

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

Fiche de site Immeuble de bureaux

Nom du site et nom du quartier : Immeuble de bureaux / Futur Hôpital Jean Verdier

Adresse du site : 127-129 avenue Gallieni, Bondy

Type de site : immeuble de bureaux + parking

Opération d'aménagement dans lequel s'inscrit ce site :

- **Axe Gallieni – Canal à Bondy** : reconfiguration urbaine du secteur commercial le long de la RN3 en lien avec l'arrivée du TZEN 3 qui permettra de transformer cet axe en boulevard urbain, avec des objectifs de renaturation (plantation d'arbres notamment), la mise en valeur des berges et du lien entre le Canal de l'Ourcq et le centre-ville de Bondy, le développement de pistes cyclables, etc. Le projet intègre le développement de programmes de logements, d'activités économiques, d'espaces verts et la relocalisation de l'hôpital Jean Verdier actuellement situé au nord du Canal de l'Ourcq à Bondy.
- **Pont de Bondy** : aménagement d'une gare de la nouvelle ligne de métro 15 à l'horizon 2030, qui s'accompagne d'une reconfiguration urbaine du secteur au profit des mobilités douces et d'espaces publics de qualité, via notamment le démantèlement d'une partie des bretelles d'accès à l'autoroute A3, qui sera progressivement pacifiée et la construction de nouveaux logements et équipements.

Image satellite avec localisation du site :



Le site mis à disposition dans le cadre de l'AMI TempO' correspond au **site A**. Il s'agit d'un immeuble de bureaux sur 3 étages (RDC + 2 étages) représentant 3 500m² environ, ainsi que d'un espace bitumé à l'avant et à l'arrière de l'immeuble.

Le site C fera également l'objet d'une occupation temporaire (hors cadre AMI TempO').

Le site B sera à priori mis à disposition dans le cadre de l'occupation temporaire du site C. Dans le cas contraire, il pourrait être proposé en complément de l'occupation du **site A** après le démarrage de l'occupation temporaire.

Un unique accès véhicule est possible par la RN3 en sud de la parcelle. Celui-ci sera mutualisé entre les différentes occupations temporaires.

Un accès modes doux est envisageable au nord de la parcelle pour l'occupation temporaire du bâtiment A, sous réserve d'obtenir les autorisations nécessaires.

Données cadastrales :

Le site correspond à une portion de la parcelle cadastrée K107 (et potentiellement une partie de K105 dans un second temps).



Superficie :

- Site A : Environ 2800m² au sol, et 3 500m² de Surface de Plancher réparties sur 3 étages (RDC + 2 étages) d'un immeuble de bureaux => ***mise à disposition certaine***
- Site B : 540 m² de Surface de Plancher (hauteur sous plafond importante, possibilité d'installer du stockage en mezzanine) => ***mise à disposition incertaine***

Propriétaire(s) :

- Etablissements Darty (droits réels jusqu'à mars 2024)
- Assistance publique – hôpitaux de Paris (AP-HP) à partir d'avril 2024

Disponibilité :

1^{er} septembre 2024, durée initiale 18 mois, éventuellement reconductible

Programmation future :

Dans le cadre du projet médical et de l'évolution de l'offre de soins au sein du Groupe Hospitalier AP-HP.Hôpitaux Universitaires Paris Seine-Saint-Denis, une partie des activités hospitalières portées par l'hôpital Jean Verdier situé à Bondy, va être reportée vers l'hôpital Avicenne (situé à Bobigny), au sein du projet « Pavillon Femmes-Enfants ».

Dans ce contexte, le foncier de l'actuel Hôpital Jean-Verdier, situé sur la rive nord du canal de l'Ourcq, est destiné à muter, et un Nouvel Hôpital Jean-Verdier verra le jour sur la rive sud, sur les parcelles K107 et K105, qui font l'objet de cette proposition de site.

Les bâtiments existants sur la parcelle sont entièrement voués à la démolition.

Raccordement :

Les réseaux eau et électricité sont raccordés sur site. Les modalités d'approvisionnement du porteur de projet seront à définir avec le propriétaire.

Atouts :

Le site est localisé en bordure du Canal de l'Ourcq à Bondy, dans un secteur proche du centre-ville. Il est bien desservi par le réseau de bus et le tramway T1 et via la RN3 et le réseau autoroutier local pour l'accès véhicules.

L'immeuble de bureaux est en très bon état général, lumineux et présente des vues sur le paysage du Canal.

Un espace d'entrepôt pourrait potentiellement compléter le site de bureaux, pour développer des activités complémentaires.



Points de vigilance :

- L'occupant prend les lieux en l'état et **prévoit à sa charge tous les travaux obligatoires suivants** :
 - o Travaux de sécurisation des lieux, en particulier pour l'accueil de public ;
 - o Travaux de cloisonnement des locaux vis-à-vis du bâtiment qui se prolonge sur la parcelle voisine K117 à l'Est et sur la parcelle K105 à l'Ouest, et qui ne font pas l'objet d'une mise à disposition.
 - o Travaux de clôture de la parcelle, côté Canal de l'Ourcq, pour marquer les limites avec les parcelles voisines K117 et K105.
- Le preneur aura la charge de l'obtention de l'ensemble des autorisations d'urbanisme liées à son activité. **A ce titre, il sera obligatoirement accompagné d'une maîtrise d'œuvre architecte conseil pour le dépôt de ses demandes d'autorisation.**
- 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
- L'occupant prend à sa charge tous les travaux de sécurisation des espaces mis à sa disposition (et notamment en cas de mise à disposition des surfaces au profit de plusieurs porteurs de projet)
- **Le propriétaire se réserve le droit d'accès au terrain et aux bâtiments pendant toute la durée de l'occupation, notamment dans le cadre de la réalisation de sondages préalables aux travaux du futur hôpital**
- Existence de nuisances sonores liées à la présence de la RN3 à proximité et nécessité de réduire à leur minimum les nouveaux flux occasionnés sur le secteur par le porteur de projet, notamment en termes de véhicules lourds.
- Résiliation possible à tout moment par le propriétaire (préavis d'un mois)

Redevance :

La mise à disposition d'espaces sur le site se fera par le biais d'une convention d'occupation précaire de mise à disposition de 18 mois renouvelables entre l'AP-HP et le lauréat de l'AMI. A titre précaire, cette convention peut être rompue, sous réserve de respecter le délai de préavis.

Cette occupation fera l'objet d'une redevance fixe pour un montant de 7€/m²/an et d'une part variable basée sur un % des bénéfices de l'occupation temporaire, à proposer par les candidats dans leurs dossiers.

Orientation(s) souhaitée(s) :

L'occupation temporaire du site vise en premier lieu la mise en œuvre d'un projet d'animation culturelle, artisanal et artistique, participant à l'animation des berges du canal et faisant le lien avec le tissu associatif local et les habitants Bondynois.

La sous-location est autorisée dans des conditions solidaires de mise à disposition d'espaces, permettant le soutien à l'emploi local et au développement de nouvelles activités. Notamment les activités de partage de bureaux et ateliers sont préconisées.

Il est attendu du futur occupant, une expérience et des compétences pour la mise en œuvre de projets temporaires dans des délais relativement restreints et nécessitant des travaux de rénovation.

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, notamment à destination des habitants. Ces éléments seront précisés dans la convention signée suite à la désignation du lauréat en fonction du projet proposé.