STE SAVINE

CAHIER DES CHARGES

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT :

TRANSFORMATION ET EXPLOITATION

DU SITE DE L'ANCIENNE PISCINE MUNICIPALE

decidim · France Relance · rtes · Démocratie Ouverte · OIDP · Pôle ESS Aubois · La Fabrique à Projets · Labo Citoyen

1. CONTEXTE

La Ville de Sainte-Savine lance à Appel à Manifestation d'Intérêt pour identifier et choisir un/des porteurs de projet qui puissent redonner vie à son ancienne piscine municipale de plein air fermée depuis 2015.

Construite en 1973, la piscine de Sainte-Savine était le seul équipement aquatique de plein-air du département. Le site était composé de deux bassins, dont l'un de petite profondeur, de plages extérieures et d'un bâtiment de plein pied (qui accueillait les sanitaires, vestiaires, bureaux, salles techniques...). Les bassins et le bâtiment sont implantés sur un parc de 8 835 m²engazonné et arboré sur lequel se trouve des jeux d'eaux et un petit snack. L'ensemble du site est clôturé par un grillage, entouré de haies végétales et fermé par un grand portail. Tout en largeur, l'aménagement du site laisse est composé de deux espaces de vies bien distincts (voir plan ci-annexé) :

- Des grands espaces abordés et engazonnés (où l'on retrouve un snack indépendant, des jeux d'eaux et des espaces propices à la détente et aux loisirs)
- Les anciens bassins, leurs plages extérieures et le grand bâtiment

Après deux phases de rénovation (dans les années 1990, puis en 2013), l'ancienne piscine de plein air a fonctionné jusqu'en 2015, avant d'être fermée en raison de coûts d'exploitation et d'entretien trop élevés pour la commune qui en supportait seule la charge. Depuis 2015, le site est donc resté vide de toute activité. L'ancienne équipe municipale prévoyait sa mise en vente au profit d'habitats mais la nouvelle municipalité, élue en 2020, souhaitait en conserver la propriété. Si la piscine a connu des travaux de rénovation en 2013, une réouverture aurait été conditionnée à de nouveaux travaux, sans compter des frais de fonctionnement toujours aussi insoutenables pour la commune.

En toute transparence, la nouvelle municipalité a toujours écarté l'idée de rouvrir la piscine de plein air telle que les habitants l'avaient connue, en raison des contraintes budgétaires. Elle restait cependant ouverte à tout autre projet pour la transformer au profit d'équipements et de services utiles au plus grand nombre. C'est dans ce contexte, que les habitants et les usagers de Sainte-Savine ont été invités à se prononcer sur son devenir à l'occasion d'une grande consultation citoyenne en 2021. Elle a permis de connaître les envies des habitants et leur volonté de transformer le site ainsi* :

PARC ET ESPACES PAYSAGERS :

- Conserver les espaces engazonnés et arborés au profit d'espaces de détentes et de loisirs
- Améliorer les espaces paysagers mais aussi les équipements propices à la détente et à la biodiversité

ANCIENS BASSINS ET BÂTIMENTS :

- **BÂTIMENT** : Proposer un lieu dédié à la transition sociale et écologique (avec une grande latitude sur la nature des projets attendus)
- **ANCIENS BASSINS ET LEURS ABORDS :** Retrouver des espaces de vie sociale en lien avec le site/la mutation du bâtiment. Regagner des espaces paysagers propices à la biodiversité.

Depuis cette consultation et pour respecter le choix des habitants, la Ville a déjà engagé dès 2021 de premiers travaux de transformation, mais uniquement sur le parc arboré, le snack et les jeux d'eaux. Ils ont été entretenus, rénovés et rééquipée pour y retrouver des espaces de loisirs et de détente. Concernant les anciens bassins, ils ont été simplement mis en sécurité pour éviter toute chute et cloisonnés pour en restreindre l'accès. Quant aux anciens bâtiments, ils y accueillent aujourd'hui (convention d'occupation précaire) une association *Atelier vélo solidaire* qui promeut l'usage du vélo notamment en y proposant de la vente de bicyclettes d'occasion et en animant des ateliers d'auto-réparation.

Depuis ces premiers travaux, le site revit chaque été (de juin à septembre) et accueille de nombreux habitants mais surtout des visiteurs extérieurs qui viennent s'y détendre ou participer aux nombreuses animations proposées par la Ville (ou qu'elle coordonne avec des prestataires et associations locales).

2. LOCALISATION

Le site faisant l'objet du présent A.M.I est localisé à Sainte-Savine, commune de 10 500 habitants (5e commune de l'Aube) située aux portes de Troyes (Ville Préfecture). La collectivité fait partie de la Communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole, regroupant 81 communes et 172 000 habitants, soit plus de la moitié de la population du Département de l'Aube (310 000 habitants). Les Villes voisines de Sainte-Savine sont les plus peuplées du département et les plus dynamiques en termes de démographie (Troyes : 62 000 habitant - 1ère commune de l'Aube, Saint-André-les-Vergers : 12 700 habitants – 2e comme de l'Aube, La Chapelle-Saint-Luc : 12 000 habitants – 4e commune de l'Aube, La Rivière de corps : 3 500 habitants – 11e commune de l'Aube avec fort potentiel de développement, Les Noës-près-Troyes 3 200 Habitants, 13e commune de l'Aube).

Avec ses nombreux parcs et jardins ouvriers, son habitat majoritairement individuel et résidentiel, la commune est l'une des plus verte de l'agglomération avec de nombreux espaces paysagers, dont la voie des Viennes qui s'étend sur près de 4km. Autour de cette voie humide et verte : un cours d'eau, des jardins ouvriers, des bois, des zones humides, un axe de mobilité douce partagé entre piétons et vélos. Ce poumon vert à fait récemment l'objet d'un inventaire de la biodiversité en vue de la recenser et ainsi mieux la préserver. Pour y participer, la commune a fait récemment l'acquisition de 2 parcelles situés aux abords de la voie verte, en vue de les affecter au jardinage ou à du maraichage urbain.

Aux portes de la Ville, plusieurs atouts dont des terres agricoles, de grands espaces paysagers naturels (Montgueux) et ses collines sur lesquelles poussent des vignes en appellation « Champagne » (les seules de l'Agglomération).

Le site est situé dans un quartier résidentiel et paisible, à proximité d'un collège (en cours de rénovation), d'un parc (bois de Chanteloup), d'un IME pour jeunes enfants handicapés. Un réseau de mobilité facilite l'accès au site : parking gratuit d'une quarantaine de places situé juste devant, un axe de mobilité très passant (avenues Gallieni et Leclerc), des arrêts de bus, et une voie cyclable à proximité. Enfin, le site de l'ancienne piscine été identifié dans une démarche d'adhésion au dispositif *Action Cœur de Ville*, en écho à une démarche globale de revitalisation du centre-ville.

L'ancienne piscine bénéfice d'une position géographique de premier plan et stratégique.

- **Dans un rayon de 5km : un bassin de vie (résidentielle + activités économiques et professionnelles) de près de 120 000 personnes.**
- **A moins de 3 min** : l'artère commerçante de la Ville : avenues Gallieni et Leclerc et leurs près de 100 commerces, restaurants et bars majoritairement indépendants.
- **A moins de 5 min :** Une grande offre de services publics locaux : crèche, écoles maternelles et élémentaires, collèges, lycée, COSEC, gymnases, Centre Culturel l'Art Déco, Médiathèque municipale, Ecole municipale de musique et de danse, Hôtel de Ville, Maison de la science, résidence autonomie Seniors, station vélo en libre-service, réseaux de transport en commun qui connecte les villes entres elles, parcs arborés, voie verte, voies douces...
- **A moins de 5 min :** Sur le territoire communal : une Zone d'activité d'excellence « parc du grand Troyes » (labélisée Territoire Industrielle clé en main) qui fédèrent près de 2500 salariés répartis au sein d'hôtels d'entreprises, de grandes PME (Transports TCP, piscine Unibéo, Zimmer Biomet, AG Net, Ryvia...) et groupes de renom (CLARINS, GARNICA, ASSA ABLOY, DB SCHENKER, ENEDIS, GRDF, CHRONOSPOT, SAVIPLAST...)
- **Visite virtuelle :** https://troyes-champagne-metropole.fr/travailler-entreprendre/presentation/visite-virtuelle/
- **A moins de 5 min :** accès autoroute A5 (accès direct ou en direction de : PARIS, DIJON, SENS, REIMS, CHALON EN CHAMPAGNE, CHAUMONT, LYON, NANCY, ST DIZIER)
- **A moins de 8 min :** un Pôle de mobilité (Gare SNCF (ligne 4 qui relis Paris à Bâle (Suisse), gare routière et Maison du Vélo) et l'aéroport de Troyes-Barberey
- **A moins de 10 min :** le centre-ville de Troyes (Ville labélisé Ville et Pays d'Art et d'Histoire) fort d'un patrimoine architectural et culturel exceptionnel.
- **A moins de 10 min :** l'office de tourisme Troyes la Champagne Tourisme
- **A moins de 10 min :** Technopole de l'Aube, L'Ecole spéciale des Travaux Publics...
- **A moins de 10 min :** Centre de marques MAC-ARTHUR GLEN

Piscine en fonctionnement (photographies de 2014 / une partie du bâtiment + grand et petit bassin)

3. PRÉSENTATION DES ESPACES

COMPOSITION DU SITE

Annexe 1 : Vue aérienne du site

PARTIE PARC [5] : 5 000 M²

- 1 parc verdoyant de 5 000 m² environ avec espaces végétalisés, jeux d'eaux (en fonctionnement), snack et terrasse, terrain de pétanque.

PARTIE BATIMENTS ET SES EXTÉRIEURS : 3 200 M²

- 1 ancien grand bassin[2] de 25 m et ses plages ;
- 1 ancien petit bassin[3] avec espace pataugeoire et ses plages ;
- 1 bâtiment [1] composé d'un espace principal central de plein pied et de deux ailes, d'une surface totale de 500 m² environ, accueillant précédemment les vestiaires, douches, sanitaires, bureaux, espaces de stockage et infirmerie
- 1 espace vert de 1000 m² environ situé face au bâtiment, à l'arrière des bassins[4]

ESPACES CONCERNÉS PAR L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Le présent AMI concerne :

- L'ensemble du bâtiment de 500 m².
- En option : les espaces extérieurs situés aux abords au bâtiment : anciens bassins – plages – espaces verts (3 200 m²)
  - Il est précisé que l'aménagement d'un théâtre de verdure et d'une mare pédagogique sont à l'étude par la collectivité et intègreront une partie des espaces extérieurs. La localisation précise de ses aménagements sera définie en partenariat avec le/les porteurs de projets pour s'adapter aux éventuels aménagements souhaités par le candidat.
  - Il est précisé qu'il est possible de supprimer les bassins et les plages pour regagner des espaces verts ET/OU d'agrandir le bâtiment pour regagner des espaces supplémentaires.
- Potentiellement la Ville peut mettre à disposition des parcelles municipales propices au maraichage dans l'hypothèse où un candidat aurait besoin de ressources alimentaires propres utiles à son projet. Ces parcelles seraient situées sur le territoire communal et d'une surface d'environ 4 000 m².

Annexe 2 : Plan du bâtiment
Annexe 3 : Photographies des différents espaces du site
Annexe 4 : Plan cadastral du site

Lien vers la vidéo Drone : https://youtu.be/l5UedAtbOmI

La partie parc et ses équipements fonctionneront de manière autonome, en gestion directe par la Ville de Sainte-Savine.

4. MODALITÉS DE L'A.M.I – CONDITIONS DE CANDIDATURE

ATTENDUS DE L'AMI ET DES CANDIDATS

Evoqué en préambule, la Ville a engagé une consultation citoyenne en 2021 pour connaître les attentes des habitants et des usagers quant à la transformation du site de l'ancienne piscine. Dans le respect de leur choix, **la Ville fixe les orientations de l'AMI autour d'au moins une des 6 thématiques suivantes :**

- **Réemploi :** récupération / réparation / revente ou dons d'objets de seconde main...
- **Café / petite restauration :** avec un fonctionnement optionnel en lien avec l'exploitation de parcelles de jardin municipales qui pourraient être mises à disposition ;
- **Valorisation et transformation de produits issus des parcelles municipales ;**
- **Réseaux de solidarité / entraide entre citoyens ;**
- **Inclusion numérique ;**
- **Activités artistiques et culturelles.**

CES ACTIVITÉS DEVRONT IMPÉRATIVEMENT COMPORTER UN VOLET D'OUVERTURE AU PUBLIC, VIA DES ÉCHANGES, PARTAGES DE SAVOIR-FAIRE, ANIMATIONS OU ÉVÈNEMENTS.

Lien vers la vidéo d'appel aux votes, avec visuels du site https://www.youtube.com/watch?v=JOxghPDpR80

Annexe 5 : Résultats de la consultation citoyenne

PORTEURS DE PROJETS AUTORISÉS À RÉPONDRE

- Acteurs associatifs uniques ou en groupement (associations d'utilité publique ou non) œuvrant dans les domaines listés ci-dessus ;
- Acteurs économiques relevant du champ de l'ESS, uniques ou en groupement œuvrant dans les domaines listés ci-dessus.
- Acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire.

CONDITIONS D'EXPLOITATION

La Ville de Sainte-Savine a pour volonté de permettre à un large champ d'acteurs de répondre au présent AMI, en laissant la possibilité aux candidats de proposer un projet d'exploitation couvrant tout ou partie des espaces proposés. La Ville restera propriétaire des espaces et équipements mis à disposition, de ce fait la forme juridique et les conditions d'occupation des espaces mis à disposition seront à déterminer avec les porteurs de projets, et plus que tout selon les candidatures et projets reçus.

Formes possibles selon porteurs et projets soumis : Société Coopérative d'Intérêt Collectif / Bail d'utilité sociale / contrat de concession / bail emphytéotique...

INVESTISSEMENTS PRÉALABLES

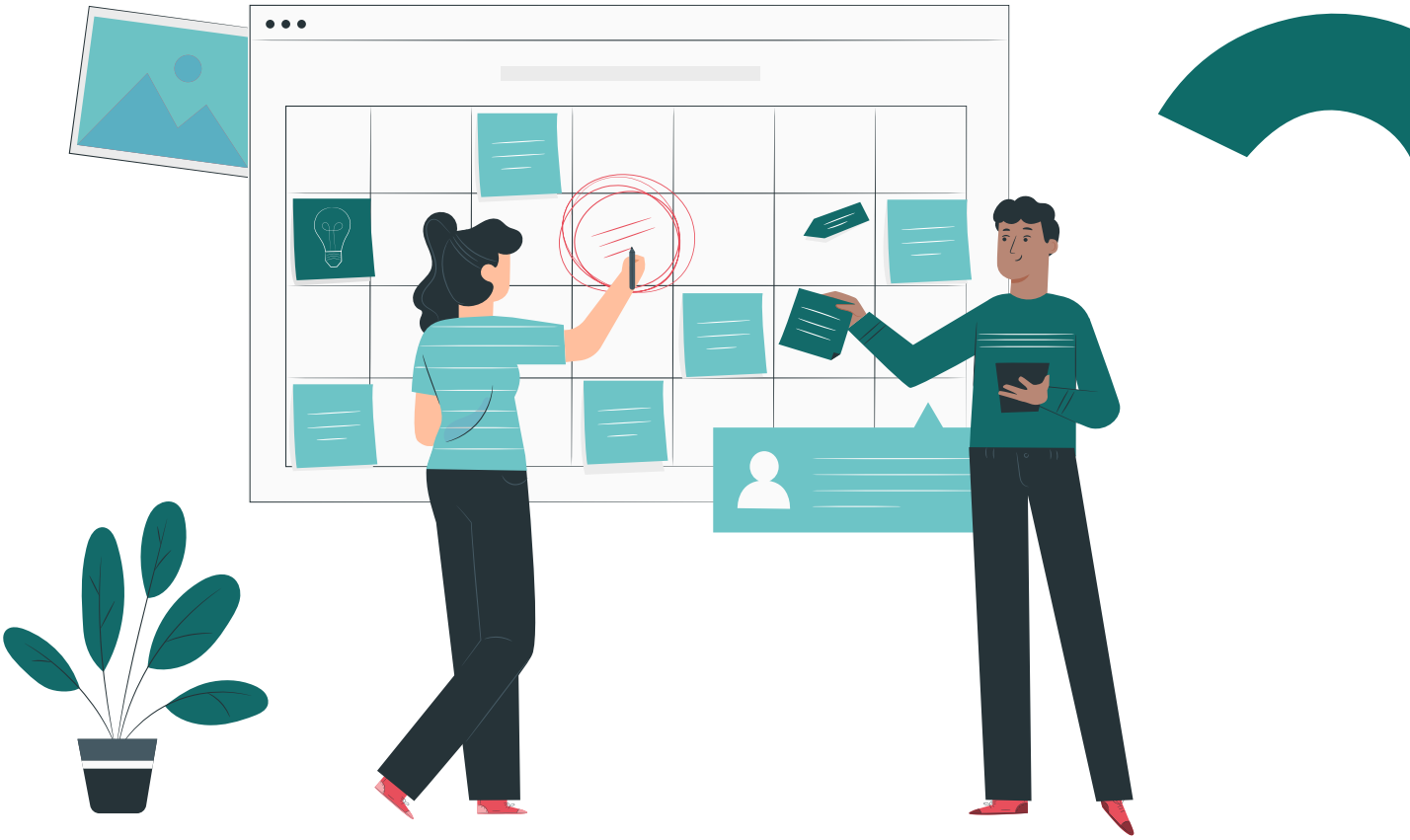
La collectivité s'engage à accompagner la mise en place du/des projets retenus par une participation financière aux travaux de remise à niveau et d'aménagement du site. Des études pour chiffer les travaux (de la simple mise aux normes et sécurité à l'aménagement complet du bâtiment) sont en cours.

La nature et le niveau d'accompagnement seront à définir avec le porteur de projet retenu pour faciliter l'exécution des travaux.

Les travaux d'aménagement des bâtiments et extérieurs propres à l'activité des candidats seront à leur charge.

CALENDRIER DE L'AMI

Lancement de l'AMI	24 – 31 mars 2023
Visites sur site	Jeudi 4 mai 2023, de 14h à 16h Jeudi 1er juin 2023, de 14h à 16h
Date limite de dépôt des candidatures	Lundi 26 juin 2023
Etude des candidatures	Du mardi 27 juin au vendredi 8 septembre 2023
Potentiels entretiens avec les candidats	Du lundi 11 au vendredi 22 septembre 2023
Désignation du/des lauréat(s) de l'AMI	Début octobre 2023



MODALITÉS DE CANDIDATURE

Pour candidater, vous devez adresser votre dossier à l'adresse suivante : democratie@ste-savine.fr **avant le lundi 26 juin à 17h**. Ce dossier comportera les éléments suivants :

UNE PRÉSENTATION DU CANDIDAT (4 PAGES MAXIMUM) :

- Présentation complète de votre structure ou du projet de création de structure ;
- Les éventuels projets similaires que vous avez déjà pu porter par le passé ou dans lesquels vous êtes actuellement engagé ;
- Les liens d'ores et déjà acquis avec les acteurs institutionnels, sociaux, culturels et économiques locaux ou extérieurs.

UNE PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DU PROJET PROPOSÉ (15 PAGES MAXIMUM) :

- Description de votre projet et des activités proposées (activités principales + actions d'ouverture au public) ;
- Surface et périmètre nécessaires pour le déploiement de ces activités (y compris de potentielles terres cultivables), à l'appui du plan transmis ;
- Travaux d'aménagements nécessaires à l'exploitation des espaces ;
- Moyen humains affectés au projet : dans sa conception, son suivi mais également dans son animation sur site (nombre de salariés et bénévoles affectés)
- Le taux d'occupation hebdomadaire du lieu (en jours et/ou en heures de présence ET d'ouverture au public)
- Les publics attendus et visés
- Les zones de vies ou chalandises visées
- Les opportunités de passerelles ou partenariats avec les acteurs institutionnels, sociaux, culturels et économiques locaux
- Un retroplanning prévisionnel détaillé de la mise en œuvre du projet.

UN DESCRIPTIF DE VOTRE MODÈLE ÉCONOMIQUE FAISANT APPARAITRE :

- La situation financière de votre structure via un bilan comptable certifié (si vous en disposer d'un) ;
- Vos capacités d'investissement pour absorber tout ou partie des travaux nécessaires à votre activité ;
- Les sources de financements que vous comptez solliciter ou déjà identifiées pour la réalisation de travaux et/ou l'organisation de vos activités (plan de financement) ;
- Les frais de fonctionnement engendrés par votre activité ;
- Le nombre de création d'emploi potentiel pour faire vivre le lieu.

5. CRITÈRES DE SÉLECTION

Les candidatures seront étudiées par un jury composé d'élus et techniciens de la Ville ainsi que de membres de l'instance de démocratie participative de la commune, le Labo citoyen.

30 POINTS > La compréhension et l'appropriation des axes déterminés

- Prise en compte d'au minimum un des 6 grands axes (identifiés au point n°3) correspondants au projet de l'équipe municipale, construit en lien avec le résultat de la consultation citoyenne sur le devenir du site de l'ancienne piscine.
- Nature et fréquence des actions d'ouverture proposées au sein du bâtiment et sur équipements prévus par la ville sur le site (théâtre de verdure / mare pédagogique / parc).
- Caractère innovant du projet.
- Capacité du porteur à travailler en synergies et à créer des partenariats avec d'autres acteurs (présents sur le site ou extérieurs).

25 POINTS > Le modèle économique du projet

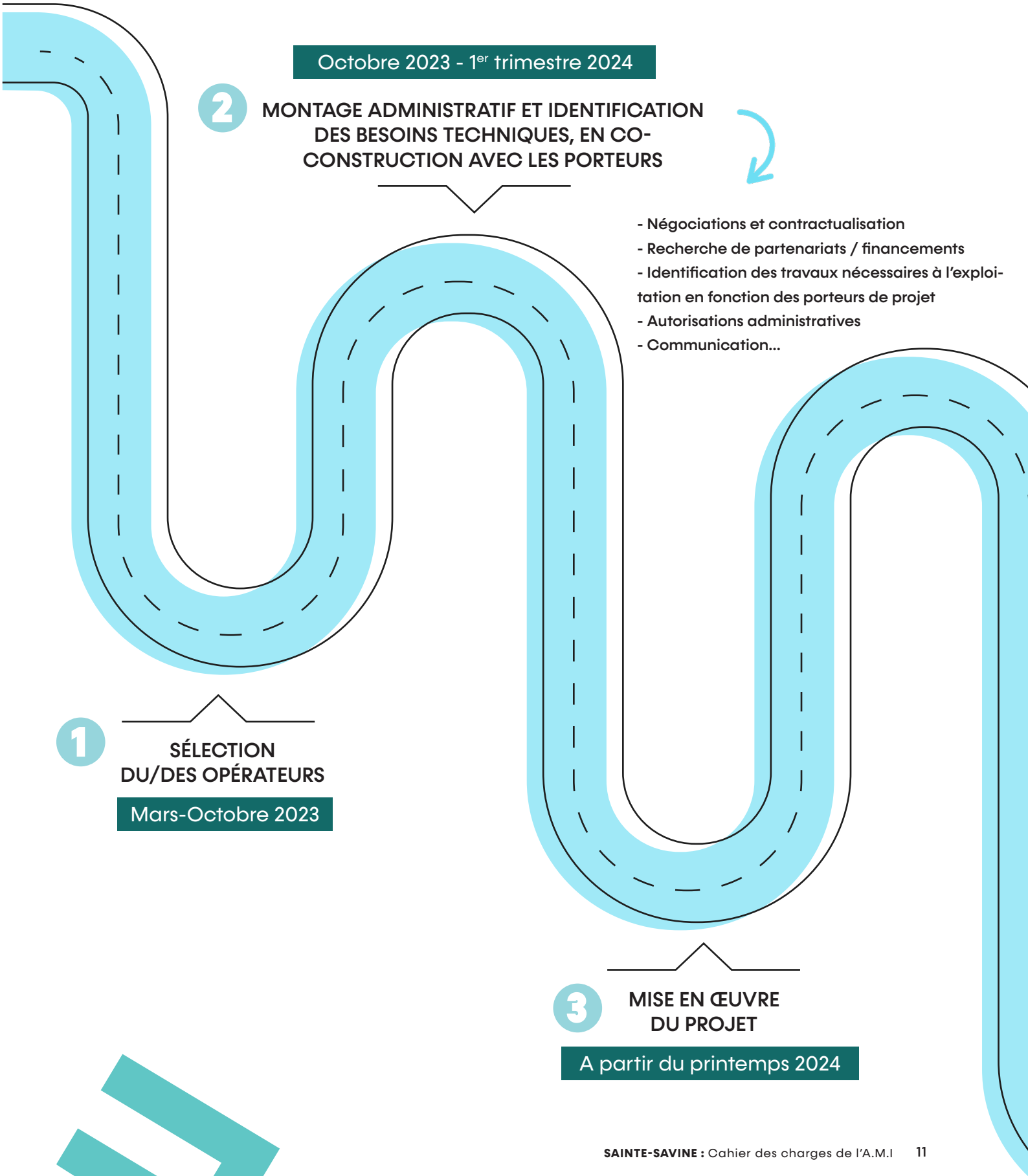
- Situations économiques saines et viables permettant d'envisager la réalisation des investissements nécessaires à l'organisation des activités.
- Exploration et mobilisation de partenariats financiers solides et durables.
- Potentiel de développement de l'activité.
- Déploiement de moyens humains sur site et potentiel de création d'emplois.

15 POINTS > Expérience du porteur de projet

- Expérience du candidat dans des projets similaires.
- Proposition d'un retroplanning de mise en œuvre réaliste et adapté aux attentes de la collectivité pour le projet d'installation (phase de travaux puis lancement de l'exploitation)
- Notoriété du candidat et potentiel d'attractivité

6. CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Ce calendrier est indicatif et pourra évoluer en fonction des contraintes liées à la réalisation des travaux sur l'enveloppe du bâtiment et d'aménagement des espaces ainsi qu'aux délais des différentes démarches administratives liées au projet.

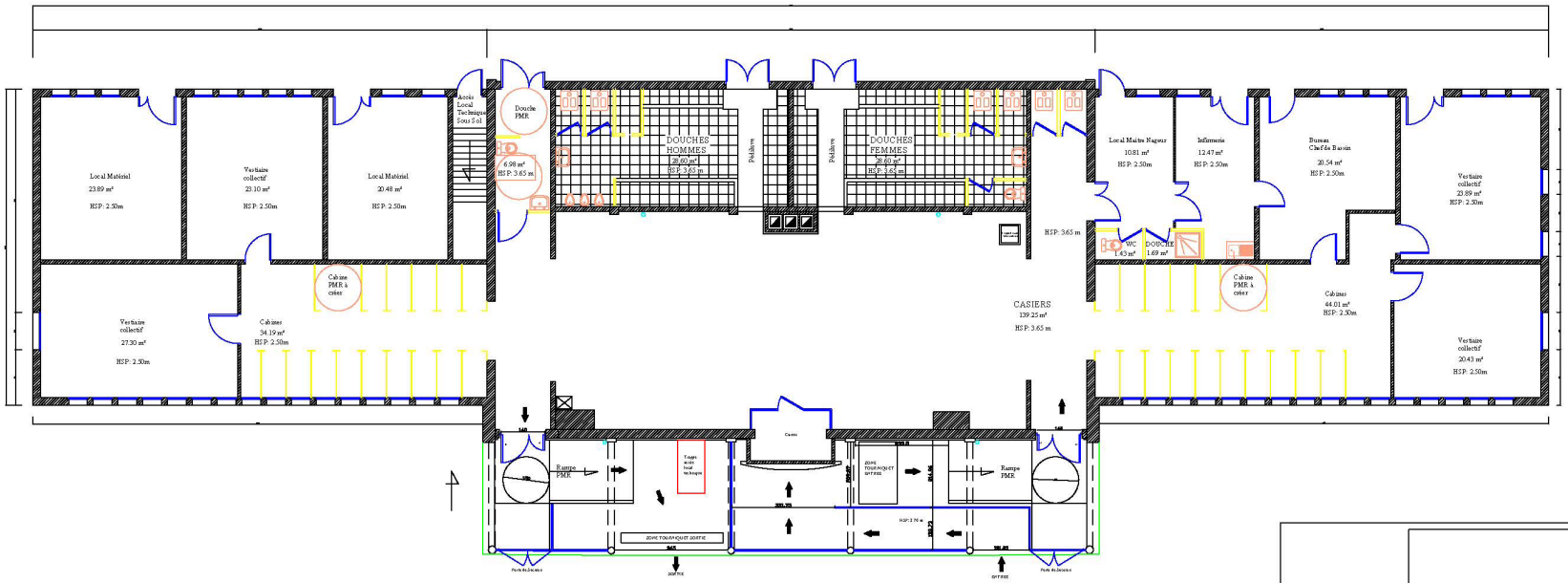


ANNEXES

Annexe 1 : Vue aérienne du site

LÉGENDE

- 1 / Le bâtiment
- 2 / Grand bassin et plages
- 3 / Petit bassin et plages
- 4 / L'espace vert, à l'arrière des bassins
- 5 / La partie parc et ses équipements



Piscine de Sainte Savine
échelle : 1/15

VILLE DE SAINTE SAVINE
1 Rue Lamoricière
10300 SAINTE SAVINE

PISCINE de Sainte Savine
1 rue de Chanteloup
10300 SAINTE SAVINE

Bâtiment
état existant
échelle : 1/15

Annexe 3 : Photographies des différents espaces du site

Annexe 4 : Plan cadastral du site

Département :
AUBE

Commune :
SAINTE SAVINE

Section : AI
Feuille : 000 AI 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 09/03/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

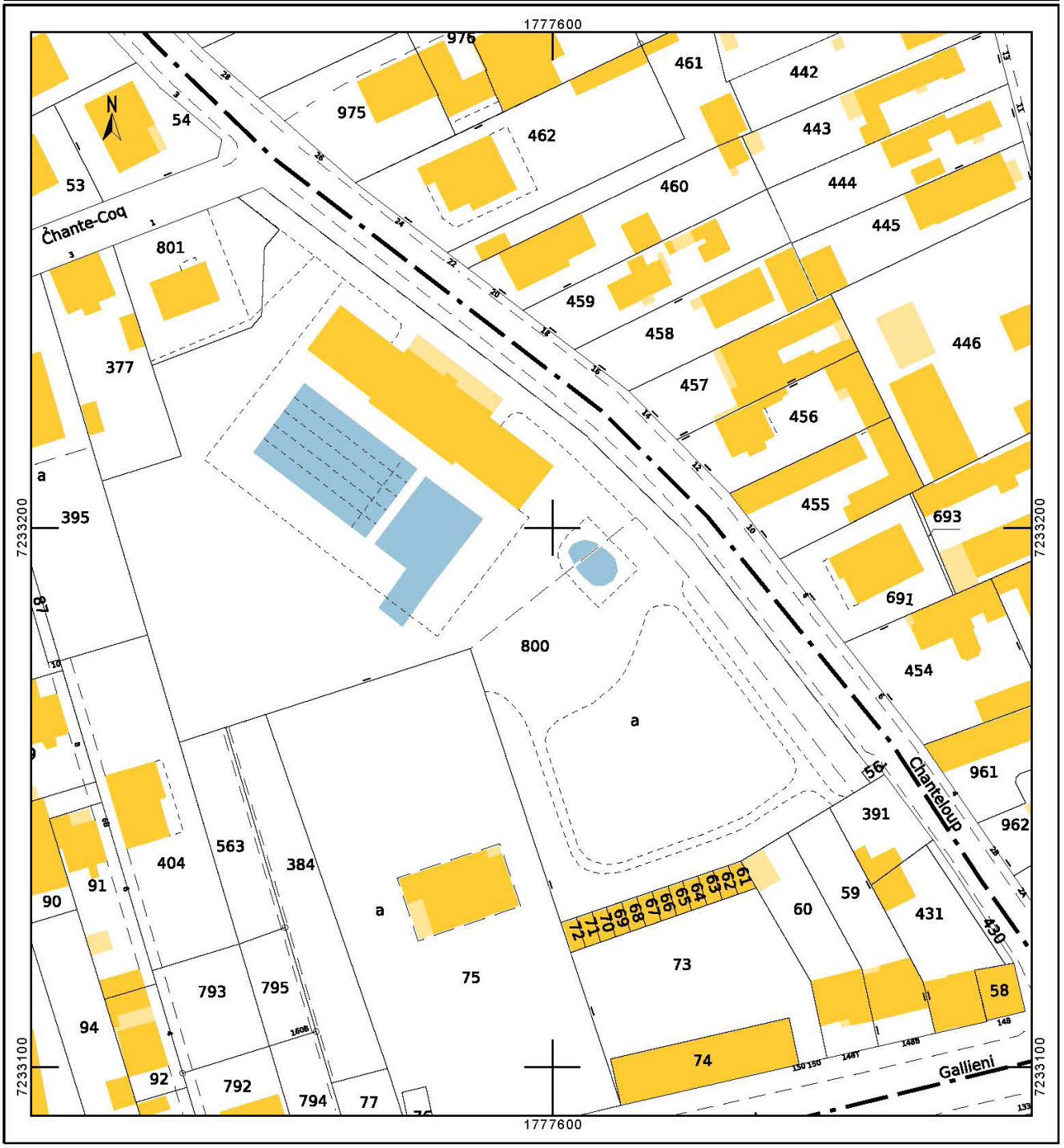
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de l'Aube (PTGC)
SDIF de l'Aube 10026
10026 TROYES Cedex
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



position	Proposition	plateforme numérique	Collecte papier 14/12	Collecte papier 01/12	TOTAL VOTES
3	Espace familial pour se détendre	55	4	14	73
7	Parc pour s'amuser et faire du sport	23	7	16	46
5	Jardin et consommation durable	45	1	17	63
4	Lieu de vie culturelle	54	2	9	65
15	Lieu de partage et d'animations intergénérationnelles	14	0	0	14
2	Eco quartier	76	2	8	86
9	Atelier réparation de vélos	36	0	7	43
16	Local pour atelier tournage bois	4	1	1	6
8	Parkour park	45	0	0	45
12	Aménagements spécifiques pour la jeunesse	16	4	7	27
13	Loisirs aquatiques	15	4	5	24
1	Parc botanique/biodiversité	80	5	16	101
11	Bâtiments et abords en lieu de services	16	1	15	32
10	Bassins et bâtiments ludiques	31	4	3	38
7	Transformation des bassins en équipements sportifs	40	2	4	46
6	Partage/solidarité/ressourcerie	32	2	14	48
14	Scène abritée	13	0	9	22
	TOTAL VOTANTS	236	16	51	303