

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

Fiche de site – Annexe 1h

Site Romainville n°2 – Local d'activité 95-99 avenue du Docteur Vaillant

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.

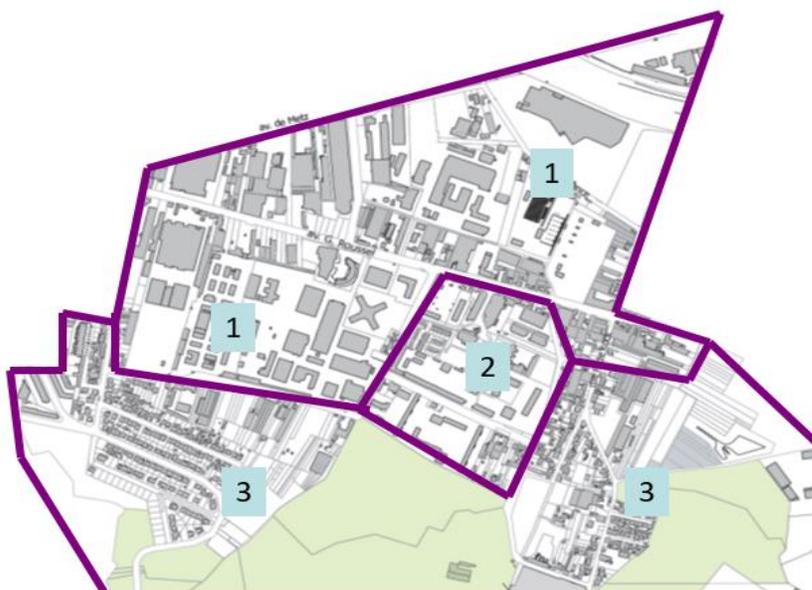
Représentation du découpage IRIS du quartier des Bas-Pays

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

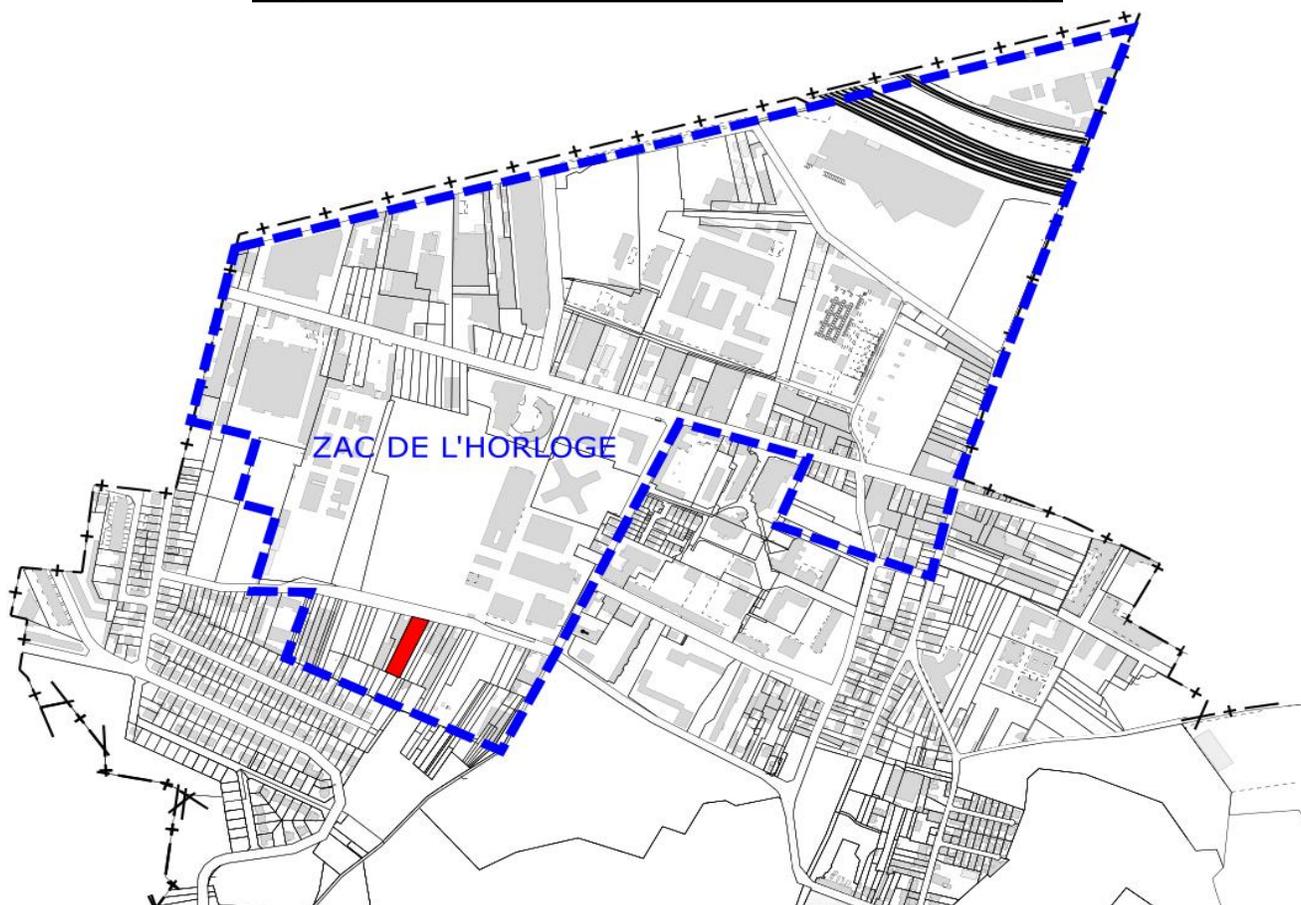
redynamisation économique du secteur d'activités du quartier des Bas Pays et, plus largement, faire émerger un tissu mixte et attractif d'un point de vue urbain, économique, environnemental et social.

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 : 95-99 avenue du Docteur Vaillant

Type de site : Local d'activité

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



Parcelles concernées par l'AMI : P38, P39 et P40

Superficie : Local d'activité d'environ 1 331 m² en surface utile comprenant un étage de bureaux et une partie sous-sol ainsi qu'une cour donnant accès sur rue de 110 m².

Propriétaire : L'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) est propriétaire de l'ensemble du site depuis décembre 2011

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



Disponibilité : Une partie du local est occupé depuis 2017 par l'association artistique de percussions Calypsociation dans le cadre d'une convention de mise à disposition avec l'EPIFIF renouvelée fin 2021. Elle utilise son espace pour des répétitions musicales tous les jours, sauf le jeudi, de 19h30 à 22h30 et le dimanche de 15h à 20h.



Une partie importante du site est disponible (voir tableau récapitulatif des surfaces ci-dessous) 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'EPFIF, 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.

3 locaux (espaces 2, 3 et 4) d'une surface totale de 527 m² sont disponibles. Des espaces communs sont mis à disposition mais ils doivent être partagés avec l'association Calypsociation. Les espaces se répartissent de la manière suivante :

	Superficie (m ²)	Surface libre	CALYPSOCIATION
Cour extérieure (ESPACE COMMUN)	110	110	
Quai déchargement (ESPACE COMMUN)	175	131	44
Espaces communs sous-sol (cuisine, sanitaires)	112	56	56
Espace 1	195		195
Espace 2	208	208	
Espace 3	139	139	
Espace 4	180	180	
Espace 5 (ESPACE COMMUN)	131	131	
Bureaux	59		59
Sous-sol utile	131	131	
TOTAL (m² utile)	1331	976	354

Les porteurs de projet peuvent candidater sur chacun des espaces 2, 3 et 4 ou bien sur l'ensemble de ces locaux. Ils peuvent proposer en parallèle une programmation sur la cour extérieure, notamment pour pouvoir accueillir du public.

Les espaces 2,3 et 4 communiquent ensemble et sont séparés par des portes métalliques coulissantes. Seulement les espaces 3 et 4 disposent de leurs propres accès via le quai de déchargement.

NB : Les espaces bâtis, contrairement à la cour, 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.

Etat du bien

Cour extérieure

La cour est en bon état. Elle est clôturée le long de l'avenue du Dr Vaillant et dispose de deux accès, l'un pour les poids-lourds et l'autre piéton. La porte d'entrée du bâtiment est condamnée, l'entrée se fait par la porte du quai de déchargement.



Quai de déchargement

Le quai de déchargement est en état moyen. Il dispose d'une charpente légère métallique en cornières métal reprise sur façade (aucun contreventement sur cette charpente). Il est accessible aux camions.

Espaces communs en sous-sol

Les espaces communs sous-sol sont en état moyen. 3 sanitaires et 1 cuisine de petite taille sont présents, et en fonctionnement.

Espaces 2, 3 et 4

Les espaces 2,3,4 sont en bon état, ils présentent les caractéristiques suivantes :

- Cloisonnement en parpaing entre chaque local
- Sol chape ciment avec peinture de sol
- L'ensemble des murs ont été peints
- Charpente métallique apparente
- Sous face de bac acier en galvanisé
- Latéralement sous les chéneaux longitudinaux, on retrouve un habillage par une plaque de fibre type « isorel dur » avec finition blanche, collée apparente
- Fermeture par portes métalliques coulissantes
- Deux types de prises électriques murales
- Eclairage par néons et éclairage naturel zénithal par des puits de lumière

Particularité : l'accès des espaces 2 et 4 se fait par l'espace 3. Une porte d'accès privée donnant sur le quai et l'espace 4 pourra être dégagée. Les occupants des espaces 2 et 3 devront néanmoins obligatoirement partager la même entrée.

L'espace 3 donnant sur l'espace 4 :



L'espace 2 :



L'espace 5 est en mauvais état et sera dédié uniquement au stockage ou à des activités partagées (un atelier commun).



Raccordements :

Électricité : Le terrain est raccordé à l'électricité. Un compteur devra potentiellement être réinstallé à la charge du preneur. 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 local est occupé pour une partie par l'association Calypsociation. Cela implique un partage de certains espaces dont la jouissance est commune tels que la cour extérieure, le quai de déchargement, la cuisine, les sanitaires et l'espace n°5 dédié uniquement au stockage.
- Le preneur aura la charge de l'obtention de l'ensemble des autorisations d'urbanisme liées à son activité.

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.

- 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 et 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 (seulement sur la cour) notamment à l'occasion d'événements d'accueil des habitants. Ces éléments seront précisés dans la convention signée suite à la désignation du lauréat en fonction du projet proposé.

Les porteurs de projets devront spécifier dans leur dossier de candidature quels espaces ils souhaiteraient occuper. Ils devront également préciser leurs besoins en termes de surface (espace dédié à leur activité, à leur stockage etc) et d'usage des espaces communs (sanitaires, cuisine, cour, quai de déchargement).

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.