

## APPEL A PROJETS

### OCCUPATION TRANSITOIRE D'UNE FRICHE DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC NOZAL FRONT POPULAIRE A SAINT-DENIS (93)



**DATE ET HEURE LIMITES DE RECEPTION DES OFFRES : 10 JUIN 2022 A 17H**

## TABLE DES MATIERES

0. CONTENU DU DOSSIER DE L'APPEL A PROJET .....	3
1. PRESENTATION DU CONTEXTE .....	3
1.1 L'objet de la démarche .....	3
1.2 L'opération d'aménagement ZAC Nozal Front Populaire .....	3
2. CONTENU ET ATTENDUS de l'OCCUPATION TRANSITOIRE .....	5
2.1. Description du terrain en friche mis à disposition .....	5
2.2. Description du contexte.....	7
2.3. OBJECTIFS prioritaires de l'occupation transitoire .....	7
3. REGLEMENT .....	8
3.1. Porteurs de projets éligibles .....	8
3.2. Interventions attendues .....	8
3.3. Modalités et durée de la mise à disposition .....	8
3.4. Modalités de financement .....	9
3.5. Gouvernance de l'opération .....	9
3.6. evaluation du projet.....	9
3.7. Critères de jugement des projets.....	10
3.8. Dossier à remettre par le candidat .....	10

## 0. CONTENU DU DOSSIER DE L'APPEL A PROJET

Le dossier de l'appel à projet est composé des pièces suivantes :

- Le présent cahier des charges
- Le dossier de candidature à remplir par les candidats
- La Convention d'occupation précaire type qui sera signée par le lauréat

## 1. PRESENTATION DU CONTEXTE

### 1.1 L'OBJET DE LA DEMARCHE

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC Nozal Front Populaire, la SEM Plaine Commune Développement s'est portée acquéreur en janvier 2019 (par acte conclue le 11 janvier 2019) d'un ensemble immobilier situé entre la rue de la Montjoie, l'avenue du Président Wilson, la rue de l'Encyclopédie et l'avenue de la Métallurgie à Saint-Denis, afin de permettre à la collectivité de garder la maîtrise du développement de ce tènement foncier stratégique de la Plaine.

Anciennement propriété de la société AB PRODUCTION, le site est destiné à évoluer, dans le cadre d'un projet urbain en cours de définition, et à devenir une nouvelle centralité dans la Plaine.

Des études sont en cours afin de définir un schéma directeur puis un projet urbain sur ce site. Dans l'attente du projet, et des premiers travaux ou démolitions à horizon 2024, le site dit « AB », d'une surface totale d'environ 33 000m<sup>2</sup>, fait l'objet d'une occupation provisoire par des acteurs économique (principalement issu du secteur audiovisuel) et associatif. Ces occupations encadrées sont par des conventions d'occupations précaires conclues entre la SEM Plaine Commune Développement et les occupants.

Dans ce contexte la SEM Plaine Commune Développement, avec la Ville de Saint-Denis et Plaine Commune, souhaite proposer à l'occupation une friche non bâtie de 1 900 m<sup>2</sup> située dans le périmètre de la parcelle, à l'angle de la rue de l'Encyclopédie et de l'avenue de la Métallurgie.

Le présent appel à projet concerne uniquement la friche, et exclut l'ensemble de bâtiments et parkings situé sur le reste du site.

Les enjeux à intervenir sur cette friche sont multiples : maîtriser, gérer et valoriser un foncier temporairement inoccupé, améliorer le cadre de vie, éviter les mésusages, mobiliser les habitants et usagers du quartier autour d'un projet temporaire qui réponde à des besoins identifiés. Cette occupation transitoire pourra avoir un rôle préfigurateur dans le futur projet urbain, et valoriser le quartier dans l'attente de son évolution.

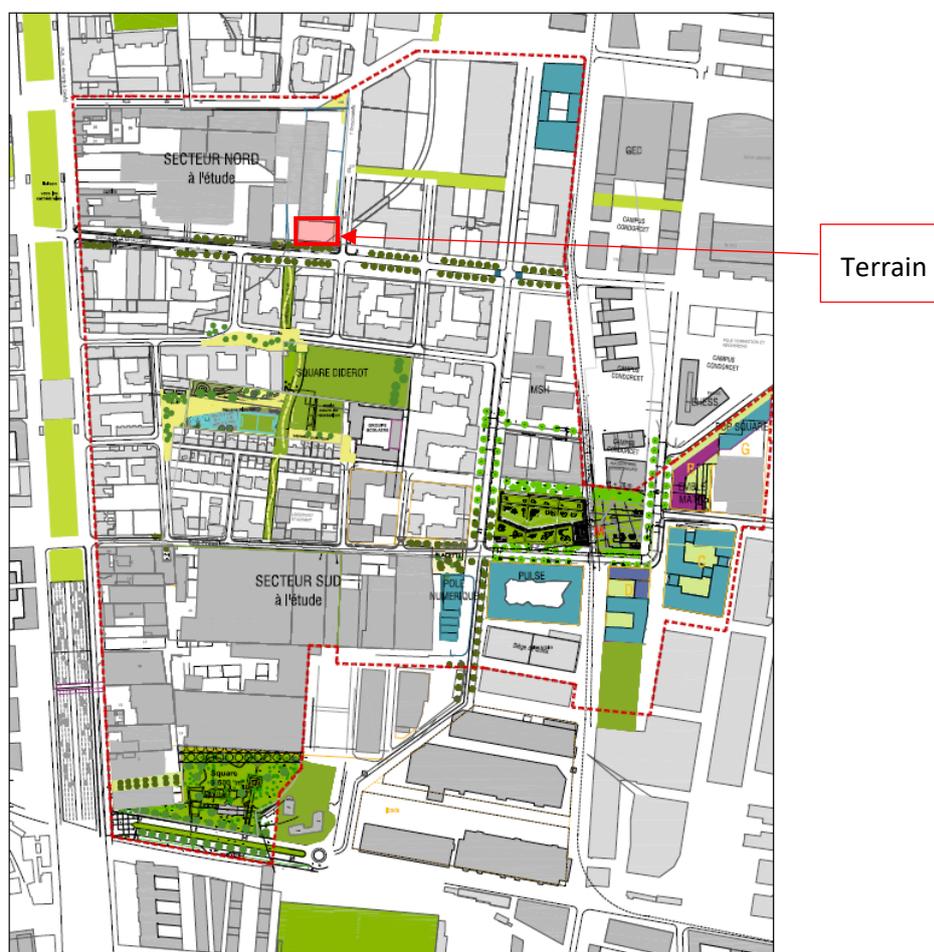
**L'objectif principal est la valorisation de la friche durant sa période de vacance à travers une mise à disposition temporaire du terrain en vue d'une utilisation et de son ouverture au public, prioritairement via des activités à forte valeur écologique et sociale fédérant les acteurs locaux et permettant l'émergence d'un espace de convivialité qui participe à consolider et à valoriser l'identité du quartier.**

### 1.2 L'OPERATION D'AMENAGEMENT ZAC NOZAL FRONT POPULAIRE

La Zone d'aménagement concerté (ZAC) Nozal Front Populaire est issue de la ZAC initiale Nozal Chaudron qui a été créée le 30 mars 1995 et qui a fait l'objet de plusieurs extensions en 2006 puis en 2010. Elle s'étend désormais sur un périmètre de 40 hectares situés à Aubervilliers et Saint-Denis, entre l'avenue du Président Wilson, la rue de la Montjoie, la rue des Fillettes, la Place du Front Populaire et le Parc Icade des EMGP.

**Par délibération du Conseil communautaire de Plaine Commune en date du 14 décembre 2010, la SEM Plaine Commune Développement a été désignée aménageur de l'opération ZAC Nozal Front Populaire. Sa mission de concessionnaire consiste à mener à bien cette opération qui se déroulera jusqu'en 2030.**

Cette opération d'aménagement a été développée par Plaine Commune, concédant de l'opération, dans le cadre de la mise en œuvre du projet urbain Hippodamos, développé sur la Plaine dans les années quatre-vingt-dix afin de reconquérir les friches industrielles qui constituaient alors très majoritairement ce territoire. Elle permet d'accompagner la mutation du secteur en définissant la programmation urbaine, très mixte (activités, bureaux, logements, équipements) et la production d'espaces publics.



*Plan masse de la ZAC Nozal Front Populaire – Agence Denerier Martzlof, 2019*

La ZAC est réparties en plusieurs secteurs opérationnels : le secteur Chaudron, périmètre initial est quasiment terminé, le secteur Est, entre la rue du Pilier, la rue des Gardinoux et le parc des EMGP, autour de la place

du Front Populaire est très avancés. Les deux secteurs restants sont le secteur Nord et le secteur Sud. C'est au Nord que la prochaine phase opérationnelle sera mise en œuvre.

Des études sont en cours pour redéfinir le schéma urbain de la ZAC (programmation, définition des espaces public,...).

### **Gouvernance de l'appel à projet**

La SEM Plaine Commune Développement, aménageur de la ZAC Nozal Front Populaire et propriétaire des terrains assure le suivi de l'appel à projet jusqu'à la désignation du lauréat. La Ville de Saint-Denis et Plaine Commune sont étroitement associés à la démarche.

Les projets seront analysés par la SEM Plaine Commune Développement, la Ville de Saint-Denis (Démarche Quartier) et Plaine Commune (service aménagement, service développement local, pole ESS et économie alternative et délégation à l'écologie urbaine).

Le jury se composera des mêmes trois entités (SEM – VILLE – PLAINE COMMUNE).

A l'issue de la sélection, une convention d'occupation précaire sera conclue entre le lauréat et la SEM, prévisionnellement en juillet 2022, pour une durée de 2 ans.

## **2. CONTENU ET ATTENDUS DE L'OCCUPATION TRANSITOIRE**

### **2.1. DESCRIPTION DU TERRAIN EN FRICHE MIS A DISPOSITION**

Le présent appel à projet porte sur un terrain en friche située à l'angle de la rue de l'Encyclopédie et de l'avenue de la Métallurgie à Saint-Denis. Il est situé dans le quartier de la Plaine, à environ 5 mn à pied de la station de métro Front Populaire (ligne 12), et non loin de la station La Plaine Stade de France du RER B.

Le terrain, nu, occupe une surface d'**environ 2 000 m<sup>2</sup>** (*parcelles cadastrées CR114, CR107, CP48, CP53 et CR117*). Il sera mis à disposition dans les **conditions suivantes** :

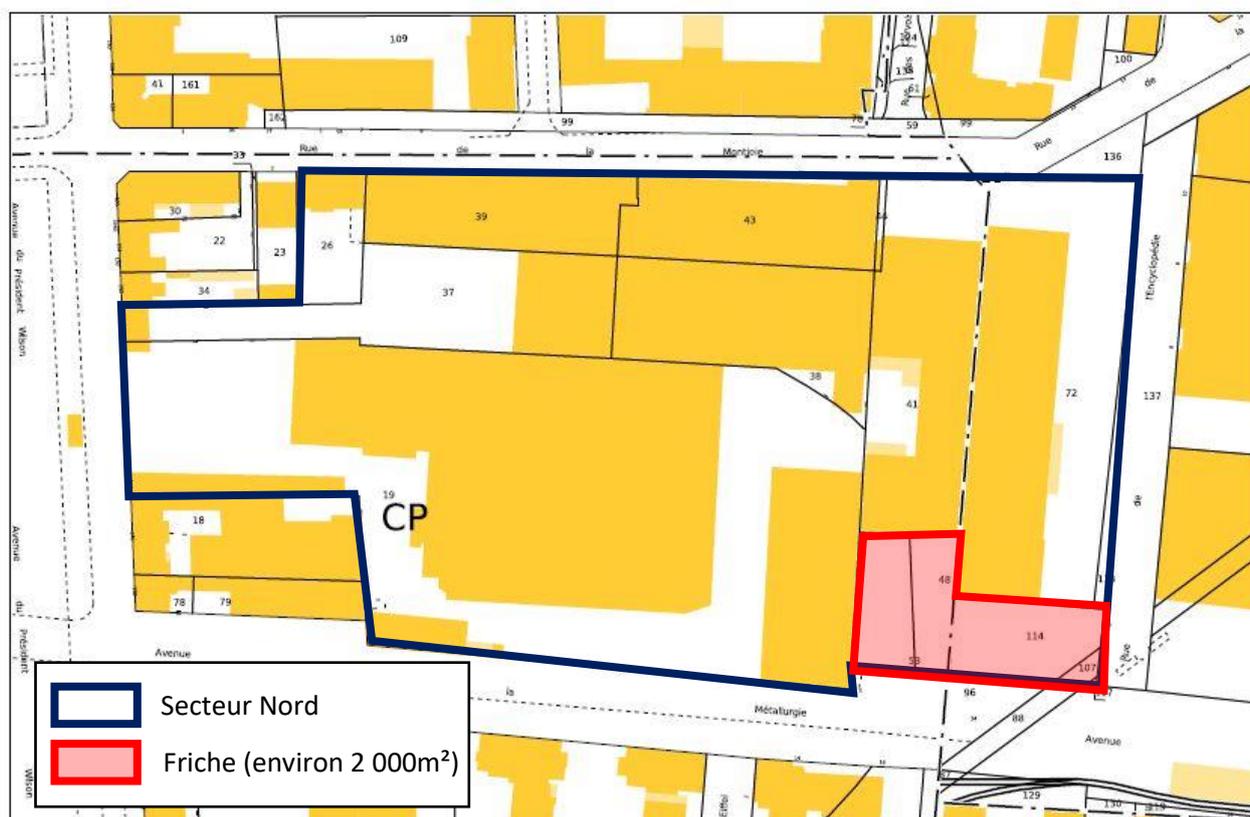
- Défriché et nivelé
- Avec un raccordement à l'eau et à l'électricité dont les consommations seront à la charge de l'occupant.
- Possibilité d'aménager une clôture et un portail permettant une meilleure ouverture et visibilité du site depuis l'espace public (*le terrain est pour l'instant bordé de palissades*).

Afin d'accueillir ce projet l'installation d'espaces couverts types algeco, containers ou tout autre construction légère et démontable (à la charge et par le porteur de projet) sera possible.

Dans leur réponse, les candidats devront préciser la surface du terrain qu'ils souhaiteraient utiliser (en totalité ou en partie). En cas d'utilisation partielle du terrain, les candidats devront indiquer la localisation et la superficie du terrains.



Vue aérienne de la friche, DIOLA PRODUCTION pour la SEM Plaine Commune Développement



Extrait du plan cadastral

**Etat du sol de la friche** : des sondages de sols ont été réalisés afin de vérifier la qualité des terrains de surface. Les résultats indiquent qu'une utilisation pour un usage agricole de pleine terre n'est pas possible. Cependant, des usages extérieurs sont possibles, sous réserve de maintenir une couverture suffisante minérale ou végétale limitant tout contact avec les terres et toute inhalation de poussière (*conformément aux recommandations issues des rapports d'étude diligentés en 2021*).

**La SEM prendra à sa charge la pose d'une couverture au sol.**

## 2.2. DESCRIPTION DU CONTEXTE

La Plaine est un quartier emblématique de la commune par son développement et son patrimoine historique et social. Son histoire a souvent dépassé ses limites locales : la foire du Lendit au moyen-âge, la zone industrielle au 19ème siècle et le quartier d'affaires et les studios téléés d'aujourd'hui, ou encore le Campus Condorcet.

Les nouveaux aménagements se multiplient, améliorant les infrastructures du quartier et attirant de nouveaux usagers : habitants, salariés, étudiants... Ces transformations urbaines importantes et rapides bouleversent cependant la vie de des habitant.e.s et les dynamiques de quartier en construction.

Les acteurs et les habitants actuels, pointent notamment dans le cadre du diagnostic partagé de quartier, le besoin de développer des espaces de convivialité, de lien social et d'accès à la nature.

La friche AB est située à proximité d'équipements et d'acteurs qu'il sera intéressant de prendre en compte pour intégrer le projet dans la dynamique de quartier, notamment :

- **Equipements socio-culturels municipaux et intercommunaux** : la Maison de quartier (avec notamment un jardin partagé et une ludothèque), la Médiathèque Don Quichotte, un Espace jeunesse ;
- **Théâtre et arts du cirque** : Théâtre de la Belle Etoile et Académie Fratellini;
- **Etablissements scolaires** : groupes scolaires Lacore Opaline, Drapiers Gutenberg, le Cordouan Taos Amrouche, Doisneau, collèges Iqbal Massih et Miriam Makeba, Lycée Angela Davis
- **Alimentation durable et solidaire** : Marché de La Plaine, AMAP AmaPlaine, épicerie solidaire (en projet), SIAE Taf et Maffé
- **Autres friches** : Friches accueillant des activités d'agriculture urbaine, de réemploi, d'activation citoyenne : L'Usine à Gazon et Landykadi
- Le Transfo (Déchets d'arts), Le Pont Commun (Partenaires pour la Ville)
- Locataires des studios AB : scop LAO, ...
- **Projets artistiques et culturels** : "La plus grande table du monde" par Yvan Loiseau, "Que trament les fillettes" par La Fabrique des impossibles

## 2.3. OBJECTIFS PRIORITAIRES DE L'OCCUPATION TRANSITOIRE

L'objectif prioritaire de l'occupation de la friche est son ouverture au public, la création d'un lieu de convivialité et fédérateur à l'échelle du quartier. Les thématiques des activités développées sur le site pourraient être les suivantes :

- Alimentation, restauration
- Activités culturelles et créatives
- Activités de convivialité
- Activité récréatives ou sportives

Des activités économiques pourront y être développées pour assurer une viabilité économique du projet. Le porteur de projet devra être attentif à :

- la qualité des liens tissés avec les acteurs de proximité : maison de quartier, écoles, université, commerces et autres acteurs économiques de proximité

- l'ouverture des activités ou événements proposés, aux différents publics (habitants du quartier, public scolaire et universitaire) et la réponse aux besoins exprimés par ces publics. Une attention particulière sera portée sur la fréquence d'ouverture du lieu au public.
- la qualité écologique : maintien au maximum de terrain en pleine terre ; activités sobres en matériaux et en énergie

Les activités sources de nuisances pour les riverains du quartier ne sont pas autorisées (la friche étant bordé de bâtiments de logements et d'activités). La friche pourra accueillir du public jusqu'à 20H maximum. Des dérogations exceptionnelles seront possibles sur accord express de la Ville.

### 3. REGLEMENT

#### 3.1. PORTEURS DE PROJETS ELIGIBLES

Cette consultation est ouverte :

- aux structures associatives dotées de la personnalité juridique : associations ou collectifs d'associations ;
- aux artistes inscrits à la maison des artistes ou aux AGESEA ;
- à toute structure d'Economie Sociale et Solidaire (au sens de l'article 1er de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire : les associations, les coopératives, les mutuelles, les fondations, les structures de l'IAE, « les sociétés commerciales immatriculées au registre de commerce avec la mention "qualité ESS" et ayant obtenu l'agrément ESUS) ainsi que les SIAE (Société d'Insertion par l'Activité Economique).

#### 3.2. INTERVENTIONS ATTENDUES

Les actions attendues dans le cadre de l'occupation transitoire de la friche sont les suivantes :

- Occuper le terrain en friche et l'animer, dans une démarche associant les habitants et les acteurs locaux, pour faciliter une appropriation des espaces en transition.
- Assurer le suivi administratif et financier du projet,
- Concevoir et produire la communication du projet, en dialogue et avec la validation du commanditaire et ses partenaires.

Comme indiqué précédemment, les résultats des sondages de sols réalisés proscrivent les cultures en pleine terre.

Une activation progressive du site est attendue à partir du mois de juillet 2022 (*date prévisionnelle de signature de la Convention d'Occupation Précaire*) dont les modalités seront précisément décrites dans le dossier de candidature remis par le candidat.

#### 3.3. MODALITES ET DUREE DE LA MISE A DISPOSITION

Le terrain en friche est propriété de la SEM Plaine Commune Développement. Il sera mis à disposition gratuitement au lauréat de la consultation via une convention d'occupation précaire signée avec la SEM, selon les termes définis dans la COP en annexe.

La mise à disposition sera conclue pour une durée prévisionnelle de 2 ans à partir de juillet 2022.

L'équipe retenue devra veiller à la bonne tenue des lieux mis à disposition.

Le projet conçu devra apporter toutes garanties en termes de sécurité du public, des personnels et des installations ; l'équipe retenue devra s'assurer du respect des réglementations existantes en termes de sécurité.

La SEM n'entend pas être recherchée pour quelque cause que ce soit et décline toute responsabilité en cas de vols, dégradation du matériel entreposé, cambriolages dans le site.

Dans le cadre de l'activité du porteur de projet et pendant les moments où ce dernier occupe les lieux, il se voit transférer la garde des lieux par l'effet des présentes.

Le porteur devra remettre les lieux en état initial à la fin de la convention. Il s'engage à démonter toutes les installations qu'il aura réalisées.

### 3.4. MODALITES DE FINANCEMENT

La SEM Plaine Commune Développement s'engage à mettre à disposition un terrain viabilisé (défriché, nivelé, raccordé à l'eau et à l'électricité).

Il n'est pas prévu de soutien financier par la SEM, Plaine Commune et la Ville. Aussi, les candidats devront préciser dans leur réponse le modèle économique proposé pour la mise en œuvre de leur projet.

### 3.5. GOUVERNANCE DE L'OPERATION

L'équipe lauréate aura trois principaux interlocuteurs institutionnels :

- Dans le cadre du traité concédé par **Plaine Commune**, la **SEM Plaine Commune Développement** est maître d'ouvrage de la mission d'occupation transitoire de la friche. Suite à la désignation du lauréat, elle assurera la relation contractuelle. Elle veille à l'articulation opérationnelle du projet d'aménagement et de l'occupation.
- **La ville de Saint-Denis par l'intermédiaire de la directrice de quartier**, en lien avec les services de Plaine Commune, assurent le suivi du projet à la fois stratégique et opérationnel. Ils s'assurent de la bonne articulation de la démarche avec les politiques publiques municipales/territoriales.

**Le suivi du projet sera piloté par la Direction Vie des quartiers de la Ville de Saint-Denis** en lien avec :

- L'Atelier du Projet Urbain, et la Direction de la Culture et la Direction des Sports de la Ville de Saint-Denis
- La SEM Plaine Commune Développement
- Plaine Commune (direction de l'aménagement, et service développement local)

### 3.6. EVALUATION DU PROJET

Le porteur de projet informe régulièrement et à chaque prise de décision structurante la Direction de quartier La Plaine Pleyel.

Des temps d'échanges spécifiques seront organisés à l'initiative de Direction de quartier La Plaine Peyel selon une périodicité à définir lors de la désignation du lauréat.

Un temps d'évaluation sera organisé chaque année avec le groupe de suivi du projet, la Ville, la SEM et Plaine Commune afin de faire le bilan annuel du projet, de revenir sur les difficultés et les réussites et échanger autour des pistes d'amélioration et d'évolution éventuelles ainsi que la capitalisation des bonnes pratiques. A cette occasion, un bilan financier, qualitatif et quantitatif du projet devront être fournis par le porteur du projet.

### 3.7. CRITERES DE JUGEMENT DES PROJETS

#### Chaque projet sera analysé par un jury composé de :

- **Pour la Ville de Saint-Denis** : Boris DEROOSE (élu de proximité secteur Plaine Sud) *ou son (sa) représentant(e)*, Idandine WANZEKELA (élue de proximité secteur Plaine Nord) *ou son (sa) représentant(e)*, Rabia BERRAI (Adjoint au commerce) *ou son (sa) représentant(e)*,
- **Pour Plaine Commune** : Adrien DELACROIX (Conseiller territorial à l'habitat et au foncier) *ou son (sa) représentant(e)*, Laurent MONNET (Conseiller territorial nature en ville, économie circulaire et projet territorial alimentaire) *ou son (sa) représentant(e)*, Leyla Temel (Conseillère territoriale en charge de la stratégie culturelle, du tourisme et du patrimoine) *ou son (sa) représentant(e)*
- **Pour la SEM Plaine Commune Développement** : Gildas MAGUER (Directeur Général) *ou son (sa) représentant(e)*

#### Les critères de jugement des projets seront les suivants :

- Cohérence du projet avec les thématiques prioritaires objets de la consultation
- Capacité financière du candidat au regard du projet
- Viabilité économique du projet dans le temps prévu par la COP
- Qualité de la proposition en termes d'ouverture au public, d'animation du lieu et de mobilisation des acteurs locaux
- Moyens humains et matériels
- Qualité des propositions dans le cadre d'une démarche de développement durable (acteurs ESS du territoire)

### 3.8. DOSSIER A REMETTRE PAR LE CANDIDAT

Le candidat devra remettre le **dossier de candidature rempli** (en annexe de présent dossier de consultation), ainsi que les pièces annexes suivantes :

- **Une lettre de présentation et de motivation** du (groupement) candidat (2 pages A4 maximum) ;
- **Les renseignements et documents permettant d'évaluer les capacités économiques, financières, techniques et professionnelles du candidat** :
  - Le chiffre d'affaires global et la part de celui relatif à l'objet de la consultation sur les trois derniers exercices disponibles ;
  - La liasse fiscale du candidat sur les trois derniers exercices disponibles ;
  - Les preuves d'une assurance pour les risques professionnels (attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle)
- **Le RIB de la structure** ;
- **Dans le cas d'un co-financement du projet par d'autres structures publiques ou privées : une ou des attestations du ou des co-financeurs** ;
- **Le justificatif d'existence et de capacité juridique du candidat** (Pour les associations, l'avis de parution au JOP, pour les autres l'inscription au registre du commerce) ;

- **La déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat**, notamment du personnel d'encadrement ;
- **Les CV des membres de l'équipe projet** ;
- **Des références de précédents projets réalisés** (5 maximum) illustrant sa capacité à faire le projet proposé ;
- **Budget prévisionnel détaillé** (*fichier PDF et Excel*);

Le dossier devra être envoyé par mail à [syazid@semplaine.fr](mailto:syazid@semplaine.fr), au plus tard le **10 JUIN 2022 à 17h.**

Une visite de site pourra être organisée en cas de besoin, le 23 ou 24 MAI 2022, merci de vous inscrire (au plus tard le 18 MAI 2022) à l'adresse mail suivante : [syazid@semplaine.fr](mailto:syazid@semplaine.fr)