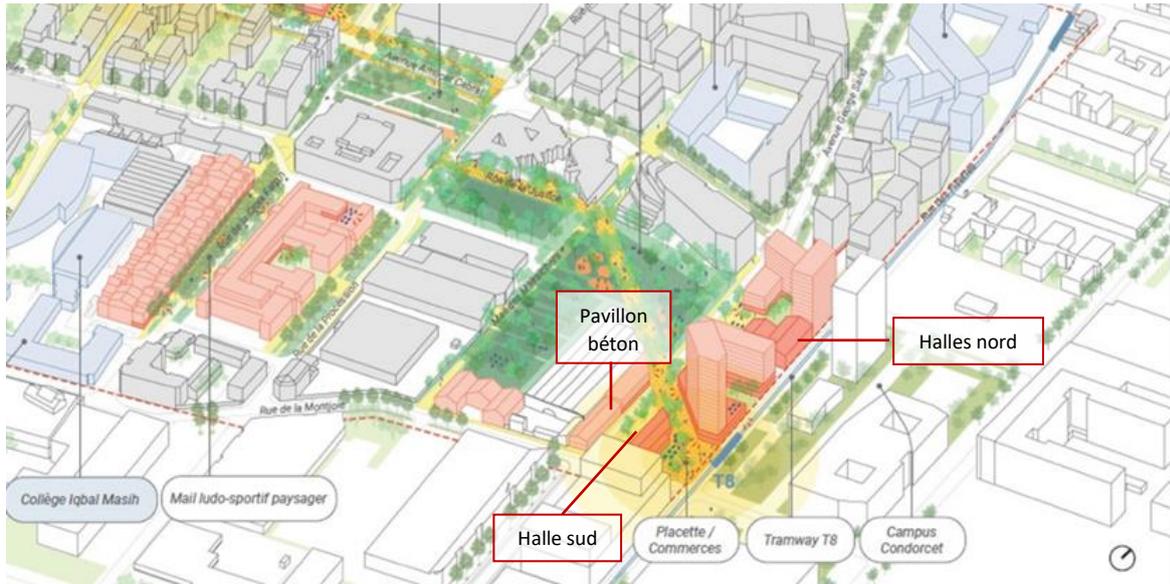


APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT POUR LA CESSION ET L'EXPLOITATION DE TROIS HALLES A SAINT-DENIS

Réponse avant le 31/07/2025



Halles nord



Halle sud



Pavillon béton

Sequano
Eric Mardon
Ami-halles-montjoie@sequano.fr

Plaine Commune
Anne-Laure Desjardins



PLAN DU DOCUMENT

1 – Préambule

2 – Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

- A) Les trois halles
- B) Les candidats recherchés
- C) Les ambitions de la collectivité sur les halles
- D) Les orientations de programmation

3 – Modalités de cession envisagées

4 – Modalités de l'appel à manifestation d'intérêt

- A) Présentation des porteurs de l'AMI
- B) Calendrier
- C) Dossiers à déposer
- D) Critères de sélection

1 Préambule

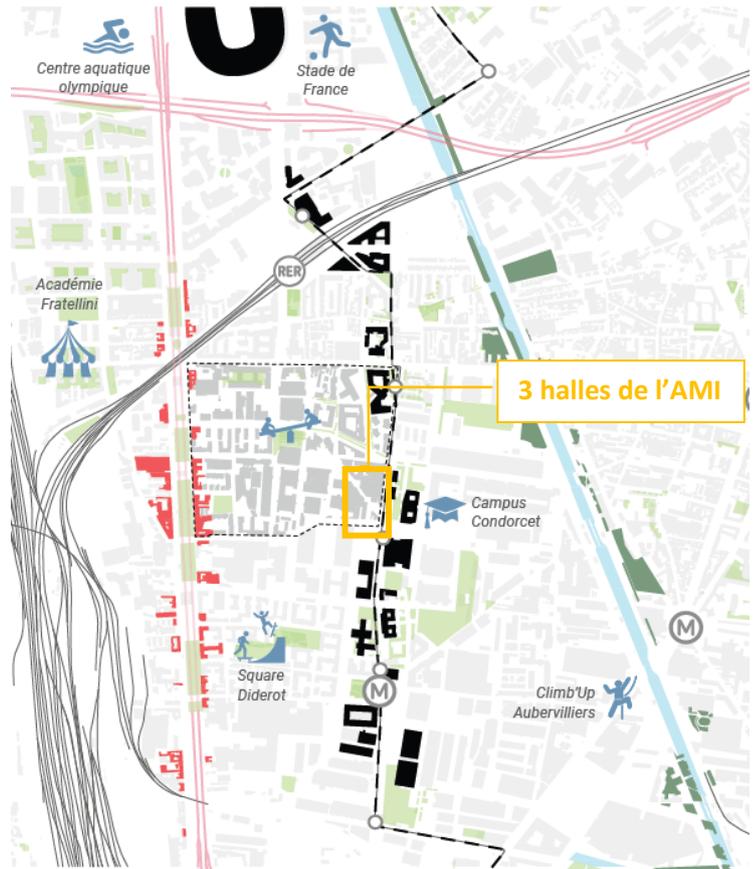
Depuis la fin du 20^{ème} siècle, la Plaine Saint-Denis, anciennement vouée à l'activité industrielle, fait l'objet d'une vaste transformation urbaine qui a permis **l'émergence d'un nouveau quartier mixte**, accueillant désormais plus de **30 000 habitants, 50 000 salariés et étudiants**. De grands équipements métropolitains (Stade de France, Centre aquatique olympique, nombreux sièges ou centres de recherche de grandes entreprises, campus Condorcet...) et de quartier sont arrivés parallèlement à la production de plusieurs milliers de logements neufs ainsi que d'un **réseau lourd de transports en commun** (RER D, RER B stade de France, métro ligne 12 (station Front Populaire)).

Située au cœur de la Plaine, à Saint-Denis, la ZAC Montjoie, opération publique d'aménagement de plus de 30 hectares développée à partir des années 1990 par Sequano Aménagement sous l'impulsion de la ville et de Plaine Commune, est une illustration parfaite de la mutation complète du territoire de la Plaine, passée d'une friche industrielle à la fin des années 1980 à un programmation mixte mêlant bureaux, équipements (Conservatoire National des Arts et Métier, collège, lycée, groupes scolaires, commissariat, CPAM...), logements et nouveaux espaces publics (avenues, squares...).

Parallèlement à **l'arrivée du prolongement du T8** rue des fillettes et dont la mise en service, prévue en 2031, permettra de desservir le quartier de la Plaine, en reliant le territoire de Plaine Commune à la station Rosa Parks (Paris), la ZAC de la Montjoie entre désormais dans sa **dernière phase opérationnelle**, avec la mutation prévue de deux secteurs :

- Au nord-ouest : développement de 352 logements, de rez-de-chaussée actifs et nouveaux espaces publics
- Au sud-est : développement de 212 logements et **création d'une nouvelle centralité commerciale** à l'échelle du quartier de la Plaine avec l'ouverture de 3290 m² de commerces dont l'implantation d'un supermarché de 1400 m², création d'un **parc d'un hectare**, aménagement des voies et placettes, et **réhabilitation et reprogrammation des trois halles** industrielles. La conservation de ces halles est motivée par leur intérêt patrimonial, leur marqueur d'identité et leur potentiel pour des programmes atypiques.

C'est dans ce cadre que la ville, Plaine Commune et l'aménageur Sequano Aménagement, ont décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt pour identifier d'un ou plusieurs groupement(s) investisseur(s) / exploitant(s) en charge de réhabiliter et reprogrammer ces halles pour en faire des lieux vivants, ouverts et fédérateurs pour le quartier.



2 Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

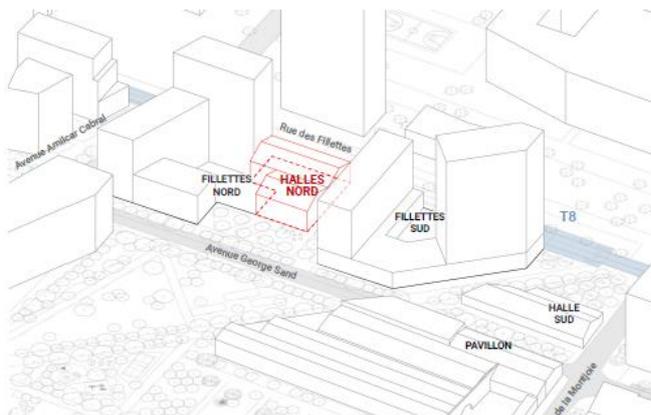
A) Les trois halles

Les trois halles du secteur sud est de la ZAC Montjoie sont versées à l'AMI. Les candidats peuvent se positionner sur une, deux ou trois. Les plans, diagnostics techniques et fiches de lot sont joints au présent règlement.

Les Halles Nord

Situé au 17 rue des Fillettes le long de l'extension du futur T8 et du campus Condorcet, l'ensemble comprend une grande et une petite halle attenante, donnant sur un futur parvis d'espace public et débouchant à l'arrière sur le futur parc de plus d'un hectare et le futur chemin de traverse.

Structure : bois et métal
Surface au sol : 795 m² SDP
Faisabilité avec extension et mezzanines : 1094 m² SDP
Hauteur : min 5,3 m travée Est ; 8,9 m travée Ouest
Programme de travaux :
- remplacement toiture, conservation de la charpente
- pans de façades (brique) à combler ou restituer
- comblement escaliers et fosse
Chiffrage estimatif travaux (structure, clos/couvert, aménagement intérieur) : 1 591 630 € H.T.



La Halle Sud

Située au 23 rue de la Montjoie, au pied de la station de tram, la halle sud marquera l'entrée du quartier, donnant sur une placette et ouvrant vers le chemin de traverse. Elle offre un volume capable intéressant pour imaginer de la modularité et des usages assez variés.

Structure : bois

Surface au sol : 576 m² SDP

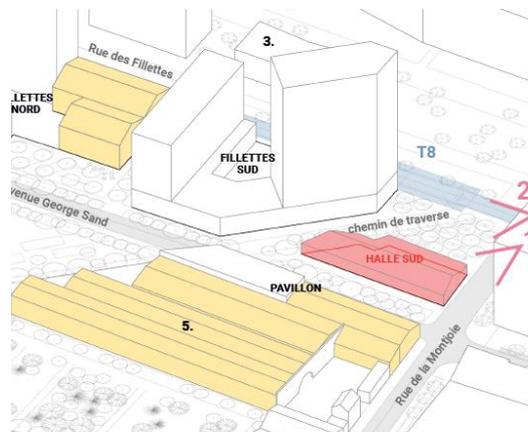
Surface avec mezzanines : 1100 m² SDP

Hauteur : 9,33 m au faitage ; min 5,77 m

Programme de travaux :

- Remplacement de la couverture
- Nettoyage et rénovation des pièces structurelles et remplissage de façade
- Reprise / renforcement de toutes les fondations

Chiffrage estimatif travaux (structure, clos/couvert, aménagements intérieurs) : 1 949 850€ H.T.



La Pavillon Béton

Située au 21 rue de la Montjoie, adossée au bâtiment de l'entreprise Dubbing Brothers, en face de la halle sud, le pavillon béton présente un potentiel pour maintenir une activité productive, du moins économique – potentiellement liée aux activités de la halle sud. Le bâtiment est composé d'un bâtiment d'habitation sur la rue de la Montjoie et d'un bâtiment en long avec des portes sectionnelles qui donne directement sur le nouveau tronçon de l'avenue Georges Sand. Un terrain adossé constructible pourra permettre une éventuelle extension nord du bâtiment existant.

Structure : ossature béton charpente bois

Surface sur 2 niveaux : 735 m² SDP

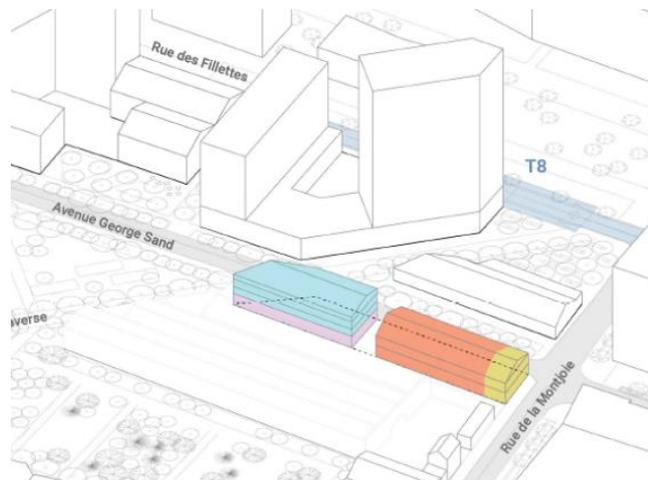
Surface avec extension : 1791 m² SDP (surf. du terrain adossé au bâtiment : 420 m² environ)

Hauteur : 4,75 m (RDC) ; 3,40 m (R+1)

Programme de travaux :

- isolation toiture et remplacement couverture
- remplacement des menuiseries
- curage et rénovation complète de la maison

Chiffrage estimatif : 1 135 460 € H.T.



B) Les candidats recherchés

Il est recherché des groupements étant en mesure **d’acquérir, de réhabiliter et d’exploiter** dans la durée **une, deux ou trois halles**. Il est attendu une solution de portage foncier d’au moins 10 ans qui permette d’assurer la pérennité de la programmation. Le montage au sein du groupement est libre.

Le périmètre est tout à fait libre et le groupement pourra se positionner à la fois sur cet AMI et celui lancé pour l’acquisition des rez-de-chaussée et du premier étage d’activités du lot de logements voisin dans une optique de péréquation qui contribue à la robustesse du modèle économique.

Les porteurs de l’AMI recherchent des groupements **prêts à collaborer étroitement avec les collectivités** et ayant une certaine souplesse dans la démarche de projet, afin de répondre au mieux aux intérêts territoriaux. Pour le(s) lauréat(s), cela signifie également un accompagnement des collectivités pour faciliter la sortie du projet.

Le cadre de l’AMI est **l’occasion pour les acteurs souhaitant se positionner de se signaler à l’aménageur afin d’être mis en relation** avec d’autres acteurs leur permettant de rassembler l’ensemble des compétences demandées.

C) Les ambitions sur les halles

La conservation et la reprogrammation des halles relève d’un choix fort de la collectivité dans l’aménagement du quartier, portées par les ambitions suivantes, qui devront être poursuivies par les candidats :

- La **valorisation du patrimoine** industriel dans le projet architectural, élément majeur pour la valorisation de la mémoire et à l’identité du quartier.
- Le développement d’une **centralité pour les habitants et usagers**, lieu de vie ouvert et dialoguant avec l’espace public, dont les offres répondent aux **attentes des différents profils de population et favorisent la mixité**
- La **pérennité** de la conservation du patrimoine, du caractère ouvert et vivant à long terme – de l’ordre d’une dizaine d’années ou plus ; et donc un **projet global en capacité d’être relativement évolutif** pour s’adapter aux changements d’usage

D) Les orientations de programmation

Le diagnostic du quartier de la Plaine fait ressortir une carence de lieux de vie, de convivialité, de lieux culturels ou sportifs pour les habitants et usagers (voir le détail dans la partie 3 et l’étude d’opportunité en annexe).

Au regard des ces besoins, des situations et des capacités des halles, les porteurs de l’AMI formulent les orientations de programmations suivantes :

- Halles nord : **activités sportives et/ou pratiques artistiques et culturelles**
- Halle sud : **restauration, événementiel, diffusion culturelle**
- Pavillon Béton : **activités productives et/ou créatives**

Les orientations données peuvent être vues comme des dominantes, avec d'autres usages à agréger autour. L'objectif est de favoriser **la diversité d'usages et la polyvalence des lieux**, qu'ils puissent vivre le plus possible aux différents moments de la journée et de la semaine.

Une **logique de test et de préfiguration** pourrait être intéressante à intégrer, en s'appuyant sur les espaces existants ou sur d'autres espaces à proximité.

Les porteurs de l'AMI soulignent qu'ils sont **très ouverts à des propositions alternatives** et des échanges d'orientations entre les halles.

Les programmations s'inscrivant dans les politiques publiques de Plaine Commune seront fortement appréciées, en particulier :

- Celles s'inscrivant dans les **filières prioritaires** de la stratégie économique :
 - o **Tourisme** : toute activité concourant à l'hospitalité, au développement d'une offre de loisirs et de divertissement et à l'attractivité du territoire pour les habitants et visiteurs.
 - o **Ville productive** : les activités artisanales (générant peu de flux poids lourds et compatible avec la proximité des habitations), les activités de R&D et de prototypage
 - o **Industries cultures et créatives** (audiovisuel, spectacle vivant, métiers d'art, publicité, communication, numérique, édition, architecture, design)
- Celles relevant du champ de **l'économie sociale et solidaire** au regard de leur intérêt en termes de développement local
- Celles contribuant à la **transition écologique** (nouveaux produits, nouveaux modes de faire, changement de comportement)

3 Modalités de cession envisagées

La cession porte sur les bâtiments et terrains indiqués dans le plan de cession en annexe. Ces derniers seront vendus en l'état, dépollués et curés (amiante plomb), hormis toiture amianté conservée du pavillon (diagnostic joint).

Calendrier prévisionnel

- T4 2025 : sélection du lauréat
- T4 2025 : lancement du travail de MOE (possiblement concours)
- T1 2026 : signature de la promesse de vente
- T3 2026 : dépôt des permis de construire
- T1 2027 : signature de l'acte authentique de vente
- T2 2027 : engagement des chantiers
- T2 2029 : livraison des programmes

Projet architectural

Le projet de réhabilitation des halles sera accompagné et encadré par la collectivité : des fiches de lot seront communiquées au lauréat, le choix de l'architecte sera validé par la collectivité (ouvrant potentiellement la voie à un concours), et des ateliers réguliers de conception réuniront les partenaires.

Le candidat s'engage dans son offre sur un coût de construction/ réhabilitation HT minimum en €/m² SDP et par destination.

Prix

A titre indicatif les valorisations prévisionnelles par halles (terrain compris) sont :

- Halle nord : 1 192 500€ HT
- Pavillon : 1 376 000€ HT, dont le terrain et la charge foncière associée à l'extension
- Halle Sud : 749 000€ HT

Sequano et Plaine Commune étudieront également les propositions des groupements à un prix inférieur ou supérieur, tout en encourageant les candidats à identifier des pistes de financements complémentaires (recherche de subventions par exemple).

4 Modalités de l'appel à manifestation d'intérêt

A) Présentation des porteurs de l'AMI

Plaine Commune, au titre de sa compétence aménagement, a confié à l'aménageur Sequano l'aménagement de la ZAC de la Montjoie, ce qui inclut les missions suivantes : acquisition et ventes foncières, pilotage des études opérationnelles, des travaux de démolition et d'espaces publics visant la viabilisation et requalification des terrains. A ce titre, il pilote l'AMI.

Plaine Commune avec sa direction de l'Aménagement et de la Programmation Urbaine est fortement impliqué dans l'AMI pour assurer la cohérence avec les ambitions politiques, sur les champs urbains, économique, sociaux, en lien étroit avec les services de la Ville de Saint-Denis.

B) Déroulé de l'AMI et modalité de dépôt

15 mai 2025 : lancement de l'AMI

27 mai à 10h : visite des halles, inscription obligatoire

13 juin 11h : visite des halles (2^{ème} option), inscription obligatoire

2 juin 11h : webinaire (Présentation du projet + Questions / Réponses), inscription obligatoire

31 juillet 2025 : remise des dossiers

Les dossiers doivent être envoyés par voie électronique à l'adresse ami-halles-montjoie@sequano.fr **avant le 31 juillet minuit**. Les inscriptions aux visites et webinaire se font à la même adresse.

Les premiers retours aux candidats seront autour de septembre / octobre 2025 et généreront des échanges entre les porteurs de l'AMI et les candidats avant la désignation définitive du ou des groupement(s) d'ici la fin d'année 2025.

Les candidats intéressés sont invités à se signaler auprès du mail de correspondance : ami-halles-montjoie@sequano.fr, afin de rester bien informés de toutes les actualités, et peuvent également poser les questions à cette même adresse. L'aménageur assurera une animation en continu de l'AMI permettant si besoin la mise en contact des différents candidats.

C) Dossiers à déposer

Une page synthèse (1 page) : équipe ; périmètre d'intervention ; programme ; prix

Présentation de l'équipe et du montage

- Présentation de chaque membre de l'équipe
 - o La structure, l'activité et les ressources humaines
 - o Son rôle dans le projet
 - o Références de projet, en particulier pour l'acquéreur
 - o Niveau d'engagement dans le projet (une lettre d'intérêt sera appréciée)
- Présentation du montage opérationnel
- Proposition de travail avec la collectivité : premières pistes d'organisation permettant l'implication de la collectivité dans le projet en termes de programmation et vie des lieux (sur le projet architectural, l'aménageur indiquera la démarche de travail)

Présentation du projet (20 pages)

Comprenant au moins les parties suivantes :

- Compréhension des enjeux du projet et des besoins du territoire
- Présentation du programme proposé et sa capacité à répondre aux ambitions de l'aménageur et des collectivités (cf. partie 2.C et les critères en 5.C), l'impact et externalités sur le quartier et le territoire
- Bâtiment(s) d'intervention et justification de ce choix, ambition sur le projet de réhabilitation et premières pistes de valorisation patrimoniale
- Un planning prévisionnel détaillant les dates jalons du projet jusqu'à la livraison, incluant les éventuels délais préalables au lancement du projet (ex : mobilisation des investisseurs)

Présentation du volet financier

- Bilan d'exploitation prévisionnel sur 10 ans complet, avec par usage les hypothèses d'activités, chiffres d'affaires, loyers ; ainsi que les chiffres clés du bilan (document en annexe à remplir)
- Une note explicative (5 pages maximum) sur chaque poste afin que le candidat explicite ses différentes hypothèses retenues, notamment justification du prix d'acquisition proposé et du coût de réhabilitation/m² minimum

D) Critères de sélection

Les critères de sélection sont la traduction des ambitions de l'aménageur et de collectivités sur les halles :

- **La qualité programmatique** : adéquation avec les ambitions et orientations de programmation de l'AMI, qualité du groupement pour réaliser ces ambitions
- **La pérennité du projet** : à travers la solidité des acteurs et la flexibilité du montage, ainsi que les moyens mis en œuvre pour assurer la réussite des activités
- **Le prix de cession et le bilan financier** : le prix sera regardé au regard des attendus au bilan de la ZAC et du programme associé ; au sein du bilan seront étudiés la crédibilité des hypothèses d'activité
- **Le projet patrimonial** : capacité à valoriser architecturalement les halles