



PRÉFET DE RÉGION
ÎLE DE FRANCE



APPEL À PROJETS « INVENTONS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS »

Site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches)
97 rue Pierre de Montreuil 93100 Montreuil

Conditions particulières du site



EN PARTNARIAT AVEC



1. PILOTAGE DU PROJET

Le Porteur du site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) est la Ville de Montreuil.

Les propriétaires du site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) sont à ce jour :

- l'Etat,
- le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis,
- l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF),
- et la commune de Montreuil,

Il est précisé que l'EPFIF intervient dans le cadre de la convention d'intervention foncière régularisée en février 2010 avec la Commune de Montreuil, en vertu de laquelle il a acquis en novembre 2013 l'usine EIF en vue de la réalisation d'un projet de réhabilitation et de transformation en centre destiné à accueillir notamment des activités économiques.

2. PRESENTATION DU SITE ET CARACTERISTIQUES PROPRES DU SITE

2.1 ENVIRONNEMENT DU SITE RECONVERSION DE L'USINE EIF (ABORDS MURS À PÊCHES) : LE QUARTIER DES MURS-À-PÊCHES

Le Parc des Hauteurs est l'un des trois grands sites stratégiques du projet urbain d'Est Ensemble. Il a pour objet de relier les espaces verts, parcs et espaces ouverts situés en bordure du talus du plateau de Romainville.

Le quartier des Murs-à-Pêches constitue l'un des maillons fédérateurs du Parc des hauteurs. Il s'inscrit dans cet archipel d'espaces verts et participe pleinement à la valorisation d'une promenade active reliant les espaces et équipements remarquables du Parc des hauteurs.



Situé dans le Haut Montreuil, les Murs-à-Pêches constituent l'un des éléments emblématique du

patrimoine de Montreuil et de son histoire horticole. L'urbanisation tardive des Murs-à-Pêches a permis la préservation d'un tissu urbain mixte, peu dense et hétérogène. Huit des vingt hectares de cet environnement exceptionnel sont classés au titre des sites et du paysage du Ministère de l'Environnement. Cette mesure de protection interdit toute construction dans ces zones autorisées et toute construction étrangère à leur vocation première.

Les Murs-à-Pêches constituent aujourd’hui un lieu patrimonial mais aussi un espace de loisirs, de culture et de développement économique. L’implantation d’un lieu de mémoire sur les Murs-à-Pêches, à partir du fond documentaire de la SRHM (société régionale des horticulteurs de Montreuil) est envisagée par la ville de Montreuil.

À l'articulation de quartiers d'habitat social (Quartier Bel Air-Grands Pêchers, rénové dans le cadre du PNRU1 et labellisé écoquartier en 2015), de lieux de détente et d'équipements structurants (piscine, collège), ce territoire bénéficiera de nouvelles mobilités avec les prolongements de la ligne de tramway 1 et des lignes de métro 1 et 11, renforçant son attractivité à l'échelle métropolitaine.

2.2 ENVIRONNEMENT DU SITE RECONVERSION DE L'USINE EIF (ABORDS MURS À PÊCHES) : LE RU GOBÉTUE

Le ru Gobétue borde le site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) :



*Localisation approximative du tracé du ru Gobétue
échelle non respectée*



Bassin versant et tracé supposé du ru Gobétue

La réactivation du ru Gobétue fait partie intégrante du projet d'aménagement du secteur des Murs-à-Pêches.

L'ambition affichée est de remettre en valeur le ru Gobétue au moyen de propositions de cheminements cohérents permettant de traverser d'Est en Ouest les Murs-à-Pêches, et le raccordement aux espaces publics ou associatifs existants et en projet.

Une étude préalable à la mise en valeur du ru Gobétue a été confiée par la Ville de Montreuil à la société COLOCO, cabinet de d'architectes, urbanistes, paysagistes. Cette étude est en cours et sera versée dès que possible en dataroom.

2.3. DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

Sur la commune de Montreuil (93100), 85 à 107 rue Pierre de Montreuil,

Un ensemble immobilier comprenant :

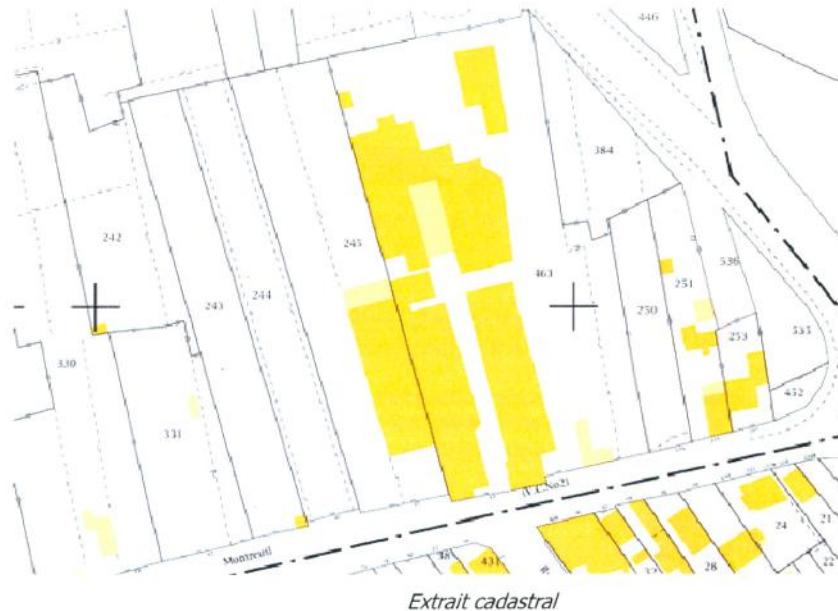
- Un premier bâtiment administratif à R+1 sur la rue Pierre de Montreuil,
- Deux bâtiments principaux, de R à R+2, perpendiculaires délimitant une rue artisanale d'environ 120 mètres de long,
- Une halle de stockage avec son accès indépendant à l'ouest,
- Une halle de stockage à l'arrière au nord-est, à R+1 ;
- Des algécos abritant des bureaux en fond de parcelle,
- Espaces de circulation,
- Espaces de stationnement,
- Espaces végétalisés à l'est,
- Accès au ru Gobétue.

Le site dispose de quatre accès dont trois accès véhicules (avec portails) depuis la rue Pierre de Montreuil.

Cadastré sur ladite commune :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BZ	242	85 rue Pierre de Montreuil	00ha 14a 79ca
BZ	243	Rue Pierre de Montreuil	00ha 16a 56ca
BZ	244	91 rue Pierre de Montreuil	00ha 16a 60ca
BZ	245	95 rue Pierre de Montreuil	00ha 29a 81ca
BZ	250	103 rue Pierre de Montreuil	00ha 07a 25ca
BZ	251	105 rue Pierre de Montreuil	00ha 07a 30ca
BZ	253	107 rue Pierre de Montreuil	00ha 03a 15ca
BZ	331	87 rue Pierre de Montreuil	00ha 13a 76ca
BZ	384	Rue de la Nouvelle France	00ha 09a 85ca
BZ	452	107 rue Pierre de Montreuil	00ha 01a 02ca
BZ	463	97 rue Pierre de Montreuil	00ha 64a 72ca
BZ	535	Rue de la Nouvelle France	00ha 04a 79ca
BZ	536	Rue de la Nouvelle France	00ha 03a 55ca
Superficie cadastrale totale			01ha 93a 15ca

La surface utile des bâtiments est de 4 076 m² sur une emprise de 9453 m².



2.4. DOMANIALITÉ PUBLIQUE

Les parcelles appartenant au domaine public feront l'objet d'une procédure de déclassement préalablement à la cession de leur emprise.

Une partie des emprises du site constitue des délaissés du tramway T1, une autre partie a fait l'objet d'expropriations en vue d'un projet autoroutier non réalisé.

2.5. OCCUPATION ET/OU CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LIBÉRATION

Des conventions d'occupation précaires ont été consenties à de acteurs économiques et associatifs sur le site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches),

Par l'EPFIF, savoir :

- Air Events, organisateurs de salons,
- EIF-Astute, ancien propriétaire du site qui a souhaité se maintenir sur des surfaces réduites,
- La Montreuilloise, entreprise de fabrication de bière artisanale,
- L'association Habitat solidaire qui construit de l'habitat social transitoire sous forme de maisons en bois en kit,
- Les jardins de Babylone, paysagiste.

Et par la Ville de Montreuil, savoir :

- Le cirque ALIBORO.

La ville de Montreuil a par ailleurs créé sur le site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) la maison temporaire des Murs-à-Pêches, architecture provisoire de 100 m², destinée à être un lieu d'échanges pour les associations locales et de diffusion des pratiques horticoles.

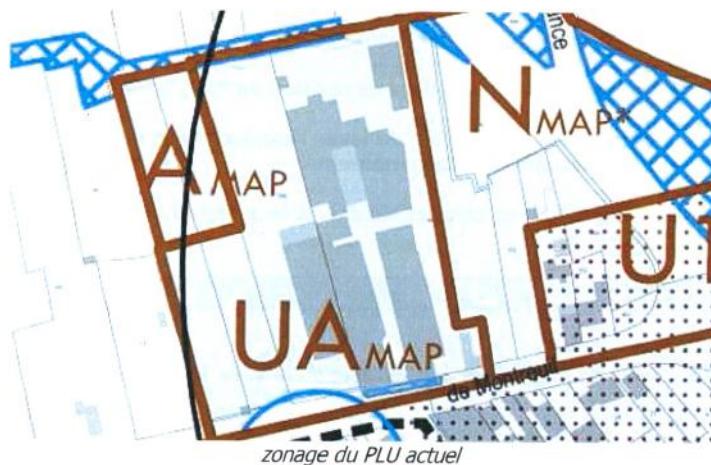
L'ensemble des conditions de libération du site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) figurera en dataroom.

2.6. DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLE ET SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

2.6.1 Le PLU actuellement en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Montreuil a été approuvé le 13 septembre 2012 et modifié le 16 décembre 2015.

Actuellement, le site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) couvre 4 différents zonages du PLU soit les zones UAMAP, AMAP, NMAP, U1MAP et Nag :



La zone UAMAP couvre les secteurs situés dans le quartier des Murs-à-Pêches dédiés au développement économique et aux activités en liens avec la vocation d'équipements agricoles.

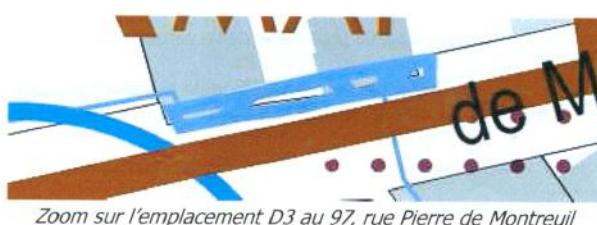
La zone AMAP correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricole.

La zone N correspond aux secteurs à caractères paysager comprenant un secteur NMAP intégrant les espaces paysagers sur le secteur des Murs-à-Pêches.

La zone UMAP correspond aux secteurs à dominante résidentielle du secteur des Murs-à-Pêches comprenant un secteur U1MAP couvrant l'habitat majoritairement pavillonnaire, dont les hauteurs sont moins élevées qu'en zone UMAP.

La zone Nag correspond les espaces paysagers, ponctuellement bâtis, sur le secteur des Murs-à-Pêches.

Le site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) est également frappé par un emplacement réservé départemental ERD3 pour l'élargissement du trottoir de la rue Pierre de Montreuil.



2.6.2 Procédure de révision du PLU en cours

Le PLU de la Ville de Montreuil fait l'objet d'une révision qui devrait entrer en vigueur en janvier 2018.

Le nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est en cours d'élaboration. Il sera débattu au Conseil Municipal de la Ville de Montreuil puis au Conseil Territorial d'Est Ensemble en janvier 2017.

La traduction des orientations du PADD sur le règlement et le zonage du PLU Intercommunal d'Est Ensemble sera réalisée au cours de l'année 2017.

Dans le cadre de ladite procédure de révision du PLU, la Ville de Montreuil :

- **Étudiera les possibilités de lever l'emplacement réservé ci-dessus, sous réserve de l'approbation du Département,**
- **Mettra le PLU en compatibilité avec le projet retenu.**

2.7. AUTRES POINTS PARTICULIERS À SIGNALER

2.7.1 Charte de la construction durable de la Ville de Montreuil

Le 9 juillet 2015, la Ville de Montreuil a adopté sa Charte de la construction durable qui identifie les points de vigilance auxquels les porteurs de projet doivent se montrer attentifs dès les phases de prospection foncière, de conception et de montage opérationnel. Elle permet notamment :

- de définir des objectifs de qualité architecturale et d'insertion urbaine des projets, afin de mieux respecter la diversité du tissu urbain montreuillois, et de maintenir une forte exigence en faveur de l'innovation et de la qualité des logements ;
- de fixer, en fonction des quartiers, un objectif de prix de vente moyen au m², à même de favoriser l'accès du plus grand nombre à l'accession à la propriété, en complément d'une ambition réaffirmée pour la production de logements sociaux ;
- de chercher systématiquement le mieux-disant environnemental, en visant la production de bâtiments passifs, très peu consommateurs d'énergie, à même de contribuer aux objectifs du Plan Climat Énergie Territorial local tout en limitant de manière structurelle les charges pour les occupants.

La Charte de la construction durable de la Ville de Montreuil figurera en dataroom.

2.7.2 Patrimoine répertorié par le Ministère de la Culture

Une partie des bâtiments situé sur le site est identifiée en patrimoine remarquable caractéristique (une étoile) à l'étude patrimoniale du PLU. D'un point de vue architectural, ce classement invite la conservation d'une partie du bâti. Ce site est répertorié dans la base Mérimée du Ministère de la Culture, dont le contenu figurera en dataroom.

2.7.3 Situation environnementale des biens

2.7.3.1 Installations classées pour la protection de l'environnement

Il résulte d'un courrier établi par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) en date du 21 août 2013, ce qui suit littéralement rapporté :

« (...) Je vous informe que le dossier suivant est répertorié au bureau de l'environnement de la préfecture :

Dossier soumis à déclaration :

- N° 93 B 23 00929 D - E.I.F. (Essuyage de l'Île-de-France) - 97, rue Pierre de Montreuil (dépôt de fioul et installation de compression d'air).

Une déclaration a été effectuée le 10 octobre 1972 au titre de la rubrique 33 bis de la nomenclature des installations classées : "compression d'air et gaz incombustibles (3e classe)". Un récépissé de déclaration a été signé par le préfet le 24 avril 1974.

Le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977 étant postérieur à ces événements, c'est sur le fondement de la loi du 19 décembre 1917 modifiée notamment par le décret du 1er avril 1964 que s'est effectuée la déclaration.

Le document le plus récent du dossier date de 1976. A cette date, rien n'indiquait que l'exploitant projetait de cesser ses activités et la préfecture n'a pas été jusqu'ici informée d'une telle intention. Il n'y a donc eu ni déclaration de cessation d'activité ni travaux de remise en état.

Si vous souhaitez venir consulter ce dossier en préfecture, vous pouvez prendre rendez-vous par retour de messagerie ou par téléphone au 01 41 60 55 92.

La consultation se déroulera à l'adresse suivante : Bâtiment Malraux, 4e étage, pièce 414 - 1, esplanade Jean Moulin 93000 BOBIGNY.

Je vous informe que les photocopies sont gratuites jusqu'à la dixième page, et sont facturées au coût de 0,18 euro si elles dépassent dix pages. Néanmoins, vous pouvez vous munir d'un appareil photographique, les clichés n'étant pas facturés.

Par ailleurs, je vous invite à consulter le site internet basias.brgrm.fr qui recense les anciens sites industriels (...) »

Une déclaration de cessation d'activité a été déposée à la préfecture compétente le 4 décembre 2013,

En suite de laquelle la préfecture de la Seine-Sen Seine Denis a par courrier en date du 31 mars 2014 répondre ce qui suit littéralement rapporté :

« Par lettre du 19 février 2014, vous avez complété la déclaration de cessation d'activité de vos installations sisces 97 rue Pierre de Montreuil à Montreuil (93100), conformément à ma demande du 21 janvier 2014.

Après examen, je vous informe que, compte tenu de l'évolution de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, vos anciennes activités ne sont plus classables. Par conséquent, vous n'êtes pas soumis à la procédure de cessation d'activité prescrite au titre du livre V du code de l'environnement.

Je vous précise également que l'arrêté du 17 décembre 1974 qui vous demandait de retirer du sol ou de remplir d'eau ou de sable une cuve de fioul lourd de 75 m3 présente sur votre site n'est plus applicable. »

L'ensemble de ces correspondances figurera en dataroom.

2.7.3.1 Études de sols

Compte tenu du passé industriel du site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches), il a été réalisé dans le cadre de l'acquisition de l'usine EIF par l'EPFIF diverses études et notamment :

- une évaluation du risque pollution – Phase 1 réalisé par le cabinet GALTIER Expertise Environnement à la demande de la société EIF en date du 11 juillet 2012 figurera en dataroom,

- un diagnostic des sols réalisé par le cabinet SITA MEDIATION à la demande de l'EPFIF en date du 2 décembre 2013 figurera en dataroom,
- un complément à l'étude historique connaissance des milieux réalisé par le cabinet SITA MEDIATION à la demande de l'EPFIF en date du 18 décembre 2013 figurera en dataroom,
- une note technique de calcul de risque SUEZ en date du 14 septembre 2016 figurera en dataroom,
- un rapport suivi de la qualité des eaux souterraines, des gaz du sol et des prélèvements de l'eau du robinet des sols réalisé par SUEZ RR IWS REMEDIATION France à la demande de l'EPFIF en date du 14 septembre 2016 figurera en dataroom.

2.6.4 Diagnostics techniques

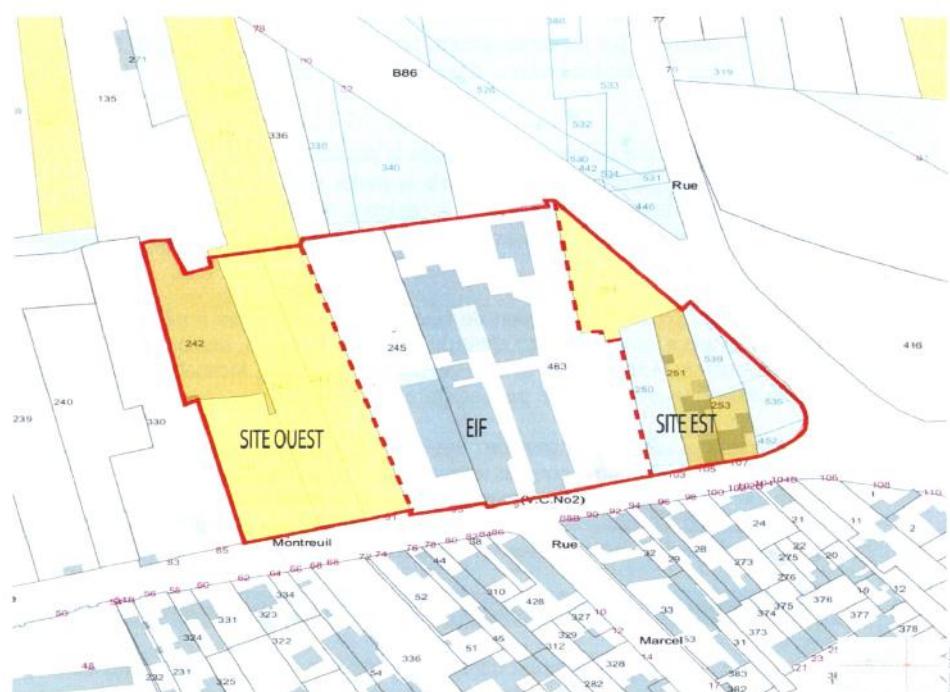
- un audit technique de l'usine EIF réalisé par le cabinet NR Conseil à la demande de l'EPFIF en date de novembre 2013 figurera en dataroom,
- un audit technique de l'usine EIF réalisé par le cabinet NR Conseil à la demande de l'EPFIF en date du 2 décembre 2013 figurera en dataroom.

3. CONDITIONS PARTICULIERES

3.1. PRÉCISIONS SUR LE PROJET

Le site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) se situe au sud du quartier des Murs-à-Pêches.

L'usine EIF est l'ancienne peausserie Dubois et Jacomet fondée en 1871 et remplacée par l'usine de teinturerie Alavoine et Jouault vers 1900. Ses abords recouvrent une emprise de 1,9 hectares, incluant le site EIF, un secteur Ouest, en limite avec le site classé des Murs-à-Pêches et un secteur Est en limite avec le futur tramway T1.



Périmètres du site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches)

La transformation du site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) doit être un catalyseur de la valorisation patrimoniale, culturelle et agricole des Murs-à-Pêches. Elle présente un fort enjeu de régénération urbaine, au sein d'un ensemble paysager unique.

Dès lors, le porteur du projet souhaite attirer l'attention des candidats sur un certain nombre d'enjeux concernant la mutation du site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) :

- Le site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) s'inscrit dans le projet plus global du quartier des Murs-à-Pêches, porté sur **le développement de l'agriculture urbaine et d'animations culturelles, en particulier autour de son patrimoine historique et paysager**.

Le candidat est incité à préserver et développer de l'activité pourvoyeuse d'emplois non délocalisables, inscrite dans des circuits courts. Certaines entreprises déjà présentes sur place (voir 2.3) pourraient être intégrées dans le projet.

- Le site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) présente un **intérêt patrimonial certain**. Il sera prêté une attention particulière aux projets intégrant la conservation des bâtiments les plus emblématiques du site qui pourront faire l'objet de réhabilitations, rénovations, transformations.
- Le site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) comprend en fond de parcelle le **ru Gobétue**. Il a vocation à être mis en valeur dans le cadre d'un chemin de la biodiversité. Il est souhaité que soit intégré au projet du candidat un passage vers le ru Gobétue tel que celui de la « rue artisanale » aujourd'hui délimitée par les constructions. Le public pourra accéder au ru Gobétue traversant le site sera réalisé en vertu d'une servitude à constituer.
- Le Porteur de projet n'exclut pas la possibilité d'une programmation comportant des **logements**, notamment dans la partie Est du site. Si une telle offre devait être portée par les candidats, ils devront veiller à l'insertion de ces logements sur l'avenue du tramway et à la relation avec les autres vocations proposées.

L'objectif global du projet Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) est de **fédérer un lieu « sur mesure »**, à la fois porte d'entrée des Murs-à-Pêches, démonstrateur de la mémoire et de l'expérimentation, fédérateur de la richesse du tissu associatif, incubateur d'initiatives d'économie sociale et solidaire, innovateur de la permaculture, etc.

Ce site permettrait de faire converger les trois axes de développement des Murs-à-Pêches (agricole/patrimonial/artistique) pour les faire rayonner sur la Métropole :

- **agricole** : lieu d'échanges sur l'agriculture urbaine et la permaculture,
- **patrimonial** : lieu d'exposition sur l'histoire des Murs-à-Pêches et leur signification actuelle,
- **artistique** : résidence d'artistes avec une production contemporaine.

3.2. PRÉCISIONS SUR LES ATTENDUS DU PORTEUR DE SITE EN MATIÈRE D'INNOVATION

Parmi les thèmes d'innovation figurant dans les orientations et objectifs généraux de la consultation, la Ville de Montreuil attire l'attention des candidats sur les thèmes suivants :

Innovation sociale et participation citoyenne : gouvernance du projet, la création de nouveaux services.

Architecture et patrimoine : mixité fonctionnelle, réversibilité des espaces, valorisation patrimoniale.

Transition énergétique, défi climatique et qualité environnementale : circuits courts, agriculture urbaine, la résilience et l'efficacité énergétique, méthodes de dépollution innovantes.

3.3. TYPE DE TRANSFERT DE DROIT IMPOSE/ENVISAGE

La Ville de Montreuil envisage de céder le site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) aux termes d'un acte de vente,
Sous réserve du respect des conditions stipulées aux présentes et des règles de la domanialité publique.

3.4. RAPPEL DU PRINCIPE GÉNÉRAL D'ABSENCE DE GARANTIE

Il est rappelé que le Candidat Retenu devra reconnaître que, dans le cadre du présent Appel à Projets, compte tenu notamment de la prise de connaissance des informations mises à sa disposition par le Porteur de site, il a pu analyser, appréhender le site et réaliser ses propres investigations, assisté de ses équipes, partenaires et conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés, qu'il a donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du bien et de son projet, et qu'en conséquence le Transfert de Droits, s'il se réalise, aura lieu sans garantie d'aucune sorte autre que la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du code civil.

3.5. CONDITIONS SUSPENSIVES OU PRÉALABLES

Outre les Conditions Suspensives ou Préalables usuelles en la matière relative à l'origine de propriété et la situation hypothécaire, le Porteur de site accepte les Conditions Suspensives ou Préalables suivantes :

- *Obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet du Candidat Retenu, devenues définitives.*
- *Études environnementales ne révélant pas de pollution incompatible avec l'usage prévu au Projet du Candidat Retenu nécessitant des travaux de suppression et/ou de cantonnement et/ou la mise en décharge des terres excavées dans des décharges dites ISDD (ancienne classe 1) et/ou ISDND (ancienne classe 2) pour un surcoût global (le « Surcoût Environnement ») supérieur à un seuil HT que les candidats devront indiquer dans leurs offres (le « Seuil Environnement »).*

Compte tenu de l'acceptation de cette Condition Suspensive ou Préalable, les études seront à la charge du Candidat Retenu qui pourra accéder à l'Immeuble dans des conditions et délais à déterminer.

Précision étant ici faite que le montant des « Surcoût Environnement » et « Seuil Environnement » sera précisée par le candidat au cours de la Phase 2 de l'appel à projet.

- *Études géotechniques ne révélant pas un coût de réalisation de fondations spéciales (le « Coût Fondations Spéciales ») supérieur à un seuil HT (le « Seuil Fondations Spéciales ») que les candidats devront indiquer dans leurs offres.*

Précision étant ici faite que le montant des « Coût Fondations Spéciales » et « Seuil Fondations Spéciales » sera précisée par le candidat au cours de la Phase 2 de l'appel à projet.

- *Confirmation de l'absence de nécessité d'un diagnostic d'archéologie préventive ou de l'absence d'impact sur le Projet d'un tel diagnostic.*

À cette fin, le Candidat Retenu devra solliciter dans des conditions et délais à déterminer la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) afin de savoir si elle entend demander la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventif sur l'Immeuble.

En cas de nécessité de réaliser un tel diagnostic, le Propriétaire et le Candidat Retenu se rapprocheront pour vérifier l'impact de ce diagnostic sur le Calendrier et l'absence d'impact substantiel d'un éventuel retard sur l'équilibre économique du Projet.

3.6. PÉNALITÉ FORFAITAIRE EN CAS DE VIOLATION PAR LE CANDIDAT DE SON ENGAGEMENT DE SIGNER

En cas de violation par le candidat de l'obligation mise à sa charge de signer l'acte authentique de transfert de droits avant la date ainsi fixée, le candidat sera redevable à l'égard du Porteur de site d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 10% du prix de cession proposé.

3.7. AUTRES CONDITIONS

Indiquer les éventuelles servitudes à constituer pour permettre la réalisation du projet

4. CALENDRIER DE CESSION

Sous réserve du respect des conditions stipulées aux présentes, des règles de la domanialité publique, et compte tenu de la procédure de révision du PLU en cours,

Le Porteur du site Reconversion de l'usine EIF (abords Murs à pêches) envisage une cession au cours de l'année 2018.