

# APPEL à MANIFESTATION d'INTÉRÊT

**AUBERGE DE L'ÉCLUSE**

**Un lieu de convivialité aux Ardoines**



# Sommaire

Vitry-sur-Seine, le territoire .....	3
L'Auberge de l'Écluse, le site .....	4
A.    Un bâtiment remarquable .....	4
B.    Au cœur d'un quartier en mutation.....	5
C.    Description du bien.....	6
D.    Contexte réglementaire .....	7
L'Appel à Manifestation d'Intérêt.....	9
A.    L'organisation .....	10
B.    La constitution du dossier.....	10
C.    Le calendrier .....	11
D.    L'instruction des dossiers.....	11
Contact .....	12
Annexes .....	12

## Vitry-sur-Seine, le territoire

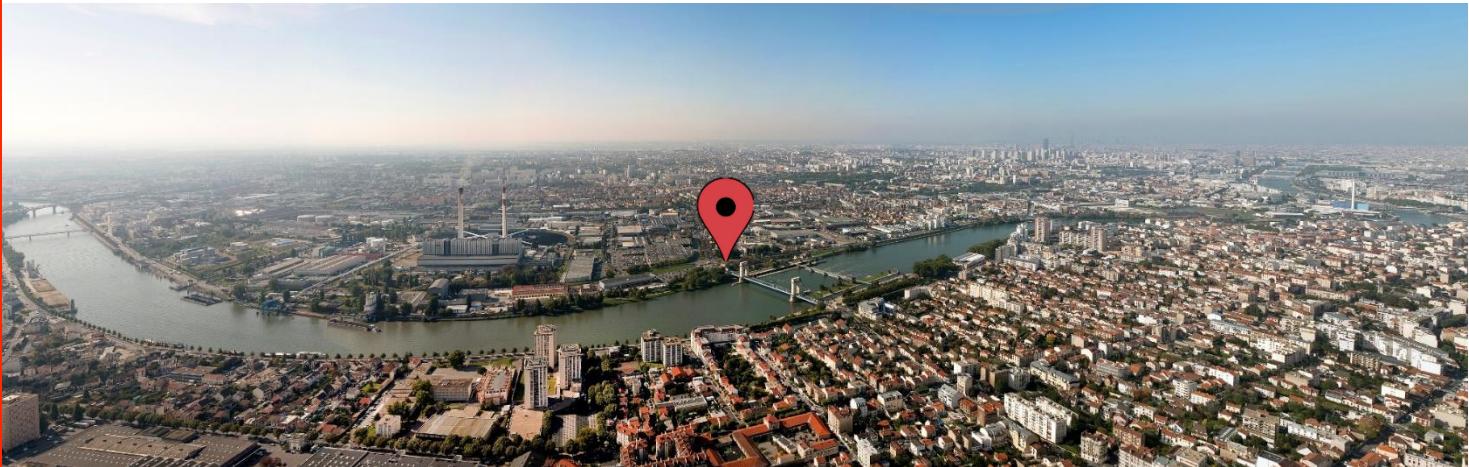
Vitry-sur-Seine est une ville de plus de 93 000 habitants accueillant également 27 000 emplois, à 3 km de Paris et bordée par la Seine tout le long de sa limite Est. Elle est fortement engagée dans un développement urbain sur l'ensemble de son territoire, caractérisé par des objectifs de mixité tant fonctionnelle que sociale.

De nombreux équipements à vocation touristique existent sur le territoire vitriot, d'une galerie d'art municipale, en passant par le MAC VAL, musée d'art contemporain du département du Val de Marne, à un théâtre municipal ou encore l'Exploradôme (musée interactif des sciences et du numérique) et la Briqueterie (centre de développement chorégraphique du Val de Marne) ...

Vitry-sur-Seine fait par ailleurs partie des villes qui soutiennent fortement la présence de l'art dans l'espace public, et a également été désignée comme « capitale » du street-art.

Enfin, est présent sur le territoire de la commune l'UFA Rabelais qui dispense des formations dans les domaines de la restauration et des métiers de bouche.





## L'Auberge de l'Écluse, le site

### A. Un bâtiment patrimonial remarquable

Situé au 32, quai Jules Guesde, le bâtiment de l'Auberge de l'Ecluse a accueilli pendant 80 ans des activités commerciales (café-tabac puis restauration), et ce jusqu'en 2004.

Implanté au carrefour stratégique de l'avenue Allende, des quais de Seine et du Pont permettant la traversée de Seine vers Alfortville, il jouit d'une desserte et d'une visibilité idéales.

De plus, l'Auberge de l'écluse bénéficie d'une bonne accessibilité en routière et d'une accessibilité en transport en commun qui sera renforcée par l'arrivée du T Zen 5 (mise en service prévue en 2025).

De nombreuses entreprises (SANOFI, Air Liquide, EDF, STEF...) et commerces (centre commercial au sud de l'avenue Salvador Allende, organisé autour d'un supermarché Leclerc), sont implantées à proximité.

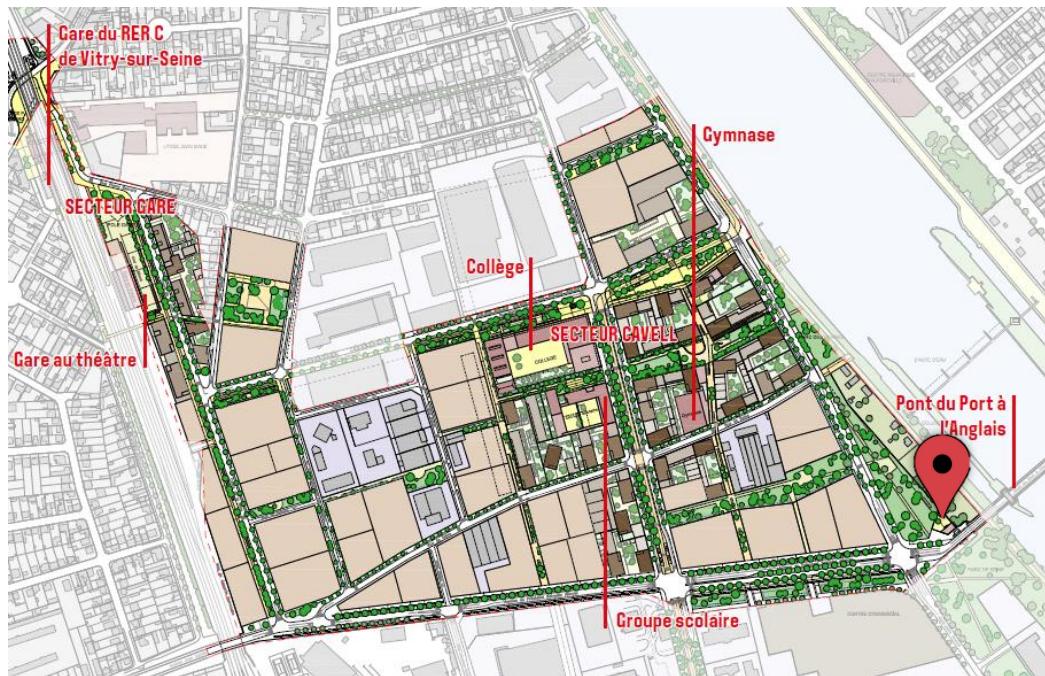
## B. Au cœur d'un quartier en mutation

Le bien se situe à l'interface de la « Partie Centrale » des Ardoines, vaste territoire d'environ 200 ha à vocation économique et productive, dont les collectivités cherchent à renforcer l'aménité, et de la ZAC Seine Gare Vitry, zone d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine-Amont (EPA ORSA).

Le projet d'aménagement de cette ZAC prévoit d'ici 2026 :

- Un collège (construction achevée, a ouvert en septembre 2019) ;
- Un gymnase (construction achevée en 2020) ;
- Un groupe scolaire de 19 classes (ouverture programmée en 2021) ;
- 1 700 logements (livraisons prévues entre 2025 et 2028) ;
- Des locaux d'activités.

La future arrivée du T Zen 5, qui reliera le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris à Choisy-le-Roi, renforcera l'accessibilité du site (mise en service prévue en 2025).



## C. Description du bien

Le terrain couvre une superficie de 3 085 m<sup>2</sup>. Un parking goudronné y est aménagé, avec 2 boxes de stationnement.



Le bâtiment, d'une surface d'environ 407 m<sup>2</sup>, comprend :

- Un rez-de-chaussée anciennement affecté à un usage de restaurant, avec une salle de comptoir sur rue, une grande salle de restaurant donnant sur la Seine, une cuisine, 2 toilettes et lavabos, une cabine téléphonique, un vestibule permettant l'accès par le parking et desservant le rez-de-chaussée, les étages et le sous-sol ;
- Un premier étage comprenant un appartement composé d'une entrée-séjour-WC-couloir et 4 chambres ;
- Un deuxième étage comprenant une entrée desservant 2 chambres mansardées, un débarras et un grenier ;
- Un sous-sol aménagé comprenant une grande salle servant aux manifestations festives, un dégagement avec lavabo et 2 WC.

L'intérieur du bâtiment est dégradé mais le diagnostic structurel commandé par l'EPA ORSA en novembre 2020 n'a pas révélé de pathologie sévère

affectant les structures à court terme. Des sondages et vérifications complémentaires restent cependant nécessaires pour apporter toute garantie sur la solidité notamment des planchers et les caractéristiques des structures non visible (poteaux poutre).

Les espaces extérieurs de l'Auberge sont occupés par une entreprise de stockage de palettes dans le cadre d'une Convention d'Occupation Précaire signée avec l'EPA ORSA. Le bien sera disponible dès la COP dénoncée.

## D. Contexte réglementaire et institutionnel

### ❖ Contexte réglementaire

L'auberge est située en zone UFci (Zonage qui a pour objectif de maintenir l'activité économique, y compris commerciale, du secteur tout en intégrant une meilleure prise en compte du paysage et en zone inondable). Le règlement d'urbanisme ne permet pas l'accueil de logement en dehors du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement de l'activité. L'Auberge ne fait pas partie des bâtiments remarquables protégés par le PLU, mais la Ville souhaite que le bâtiment soit conservé en tout ou partie.

### ❖ Contexte institutionnel

Face au défi de la transition écologique et environnementale, les collectivités locales ainsi que l'ensemble des acteurs économiques et institutionnels sont amenés à repenser leur modèle de développement. L'économie sociale, solidaire (ESS) et circulaire constitue un élément de réponse qu'il s'agit alors de soutenir. En partenariat avec les réseaux d'acteurs de la ville durable et de l'ESS, le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre participe à la création d'un écosystème favorable à l'émergence de projets socialement et écologiquement responsables.

Cet engagement prend plusieurs formes :

- Le soutien aux **dispositifs d'accompagnement des structures en phase de consolidation et/ou d'essaimage** (incubateur Emergence, Coopératives d'activités et d'emplois (Coopaname, ESSCoop), Dispositif Local d'Accompagnement (DLA), couveuses, accès des porteurs de jeunes structures de l'ESS aux hôtels et pépinières d'entreprises),
- **L'appui au développement de nouvelles activités et filières** en faveur de la transition écologique (optimisation et circularité des ressources (valorisation, recyclage, réemploi), démarche d'écologie industrielle territoriale – EIT),
- **La co-construction de projets** avec l'ensemble des acteurs (internes et externes à la collectivité) autour d'enjeux et de problématiques identifiées comme prioritaires et/ou à potentiel, notamment : l'économie circulaire, Eau -milieux-sols, éco-matériaux et éco-construction, énergies renouvelables, mobilité et logistique vertes, agriculture urbaine
- **L'aide à l'implantation et au développement d'activités économiques** inclusives et durables,
- **La participation aux différents réseaux d'acteurs de l'ESS** (CRESS IDF, France Active, DLA, réseaux départementaux de l'IAE...) et **de la ville durable** (Cluster eau-milieux-sols, Matériaupole, ...). **Le soutien aux projets** : appel à projets annuels de l'ESS, veille active et aide à la recherche de co-financements en lien avec la Cellule Appel à projets de l'EPT.

# L'Appel à Manifestation d'Intérêt

L'EPA Orly Rungis - Seine Amont lance un appel à manifestation d'intérêt afin d'identifier le candidat qui aura la capacité de faire revivre le bâtiment historique dit de l'Auberge de l'Écluse.

Aujourd'hui, l'EPA ORSA est propriétaire de ce lieu, mais n'a pas vocation à le rester. Ainsi, cet appel à manifestation d'intérêt (AMI), lancé en partenariat avec l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville, a pour vocation d'aboutir à un projet clé en main, porté par un investisseur et un exploitant. Au regard du modèle économique de leur projet, les candidats pourront librement choisir de réhabiliter le bâtiment existant ou de mener une opération de démolition/reconstruction, étant ici précisé que la Collectivité souhaiterait que le bâtiment soit conservé ou, à tout le moins, son esprit.

Les objectifs de cet AMI sont multiples dans le but de répondre à des enjeux identifiés par l'EPA ORSA, la Ville de Vitry et ses acteurs locaux :

L'Auberge de l'Ecluse est située à un emplacement stratégique à la jonction entre le secteur de la ZAC Seine Gare qui attire de nouveaux habitants, et le nord de la partie centrale des Ardoines, qui bénéficie d'une forte dynamique économique. Les acteurs publics souhaitent que l'Auberge de l'Ecluse puisse être un lieu convivial qui réunisse les habitants, les usagers et les acteurs économiques de Vitry autour d'une programmation qui correspondent aux attentes locales.

Il est également attendu que l'Auberge de l'Ecluse puisse devenir une destination et un attracteur du territoire grâce à une programmation qui s'adresse au-delà de la population vitriote. Sa situation à proximité d'un axe routier passant et au croisement de la Seine et de l'Eurovéloroute lui confère un atout indéniable.

Compte tenu de l'identité vitriote, de la situation du lieu et des attentes identifiées, les candidats devront faire des propositions qui intègrent les dimensions suivantes :

- Restauration
- Culture et art
- Insertion sociale et formation d'apprentis
- Economie circulaire
- Loisirs et valorisation de la Seine

Les candidats devront tenir compte du tissu local existant en termes de commerces, de structures culturelles et associatives, et s'insérer en complémentarité.

## A. L'organisation

Une visite de site pourra être organisée à l'intention des candidats.

Trois candidats maximums seront désignés par un jury composé notamment de représentants de la Ville de Vitry-sur-Seine, du Territoire Grand Orly – Seine Bièvre et de l'EPA ORSA / Grand Paris Aménagement. Le jury sélectionnera les candidats au regard des critères suivants :

- La pertinence du programme envisagé ;
- L'inscription du projet dans l'histoire et le paysage du site ;
- La faisabilité financière.

Les 3 candidats retenus seront invités à approfondir leur projet. Après audition, le jury désignera le lauréat, qui signera une promesse de vente pour l'acquisition du terrain.

Le lauréat sera invité à définir son projet en vue de déposer un permis de construire et signer un acte de vente pour l'acquisition du terrain.

## B. La constitution du dossier

L'offre devra être remise sous la forme d'un dossier de 20 à 30 pages qui devra comprendre :

- Une note détaillée présentant le projet proposé, et notamment :
  - Une description du programme ;
  - Les intentions quant au bâtiment existant (démolition, rénovation...) ;
- Une description du modèle économique du projet, qui permettra notamment de préciser le bilan prévisionnel, le chiffre d'affaires attendu, les modalités de financement prévues ainsi que l'éventuel montant des loyers attendus, si le lauréat entend louer tout ou partie du bien ;

- Un dossier de présentation des structures répondant à l'appel à manifestation d'intérêt et notamment des garanties quant à leur solvabilité financière ;
- Les références des porteurs de projet sur d'autres projets similaires.

### C. Le calendrier

Étapes	Calendrier prévisionnel
Diffusion de l'appel à manifestation d'intérêt	Novembre 2021
Visite de site (si possible) et rencontre avec l'architecture coordonnateur de la ZAC	Décembre 2021
Date limite de remise des candidatures	25 février 2022
Sélection de 3 candidats	Mai 2022
Remise des offres puis audition	Eté 2022
Désignation du lauréat	Septembre 2022
Signature d'une promesse de vente avec le lauréat	T4 2022

### D. L'instruction des dossiers

Les dossiers de candidature seront instruits par les représentants techniques des institutions suivantes :

- L'EPA Orly Rungis - Seine Amont ;
- L'EPT Grand Orly Seine Bièvre ;
- La Ville de Vitry.

Les auditions réuniront : l'EPA ORSA, l'EPT GOSB, la Ville de Vitry.

Les dossiers arrivés après la date de clôture finale ainsi que les dossiers incomplets ne seront pas recevables.

À l'issue du processus de sélection, les porteurs de projets seront avisés par voie électronique de leur sélection, ou non, au titre du présent appel à manifestation d'intérêt.

Les documents transmis dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt sont soumis à la plus stricte confidentialité et ne seront communiqués que dans le cadre de l'examen du projet de la collectivité par le comité de sélection.

L'ensemble des personnes ayant accès aux dossiers de candidature est tenu à la plus stricte confidentialité.

## Contact

Pour toute information, vous pouvez contacter :

GRAND PARIS AMÉNAGEMENT

Benoît QUESSARD

[Benoit.quessard@grandparisamenagement.fr](mailto:Benoit.quessard@grandparisamenagement.fr)

06 07 56 20 21

## Annexes

- Diagnostic amiante avant travaux (DIAGTIM, août 2015)
- Mesure du taux de plomb dans les revêtements avant travaux et/ou démolition (DIAGTIM, juin 2015)
- Étude historique et de vulnérabilité – reconnaissance de la qualité des sols (SUEZ Environnement, septembre 2015)
- Diagnostic de structure du bâtiment (Qcs Services, novembre 2020)