

Appel à manifestation d'intérêt (AMI)
Juin 2025

RECONVERSION DU GARAGE B EN TIERS-LIEU



Table des matières

PARTIE 1 : PRÉSENTATION DU PROJET.....	2
1) Présentation du contexte urbain	2
2) Ambitions et vocations du projet.....	4
Un projet pour le territoire.....	4
Un projet ouvert.....	5
Un projet frugal	6
Gouvernance et modèle économique du projet.....	6
3) Photos du site.....	7
4) Présentation des espaces : plans, éléments techniques et accès (piétons, vélos, véhicules).....	12
5) Présentation des parties prenantes du projet.....	19
PARTIE 2 : CADRE GÉNÉRAL DE L'AMI.....	19
1) Conditions de mise à disposition du Garage B.....	19
1.2) Durée de l'occupation	19
1.2) Travaux et état du site	19
2) Calendrier et modalités de l'AMI	20
2.1) Calendrier.....	20
2.2) Cadre juridique de l'AMI.....	21
2.3) Modalités de réponse à l'AMI et de sélection des projets	21
Les annexes.....	25
Contact.....	25

Le Département de Seine-Saint-Denis met à disposition son ancien garage départemental, le Garage B, au sein du Parc départemental de la Bergère à un porteur de projet qui souhaiterait y créer un projet de tiers-lieu. Cet appel à manifestation d'intérêt dessine les contours du projet et explicite les conditions de participation pour candidater.

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt porte sur la mise à disposition temporaire à un opérateur du site du Garage B de Bobigny. La procédure vise à identifier un opérateur solide et un projet stimulant qui résonne avec le territoire, et qui soit économiquement auto-porté.

PARTIE 1 : PRÉSENTATION DU PROJET

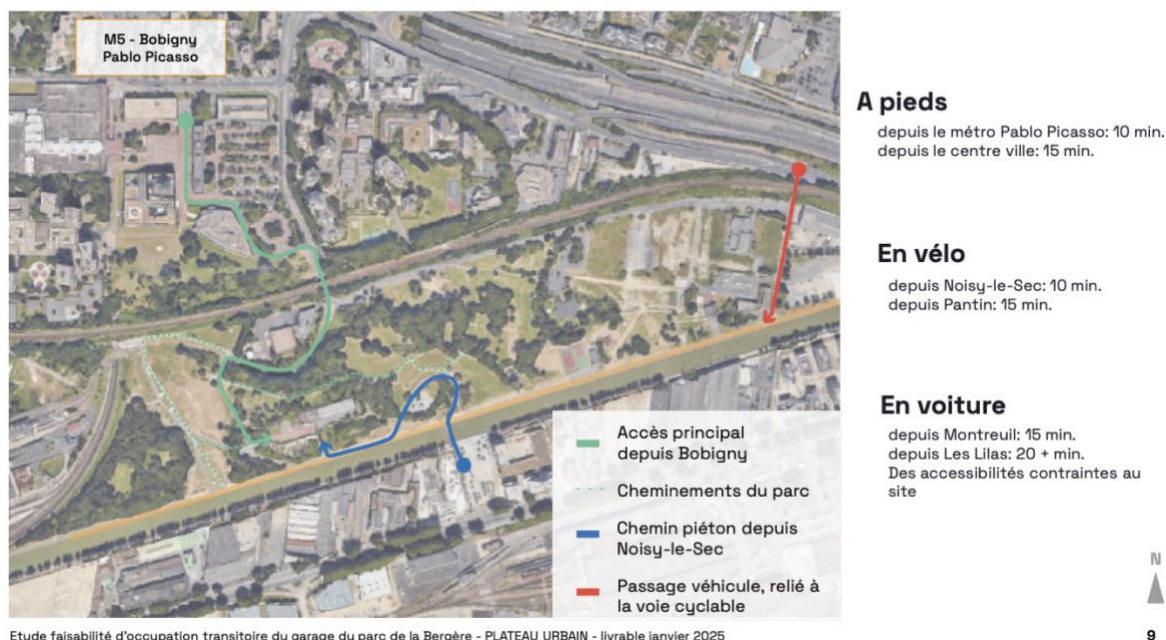
1) Présentation du contexte urbain

Situé le long du canal de l'Ourcq, le Garage B est implanté dans le parc départemental de la Bergère situé à Bobigny et géré par le Département de la Seine-Saint-Denis.



Lieu de vie et de passage des riverains et visiteurs, le Garage B est situé sur un axe très emprunté par les vélos, trottinettes et piétons.

Une accessibilité centrée sur les modes doux



A dix minutes à pied du métro Pablo Picasso, quinze minutes à pied du centre-ville, le site est accessible à la fois par le côté canal et le côté dalle.

Le parc départemental de la Bergère

- Un des seuls espaces verts de la ville
- Contexte urbain dense - en face d'une zone pavillonnaire (sensible au bruit)
- Un parc avec biodiversité ordinaire à préserver - lieu avéré et reconnu pour la nidification de l'Hirondelle de rivage (statut vulnérable)
- Un parc qui ne ferme pas
- Acteurs du parc : la brigade des écocardes du service des parcs urbains dont les bureaux sont dans la maison du parc (rôle de prévention, accueil, sécurité)
- Association Sup de Sub qui occupe la maison du parc
- Associations les Cols Verts et la Sauge qui ont une convention d'occupation temporaire de la parcelle "ex caniparc" derrière le garage pour développer un projet d'agriculture urbaine
- Convention en cours avec la ville de Bobigny pour l'organisation annuelle du feu d'artifice et de Bobigny Plage sur l'axe nord-sud à côté du garage. La tenue annuelle du feu d'artifice le 13 juillet nécessite l'utilisation du parking du garage B pour le prestataire artificier, véhicules techniques et les officiels.

- L'été du canal avec Seine-Saint-Denis Tourisme
- Accueil du Grunt festival en 2024
- Accueil du Sistema - Macki festival en 2025

Des travaux de réaménagement de l'entrée Préfecture du parc en cours

Actuellement, l'entrée piétons la plus proche du métro (ligne 5) et de la Préfecture est fermée en raison des travaux de rénovation et d'accessibilité du Parc départemental. Les travaux de l'entrée Préfecture ont débuté en décembre 2024 et devraient se prolonger jusqu'en janvier 2026, date de réouverture au public de l'accès au parc par le tunnel de la Préfecture.

Pendant la durée des travaux, des déviations sont à prévoir par l'accès rue des Coquetiers et l'avenue Youri Gagarine.

Des travaux de rénovation du parc départemental de la Bergère à venir

Le Parc départemental de la Bergère est concerné par un projet de réaménagement paysager à la suite d'une concertation menée avec les habitant·e·s par la Direction de la Nature, des Paysages, de la Biodiversité du Département. Le projet s'inscrit plus largement dans les évolutions urbaines significatives de son environnement immédiat (quartier durable de la Plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec, éco-cité canal de l'Ourcq à Bobigny, restructuration du centre urbain de Bobigny, construction d'un nouveau collège, gares du Grand Paris express et du T Zen 3). Les travaux de réaménagement du parc commenceront fin 2025 - début 2026 et comprennent notamment des améliorations des espaces de convivialité et des espaces multisport.

2) Ambitions et vocations du projet

Un projet pour le territoire

Cet AMI s'inscrit dans une volonté du Département de la Seine-Saint-Denis de donner une seconde vie à ce bâtiment et de développer l'offre d'actions innovantes et créatives, publiques ou privées, à destination des habitants des quartiers situés à proximité et des usagers du parc de la Bergère.

Le Département accorde ainsi de l'importance à ce que le futur lauréat travaille de concert avec les acteurs institutionnels ou associatifs locaux, pour que le projet prenne toute sa place dans l'écosystème du parc de la Bergère et des quartiers environnants, écosystème marqué par de fortes disparités sociales. Ce projet est

pensé et sera valorisé comme un outil incontournable de l'attractivité de la Seine-Saint-Denis.

Un projet ouvert

Aujourd'hui, le Département de la Seine-Saint-Denis lance cet Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour **garantir une occupation transitoire du site permettant de dessiner son futur et éviter sa destruction.**

Il est important de rappeler que le site a déjà fait l'objet d'une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) à l'été 2024 dans l'attente d'une occupation plus long terme : un collectif de street-artistes avait pris possession des murs intérieurs et extérieurs, sous la direction de l'association ART AZOÏ. Le Garage B a ainsi reçu des groupes de visiteurs durant tout l'été 2024 pour découvrir les interventions artistiques urbaines *in situ*, réalisées par onze artistes de renom et de tous horizons : Sifat, Marko93, Olivia de Bona, Malam, Nassyo, Lady K., Vinie, Djeff, Willy Vainqueur, Teurk et Anton. À cette occasion, un compte Instagram avait été créé, à parcourir [en cliquant ici](#). NB : les fresques murales sont toujours en place dans le bâtiment.

Le futur tiers-lieu devra être ouvert au public au moins en partie. La programmation n'est pas définie à ce stade, mais le Département a néanmoins ciblé des briques programmatiques qui lui semblent intéressantes au vu de l'implantation du site dans son territoire et afin de faire vivre le tiers-lieu : activité économique, animation et convivialité et usages/aménagements des extérieurs.

La mixité des activités et des acteurs est un plus.

Pour la brique activité économique, le site pourrait accueillir à terme :

- des porteurs de projet de l'économie sociale et solidaire
- des associations
- des artisans
- des dispositifs d'insertion ou de formation

L'animation et la convivialité sont entendues comme :

- des espaces ouverts au public, un lieu accueillant et festif
- des acteurs de la vie locale et de l'animation de quartier
- du lien social, des activités à destination de personnes isolées
- une activité de restauration / buvette

On entend par relation au parc et aux abords :

- les espaces rendus au parc

- l'exemplarité environnementale du bâtiment et de la gestion du site (déchets, gestion écologique des espaces verts,...)
- respect du règlement des parcs
- l'accueil d'acteurs de la transition écologique et une programmation tournée vers le parc et la nature en ville

Un projet frugal

La mise à disposition du Garage B ayant pour but d'éviter sa démolition et de proposer un équipement accessible au public, les enjeux de sobriété foncière seront centraux dans le projet. La prise en compte de l'existant, la démarche environnementale globale et le rapport au parc devront être intégrés au projet de tiers-lieu.

Gouvernance et modèle économique du projet

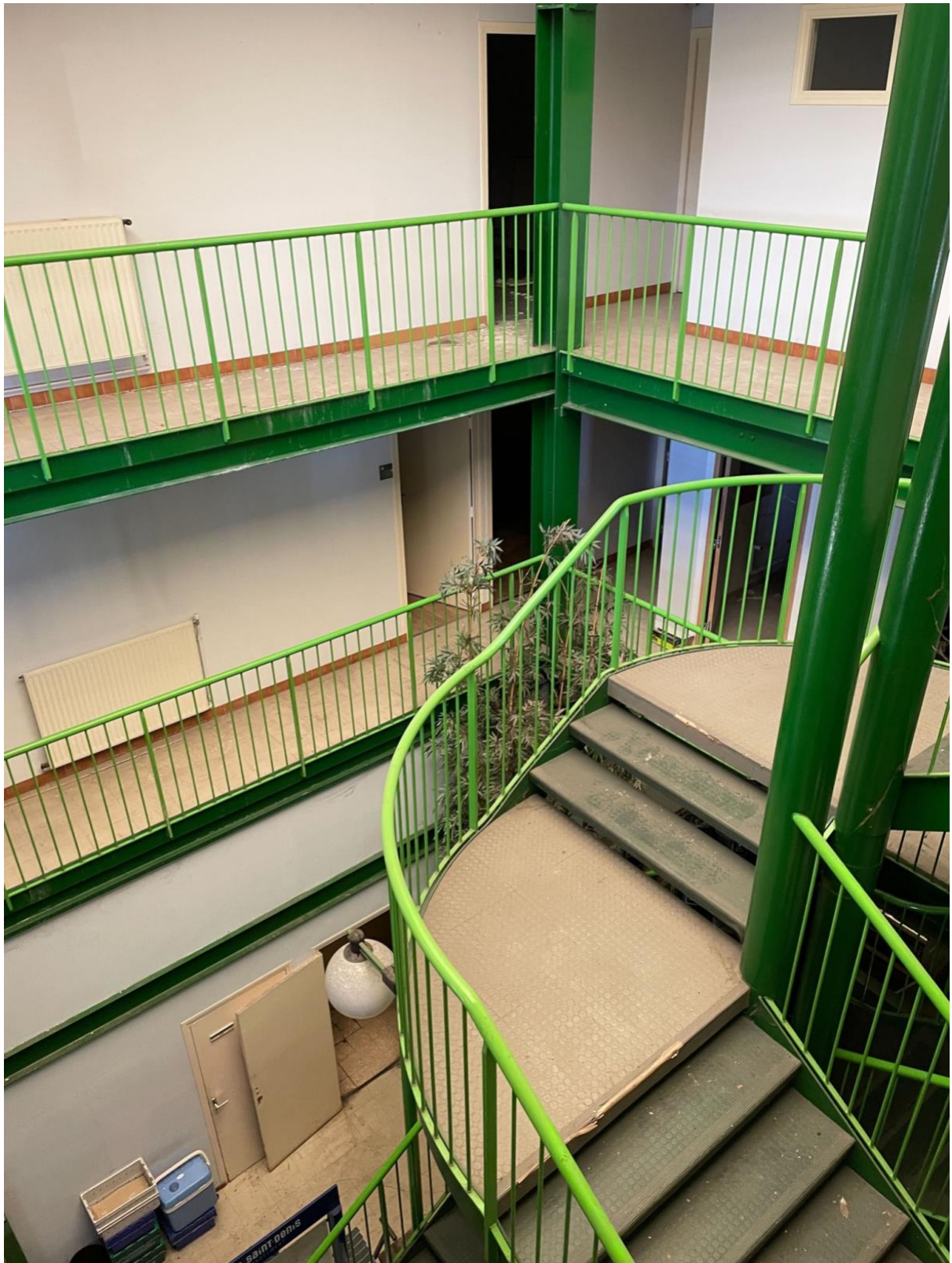
Le portage et la gestion du projet devront être explicités dans la réponse. L'organisation du tiers-lieu, l'implication des parties prenantes dans le projet, son format juridique et sa gouvernance informelle pourront être horizontaux. Le détail des dépenses et recettes envisagées ainsi que les flux financiers devront être détaillés et explicités au regard du modèle économique du projet. La modélisation pourra être faite sur plusieurs années.

3) Photos du site





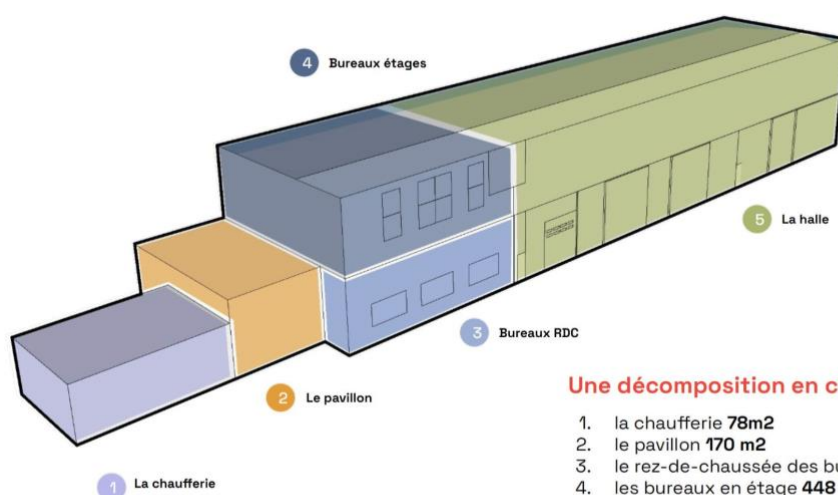






4) Présentation des espaces : plans, éléments techniques et accès (piétons, vélos, véhicules)

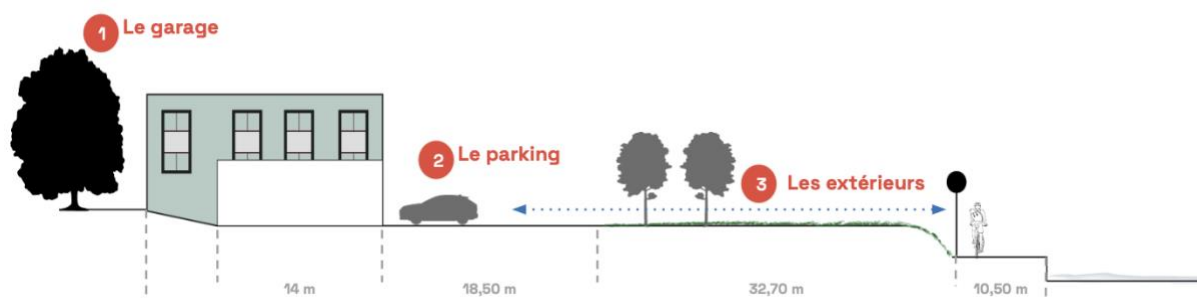
Le Garage B fait **1729m²** de surface de plancher. Il se compose de cinq blocs fonctionnels dont les usages sont à imaginer et à fixer par les porteurs de projet. Les abords du site pourront être investis par le porteur de projet. Il est nécessaire de prendre en compte le fait que le bâtiment est situé dans un parc et donc accessible principalement par modes doux. La circulation et le stationnement de véhicules sont interdits dans le parc. Des accès véhicules et livraisons ponctuels pourront avoir lieu mais le lieu ne sera pas accessible par véhicules de manière quotidienne et régulière.



Une décomposition en cinq "blocs" :

1. la chaufferie **78m²**
2. le pavillon **170 m²**
3. le rez-de-chaussée des bureaux **239 m²**
4. les bureaux en étage **448 m²**
5. la halle **794 m²**

→ Pour une surface de plancher de **1729 m²**

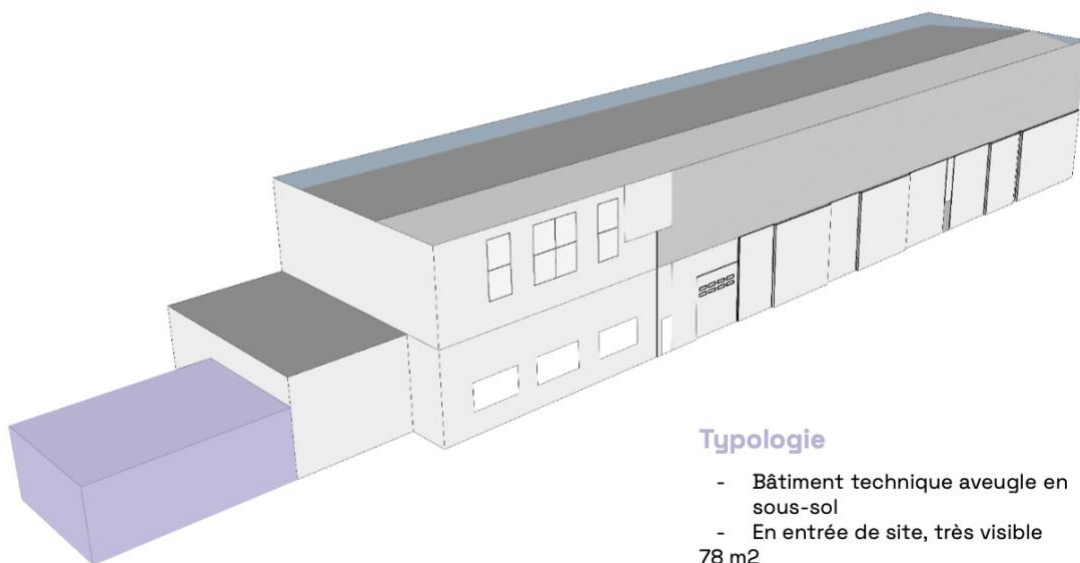


Plan de fonctionnement du site, proposition



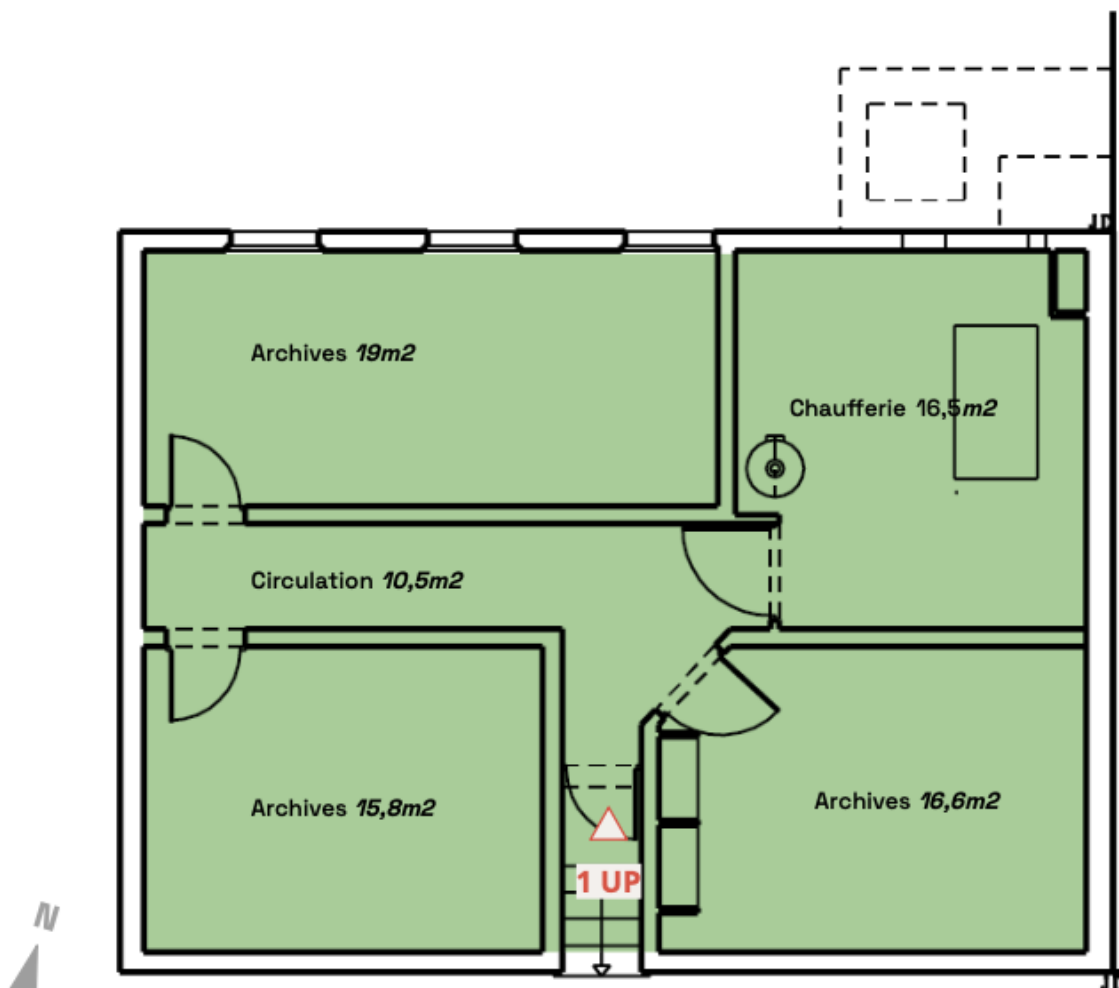
La chaufferie

Un bloc technique complexe, et une opportunité de surfaces supplémentaires



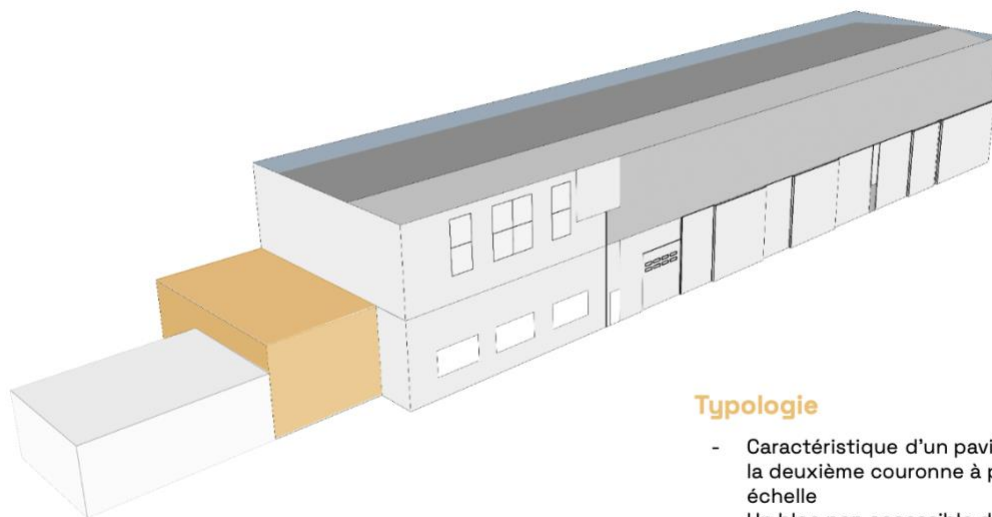
Typologie

- Bâtiment technique aveugle en sous-sol
- En entrée de site, très visible 78 m²



Le pavillon

Un bloc séparé du reste des bureaux mais sans accès indépendant

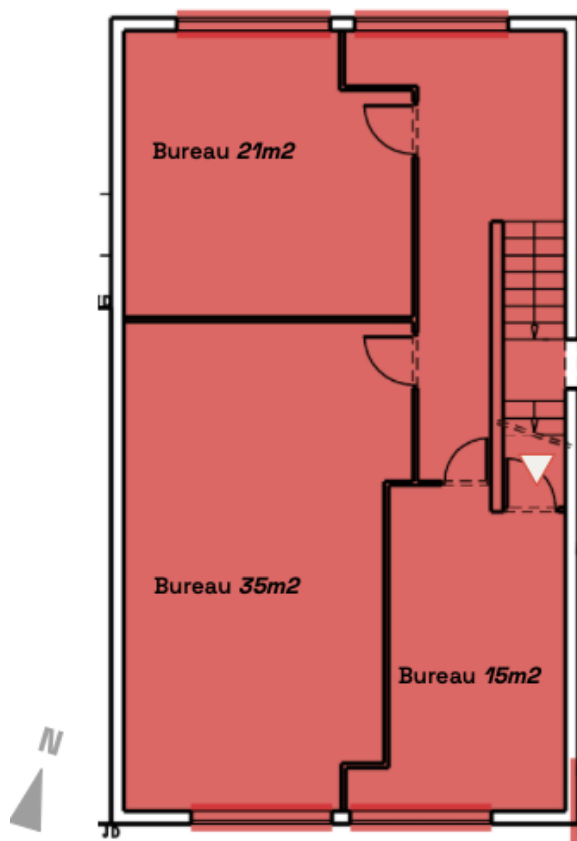


Typologie

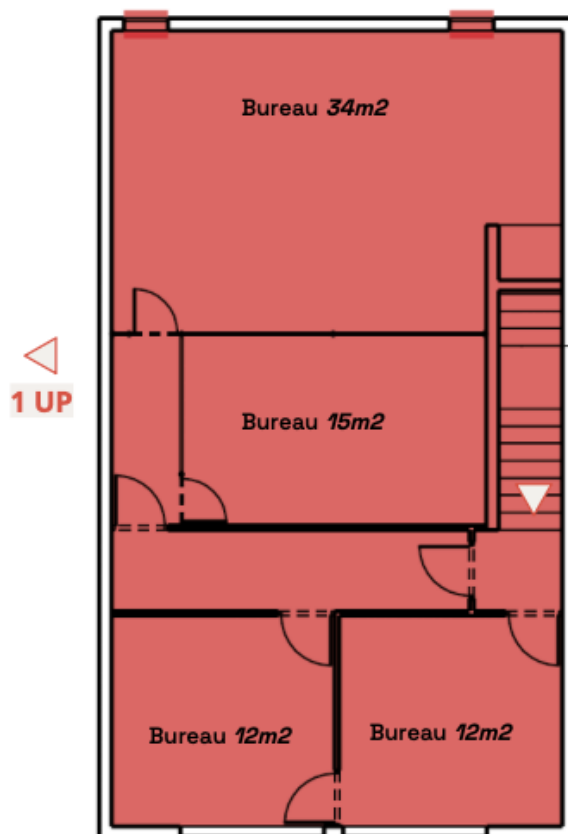
- Caractéristique d'un pavillon de la deuxième couronne à petite échelle
- Un bloc non accessible depuis l'extérieur
- Non visitable à ce jour (muré)

170 m²

sous-sol semi enterré

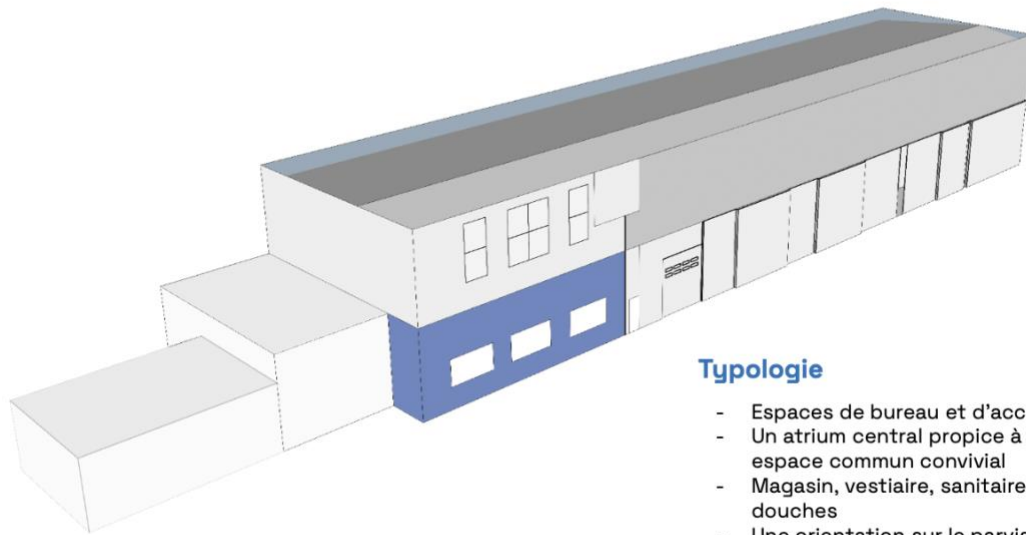


RDC surélevé



Le RDC des bureaux

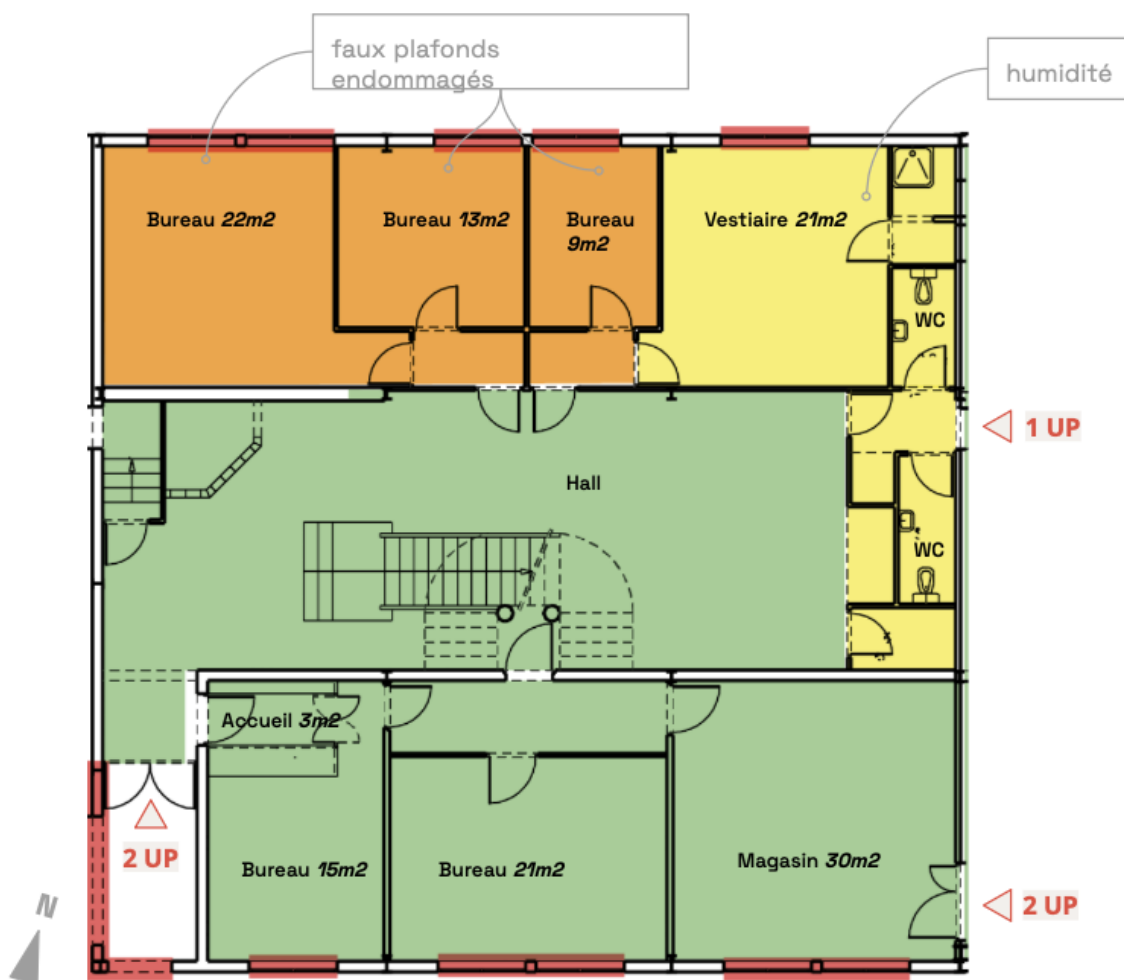
La porte d'entrée pour le public, visible et accessible depuis le canal



Typologie

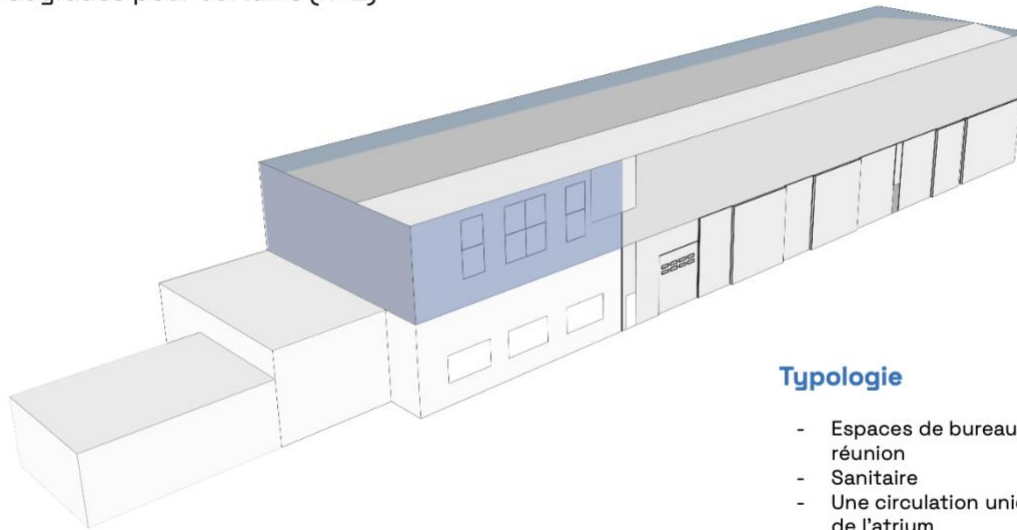
- Espaces de bureau et d'accueil
- Un atrium central propice à un espace commun convivial
- Magasin, vestiaire, sanitaires et douches
- Une orientation sur le parvis sud et des vues sur le canal

239m²



Les bureaux en étages

Une typologie idéale pour les porteurs de projets, globalement en état d'usage mais dégradés pour certains (R+2)



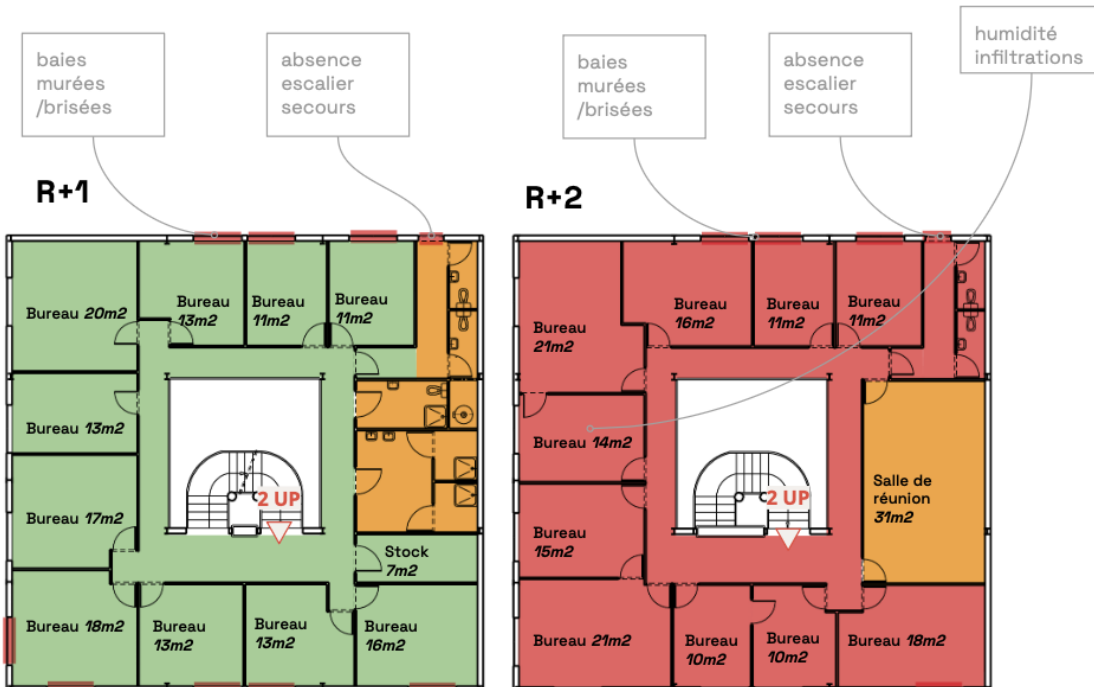
Typologie

- Espaces de bureau, salle de réunion
- Sanitaire
- Une circulation unique autour de l'atrium

1e étage 224 m²

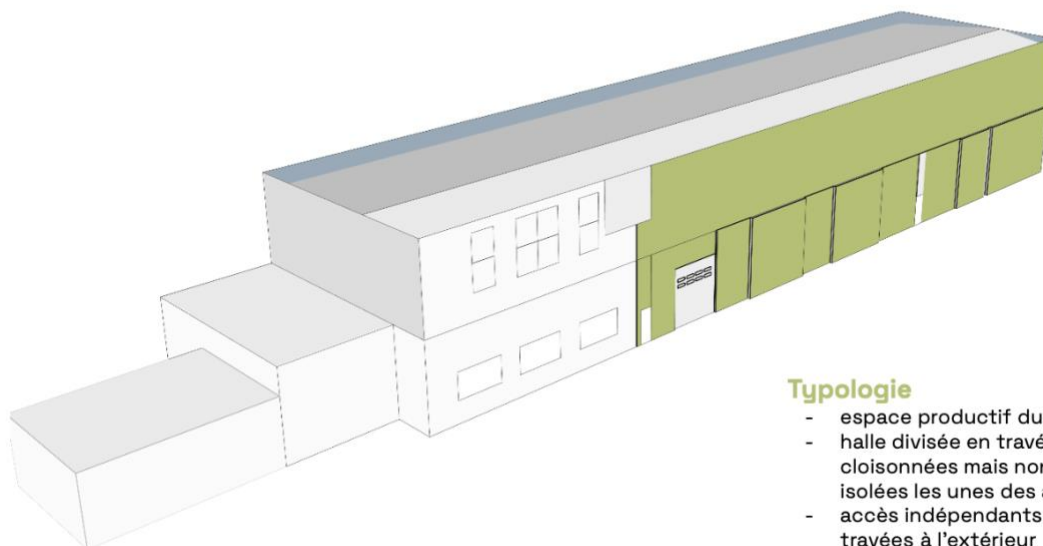
2e étage 224 m²

Total 448 m²



La halle

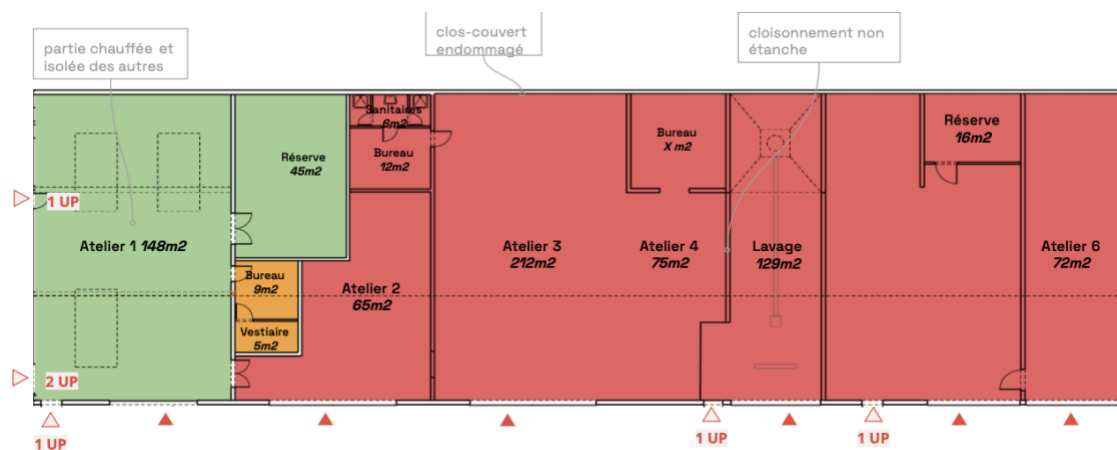
Un facteur d'attractivité pour développer une mixité d'usage, mais des points réglementaires à anticiper



Typologie

- espace productif du site
- halle divisée en travées cloisonnées mais non isolées les unes des autres
- accès indépendants des travées à l'extérieur

794 m²



*Les programmes renseignés dans le diagnostic sont hypothétiques et pourront être modifiés selon les travaux prévus par le porteur de projet.

5) Présentation des parties prenantes du projet

- Le Département de la Seine-Saint-Denis est propriétaire du bâtiment et à l'initiative du projet. C'est lui qui signera une convention de mise à disposition du site avec le ou les porteurs de projets sélectionné(s).
- Plateau Urbain a été missionné pour accompagner la mise en place de l'AMI et mener la phase d'étude.

PARTIE 2 : CADRE GÉNÉRAL DE L'AMI

1) Conditions de mise à disposition du Garage B

1.2) Durée de l'occupation

La durée d'occupation est proposée par le preneur et sera discutée avec les équipes du Département au regard du projet proposé et des montants d'investissement prévus.

La durée d'occupation du site sera fixée par les deux parties **dans une convention d'occupation temporaire du domaine public.**

Conformément à l'article L. 2122-1-2 du code général de la propriété des personnes publiques, **l'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire.** Ainsi, la durée sera fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis, **sans pouvoir excéder les limites prévues, le cas échéant, par la loi.**

1.2) Travaux et état du site

La mise à disposition du Garage B par le Département se fera en l'état. Aussi, le preneur prend à sa charge les travaux de remise en état, de remise aux normes et

d'aménagement qui seront nécessaires au regard de son projet.

Pour information, le site nécessite une remise en état importante (plomb, amiante, clos et couvert, électricité, assainissement ...).

Tous les travaux étant à la charge du preneur, il pourra en amortir le coût sur la durée d'occupation proposée au Département.

Le preneur aura la charge du dépôt des demandes administratives relatives à son projet, aux travaux qu'il souhaite réaliser et aux usages qu'il souhaite développer dans le bâtiment.

Il est à noter qu'aujourd'hui le site est classé en zone N du PLUi, cependant le site pourra faire l'objet d'une modification du PLUi (zonage, destinations, découpage cadastral) pour être en cohérence avec le projet de tiers-lieu. Selon le calendrier de projet et de cette modification un PC précaire pourra être déposé pour permettre les usages de tiers-lieu.

L'opérateur désigné prendra en charge, en plus des travaux, l'ensemble des frais de gestion courante du site (entretien quotidien, nettoyage, gestion des déchets, gardiennage, fluides ...).

2) Calendrier et modalités de l'AMI

2.1) Calendrier

Phase candidature

- Juin à août 2025 : diffusion de l'AMI
- Lundi 7 juillet 2025 après-midi : visite de site et atelier de co-construction
- Jeudi 28 août 2025 à minuit : date butoir de dépôt des actes de candidatures et premières intentions
- Septembre 2025 : phase 1 de présélection (étude des projets déposés, pré sélection des projets et organisation des oraux)

Phase offre

- Début octobre 2025 : oraux pour les présélectionnés
- Mi-octobre 2025 : visite de site technique
- Octobre - novembre 2025 : approfondissement des propositions pour les présélectionnés
- 30 novembre 2025 à minuit : date butoir de dépôt des offres
- Décembre 2025 : phase 2 en vue d'une sélection finale

Sélection par un jury constitué par le Département

- Janvier 2026 : réunion d'arbitrage et communication sur les résultats
- Printemps 2026 : prise d'effet de la convention d'occupation
- Été 2026 : ouverture du projet

2.2) Cadre juridique de l'AMI

- Le présent AMI intervient dans le cadre de la procédure de sélection prévue par l'article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques et donnera lieu, à l'issue de cette procédure, à la conclusion **d'une convention d'occupation temporaire du domaine public entre le Département et le candidat retenu**. Cette convention sera établie conformément aux articles L.2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques. L'autorisation d'occupation temporaire du domaine public sera délivrée par le Département au candidat retenu. Sous réserve de motifs d'intérêt général et de contreparties suffisantes, **la convention d'occupation temporaire du domaine public pourra être conclue à l'euro symbolique**.
- Les modalités d'occupation et les obligations générales liées à cette occupation seront définies dans le cadre de la convention. Le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation sera tenu d'occuper lui-même le site mis à disposition et demeurera personnellement responsable de l'exercice de son activité. La convention organisera les modalités permettant au Département de s'assurer du respect de l'intégrité, de l'affectation et de la destination du domaine occupé. Le projet retenu ainsi que **la convention d'occupation** du domaine public devront faire l'objet d'une approbation par délibération de la Commission permanente du Conseil Départemental.
- Publication de l'offre

2.3) Modalités de réponse à l'AMI et de sélection des projets

La consultation est organisée en deux phases :

- Faire acte de candidature, avec une note d'intention. C'est la première phase, à l'issue de laquelle seront sélectionnés au maximum 4 candidats admis à déposer une offre détaillée, au regard des critères

d'analyse énoncés dans le présent document. La date limite de dépôt des candidatures est fixée au **jeudi 28 août à minuit**.

- Formaliser une offre détaillée. C'est la deuxième phase, à l'issue de laquelle sont classés les projets, au regard des critères d'analyse énoncés dans le présent document. La date limite de dépôt des offres est fixée au **30 novembre 2025 à minuit**.

Phase 1 : Acte de candidature et première intention

Date de la visite et atelier : **lundi 7 juillet à 14h** Parc départemental de la Bergère, 93000 Bobigny

Elle est obligatoire dans un souci de transparence des informations fournies lors de cet échange et permettra également aux candidats de se rencontrer et de créer de potentielles alliances.

L'inscription doit être faite par mail à :

louise.desaintexupery@plateau-urbain.com / camille.offret@plateau-urbain.com

Il est demandé aux candidats de préciser le nom de la structure candidate ou du groupement candidat et la liste des personnes, nom et qualité qui effectueront cette visite.

Les candidats peuvent se présenter individuellement ou sous la forme d'un groupement représenté par un mandataire unique. En cas de groupement, celui-ci devra prendre la forme d'un groupement solidaire ou conjoint avec mandataire solidaire.

Le dossier de candidature comprendra :

- Une note de présentation du candidat
 - Identification du candidat ou du groupement candidat, compétences de chacun et organigramme envisagé pour le projet, structure juridique actuelle ou envisagée (qui est qui / qui fait quoi) (3 pages maximum recto/verso).*
 - Présentation de 5 références maximum, datant de moins de 5 ans, choisies à l'échelle du groupement pour leur pertinence au regard de l'objet de l'AMI et CV résumés des membres de l'équipe-projet (5 pages maximum recto/verso)
- Une note d'intention de projet : 4 pages maximum recto / verso
 - Concept global, activités, occupants et publics cibles

- Lien au contexte présenté dans l'AMI
- Périmètre spatial et travaux envisagés
- Une présentation économique : 4 pages maximum recto/verso
- Présentation du profil économique du candidat ou du groupement
- Présentation des principes du modèle économique envisagé pour le projet

Les critères de sélection pour la phase 1 sont les suivants :

- **Ancrage local : 15%**
→ lien aux quartiers voisins, capacité du projet à rayonner dans tout le territoire de la SSD, partenariats envisagés
- **Mixités des usages : 20%**
→ activités variées et/ou présence des 3 briques programmatiques énoncées plus tôt : activité économique, animation et convivialité et usages/aménagements des extérieurs
- **Sobriété environnementale : 15%**
→ frugalité dans la réutilisation du bâtiment, rapport au parc, démarche environnementale globale
- **Gouvernance de projet : 15%**
→ proposition de gouvernance liée à l'implication des parties prenantes du projet, anticipation de la pérennisation
- **Modèle économique : 35%**
→ projection des dépenses et détail des recettes envisagées, modélisation court-moyen-long terme du projet.

La date limite de remise des dossiers de candidature et première intention est fixée au **jeudi 28 août 2025 à minuit**. Les dossiers de candidatures remis après à la date limite fixée ne seront pas retenus.

Un oral de pré sélection aura lieu en fin de phase 1, début octobre 2025. Quatre candidatures maximums seront pré sélectionnées et invitées à formaliser une offre pour la phase 2. La date sera transmise aux présélectionnés au plus tard mi-septembre.

Phase 2 : Formalisation d'une "offre"

Les candidats présélectionnés auront la possibilité d'effectuer une nouvelle visite du site (à la mi-octobre), afin d'approfondir leurs projets et leurs besoins. Des informations et documents techniques complémentaires pourront être remis aux

candidats. La date de la visite sera donnée aux candidats retenus à la mi-septembre.

Le dossier d'offre comprendra :

- Un dossier de présentation détaillé du projet :
 - Compréhension du contexte et des enjeux
 - Concept global, contenu du projet, fonctions et usages projetés, occupants et publics visés, territoire investi
 - Organisation de l'équipe en charge du projet
 - Méthodologie : mode de programmation, partenaires envisagés, mode de dialogue avec le Conseil Départemental (pilotage/organisation de l'équipe/outils), stratégie de communication)

- Un mémoire financier présentant le montage économique du projet : coûts du projet, le montage financier envisagé et le modèle économique prévisionnel (estimation des dépenses et des recettes, compte d'exploitation prévisionnel), les partenariats publics-privés envisagés et les sous-occupations éventuellement envisagées.

- Un phasage du projet dans le temps et dans l'espace :
 - Phasage : calendrier prévisionnel d'ouverture du site, mode de déploiement du projet dans le temps, montée en charge
 - Spatialisation du projet et présentation des travaux et aménagements

Le dossier ne dépassera pas 40 pages recto/verso, annexes comprises.

Les critères de sélection des offres sont les suivants :

1. Qualité du contenu approfondi du projet : 30%
 - Pertinence du projet proposé (ancrage local, activité et acteurs intégrés, etc)
 - Résonance avec le contexte spatial et architectural (travaux et aménagements prévus, accès, horaires d'ouverture du lieu, implantations spatiale, traitement des extérieurs, etc)

2. Pertinence du portage et robustesse du modèle économique : 40%
 - Adéquation des ressources humaines affectées au projet
 - Dynamique partenariale et collaborative
 - Modèle économique dont investissements

3. Pertinence du phasage du projet dans le temps et dans l'espace : 30%

- Cohérence et viabilité des étapes de mise en occupation du site (dépôts d'autorisations administratives, travaux, activation éphémère potentielle, installation des acteurs sur le site, etc)
- Modalités de finalisation de l'occupation (pérennisation potentielle ? délocalisation ?)

Les offres devront être transmises le 30 novembre 2025 à minuit. Les offres remises après la date limite fixée ne seront pas retenues.

Les annexes

- Plans au sol ci-dessous

[Plan Garage départemental](#)

Contact

Demande d'informations complémentaires : les candidats peuvent demander des renseignements complémentaires. Les demandes d'information complémentaires devront parvenir avant la fin du délai de réception des candidatures aux adresses suivantes :

- mkeller@seinesaintdenis.fr
- cdupouy@seinesaintdenis.fr
- camille.offret@plateau-urabin.com
- louise.desaintexupery@plateau-urbain.com

Les réponses aux questions seront transmises à l'ensemble des répondants : lors des visites ou par retour de mail adressé à toutes les personnes qui se seraient manifestées.

Les dossiers transmis sous forme dématérialisée seront au format PDF et seront à envoyer par courriel aux adresses suivantes :

- mkeller@seinesaintdenis.fr
- cdupouy@seinesaintdenis.fr
- camille.offret@plateau-urbain.com
- louise.desaintexupery@plateau-urbain.com

Les dossiers transmis en version papier devront comporter comme objet « Appel à Manifestation d'Intérêt- projet de reconversion du garage départemental ». Ils seront à envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Département de la Seine-Saint-Denis
Hôtel du Département - Esplanade Jean Moulin 93000 Bobigny
À destination de la DMTA - 4 em étage - bureau 418
Manifestation d'intérêt- NE PAS OUVRIR

À noter que la date de réception faisant foi sera la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception. Le Département invite les candidats ayant choisi ce mode de dépôt à prendre leurs dispositions pour que leur dossier arrive avant la date limite de dépôt de candidatures.

Par voie dématérialisée, l'accusé électronique fera foi.