



Appel à candidatures

LOCAUX
BUREAUX + ATELIERS + STOCKAGE

IVRY-VERDUN
IVRY-SUR-SEINE

OCCUPATION PÉRENNE
disponible dès maintenant

Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Ivry-sur-Seine

Occupation pérenne disponible dès maintenant
à partir de 150€/m²/an HC HT

Le projet

Vous cherchez un lieu accessible et abordable pour développer votre activité sur le long terme ?

La coopérative Plateau Urbain et Imbrik propose, pour le compte de la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP), des bureaux-ateliers et lots d'activités à Ivry-sur-Seine, au 165 avenue de Verdun.

Les atouts

- des locaux d'activités de 50 à 150m², environ, adaptés à tous les usages (hauteur sous plafond, charge au sol, lumière naturelle), même en étages grâce à un monte-charge
- un immeuble neuf et confortable avec un grand rooftop commun au 7^e étage à la vue imprenable sur le Grand Paris.
- Des conditions locatives maîtrisées et pérennes, rendues possibles par l'engagement de la RIVP, propriétaire de l'immeuble, garantissant des loyers accessibles sur le long terme.
- Un loyer calculé uniquement sur la surface privative effectivement occupée, sans prise en compte des espaces communs de l'immeuble (halls, couloirs, circulations, etc.)

Ivry-Verdun est un programme immobilier neuf développé par la RIVP (Régie Immobilière de la Ville de Paris), spécialement conçu pour accueillir des activités professionnelles dans des locaux pérennes proposés à des loyers maîtrisés.

L'immeuble offre des espaces d'activités lumineux et fonctionnels, adaptés à une grande diversité d'usages. Chaque lot bénéficie notamment d'un point d'eau privatif, d'un accès par monte-charge et d'un accès à une vaste terrasse partagée en toiture. De nombreux équipements et services complètent l'ensemble afin de faciliter le quotidien des occupants et de favoriser les échanges entre les structures implantées dans le bâtiment.



Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Ivry-sur-Seine

Occupation pérenne disponible dès maintenant
à partir de 150€/m²/an HC HT

Une localisation stratégique à Ivry-sur-Seine

L'immeuble est situé en face de la station de tramway T9 "La Briqueterie".

Cet hôtel d'activités est à seulement 20 minutes à pied de Paris (métro Porte de Choisy) dans un quartier mixte, à proximité de nombreux services et commerces, et accessible en bus avec les lignes 125 et N31.

L'immeuble se situe à 2 km de la porte d'Ivry et du boulevard périphérique, avec un accès direct aux autoroutes A6 et A4. L'entrée sur l'autoroute A86 se situe à 4,5 km.

Pour qui ?

Cet appel à candidature s'adresse aux artisans, associations, start-up, acteurs culturels, artistes, structures de l'économie sociale et solidaire, PME industrielles, structures des industries créatives, jeunes entreprises et indépendants à la recherche de locaux abordables et souhaitant rejoindre un écosystème stimulant.

Les activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, poussière, odeur) devront être mentionnées dans la candidature afin d'évaluer la compatibilité avec les ateliers et de faciliter la meilleure implantation des locataires entre eux.

Les candidatures seront examinées par Plateau Urbain et Imbrik au regard de la nature de l'activité, le besoin en locaux, et l'adéquation entre l'activité et les locaux. La décision finale reviendra à la RIVP, propriétaire du site.



Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Ivry-sur-Seine

Occupation pérenne disponible dès maintenant
à partir de 150€/m²/an HC HT

Les locaux

Le site dispose de locaux d'activités de 56 à 157m², adaptés pour des bureaux, ateliers, de la production, de la création artistique.

L'accueil du public (magasin, formation) n'est pas possible dans les locaux qui ne sont pas ERP.

Tous les locaux des étages disposent d'une belle luminosité naturelle, d'un point d'eau, d'une hauteur sous plafond confortable (3,32m), et sont desservis par un ascenseur PMR et par un monte-charge (1600kg), avec accès à une zone tampon de livraison. Tous les lots disposent d'une puissance électrique de 15 à 18 kVa en fonction des lots.

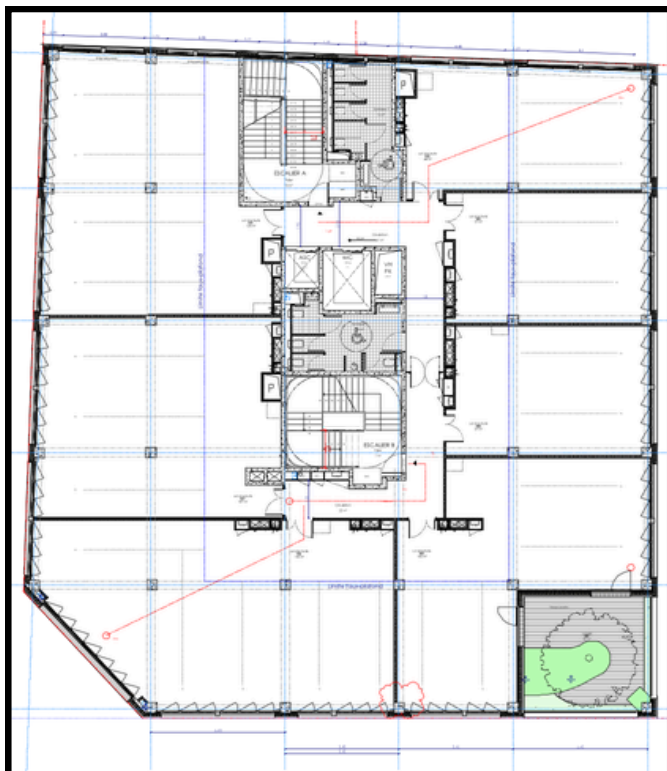
Le lot 105 au 1er étage et le lot 206 au 2ème, disposent également d'une terrasse privative en plus du rooftop collectif au dernier étage du bâtiment.

3 locaux d'ateliers sont également disponibles au rez-de-chaussée, avec une hauteur sous plafond plus importante (4,91m).

Ces locaux sont entièrement dédiés à un usage professionnel, offrant un espace sécurisé pour travailler en toute tranquillité (locaux sécurisés).

Des places de parking en sous-sol sont également disponibles au prix de 100€/mois, ainsi que des locaux à vélos sécurisés.

Plan du première étage à titre d'exemple



Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Ivry-sur-Seine

Occupation pérenne disponible dès maintenant
à partir de 150€/m²/an HC HT

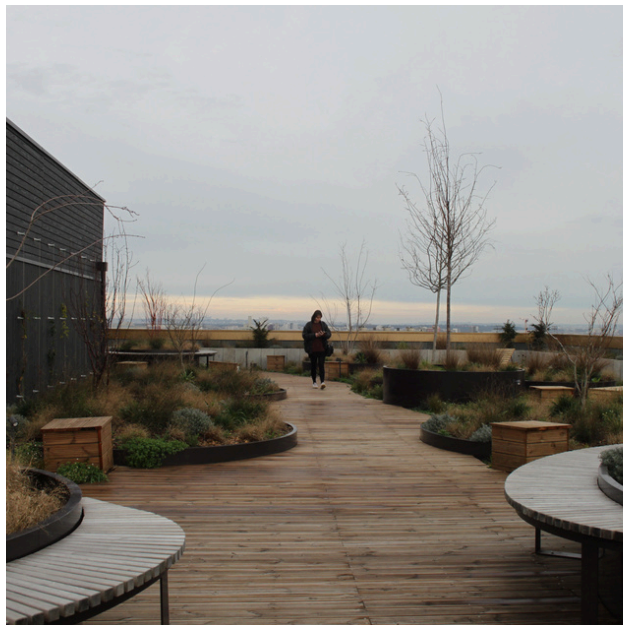
Durée et type de bail

Deux cadres contractuels sont proposés selon la nature et la maturité des projets :

- Bail commercial : pour les structures recherchant une implantation pérenne
- Bail dérogatoire : pour des structures ayant besoin de tester leur activité ou d'une plus grande souplesse : d'une durée de 36 mois maximum, il pourra en accord avec la RIVP aboutir ensuite à la signature d'un bail commercial.

Un préavis de 6 mois sera demandé en cas de rupture du contrat.

Toute possibilité de cession ou sous-location est exclue.



Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Ivry-sur-Seine
Occupation pérenne disponible dès maintenant
à partir de 150€/m²/an HC HT

Conditions financières

Chaque structure devra s'acquitter d'un loyer mensuel, d'une provision pour couvrir les charges du projet, ainsi que d'une provision pour les taxes foncières et ordures ménagères.

Le loyer annuel progressif :

– en première année le loyer est de 150€/m²/an/hc/ht

pour les locaux d'activité ou bureaux, soit 180€/m²/an/hc/TVA comprise

– en deuxième année le loyer est de 180€/m²/an/hc/ht

pour les locaux d'activité ou bureaux, soit 216€/m²/an/hc/TVA comprise

– à partir de la troisième année (et les suivantes) le loyer est de 200€/m²/an/hc/ht

pour les locaux d'activité ou bureaux, soit 240€/m²/an/hc/TVA comprise

La provision de charges a été estimée pour la première année au montant de : 73 €/m²/an

La provision de charges comprend notamment :

- Le chauffage
- L'électricité des parties communes de l'immeuble
- Les consommations d'eau froide
- Le ménage et l'entretien des parties communes
- L'entretien et la maintenance des équipements de l'immeuble
- La sécurisation des parties communes
- La présence d'un manager de site au bureau d'accueil (1 jour par semaine)

La provision pour charges ne comprend pas :

- Le ménage des parties privatives, qui reste à la charge du locataire
- Le contrat d'électricité. Chaque lot est équipé d'un compteur privatif d'électricité. Le locataire devra souscrire son contrat d'électricité
- L'abonnement internet. Le locataire devra souscrire son contrat avec un fournisseur d'accès à internet

La provision de taxes (foncière et ordures ménagères) a été estimée pour la première année au montant de : 31,49 €/m²/an

Autres conditions financières :

- Indexation annuelle sur l'ILC ou l'ILAT (en fonction de l'activité du preneur)
- Le loyer annuel et les charges locatives des locaux sont soumis à la TVA (pour toutes les structures, quelque soit leur statut)
- Paiement trimestriel du loyer
- Dépôt de garantie équivalant à un terme d'une échéance de loyer
- Une garantie sera demandée : caution bancaire, caution personnelle ou GAPD (3 mois)

Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Ivry-sur-Seine
Occupation pérenne disponible dès maintenant
à partir de 150€/m²/an HC HT

Description technique des locaux

Lots

- Les surfaces des lots de 56 à 147m² environ (cf tableau de surfaces ci-dessus), du RDC au R+6, sont classées selon le code du travail et non en ERP.
- Surcharges d'exploitation au sol de 500 kg/m², pour l'ensemble des niveaux.
- Absence de caves ou de réserves extérieures aux lots privés.
- Hauteur sous plafond 3,32 pour les étages et 4.91 au RDC et hauteur sous réseaux, faux plafond, éclairage 2,7m pour les étages et 4.28m au RDC.
- Hauteur sous dalle de (hors équipements CVP, réseaux) :
 - RDC : 4,91 m
 - R+1 à R+5 : 3,32 m
 - R+6 : 3,45 m
- Desservi verticalement par : 1 ascenseur PMR de 630 kg descendant au sous-sol et 1 monte-charge de 1 600 kg, avec accès vers l'espace tampon de livraison.
- Les plateaux du R+1 au R+6, peuvent être réunis entre eux par la suppression de cloisons légères.

Sanitaires

- Sanitaires partagés entre les 7 lots de chaque niveau, accessibles depuis les parties communes
- Arrivée d'eau froide et évacuation d'eau présents dans les lots
- Ballons d'eau chaude dans les sanitaires

Finition

- Murs, plafonds (SAD et faux plafonds) : peinture dans tous les lots
- Murs béton, plafonds béton apparents : Brut
- Sols : PVC dans les lots et circulation d'étages, carrelage dans les parties communes au RDC, l'intégralité des sanitaires et peinture dans l'escalier

Accès et sécurité

- 38 places de parking en sous-sol sont disponibles au prix de 100€/mois, ainsi que des locaux à vélos sécurisés.
- Un espace de livraison et de stockage tampon commun à tous les occupants du bâtiment, d'une surface de 11 m², accessible depuis la rue et donnant vers le monte-charge.
- Contrôle d'accès au site par un système de visiophone sur le sas d'entrée et par un système de badge sur le sas d'entrée, le monte-charge et le sous-sol.
- Présence d'un manager de site au bureau d'accueil (1 jour par semaine)
- Sécurisation du site par caméras de surveillance aux accès (réfectoire, rampe parking, hall, paliers d'étage, accès livraison et portail coulissant de l'aire de livraison, au droit des locaux vélos).

Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Ivry-sur-Seine

Occupation pérenne disponible dès maintenant

à partir de 150€/m²/an HC HT

Equipements

La conception du bâtiment vise à l'obtention d'un confort d'hiver et d'été (chauffage et refroidissement) par des systèmes frugaux et Lowtech.

- Chauffage par Pompe à Chaleur communes et panneaux rayonnants suspendus en plafond
- Renouvellement d'air par centrale de traitement d'air (CTA) collective, et soufflage/reprise dans les plateaux
- Occultations avec store intérieurs
- Fibre internet avec PTO dans les lots
- 3 lots par étages ont accès à une trémie pour installation d'équipement technique en toiture R+8 (lots grisés dans le descriptifs)
- Puissance électrique par lots :
 - 15 kVA = 001 / 002 / 003 / 102 / 103 / 104 / 202 / 203 / 204 / 205 / 302 / 303 / 304 / 305 / 402 / 403 / 404 / 502 / 503 / 504 / 602 / 603 / 604
 - 18 kVa = 101 / 105 / 106 / 107 / 201 / 206 / 207 / 301 / 306 / 307 / 401 / 405 / 406 / 407 / 501 / 505 / 506 / 507 / 601 / 605 / 606 / 607

Terrasses

- Terrasses privatives dans les lots suivants : 001, 002, 105, 206
- Rooftop au 7e étage avec vue à 360°

Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Ivry-sur-Seine
Occupation pérenne disponible dès maintenant
à partir de 150€/m²/an HC HT

Calendrier

Étape 1 : Dépôt de la candidature en ligne via [la plateforme de Plateau Urbain](#).

Étape 2 : Visites des locaux sur rendez-vous.

Étape 3 : Après la visite des locaux, confirmation d'intérêt et expression de vos préférences en local. Il sera demandé à cette étape de fournir les informations administratives demandées par le bailleur.

Étape 4 : Annonce par mail de l'acceptation de votre candidature, après entretien avec le propriétaire. Sans nouvelles de votre part dans les trois jours suivant l'annonce de cette confirmation, nous nous réservons la possibilité de réattribuer le ou les lots qui vous auront initialement été proposés.

Étape 5 : Signature du contrat avec transmission d'une attestation d'assurance et de toutes les pièces justificatives demandées.

Étape 6 : État des lieux d'entrée dans les locaux. Le paiement du loyer, des charges et du dépôt de garantie seront dû à partir de la date d'effet du bail.

Appel à candidatures

Locaux bureaux/ateliers - Ivry-sur-Seine
Occupation pérenne disponible dès maintenant
à partir de 150€/m²/an HC HT

Documents à fournir pour la constitution du dossier de candidature

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

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.

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 le cas échéant.

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).