



APPEL À CANDIDATURES

*Tours Mercuriales*



## CONTEXTE URBAIN

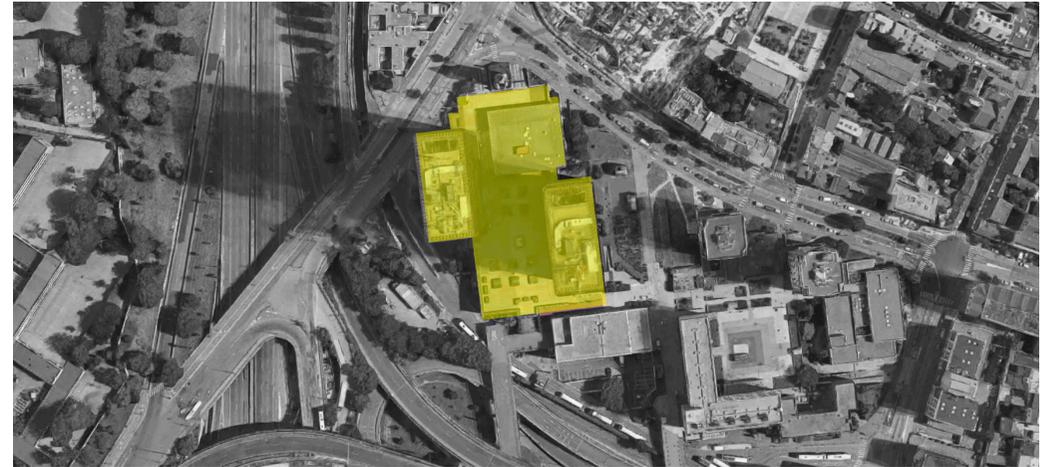
Les tours Mercuriales s'inscrivent dans tissu urbain hyper connecté à Paris et aux infrastructure d'échelle métropolitaine : métro, autoroute, périphérique, gare routière. Le pôle Gallieni, 1er pôle hôtelier de la Seine-Saint-Denis et pôle économique majeur voit cohabiter de nombreux usagers : habitants, salariés, entrepreneurs, touristes, usagers du pôle commercial, ...

Ces tours de bureaux inspirées des tours jumelles du World Trade Center, construites en 1977 par la SAEP (Eiffage) ont été conçues initialement pour équilibrer à l'ouest le quartier de la Défense. Le projet fut interrompu par le premier choc pétrolier, laissant les tours isolées sur l'échangeur de l'autoroute A3.

En juin 2019, le groupe DRC Capital revend les tours au **groupe Omnam, à fois promoteur, investisseur et développeur de l'actif**. La vision du groupe est ainsi de redonner une image positive du quartier en pleine mutation et d'en faire le nouveau "**Brooklyn**" de l'est parisien.

Ces tours s'inscrivent dans un projet plus large de valorisation du nœud autoroutier de Bagnole. En effet, le quartier est en pleine mutation avec le projet du pôle Gallieni au sud (terminal de bus, centre commercial Bel Air), le programme Serap de chambres étudiantes en face, l'ancien bâtiment Véolia (IMGP 2) avec le programme "Plan Large" du groupe Giboire bientôt reconverti en centre des métiers de l'audiovisuel et en tiers-lieu, ainsi que la nouvelle médiathèque côté centre-ville et bien d'autres projets à l'étude... Les Mercuriales seraient donc un élément de repère majeur de toute cette mutation urbaine à l'échelle du territoire d'Est Ensemble.

### 25 rue adelaide lahaye, Bagnole



## CONTEXTE URBAIN

Le projet porté par le groupe Omnam consiste donc, d'une part, à reconvertir la tour "Ponant" bordant le périphérique en hôtel, permettant ainsi aux usagers de bénéficier d'une vue panoramique sur la Capitale. Le volume intégrera deux établissements : 4 étoiles supérieure et l'autre 3 étoiles supérieure. D'autre part, la seconde tour "Levant" conservera en partie sa fonction tertiaire. Les deux tours seront ainsi entièrement rénovées, avec de nouvelles façades répondant aux normes énergétiques actuelles.

La dalle va ainsi connaître d'importantes transformations en "amplifiant" le socle des tours par un espace traversant, à l'image d'une grande rue intérieure bordée par le lobby des hôtels, un espace flexible tertiaire, ainsi que des commerces, restaurants...etc

"Les Mercuriales sont une icône oubliée de l'Est parisien depuis des années. Nous avons l'intention d'en faire le point de repère de la nouvelle vision de Paris", a annoncé David Zisser, PDG d'Omnam.

**Le groupe Omnam souhaite donc mettre une partie des espaces du socle des deux tours à disposition pour une occupation transitoire d'une durée de 6 ou 7 mois** dans les objectifs suivants :

- activer le site en vue de sa prochaine transformation
- préfigurer, tester des usages pour le programme à venir
- véhiculer une image positive autour de ces tours, icône oubliée de l'Est parisien
- inclure les usagers et riverains dès aujourd'hui



# ESPACES DISPONIBLES

*Le présent appel à candidature concerne plusieurs typologies d'espaces\* sur trois des niveaux de rez-de-chaussée des tours Mercuriales :*

**a. Des bureaux privatifs** donnant sur le mail de réception traversant les deux tours (niveau bas mail) avec des petites et grandes salles (ancien club med gym, salles de repos, bureaux...).

**b. L'ancien restaurant-club** à destination des usagers de la tour sur deux niveaux (rdc bas entrée et rdc entresol restaurant), avec un sas d'entrée, des vestiaires sur le premier niveau, et un espace d'accueil, un bar, une grande salle de réception et des petites salles privées attenantes, une grande cuisine équipée et des bureaux, espaces de stockage et sanitaires... (voir détail des surfaces).

**c. L'ancien centre de conférences** des tours au niveau haut parvis, avec entrée indépendante, plusieurs grandes salles modulables avec une belle hauteur sous plafond, sanitaires, bureaux et accueil (voir détail des surfaces).

**d. Le parvis** attendant au même niveau (haut parvis).

\* Les 3 typologies sont détaillées dans le présent dossier

Les espaces identifiés sont en très bon état et ne nécessitent pas de travaux ou d'investissements majeurs (sauf les aménagements liés à l'activité pratiquée par le porteur de projet et les travaux de remise aux normes sur le centre de conférence et le resto-club).

Une équipe d'agents de sécurité incendie et Vigipirate est actuellement sur place pendant les heures d'ouverture de bureau (9h-19h du lundi au vendredi). Pour le resto-club, le centre de conférence et le parvis, les surcoûts liés à l'extension des effectifs ou des horaires de service sont à la charge du preneur. Les salles du mail ne pourront pas être occupées en dehors des heures d'ouverture officielles.

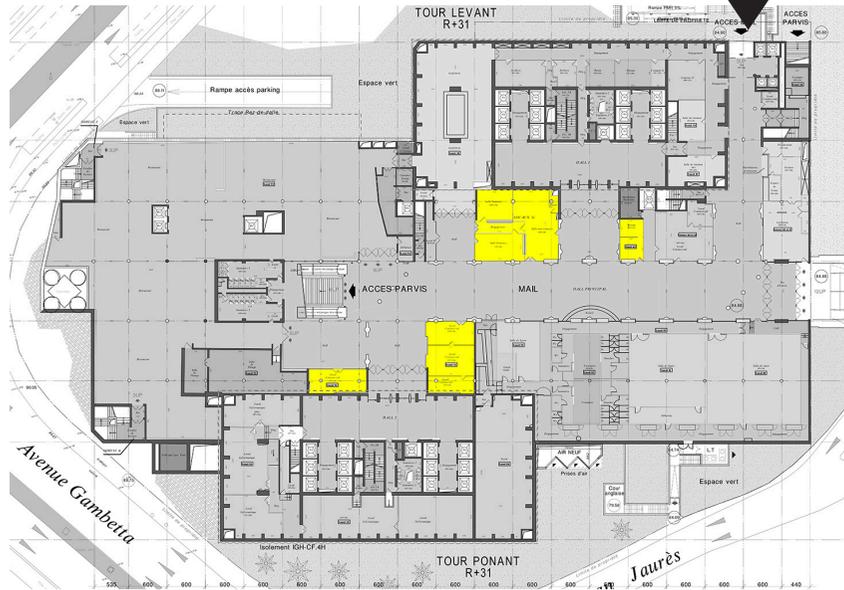
Les équipements cuisines, sanitaires, vestiaires, chauffage, ventilation sont tous fonctionnels.

## Enjeux de l'occupation transitoire

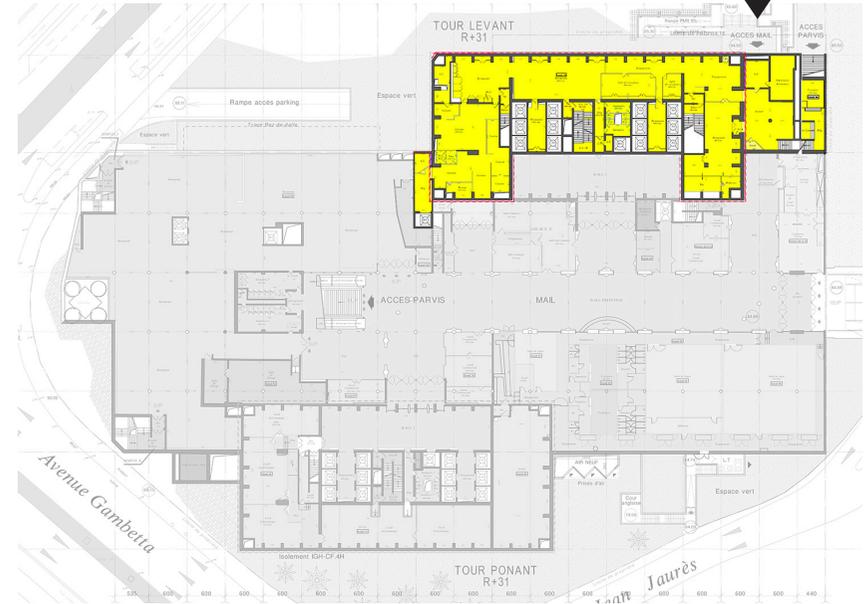
- Créer un symbole d'entrée de ville face à la problématique de liens à l'échelle locale et métropolitaine
  - Proposer une offre de services transversale, s'adressant à tous les usagers locaux (bagnoletais, usagers du pôle hôtelier et économique, salariés, parisiens et grands parisiens) et prenant en compte les rythmes d'usages de la ville
  - Créer des synergies entre les acteurs économiques et les jeunes bagnoletais
  - Créer un équipement accessible à tous par sa programmation et les tarifs proposés (si activité commerciale)
  - Répondre à la demande de création de structure d'accompagnement et de développement d'entreprises
  - Créer un lieu de rassemblement des personnes et des initiatives locales
- Implanter un restaurant/bar (offre insuffisante par rapport à la demande croissante)
- Penser la programmation au fil de la journée pour répondre à la multitudes de besoins identifiés sur le territoire (disparité entre journée/soirée et semaine/week end)

# ESPACES DISPONIBLES

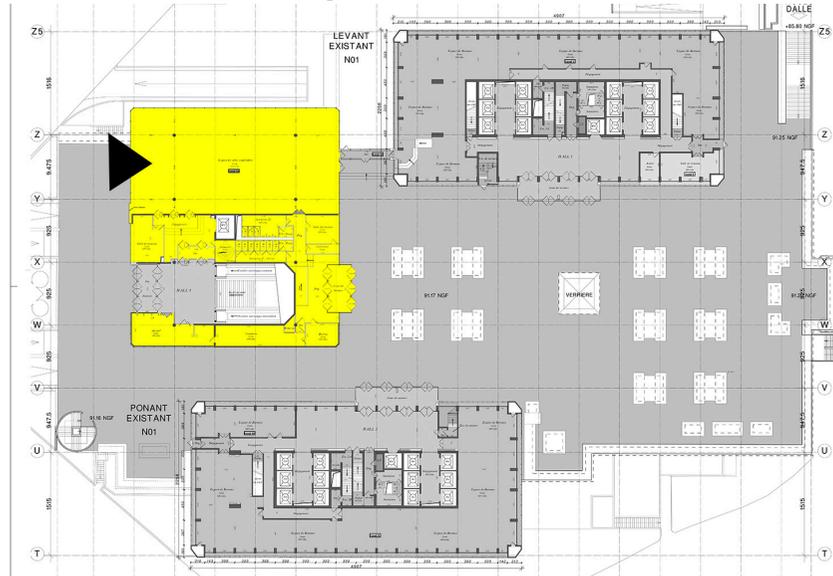
Niveau RDC bas «mail» **a. Salles du mail**



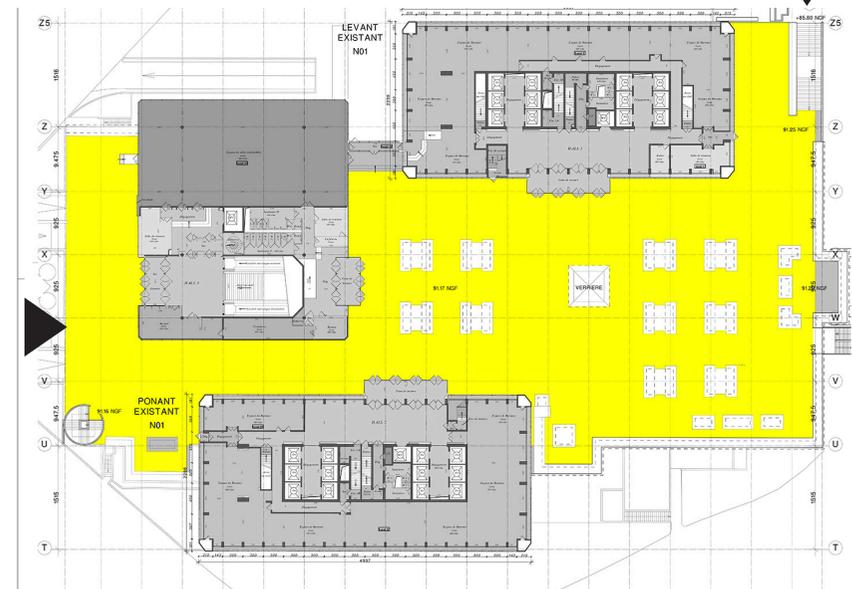
Niveau RDC entresol **b. Resto club**



Niveau RDC haut «parvis» **c. Centre de conférences**



Niveau RDC haut «parvis» **d. Parvis**



# PRÉSENTATION DÉTAILLÉE

## Salles du mail Niveau RDC bas «mail»

### Superficie 1102 m2 dont :

138 m2 bureau ou salle

81,50 m2 bureau ou salle

32,50 m2 bureau ou salle

850 m2 CMG dont :

256,50 m2 circulations

56,50 m2 bureau ou salle

165,50 m2 sanitaires et vestiaires

165,50 m2 salle

206 m2 salle

### Disponibilité

juin 2020 - décembre 2020

### Sécurité

Agent de sécurité (7h30 - 19h30)

PC Sécurité effectue des rondes plusieurs fois par jour

### Accès

Portes automatiques (fermeture : Rideaux métalliques)  
(7h30 - 19h30)

Accès par entrée principale: depuis de la passerelle menant vers le centre commerciale Bel Est

### Parking

Plus de 600 places dans le parking des tours

### Equipements

Accès eau, électricité, chauffage/climatisation

WC communs



### Aménagements possibles

Libre

### Classification

Code du travail

Classement ERP retiré en 2017 – Reclassement ERP à évaluer

### Potentiel d'usage

Bureaux et ateliers de travail

Salle de sport

### Loyer, redevance

4 à 6 /m2/mois

# PRÉSENTATION DÉTAILLÉE

## Resto club Niveau RDC entresol

### Superficies 769,50 m2 dont :

N+1  
26 m2 circulations  
133,50 m2 cuisine  
480,50 m2 restaurant  
24 m2 sanitaires  
8,50 m2 bureaux  
24,50 m2 locaux techniques  
NO  
19,50 m2 circulation  
17,50 m2 vestiaires

### Disponibilité

juin 2020 - décembre 2020

### Sécurité

Entrée principale avec agent de sécurité (sous réserve que le preneur prenne en charge les surcoûts liés aux effectifs d'agent de sécurité et/ou sécurité incendie supplémentaire)

### Accès

Système serrures-clés

### Parking

Plus de 600 places dans le parking des tours

### Equipements

Accès eau, électricité, chauffage/climatisation  
WC privatifs  
Vestiaires



### Aménagements possibles

Espace personnalisé années 70 avec grandes et petites salles (sans jour) à aménager librement  
Coin bar

### Classification

Non ERP, potentiellement ERP

### Potentiel d'usage

Restauration/bar  
Divertissement, spectacles, concerts, vie nocturne  
Location événementielle

### Loyer, redevance

Amortissement des charges consommées  
ou 500-1000/jour de location

# PRÉSENTATION DÉTAILLÉE

## Centre de conférences Niveau RDC haut «parvis»

### Superficie 896 m<sup>2</sup> dont :

129 m<sup>2</sup> circulations  
554 m<sup>2</sup> bureaux et salle polyvalente  
51,50 m<sup>2</sup> salles de réunion  
46 m<sup>2</sup> sanitaires  
37 m<sup>2</sup> vestiaires  
7 m<sup>2</sup> débarras  
38,50 m<sup>2</sup> locaux techniques  
20 m<sup>2</sup> locaux  
7 m<sup>2</sup> cafétéria

### Disponibilité

juin 2020 - décembre 2020

### Sécurité

PC Sécurité effectue des rondes plusieurs fois par jour

### Accès

Bâtiment à accès indépendant  
Système serrures-clés  
Accès depuis la rue Adélaïde Lahaye ou depuis le mail (entrée principale)

### Parking

Plus de 600 places dans le parking des tours

### Equipements

Accès eau, électricité, chauffage/climatisation  
WC privés  
Vestiaires



### Aménagements possibles

Open space vide et salles fermées à aménager librement  
Parois amovibles, espace modulable, baies vitrées, accès au parvis

### Classification

Code du travail  
Classement ERP retiré en 2017 - Reclassement ERP à évaluer

### Potentiel d'usage

Centre culturel, tiers-lieu  
Location événementielle  
Bureaux et ateliers de travail

### Loyer, redevance

amortissement des charges consommées  
ou 500-1000 /jour de location

# PRÉSENTATION DÉTAILLÉE

## Parvis Niveau RDC haut «parvis»

**Superficie**  
5000 m<sup>2</sup>

**Disponibilité**  
juin 2020 - décembre 2020

**Sécurité**  
PC Sécurité effectue des rondes plusieurs fois par jour

**Accès**  
Système serrures-clés grilles (côté passerelle et côté Adélaïde Lahaye)  
Accès depuis la rue Adélaïde Lahaye ou depuis l'escalier situé sur la passerelle menant vers le centre commerciale Bel Est

**Parking**  
Plus de 600 places dans le parking des tours

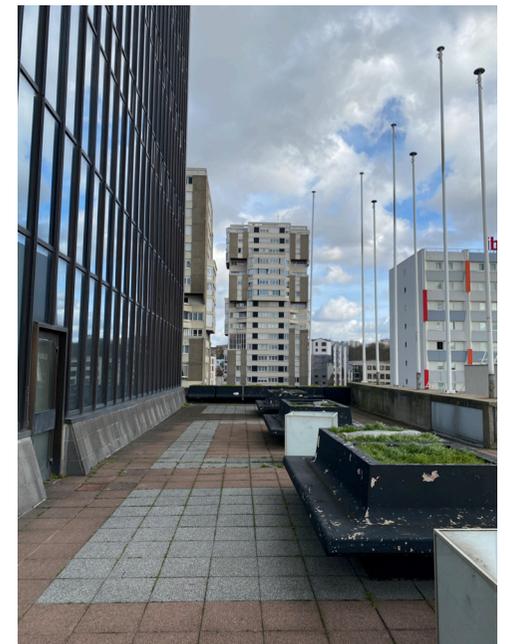
**Equipements**  
Accès eau, électricité  
Pas de chauffage/climatisation  
WC via centre de conférence

**Aménagements possibles**  
Aménagements extérieurs (mobilier, barnums...)

**Classification**  
Non ERP, facilement adaptable



**Loyer, redevance**  
Amortissement des charges consommées  
ou  
500-1000/jour de location



# CANDIDATURE

Pour candidater, envoyer les documents mentionnés ci-dessous à [contact@labellefriche.com](mailto:contact@labellefriche.com) avec «mercuriales» en objet :

**Présentation du porteur de projet/de la structure**

**Projet envisagé détaillé**

**Références**

**Documents administratifs (kbis)**

**Modèle économique (obligatoire pour resto club, centre de conférence et parvis)**



## CALENDRIER

| lancement AC | Visite n°1              | Visite n°2              | Sélection des occupants | Installation            | Ouverture  |
|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------|
| 12/05/2020   | 04/06/2020 - 05/06/2020 | 11/06/2020 - 12/06/2020 | 18/06/2020              | 19/06/2020 - 01/07/2020 | 01/07/2020 |



la belle  
**FRICHE**