

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

Fiche de site – Site Moratin – 22 avenue Gaston Roussel, Romainville

Nom du site et nom du quartier : Site Moratin, ZAC de l'Horloge, Bas-Pays de Romainville

Adresse du site : 22 avenue Gaston Roussel, à Romainville

Type de site : Sur un terrain de 2 718m² (16m sur rue x 170m de profondeur), le site comprend plusieurs bâtiments accolés, dont 2 entrepôts hangars et bureaux principaux, une cour à l'avant sur rue et une allée bétonnée sur le côté droit.

Projet d'aménagement dans laquelle s'inscrit ce site :

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, qui connaît une évolution progressive pour accueillir des logements, bureaux et équipements culturels ;
- 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.

La Zac de l'Horloge a été créée en 2006 en réaction au départ de l'entreprise Sanofi et au délaissement des terrains industriels du quartier, qui accueillait depuis 1920 des industries pharmaceutiques.

La Zac de l'Horloge vise à réaliser un projet urbain d'ensemble dans ce secteur marqué par de grandes emprises foncières, situé à l'interface entre les deux grandes entités paysagères du canal de l'Ourcq et de la Corniche des Forts.

Depuis 2018-2019, les projets de la Zac de l'Horloge voient le jour, opérant progressivement la mutation des friches industrielles vers un quartier plus mixte, une ville à vivre.

Le projet préserve une part d'activités économiques intégrées au milieu urbain, et développe des logements, des commerces, des équipements. De nouveaux espaces publics sont créés pour favoriser les traversées et les circulations douces, pour amener des îlots de fraîcheur en ville.

Données cadastrales et superficies :

Le terrain comprend 4 bâtiments :

- 1 bâtiment à usage de bureaux en bon état (n°1) d'environ 200m². Murs parpaings et bardage double peau avec isolation. Salle d'eau, WC, chauffage électrique, vestiaires avec douche.
- 2 entrepôts en bon état (n°2 d'environ 500m² avec en plus une partie en mezzanine et n°3 d'environ 300m²), en structure métallique construits en parpaings et bardage à double peau, toiture en double alvéole, chappe béton.
- Box fermés (4) pour stationnement de véhicule entre les 2 entrepôts.

Propriétaire : Séquano, aménageur de la ZAC de l'Horloge

Disponibilité : L'ensemble du site est disponible dès septembre 2026 pour une durée d'occupation minimale de 3 ans, éventuellement renouvelable.

Etat du bien : Bon état.

Raccordements : Pour l'ensemble des raccordements du site, l'occupant devra procéder aux travaux de mises aux normes si nécessaire.

- **Électricité** : Le terrain est raccordé à l'électricité. Un compteur devra potentiellement être réinstallé. L'abonnement et la consommation seront à la charge du preneur. Chauffage électrique, mais la plupart des radiateurs ont été retirés
- **Eau** : Le terrain est raccordé au réseau d'eau (point d'eau à l'intérieur du bâtiment). Un nouveau contrat devra être pris par l'occupant. Chauffe-eau à remplacer.

Montant de la redevance d'occupation : part fixe de 4 000 € HT et part variable calculée sur la base du chiffre d'affaires de l'occupant :

- En l'absence de chiffre d'affaires : absence de part variable ;
- Jusqu'à 50 000 € de chiffre d'affaires : 10% de part variable ;
- Pour la part allant de 50 000 € à 100 000 € de chiffre d'affaires : 8% de part variable ;
- Pour la part au-dessus de 100 000 € de chiffres d'affaires : 5% de part variable.

Insertion du site :



- **Photographies intérieures du bâtiment 1**



- **Photographies du bâtiment 2**



- **Photographies des espaces extérieurs**



Atouts :

- Le site est localisé dans le quartier du Bas Pays en pleine évolution, avec la construction de nouveaux logements, espaces publics, bureaux, et un écosystème favorable aux entreprises de la transition et de l'économie circulaire (projet Usine des transitions à proximité ; projet Pôle Excellence de l'Economie Circulaire et Solidaire livré fin 2027 à proximité également ; projet Les Amiroussels en cours)
- Le site est très bien desservi en transports en commun, à proximité de la station de métro Ligne 5 Raymond Queneau (moins de 5 min)
- Le site présente une surface de plancher importante pour des activités et des espaces extérieurs
- Les locaux d'activités présentent une hauteur sous-plafond importante, permettant le stockage.

Points de vigilance :

- Le preneur aura la charge de l'obtention de l'ensemble des autorisations d'urbanisme liées à son activité.
- L'occupant se conforme à toutes les réglementations en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, l'accueil du public et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité. **En particulier, pour l'accueil de public, le preneur s'engage à respecter le cadre légal concernant la sécurité et l'accessibilité.**
- L'occupant prend les lieux en l'état. Il prend à sa charge tous les travaux de remise en état nécessaires à son activité.
- Le preneur pourra sous-louer les espaces sous conditions de soumettre à l'avis du propriétaire (SEQUANO) et des collectivités les occupants qu'il souhaite accueillir. Les collectivités pourront proposer des sous-locataires au porteur de projet.

Programmation future au-delà de l'occupation temporaire :

Dans le cadre de la ZAC, le site est voué à accueillir un programme de logements ou de développement économique.

Orientations souhaitées pour l'occupation transitoire :

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). Impliquer les habitants dans les projets portés par la structure, a minima pour des visites de son activité.

Le lauréat s'engage à s'installer tout au long de l'année, en garantissant une présence régulière en semaine, sur le site. Il s'engagera également à initier le projet pour lequel il reçoit une subvention.

Est privilégiée l'installation de structures ESS et/ou culturels développant un projet en lien avec :

- L'économie circulaire,
- La cyclo-logistique,
- L'artisanat d'art,
- La filière textile,
- L'alimentation durable et solidaire,
- La formation,
- La construction durable.

Un projet mêlant plusieurs activités peut être envisagé sur le site.

Les candidats doivent décrire dans leur dossier de candidature le projet proposé en cohérence le règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Tempo' et les orientations ci-dessus. Seront précisés notamment :

- La surface minimale souhaitée pour l'activité du porteur de projet dans le bâtiment et en extérieur ;
- L'intérêt du porteur de projet à s'insérer dans un projet plus global mêlant plusieurs acteurs ;
- La manière dont l'activité proposée peut générer des interactions avec le public, et dont le porteur de projet a prévu de tenir compte du cadre réglementaire lié à l'accessibilité et à la sécurité des personnes.