

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE



CAHIER DES CHARGES
POUR APPEL A PROJET
OCCUPATION TEMPORAIRE DU LOCAL SIS
521 Av. ROGER SALENGRO (EX CEDEO)
A CHAVILLE

HAUTS-DE-SEINE
VILLE DE CHAVILLE
JUILLET 2022

Article 1 - Auteurs de la consultation

La présente consultation est organisée par la commune de Chaville.

Article 2- Objet de la Consultation

2.1 Contexte de la consultation

L'entreprise Cedeo occupe un local au 521 avenue Roger Salengro depuis des années. Cette propriété vient d'être acquise par à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, qui a en a remis la jouissance à la Commune.

Ce bien fait partie d'un secteur de projet qui englobe les parcelles situées entre le 521 et le 547 avenue Roger Salengro. L'entreprise CEDEO devrait quitter les lieux d'ici septembre 2022. Le local actuel, sera donc vacant et en attente de revente à Linkcity, promoteur désigné pour réaliser l'opération immobilière sur ce secteur dit de la « Porte Dauphine. » Celle-ci, est conditionnée par l'avancée des acquisitions du CD 92 dans le cadre de la DUP pour la RD 910 et devrait être finalisé courant 2025.

2.2 Situation des terrains

Le terrain concerné est cadastré section AD numéro 404 et possède une superficie de 439 m².



Le local possède une surface d'environ 350 m².

2.3. Programme et objectifs poursuivis

2.3.1. Objet de la consultation

Cette consultation a pour objet de sélectionner un porteur de projet unique permettant une mixité de fonction détaillée ci-dessous.

2.3.2. Contexte / intégration dans le secteur

L'idée principale proposée pour l'occupation temporaire de ce local est de créer un lieu propre aux chavillois, qui appartienne à tous, un lieu d'échange et de partage, à échelle humaine, un lieu destiné à la convivialité et au renforcement du tissu social du territoire, par la multiplicité d'activités et de services.

Le second objectif est de faire valoir le savoir-faire chavillois (commerçants, artisans, entrepreneurs, associations...).

Le projet ne devra pas créer de nuisances pour le secteur.

Les jours et horaires d'ouvertures devront être étudiés en amont avec la commune.

2.3.3 Durée d'occupation

L'occupation de ce local est temporaire. Une convention d'occupation temporaire sera établie pour une durée de 2 ans et demi, soit jusqu'au 31 décembre 2024. En fonction de l'avancée du projet de requalification de la RD 910, il sera envisageable de la prolonger.

Une opération immobilière doit être menée sur le secteur (entre le 521 et le 547 av. Roger Salengro). Aucune indemnisation ne sera versée au preneur à la fin de l'occupation. Le caractère temporaire de l'usage étant tout à fait connu dès le début du projet. La ville n'aura aucune obligation de reloger les activités au terme de la convention.

2.3.4 Points forts du local

- Situation géographique intéressante pour créer une vie de quartier.
- Esthétique personnalisable, grande surface disponible,
- Possibilité d'intégrer plusieurs activités (activités sportives, expositions, activités associatives, ESS, ventes éphémères, etc...).
- La Commune peut mettre à disposition gratuitement mais les charges courantes, eau/électricité, devront obligatoirement être prises en charge par le preneur.

2.3.5. Programme de l'opération

Afin de garantir le fonctionnement de ce lieu dont l'objectif est d'accueillir de activités diverses, il est nécessaire d'avoir un preneur – association ou société- unique du lieu capable d'organiser en plus de son activité économique, l'accès aux autres partenaires.

Il est en effet nécessaire que le porteur puisse financer les frais fixes engendrés par l'utilisation du local.

Cette activité pourrait être axée sur la gestion du dernier km (livraison en vélo ou scooteur électriques, par exemple, ou sur la mise en place de point relais permettant la dépose/ récupération de colis en tout genre, alimentaires, Amazone...)....

Cette activité clé pourrait être ensuite complétée par des activités secondaires de types :

- Ventes éphémères saisonnières,
- Test de nouveaux commerces (épicerie fine, vêtements, etc...),
- Exposition d'artisans/ métiers d'art,
- Ateliers (pâtisserie-couture, etc...) sous réserve du respect des conditions de sécurité et d'accessibilité,
- Point AMAP,
- Atelier de réparation vélo,
- Atelier transition écologique,
- Mise à disposition de salles de réunion pour les PME ou auto entrepreneurs chavillois,
- Occupation/Animation associative temporaire.

Les activités privilégiant l'insertion seront à privilégier.

L'espace extérieur situé devant le local pourra venir en complément des activités intérieur et permettre par exemple ;

- l'implantation de food-truck, et d'une terrasse, vecteur de convivialité,
- l'implantation de forain pour compléter et animer le lieu.

2.3.6. Objectifs à atteindre

Le porteur de projet devra optimiser les caractéristiques du local tel qu'il est aménagé actuellement.

Un diagnostic technique préalable devra être réalisé par le preneur : vérification de la charpente en fer, du chauffage, du circuit électrique (2 coupures détectées)...

La commune ne pourra pas contribuer aux coûts d'aménagement, ni de fonctionnement. Elle pourra, par le biais de ses services, faciliter les démarches et mettre en relation les différents acteurs de la Ville, et ainsi optimiser la réussite du projet. Une équipe élus/agents ville devra être mise en place pour suivre administrativement et techniquement le projet sur toute sa durée.

Des solutions innovantes devront être proposées. Une mixité d'usage commercial, culturel, artisanat... est attendue.

Une concertation avec le conseil de quartier des deux Forêts devra être menée afin de vérifier l'adéquation entre l'attente des riverains et l'apport du projet.

2.3.7. Obligation du porteur de projet

- Contracter les assurances nécessaires à l'exploitation du lieu (à communiquer à la ville),
- Assurer la sécurisation du lieu et son gardiennage,
- Assurer la maintenance des équipements,
- Mettre en place et faire respecter une charte du bon usage du lieu,
- Transmettre tous les semestres un compte- rendu d'activité afin de permettre à la commune de suivre le projet et son évolution,
- Veiller à ce que la tranquillité des locaux ne soit troublée en aucune manière par son fait ou celui des activités annexes accueillies au sein du local.

2.4 Réglementation applicable

Bien que le projet soit temporaire, il devra obligatoirement faire l'objet des autorisations réglementaires adéquates pour permettre l'accueil du public.

2.4.1. Etablissement Recevant du Public

L'objet du projet étant de créer une animation dans ce secteur de la Ville, il sera nécessaire de monter un projet compatible avec les règles de sécurité et d'accessibilité.

Pour cela le porteur de projet devra obligatoirement déposer une Autorisation de travaux pour aménager un ERP. Cerfa n°13824*04

Cette demande devra être déposée en Mairie et préalablement étudiée avec le Service Urbanisme. La durée d'instruction est de 5 mois. Il est cependant possible d'obtenir un accord entre 2 et 3 mois, si le dossier est complet.

2.4.2. Enseigne

Si le porteur de projet souhaite installer une enseigne, il sera nécessaire de déposer une demande d'Enseigne en mairie. Cerfa n° 14798*01.

Article 3 -Etat du bâti

3.1. Aménagement actuel

Au rez de chaussée (hors partie surélevée) :

Sur la partie droite de l'entrée, un local chaudière, un bureau ainsi qu'un WC,
Sur la partie gauche en entrant, un espace accueil d'une superficie de 26.53 m².

Au fond du rez de chaussée :

Une partie surélevée accessible par un escalier central, de 64.77 m².

Au 1^{er} étage / mezzanines :

Une première mezzanine fermée située à droite, salle de repos/ cuisine, au-dessus de la partie surélevée en dur.

Dans le prolongement, une mezzanine ouverte, d'une surface d'environ 164 m².

Une seconde mezzanine fermée située à gauche. Espace réunion avec accès escalier en colimaçon.

Le tout ayant une superficie approximative de 350 m² au sol.

3.2 Accès

Le local dispose d'un seul accès coté avenue Roger Salengro, composé de 2 portes automatiques d'une largeur d'1,40 m. L'ouverture vitrée totale existante est de 3,15 m.

Le nombre de personnes autorisées s'élève donc à 19 personnes.

Pour accueillir davantage de public, c'est-à-dire entre jusqu'à 50 personnes, il sera nécessaire de créer une nouvelle UP (unité de passage) qui doit être située à plus de 5m de la première. Celle-ci peut être un dégagement accessoire. (Un dégagement accessoire peut être constitué par une sortie, un escalier, une coursive, une passerelle, un passage souterrain ou un chemin de

circulation, rapide et sûr, d'une largeur minimale de 0,60 m, ou encore, par un balcon filant, une terrasse, une échelle fixe.)

La façade actuelle se développe sur 15,31 m. Elle se compose d'un mur de 6.36 m à gauche de l'ouverture vitrée (de 3.15 au total), puis un mur de 5,80m à droite.

Un dégagement accessoire semble envisageable mais sa faisabilité reste à définir (plot en béton situé à l'extrémité gauche du mur côté rue de la Porte Dauphine) et vérification du nivellement à l'intérieur du local.

3.3 Charges

Le local est raccordé à l'électricité, au gaz et à l'eau.

Le système de chauffage est un aérotherme gaz.

Le local étant surtout utilisé comme lieu de stockage, le chauffage permet de maintenir une température minimale. Il sera nécessaire de prévoir une solution adaptée plus efficace pour accueillir du public.

L'ensemble des compteurs devra être pris au nom du preneur.

En fin d'occupation, aucune indemnité ne pourra être demandée à la ville, et les investissements réalisés ne seront remboursés en aucun cas.

3.4 Taxes et frais divers

La commune prendra en charge la Taxe foncière et l'assurance propriétaire non-occupant

L'ensemble des taxes et frais divers que le projet nécessitera seront dues par le preneur.

Article 4 -Principes de la consultation

4.1. Pièces constitutives du dossier de réponse

Les preneurs devront adresser une note de présentation du projet.

Les propositions des candidats devront présenter le projet dans son ensemble : activité principale et activités annexes.

Préciser le mode de fonctionnement, présence ou non d'une personne sur site et modalités d'interventions.

Proposition de lieu et d'affectation, proposition de fonctionnement (gratuit/ payant)...

Présenter un bilan équilibré et sincère.

Présenter des capacités financières permettant de mettre en place le projet.

Présenter un planning prévisionnel.

4.2. Le planning prévisionnel de la consultation

- Consultation lancée : le 8 juillet 2022
- Remise des offres : le 22 août 2022
- Analyse des offres : août/ septembre 2022
- Réunion des élus/ jury et audition technique des candidats (si jugée nécessaire): septembre 2022
- Précision des offres et choix du lauréat : avant fin septembre 2022
- Signature d'une convention d'occupation précaire pour 2 ans et demi (décembre 2024)

Article 5 -Renseignements complémentaires et date limite de remise des offres

5.1. Renseignements complémentaires

Les renseignements complémentaires que les candidats souhaiteraient obtenir sur le dossier de consultation devront obligatoirement être demandés par mail, adressé à vie.economique@ville-chaville.fr

5.2. Date limite et lieu de remise des offres

Les propositions devront parvenir le lundi 22 aout 2022 avant 17 heures, terme de rigueur, Par mail aux adresses suivantes :

vie.economique@ville-chaville.fr Et urbanisme@ville-chaville.fr.

Les dossiers papiers seront déposés à la Mairie de Chaville, Direction de l'Aménagement urbain, 1456 avenue Roger Salengro (92730), Sur l'enveloppe cachetée devra figurer la mention : « Consultation Chaville /521 ARS»

Date :

Signature et cachet du candidat

ANNEXES

Plans et photos de l'intérieur du local **Annexe 1**