

Appel à manifestation d'intérêt pour la mise en place d'occupation temporaire

ANNEXE 1D : FICHE TECHNIQUE de la parcelle « Site BUSSO », 20 rue Gabriel Péri, le Pré Saint-Gervais

Contexte :

Le site « Busso » est une ancienne usine agroalimentaire en centre-ville du Pré Saint-Gervais, à l'arrêt depuis près de 7 ans et dont la ville s'est rendue propriétaire par l'intermédiaire de l'EPPFIF (Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France) depuis fin décembre 2017. La durée de portage de l'EPPFIF est de 3 ans à compter de cette date. Durant cette période, l'EPPFIF et la ville du Pré Saint-Gervais sont favorables à une occupation temporaire. A l'issue de cette période un projet immobilier est prévu. Le programme (destination) de ce projet définitif est en cours de définition.





Source : Google Street View

Parcelle : 127 -128



Superficie (estimation) :

4 860m² d'emprise au sol

7 350m² de SDP (Surface de Plancher) dont :

- 540m² réservés à une occupation par la ville du Pré Saint-Gervais (et 650m² sur 3 cours)
- 900-1 000m² de la halle parcelle 128 qui ne peut être occupée – état dégradé

Reste environ : 5 810m² pour l'occupation temporaire

Sur ces **5 810m²** SDP libres :

- En rez-de-chaussée (bâtiment principal industriel + halle secondaire) : 3 300m² + 800m²
- En rez-de-chaussée (pavillon- logement) : 330m²
- En étage (dont cantine) : 1 380m²

Une cour de **580m²** est disponible (accès à partir de la Rue Danton)

Propriétaire : EPFIF

Disponibilité : Dès à présent. Durée de portage de l'EPFIF pour une occupation temporaire 3 ans à compter de l'acte d'acquisition de décembre 2017. La halle située sur la parcelle 128 est particulièrement dégradée et ne peut être occupée sans travaux conséquents.

Raccordement : les alimentations en eau et en électricité sont présentes. Cependant, la qualité des réseaux, leur schéma d'implantation ou le respect des normes ne sont pas connus. Il conviendra au candidat désigné de prévoir les travaux nécessaires pour répondre à l'ensemble des exigences des occupations précaires.

Pollution : Pas d'études réalisées. Occupation industrielle dans le passé. Des études sur site de pollution, de structure ou d'amiante seront réalisées à la fin de la période d'occupation temporaire en vue du projet définitif, devant intervenir pour fin 2020.

Atout : le terrain situé à moins de 700 mètre du métro Hoche et 700 mètre du boulevard périphérique Parisien (Tramway 3a). Possibilité de plusieurs types d'espaces : rez-de-chaussée industriel, bâtiment tertiaire, petite cour, halle...

Points de vigilance :

Le site est mis à disposition en l'état, le porteur de projet devra donc prévoir les travaux et aménagement permettant d'accueillir les occupations temporaires. Ces travaux, ainsi que l'occupation du site ne doivent pas entraver l'exécution des travaux préparatoires au projet définitif.

Le site « Busso » se trouve en quartier d'habitation. La proximité du voisinage et la configuration des bâtiments (et espaces ouverts intérieurs) ne permettent pas de déployer des événementiels grand-public. Il est également à noter que l'ensemble des bâtiments ne sont pas ERP (Etablissement Recevant du Public). L'accueil du public ne pourra s'effectuer que sur les espaces ouverts (cour accès par rue Danton). Toutes les activités proposées par les candidats doivent limiter l'impact des nuisances (sonores, livraison, horaires d'ouverture ...).

Les assurances professionnelles et les autorisations administratives devront être obtenues par le porteur de projet dans le cadre d'une occupation temporaire.

Programmation future : Pas de programmation clairement définie à ce stade. La destination du bien doit être précisée courant 2^{ème} semestre 2018. Il est pressenti le maintien d'une dimension économique au sein du futur projet : activité et/ou bureau.

Ensemble des orientations souhaitées :

- Projet axé sur l'activité économique. Les dimensions suivantes peuvent être développées (liste non-exhaustive) :
 - o le réemploi, le recyclage de matériaux, construction innovante ou durable,...
 - o Les métiers d'art, du design et de la mode
 - o L'artisanat
 - o L'intégration d'une approche pédagogique ouverte aux habitants du quartier / de la ville

Et :

- Projet artistique, animation culturelle-environnementale-pédagogique ou des métiers de la création (numérique, image...) en lien si possible avec les habitants du Pré Saint-Gervais.
- Evènementiels pluridisciplinaires adaptés aux contraintes du site ou lieu d'animation à destination des professionnels. Voir partie : **Points de vigilance**.

- Possibilité à ce que le projet d'occupation temporaire puisse préfigurer les activités qui seront inscrites dans le programme du projet définitif.

Convention avec le propriétaire :

- Le porteur de projet peut-être un groupement cependant un interlocuteur unique devra être désigné et représenter le groupement pour pouvoir cocontracter avec l'EPFIF
- Le porteur de projet peut être le gestionnaire de site et sera autorisé à sous-louer des surfaces dans le cadre du projet déposé initialement, sous le régime juridique de convention d'occupation précaire.
- Le loyer devra être négocié avec le propriétaire sur la base d'une occupation précaire et dans le cadre de l'intérêt

Visite du site : Une visite est prévue le **9 août à 9h** sur le site. Afin de participer à la visite, le porteur de projet est invité à s'inscrire par mail à l'adresse suivante :

occupations.ephemeres@est-ensemble.fr

Plan projeté du site

ATTENTION les aplats violet, vert et jaune représentent les surfaces qui ne sont pas disponibles pour l'occupation temporaire du site.

