



APPEL À CANDIDATURES

Mise à disposition d'anciens ateliers de la Ville de Paris face au
32 avenue de la Porte d'Ivry

2019 - 2021
(Porte d'Ivry – Paris 13e)

PARTIE 1 – PRÉSENTATION DE LA CONSULTATION	5
1. Contexte et objet de l’appel à propositions	5
1.1. Porte d’Ivry : présentation et contexte.....	6
1.2. Description des espaces mis à disposition	10
1.2.1. Caractéristiques du site.....	10
1.2.2. Pollution	11
1.2.3. Accès de la Ville de Paris à un espace de stockage sur site.....	11
2. Conditions générales de l’occupation du domaine privé municipal	12
2.1. Régime de l’occupation du domaine privé municipal	12
2.2. Obligations générales liées au régime de l’occupation du domaine privé municipal	12
2.2.1. Entretien des espaces mis à disposition.....	12
2.2.2. Occupation du site.....	13
2.2.3. Ancrage local et animation de quartier	13
2.2.4. Transition écologique et solidaire.....	14
2.3. Obligations financières.....	14
2.3.1. Loyer.....	14
2.3.2. Obligation réglementaires.....	14
2.3.3. Dépenses de fonctionnement et d’investissement	14
2.3.4. Fluides	15
2.3.5. Assurances	15
2.3.6. Impôts, taxes et contributions	15
2.4. Vie du bail	15
2.4.1. Choix du contrat	15
2.4.2. Application du bail.....	15
2.4.3. Fin du bail	15
3. Organisation de la consultation	16
3.1. Candidats éligibles et activités recherchées	16
3.2. Déroulement de l’appel à projets	17
3.2.1. Visites des espaces et temps d’échange	17
3.2.2. Dépôt des candidatures	17
3.3. Questions.....	17
3.4. Choix du locataire	18
3.4.1. Analyse des propositions	18
3.4.2. Sélection.....	19
PARTIE 2 - DOCUMENTS À FOURNIR PAR LE CANDIDAT	20
1.1. Déclaration de candidature	20
1.2. Propositions du candidat	20
1.2.1. Intérêt du projet	21
1.2.2. Dossier technique	21
ANNEXES	22
1.1. Annexe 1 : Extraits du diagnostic pollution approfondi réalisé en vue de la future opération immobilière sur le site	22

1.2.	Annexe 2 : Plan du site	25
------	-------------------------------	----

Préambule

Aujourd'hui, le quartier Joseph Bédier – Porte d'Ivry s'inscrit dans une dynamique de rénovation urbaine importante traversant tout le 13^e arrondissement depuis les quais de Seine jusqu'au quartier Paul Bourget, en passant par les Olympiades.

Déjà engagée dans de nombreux projets de mises à disposition temporaires de son domaine public et privé en faveur de projets d'intérêt général, la collectivité parisienne souhaite profiter de cette dynamique de rénovation urbaine pour mettre à disposition des espaces aujourd'hui inoccupés et ayant vocation à être démolis.

Ces espaces pourront profiter à des acteurs et projets qui contribueront par leur activité au dynamisme du secteur de la Porte d'Ivry, au sein du territoire de l'Arc de l'Innovation et du premier territoire parisien habilité pour l'expérimentation « Territoires Zéro Chômeur de longue durée ».

La parcelle située face au 32 avenue de la Porte d'Ivry constitue une surface disponible de plusieurs centaines de mètres carrés couverts et découverts (cf. description des espaces mis à disposition ci-dessous). La Ville de Paris souhaiterait y voir se développer des projets de réemploi ou de transformation de matériels et matériaux autrement destinés à l'enfouissement, l'incinération ou au simple recyclage.

L'objectif de la présente consultation est de collecter les différentes propositions d'occupation pour ces espaces et de désigner à son issue un titulaire d'un bail civil à durée déterminée (ou bail commercial dérogatoire, selon la nature de l'activité) qui pourra assurer un rôle de gestion, maintenance du site et de coordination des différentes activités qui y seront installées, le cas échéant.

1. Contexte et objet de l'appel à propositions

La Ville de Paris lance un appel à candidatures destiné à mettre à disposition une série d'espaces intérieurs et extérieurs du domaine municipal pour une occupation temporaire comprise entre fin 2019 et juin 2021.

Le présent appel à candidatures a pour objet exclusif la signature d'un bail civil à durée déterminée (ou d'un bail dérogatoire prévu au Code du Commerce), permettant l'occupation temporaire du domaine privé municipal par un organisme locataire et d'éventuels sous-locataires qui auront proposé un projet qui puisse être installé et déployé au sein de l'espace proposé, riverain de l'avenue de la Porte d'Ivry.

1.1. Porte d'Ivry : présentation et contexte

1.1.1. Grand Projet de renouvellement urbain Joseph Bédier – Porte d'Ivry

L'offre d'occupation temporaire présentée dans cette consultation s'inscrit dans le cadre du renouvellement urbain du secteur Joseph Bédier – Porte d'Ivry, débuté en 2005 et toujours en cours.

1.1.1.1. Grandes orientations du GPRU

1. LE SECTEUR D'INTERVENTION



AMÉLIORER LA QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE DU QUARTIER

Le projet s'articule autour de la restructuration de l'îlot Franc Nohain. Cette restructuration vise à répondre aux objectifs du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Elle passe par la démolition de la barre BCDE et de l'école. L'îlot doit alors accueillir une nouvelle offre de logements, une nouvelle école davantage adaptée aux besoins actuels et futurs, ouverte sur la Place Yersin ainsi qu'une crèche.

Il s'agit d'une nouvelle opportunité pour le quartier Bédier de renforcer sa diversification, tant sur les fonctions offertes que sur la nature et le statut des logements.

Le projet s'accompagne notamment d'une réflexion sur la lisibilité urbaine et de la trame viaire afin de dessiner des îlots permettant d'assurer la mutabilité du foncier par la séparation claire des domaines publics et privés et par l'évolutivité du parcellaire.

Il porte également sur le désenclavement du quartier, séparé du reste de la ville par des coupures physiques et par une composition urbaine fermée sur elle-même.

2. LE GRAND PAYSAGE



CONSERVER UNE PERSPECTIVE SUR LA VALLÉE DE LA SEINE

Le quartier de Bédier se caractérise par une forte topographie qui entraîne des ruptures au sein du quartier. Ce fort dénivelé, s'il contraint les déplacements, offre également un paysage particulier avec un aménagement sous forme de terrasses et des vues sur la vallée de la Seine.

Avec la lecture du territoire en terrasses et le sentiment d'observer la vallée de la Seine, il apparaît opportun de signifier et de conforter cette idée de «percée» visuelle qui accompagne le coteau et la vue sur la vallée.

Il s'agit donc proposer des aménagements paysagers, urbains et architecturaux qui accompagnent la perspective depuis la place Yersin jusqu'au stade.

3. LE BATI



DENSIFIER EN S'INTÉGRANT DANS LA TRAME BÂTIE EXISTANTE

La topographie prononcée du site, avec un dénivelé de près de 24.00m dans l'axe Ouest-Est, lui offre un rapport unique avec le paysage et le territoire. Cette topographie tend également à rendre complexe la modification des trames viaire et bâtie existantes.

Une réflexion sur l'implantation des immeubles apparaît nécessaire afin de proposer une urbanisation s'insérant harmonieusement au sein de son territoire. L'objectif est de limiter la réalisation d'importants murs de soutènement au bas des nouveaux immeubles qui procurent peu de qualité et d'intensité urbaine sur les espaces publics contigus. Afin de répondre à cet objectif une implantation en peigne, perpendiculaire à la pente, est privilégiée. Elle reprend la logique de la trame existante. Des bâtiments parallèles à la pente viendront compléter cette trame bâtie. Ils seront plus bas, afin d'offrir un épaulement rythmé et harmonieux.

Des espaces paysagers généreux sont aménagés au sein de ces espaces privés. Ils s'intégreront à la trame verte existante et viendront renforcer. Ils offriront également des espaces de rencontre et de détente aux habitants des nouveaux immeubles.

Au niveau de l'îlot Ouest, le nouveau bâtiment est implanté en continuité du front bâti existant.

Une résidence étudiante est implantée à l'Est du site et vient marquer l'angle entre l'Avenue Boutroux et celle de la Porte de Vitry.

5. LES ESPACES PUBLICS



AFFIRMER DES POLARITÉS

La présence «d'espaces publics sur-dimensionnés au traitement banal et neutre» et l'absence de lieux fédérateurs à l'échelle du quartier est l'une des principales problématiques mise en évidence lors de l'élaboration du projet de territoire.

Le projet propose une réflexion autour des espaces publics.

Il s'agit ici d'affirmer deux polarités complémentaires : une polarité dite de «rassemblement et de représentation» (Place Yersin) et une «polarité verte» (Square Boutroux).

La place Yersin en tant qu'espace public majeur du quartier, fait l'objet d'une attention particulière. Avec le nouveau parvis de l'école tourné vers la place, ils forment un ensemble unitaire, véritable cœur identitaire du quartier.

La place revêt alors une double fonction : celle d'accroche et de porte d'entrée du quartier au niveau de l'Avenue Claude Régaud et de la Porte d'Ivry, et celle de «place de quartier» plus intimiste destinée à accueillir des usages variés (aire de jeux, pelouse, terrains de boules...).

La seconde polarité à renforcer correspond au square Boutroux. Ce square existant a fait l'objet de réaménagements qualitatifs récents (aire de jeux, plantations). Néanmoins il reste peu visible depuis le quartier et ses environs. L'objectif est donc de renforcer son attractivité en ouvrant le square sur l'Avenue Boutroux d'une part, et sur la rue Théroigne de Méricourt d'autre part.

4. LA TRAME VIAIRE



RENFORCER LE DÉSENCLAVEMENT DU QUARTIER

Le quartier de Bédier est un secteur enclavé. Cette position est liée à sa proximité immédiate avec d'importantes infrastructures de transport (boulevard périphérique) et une implantation et un dimensionnement du bâti (barre BCDE, école) créant des ruptures au sein de la trame urbaine.

L'une des principales ambitions du projet est de désenclaver le quartier en renforçant le maillage viaire. Deux voies nouvelles sont ainsi créées. La première est étroitement liée à la démolition de la barre BCDE, et permet de relier l'Avenue Joseph Bédier à l'Avenue Boutroux (voie nouvelle B).

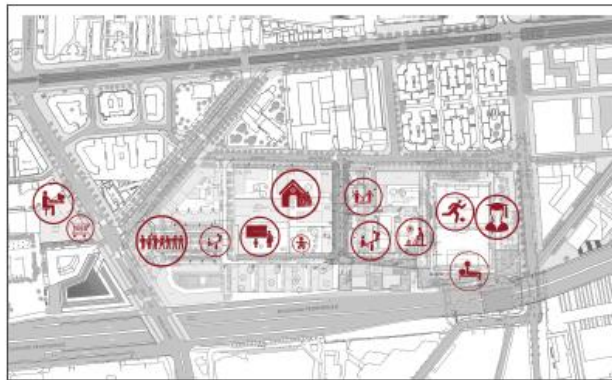
La seconde (voie nouvelle A), plus à l'Est, passe entre le square Boutroux et le stade et relie la l'Avenue Boutroux à la rue Th. de Méricourt. La création de cette voie est actuellement remise en question en raison des impacts techniques, financiers, paysagers et écologiques qu'elle engendre. Deux autres variantes sont donc étudiées :

- Variante 1 : l'absence d'intervention avec la préservation du talus dans son intégralité.

- Variante 2 : la création d'un sentier piétonnier non PMR reliant l'Avenue au square Boutroux.

Un parcours piétonnier (non PMR), orienté vers des usages sportifs, connecte la rue Théroigne de Méricourt à l'Avenue de la Porte de Vitry.

6. LES USAGES



DIVERSIFIER LES FONCTIONS

La ville est le lieu de la diversité et de la mixité des fonctions. Ce concept repose sur l'existence dans un même secteur, de plusieurs fonctions urbaines : habitat, commerce, activités économiques, services...

Le renforcement de la mixité fonctionnelle au sein du quartier de Bédier doit permettre de le replacer dans le tissu ordinaire et actif de la ville. Il permet dans le même temps de réduire les inégalités sociales, d'améliorer la qualité de vie des habitants et de répondre aux enjeux environnementaux en limitant les déplacements.

Cette mixité fonctionnelle conduit à une réflexion de projet où :

- les aménités (commerces, services, équipements) sont à distance de marche,
- les générations et catégories sociales se mélangent,
- les espaces et patrimoines naturels sont préservés, proches et accessibles.

Au niveau du secteur l'objectif est de proposer des fonctions diversifiées et complémentaires répondant aux besoins des habitants du quartier et susceptibles d'attirer d'autres populations (habitants et employés des quartiers alentours).

Ainsi une offre diversifiée d'habitat (typologies, étudiants...), de commerces et d'activités (bureaux, commerces de proximité...), de services (école, crèche), de loisirs (sport, détente, rassemblement, potager...) est proposée sur l'ensemble du quartier.

Cette démarche déployée dans le quart sud-est du 13^{ème} arrondissement vise à résorber le chômage de longue durée dans deux quartiers prioritaires Bédier-Boutroux et Oudiné-Chevaleret grâce à une approche innovante : faire émerger des activités économiques nouvelles et utiles, car répondant à des besoins locaux non-satisfaits en s'appuyant sur les compétences très variées des chercheurs d'emploi résidant sur ce même territoire.

Sur le terrain, cette expérimentation locale est mise en œuvre par une structure économique d'un genre nouveau, une Entreprise à But d'Emploi (EBE), 13 Avenir, dont la mission est de porter ces développement d'activités en assurant le recrutement, en CDI, sans sélection, sur la base du SMIC brut, de toutes les personnes du territoire volontaires et au chômage depuis plus d'un an.

Elle peut le faire grâce à la mécanique financière propre à l'expérimentation qui consiste à réorienter, sous la forme d'un co-financement des salaires des personnes ainsi recrutées, la masse financière que représentent les coûts de privation d'emploi.

De manière schématique, l'expérimentation peut être présentée ainsi :



Depuis le démarrage opérationnel du projet il y a deux ans maintenant, 13 Avenir a déjà recruté 53 personnes et n'a pas cessé d'innover pour imaginer des solutions concrètes en réponse aux problématiques des acteurs (habitants, commerçants, entreprises) de son secteur d'intervention. Les champs investis sont très variés à l'image de la diversité des compétences disponibles : des services de conciergerie, de la livraison à vélo, des activités de transformation à partir de matériaux récupérés (palettes, textile, etc.), de la collecte d'invendus alimentaires, etc.

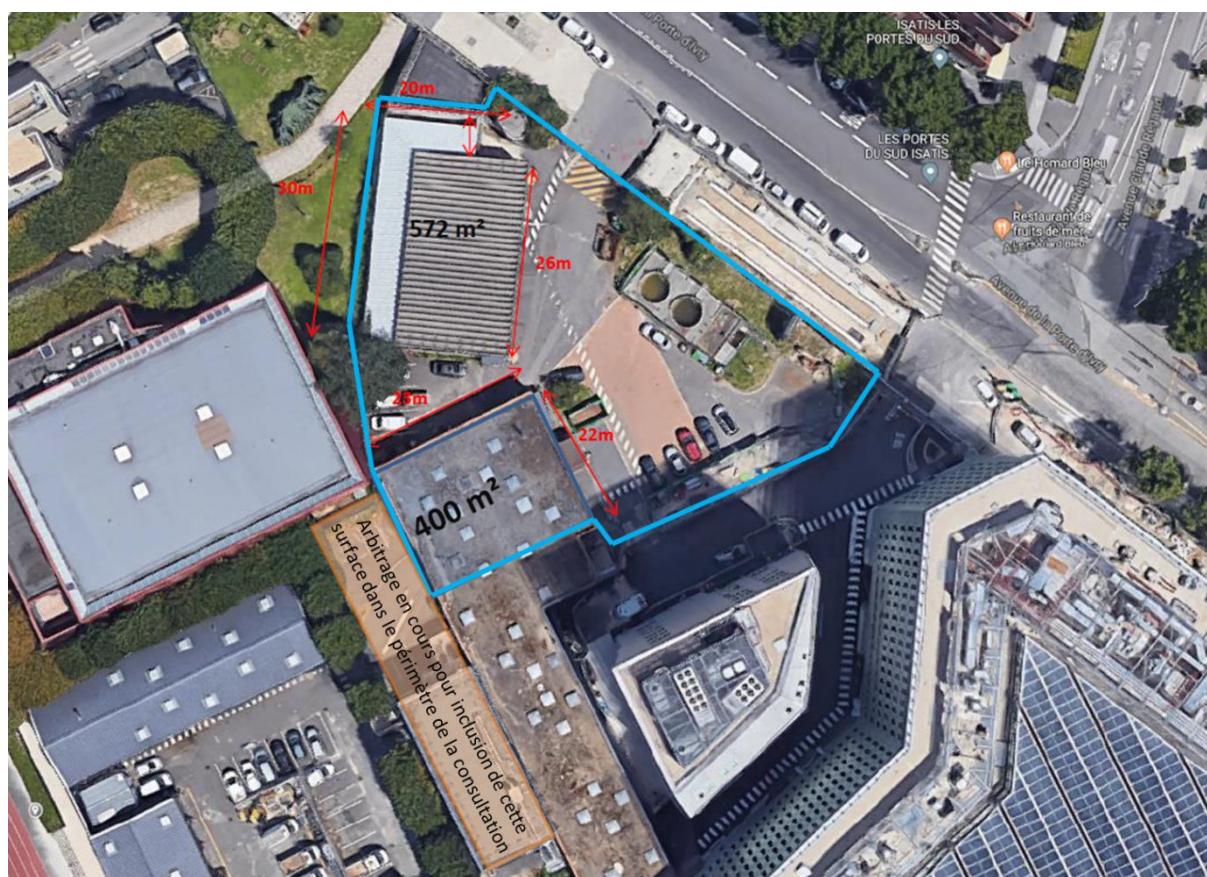
L'objectif est de continuer à développer pour continuer à réduire le chômage de longue durée dans les deux quartiers. L'enjeu est de taille puisqu'il s'agit de créer encore une centaine d'emplois. Pour réussir ce pari

ambitieux, 13 Avenir est à l'écoute des besoins de l'ensemble des acteurs de son territoire et travaille, en partenariat, à la construction de solutions *ad hoc* qui facilitent leur quotidien ou leur permettent de réaliser leur mission.

1.2. Description des espaces mis à disposition

1.2.1. Caractéristiques du site

Le site dont l'occupation est proposée dans la présente consultation appartient au domaine privé de la Ville de Paris. Il accueillait précédemment des ateliers et espaces de stockage de la Direction de la Propreté et de l'Eau et de la Direction de la Voirie et des Déplacements.



Périmètre de la consultation

La surface du site avoisine 2700 m², divisée comme suit :

- Env. 400 m² d'un bâtiment clos en rez-de-chaussée ;
- Env. 570 m² sous auvent ;
- Env. 1600 m² de cour et espace extérieur, dont env. 40 m² d'anciennes cuves de saumure semi-enterrées, qui seront clôturées et inaccessibles pendant la durée de l'occupation, pour des raisons de sécurité.

Ces espaces sont mis à disposition avant leur démolition, prévue au deuxième semestre 2021.

1.2.2. Pollution

Des extraits d'un diagnostic pollution réalisé en 2009 sur le site sont disponibles en annexe 1. Des polluants sont présents dans les sols entre 0 et 3 m à des concentrations supérieures aux seuils admissibles. Ils sont aujourd'hui confinés sous une couche de revêtement en asphalte et des pierres.

Les conditions de mise à disposition du site ne prévoient pas d'autoriser le ou les locataires à réaliser des travaux impliquant une excavation de ces terres polluées.

1.2.3. Accès de la Ville de Paris à un espace de stockage sur site

De nombreuses opérations immobilières impliquant la Ville de Paris et sa Direction des Constructions Publiques et de l'Architecture sont prévues à proximité du site pendant sa mise à disposition.

La Ville de Paris souhaite conserver pour son usage et celui d'éventuel prestataire un accès à une surface comprise entre 100 et 200 m² sous l'auvent présent sur le site. Cette surface réservée servirait à stocker – et éventuellement transformer – des matières et des matériaux en provenance ou à destination des opérations immobilières à proximité. La Ville disposera également de l'espace de manœuvre nécessaire à la bonne gestion logistique des matériaux stockés sur son périmètre réservé. À titre d'exemple, cette surface sera utilisée pour :

- Stocker des briques d'adobe avant leur mises en œuvre en fin d'année 2019 sur un chantier proche ;
- Stocker des éléments de réemploi issus des chantiers de la Ville ou de partenaires ;
- Stocker des fenêtres issues d'un chantier proche pour un projet de transformation du bois de fenêtre en parquet.

Les surfaces réservées et modalités d'accès de la Ville seront précisées dans le bail à durée déterminée signé avec la ou les structures retenues à l'issue de cette consultation.

En complément du descriptif des activités envisagées sur le site, les candidats pourront proposer des exemples de synergie / débouchés pour des matériaux entreposés par la Ville dans sa surface réservée (exemples :

verre plat de fenêtre, volets roulants en bois, etc.). Ce type de synergies pourra être développé entre la Ville et le locataire au cours de la mise à disposition du site (selon les opportunités de gisements exploitables).

2. Conditions générales de l'occupation du domaine privé municipal

2.1. Régime de l'occupation du domaine privé municipal

Les espaces mis à disposition appartiennent au domaine privé de la Ville de Paris. Par conséquent, le bail ou les baux (civil à durée déterminée ou commercial dérogatoire) à conclure à l'issue de la présente consultation sont des contrats de droit privé.

Ils seront accordés *intuitu personae* aux locataires.

Ceux-ci disposeront du droit d'exploiter, à titre privatif, temporaire et précaire, l'emplacement mis à disposition exclusivement pour l'installation des activités décrites dans leur projet et le cas échéant celles de sous-locataires.

L'ensemble des règles d'occupation sera précisé par le bail ou les baux signés par la Ville de Paris (Direction du Logement et de l'Habitat) et la ou les structures retenues à l'issue de la consultation.

La Ville de Paris se réservera le droit de contrôler le respect de la destination de son domaine.

2.2. Obligations générales liées au régime de l'occupation du domaine privé municipal

En plus d'être tenus par les règles de droit liées à leur activité prévue sur le site (règlement local de publicité, débits de boissons, agrément E.R.P., etc.), les locataires sont liés par les obligations ci-après énumérées et décrites.

2.2.1. Entretien des espaces mis à disposition

Les locataires prennent les espaces mis à disposition dans l'état où ils se trouvent et décrits dans le constat contradictoire, sans aucun recours possible contre la Ville de Paris et sans que celle-ci puisse être astreinte, pendant toute la durée de l'occupation temporaire, à exécuter des réparations ou travaux.

Ils s'engagent à réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à la mise en conformité réglementaire des locaux et espaces mis à leur disposition, notamment au regard du Code du Travail.

Ils s'engagent à maintenir et à rendre les espaces mis à disposition dans le plus parfait état d'entretien et de propreté et doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour gérer leurs propres déchets ainsi que ceux éventuellement générés par leurs clients autour de leur activité. Des poubelles seront installées par la Ville de Paris sur le site pour recueillir les déchets.

Tout dommage éventuel causé par les locataires au patrimoine et domaine municipal, qui serait constaté par les services de la Ville de Paris, fera l'objet d'une remise en l'état initial par celle-ci, aux frais du locataire fautif.

Les candidats décriront dans leur proposition les mesures qu'ils prennent pour maintenir les conditions de propreté des espaces mis à disposition (moyens humains, techniques, etc.) ainsi que les éventuels travaux d'aménagement prévus pour permettre le développement de leur projet.

2.2.2. Occupation du site

Il appartient aux locataires de veiller au bon déroulement des animations et activités proposées, que celles-ci soient commerciales ou non, pendant toute la durée d'exploitation du site, selon les plages horaires définies dans le bail précaire.

Un dispositif antifumée des matériels doit être utilisé.

Tous les déchets produits doivent être évacués par les locataires.

Les candidats décriront les modalités pratiques qu'ils comptent mettre en place pour permettre une telle évacuation permettant le maintien de la propreté du site (périodicité, horaires, moyens humains ou techniques, etc.).

2.2.3. Ancrage local et animation de quartier

La Ville de Paris accordera une attention toute particulière à la dimension relative à l'ancrage local et au développement du quartier projeté par les projets candidats – en phase avec l'ambition de l'Arc de l'Innovation, et territoire de l'expérimentation « Territoires Zéro Chômeur de Longue Durée ».

2.2.4. Transition écologique et solidaire

Les locataires veillent à inscrire leurs activités sur le domaine privé municipal mis à disposition dans une perspective de transition écologique et solidaire.

Les candidats préciseront dans leur proposition les mesures prises à cet égard.

2.3. Obligations financières

2.3.1. Loyer

Les candidats sont tenus de proposer le paiement d'une contrepartie financière à la mise à disposition du site.

Le niveau de loyer proposé par les candidats dans leur réponse à la consultation ne constitue pas un critère d'évaluation en tant que tel mais doit être justifié par l'économie du projet. Cette proposition peut constituer une base de discussion entre les porteurs de projets et la Ville de Paris.

La Ville étant tenue à la valorisation de son domaine, l'analyse du loyer proposé s'effectuera au regard de la valeur locative des locaux.

La différence entre la valeur locative des locaux mis à disposition et le loyer payé constitue une subvention en nature qui doit être valorisée par le locataire dans ses comptes.

Si le candidat est un acteur économique dont l'activité est transfrontière européenne, l'aide en nature est considérée comme une aide économique au sens de l'article 107 du Traité de Fonctionnement de l'Union Européenne (TFUE). Il revient alors au lauréat de bien s'assurer que l'aide en nature ne dépasse pas le montant admis au titre du droit des aides d'État de l'Union Européenne.

2.3.2. Obligation réglementaires

Le locataire doit s'assurer du respect des normes et réglementations liées à son activité sur les différents espaces de projet. Il doit assumer l'ensemble des charges relatives à la mise aux normes correspondantes à son activité.

2.3.3. Dépenses de fonctionnement et d'investissement

Chaque locataire fera son affaire de l'ensemble des dépenses relatives à l'organisation et à la gestion de son activité.

2.3.4. Fluides

Le locataire fait son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, ou autre, qui sont à sa charge exclusive.

2.3.5. Assurances

Les locataires doivent contracter toutes les assurances nécessaires à l'exercice de leurs activités sur le domaine privé municipal et à la garantie des espaces qui leur seront mis à disposition par la Ville de Paris.

2.3.6. Impôts, taxes et contributions

Les locataires supportent seuls toutes les contributions, taxes et impôts de toute nature afférents à l'organisation et à la gestion de son activité.

2.4. Vie du bail

2.4.1. Choix du contrat

Le choix du contrat (bail civil ou commercial dérogatoire) encadrant la mise à disposition se fera fait au terme de la consultation, en fonction des activités envisagées sur le site, du niveau de loyer proposé par les candidats et après négociation entre le candidat retenu et la Ville de Paris.

2.4.2. Application du bail

Les contestations qui pourraient s'élever entre les locataires et la Ville de Paris au sujet du bail relèvent de la compétence du Tribunal de Grande Instance de Paris.

2.4.3. Fin du bail

L'occupation temporaire devra prendre fin pour la démolition des bâtiments présents sur le site, prévue au deuxième semestre 2021.

Le terme du bail sera donc initialement fixé au 30 juin 2021. À l'expiration du bail, les locataires ne bénéficieront d'aucun droit à son renouvellement.

3. Organisation de la consultation

3.1. Candidats éligibles et activités recherchées

Cet appel à projets est ouvert à toute structure quel que soit son statut juridique.

Une candidature peut intégrer une multiplicité de projets et de structures pour cohabiter dans le temps imparti et dans les espaces proposés. Les conditions d'une coordination (par exemple création d'une association *ad hoc*) devront être précisées dans ce cas.

La Ville de Paris privilégiera la mise à disposition à des structures dont les activités envisagées sur le site participent à l'économie circulaire au sens de la loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte. Sont en particulier recherchés des projets relevant des activités suivantes :

- Réemploi et réutilisation de matériaux et matériels issus du bâtiment (en cohérence avec les actions n° 1, 2 et 3 de la [Première Feuille de Route](#) et l'action n°15 de la [Deuxième Feuille de Route](#) du Plan Économie Circulaire de la Ville de Paris) ;
- Réemploi et réutilisation de mobilier professionnel (en cohérence avec l'action n°7 de la Première Feuille de Route et l'action n°14 de la Deuxième Feuille de Route du Plan Économie Circulaire de la Ville de Paris) ;
- Toutes activités de détournement de ces matériaux et matériels.

La Ville de Paris souhaite en particulier favoriser l'émergence de nouvelles filières de réemploi, la mise à disposition de ce site pouvant permettre l'expérimentation de modèles économiques innovants et créateurs d'emploi locaux.

Dès lors que les activités envisagées sur le site répondent à des besoins aujourd'hui peu ou mal satisfaits, et sont complémentaires du tissu économique existant, les candidats pourront prendre appui sur le cadre expérimental de « Territoires Zéro Chômeur de Longue Durée » et constituer des équipes issues du collectif de chercheurs d'emploi du territoire. Ils pourront ainsi bénéficier de la mécanique financière propre à l'expérimentation.

Le cas échéant, les candidats veilleront à respecter les exigences du cadre expérimental « Territoires Zéro Chômeur de Longue Durée ».

Pour en comprendre précisément les contours, ils pourront adresser leurs questions à l'équipe en charge de l'expérimentation « Territoires Zéro Chômeur » au sein de la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi, par courriel à l'adresse suivante : zerochomeur@paris.fr.

3.2. Déroulement de l'appel à projets

3.2.1. Visites des espaces et temps d'échange

Afin de permettre aux porteurs de projets une meilleure compréhension des espaces et de leurs contraintes, et afin de leur permettre d'échanger entre eux et de solliciter l'administration parisienne si nécessaire, une réunion de visite et un temps d'échange sont prévus le 12 juillet 2019 de 11h à 12h30.

Les structures et personnes intéressées par tout ou partie des espaces proposés doivent impérativement s'inscrire à la visite avant le 10 juillet 2019 à l'adresse elsa.bortuzzo@paris.fr, nathalie.chazalette@paris.fr et dae-besc@paris.fr.

La Ville de Paris communiquera aux inscrits l'ensemble des détails nécessaires à la tenue de cette réunion.

3.2.2. Dépôt des candidatures

Les dossiers de candidature, rédigés en langue française, doivent comprendre une déclaration de candidature et ses propositions concernant l'occupation temporaire des espaces mis à sa disposition, conformément aux parties 1 et 2 de la présente consultation et au regard des critères énoncés au 3.1.

Le dossier ainsi constitué devra être transmis par voie électronique à l'adresse suivante dae-besc@paris.fr. La période de candidature est ouverte du 24 juin 2019 au 4 août 2019 inclus.

Seuls les dossiers complets et reçus avant la date limite de dépôt fixée ci-dessus seront examinés.

3.3. Questions

Toute question pourra être posée à la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi, par courriel à l'adresse dae-besc@paris.fr avant le 19 juillet 2019.

3.4. Choix du locataire

3.4.1. Analyse des propositions

À l'expiration du délai de réception des candidatures et des propositions, celles-ci seront examinées par les directions de la Ville de Paris, notamment la Direction du Logement et de l'Habitat, la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi et la Direction des Constructions Publiques et de l'Architecture. Selon la nature des projets proposés, l'expertise d'autres directions pourra être mobilisée (Direction de l'Urbanisme, etc.).

Après cette analyse technique, la Ville de Paris se réserve le droit de mobiliser tout ou partie des candidats pour une présentation orale de leur projet. Cette présentation se réalisera devant les personnes qualifiées représentant la Ville de Paris. Le cas échéant, les candidats seront prévenus à l'avance de la tenue de ces auditions.

Les candidatures et présentations seront évaluées sur le fondement des critères suivants sans pondération :

- 1- Pertinence du projet (proposition adéquate à un besoin environnemental et/ou social du territoire non couvert aujourd'hui ; programmation adaptée aux enjeux locaux ; intérêt général du projet ; réponse aux enjeux évoqués au paragraphe 3.1 du présent document ; caractère innovant des activités envisagées sur le site, capacité et intérêt à pérenniser le modèle économique au-delà de l'occupation temporaire, etc.)
- 2- Viabilité du projet (mobilisation de moyens financiers et humains pour assurer l'exploitation du site ; capacité de coordination en cas de groupement de répondants)
- 3- Compétences du ou des candidats (références, capacité à respecter les contraintes de gestion d'un site, capacité à opérer un lieu temporaire, capacité à gérer un site ouvert au public si le choix est fait de présenter une telle activité, etc.)

À pertinence égale des projets présentés, la Ville privilégiera les candidatures d'acteurs de l'économie sociale et solidaire (au sens de la loi du 31 juillet 2014).

Il est précisé que la Ville n'est tenue par aucun délai pour la désignation des titulaires de ou des autorisations et qu'elle se réserve, en outre, le droit de ne

pas donner suite à la consultation. Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

3.4.2. Sélection

La sélection des candidats sera rendue publique à l'issue de cette procédure d'analyse et de notation. Un bail civil à durée déterminée, ou un bail commercial dérogatoire, sera signée avec la structure représentant le ou les projets retenus. D'éventuelles sous-occupations pourront être intégrées à ce bail.

1.1. Déclaration de candidature

Pour chaque candidature, la Ville devra recevoir les éléments suivants ; qui doivent être fournis, le cas échéant, par chacune des structures partenaires de la proposition soumise :

- une fiche descriptive indiquant la dénomination, sa forme juridique, son siège social, la liste des dirigeants et/ou des personnes ayant qualité pour engager le candidat ;
- les statuts de l'association et le certificat de dépôt en Préfecture si le candidat est une association ; ou les éléments prévisionnels (statuts, membres) s'il est envisagé de créer une association *ad hoc* pour le projet
- un extrait K-bis du Registre du Commerce et des Sociétés en cours de validité si le candidat est une société ;
- tous documents relatifs à ses références professionnelles ;
- le bilan, le compte de résultat et le rapport d'activité de l'année 2017 (et 2018 si disponibles).

Le candidat certifiera que les renseignements fournis sont exacts.

1.2. Propositions du candidat

Les candidatures devront présenter le projet de la façon la plus détaillée possible.

Les candidatures pourront être alimentées par toute information utile pour la bonne compréhension du dossier et la mise en perspective des conditions d'exploitation.

Elles devront impérativement comporter un budget (dépenses, ressources) et un calendrier prévisionnel de préparation, maintenance, exploitation et sortie du site. Le budget intègrera impérativement une proposition de loyer

que le candidat s'estime capable de payer au regard des activités envisagées sur le site.

1.2.1. Intérêt du projet

Les propositions décriront précisément l'activité développée dans le cadre du projet et fourniront à ce titre, entre autres :

- Une note d'intention pour présenter la philosophie du projet et sa déclinaison opérationnelle : qualité et nombre des locataires, offres de service, gisement cible et tonnage envisagé, nombre d'emplois créés etc.
- Un schéma prévisionnel d'aménagement des espaces ;
- La liste prévisionnelle des acteurs et partenaires mobilisés dans le cadre du projet ;
- Les moyens mis en œuvre afin de répondre aux exigences liés à l'adaptation éventuelle, à l'entretien et l'occupation du site ainsi qu'aux exigences environnementales ;
- un compte d'exploitation prévisionnel de son activité, en investissement et équipement.

1.2.2. Dossier technique

Le candidat fournira un dossier technique succinct comportant :

- un descriptif technique des aménagements et équipements envisagés sur le site ;
- les coordonnées de la ou des personnes qui seraient chargées de la mise en œuvre du projet et de la signature du bail.

1.1. Annexe 1 : Extraits du diagnostic pollution approfondi réalisé en vue de la future opération immobilière sur le site



1 PREAMBULE

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC BEDIER-PORTE D'IVRY à PARIS 13^{ème}, vous avez souhaité que SOCOTEC Agence Environnement IdF réalise des investigations de terrain complémentaires (mission de type A200 selon le référentiel QUALIPOL du 01/04/08) afin d'orienter les terres couvertes par votre projet de terrassement au droit de l'Ilot Ouest. Ces investigations complémentaires ont été réalisées en fonction des résultats de la mission précédente (rapport AAA0898 – 2.2 du 07/07/08).

2 OBJECTIFS ET CONTENU DE LA MISSION

La mission que nous vous proposons se décompose en trois phases :

- sondages et prélèvements d'échantillons de sols complémentaires ;
- analyses en laboratoire accrédité ;
- rapport et recommandations.

A votre demande, l'objectif de cette mission est de donner à titre indicatif, un exemple possible d'orientation des terres couvertes par votre projet de terrassement (mise en place de sous-sols) ainsi qu'une évaluation approximative des surcoûts associés.

La synthèse de ces informations est présentée dans ce rapport.

3 REFERENTIELS METHODOLOGIQUES

Les documents qui ont servi de référentiel sont les suivants :

- textes ministériels du 8 février 2007 relatifs aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués ;
- référentiel de labellisation QUALIPOL - (référentiel ingénierie – version du 01/04/2008) ;
- Norme NFX 31-620 « Prestations de services relatives aux sites et sols pollués » (hors annexe A) ;
- guide « Diagnostics du site » approuvé par le MEDAD le 8 février 2007.

11 CONCLUSIONS

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC BEDIER-PORTE D'IVRY à PARIS 13^{ème}, vous avez souhaité que SOCOTEC Agence Environnement IdF réalise des investigations de terrain complémentaires (mission de type A200 selon le référentiel QUALIPOL du 01/04/08) afin d'orienter les terres couvertes par votre projet de terrassement au droit de l'îlot Ouest. Ces investigations complémentaires ont été réalisées en fonction des résultats de la mission précédente (rapport AAA0898 – 2.2 du 07/07/08).

Conditions de validité

La conclusion de ce rapport est limitée par les connaissances historiques et documentaires en notre possession sur les possibilités de transfert et par les usages du site et du voisinage définis préalablement et le mode de détermination des dimensions de la source. Elle n'est valable que pour les points et aux horizons dont les échantillons ont été analysés et les éléments et composés chimiques recherchés, dans le cadre des conditions météorologiques des jours d'intervention.

Investigations de terrain

D'après les informations recueillies lors des études précédentes, nous avons réalisé trente sept sondages à 3 m de profondeur maximum, répartis sur la zone d'étude au droit des futurs sous-sols, selon un maillage d'environ 15 m x 15 m ;

Des échantillons de sols ont été analysés en laboratoire accrédité. Les paramètres suivants ont fait l'objet d'analyses :

- bilan 12 métaux lourds sur éluat ;
- chlorures, fluorures, sulfates sur éluat ;
- fraction soluble sur éluat ;
- carbone organique total (COT) sur éluat ;
- hydrocarbures totaux (HCT) ;
- hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) ;

Tous les échantillons de sols prélevés entre 0 et 3 m de profondeur ont été analysés.

Aucune trace ou odeur suspecte n'a été mise en évidence au droit des sondages réalisés.

Ces investigations du 15 au 18/12/08 viennent compléter celles menées les 03 et 04/06/08.

Résultats des investigations

Les investigations complémentaires menées dans le cadre de cette étude, ont confirmées la présence dans les sols entre 0 et 3 m de profondeur, de certains paramètres à des concentrations supérieures aux valeurs seuils indiquées dans l'Arrêté du 15 mars 2006.

Les terres concernées, destinées à être excavées et évacuées du site, ne pourront pas être orientées en ISDI, mais devraient pouvoir être orientées vers des filières spécifiques telles que les centres de classe 2 (CET 2 ou K2) ou les Biocentre.

Les paramètres retrouvés dans les sols sont les suivants :

- Fraction soluble ;
- Métaux lourds sur éluat ;
- Hydrocarbures totaux (HCT) ;
- Hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP).

En fonction des postulats énoncés au chapitre 9, le surcoût lié à votre projet de terrassement (mise en place des sous-sols) a été estimé entre 1,1 et 1,4 M€.

La répartition suivante de ces surcoûts a été faite :

- 9% liés à la présence de composés organiques (HCT, HAP) à des teneurs supérieures aux critères de l'arrêté du 15 mars 2006 → soit 105 à 131 k€ ;
- 44% liés à la présence de fraction soluble (FS) telle que $[FS] - [Sulfates] > 4\,000$ mg/kg MS (seuil arrêté 15/03/06) → soit 514 à 640 k€ ;
- 47% liés à la présence de fraction soluble (FS) telle que $[FS] - [Sulfates] < 4\,000$ mg/kg MS (seuil arrêté 15/03/06) → soit 549 à 684 k€.

Recommandations

1. Selon votre projet d'aménagement de la zone d'étude, des terres contaminées seront amenées à rester en place, au droit des futurs bâtiments et des futurs espaces verts. La réalisation d'un plan de gestion incluant un schéma conceptuel recensant les sources ou milieux d'exposition, les voies de transfert et les cibles, dans le cadre de votre futur projet d'aménagement, permettra d'établir la nécessité ou non de réaliser un calcul de risque sanitaire, conformément à la note ministérielle du 8 février 2007.
2. L'orientation définitive des terres couvertes par votre projet d'excavation ne pourra être effective qu'à la suite d'une consultation auprès des différentes filières. Cette consultation pourra vous permettre d'affiner les surcoûts présentant des fractions solubles hors sulfates inférieures à 4 000 mg/kg MS.

