



# APPEL À CANDIDATURES

pour la réalisation d'occupation temporaire  
sur le site SAFT à Noisy-le-Sec et Romainville

Date limite de candidature :  
jeudi 10 février 12h

Une visite de site sera organisée

les 25 et 26 janvier - inscription au préalable



# Appel à candidatures pour les occupations temporaires du site SAFT

Est Ensemble, les communes de Noisy-le-Sec et Romainville, et l'EPF Ile-de-France lancent un appel à candidatures pour **l'occupation temporaire d'un ensemble immobilier à vocation économique, le site SAFT**, propriété de l'EPF Ile-de-France. Cette expérimentation s'inscrit en lien avec la politique TempO' imaginée par Est Ensemble pour expérimenter de nouveaux usages sur des sites sous occupés ou en friche.



## Article 1 – L'objectif

La création d'une usine des transitions, qu'elle soit écologique, sociale, solidaire ou circulaire, en s'appuyant sur une activité à vocation économique.

Acteurs de la transition, nous vous invitons à déposer une candidature afin d'occuper des surfaces au sein d'un foncier de **2.5 ha** proposant plus de **12 000 m<sup>2</sup>** pour des occupations temporaires de **2 ans**, potentiellement reconductibles.

## Article 2 - Les typologies de surfaces et secteurs d'activités pouvant s'implanter sur SAFT

Les surfaces proposées sont diversifiées et peuvent convenir aussi bien à des activités productives, de bureaux ou mixtes afin de permettre **la création d'un pôle regroupant différents types d'acteurs œuvrant pour la transition** (entreprises, associations, siae, coopératives...) :

- De l'économie circulaire, 0 déchet
- Des énergies renouvelables
- De l'écoconstruction et économie circulaire du BTP
- De la production durable
- De l'alimentation durable
- De la logistique urbaine douce
- De la mobilité durable
- De lutte contre la précarité et l'exclusion



# Appel à candidatures pour les occupations temporaires du site SAFT

## Article 3 - La localisation du site SAFT

Le site SAFT est localisé à cheval sur les communes de Noisy-le-Sec et Romainville, bordé par les RD933 (ex-RN3, actuelle rue de Paris/avenue de Metz) et RD40 (rue du Parc), permettant de relier facilement l'A86, Paris et l'ensemble du territoire d'Est Ensemble.

Il est également situé à 15 min à pied du métro Raymond Queneau, au cœur d'un important secteur de mutations urbaines qu'est la Plaine de l'Ourcq, à proximité immédiate du canal de l'Ourcq.

## Article 4 - Les conditions d'occupation

- Les occupations temporaires seront d'une durée de 2 ans, potentiellement reconductibles, et seront contractualisées via une convention d'occupation précaire.
- Les loyers seront de 84€ TCC/m<sup>2</sup>/an pour des surfaces d'activités et de 91€ TCC/m<sup>2</sup>/an pour des surfaces de bureaux (TVA en sus).
- Les travaux d'aménagement des locaux seront à la charge du preneur.

## Article 5 - Le calendrier de l'appel à candidatures

Pour répondre à cet appel à candidatures, il vous faudra déposer un dossier de candidature avant le lundi 10 février, 12h (dossier annexe à compléter).

Si vous le souhaitez, vous pouvez vous inscrire à une visite de site organisée les 25 et 26 janvier après-midi (visite du site vivement conseillée).

Lors de votre candidature, il vous sera demandé certaines informations afin de vérifier que votre projet s'inscrit bien dans les secteurs d'activités énoncés dans l'article 8 du présent document.

## Exemples de surfaces mises en location



# Appel à candidatures pour les occupations temporaires du site SAFT

## Article 6 - Dossier de candidature

Pour candidater à une occupation temporaire sur SAFT, il est attendu que le porteur de projet présente :

- **Un dossier de présentation** de son activité (incluant son impact dans le domaine de la transition, son inscription territoriale, une présentation détaillée de sa masse salariale et de ses perspectives d'évolution), notamment selon les critères d'évaluation des candidatures (article 8).
- **Des éléments juridiques et financiers :**
  - Kbis, SIREN, statuts, justificatif de publication au JO des associations
  - Agrément ESUS, SIAE ou copie de la demande (si pertinent)
  - Bilans et comptes de résultat des trois derniers exercices disponibles
  - Plan de trésorerie 2022/2023
  - Business plan 2022/2023
  - Attestations fiscales et URSSAF
- **Ses besoins en termes de surfaces et de fonctionnement de son activité**
  - Besoin en surface à occuper et typologie de surface à occuper (bureau, activité, mixte)
  - Disposition spécifique du local à occuper (desserte poids-lourd, besoin en stationnement, extraction d'air, classement ICPE ou ERP, ...)
  - Toute caractéristique spécifique et nécessaire au bon fonctionnement de l'activité
  - Son calendrier d'arrivée sur site

**Il est demandé au candidat de se rapporter et de se conformer au dossier à compléter en annexe pour déposer sa candidature.**

## Article 7 - Processus de sélection des candidats

A l'issue de la phase candidature, l'ensemble des dossiers reçus par Est Ensemble feront l'objet :

- **D'une analyse en comité technique de la recevabilité des candidatures**, au regard des critères d'occupation (article 8) et des capacités du sites à accueillir cette activité (surface, disposition spécifique de l'activité incompatible avec le site, modèle économique)
- **Une première lecture de la pertinence des candidatures** au regard de l'inscription de l'activité dans le domaine de la transition (article 8) à laquelle seront associés des experts de la transition
- **D'une analyse lors d'une réunion d'arbitrage** associant l'ensemble des partenaires techniques et politiques

*Est Ensemble se réserve le droit d'auditionner certains porteurs de projet pour approfondir certains points des dossiers de candidature.*

# Appel à candidatures pour les occupations temporaires du site SAFT

## Article 8 – Critère d'évaluation des candidatures

Dans l'objectif de répondre aux attentes du territoire de s'engager dans l'économie de la transition sociale, durable et inclusive, il est souhaité que le site SAFT puisse permettre à des activités engagées de pouvoir se développer.

Ainsi, les candidatures seront appréciées au regard des critères suivants :

- **Impact environnemental** : inscription de l'activité économique dans les domaines de la transition environnementale (alimentation durable, protection de la nature, ...) et implication de l'activité dans la réduction de son empreinte écologique (valorisation des déchets, performance énergétique, ...), et cela avec la volonté d'une inscription dans les domaines d'activités listées de manière non exhaustive en article 2.
- **Impact social et emploi** : inscription de l'activité dans un parcours permettant aux habitants du territoire de (re)trouver l'emploi, notamment les jeunes, veillant à une politique inclusive envers tous les publics et notamment dans la lutte contre la précarité, l'exclusion, le chômage de longue durée. L'activité devra présenter une certaine densité d'emploi permettant de l'inscrire dans l'économie productive.
- **Ancrage territorial et impact de l'activité sur le territoire** : inscription de l'activité au sein du territoire d'Est Ensemble et/ou capacité à s'y inscrire et à faire profiter son activité de manière locale (emploi local, diffusion au sein du territoire, sensibilisation, inscription dans des réseaux locaux). La notion de parcours de développement d'activité au sein du territoire sera également une appréciation de la candidature, avec l'idée de permettre une implantation facteur de développement pour des activités déjà implantées sur le territoire.
- **Adéquation de l'activité et opportunité de l'activité à occuper le site** : capacité de l'activité à pouvoir s'inscrire dans les modalités économiques du site (notamment du niveau de loyer) et à présenter un modèle économique réfléchi et stable, sur des secteurs d'activités émergeant ou en développement. La modération des prix du loyer permet à l'activité de se développer et d'envisager un parcours vers de l'immobilier d'activité plus classique, son implantation sur SAFT pouvant avoir un effet « tremplin ».

L'activité sera également évaluée au regard des capacités du site à l'accueillir et notamment des surfaces disponibles et du fonctionnement du site.

# Appel à candidatures pour les occupations temporaires du site SAFT

## Article 9 – Description du site et des locaux à occuper

Il s'agit d'un ensemble de bâtiments de bureaux et d'activités d'une surface d'environ 17.300 m<sup>2</sup> sur un terrain de 2,5 Ha, uniquement accessibles par l'avenue du Parc, côté Noisy le Sec.



8.300 m<sup>2</sup> de bureaux et 7.000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités sont répartis sur 9 bâtiments, actuellement occupés à hauteur de 30%, par des TPE/PME majoritairement du domaine du BTP.

Les locaux disponibles sont de qualité et surfaces variables :

- Deux bâtiments à usage de bureau/atelier sur plusieurs niveaux, répartis en espaces cloisonnés de 15 à 20m<sup>2</sup> en moyenne (environ 80 unités dans un bâtiment et environ 20 unités dans un second bâtiment disposant d'un sous-sol pour stockage)
- Des bâtiments à usage d'activités (surfaces d'entrepôt/atelier de 50 à 200m<sup>2</sup>) proposant des espaces de bureau/atelier de 15 à 25 m<sup>2</sup>.
- Un bâtiment proposant des plateaux desservis par monte-charge de 1000 m<sup>2</sup>, totalement ouverts pour les étages supérieurs.
- Des ateliers à usage d'activités d'une centaine de m<sup>2</sup> à rdc avec des espaces de bureau en mezzanine et à rdc.

# Appel à candidatures pour les occupations temporaires du site SAFT

Certains espaces nécessitent d'important travaux de remise en état/mise aux normes, notamment selon l'usage souhaité. La possibilité d'ouverture d'ERP reste à étudier par l'EPFIF, les frais de mise aux normes seront aux frais du porteur de projet.

Le site dispose d'une centaine de places de stationnement mutualisées entre l'ensemble des usagers du site et d'environ 2800 m<sup>2</sup> d'espace vert. Les voies de desserte interne sont également mutualisées. Un gardien assure la gestion et la sécurité du site 24h/24h.

**Les candidats sont invités à décrire leur besoin d'occupation aussi précisément que possible. Il sera procédé à l'issue de la phase de candidature à l'analyse des besoins des candidats vis-à-vis des locaux disponibles. Une proposition de local sera faite aux candidats retenus.**

## Article 10 – Modalités pratiques

Les dossiers de candidatures sont à adresser par voie électronique uniquement à l'adresse suivante :

[saft@est-ensemble.fr](mailto:saft@est-ensemble.fr)

Les inscriptions aux visites de site du 25 et 26 janvier sont à réaliser via le formulaire suivant :

[https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfwRyKk9DOrimNIKbH\\_kRIQhTsvtflum5vKdIHGLPrwBOLVfw/viewform?usp=pp\\_url](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfwRyKk9DOrimNIKbH_kRIQhTsvtflum5vKdIHGLPrwBOLVfw/viewform?usp=pp_url)

Une fois votre inscription réalisée, vous recevrez un mail de confirmation pour la participation à la visite.