

ZAC des Portes de Noisau AMI

Appel à Manifestation d'Intérêt
pour l'occupation transitoire d'un
bâtiment de bureaux/activités et
de ses alentours : espaces
extérieurs et terres agricoles



Sommaire

- Objectifs de l'AMI
- Projet urbain dans son ensemble
- Etat des lieux du site
- Faisabilité technique : bâtiment dit « le château »
- Faisabilité technique : prairie et dalles
- Plan masse et surfaces
- Plans du bâtiment dit « le château »
- Modalités d'occupation
- Profils des porteurs de projets souhaités
- Critères d'appréciation des candidats et processus de sélection
- Calendrier

Objectifs de l'AMI et programmation recherchée

Occupation transitoire du château de la friche France Télécom



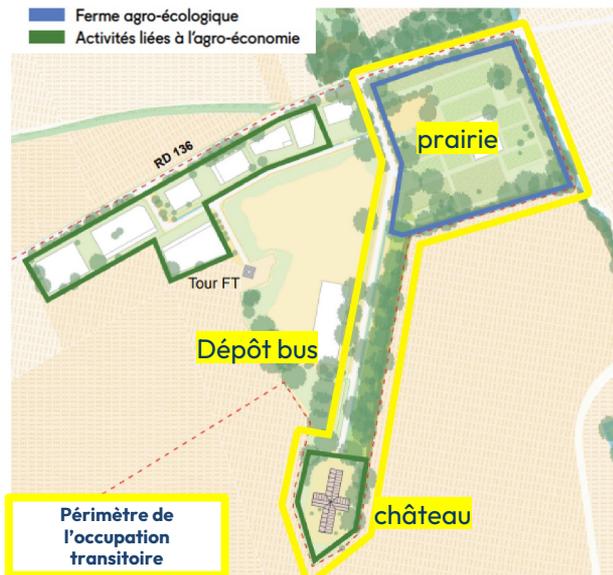
Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), en lien avec la ville de Noisieu, l'aménageur Avenir Développement ainsi que le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94) souhaitent mettre à disposition une partie de la ZAC des portes de Noisieu (**château, espaces extérieurs et potentielles terres agricoles**) situé sur la friche France Telecom à Noisieu, **à partir de la fin d'année 2024 pour une période transitoire d'environ 3 ans.**

Le bâtiment dit « le château », les espaces extérieurs et les terres agricoles sont aujourd'hui la propriété du SAF 94, une convention de portage foncier du site lie le SAF 94, GPSEA et Avenir Développement dans l'attente de la cession du site dans le cadre de la ZAC des portes de Noisieu.

L'enjeu est d'occuper le bâtiment dit "le **Château**" localisé au sud est de la ZAC, ses espaces extérieurs alentours, et le périmètre de la "prairie" (destiné à accueillir une ferme agro-écologique). Les activités en lien avec la programmation future du site seront appréciées à terme, regroupant prioritairement les thématiques de l'agro-économie, de l'agriculture, et de l'environnement. Les activités culturelles permettant d'ouvrir le lieu aux habitants seront également appréciées.

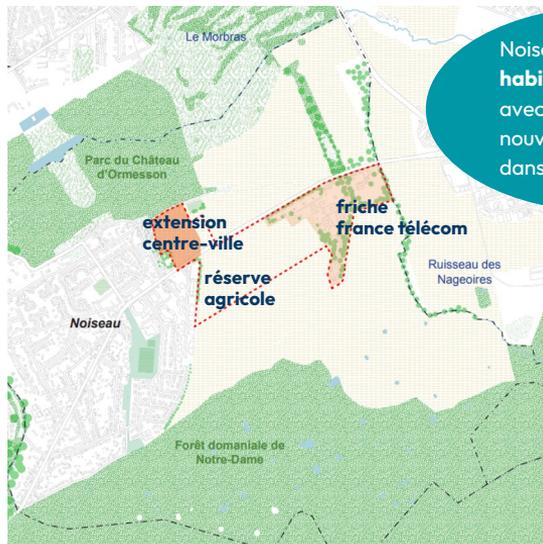
Le château n'ayant pas de programme définitif arrêté, **il serait possible pour le ou les porteur(s) de projet(s) d'envisager de développer leur activité sur le site suite à la période transitoire.**

Projet définitif



Projet urbain dans son ensemble

ZAC des portes de Noisneau, Val de Marne



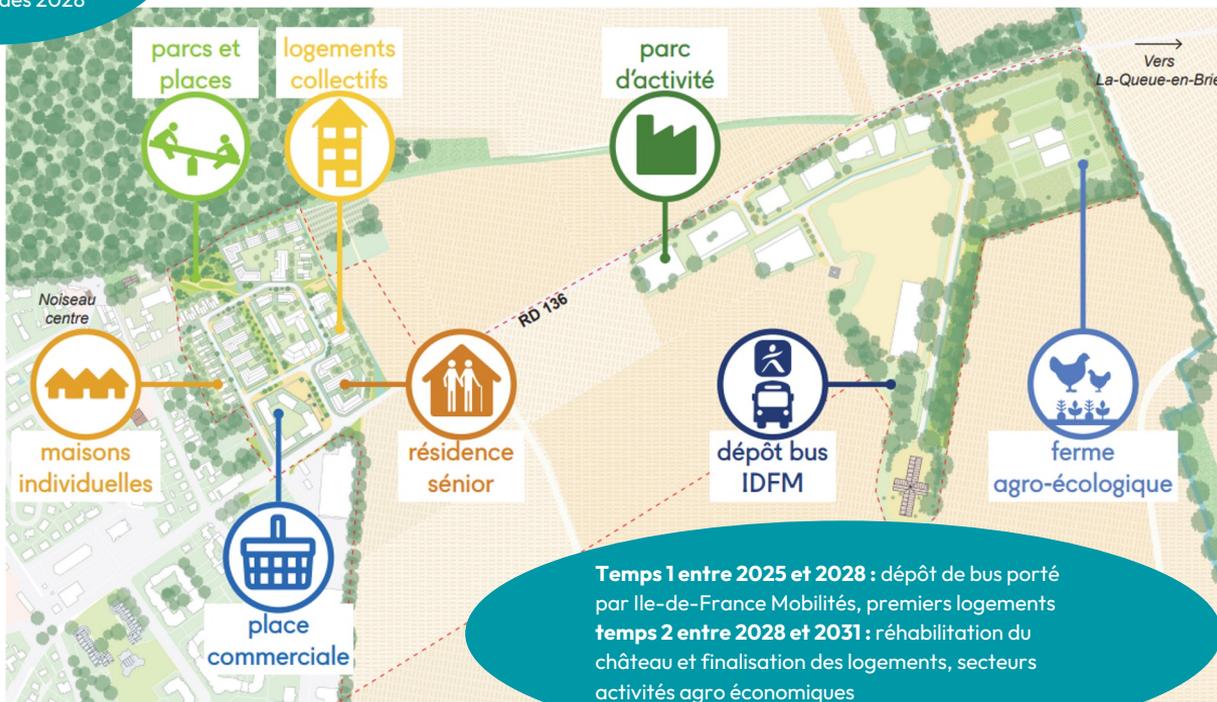
Noisneau : **4602 habitant.es + 900** avec arrivée de nouveaux logements dans la ZAC dès 2028

ZAC de 35,6 HA :
Quartier Logements : 4,8 ha
Friche France télécom : 13 ha
Réserve agricole : 17 ha (préservée)

- 417 logements + espaces publics créés
- Création d'un parc d'activités agro économiques
- Restructurer les commerces existants autour d'une place commerciale
- Implanter un dépôt-bus pour Ile-de-France Mobilités
- Création d'une ferme agroécologique

Les objectifs de la ZAC des Portes de Noisneau :

1. Répondre au besoin en logements et développer le parc social de la commune ;
2. Préserver les espaces naturels et agricoles ;
3. Renforcer la vocation économique du territoire en lien avec la filière agro-alimentaire.



Temps 1 entre 2025 et 2028 : dépôt de bus porté par Ile-de-France Mobilités, premiers logements
temps 2 entre 2028 et 2031 : réhabilitation du château et finalisation des logements, secteurs activités agro économiques

Etat des lieux du site

Historique du bâtiment dit « le château » :

Bâtiment construit en 1931 par l'administration des PTT - **détruit en 1940** pour éviter son utilisation par les troupes allemandes - **reconstruit entièrement en 1949** pour être utilisé par France Télécom puis Orange. Durant toute cette période, le bâtiment a une fonction de **bureaux et du stockage des serveurs réseaux**.

Capacités spatiales

- Belle bâtisse en pierre de taille sur deux niveaux + sous-sol, composée de locaux de petite, moyenne et grande taille dont **les surfaces varient entre 15 et 225m²**.
- Les **alentours sont principalement composés de champs agricoles dont une partie appelée "prairie"**, fut anciennement construite en partie nord, et la partie sud/est préservée en jardin.
- Les locaux profitent d'une **lumière naturelle par la présence de grandes ouvertures** qui donnent sur des espaces extérieurs calmes et verdoyants.
- Le site dispose déjà de tous les **équipements nécessaires pour des activités de bureaux** (bureaux séparés, sanitaires, petite cuisine)
- Le RDC est **accessible depuis des quais de déchargement** facilitant les livraisons et les activités nécessitant de la manutention. Présence d'un monte-charge.
- Des espaces en sous-sol sont également disponibles (entre 10 et 60m²) pour des activités de stockage par exemple).
- Plusieurs **places de parking disponibles** (10 à 20 places).



Faisabilité technique : château

Le projet d'occupation transitoire commencerait autant que faire se peut dès la fin de l'occupation des locaux par la société Orange (automne 2024), dans un bâtiment conforme et directement utilisable. Ce prérequis augure **un bon état général du bâtiment**.

Structure

Pas de traces de fissure ni de moisissure apparentes, caves saines, combles sains. La structure générale du bâtiment semble en bon état.

Intérieurs

Les sols, murs et les plafonds sont en bon état général, sauf pour les salles des serveurs situées en rdc (salles 20 et 21) qui nécessitent des reprises au sol avant l'installation d'occupants.

Réseaux

Les réseaux d'eau et d'électricité sont encore en fonctionnement et pourront être employés pour l'occupation. Des cuves de fioul sont présents dans les caves, il conviendra de vérifier leurs bons fonctionnements et d'évaluer la pertinence de ce mode de chauffage en fonction de coût qui lui est lié.

SSI

L'équipement SSI correspond à l'activité de l'entreprise Orange, à savoir répondant au code du travail. Il nécessitera un entretien et une mise à jour en fonction des scénarios choisis.

En résumé

Bon état général du bâtiment

Des attentions sont à avoir sur :

- > l'adaptation du système SSI
- > la réfection des salles des serveurs (450m2)
- > la pertinence de conserver le chauffage au fioul
- > l'utilisation des espaces extérieurs pour des activités agricoles



Faisabilité technique : prairie

Etude environnementale

Un diagnostic environnemental du milieu souterrain de la friche économique France Telecom a été présenté dans l'étude d'impact de la ZAC des portes de Noiseau réalisé par le bureau d'études GINGER BURGEAP.

Espaces extérieurs

Les terres présentes dans les alentours du château sont partiellement polluées en raison des activités précédentes dans la partie Nord-Est et nécessitent une dépollution pour des activités agricoles. La partie Sud/Sud-Est ne présente pas de soucis de pollution.

➤ **Secteur Nord-Est :**

Les premières analyses montrent que la réalisation de cultures potagères en pleine terre ne semble pas opportune en l'état sur la zone nord (anciennement exploitée) et au nord-est, compte tenu des teneurs quantifiées en métaux et métalloïdes (dépassement des VASAU 2) et des déchets divers identifiés dans les terrains superficiels. Ces mesures de gestion et de dépollution seront traitées en seconde phase.

→ Une occupation HORS SOL est possible.

➤ **Secteur Sud/ Sud-Est :**

Par ailleurs, la partie sud du site n'ayant jamais été exploitée par une quelconque activité dans le passé, les sols de surface ne présentent aucun dépassement des critères VASAU et critères d'innocuité. La zone est recouverte par des terres végétales puis des limons. Une culture de pleine terre est d'ores et déjà réalisable sur le plan sanitaire, sans mesures de gestion spécifique / sans contraintes particulières.

→ Une occupation en PLEINE TERRE est possible.



Faisabilité technique : prairie

A noter que les porteurs de projet sur la partie prairie du site doivent avoir conscience de l'état des polluants dans les sols, qui sont notamment indiqué dans le diagnostic environnemental du milieu réalisé par le bureau d'études GINGER BURGEAP.

Dalles
bâtiments

d'anciens

Prairie



Tableau 5 : Critères statistiques des données pour les métaux et métalloïdes spécifiquement au droit de la zone exploitée par France Telecom – zone nord (zone C)

	Médiane	Percentile 60	Percentile 70	Percentile 80	Percentile 90	Maximum	Nbre données	Valeur de référence CIRE	Valeur de comparaison pour l'agriculture urbaine	Valeur de comparaison pour l'agriculture urbaine
Arsenic (As)	11	12	13	13	27	77	54	25	12	20
Cadmium (Cd)	0,10	0,23	0,30	0,42	0,60	3,6	54	0,51	0,51	1,0
Chrome (Cr)	30	37	40	43	46	98	54	65	65	130
Cuivre (Cu)	14	16	21	32	47	440	54	28	28	84
Mercure (Hg)	0,05	0,06	0,08	0,13	0,23	0,68	47	0,32	0,32	0,64
Nickel (Ni)	22	26	29	32	44	310	54	31	31	62
Plomb (Pb)	17	21	29	51	69	710	54	54	54	100
Zinc (Zn)	59	65	83	110	355	1500	54	88	88	264

Tableau 6 : Critères statistiques des données pour les métaux et métalloïdes spécifiquement au droit de la zone non-exploitée par France Telecom – zone est et sud (zone C)

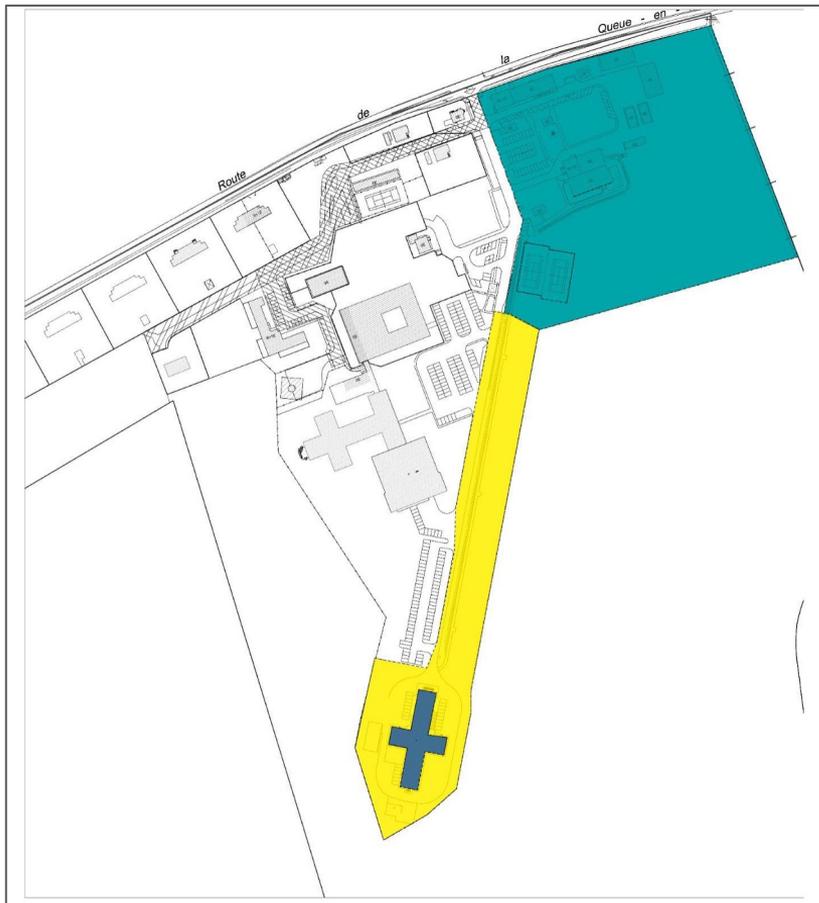
	Médiane	Percentile 60	Percentile 70	Percentile 80	Percentile 90	Maximum	Nbre données	Valeur de référence CIRE	Valeur de comparaison pour l'agriculture urbaine	Valeur de comparaison pour l'agriculture urbaine
Arsenic (As)	10	10	12	13	13	13	11	25	12	20
Cadmium (Cd)	0,10	0,10	0,10	0,20	0,20	0,51	11	0,51	0,51	1,0
Chrome (Cr)	30	31	39	40	42	45	11	65	65	130
Cuivre (Cu)	22	22	23	26	28	29	11	28	28	84
Mercure (Hg)	0,07	0,09	0,10	0,16	0,18	0,18	11	0,32	0,32	0,64
Nickel (Ni)	21	21	27	27	29	32	11	31	31	62
Plomb (Pb)	20	34	36	38	40	100	11	54	54	100
Zinc (Zn)	64	70	71	81	97	140	11	88	88	264

Répartition des teneurs en métaux & métalloïdes dans les sols -
Etude GINGER BURGEAP (p40) - 2022



Etude GINGER BURGEAP (p62) - 2022

Plan masse et surfaces



	Château	3455 m ²
	Espaces extérieurs (terres pleins, allées)	16 810 m ²
	Prairies (pleine terre, dalles d'anciens bâtiments)	34 043 m ² dont 1,8 ha de terre et 1,3 ha de dalle
	Surfaces disponibles	54 308 m²

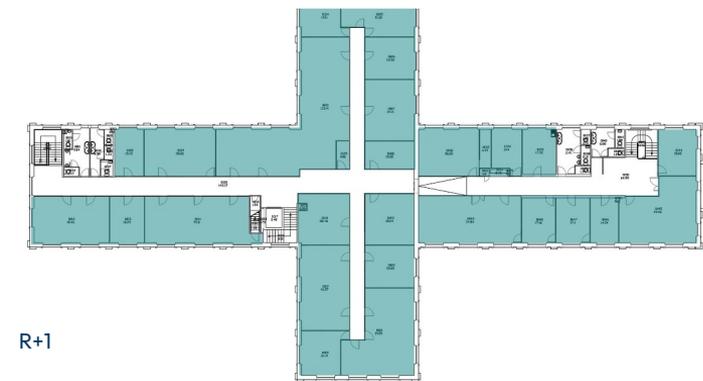
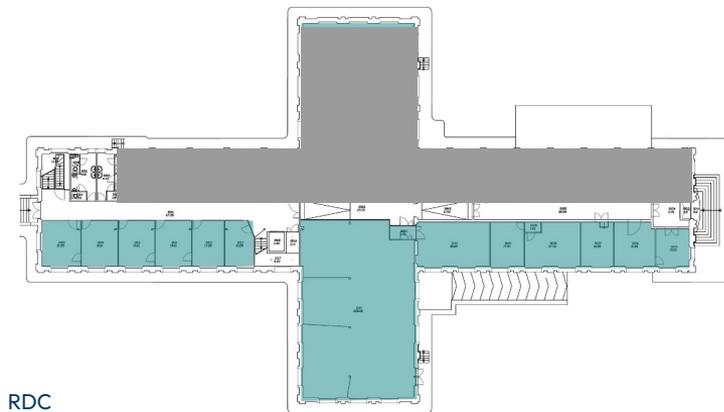
Surfaces du bâtiment du « château »

	bureaux ou stockage	circulations	services*	total SDP
Sous sol	729 m ²	358 m ²	55 m ²	1142 m²
RDC	913 m ²	205 m ²	35 m ²	1115 m²
R+1	856 m ²	245 m ²	59 m ²	1160 m²
Totaux	2498 m²	808 m²	149 m²	3455 m²

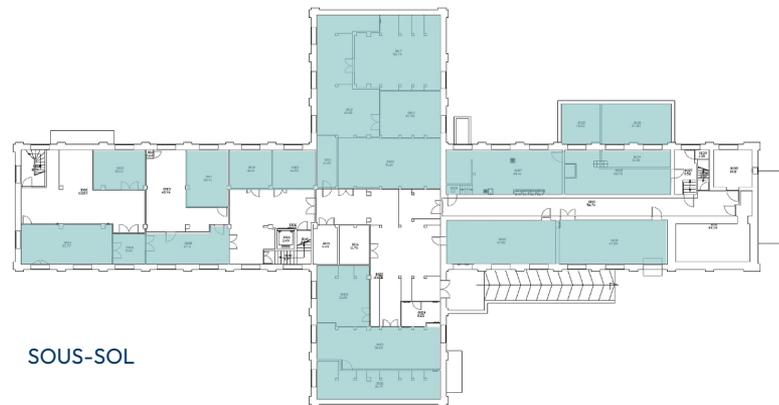
* services : locaux techniques et sanitaires

Plans du château

Aménagements minimums pour l'occupation du bâtiment en activité de bureau



 Bureaux ou stockage disponibles



Transformation du RDC en ERP possible

Modalités d'occupation

Conditions financières d'occupation

L'occupation du site est consentie pour un loyer minimum de **25euros/m²/an**, en fonction de l'espace utilisé.

Les fluides (électricité, eau et fioul) sont compris dans le prix.

Travaux

Certains travaux pourront être pris en charge par le propriétaire, notamment pour les activités en lien avec l'agro-écologie, l'ESS ou des dynamiques locales.

Ces besoin seront à inscrire dans le cadre de la réponse l'AMI, et à valider avec les parties prenantes.

Modalités juridiques

Une convention d'occupation précaire sera signée avec le ou les lauréats.

Durée d'occupation

L'occupation est consentie sur une durée transitoire, dans l'attente du déploiement du projet de ZAC. Elle sera contractualisée pour une durée de 3 ans entre fin 2024 et fin 2027. Cette durée pourra être prolongée par avenant en cas d'accord avec le maître d'ouvrage.

L'arrivée effective dans les lieux dépendra des besoins techniques, mais est souhaitée la plus rapide possible dès l'automne 2024.

Pérennisation du projet

Les activités à développer à terme au sein du bâtiment dit du château ne sont pas encore définies. Il est ainsi possible de voir la période transitoire comme un test pour y développer une activité qui pourrait s'y installer à terme de façon pérenne en 2027. Dans ce cadre, un lien avec le projet global est apprécié (agro-alimentaire, agro-écologie, environnement, ouverture au public,etc...).

La partie prairie a pour ambition de devenir une ferme agro-écologique. Un porteur de projet souhaitant s'installer dès 2024 pourrait voir la période transitoire comme une période de test agricole afin de s'y installer durablement en 2027.

Profils des porteurs de projets souhaités

Typologies de porteurs de projets recherchés :

- Porteurs de projet développant des agro-activités ;
- Gestionnaire de site pouvant développer une démarche de tiers-lieux ;
- Entreprises du territoire pouvant s'installer sur le site ;
- Porteurs de projets agricoles (pour la parcelle de la prairie) ;
- Associations loi 1901

Il est possible de répondre en groupement de structures, dans ce cadre il sera néanmoins nécessaire d'avoir une structure mandataire, qui contractualisera seule avec le propriétaire du site.

Il est à noter que les projets nécessitant de grands espaces (>250 m²) seront privilégiés. Néanmoins il serait possible de candidater sur de plus petits espaces via ce formulaire :

Le site sera à partager **avec au minimum un porteur de projet noiséen, qui disposera d'environ 430 m² au rez-de-chaussée du bâtiment.**

Dans le cadre de cet AMI, il est possible de répondre:

- Pour l'ensemble du site du château (hors partie dédiée au porteur de projet noiséen), soit un total de 2 000 m² ;
- Pour une partie du site du château. A noter que le nombre de m² minimum pour s'installer sur le site est de 250m², afin d'éviter qu'il y ait trop de porteurs de projets différents sur le site ;
- Pour la parcelle de la prairie.

Activités recherchées

Il est aujourd'hui possible de répondre pour un panel d'activités étendues : bureaux d'entreprises, locaux d'activités, espaces de stockage, parcelles agricole, espaces de production etc.

Néanmoins une attention particulière sera portée sur des projets intégrant des dynamiques liées à l'agro-économie. Les projets en lien avec l'Économie Sociale et Solidaire seront également valorisés.

Critères d'appréciation des candidats et processus de sélection

Processus de sélection

Le jury sera composé de représentant.es de:

- Mairie de Noiseau ;
- SAF 94 - Propriétaire actuel du site ;
- Grand Paris Sud-Est Avenir – Concédant du projet de la ZAC des Portes de Noiseau ;
- SPLA Avenir Développement - Aménageur de la ZAC des Portes de Noiseau ;
- Des expert.e.s invité.e.s missionné.e.s dans l'accompagnement du projet d'Urbanisme Transitoire.

Un oral pourra être sollicité si le jury en exprime la nécessité.

Critères d'appréciation

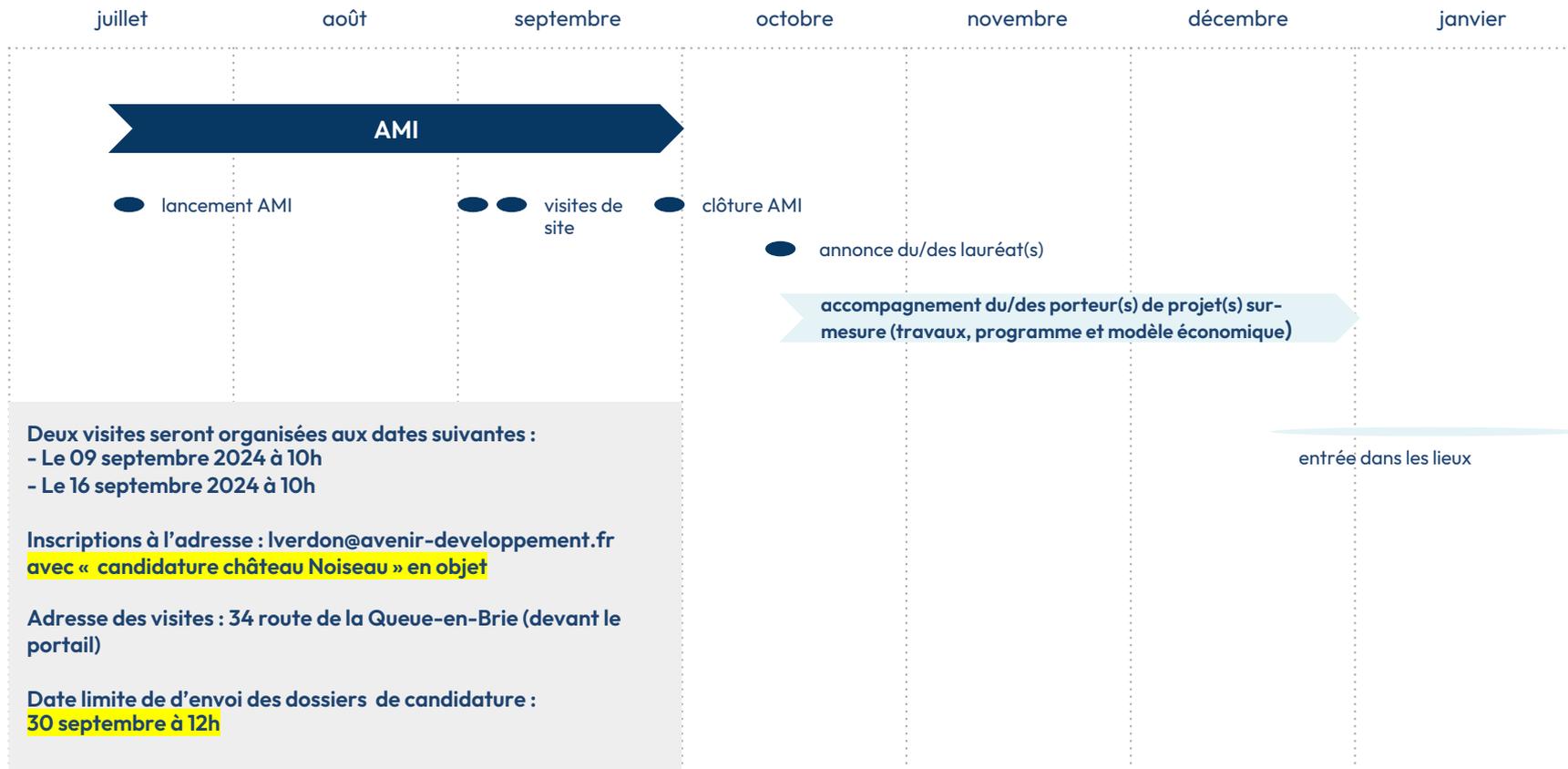
Seront regardés principalement:

- La mise en oeuvre d'un projet en lien avec le programme de la ZAC des Portes de Noiseau (agroactivités) ou de l'Économie Sociale et Solidaire ;
- La cohérence de la proposition avec les capacités spatiales et techniques du lieu ;
- La localisation actuelle de la structure répondant (présence ou connaissance du territoire) ;
- Expérience du porteur de projet dans son domaine ;
- Capacité du porteur de projet à supporter le loyer et les charges du lieu ;
- Capacité à faire vivre un projet avec plusieurs occupant-es.

Seront appréciés sans être obligatoire :

- L'intérêt pour s'installer de façon pérenne sur le site ;
- Des propositions intégrant des actions en direction du public (ateliers, événements, formations).

Calendrier



Annexes

Photos du site : le bâtiment dit « le Château »

Etage et vue



Photos du site : le bâtiment dit « le Château »

Sous-sol



Photos du site : Espaces extérieurs et prairie



Inspirations

Agro-alimentaire, le 100ème singe



Inspirations

Culture ESS, la trésor

