

PARIS COMMERCES

SEM

APPEL À CANDIDATURES VIADUC DES ARTS



POUR LA LOCATION DE 4 ATELIERS D'ARTISANS DE 153 À 189 M²
51 - 53 - 57 ET 63 AVENUE DAUMESNIL PARIS 12E

CONTEXTE GÉNÉRAL

Le Viaduc des arts est un lieu emblématique du 12^e arrondissement de Paris, qui incarne la reconversion réussie d'un ancien patrimoine ferroviaire en espace dédié à la création. Construit au milieu du XIX^e siècle pour accueillir la ligne de chemin de fer Paris–Bastille–Varenne, le viaduc est désaffecté un siècle plus tard avec l'arrivée du RER A.

Dans les années 1980, la Ville de Paris engage une réflexion sur la réhabilitation de cet ouvrage exceptionnel. Elle choisit d'y installer dans ces voûtes des activités artisanales et confie sa restauration à l'architecte Patrick Berger. En 2004, la Ville transfère la propriété du site à la **SEM Paris Commerces** (anciennement SEMAEST), avec pour mission d'en assurer l'entretien, la commercialisation des voûtes et la valorisation du lieu, en lien avec l'Association des artisans du Viaduc.

Aujourd'hui, le **Viaduc des arts est reconnu comme une vitrine majeure de l'artisanat d'art et de la création contemporaine à Paris**. Il accueille 45 artisans qui y développent leurs savoir-faire dans les domaines de la mode, du design, de la décoration, du bijou ou encore de la culture. Installés dans des voûtes en briques rouges surplombées par la Coulée verte René-Dumont, ils forment un ensemble vivant et singulier.

Le Viaduc des arts, c'est :

- 1,5 km le long de l'avenue Daumesnil dans le 12^e arrondissement
- 62 voûtes permanentes accueillant une quarantaine d'artisans

Pour découvrir l'écosystème actuel et les artisans installés, vous pouvez consulter le site dédié : <https://www.leviaducdesarts.com>

OBJECTIF DE L'APPEL À CANDIDATURES

À travers cet appel à candidatures, la SEM Paris Commerces souhaite **identifier de nouveaux locataires pour plusieurs voûtes vacantes au Viaduc des arts**.

L'objectif est de sélectionner des **projets artisanaux inscrits dans le champ des métiers d'art**, afin de renforcer l'identité du site et de contribuer à la dynamique collective déjà en place. Les candidats recherchés sont des professionnels exerçant une activité de création, de fabrication relevant des métiers d'art, intégrant une dimension de vente et de transmission.

Les voûtes proposées à la location sont situées sur l'avenue Daumesnil et bénéficient de larges vitrines donnant sur un axe fréquenté.

Cet appel vise ainsi à :

- Favoriser l'installation d'artisans d'art dans des conditions adaptées à leur activité,
- Encourager les synergies entre professionnels installés sur le site, dans le quartier et à l'échelle parisienne,
- Contribuer au rayonnement du Viaduc des arts comme lieu de fabrication, de transmission et de rencontre avec les publics.

PRÉSENTATION DES VOÛTES À LOUER

51 avenue Daumesnil

- **Surface de 152,4m²** : 83,3m² de RDC, 69,1m² de SS, *surface en mezzanine à confirmer*
- Bail commercial 3-6-9
- Loyer : 31 000 € HCHT (*hors mezzanine*) par an pour une activité relevant de l'artisanat d'art¹.
Un coefficient de +25% sera appliqué pour tout autre activité.
- Quittancement : mensuel
- Dépôt de garantie : 1 mois de loyer HCHT
- Provision pour charges : 130€ HT mensuel
- Taxe foncière : environ 230€ HT mensuel
- Frais d'acte : 3,5% du montant du loyer, hors charges hors taxes
- Disponibilité : 4e trimestre 2025

53 avenue Daumesnil

- **Surface de 189,1m²** : 79,4m² de RDC, 40,3m² de mezzanine et 69,4m² de SS
- Bail commercial 3-6-9
- Loyer : 39 600€ HCHT par an pour une activité relevant de l'artisanat d'art¹.
Un coefficient de +25% sera appliqué pour tout autre activité.
- Quittancement : mensuel
- Dépôt de garantie : 1 mois de loyer HCHT
- Provision pour charges : environ 130€ HT mensuel
- Taxe foncière : environ 270€ HT mensuel
- Frais d'acte : 3,5% du montant du loyer, hors charges hors taxes
- Disponibilité : 4e trimestre 2025

¹ Arrêté du 24 décembre 2015 fixant la liste des métiers d'art, en application de l'article 20 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat. Liste officielle des métiers d'art ici : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000031941949>

57 avenue Daumesnil

- **Surface de 152,7m²** : 84m² en RDC et 68,7m² en SS
- Bail commercial 3-6-9
- Loyer : 31 000€ HCHT par an pour une activité relevant de l'artisanat d'art².
Un coefficient de +25% sera appliqué pour tout autre activité.
- Quittancement : mensuel
- Dépôt de garantie : 1 mois de loyer HCHT
- Provision pour charges : environ 110€ HT mensuel
- Taxe foncière : environ 110€ HT mensuel
- Frais d'acte : 3,5% du montant du loyer, hors charges hors taxes
- Disponibilité : 4e trimestre 2025

63 avenue Daumesnil

- **Surface de 184,5m²** : 92,8m² de RDC, 16,1m² de mezzanine et 75,6m² de SS
- Loyer : 38 600€ HCHT par an pour une activité relevant de l'artisanat d'art².
Un coefficient de +25% sera appliqué pour tout autre activité.
- Quittancement : mensuel
- Dépôt de garantie : 1 mois de loyer HCHT
- Provision pour charges : environ 130€ HT mensuel
- Taxe foncière : environ 260€ HT mensuel
- Frais d'acte : 3,5% du montant du loyer, hors charges hors taxes
- Disponibilité : 4e trimestre 2025



² Arrêté du 24 décembre 2015 fixant la liste des métiers d'art, en application de l'article 20 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat. Liste officielle des métiers d'art ici : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000031941949>



CRITÈRES DE SÉLECTION DES CANDIDATURES

Les critères suivants seront pris en compte lors de la phase de pré-sélection des candidatures :

- **Activité du candidat** : qualité du projet présenté, inscription dans le champ des métiers d'art² (fabrication artisanale, savoir-faire reconnu, transmission), capacité à s'intégrer dans l'identité du Viaduc des arts. Une attention particulière sera portée à la complémentarité avec les activités déjà présentes sous les voûtes, afin de favoriser la diversité des savoir-faire représentés.
- **Exploitation du rez-de-chaussée** : la voûte devra être occupée par une activité artisanale d'art intégrant un espace commercial accessible au public. Une attention particulière sera portée à l'ouverture au public, à l'amplitude horaire envisagée ainsi qu'à l'implication dans des animations locales ou événements collectifs.
- **Présentation et références du candidat** : parcours professionnel, expériences antérieures, projets réalisés et partenariats éventuels.
- **Capacités financières** : aptitude à porter les investissements nécessaires (travaux, aménagements, charges liées à l'exploitation) et à assurer la viabilité économique du projet à moyen terme.
- **Contribution au rayonnement du Viaduc des arts** : inscription du projet dans une démarche de valorisation du site et du patrimoine, volonté de créer des synergies avec les autres artisans et de participer à la dynamique collective du lieu.

CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats intéressés devront compléter le dossier de candidature, qui rassemble l'ensemble des pièces nécessaires à l'instruction des demandes.

Le dossier devra notamment comporter les éléments suivants :

- Identité du porteur de projet : informations administratives, statut juridique, coordonnées.
- Présentation du projet : activité envisagée, savoir-faire mobilisés, positionnement, objectifs de développement.
- Note d'intention commerciale : horaires d'ouverture, clientèle visée, modalités d'accueil du public, stratégie de communication, etc.
- Plan d'aménagement de la voûte : organisation des espaces (production, exposition, accueil), besoins techniques éventuels.
- Business plan prévisionnel : plan de financement, bilan et compte de résultat prévisionnel sur 3 ans.

CALENDRIER ET DEROULE DE L'APPEL A CANDIDATURES

L'appel à candidatures se déroulera selon les étapes suivantes :

1. Visites des voûtes disponibles

Des créneaux de visite sont proposés **chaque semaine entre le 25 août et le 26 septembre 2025**, aux horaires suivants :

- Tous les lundis après-midi à partir de 14h30
- Tous les mardis après-midi à partir de 14h30
- Tous les jeudis matin à partir de 9h30

Les personnes intéressées devront **obligatoirement contacter Paris Commerces par mail ou par téléphone** (coordonnées en bas de page) afin de convenir d'un créneau de visite.

2. Dépôt des dossiers de candidature

Les dossiers complets doivent être envoyés **au plus tard le 30 septembre 2025**. Aucun délai supplémentaire ne sera accordé. Les dossiers incomplets ou hors délai ne seront pas examinés.

3. Comité d'animation

Un comité d'animation se réunira ensuite pour examiner les candidatures. Les porteurs de projet seront informés des résultats à l'issue de cette sélection.

CONTACT

Pour toute question particulière ou information complémentaire, vous pouvez contacter la SEM Paris Commerces par mail à l'adresse suivante :

Maëva Rôle - m.role@pariscommerces.fr - 06.85.77.57.93

