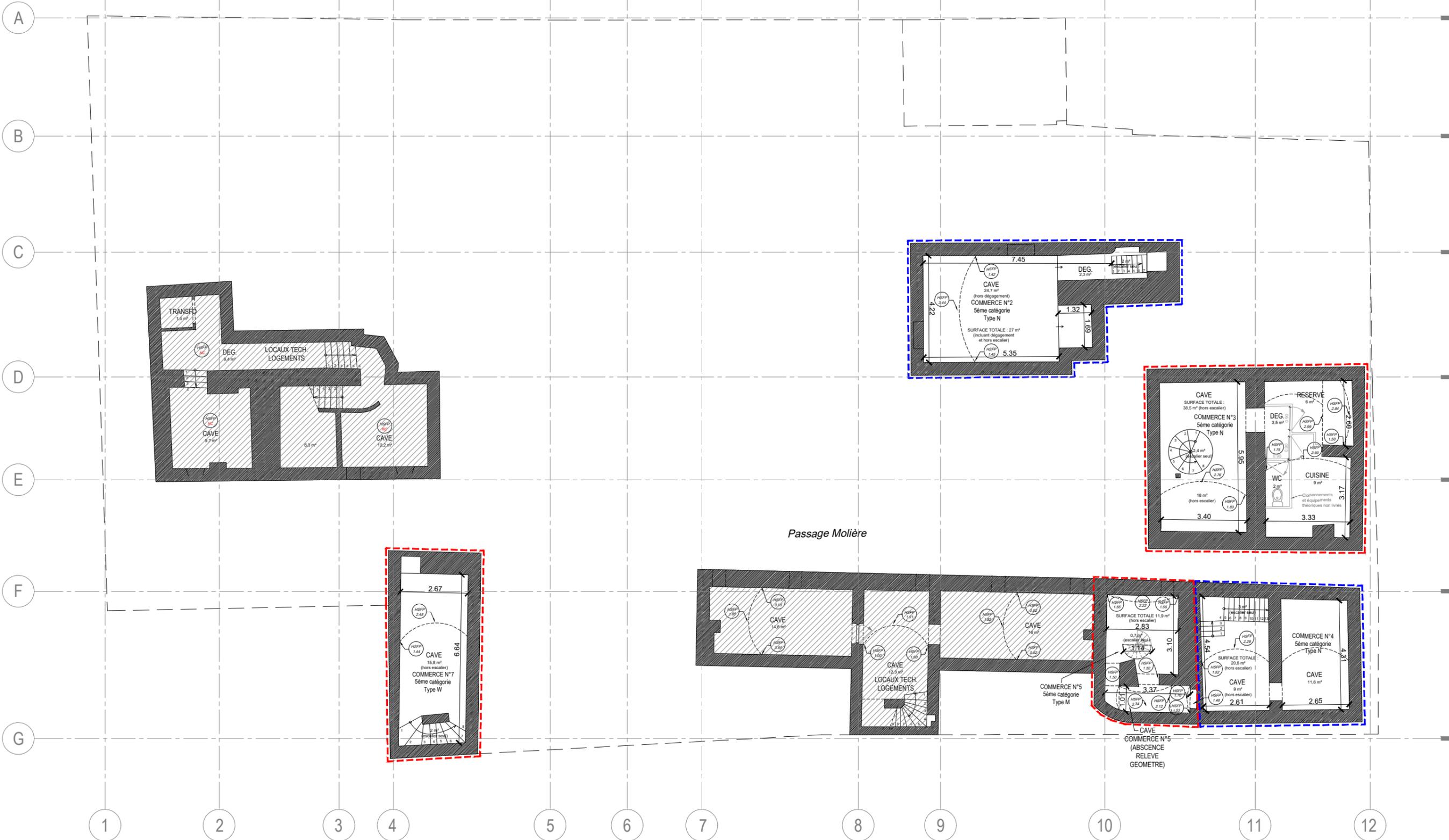
- **Bruts de béton**
- Avec vitrages et portes,
- Avec rideau électrique intérieur
- Avec attentes eau froide, eaux usées, EDF
- Les surfaces indiquées ci-dessous sont prévisionnelles et pourront avoir évolué légèrement à l'issue des travaux.

- **LES LOYERS**

Les loyers annuels HC et HT attendus pour les commerces sont fixés entre à **350€ et 700 € /m² pondéré/an selon la localisation**. La portance des planchers de plain-pied sera calibrée en fonction des activités prévues et pourra, le cas échéant, atteindre de 500 kg/m².

Les planchers des mezzanines sont des planchers existants non renforcés pour la plupart, de 190 kg/m². Les portes d'accès sont des portes tiercées : un vantail de 90cm + un vantail de 45cm. La hauteur sous faux plafond de ces locaux est de 385cm pour les parties de plain-pied (415cm sous dalle) et de 280cm pour les parties en mezzanine (310cm sous dalle).

Un local d'une surface de 12,67 m² commun à l'ensemble de ces 8 ateliers est prévu pour mutualiser les locaux tels que locaux poubelles et sanitaires. La gestion de ce local reviendra aux occupants des 6 locaux et les charges d'entretien et de gestion seront réparties sur les utilisateurs de ce local commun.



Rue de Quincampoix

Rue Saint-Martin

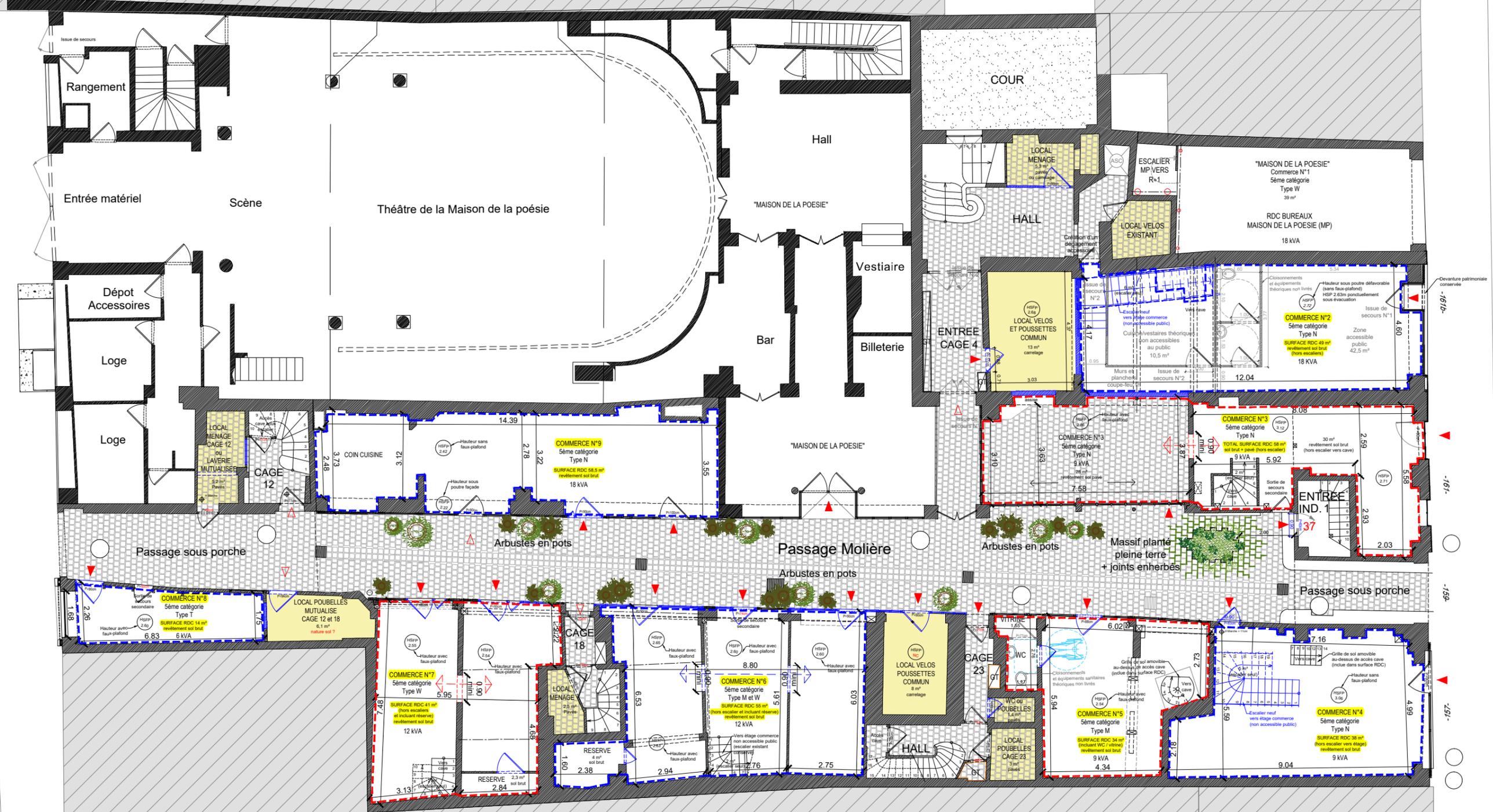
Passage Molière

COMMERCE N°5
(ABSENCE
RELEVÉ
GEOMETRE)



Rue de Quincampoix

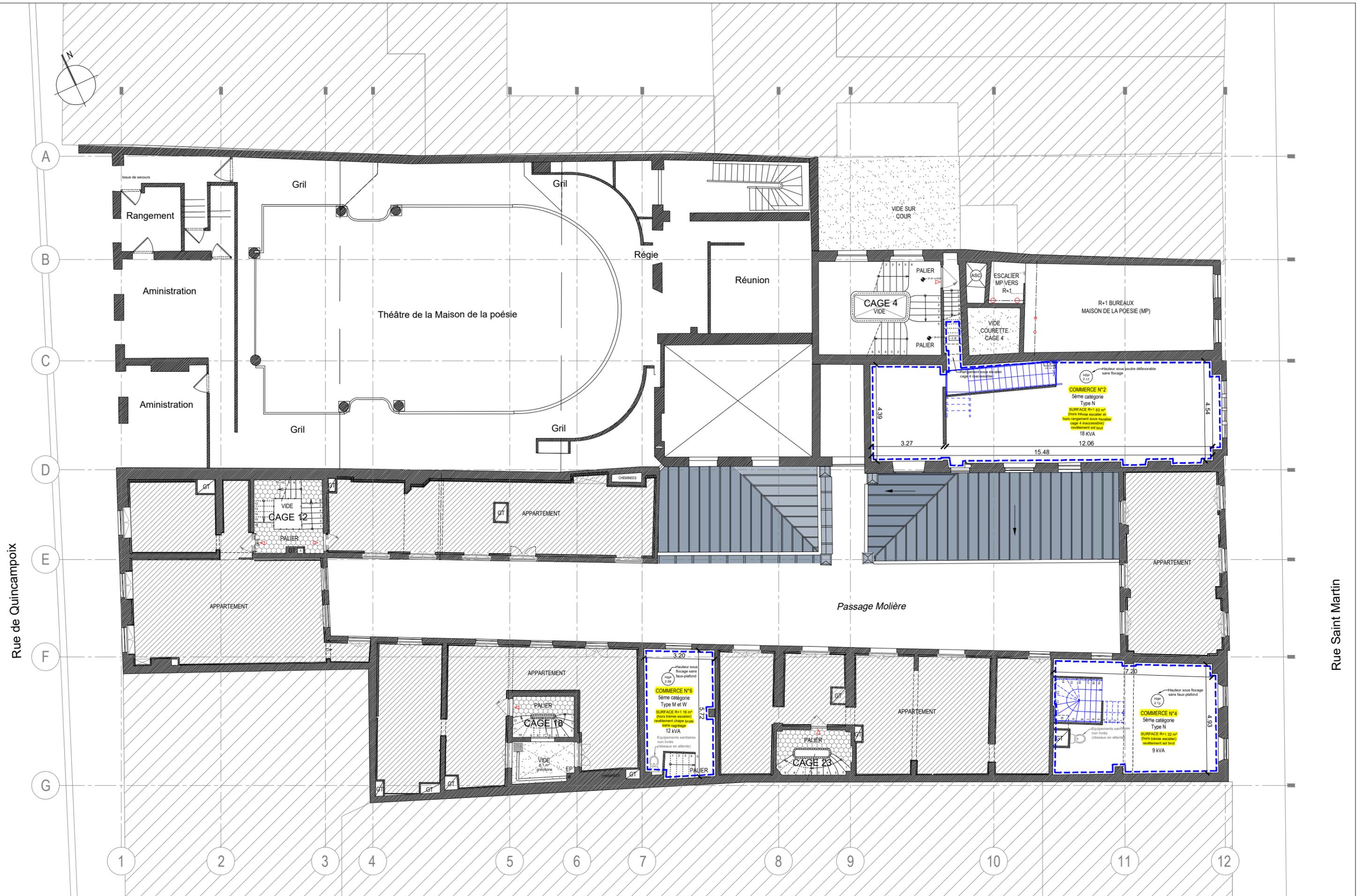
Rue Saint Martin



1

PASSAGE MOLIÈRE - PLAN RDC - Projet commerces

A3 : 1/150e



Rue de Quincampoix

Rue Saint Martin

1
--

PASSAGE MOLIÈRE - PLAN R-1 - Projet commerces

A3 : 1/150e

Commerces n°2 d'une superficie totale de 138 m² environ (comprenant 63 m² en étage et 25 m² environ de cave) dont l'entrée se fera par le 157 rue Saint-Martin équipé d'une conduite de cheminée destiné à accueillir une activité de restauration de qualité, mode d'approvisionnement en circuit court avec un axe culturel

⇒ **700 €/m² annuel hors charges et hors taxe pondérés (soit 59.800 € environ annuel hors charges hors taxes)**

Commerces n°3 d'une superficie totale de 124 m² environ (comprenant 39 m² environ de cave) dont l'entrée se fera par le 157 rue Saint-Martin équipé d'une conduite de cheminée destiné à accueillir une activité de restauration de qualité, mode d'approvisionnement en circuit court avec un axe culturel

⇒ **700 €/m² annuel hors charges et hors taxe pondérés (soit 65.600 € environ annuel hors charges hors taxes)**

Commerce n° 4 d'une superficie de 42 m² au rez de chaussée, 32 m² au 1^{er} étage et 21 m² de cave situé dans le passage Molière dont l'entrée se fera par le 157 rue Saint-Martin

⇒ **600/€ m² annuel hors charges et hors taxe pondérés (soit 37.200 € environ annuel hors charges et hors taxes)**

Commerce n° 5 d'une superficie de 34 m² au rez de chaussée et 12 m² de cave situé dans le passage Molière

⇒ **350 €/m² annuel hors charges et hors taxe pondérés (soit 12.733 € environ annuel hors charges et hors taxes)**

Commerce n° 6 d'une superficie de 55 m² au rez de chaussée et 16 m² au 1^{er} étage situé dans le passage Molière et face à l'entrée de la Maison de la Poésie

⇒ **450 €/m² annuel hors charges et hors taxe pondérés (soit 28.350 € environ annuel hors charges et hors taxes)**

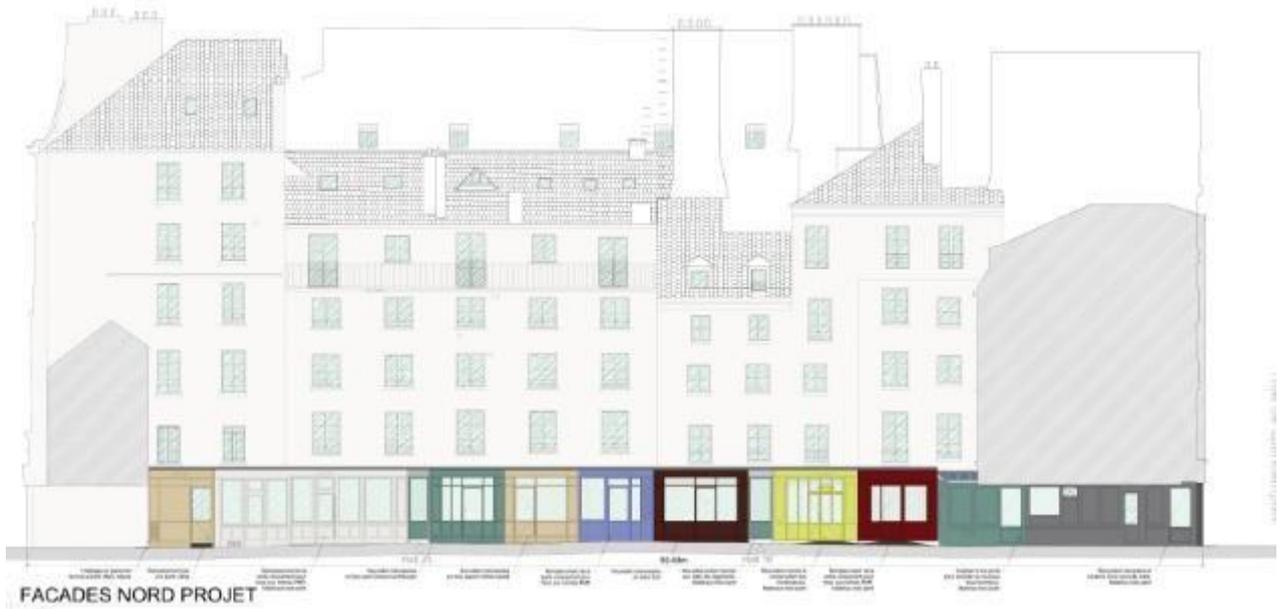
Commerce n° 7 d'une superficie de 41 m² au rez de chaussée et 16 m² au 1^{er} étage situé dans le passage Molière

⇒ **400 €/m² annuel hors charges et hors taxe pondérés (soit 17.700 € environ annuel hors charges et hors taxes)**

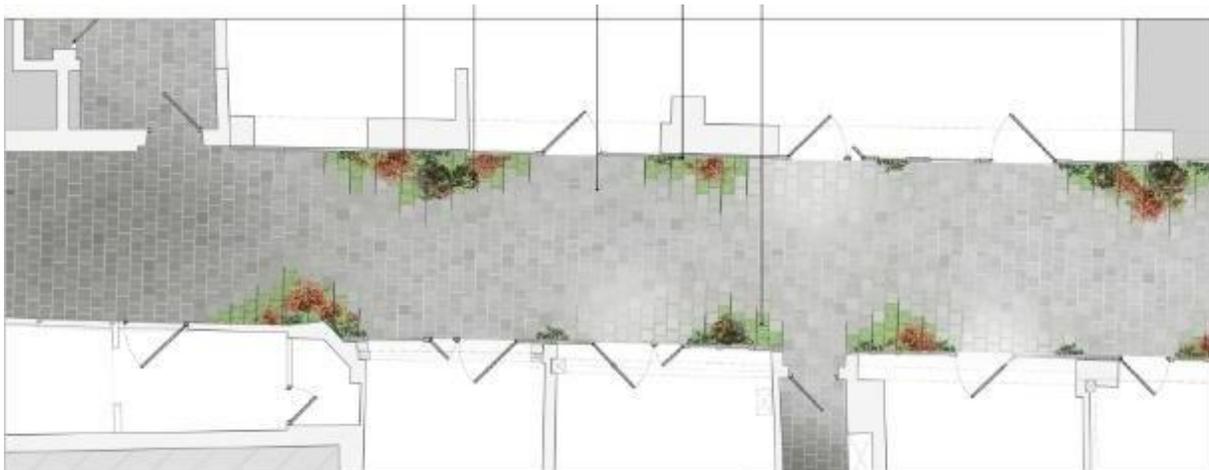
Commerce n° 8 de 14 m² situé dans le passage Molière dont l'entrée se fera au 84 rue Quincampoix

⇒ **500/€ m² annuel hors charges et hors taxe pondérés (soit 7.000 € environ annuel hors charges et hors taxes)**

- Etat projeté des façades :



Etat projeté du sol et végétations :



Rapport architecture/intégration végétation

Réemploi des pavés :

Dans un souci de **continuité historique**, mais aussi de démarche **environnementale**, les **pavés existants** seront déposés puis **réemployés** pour le revêtement de sol du passage.

Atouts de la topographie :

La contemporanéité naîtra de la **topographie douce** du sol du passage.

De plus, cette topographies permet de gérer à la fois :

- L'**accessibilité PMR** des commerces par la création de **pentés**.
- Le **repérage visuel** des personnes mal voyantes grâce à l'intégration de la **végétation**.
- La **canalisation des eaux pluviales** et l'irrigation des zones plantées.

5 - Les conditions de location

- Le bail sera un bail commercial sous seing privé de 9 ans, ou, le cas échéant selon le projet, un bail civil de 3 ans (association) ou un bail professionnel (professions libérales), avec indexation annuelle.
- Quelle que soit sa nature juridique, le bail sera rédigé suivant un **bail type de Paris Habitat**.
- Les loyers sont soumis à la TVA au taux légal en vigueur
- Le loyer est trimestriel, payable d'avance.
- Les travaux d'aménagement seront à la charge du preneur sous réserve de validation du dossier technique par Paris Habitat (plans et descriptifs à fournir).

Aucun local de cet appel à candidatures, hormis le local déjà équipé, ne permet l'installation d'une extraction pour les activités liées à la restauration.

6 - Les conditions de candidature

- **LES PORTEURS DE PROJET**

Le preneur pourra être une société constituée ou en cours de constitution, une exploitation en nom propre ou une association.

- **LES PROJETS**

Seront particulièrement examinés dans les projets proposés, les critères suivants :

- **Activité du candidat** : qualité de l'activité et adéquation aux demandes de l'appel à candidatures,
- **Viabilité du modèle économique** et capacité à supporter les investissements requis par le projet,
- **Politique de prix,**
- **Nombre d'emplois durables créés,**
- **Présentation et références** du candidat,
- **Qualité des aménagements** des projets présentés.

Ces critères seront appréciés dans leur globalité.

7 - Pour candidater

Les porteurs de projet sont invités à décrire leur projet dans **une notice de présentation** et à **fournir les pièces et informations demandées**.

Ils peuvent préalablement adresser leurs questions éventuelles à contact@giepariscommerces.fr

Cette notice de présentation comprendra **obligatoirement** :

- Le(s) local(aux) concerné(s),
- Un descriptif précis de l'activité prévue,
- Le public ou la clientèle visée,
- L'offre et la politique de prix,
- L'analyse du positionnement de l'offre dans l'offre existante,
- Les circuits d'approvisionnement,
- La gestion logistique,
- Le nombre d'emplois exercés et à créer,
- L'expérience professionnelle du porteur de projet dans l'activité proposée,
- Le mode de financement du projet,
- Les réseaux ou partenaires mobilisés autour du projet
- Le plan d'exploitation prévisionnel sur trois ans
- La description des travaux d'aménagement prévus et leur financement

Les documents administratifs et fiscaux demandés aux candidats sont :

- Pour une personne physique en exploitation en nom propre :
 - Nom, adresse et numéro de téléphone,
 - Une photocopie recto-verso de la pièce d'identité

- Copie du livret de famille,
 - Une quittance de loyer ou justificatif de domicile,
 - Le dernier avis d'imposition,
 - Curriculum vitae
 - Un relevé d'identité bancaire ou postal,
 - Un compte de résultat et bilan prévisionnels,
- 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) Présidente
 - Budget prévisionnel de l'année en cours certifié par le (la) Présidente
 - Rapport d'activité de l'année précédente
 - Pour une société 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,
 - PV de l'Assemblée générale,
 - Un extrait KBIS en original datant de moins de 2 mois,
 - Liasse fiscale complète des deux derniers exercices clos (bilan, compte de résultat) et
 - 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 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,

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

Aucune visite n'est possible dans un premier temps compte tenu des travaux en cours.

Les dossiers sont à envoyer **par courriel uniquement** et **impérativement avec l'objet « AAC Passage Molière » avant le 4 juin 2021 à 18h00 à l'adresse suivante** contact@giepariscommerces.fr