



**Est
Ensemble
Grand Paris**

Pour le climat
et la justice sociale!



Appel à manifestation d'intérêt TempO pour l'activation temporaire de délaissés urbains et les initiatives d'urbanisme transitoire

Fiche de site – Annexe 1g

Site Romainville – Local d'activité 74-76 avenue Gaston Roussel

Nom du quartier : ZAC de l'Horloge, Quartier des Bas-Pays

Le quartier des Bas-Pays

Le quartier des Bas-Pays se situe au nord de la commune de Romainville, en frontière avec les communes de Pantin à l'ouest, Noisy-le Sec à l'est et de Bobigny au nord. Il est délimité par l'ex-RN3 au nord et marqué par une coupure géographique avec le reste de la commune de Romainville du fait de sa situation en contrebas de la Corniche des forts caractérisée par une dénivellation importante. Il est divisé en trois espaces distincts :

- Une zone d'activités économiques tertiaires et industrielles dans la partie nord du quartier et le long de la RD 116.
- Une zone à dominante logements collectifs dans la partie sud-est composée du quartier prioritaire de l'Horloge ainsi que de logements collectifs neufs en accession.
- Une zone pavillonnaire sur le flanc de la corniche des forts.

Le quartier s'étend sur les IRIS « Bas Pays », « ZAC » et sur la partie nord de l'IRIS « Parcs » (voir représentation ci-dessous), il compte environ 6 500 habitants, soit un total de près de 3 000 logements, dont 24 % de logements sociaux. D'ici 2024, environ 1 000 logements supplémentaires en accession vont être réalisés dans le quartier, ainsi le secteur comptera plus de 9 000 habitants.

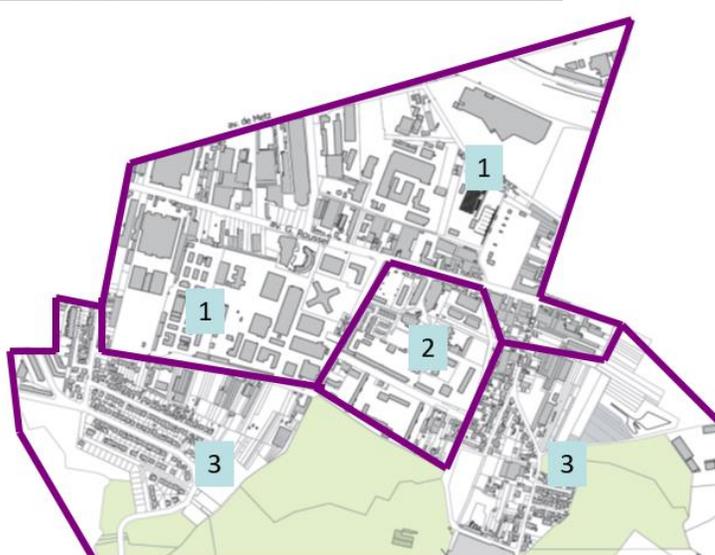
Représentation du découpage IRIS du quartier des Bas-Pays

Le découpage IRIS de l'INSEE distingue plusieurs secteurs dans le quartier :

1 IRIS « Bas-Pays » : Zone à large dominante activités tertiaires et industrielles / 227 habitants (Données insee 2017)

2 IRIS « ZAC » : Quartier prioritaire de l'Horloge constitué de logements collectifs sociaux / 2 220 habitants, 1020 logements dont 70% de logements sociaux

3 IRIS « Parcs » : Secteur mixte pavillonnaire et logements collectifs / environ 4 000 habitants.



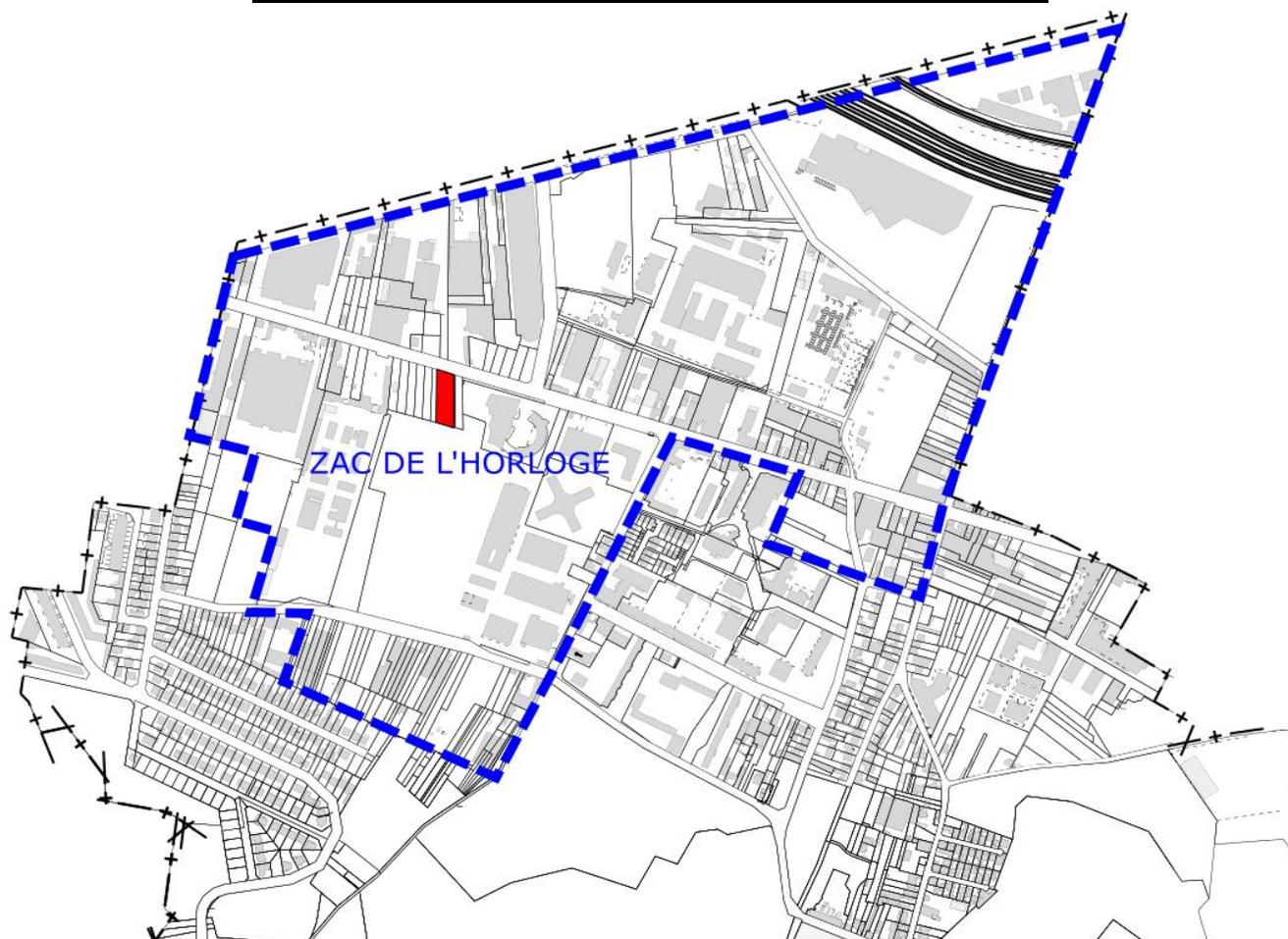
Ce secteur est marqué par une forte représentation d'activités industrielles. Il fait l'objet sur sa majeure partie de la Zone d'Aménagement Concertée de l'Horloge (ZAC) destinée à mettre en œuvre une redynamisation économique du secteur d'activités du quartier des Bas Pays et, plus largement, faire émerger un tissu mixte et attractif d'un point de vue urbain, économique, environnemental et social.

Ce dispositif d'aménagement a notamment pour vocation de permettre la mutation de ce foncier composé de nombreux locaux d'activités vieillissants et occupés par des activités peu adaptées à l'émergence d'une ville mixte et attractive. Ainsi, un ensemble de locaux d'activités ont été acquis par l'aménageur, SEQUANO, ainsi que l'établissement public foncier d'Ile-de-France, EPFIF, pour mettre en œuvre cette mutation à terme.

Adresse du site : 74-76 avenue Gaston Roussel

Type de site : Local d'activité avec cour extérieure donnant sur rue.

Représentation du site au sein de la ZAC de l'Horloge

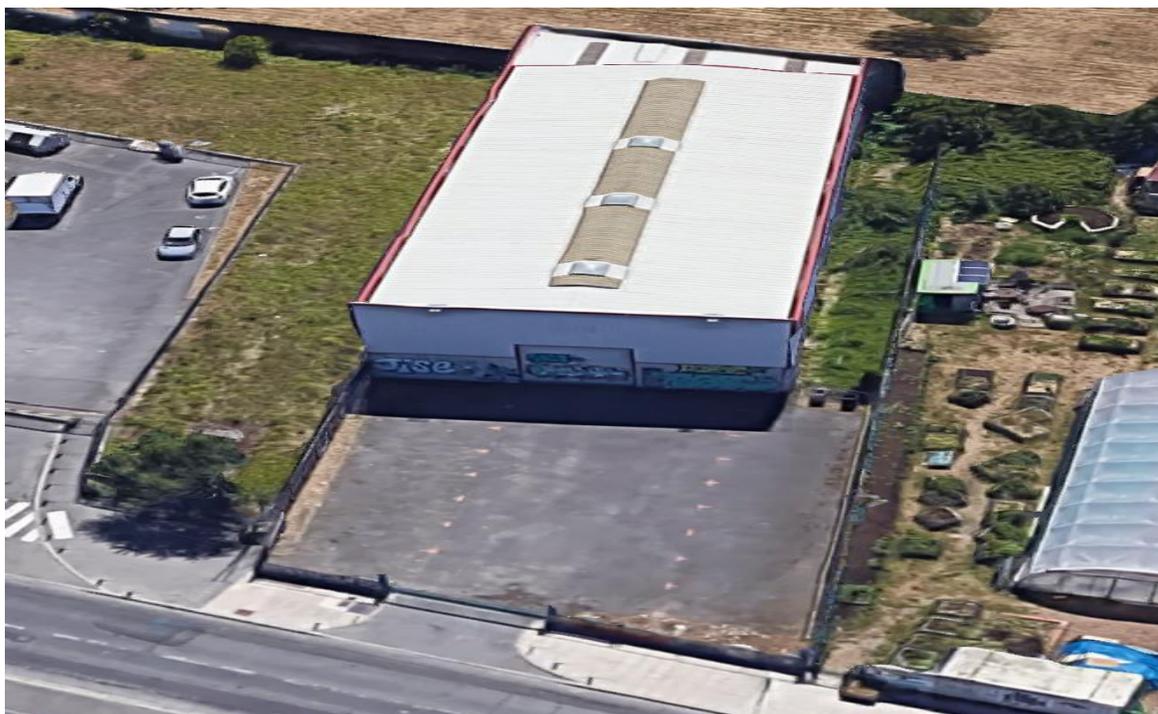


Parcelles concernées par l'AMI : G6 et G7.

Superficie : Local d'activité de 612 m² en surface utile (1 303 m² surface terrain) comprenant une cour en partie bitumée (accès sur rue) et en partie végétalisée (bande latérale) donnant accès sur rue de 691 m².

Propriétaire : L'aménageur de la ZAC de l'Horloge, SEQUANO, est propriétaire de l'ensemble du site.

Insertion du local d'activité sur l'avenue du Gaston Roussel



Disponibilité : L'ensemble du site est disponible dès juillet 2022 pour une durée d'occupation minimale de 3 ans. La convention de mise à disposition sera d'une durée de 1 an renouvelable, sous réserve qu'un projet de mutation du site soit initié par la commune ou l'EPT dans le cadre du programme de la ZAC de l'Horloge.

Etat du bien

Locaux bâtis en bon état.

Raccordements :

Pour l'ensemble des raccordements du site, l'occupant devra procéder aux travaux de mises aux normes si nécessaire.

Électricité : Le terrain est raccordé à l'électricité (ancienne puissance souscrite de 36 kVA. Un compteur devra potentiellement être réinstallé à la charge du porteur de projet. L'abonnement et la consommation seront à la charge du preneur également.

Eau : Le terrain est raccordé au réseau d'eau (point d'eau à l'intérieur du bâtiment). Un nouveau contrat devra être pris par le repreneur.

Pollution(s) : Les études amiantes/plombs/pollution de sols réalisées seront transmises aux candidats sur demande.

Point de vigilance :

- Le preneur aura la charge de l'obtention de l'ensemble des autorisations d'urbanisme liées à son activité.
- L'occupant prend les lieux en l'état
- L'occupant prend à sa charge tous les travaux de remise en état nécessaires à son activité
- L'occupant se conforme à toutes les réglementations en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, l'accueil du public et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité
- Résiliation possible à tout moment par le propriétaire (préavis d'un mois)

Convention et redevance : La mise à disposition d'espaces sur le site se fera par le biais d'une convention d'occupation précaire de mise à disposition d'un an renouvelable entre la SEQUANO et le lauréat de l'AMI. A titre précaire, cette convention peut être rompue, sous réserve de respecter le délai de préavis.

Cette occupation fera l'objet d'une redevance pour un montant faible correspondant à 40 €/m²/an portant uniquement sur la surface utile.

Orientations souhaitées : Les attendus spécifiques de la ville et d'Est Ensemble

L'occupation temporaire du site devra répondre aux objectifs suivants :

- Permettre d'accueillir des structures s'inscrivant dans une démarche de la transition écologique, d'économie sociale, solidaire et circulaire, dense en emploi local.
- Créer un lieu d'animation et de service aux habitants (ex : activités culturelles, éducatives, sportives, loisirs, économie circulaire, etc.) dans un secteur de ZAC comportant peu d'espaces publics et de lieux d'animations à destination des habitants.

- Générer des interactions entre les habitants et développer le lien social tout en maîtrisant les nuisances (notamment sonores). Organiser des événements en lien avec habitants/associations sur le quartier ou la commune et impliquer les habitants dans les projets portés par la structure.

Le lauréat s'engage à s'installer tout au long de l'année, en garantissant une présence quotidienne en semaine, sur le site. Il s'engagera également à initier le projet pour lequel il reçoit une subvention. Par ailleurs, il s'engagera sur le principe d'une ouverture au public du site occupé, notamment à destination des habitants. Ces éléments seront précisés dans la convention signée suite à la désignation du lauréat en fonction du projet proposé.