

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

### **Fiche de site**

**Nom du site et nom du quartier :** Pavillons des garages à bennes – Raymond Queneau

**Adresse du site :** 38 et 44 avenue Gaston Roussel, 93500 Romainville

**Type de site :** Deux pavillons vides donnant sur l'avenue Gaston Roussel, chacun R+1, type logement vacants, en lien direct avec le garage à bennes de la ville de Paris.

Dans le cadre de cet AMI, le candidat est libre de proposer une occupation pour un seul des deux pavillons, ou pour les deux.

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

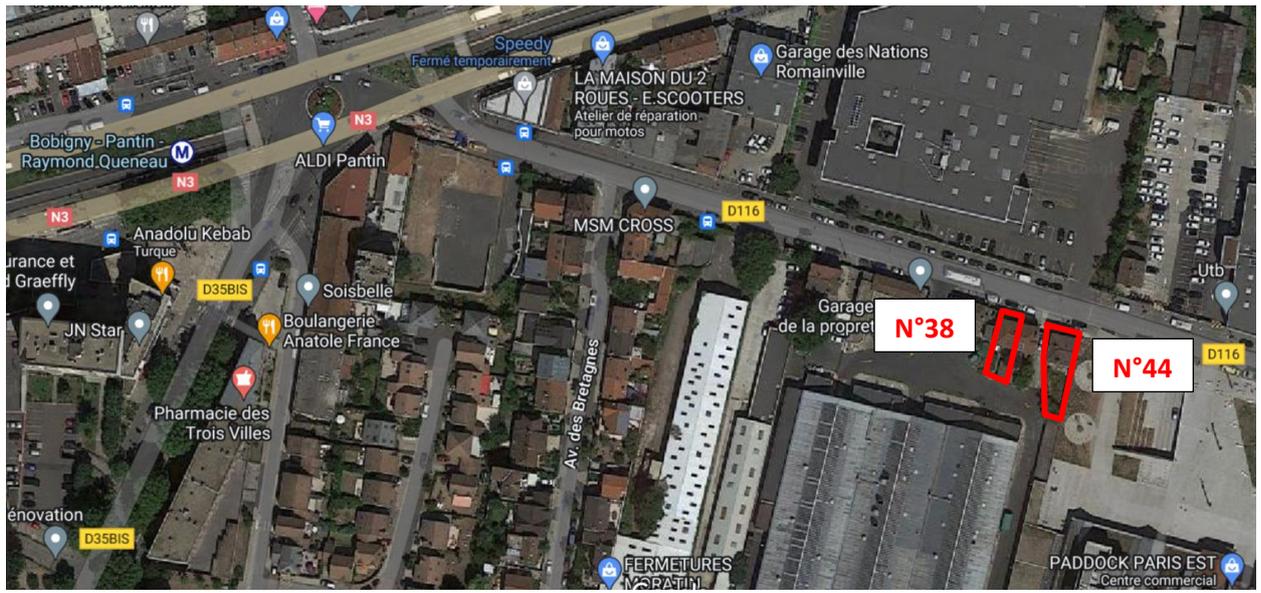
- ZAC de l'Horloge (aménageur Sequano) :

Située aux abords de l'ex-RN3, dans le quartier du « Bas Pays » de Romainville, la ZAC de l'Horloge est localisée entre le plateau de Romainville et le canal de l'Ourcq, à la croisée des villes de Pantin, Bobigny et Noisy-le-Sec. Ce territoire a été fortement impacté par l'industrie pharmaceutique, qui s'y est installée dans les années 20 et y était en essor jusque dans les années 2000. Le départ de l'industriel Sanofi a été l'opportunité de commencer à repenser en profondeur le quartier. L'objectif est de créer un véritable quartier de ville, avec une mixité fonctionnelle retrouvée grâce à la construction de logements, une activité économique modernisée et avec une vraie dynamique commerciale, tout en s'appuyant sur le patrimoine et l'histoire industrielle du site.

- A proximité de la centralité Raymond Queneau (Romainville/Pantin/Bobigny) :

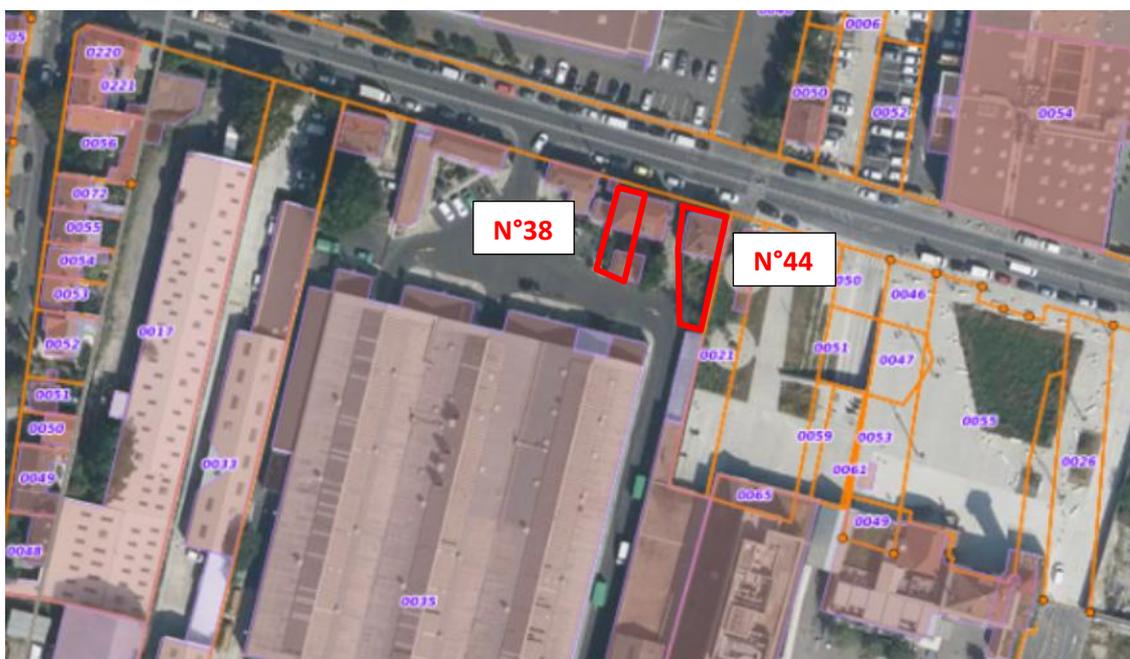
Le quartier Raymond Queneau est l'une des trois centralités du territoire de la Plaine de l'Ourcq. Il s'articule autour de la station de la ligne 5 Bobigny–Pantin–Raymond, à l'intersection des communes de Bobigny, Pantin et Romainville. Ce secteur est en pleine mutation (3 ZAC, projet immobiliers, arrivée future du Tzen3). L'objectif est de développer un nouveau quartier faisant office de « signal » pour tout un territoire. A l'avenir, la transformation du secteur doit permettre de réorganiser les espaces publics, renforcer la diversité commerciale et les équipements, développer de nouveaux programmes de construction, et intensifier l'attractivité du quartier en ouvrant vers le canal de l'Ourcq et le Parc des Hauteurs.

**Image satellite avec localisation du site :**



Données cadastrales :

**Numéro parcelle :** Romainville – parcelle numéro 0035 (une partie seulement)



**Superficie :** pavillon n°38 : 73,2m<sup>2</sup>. Pavillon n°44 : 120m<sup>2</sup>.

**Propriétaire :** Ville de Paris.

**Disponibilité :**  
Disponibilité immédiate, durée de 3 ans.

**Raccordement :**

Pavillon 38 :

- Chauffage : chaudière gaz individuelle existante, révision et remise en route à réaliser. Radiateur eau chaude métalliques acier, purge et révision avant remise en chauffe.
- Eau chaude sanitaire : production par un ballon électrique, révision avant remise en marche à prévoir
- Electricité : tableau électrique général au RDC, tableaux divisionnaires pour la distribution des étages
- Sanitaires (douches, lavabos, WC) en état correct.

Pavillon 44 :

- Chauffage : chaudière gaz individuelle existante, révision et remise en route à réaliser. Radiateur eau chaude en fonte, purge et révision avant remise en chauffe.
- Eau chaude sanitaire : production par un ballon électrique, révision avant remise en marche à prévoir
- Electricité : tableau électrique général au RDC, tableaux divisionnaires pour la distribution des étages
- Sanitaires (douches, lavabos, WC) en état correct.

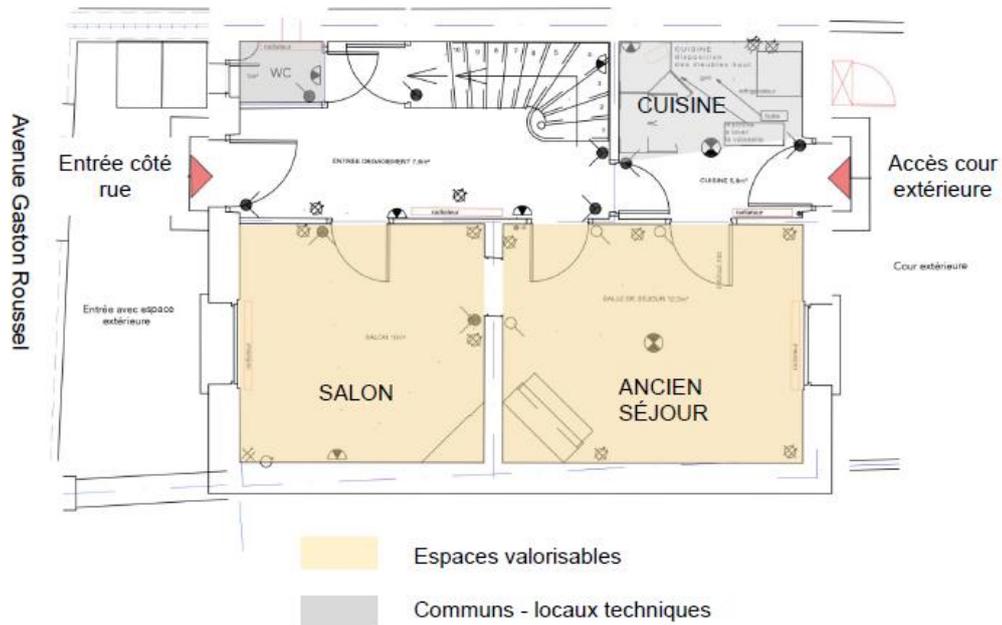
**Pollution(s) :**  
Diagnostic parasitaire et diagnostic amiante à réaliser en cas de travaux.

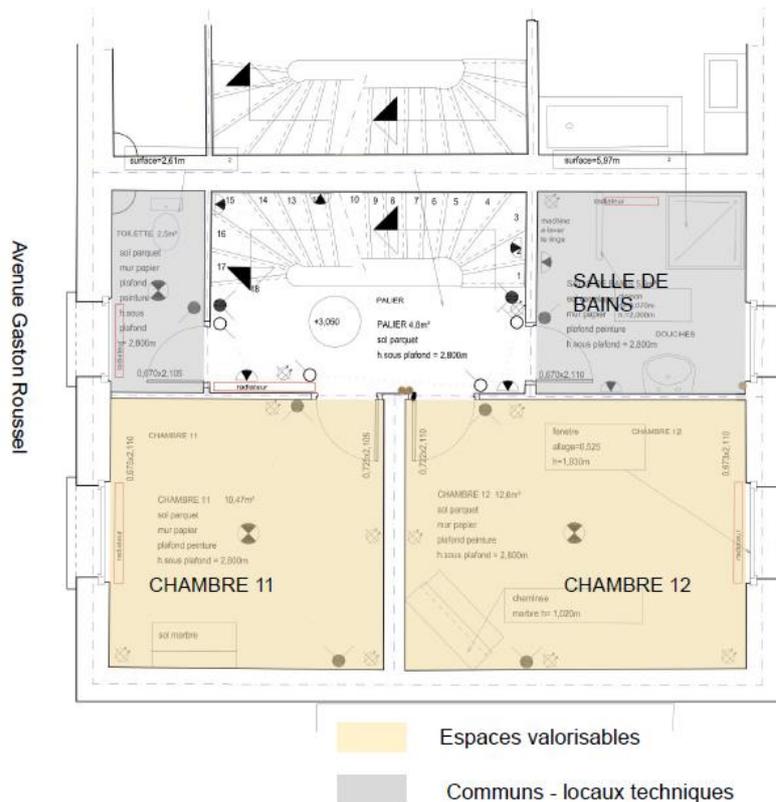
**Atouts :**

Les deux pavillons en meulière constituent du bâti historique. Ils sont en bon état, donnent sur un axe passant, à proximité du métro 5 Bobigny-Pantin-Raymond Queneau.

**Pavillon n°38 :**

- 73m<sup>2</sup> sur R+1, avec 4 pièces + cuisine équipée, sanitaires et salle de bain
- Une cour extérieure de 50m<sup>2</sup>, accessible depuis la cuisine
- Une cave en sous-sol et des combles, pouvant servir pour du stockage.

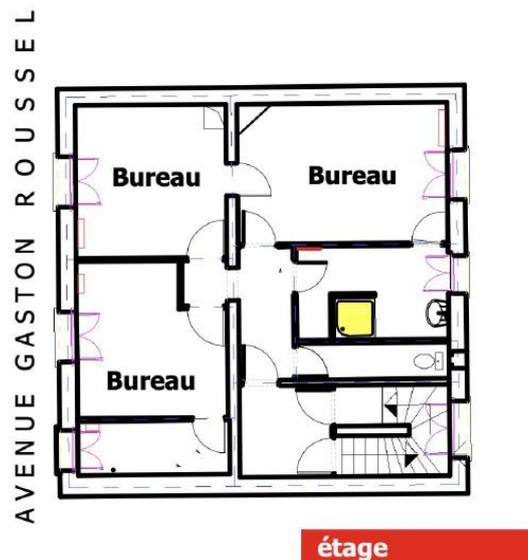
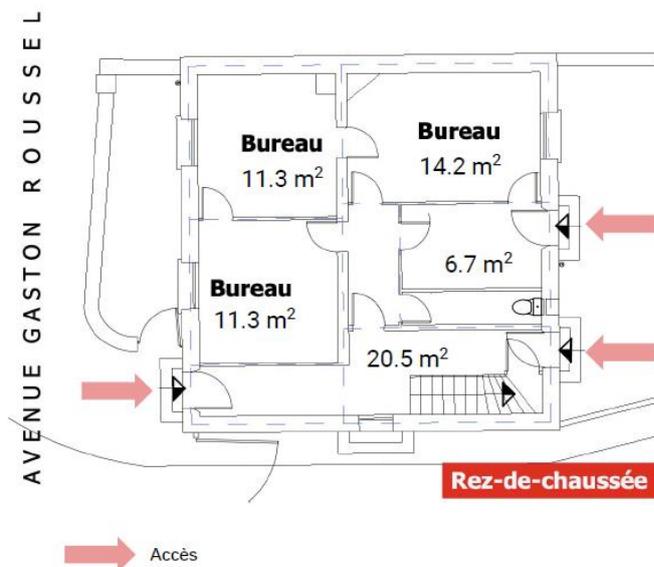




#### Pavillon n°44 :

- 124m<sup>2</sup> sur R+1, avec 6 espaces de bureaux et sanitaires.
- Un petit jardin extérieur, d'environ 108m<sup>2</sup>. Déblayage à prévoir, pas de cheminement PMR.
- Une cave en sous-sol et des combles, pouvant servir pour du stockage (nettoyage à prévoir)
- Pas d'obligation à mettre en accessibilité le bâtiment s'il reste ERT et pas ERP.





### Points de vigilance :

Aucun accès n'est autorisé par le garage à bennes, l'occupation temporaire ne doit avoir aucune interaction avec celui-ci. L'activité du garage à bennes peut générer des nuisances sonores, puisqu'il fonctionne de 5h à 14h.

Toute activité d'hébergement est proscrite. En cas d'impossibilité à accueillir du public au sein des pavillons (ERP), les temps obligatoires d'ouverture au public une fois par mois seront à réaliser sur les espaces publics voisins.

L'occupant prend les lieux en l'état, et prend à sa charge tous les travaux de remise en état nécessaires à son activité.

### Pavillon 38 :

- L'occupation du pavillon est soumise à l'obtention d'une autorisation ERT ou ERP. Le pavillon n'est aujourd'hui pas accessible aux PMR, et ces travaux ne peuvent techniquement pas être réalisés du fait de la configuration du bien (cour côté rue trop courte pour y installer une rampe). L'accès PMR par la cour arrière du pavillon n'est pas envisageable car aucun accès au public n'est autorisé par les garages à bennes. A ce titre, la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (cerfa N°13824\*04) devra demander, à son cadre n°5, une dérogation au titre de l'accessibilité ou de la sécurité. L'occupation du pavillon sera soumise à l'obtention de cette dérogation par la Préfecture. Le preneur prendra cette demande à sa charge.
- La destination actuelle du pavillon est « habitation » : le preneur devra déposer une déclaration préalable (ou bien un permis de construire potentiellement s'il y a création d'ERP) pour modification de destination. Environ 4 mois d'instruction pour déclaration préalable de travaux ERT.
- Les travaux et interventions essentielles à prévoir pour une occupation sont estimés à 17 000 € (hors accessibilité PMR), pour la mise en sécurité du bien : portes coupe-feux, contrôle de la couverture, de la charpente et des planchers, révision et purge des installations de chauffage et plomberie, mise en place d'une VMC.
- Le site est mitoyen d'une habitation individuelle.

**Pavillon n°44 :**

- Le pavillon est aujourd'hui classé ERT. Il n'est aujourd'hui pas accessible aux PMR, et ces travaux ne peuvent techniquement pas être réalisés du fait de la configuration du bien (cour côté rue trop courte pour y installer une rampe). L'accès PMR par la cour arrière du pavillon n'est pas envisageable car aucun accès au public n'est autorisé par les garages à bennes. A ce titre, la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (cerfa N°13824\*04) devra demander, à son cadre n°5, une dérogation au titre de l'accessibilité ou de la sécurité. Le preneur prendra cette demande à sa charge.
- Les travaux et interventions essentielles à prévoir (hors accessibilité PMR) sont estimés à 23 700 €, pour la mise en sécurité : portes coupe-feux, contrôle de la couverture, la charpente et les planchers, révision et purge des installations de chauffage et plomberie, mise en place d'une VMC, démolition des remplissages agglomérés obstruant les ouvertures.
- Le site est à proximité directe d'une habitation individuelle.

**Programmation future :**

Non définie pour le moment. Les pavillons sont voués à être conservés en l'état en raison de leur caractère patrimonial.

**Redevance (le cas échéant) :**

Non définie pour le moment, mais une redevance symbolique sera privilégiée, en cohérence avec les modalités de mise à disposition du site retenues.

**Orientation(s) souhaitée(s) :**

L'occupation temporaire du site devra répondre obligatoirement aux trois objectifs cumulatifs de l'AMI TempO', que sont l'innovation écologique et la renaturation, la justice sociale, et la création d'emploi local.

Les thématiques privilégiées pour les deux pavillons sont celles du développement culturel, de la création artisanale ou artistique, de l'activité économique sociale et solidaire (coworking solidaire par exemple) pouvant apporter des aménités aux habitants et usagers du quartier, ou des actions en faveur de l'économie circulaire et du zéro déchet.

Il est attendu que le porteur de projet 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, au minimum une fois par mois, notamment à l'occasion de rencontres avec la population lors d'événements. Ces éléments seront précisés dans la convention signée suite à la désignation du lauréat en fonction du projet proposé. En cas d'incapacité à recevoir du public dans les pavillons (si impossibilité de passage en ERP avec dérogation d'accessibilité PMR pour raisons techniques), ces ouvertures au public devront se faire sur l'espace public.

Le porteur de projet est libre de proposer une occupation pour un seul des deux pavillons, ou pour les deux. Pour rappel, le preneur aura la charge de l'obtention de l'ensemble des autorisations d'urbanisme, et de la réalisation de l'ensemble des travaux.