

RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

APPEL À PROJETS

Pour la valorisation du patrimoine bâti du parc de la Poudrerie
et le renforcement de son offre d'activités

Date limite de candidature : 15 mars 2019



PRÉAMBULE

Situé à l'est du département de la Seine-Saint-Denis, le parc de la Poudrerie est une ancienne Poudrerie nationale créée par Napoléon III qui a longtemps accueilli une activité industrielle avant d'être reconvertie en espace naturel et de loisirs ouvert au public.

Le parc comprend aujourd'hui une trentaine de bâtiments, autrefois dédiés à la production de poudres, de surfaces variables comprises entre 70 et 2400m².

Afin de développer l'animation du site, diversifier les activités proposées aux nombreux visiteurs et poursuivre la rénovation de son patrimoine bâti, le Département de Seine-Saint-Denis et le Ministère des Armées lancent un Appel à projets.

Le caractère exceptionnel du site, sa fréquentation importante et la mobilisation rapide d'une partie de son bâti sont autant d'atouts en faveur de cette démarche menée en concertation avec l'ensemble des partenaires institutionnels concernés

1/ CONTEXTE

Le parc de la Poudrerie est un vaste site boisé et construit d'environ 140 hectares situé à l'est du Département de Seine-Saint-Denis, facilement accessible en RER depuis le centre de Paris. Il est traversé d'est en ouest par le canal de l'Ourcq, ce qui inscrit le parc dans une continuité avec le parc départemental de la Bergère à Bobigny et le parc de la Villette.

UN « POUMON VERT » À FORTE VALEUR PATRIMONIALE PRÉSERVÉ EN MILIEU URBAIN DENSE

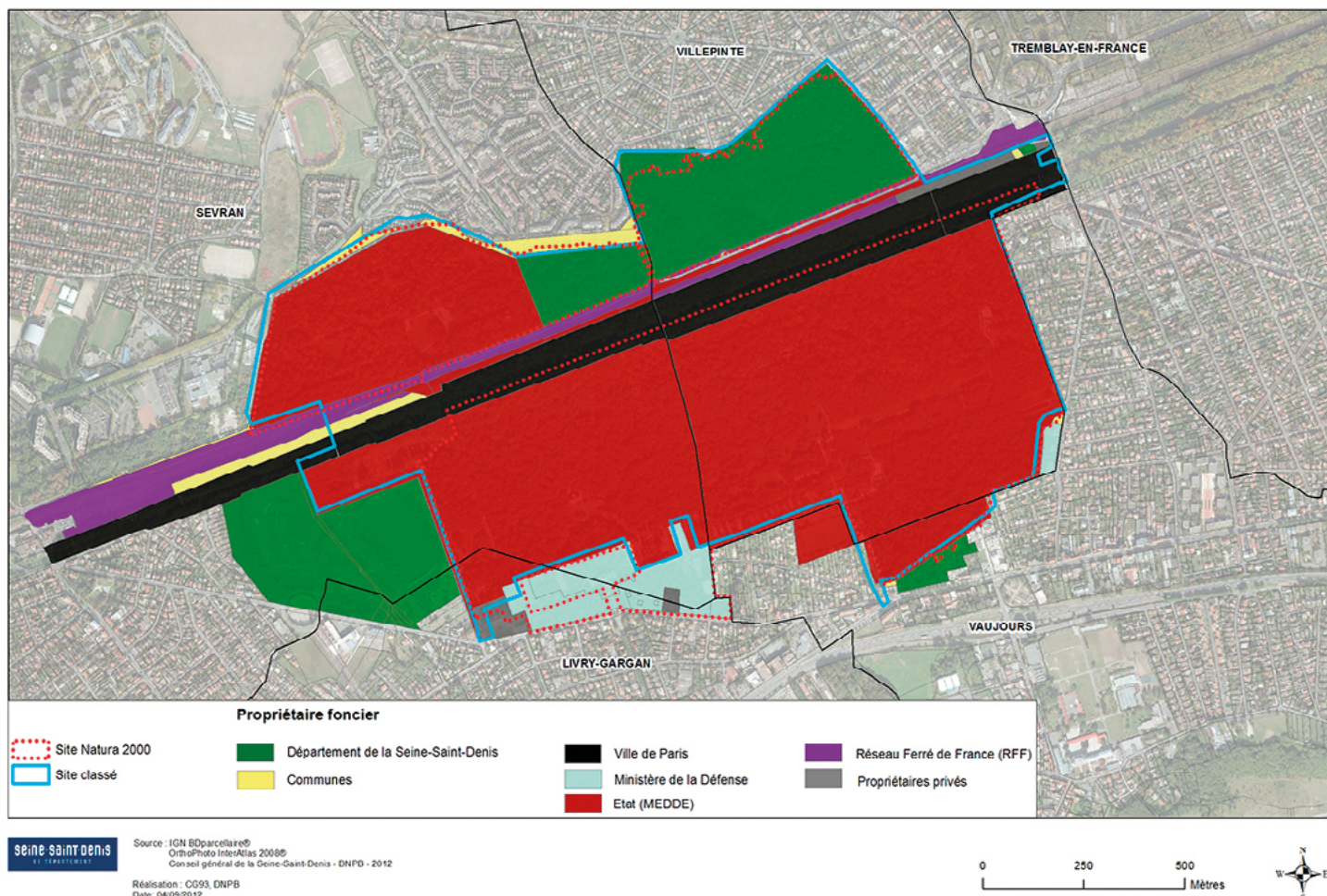
Le site comprend un parc de 115ha ouverts au public toute l'année, au caractère boisé très marqué. France Domaine en est le propriétaire et le Département gère le parc et ses bâtiments depuis 2011. C'est un lieu de promenade, de détente, de pratiques de loisirs très variées et de découverte de la nature. Ses qualités écologiques, paysagères et architecturales lui confèrent un statut de « poumon vert » très singulier en Seine-Saint-Denis et une reconnaissance aux niveaux national et européen :

- Le parc est un site classé depuis 1994 en raison de son caractère historique et pittoresque
- Sa richesse écologique et notamment ses espèces d'oiseaux protégées lui ont permis d'intégrer le multi-site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis en 2006.

Le Ministère des Armées occupe 7.7 hectares de terrains et bâtiments situés au sud-ouest du parc, autrefois rattachés à l'ancienne Poudrerie. Actuellement, ce périmètre n'est pas ouvert au public, hormis le Musée des Poudres qui valorise un siècle d'activité de production de poudres sur le site. Cette emprise n'est pas comprise dans le périmètre du site classé et n'est que partiellement intégré au périmètre Natura 2000.

Chaque année, plus d'1.3 million de visiteurs profitent ainsi des aires de jeux, parcours sportif, pelouses, espaces boisés et buvette mis à la disposition du public. Un programme d'animations est proposé par le Département, complété par l'offre d'activités de nombreuses associations présentes sur le site.

Le niveau de fréquentation à l'hectare est comparable aux grands parcs parisiens. Même si ce parc est un des plus accessibles du département depuis Paris, 50% des visiteurs du parc viennent des communes limitrophes.



UNE ADHÉSION FORTE DES ACTEURS LOCAUX AUTOUR DU PROJET D'AVENIR :

Afin de mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti du parc de la Poudrerie et développer de nouvelles activités sur le site, le Département et l'ensemble des partenaires institutionnels concernés ont validé fin 2017 des orientations et un programme d'actions qui constituent le Projet d'avenir du parc. Le montant des investissements publics et privés prévus d'ici 2022 s'élève à environ 8.5 M€.

- Les futurs aménagements paysagers visent à retrouver une cohérence dans l'organisation spatiale du site, ils faciliteront l'orientation des visiteurs et permettront de mieux identifier les vestiges industriels comme les espaces naturels.
- Le patrimoine forestier sera régénéré et le réseau des mares et fossés sera restructuré.
- L'accessibilité au parc sera améliorée pour les usagers en provenances des gares RER de Sevrans et Villepinte.
- Une partie du patrimoine bâti en péril sera réhabilitée pour de nouveaux usages.
- Enfin, la valorisation du site par des porteurs de projet est l'un des enjeux importants du Projet d'avenir, à la fois pour réinvestir le bâti, proposer de nouveaux services aux usagers et contribuer à l'animation du site. Cette ambition se concrétise par le lancement d'un Appel à projets sur une partie du bâti du site.

2/ OBJECTIFS

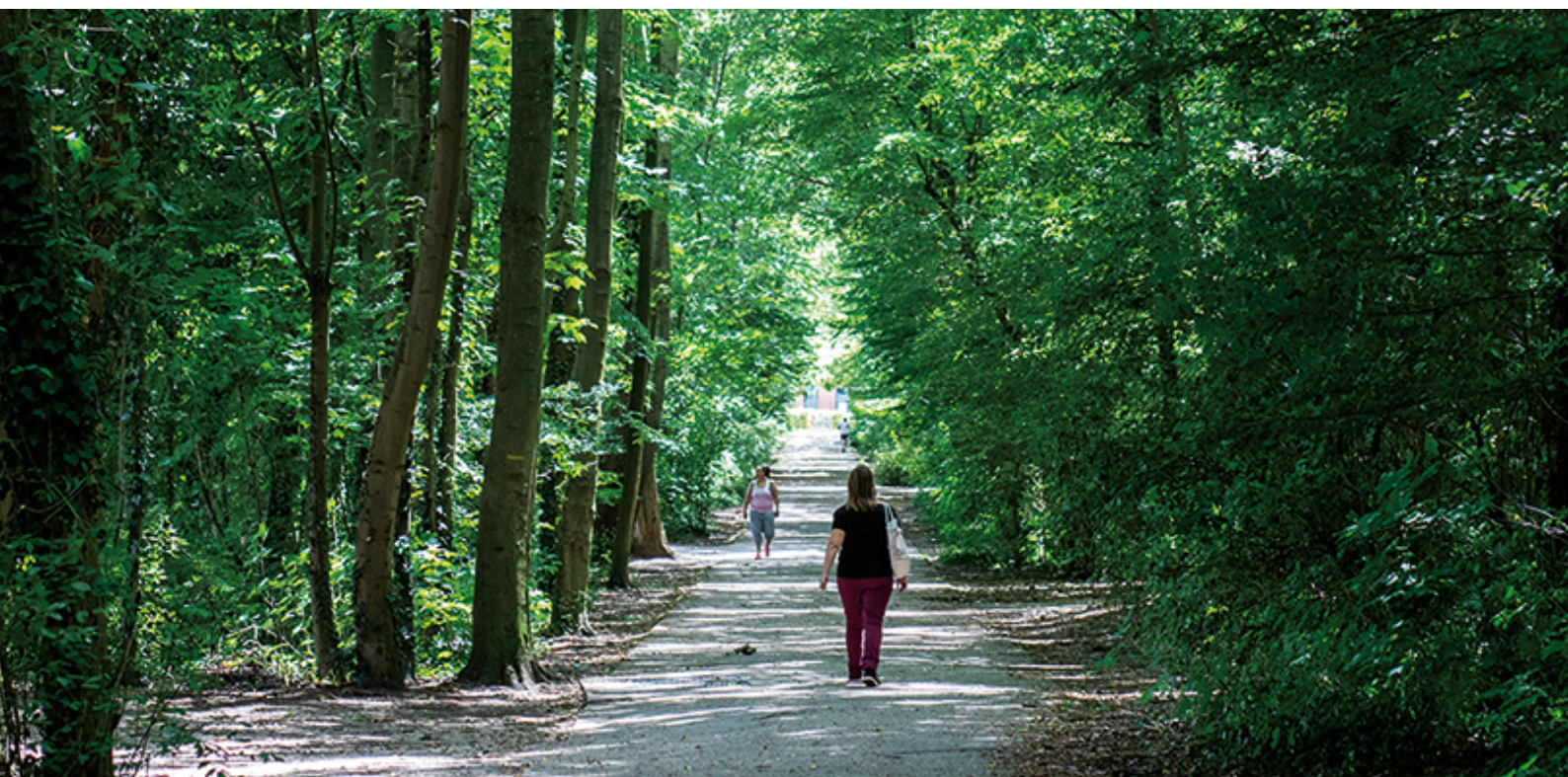
Il s'agit d'une part d'identifier les projets d'opérateurs (associations de l'économie sociale et solidaire, promoteurs, foncières, SEM...) en capacité de réinvestir une partie du patrimoine bâti de l'ancienne Poudrerie pour l'exploiter en y développant de nouvelles activités. Et d'autre part de faire émerger des projets innovants préfigurant les usages futurs sur le site de la Poudrerie.

CETTE DÉMARCHE S'INSCRIT PLUS LARGEMENT DANS UNE VOLONTÉ DE :

- préserver et valoriser un bâti historique peu exploité,
- renforcer l'offre culture, loisirs, sport, tourisme sur le site et à l'est du département de la Seine-Saint-Denis,
- faire rayonner le parc de la Poudrerie à l'échelle métropolitaine et valoriser davantage sa proximité avec le canal de l'Ourcq.

Les projets proposés devront s'inscrire en cohérence avec la programmation du Projet d'avenir 2018-2022, diversifier la fréquentation des visiteurs, contribuer à l'attractivité du site et au développement d'une offre en complément des activités et services existants.

Les activités trouveront leur place dans les enveloppes bâties existantes, qui pourront être réaménagées, sans extension. Elles pourront être éphémères, couplées à une programmation événementielle par exemple.



3/ PÉRIMÈTRE

Les surfaces bâties proposées aux porteurs de projet représentent une grande diversité de surfaces disponibles, offrant de nombreuses possibilités de réaménagement et de recloisonnement.

LES PROJETS POURRONT CONCERNER 12 BÂTIMENTS ET 2 ESPACES EXTÉRIEURS :

- | | | |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. Pavillon Dautriche | 6. Forum Est | 12. Grande halle de Villepinte |
| 2. Musée techniques des Poudres | 7. Forum Ouest | 13. Berges du Canal de l'Ourcq |
| 3. L'École d'apprentissage | 8. Forum Sud | 14. Zone Nord du parc |
| 4. Bâtiment Gamma | 9. Pavillon Maurouard | |
| 5. Hangar à souffre | 10. Bâtiment L | |
| | 11. Buvette de la coulée verte | |

Les porteurs de projets pourront se positionner sur un ou plusieurs bâtiments parmi ceux proposés sur l'ensemble du site historique, en considérant les spécificités liées aux limites de propriétés foncières :

- les bâtiments propriétés de France Domaine et gérés par le Département de Seine-Saint-Denis pourront faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire mais pas d'une cession ; l'affectation des immeubles devra rester compatible avec un usage de parc récréatif et paysager ouvert au public,
- les bâtiments propriétés de France Domaine et gérés par le Ministère des Armées pourront faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire ou d'une cession ; l'affectation des immeubles n'est pas limitée, sauf pour 3 bâtiments qui devront comporter une dimension muséale.

En fonction des projets, les abords immédiats des bâtiments et les autres espaces extérieurs du parc pourront aussi être investis par les candidats dans le cadre d'une mise à disposition temporaire, notamment ceux proches du canal de l'Ourcq et ceux situés au nord du canal. Ces espaces extérieurs ne pourront faire l'objet d'un aménagement qui modifie durablement l'aspect du site (coupes d'arbres et nouvelles constructions ne seront pas autorisées).

LES CARACTÉRISTIQUES ET LES POTENTIALITÉS DE CES 14 SITES CONCERNÉS PAR L'APPEL À PROJETS SONT DÉTAILLÉES EN ANNEXE.

Plan du parc de la Poudrerie - Localisation des lieux d'intérêts

- | | | |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| 1 LE PAVILLON DAUTRICHE | 6 LE FORUM EST | 11 LA BUVETTE DE LA COULÉE VERTE |
| 2 MUSÉE TECHNIQUES DES POUDRES | 7 LE FORUM OUEST | 12 LA GRANDE HALLE DE VILLEPINTE |
| 3 L'ÉCOLE D'APPRENTISSAGE | 8 LE FORUM SUD | 13 LES BERGES DU CANAL DE L'OURCQ |
| 4 LE BÂTIMENT GAMMA | 9 LE PAVILLON MAUROUARD | 14 LA ZONE NORD DU PARC |
| 5 LE HANGAR À SOUFFRE | 10 LE BÂTIMENT L | E ENTRÉES DU PARC |



4/ INSTANCES

Les instances de l'Appel à projets sont les organes d'aide à la conception pour les équipes candidates d'une part, et d'aide à la décision pour la sélection des lauréats d'autre part.

LE COMITÉ TECHNIQUE (COTECH)

Le comité technique, composé des services techniques du Département, de la Région, du Ministère des Armées et de leurs partenaires institutionnels (Groupe Caisse des Dépôts, Architecte des Bâtiments de France, Inspectrice des Sites...), est chargé d'analyser les propositions remises par les porteurs de projet.

Il assurera un rôle d'aide à la décision pour le comité de sélection qui se basera sur son analyse technique pour rendre sa décision. Il sera l'instance qui assurera le suivi des projets et la bonne information technique des équipes.

Plusieurs ateliers seront organisés, pour permettre aux candidats de faire évoluer leurs propositions finales, de façon itérative.

LE COMITÉ DE SÉLECTION

Le comité de sélection est composé d'élus du Département, de représentants du Ministère des Armées et d'élus des collectivités partenaires du projet. Ce comité sélectionnera les équipes autorisées à participer à la seconde phase de sélection des projets.

Il rendra un avis décisionnaire lors de la dernière phase de sélection des projets.



5/ INSCRIPTION

Contenu du dossier, date de dépôt, critères de sélections, calendrier prévisionnel... tout ce que vous devez savoir pour participer à cet Appel à projets.

CONTENU DU DOSSIER À FOURNIR PAR LES PORTEURS DE PROJET ET DÉROULEMENT DE L'APPEL À PROJETS

Le présent Appel à projets se déroule en 2 étapes principales :

- une première étape permet aux candidats de montrer leur intérêt et de présenter les grandes intentions de leur projet ;
- une seconde étape consistera pour un nombre restreint de candidats retenus à l'issue de la première étape à développer un projet précis qui vise à désigner un lauréat, qui pourra ensuite réaliser le projet retenu par le comité de sélection.

La première étape implique pour les candidats la remise d'un dossier qui permette aux instances de l'Appel à projets d'avoir une vision complète du projet proposé. Il comprendra notamment :

- une présentation synthétique du projet, des caractéristiques de l'activité et son positionnement commercial dans le ou les bâtiments choisis. Il s'agit de décrire le concept envisagé avec tout élément d'illustration possible, en adéquation avec les enjeux du site ;
- une présentation du projet muséal valorisant de manière pérenne les collections présentes sur le site du ministère des Armées ;
- une première proposition concernant les dispositions financières du projet et les modalités de jouissance des biens immobiliers souhaitées (acquisition, AOT, concession...);

Le comité de sélection composé d'élus et de personnalités qualifiées se prononcera sur le classement des candidatures et désignera celles qui seront retenues dans une deuxième phase.



CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROJETS

Les candidatures seront analysées selon les éléments d'appréciation suivants :

- qualité du concept (originalité, attractivité, pertinence, intégration dans le site, et adéquation aux enjeux du site) ;
- valorisation des collections présentées sur le site du ministère des Armées ;
- références de l'équipe sur le même type de concept ; références de l'équipe en matière d'architecture et de développement d'un projet économique intégrant une dimension patrimoniale ; capacités financières du porteur de projet ;
- premiers éléments portant sur l'économie générale du projet.

Les candidats sélectionnés seront jugés sur l'attractivité du concept, son adéquation au site, et la capacité de l'équipe à le développer et à le faire vivre.

Le Département et le Ministère des Armées se réservent la possibilité d'organiser une audition des candidats à l'issue de la phase de présélection.

Dans un deuxième temps, une consultation restreinte sera organisée avec les candidats sélectionnés. La consultation restreinte pourra se dérouler selon les principes suivants :

- un dossier de consultation sera remis aux candidats retenus à l'issue de la première étape ;
- les offres remises par les candidats comprendront notamment :
 - > le montage proposé pour réaliser l'opération ;
 - > la description précise du concept ;
 - > le projet de réhabilitation au stade de l'esquisse ;
 - > les éléments financiers avec simulations d'investissements, comprenant le niveau de redevance proposé ou le prix d'acquisition proposé pour le ou les bâtiments concernés.

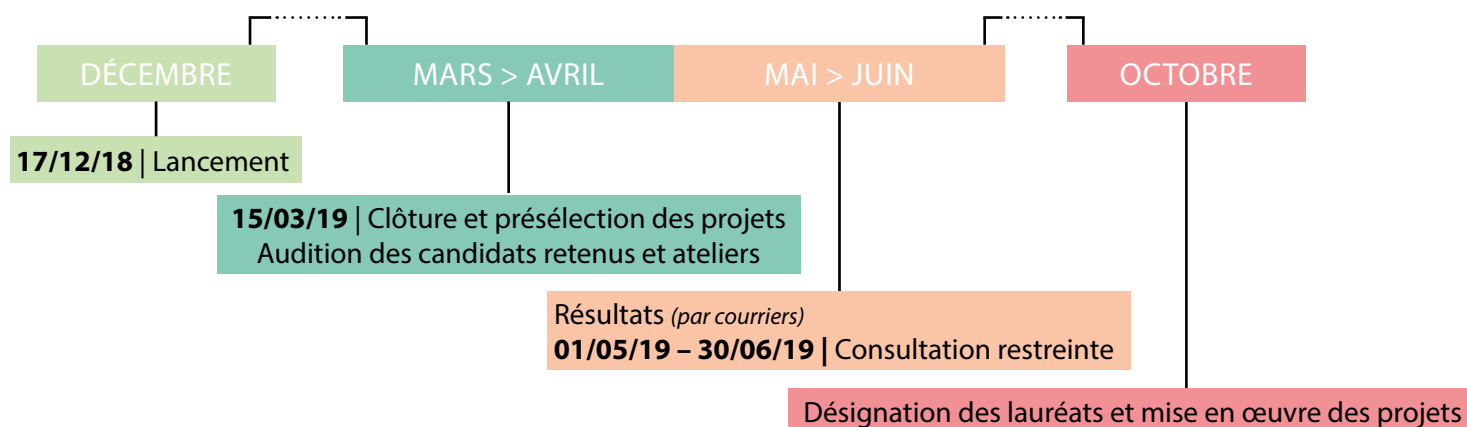
RÉMUNÉRATION DES ÉQUIPES ET FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

Aucune rémunération ou indemnisation ne sera versée aux équipes participantes à l'Appel à projets. Les projets retenus à l'issue de la phase de consultation restreinte pourront solliciter la Région Ile-de-France :

1. sur les travaux de réhabilitation de 11 des 12 bâtiments du périmètre de l'Appel à projets (voir les bâtiments concernés sur les fiches en annexe). En effet, la labellisation de l'ancienne Poudrerie (emprises Ecologie et Armées) au titre du « Patrimoine d'intérêt régional » permet de bénéficier d'un taux d'intervention de 30% (maximum) de la Région, plafonné à 500 000€ par tranche de travaux.
2. sur les projets œuvrant à la valorisation du patrimoine historique du parc, à concurrence de 30 000 € et 20 % maximum des dépenses éligibles ; il s'agit d'une aide au projet, et non au fonctionnement des structures porteuses, destinée à favoriser l'ouverture au public et la découverte du « petit patrimoine francilien méconnu ».

LES AIDES NE POURRONT ÊTRE ATTRIBUÉES QU'APRÈS LE VOTE PAR L'ASSEMBLÉE RÉGIONALE.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE L'APPEL À PROJETS



Plusieurs visites du site seront organisées par le Département. Les candidats devront obligatoirement s'inscrire au préalable pour y participer.

Suite à leur(s) visite(s), les candidats pourront adresser leurs questions éventuelles par écrit à :

poudrerieap@seinesaintdenis.fr

Les candidats auront jusqu'au 15 mars 2019 minuit pour adresser leur dossier au Département de Seine-Saint-Denis, qui centralisera les projets concernant les bâtiments et les espaces extérieurs qu'il gère et ceux concernant les bâtiments occupés par le Ministère des Armées.