

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

Fiche de site – Annexe 1i

Site Romainville n°3 – Locaux mixtes 164-168 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.

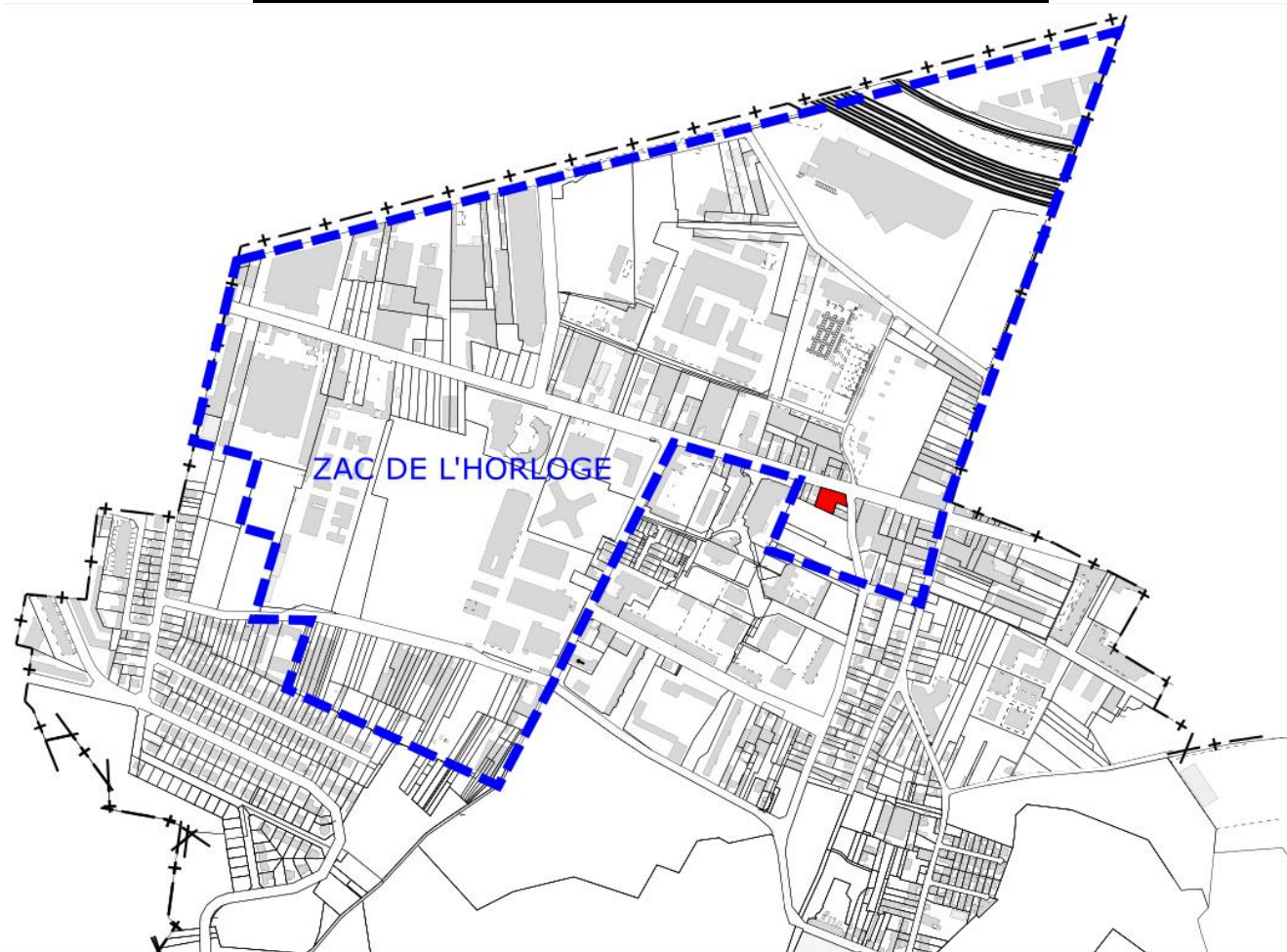
Ce dispositif d'aménagement a notamment pour vocation de permettre la mutation de ce foncier composé de nombreux locaux d'activités vieillissants et occupés par des activités peu adaptées à l'émergence d'une ville mixte et attractive. Ainsi, un ensemble de locaux d'activités ont été acquis par l'aménageur,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

Adresse du site : 164-168 avenue Gaston Roussel

Parcelles concernées par l'AMI : H148, H149 et H152

Propriétaire : L'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) est propriétaire de l'intégralité du site.

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



Type de site : Site mixte composé d'une cour donnant sur la rue via un accès véhicule (6m longueur) qui permet l'accès à 5 bâtiments à usage multiples (voir représentation ci-dessous). Le site comprend les espaces suivants :

- Un pavillon sur 2 niveaux de 80 m²
- Un second pavillon sur 2 niveaux de 98 m²
- Une dépendance de 16 m²
- Un garage en rdc de 50 m²
- Un porche en rdc de 90 m²
- Une cour de 250 m²

Insertion du local d'activité sur l'avenue du Docteur Vaillant



Disponibilité : L'ensemble du site est disponible dès à présent pour une durée d'occupation minimale de 2 ans. La convention de mise à disposition sera d'une durée de 2 ans avec reconduction possible sur accord exprès de l'EPIF, 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.

Au total, **144 m² de « locaux » à usage mixte** sont disponibles. Les espaces se répartissent de la manière suivante :

		Superficie (m²)
RDC	Logement 1	40
	Logement 2	49
	Garage	50
	Porche	90
	Dépendance	16
1er étage	Logement 1	40
	Logement 2	49
Terrains non bâtis		250
TOTAL		584

Etat du bien

La cour extérieure est en bon état. Elle est clôturée le long de l'avenue Gaston Roussel et dispose d'un large accès véhicule et piéton. Une petite réserve au fond de la cour peut servir de stockage, des sanitaires y sont accolés. L'accès à l'ensemble des pavillons et du garage se fait par la cour.



Le pavillon de 80 m² est dans un état correct. Il est composé d'une cuisine, d'une salle, d'eau, d'un grand salon, de deux chambres à l'étage et d'une grande cave au sous-sol.



Un garage est accolé au pavillon, dont l'accès se fait par la cour.

Le pavillon de 98 m² est dans un état plus dégradé que les autres bâtiments.



Les locaux bâtis, contrairement aux espaces extérieurs du site, ne répondent pas, en l'état, aux normes permettant l'accueil de public, notamment du point de vue de l'accessibilité, de la lutte incendie et de la sécurité.

Raccordements :

Électricité : Le terrain est raccordé à l'électricité. 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. Un nouveau contrat devra être pris par le repreneur.

Point de vigilance :

- Le preneur aura la charge de l'obtention de l'ensemble des autorisations d'urbanisme liées à son activité.
- Le local est situé à proximité immédiate de logements. Les nuisances sonores doivent être maîtrisées.

Convention et redevance : La mise à disposition d'espaces sur le site se fera par le biais d'une convention d'occupation précaire de deux ans, entre l'EPFIF et le lauréat de l'AMI, avec une reconductible éventuelle sous accord du propriétaire et sous réserve de l'état d'avancement de la mutation du site.

Cette occupation fera l'objet d'une redevance à des montants faibles, sur la base d'un abattement de 30% vis-à-vis du prix de marché soit 84€HT/m²SU pour des locaux d'activité (prix de marché 120€HT/m²) et 91€HT/m²SU pour des bureaux.

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 de partenariat signée suite à la désignation du lauréat en fonction du projet proposé.

Une visite sera proposée pour les porteurs de projet intéressés : merci de signaler votre intérêt à l'adresse occupations.ephemeres@est-ensemble.fr avant le 14 juin 2022.