



**Est
Ensemble**
Grand Paris

ville de
Pantin



APPEL A CANDIDATURES

Pavillon de la place Olympe de Gouges
37 rue Hoche à PANTIN



Août 2018

Date et heure limites de remise des plis :

Mercredi 31 Octobre 2018 à 12 h 00

CONTEXTE

Voisine de Paris et porte d'entrée du territoire d'Est Ensemble, la Ville de Pantin poursuit un développement urbain dynamique. Depuis le début des années 2000, elle conduit en effet une politique de transformation forte de son territoire au travers d'opérations d'aménagement ou de rénovation urbaine majeures. Avec un foncier historiquement tourné vers l'activité et l'industrie, Pantin s'est appuyé depuis 2001 sur un potentiel de mutation important à l'échelle de l'Ile-de-France. Les opérations et interventions publiques d'envergures ont permis et permettent encore la production de plusieurs milliers de logements nouveaux sur le territoire, mais aussi d'une offre de locaux neufs ou réhabilités à destination de bureaux, de commerces, d'activités et de services et d'équipements publics structurants.

Le quartier Mairie-Hoche, qui accueille notamment l'hôtel de ville, la gare RER de Pantin et le métro 5 connaît des mutations importantes, portée d'une part par la proximité de Paris et d'autre part par la dynamique de développement sur l'axe du Canal de l'Ourcq. **Les opérations d'aménagement autour des Grands Moulins, de Hôtel de Ville et du Centre-Ville ont fortement contribué à la mutation urbaine du secteur et à l'émergence d'une véritable dynamique de centre-ville, l'un des objectifs étant de faire de la rue Hoche l'axe commerçant et le nouveau cœur de ville de Pantin.**



La place Olympe de Gouge et son marché trois fois par semaine, Ateliers Hermès (à gauche) et logements

A proximité de Paris, la rue Hoche est située entre le métro Hoche et la Mairie de Pantin, entre la Porte de Pantin et le canal de l'Ourcq. Elle constitue un axe structurant du territoire de Pantin, dans un quartier qui bénéficie d'une très bonne desserte en transports : métro ligne 5, RER E, tramway T3, ligne de bus Mobilien 170, première ligne de bus de Seine-saint-Denis par sa fréquentation, qui emprunte cette rue.

Depuis 2003, la transformation du quartier Mairie Hoche a connu de nombreuses réalisations :

- à proximité directe la construction d'environ 275 logements neufs, 106 supplémentaires (lot A) restant encore à réaliser.
- Au nord du Canal, la construction en partie achevée de 600 logements neuf dans le cadre de l'opération des Grands Moulins, auxquels s'ajoutent plusieurs programmes livrés ou en construction le long de la rive sud
- la réalisation des ateliers et bureaux Hermès, projet architectural qui a obtenu l'équerre d'argent 2014, qui accueille quotidiennement plus de 1.000 salariés (cadres et artisans).
- l'installation de la BNP dans les Grands Moulins de Pantin et l'extention en 2015 de leurs bureaux
- un jardin public de 1.300 m² permettant la liaison entre la rue Hoche et la rue Etienne Marcel
- une place publique, la place Olympe de Gouges, qui accueille un marché forain trois fois par semaine et qui a accueilli 3 cellules commerciales (boulangerie, brasserie, restaurant japonais) en pied d'immeuble



Les Grands Moulins de Pantin réhabilités, accueillant BPSS (filiale de BNP Paribas)



Programmes en cours de construction sur la ZAC des Grands Moulins, logements et commerces, avenue Edouard Vaillant



Programmes en cours de construction sur la ZAC des Grands Moulins, logements et commerces, quai nord du Canal de l'Ourcq



Ateliers Hermès, rue Hoche

L'opération de la ZAC Centre Ville est aujourd'hui dans sa dernière phase, qui doit permettre, d'ici 2020 :

- la réalisation de 106 logements sociaux et 730 m² de locaux commerciaux au rez-de-chaussée à commercialiser
- un futur parking public souterrain de 120 places, sous le programme de logements sociaux
- l'élargissement de la rue Hoche et la requalification du Passage Roche

La requalification globale de la rue Hoche est par ailleurs envisagée.



Dernier lot à construire rue Hoche : 106 logements sociaux, commerces et parking public, agence Jean et Aline Harari

L'ensemble de ces interventions a permis au quartier autour de la rue Hoche et du canal de devenir le quartier le plus attractif et animé de Pantin et de bénéficier d'un rayonnement à l'échelle communale et intercommunale.

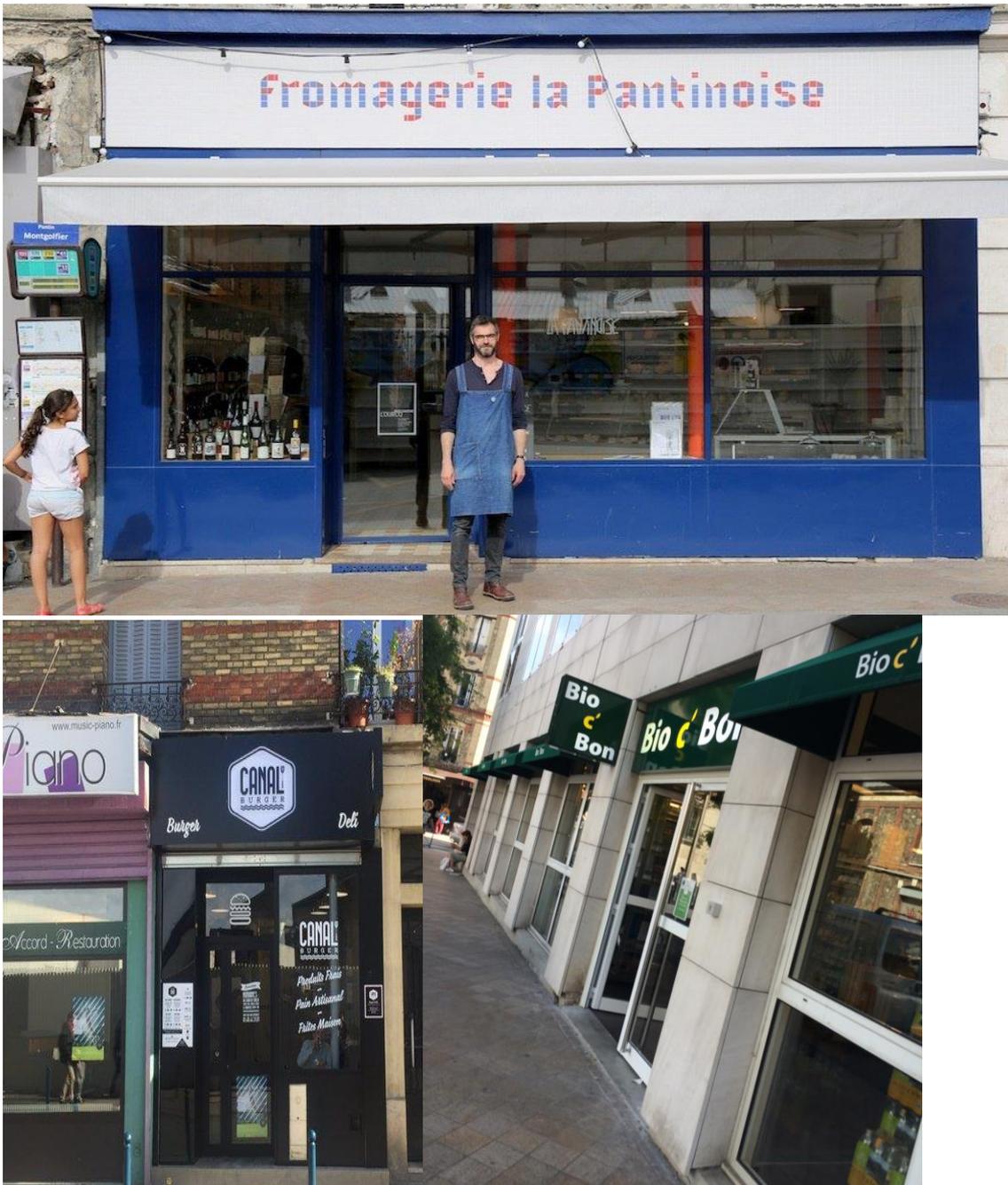
Cette dynamique locale est à mettre en parallèle avec une véritable dynamique économique communale. L'implantation de plusieurs grandes entreprises, d'établissements ou d'écoles est ainsi à remarquer à Pantin et ce, depuis une dizaine d'années :

- BPSS (4.000 salariés, filiale de BNP Paribas).
- Hermès (1.500 salariés sur l'ensemble de la commune).
- Chanel (500 salariés)
- BETC (environ 800 salariés) depuis avril 2016
- Installation de la galerie Thaddaeus Ropac
- Ouverture de l'école ESMOD en mars 2018

Depuis la livraison de la place Olympe de Gouges , qui accueille désormais le marché 3 fois par semaine, de nombreux commerces se sont implantés dans le secteur, participant à la dynamisation de cet axe Nord / sud :

- Bio C Bon,
- Mc Donald's,
- Saladerie Miam Corner ,
- Le bistrot du marché,
- Boulangerie Meunier,
- Restaurant japonais
- Fromagerie La Pantinoise,
- Le coin du Pain,

- Canal Burger



Ces implantations ont représenté la première phase de constitution d'un linéaire commercial, depuis le carrefour « Hoche », qui a vocation à s'étendre vers le nord et jusqu'au canal de l'Ourcq. Parallèlement, la galerie du centre commercial du Verpantin, située à la sortie du métro Hoche, fait actuellement l'objet d'une restructuration et d'une rénovation complète.

Dans ce cadre, le présent appel à projet a pour objet la valorisation d'un pavillon de caractère, au 37 rue Hoche, situé sur la place Olympe de Gouges. La programmation de ce bâtiment doit, en parallèle de la commercialisation des locaux commerciaux du dernier lot de la ZAC, poursuivre et renforcer la dynamique de centralité de la rue Hoche, tout en constituant un lieu emblématique de la place Olympe de Gouge.

LE PAVILLON DU 37 RUE HOCHÉ

La Semip a acquis les propriétés foncières, terrain d'assiette de nouvelles constructions et espaces publics sur la ZAC Centre-Ville.

La Ville de Pantin et la Semip ont alors choisi de conserver la maison du directeur de l'ancienne usine de meubles adressée au 37 rue Hoche et qui comprenait également de vastes entrepôts, démolis depuis.

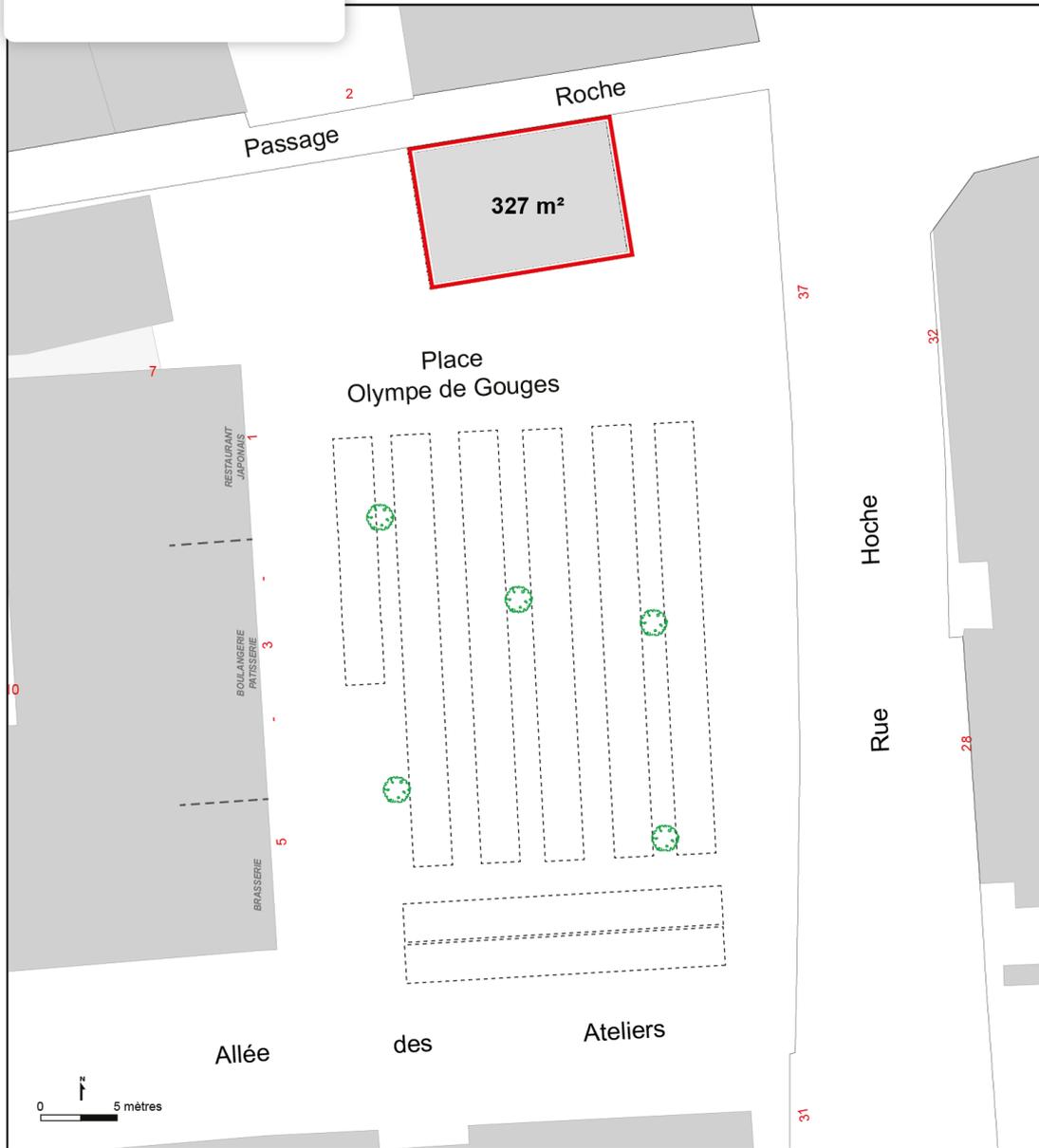
Occupant une situation privilégiée en plein centre-ville et sur la nouvelle place Olympe de Gouges, elle est dotée d'une visibilité de premier plan.



Dans la perspective de valorisation et d'occupation de ce lieu, la Ville et la SEMIP ont décidé de lancer un appel à projets, sur les bases des attentes suivantes :

- Un projet qui apporte une valeur ajoutée au secteur en se distinguant des offres déjà présentes ou projetés sur le site et en proposant une offre d'animation permettant de créer une attractivité aussi bien en semaine que le week-end
- Une démarche qualitative et un concept offrant aux Pantinois un nouveau lieu de vie et d'attractivité, ouvert à tous
- Une offre susceptible de répondre également aux besoins des salariés du secteur
- Un projet en capacité d'investir et de mettre en valeur ce bâtiment à caractère patrimonial

Ce bâtiment de deux étages et d'un sous-sol dispose aujourd'hui d'une surface plancher de 362m². Les plans de l'existant et le calcul des surfaces sont également joints à cet appel à projet.



Légende

 Le «Pavillon» ZAC Centre Ville

Département
Développement urbain durable
Direction de l'Urbanisme

Commanditaire: Direction de l'Aménagement
et du Commerce

Source: SEMIP Plan masse Lot A PC2a avril 2017
Fond: îlots issus du cadastre DGI 2016

Réalisation:
DDUD - DU - Prospective & Développement urbain - SK
Le 08/11/2017

ENJEUX ET ATTENTES

A. Programmation

Le projet proposé devra nécessairement s'inscrire en complémentarité des commerces et activités existantes dans le quartier. De ce point de vue, il est attendu que la programmation présentée propose une ouverture aux publics du bâtiment, au moins partiellement.

Les propositions devront d'inscrire dans la stratégie de développement du centre-ville et notamment la revitalisation de l'axe commercial de la rue hoche.

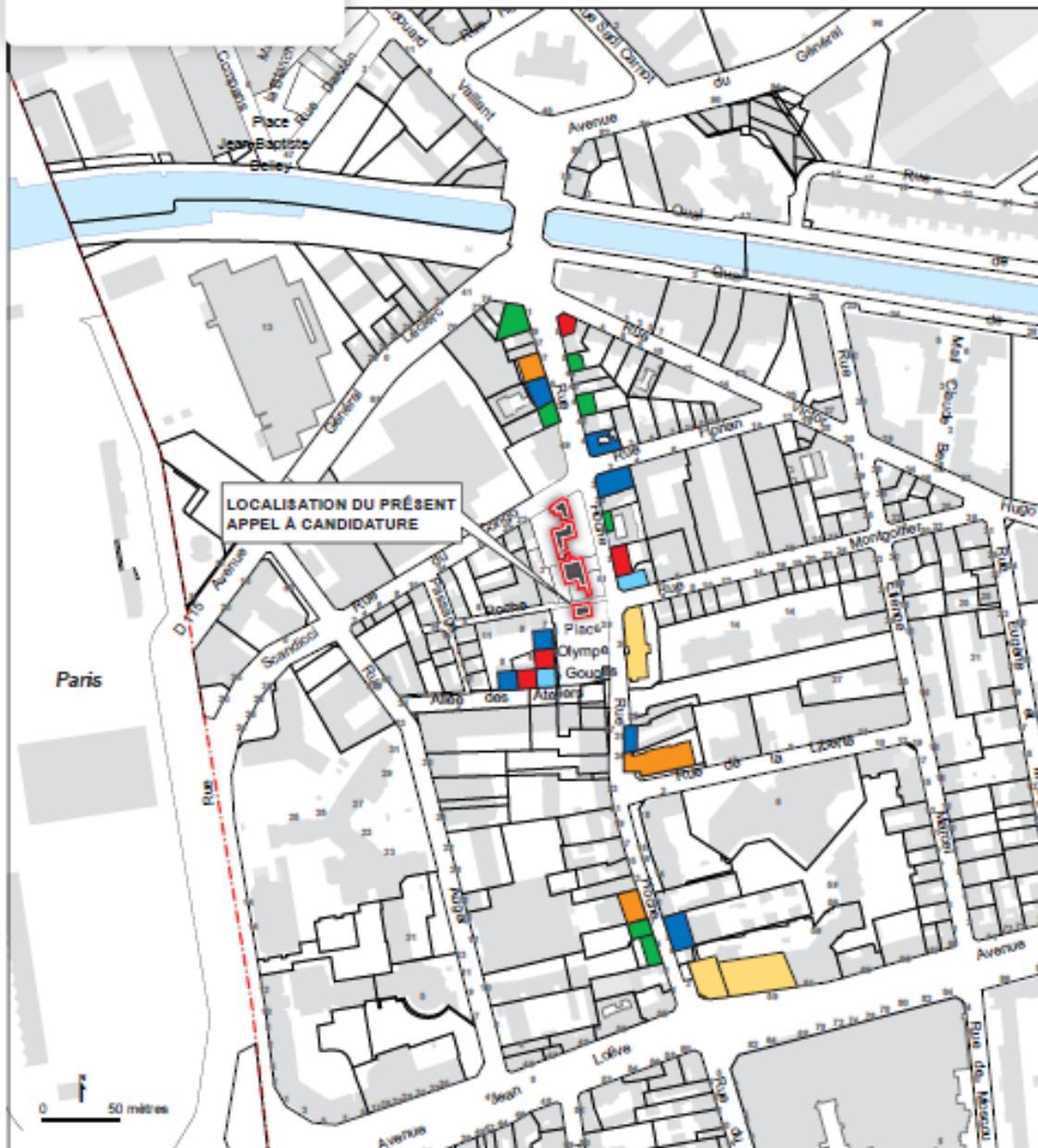
L'appel à candidature est ouvert à tout type d'établissement, déjà créé ou phase de création.

Compte tenu du linéaire commercial déjà développé sur ce secteur au cours des dernières années, les propositions permettant une diversification de l'offre à destination des Pantinois seront particulièrement appréciées.

- Métiers de bouche
- Pop Up Stores
- Circuits courts
- Ateliers / espaces de partage / lieux d'exposition
- Lieux de vie de type bar associatif / collaboratif.

Les propositions incluant la création d'un ou plusieurs logements ne sont pas autorisées.

Afin que les candidats puissent apprécier la viabilité technique d'une telle implantation, une étude de faisabilité pour une exploitation du bâtiment en restaurant est jointe au présent appel à candidatures, à titre indicatif.



Légende

Typologie des commerces existants

Petite et moyenne surface spécialisée

Restaurant

Bar / Brasserie

Service

Commerce de bouche

Autres

Lots commerces à attribuer

Département
Développement urbain durable

Direction de l'Urbanisme

Commanditaire: Direction de l'Aménagement
et du Commerce

Source: OUDAC 2017, DDU 2018

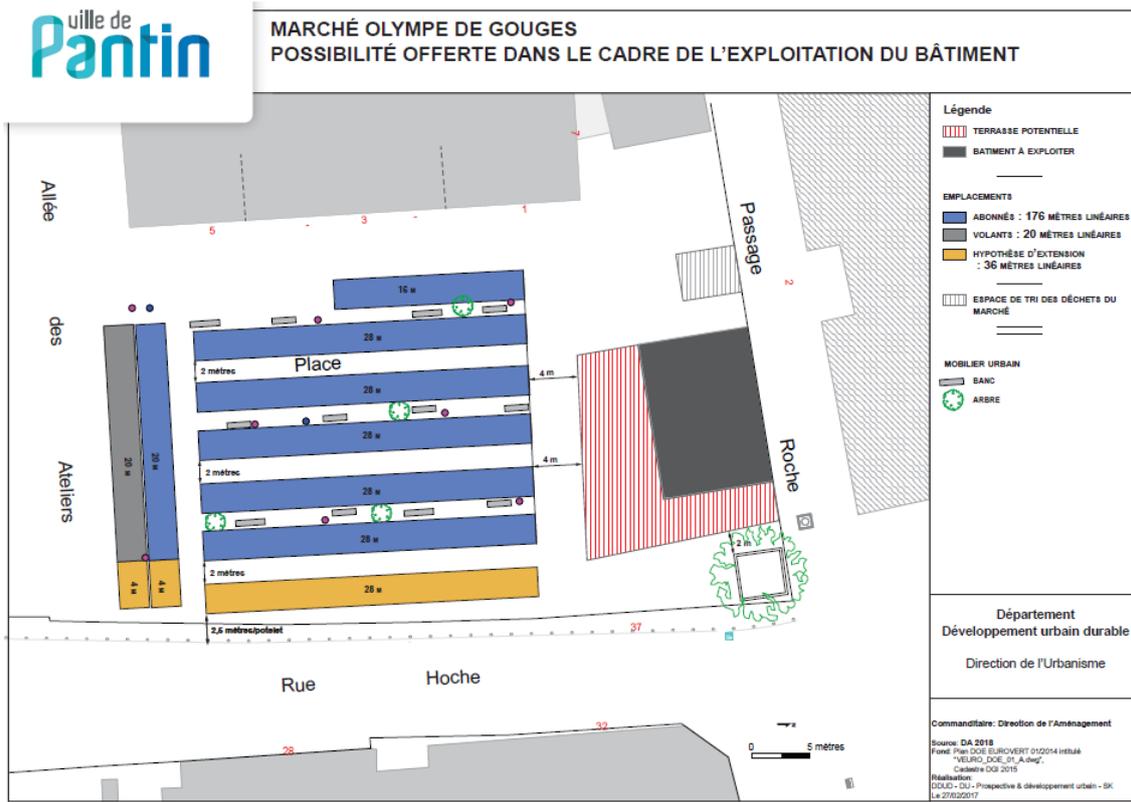
Plan: Carte de DDU 2018

Révisé: DDU

DDU - DU - Prospective à développement urbain - 94
Le 08/11/2017

B. Insertion dans le quartier

Le pavillon est situé sur la place Olympe de Gouges, qui accueille le marché du même nom trois fois par semaine (les mercredis, vendredis et dimanches). L'organisation des lieux et le déploiement éventuel d'une terrasse devra être compatible avec le déploiement du marché, ou à défaut, être envisagé en dehors des jours de séance. Le plan ci-après détaille la possibilité maximale de déploiement d'une terrasse, compte tenu de l'implantation du marché et des circulations pompiers.



Par ailleurs, le pavillon est entouré de nombreuses habitations et il conviendra à ce titre :

- de prévoir les conditions de limitation des nuisances liées à l'activité, notamment en soirée,
- que la ou les activités proposées puissent apporter une plus-value pour les riverains.
- que le projet permette une mise en valeur du bâtiment, par une réhabilitation et un projet architectural particulièrement qualitatifs.

S'agissant d'une maison de maître au caractère architectural remarquable, il est attendu du porteur de projet qu'il présente des aménagements à même de mettre en valeur ce bâtiment. Celui-ci est en effet l'un des derniers bâtiments anciens dans un environnement de programmes neufs et à ce titre, il est attendu que les aménagements tant intérieurs qu'extérieurs respectent cette particularité voire soient à même de valoriser ce bien. A ce titre, les quatre façades du bâtiment revêtent une importance particulière et la façade nord, aujourd'hui attenante à un passage de faible largeur, sera à terme plus visible compte tenu de l'élargissement du passage Roche. Il serait opportun de profiter du projet pour faire évoluer cette dernière, notamment au RDC où se situent des coffrets techniques.

La mise en accessibilité du bâtiment, dans le cadre de son ouverture au public, constituera un point particulier à traiter dans le cadre du projet.

PLANNING DE L'APPEL A CANDIDATURE

- Septembre- Octobre 2018 : phase de candidatures.
- 31 Octobre 2018 : date limite de remise des dossiers de candidature,
- Fin Novembre : choix final des candidats
- Début Décembre au 1 Mars 2019 : organisation du dépôt des demandes d'autorisation préalables à l'installation (Autorisation de Construire et d'Aménager, Déclaration Préalable de Travaux, etc).
- Mai 2019 (sous réserve de dossiers complets) : délivrance des autorisations de travaux.
- Automne 2019 : phase de travaux.
- Objectif d'ouverture Septembre 2020

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

A ce stade, il n'est pas défini ni imposé de montage opérationnel et financier particulier pour la mise en œuvre d'un projet sur le pavillon.

Il est toutefois rappelé que le projet de ZAC prévoit la revente intégrale par l'aménageur (Semip) du pavillon pour un montant déterminé de 800.000 € HT.

Les candidats devront par ailleurs estimer le montant des travaux nécessaire à la requalification/aménagement du pavillon. Une première étude technique pour un projet commercial a sur ce point conclut que les travaux d'aménagement du bâtiment peuvent être estimés à 700.000 € HT environ

A ce stade de la réflexion, les candidatures pourront donc prendre plusieurs formes :

- une candidature portée par un investisseur gérant ou un couple investisseur / gestionnaire : dans cette hypothèse, la candidature et notamment le bilan financier devra prévoir l'acquisition auprès de la Semip du bâtiment et la réalisation des travaux de réhabilitation, de mise en accessibilité et d'aménagement du lieu.
- une candidature portée par un preneur locataire : dans cette hypothèse, le montage immobilier restera à définir. Les candidats devront toutefois a minima préciser dans leur candidature leur estimation du coût des travaux d'aménagement du bâtiment et les modalités de leur prise en charge. Les candidats devront également formaliser une proposition de loyer (en € HT HC / m²) au cours des trois premières années d'exercice, proposition à justifier au regard de la programmation proposée et du bilan prévisionnel d'exploitation.

ÉLÉMENTS DE CANDIDATURE A PRÉSENTER

1. Le profil et le parcours professionnel des investisseurs et/ou des futurs gérants du commerce.

- CV des porteurs de projet,
- Rôle de chaque porteur de projet.

2. Une note de présentation du projet du candidat faisant apparaître les éléments suivants :

- Présentation du concept
- Prix envisagés
- Horaires d'ouverture proposés
- Analyse concurrentielle et public cible

3. Des éléments relatifs à l'aménagement du local.

- Croquis ou plan de principe permettant d'expliquer l'aménagement projeté et les modalités d'occupation des surfaces,
- Budget dédié aux futurs aménagements,
- Si possible : principes d'aménagements projetés sur l'enveloppe du bâtiment en cas de modifications substantielles (plans de façades).

4. Financement et montage immobilier envisagé

- Modalités de financement (autofinancement / prêt bancaire)
- niveau de loyer maximum envisageable
- Business plan.

5. La structure :

- Présentation de l'entreprise et de son histoire
- siège social
- Nombre d'établissements
- Statut juridique
- Capital social
- Date de création.

L'attention des porteurs de projets est attirée sur le fait que la programmation et le traitement architectural du bâtiment sont deux critères essentiels de jugement dans le cadre de cet appel à candidature.

Tout élément financier sera apprécié mais ne constitue pas un impératif au stade de la réponse à l'appel à candidature. Les porteurs de projets doivent tout de même à minima être en mesure de préciser le montage envisagé, le budget dédié et la répartition auto-financement / recours à l'emprunt.

MODALITES D'OBTENTION DU DOSSIER COMPLET

Le dossier de consultation est remis gratuitement, sous format informatique, à chaque candidat, qui en fera la demande à l'adresse suivante :

semip@semip.net

REMISE DES CANDIDATURES

Le candidat doit choisir entre la transmission électronique des candidatures et des offres OU leur envoi sur support papier.

La transmission par voie électronique se verra via l'adresse mail suivante :

semip@semip.net

La transmission par voie papier s'effectuera par la transmission d'un pli à l'adresse suivante :

SEMIP

28 rue Hoche 9

3507 Pantin Cedex

Le pli portera la mention :

CANDIDATURE PAVILLON OLYMPE DE GOUGES

Les horaires d'ouverture sont les suivants :

du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h à 17h00