

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

Fiche de site - Bâtiment 8 du Fort de Romainville, Les Lilas

Nom du site et nom du quartier : Fort dit de Romainville dans le quartier de l'avenir de la ville des Lilas

Adresse du site : 1 avenue de la Résistance, 93260, Les Lilas

Type de site : Trois salles d'une surface comprise entre 75 et 80 m², situées au RDC d'une ancienne caserne de type R+1+Combles, au cœur du fort de Romainville, (situé aux Lilas).

Un hangar de 800m² est également présent sur le site, qui pourra être en partie mis à disposition, uniquement pour du stockage de matériel appartenant aux lauréats de l'occupation des 3 salles de travail précitées (pas d'occupation possible du hangar uniquement).

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

Dans le cadre de l'appel à projets *Inventons la Métropole du Grand Paris 1* (IMGP), lancé par la Métropole du Grand Paris, le promoteur immobilier CIBEX a été désigné lauréat pour la réalisation d'une opération d'aménagement et de construction *Les Grands Lilas – Fort d'économies créatives*.

Le site de cette opération est celui de la partie Nord du Fort dit de Romainville aux Lilas, anciennement un édifice militaire, appartenant à ce jour à l'État, dans l'attente de sa vente à CIBEX. A l'échelle métropolitaine, le fort est un élément emblématique de l'identité visuelle des Lilas et de l'Est parisien par la tour hertzienne de la société TDF, véritable totem d'une hauteur de 140 mètres visibles à des kilomètres. Plusieurs des édifices militaires ont déjà été désaffectés, requalifiés et aménagés en fonction des besoins actuels. Le Fort des Lilas se place ainsi dans la logique urbaine des villes de petite couronne qui se sont déjà appropriées leur fort.

Tous ces forts seront reliés entre eux par la future ligne 15 du Grand Paris Express et ses connexions avec les lignes existantes prolongées (ligne 11 et 14). Cette ligne de forts, fil de route urbain de la petite couronne, élément de continuité et de cohérence de l'espace métropolitain, peut s'envisager comme une ossature territoriale, un axe d'aménagement en devenir, un itinéraire touristique, urbanistique et patrimonial ou encore un parcours de promenade, de sports et de loisirs. Dans cette optique, la ville des Lilas souhaite valoriser le patrimoine écologique et mémoriel du Fort dit de Romainville.



Organisation et encadrement du projet :

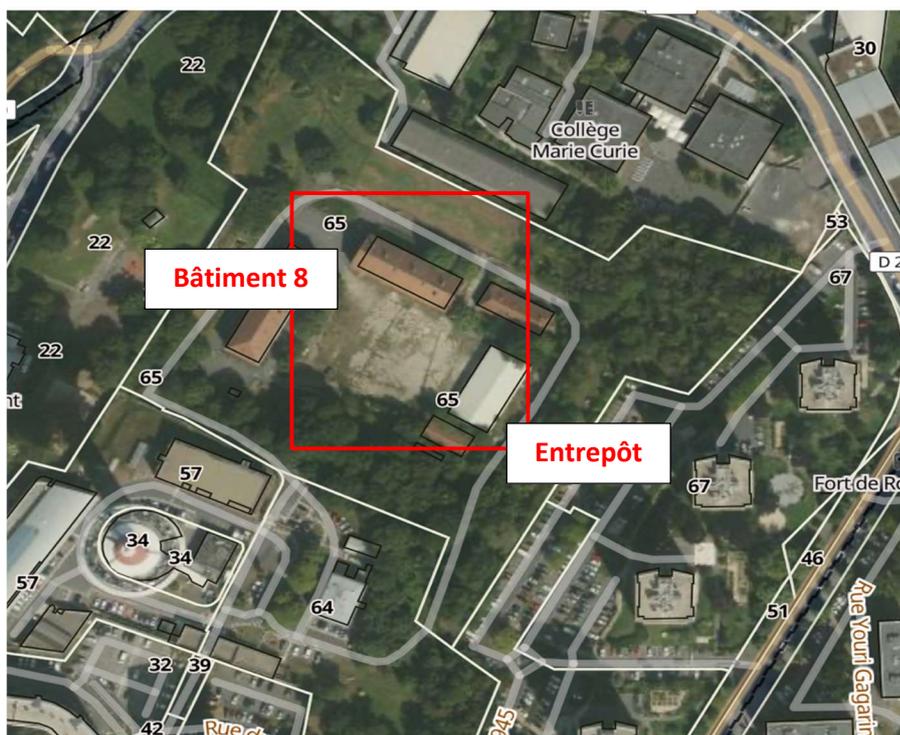
Dans le cadre de l'aménagement urbain du projet, CIBEX est accompagné d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), PARIS SUD AMENAGEMENT ainsi que de sa filiale REZ-DE-VILLE, s'agissant de l'urbanisme transitoire et de l'activation des sites. REZ-DE-VILLE assistera CIBEX dans la coordination et l'accompagnement des porteurs de projets sur le site et en sera le référent principal. Dans le cadre de l'AMI TEMP'O, le(s) lauréat(s) sélectionné(s) sera(ont) responsable(s) de la gestion de l'espace qui lui(leurs) sera loué dans le cadre d'une convention d'occupation précaire établie avec Cibex. L'occupation des locaux sera supervisée par le promoteur et Rez-de-Ville, aux conditions qui figureront également dans la convention d'occupation précaire.

Image satellite avec localisation du site :



Données cadastrales :

Numéro parcelle : Lilas – parcelle numéro 0065 (une partie seulement)



Superficie : 3 salles, chacune d'une surface comprise entre 75 et 80 m² au sein d'un bâtiment d'une surface totale de 1500 m²

+ entrepôt de 800m² qui pourra être en partie mis à disposition, uniquement pour du stockage de matériel appartenant aux lauréats de l'occupation des 3 salles de travail précitées (pas d'occupation possible du hangar uniquement).

Propriétaire : l'État, ministère de la Défense dans l'attente de la cession à Cibex

Disponibilité :

Disponibilité à partir de Juin 2025, durée maximale de 3 ans.

Redevance mensuelle :

La redevance s'élève à 350 € par mois et par salle, toutes taxes comprises, soit un montant total annuel de 4200€.

Ce prix inclut les charges liées aux fluides, l'accès aux espaces communs (sanitaires, ...).

Il est précisé que ce niveau de redevance s'applique uniquement dans le cadre du présent AMI TempO' et uniquement aux lauréats qui seront désignés au terme de cet AMI.

Raccordement :

Bâtiment 8 :

- Chauffage : Radiateur au gaz et remise en route prévue aux frais du promoteur pour le démarrage des occupations temporaires
- Électricité : tableau électrique général au RDC et une mise à niveau du système électrique est prévue aux frais du promoteur pour le démarrage des occupations temporaires.
- Sanitaires (lavabos, WC) en état correct au Rez-de-chaussée.

Pollution(s) :

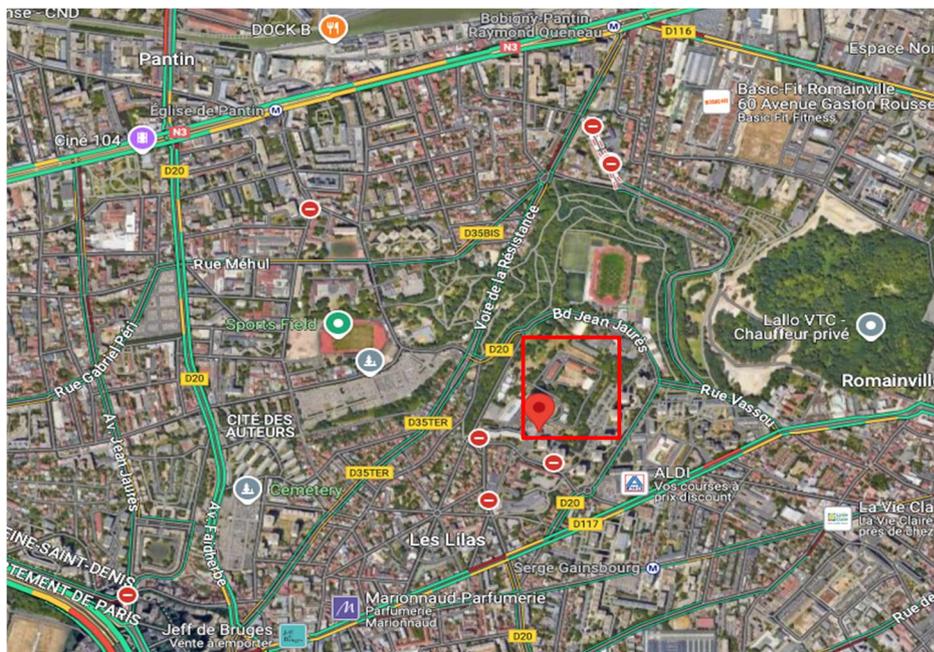
Du plomb est présent dans le bâtiment n°8.

Atouts :

Le bâtiment, en bon état, est situé au cœur du Fort de Romainville. Le Fort, construit au XIX^e siècle pour défendre Paris, incarne un patrimoine militaire et historique unique. Ce Fort est l'un des 16 forts de la première couronne des forts de Thiers, ligne de défense. Ces installations sont des vestiges de la structuration du territoire métropolitain, du positionnement des limites administratives de la ville de Paris sur ces murailles. Le Fort abrite ainsi une biodiversité riche et préservée, où la nature s'épanouit.

Par ailleurs, le secteur du Fort où se trouve le bâtiment bénéficie d'une bonne desserte (qui le place à 25 minutes du centre de Paris) :

- En transports en commun avec les stations Mairie des Lilas et Serge Gainsbourg sur la ligne 11 respectivement à 700 m et à 500 m, les lignes de bus 129, 318 et Tillbus.
- Le prolongement de la ligne 11 connectera en 5 arrêts le Fort à la ligne 15 du Grand Paris Express à la station Rosny-Bois-Perrier.
- Routière, à environ 5 minutes du périphérique depuis la Porte des Lilas et de la RN3, et relié par des axes structurants, notamment la RD117 (rue de Paris), artère des Lilas, la RD35 TER (Boulevard Eugène Decros) et la RD 20 (boulevard Jean-Jaurès – avenue Paul Doumer).



Bâtiment 8 :

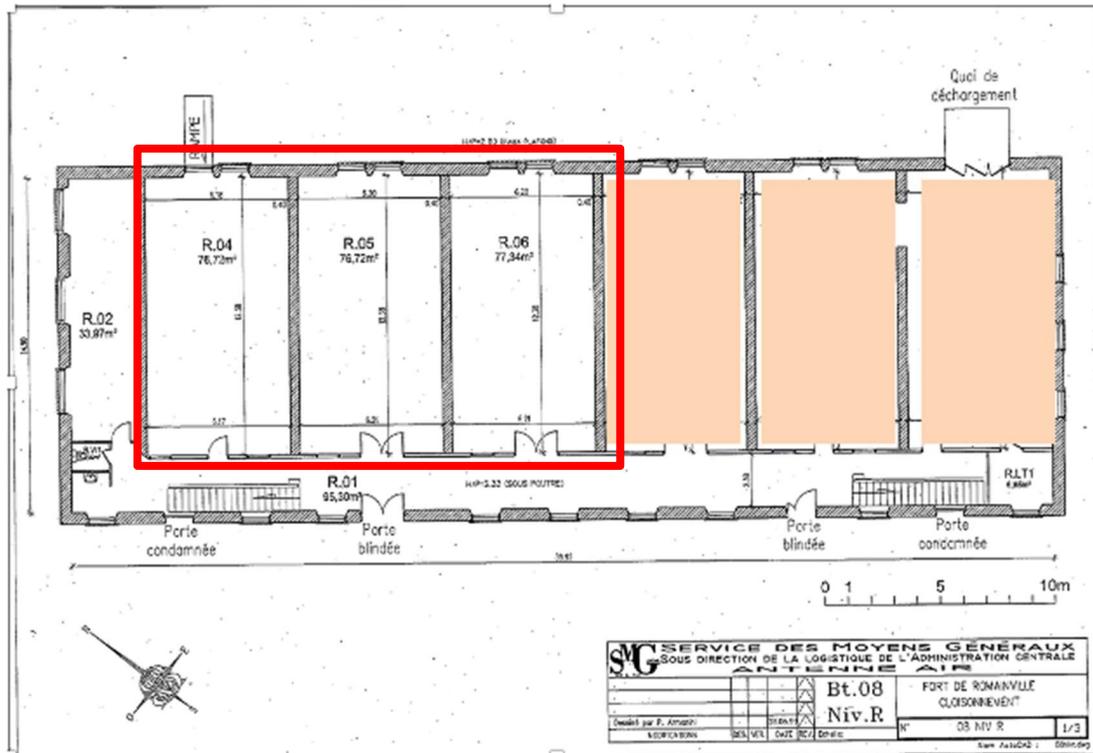
Ce bâtiment est d'une superficie totale de 1500 m² et il est composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles. Le rez-de-chaussée et le premier étage comprennent chacun six locaux de 75 à 80 m² à usage de bureau ou d'artisanat à louer. Dans le cadre du présent Appel à Manifestation d'Intérêt, les 3 salles mises à disposition sont localisées **au rez-de-chaussée**. Les autres salles seront occupées progressivement par des acteurs économiques également.

IMPORTANT : les salles mises à disposition dans le cadre du présent AMI ne sont pas classées ERP, et le site ne sera pas accessible au public (y compris ses abords), hors manifestations organisées en concertation avec le propriétaire. Les activités impliquant de recevoir régulièrement du public sont par conséquent proscrites.

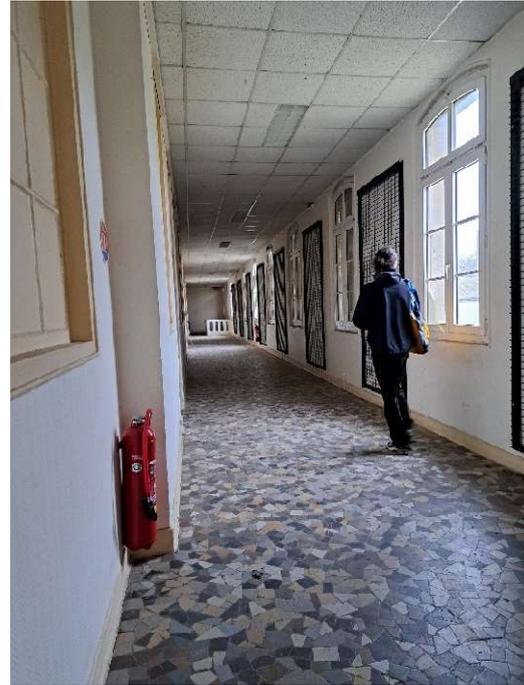
Les salles mises à disposition mesurent 12,38 m par 6,20 m. La hauteur sous le faux-plafond est de 2,80 m et la hauteur sous poutre est de 3,33 m.

Légende :

Salles réservées pour le présent AMI



No bâtiment	Étage	Superficie m2	Activité
8	RDC	76,72	Bureau
8	RDC	76,72	Bureau
8	RDC	77,34	Bureau



Bâtiment 8 (façade extérieure, parties communes)



Bâtiment 8 (salle type de 75m² mise à disposition) - Entrepôt de stockage

Points de vigilance :

Le site présente une contrainte importante en ce qui concerne l'accès, qui n'est pas possible à ce jour sans passer par un terrain propriété de l'entreprise TDF. Un dialogue avec TDF est d'ores et déjà engagé pour permettre un droit de passage nominatif et ainsi accéder à l'intérieur du Fort. Une convention d'occupation entre l'Etat et Cibex devra être conclue au préalable de toute occupation par le Lauréat.

Les occupants prendront en l'état les lieux sous l'usage du Code du travail. L'accès au site n'est pas autorisé au public, ou à titre exceptionnel.

Bâtiment 8 :

- L'occupation du bâtiment devra être conforme à un usage de type Code du travail. Il n'est aujourd'hui pas accessible aux PMR.
- Les combles ne peuvent pas être exploités pour de l'espace de bureau ni pour des espaces de stockage pour des raisons de sécurité incendie.

Etant ici précisé que le Fort de Romainville abrite d'autres bâtiments existants que le bâtiment 8 et le hangar précités. Le(s) Lauréat(s) sera(ont) uniquement autorisé(s) à utiliser et pénétrer dans lesdits locaux objets de l'occupation ainsi que le cheminement permettant d'y accéder. Le Lauréat s'interdira donc de pénétrer dans les autres bâtiments et emprunter les cheminements accessoires non adaptés à l'utilisation pressentie.

Programmation future, au-delà de l'occupation transitoire :

Le projet Grands Lilas est l'occasion unique, à terme, de révéler les qualités de ce site. Le réaménagement du Fort des Lilas actuellement au stade des études par le promoteur est porté par 5 ambitions :

- Ouvrir le Fort sur la ville,
- Devenir un grand jardin,
- Profiter des aménités et de l'animation, travailler aux Grands Lilas
- Habiter aux Grands Lilas
- Témoigner et faire revivre le patrimoine du Fort

Et comprendra plus précisément :

- Désenclavement et ouverture au public du reliquat du Fort avec l'aménagement d'espaces extérieurs à usage collectif (création d'une voie d'accès principale, d'accès secondaires, de voiries, circulations, places, passerelle, etc.), d'une place de la mémoire, d'un parcours mémoriel permettant de relier les éléments existants (Mur des Fusillés, casemate 17, porte historique d'accès au Fort...),
- Création d'un pôle mémoriel composé d'un Mémorial dédié aux femmes dans la Résistance et la Déportation,
- Création de locaux d'activités à destination d'activités commerciales, artisanales, associatives, culturelles, sportives et de type économie sociale et solidaire ainsi que de logements mêlant accession libre et résidence sociale,
- Création d'un nouvel équipement sportif.

Orientation(s) souhaitée(s) pour l'occupation transitoire :

Le projet doit créer à terme sur le Fort un écosystème créatif et culturel, pleinement intégré au projet immobilier d'ensemble. L'objectif est de créer un lieu dynamique où coexistent l'entrepreneuriat, la création artistique, les métiers d'arts et la vie associative.

Dans cette optique, le(s) lauréat(s) devra(ont) proposer et développer son(leur) activité dans les parties du bâtiment mentionnées ci-dessus.

Il(s) devra(ont) également participer et organiser, en partenariat avec CIBEX et ses prestataires, des manifestations culturelles et artistiques ainsi que des événements notamment en lien avec l'aspect mémoriel du site. Toute manifestation devra être validée par la Ville des Lilas, Cibex ainsi que ses prestataires. Étant ici précisé que tout accès au Fort de Romainville par le Public devra

avoir été préalablement autorisé par TDF. Toutes les demandes d'autorisations nécessaires pour l'ouverture au public du lieu seront établies par le propriétaire, Cibex et ses prestataires.

Compte tenu des éléments rappelés ci-dessus, il est attendu une participation à des temps d'ouverture au public à une fréquence moyenne d'1 fois par mois (festivités, visites, ateliers, ...).

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 ou les salles souhaitées parmi les trois proposées au sein du bâtiment 8 et les conditions techniques nécessaires pour l'activité projetée,
- l'intérêt ou non d'une mise à disposition d'une partie du hangar de stockage et pour quelle surface le cas échéant,
- la manière dont l'activité proposée peut générer des interactions avec le public lors de temps d'ouverture mensuels.