

**MONT D'EST**

## **Appel à Projets**

### **(Ré)investir le Mont d'Est**

Venez installer votre projet à de Noisy Le Grand

**Date de mise en ligne : 2 décembre 2024**

**Date limite de dépôt des candidatures : 26 janvier 2025 à 23:59**



© Epamarne / photo : Eric Morency, 2023



**Grand Paris**  
**Grand Est**

**NoisyEST**  
SPLA-IN

**SOMMAIRE DU DOCUMENT**

<b>A. L'appel à projets : les grands principes</b> .....	3
1) Objet de l'appel à projets .....	3
2) Objectifs de l'appel à projets.....	3
3) Destinataires de l'appel à projets.....	3
4) Partenaires de l'appel à projets .....	3
<b>B. Conditions de mise à disposition</b> .....	4
1) Candidature .....	4
2) Conditions de la contractualisation.....	4
3) Conditions économiques.....	4
4) L'offre d'accompagnement de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Grand Est.....	5
<b>C. Modalités de l'appel à projets</b> .....	6
1) Déroulé .....	6
2) Critères d'analyse .....	6
3) Dossier à remettre.....	6
4) Informations, visites et questions .....	7
5) Calendrier .....	7
<b>D. Les espaces mis à disposition</b> .....	8
1) Mise en contexte : le quartier du Mont d'Est .....	8
2) Les bureaux "470 Courtine" .....	8
3) Le 470 courtine : un projet de développement économique innovant .....	10
4) Présentation technique des surfaces mises à disposition.....	11
<b>E. ANNEXE - Pour aller plus loin</b> .....	16
1) Le cadre général dans lequel s'inscrit cet appel à projet .....	16
2) Un projet partenarial d'aménagement pour Noisy Mont d'Est .....	16
3) Les acteurs partenaires du PPA.....	16

## **A. L'appel à projets : les grands principes**

### **1) Objet de l'appel à projets**

Cet appel à projets est lancé par la **Ville de Noisy le Grand** et l'**Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est**, dans le but d'accompagner le développement économique du territoire et la dynamisation du quartier du Mont d'Est.

Il porte sur la mise à disposition par la Ville d'espaces de bureaux / ateliers situés au sein d'un immeuble dit "**470 Courtine**" de **892 m<sup>2</sup>** à des porteurs de projets en recherche de locaux pour déployer leurs activités.

L'appel à projets vise à tester les usages futurs sur le site dans une logique d'urbanisme transitoire, en s'appuyant sur les opportunités immobilières existantes. Il s'agit de tester des modèles économiques, tout en accueillant des activités à même de favoriser le lien entre les publics et utilisateurs du Mont d'Est.

**L'appel à projets laisse la possibilité à :**

- Une occupation de chaque bureau / local par un porteur de projet distinct ;
- Une occupation conjointe par un groupement de porteurs de projets se partageant l'espace ;
- Une occupation globale par un opérateur dit "ensemblier" qui sous-louera ensuite les locaux à des occupants.

### **2) Objectifs de l'appel à projets**

**Les objectifs de la mise à disposition des locaux à des porteurs de projet sont les suivants :**

- **Faire émerger un écosystème d'acteurs innovants**, contribuant au rayonnement du Mont d'Est ;
- **Permettre à des porteurs de projets de tester leur activité** ou de l'implanter au cœur du Mont d'Est ;
- **Apporter de l'animation et favoriser le lien social** entre les publics et utilisateurs du Mont d'Est.

### **3) Destinataires de l'appel à projets**

Il s'adresse à toutes les catégories de porteurs de projets, qu'ils soient issus de la sphère économique ou associative, et quel que soit le secteur d'activité (technique, financier, social, culturel ou environnemental), la taille ou l'implantation (locale ou nationale). Le projet doit néanmoins s'inscrire dans les objectifs poursuivis dans le cadre de la transformation du quartier, détaillés dans le présent document. Les porteurs de projet peuvent être des associations, entreprises, indépendants ou tout autre personne morale.

Les profils et types d'activités recherchés plus spécifiquement sont décrits dans la "fiche descriptive de site" disponible sur la plateforme de candidature.

### **4) Partenaires de l'appel à projets**

Ville de Noisy-le-Grand  
EPT Grand Paris Grand Est  
SPLA-IN Noisy Est

Ces partenaires sont regroupés au travers d'un comité de sélection qui aura pour vocation de rendre un avis sur les candidatures des porteurs de projet.

## **B. Conditions de mise à disposition**

### **1) Candidature**

Les candidats peuvent se présenter **seuls ou en groupement**, afin de mettre en place un seul programme ou plusieurs. Les candidatures concernent les surfaces nécessaires à leur activité.

La priorité dans l'analyse sera donnée à un **opérateur ensemblier unique** intéressé par l'occupation et la gestion de l'intégralité du site. Plusieurs porteurs de projet peuvent également se regrouper : il faudra alors désigner une de ces structures comme signataire unique de la convention d'occupation précaire (COP).

Les porteurs de projet sont aussi incités à candidater seuls et pourront être mis en relation avec d'autres candidats et/ou l'opérateur ensemblier sélectionné, le cas échéant.

### **2) Conditions de la contractualisation**

A l'issue de la phase de sélection, une phase de mise au point sera engagée avec les porteurs de projets retenus afin de conforter leur modèle d'exploitation, le montage et les modalités contractuelles d'occupation. Une contractualisation avec la Ville de Noisy-le-Grand sera mise en place sous forme d'une Convention d'Occupation Précaire (COP).

#### CONTRAT ET DURÉE

- Signature d'une **Convention d'occupation précaire (COP)**.
- La durée d'occupation est fixée à **3 ans**. Au terme des 3 ans, la Ville interrogera l'opportunité de reconduction de l'opération. Une consultation avec délai de prévenance sera organisée dans un délai de 6 mois avant le terme.
- Tout événement remettant en cause le bien-fondé de la mise à disposition de la ville à une occupation précaire, notamment financier et de nature à perturber les équilibres globaux de l'opération, permettra de résilier la COP avant le terme des 3 ans fixé au contrat initial.

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats dans le cadre de l'appel à projets.

La Ville de Noisy-le-Grand se réserve le droit, à tout moment, de ne pas donner suite à la procédure d'appel à projets si les conditions du projet urbain évoluent. Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation ou dédommagement au titre de l'abandon de la consultation ou de la convention d'occupation précaire.

### **3) Conditions économiques**

#### REDEVANCE

- Pas de loyer appliqué
- Redevance minimale appliquée permettant de couvrir les charges / taxes communes : **15€HT/m<sup>2</sup>/mois**
- Forfait fluides inclus
- Charges individuelles (nettoyage, maintenance...) non incluses

Les locaux seront mis à disposition en échange d'une **redevance**. Le montant définitif sera fixé au stade de la contractualisation à travers une convention d'occupation précaire (COP). Le montant sera examiné et fixé **au cas par cas**, selon le projet et la capacité financière du preneur.

**Le montant proposé par les candidats pour la redevance est à renseigner dans le formulaire de candidature. Il sera pris en compte dans l'évaluation de la candidature posée.**

En outre, les preneurs devront régler **les charges individuelles** liées à leurs occupations : entretien courant, maintenance, assurances...

Chaque année, en fonction de l'évolution des coûts de gestion, de l'indice de référence des loyers (IRL) et de la capacité financière du preneur, le montant de cette redevance pourra faire l'objet d'une discussion.

#### 4) L'offre d'accompagnement de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Grand Est

La Direction du développement économique de Grand Paris Grand Est (GPGE) apportera son expertise dans l'accompagnement à la création, au développement et au financement des entreprises :

- Un conseiller de GPGE apportera son appui à l'analyse des besoins en matière d'accompagnement et d'orientations dans le parcours de création ou de développement des porteurs de projet et des chefs d'entreprises.
- GPGE mobilisera son réseau de partenaires de l'accompagnement et du financement afin de consolider leur projet de création sur des thématiques variées : formalisation d'un business plan, recherche de financement, démarches à effectuer, numérique...
- Des ateliers collectifs pourront être organisés en tant que de besoin à un rythme à définir avec le(s) opérateur(s).

## C. Modalités de l'appel à projets

### 1) Déroulé

L'Appel à projets sera lancé le **2 décembre**, avec la mise en ligne de la **plateforme de candidature** :

<https://www.grandparisgrandest.fr/actualite/reinvestir-le-mont-dest>

Une réunion d'information ainsi que deux créneaux de visite des espaces mis à disposition sont proposés. Celles-ci permettent à tous les candidats intéressés de prendre connaissance du déroulé de l'appel à projets et de rencontrer d'autres candidats.

Suite au lancement, les candidats seront invités à déposer un dossier de candidature en ligne. La date limite de dépôt des dossiers est fixée au **dimanche 26 janvier 2025 à 23:59**.

Les candidats pourront être auditionnés lors du comité de sélection et seront informés au préalable. Sous réserve d'un avis favorable, le(s) porteur(s) de projet retenu(s) pourront contractualiser avec la Ville de Noisy-le-Grand.

Chaque porteur de projet sélectionné pourra bénéficier de l'offre d'accompagnement au développement économique de Grand Paris Grand Est.

### 2) Critères d'analyse

Les projets seront présélectionnés à partir du dossier à remettre évoqué ci-dessous et sur la base de 3 critères :

- **Qualité du projet** proposé et adéquation vis-à-vis des objectifs ;
- **Capacité financière**, crédibilité et réalisme du projet ;
- Composition et **compétences de l'équipe** candidate.

### 3) Dossier à remettre

Les candidats à l'appel à projet doivent constituer un dossier en ligne comprenant les pièces suivantes :

- **Présentation de l'équipe** (CV et coordonnées du ou des candidats avec lesquels la Ville pourrait être amenée à contractualiser) ;
- **Présentation générale du projet** : type d'activité, valeurs et ambitions fondatrices, nombre de salariés, accueil ou non de public ;
- **Contraintes techniques** éventuelles concernant le local mis à disposition (besoins de puissance électrique, charge au sol, porte sectionnelle...), modalités de livraison (le cas échéant)...
- **Aménagements intérieurs** envisagés : projet ou descriptif permettant de comprendre l'occupation/les différentes occupations du lot : bureaux, production, stockage...
- Les éventuels besoins de cloisonnements du local.
- **Montant de la redevance** proposée au regard de la capacité financière du candidat et du loyer plancher de 15 €/m<sup>2</sup>/mois.
- Documents complémentaires à l'évaluation de la capacité financière :
  - Bilans des 3 dernières années ;
  - Étude de marché comprenant une réflexion de développement stratégique ;
  - Une présentation des principaux clients, prospects et bénéficiaires ;
  - Un business plan ;
  - Une garantie ou obtention de financement(s) bancaire(s) ou de partenaire(s) financier(s) ;
  - Déclaration INPI ou numéro d'inscription au RNA pour les associations ;
- Tout document jugé pertinent pour la bonne compréhension du projet peut y être joint.

Les candidats sont encouragés à répondre à l'appel à projets même s'ils ne sont pas encore en mesure de fournir l'ensemble des documents demandés à la date de clôture des candidatures.

**Pour déposer votre dossier en ligne :**

<https://www.grandparisgrandest.fr/ppa-mont-dest-appel-a-manifestation-dinteret/>

## 4) Informations, visites et questions

Des **visites groupées**, non obligatoires mais recommandées, seront organisées par la Ville et ses partenaires :

- Mercredi 11/12/24 à 9h30 : visites précédées d'une réunion d'information
- Lundi 13/01/25 à 10h

Les inscriptions sont à effectuer au lien suivant : <https://www.e-agera.news/voir/Invitation/FBXD>

L'ensemble des documents (plans, photos études techniques) pour chaque espace est disponible sur la **plateforme de candidature**.

Une **Foire aux questions** est également disponible sur la plateforme :

<https://www.grandparisgrandest.fr/actualite/reinvestir-le-mont-dest/>

## 5) Calendrier

- 29 novembre 2024 : ouverture de la phase de candidature
- 11 décembre 2024 : réunion d'information et visite des locaux (lien d'inscription ci-dessus).
- 13 janvier 2025 : visites complémentaires des locaux (lien d'inscription ci-dessus).
- 26 janvier 2025 (minuit) : clôture du dépôt des dossiers de candidature
- Mi-février : auditions des candidats sélectionnés.
- Début mars : désignation des lauréats

## **D. Les espaces mis à disposition**

### **1) Mise en contexte : le quartier du Mont d'Est**

Situé à Noisy-le-Grand et directement accessible par le **RER A**, le quartier du Mont d'Est est le **premier quartier d'affaire de l'Est parisien**. Organisé autour d'une dalle centrale avec des commerces, des bureaux et des logements, il bénéficie de l'attractivité du **centre commercial "Les Arcades"**, rénové en 2018 et accueillant 150 enseignes et 17 millions de visiteurs par an, ainsi que du caractère patrimonial de certains bâtiments (Espaces d'Abraxas, Arènes de Picasso...).



© Epamarne / photo : Eric Morency, 2023

### **2) Les bureaux "470 Courtine"**

Situé sur la dalle face au centre commercial, le bâtiment 470 Courtine (3 140 m<sup>2</sup>) est au cœur de la stratégie de dynamisation du quartier. Il appartient à la copropriété CENTRAL 2 qui réunit 4 bâtiments de bureaux dont certains sont occupés par des entreprises grands comptes (RATP, EDF).

Le bâtiment est accessible depuis la dalle du Clos de la Courtine surplombant le parking et situé face au centre commercial, et donne directement vue sur les Espaces d'Abraxas construits par Ricardo Bofill. Stratégiquement situé, ce bâtiment a été identifié parmi les premiers sites déclencheurs du projet de redynamisation du Mont d'Est, visant à faire "renaître" le quartier et à en changer durablement l'image.

Des travaux de rénovation des parties communes (remplacement complet des ascenseurs, contrôle d'accès, rénovation des paliers d'étages et des sanitaires) ont été réalisés récemment.

**Localisation du bâtiment :** 470 Clos de la Courtine, Noisy-le-Grand 93160

Lien Google Maps : <https://maps.app.goo.gl/maxnPHqX55csDhqF7> (accès par la rue des Arcades)



*Accès au bâtiment 470 Courtine depuis la dalle      Placette située devant la copropriété CENTRAL 2*



*Vue sur les Espaces d'Abraxas      Entrée partagée du 470 sur le Clos de la Courtine      Hall d'accueil du bâtiment*

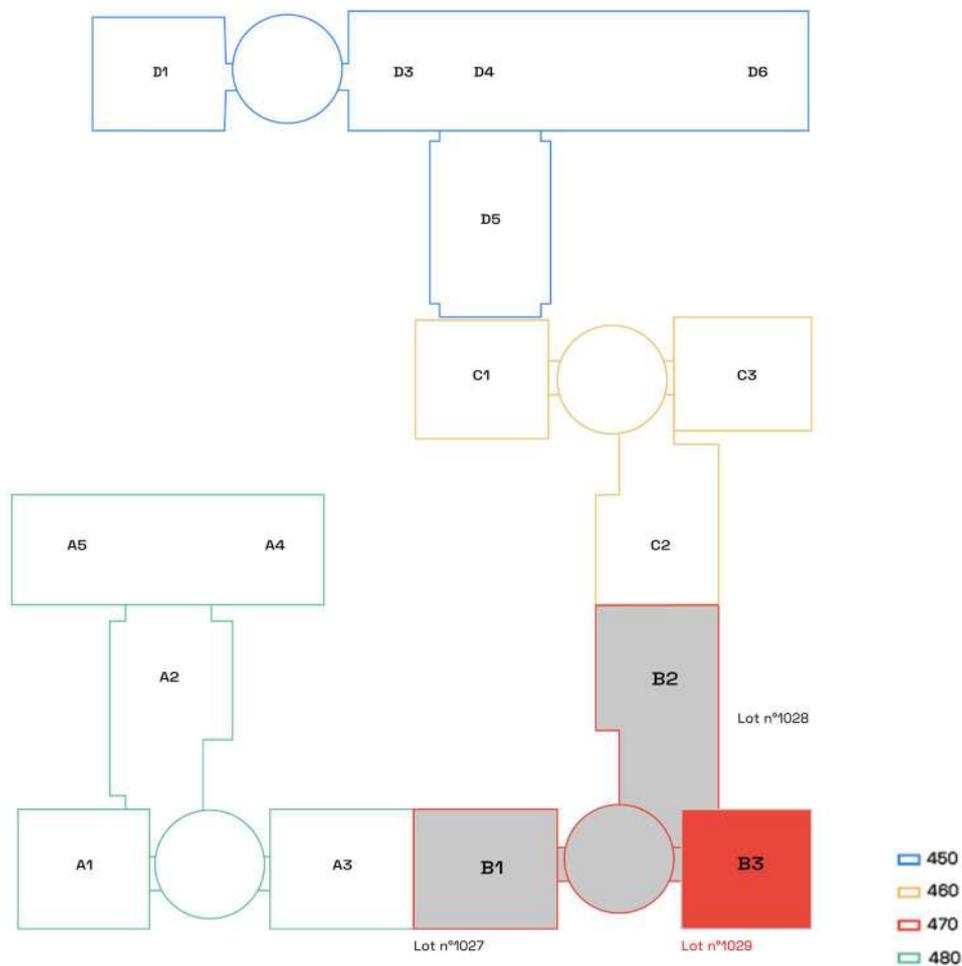


*Exemples de bureaux et couloir commun*

© Le Sens de la Ville

Le bâtiment 470 Courtine se compose de 3 ailes :

- **L'aile B3 (892 m<sup>2</sup>)**, proposée dans le cadre du présent Appel à projets a été achetée par la Ville en 2024. Ces locaux, vacants depuis plusieurs années, sont en bon état général et exploitables sans investissement lourd.
- Les ailes B1 et B2 seront prochainement occupées par des entreprises, notamment par ABKC Immo, entreprise déjà présente au sein de la copropriété CENTRAL 2.



© Plateau Urbain

### 3) Le 470 courtine : un projet de développement économique innovant

#### **Orientations, secteurs et profils recherchés**

La destination du "470 Courtine - Aile B3" est prioritairement orientée vers une **vocation économique à caractère innovant ou durable**. De jeunes entrepreneurs, micro-entreprises ou start-ups agissant dans des domaines variés (numérique, intelligence artificielle, design, petit artisanat, économie sociale et solidaire, fabrique de la ville durable, environnement, réemploi...) sont ainsi particulièrement recherchés.

En complément, le B3 pourrait également accueillir des activités tournées vers l'art, la création et la culture, permettant d'intégrer des activités conviviales, culturelles et d'animation ouvertes sur le quartier.

Au besoin, le plateau situé au RDC du bâtiment pourrait s'adapter pour accueillir du public. Des propositions intégrant l'utilisation ponctuelle de la placette extérieure située au centre de la copropriété, pour des animations ou événements en lien avec la nouvelle occupation des locaux, seront appréciées.

**Un opérateur ensemblier capable de coordonner les activités du site, d'en gérer l'occupation et la gestion quotidienne sera particulièrement valorisé.** Le site peut également accueillir plusieurs porteurs de projets distincts.

### Orientations programmatiques

Les locaux sont principalement adaptés à des usages de type bureau, studio ou ateliers partagés.

L'analyse croisée des besoins locaux et de la typologie du bâtiment fait émerger la piste d'une communauté de travailleurs installée dans les 5 étages du bâtiment. Le RDC pourrait servir d'espace partagé à destination des différents occupants et / ou des travailleurs du secteur.

Les candidatures d'opérateurs ensembleurs devront mettre en évidence leur capacité d'animation du site tant dans la vie de l'immeuble en matière d'ateliers et de recherche de cohésion entre les structures, que pour favoriser l'incubation de projets innovants en capacité d'attirer du public. Ces compétences d'animation pourront également déboucher sur l'occupation ponctuelle des espaces publics en accord avec la ville de Noisy-le-Grand.

L'animation de cette communauté d'acteurs au sein du 470 Courtine au travers d'une bourse de services, du partage de ressources ou simplement d'activités communes retiendra particulièrement l'attention du jury de sélection.

De même, toutes les initiatives visant à intégrer les habitants du quartier et ses usagers seront vivement encouragées.

## 4) Présentation technique des surfaces mises à disposition

### EN SYNTHÈSE

- Surface globale : 892 m<sup>2</sup> sur 6 niveaux d'environ 150 m<sup>2</sup> chacun
- Nombre de locaux : 32 bureaux / ateliers (13 à 35 m<sup>2</sup>) et 3 locaux aveugles (10m<sup>2</sup>)
- Bâtiment classé ERT (Établissement Recevant des Travailleurs)
- Accès : Dalle Clos de la Courtine
- Effectif : 1 p/8 m<sup>2</sup> soit environ 110 personnes
- Redevance attendue : à partir de 15€HT/m<sup>2</sup>/mois

### Description

L'aile B3 offre une surface de 892 m<sup>2</sup> répartis sur un niveau RDC et 5 étages. Elle est composée de 32 cellules cloisonnées de 13 à 35 m<sup>2</sup>, chauffées via des convecteurs électriques, auparavant utilisés comme bureaux et 3 locaux aveugles d'environ 10 m<sup>2</sup>. Chaque étage compte 4 à 5 bureaux et sur certains une petite pièce de stockage aveugle.

Qualitatifs et modulables, ces espaces se prêtent bien à des locaux de travail partagés tout en gardant la possibilité de privatiser certains espaces selon la demande des porteurs de projet. Certaines pièces gagneraient à être mutualisées pour servir d'espaces communs conviviaux, selon la modalité de gestion et la nature du projet. Il est possible d'installer un espace accueil et convivialité en RDC.

Le bâtiment se prête bien à une occupation par un porteur unique ou par plusieurs porteurs, répartis par étages ou à la cellule via une gestion partagée. Sur chaque palier, les sanitaires récemment refaits sont partagés avec les utilisateurs des autres ailes B1 et B2 du 470 Courtine.

## Accès

Le bâtiment 470 Courtine est très bien desservi par les transports, notamment via le RER A, et directement accessible depuis le parking. L'accès au bâtiment se fait par la dalle du Clos de la Courtine, située en toiture du parking du centre commercial et accessible par un escalier ou un ascenseur. L'entrée du bâtiment et les circulations intérieures (ascenseurs et escaliers) sont communes aux utilisateurs des 3 ailes du bâtiment (B1/B2/B3).

Les livraisons sont possibles via un monte-charge partagé par la copropriété CENTRAL 2 reliant l'allée du Clos des Aulnes (au niveau rue) et la dalle du Clos de la Courtine.

## Aménagements et travaux

Les locaux sont en bon état général et sont proposés à l'occupation en l'état. La Ville réalisera des travaux préalables de mise en sécurité électrique. Les aménagements intérieurs et les interventions préalables (nettoyage) sont à la charge des preneurs.

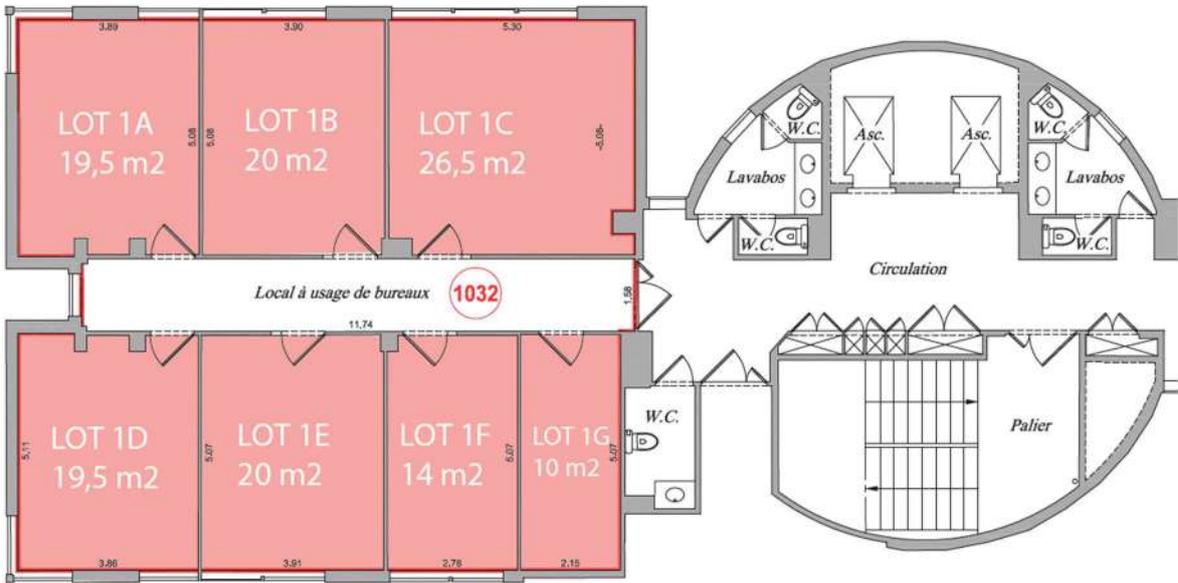
## Redevance et charges

Aucun loyer n'est demandé pour l'occupation des locaux. La redevance demandée, avec un prix plancher de 15€HT/m<sup>2</sup>/mois devra permettre de couvrir les charges annuelles du bâtiment (charges communes et taxes + forfait fluides).

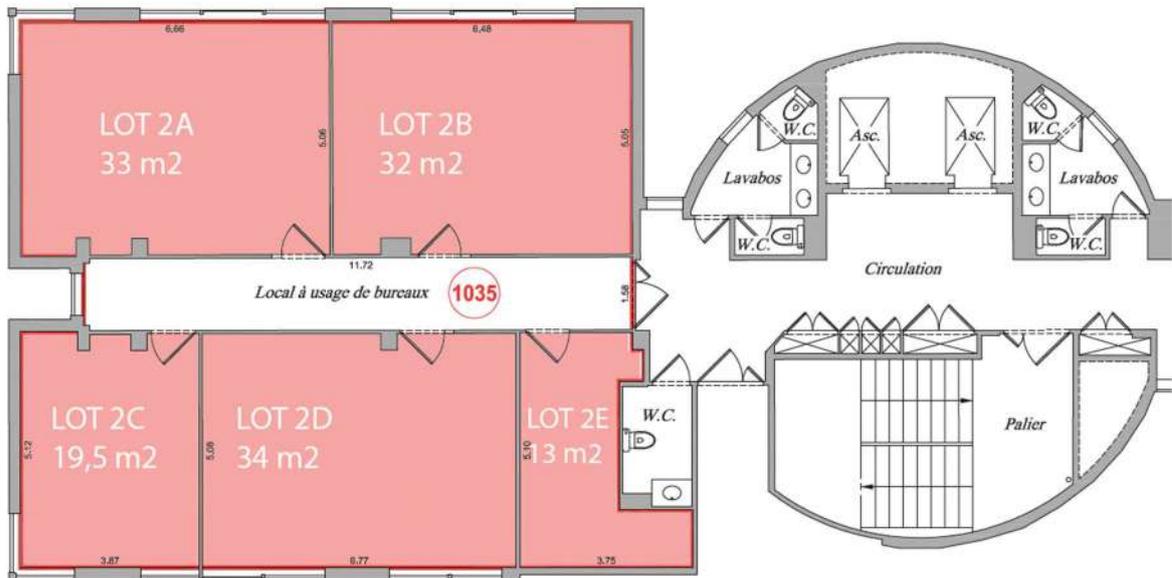
## Plans par étages



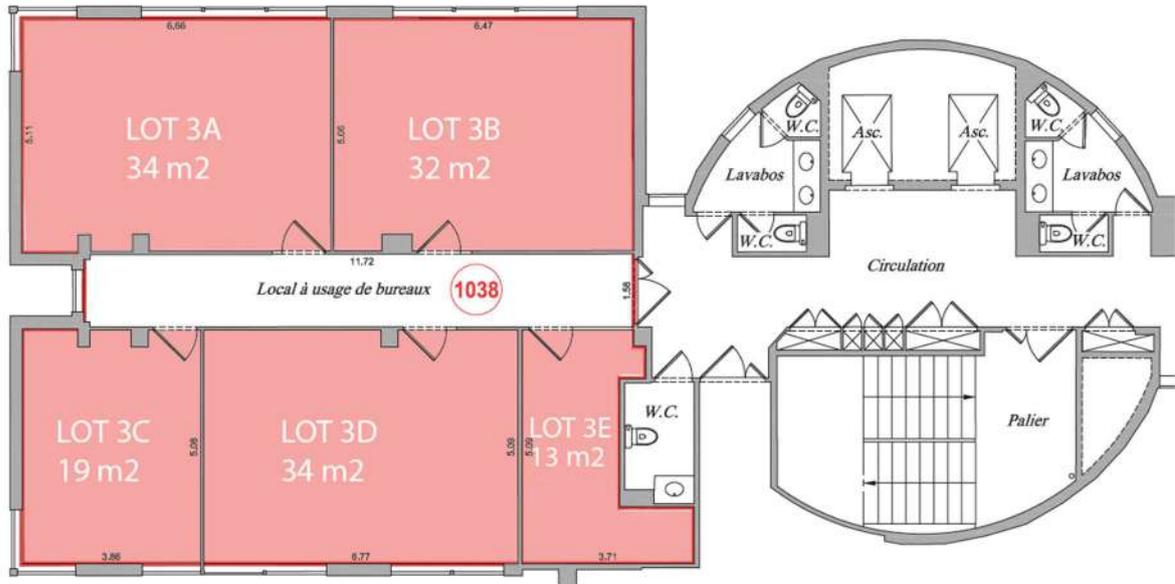
NIVEAU RDC



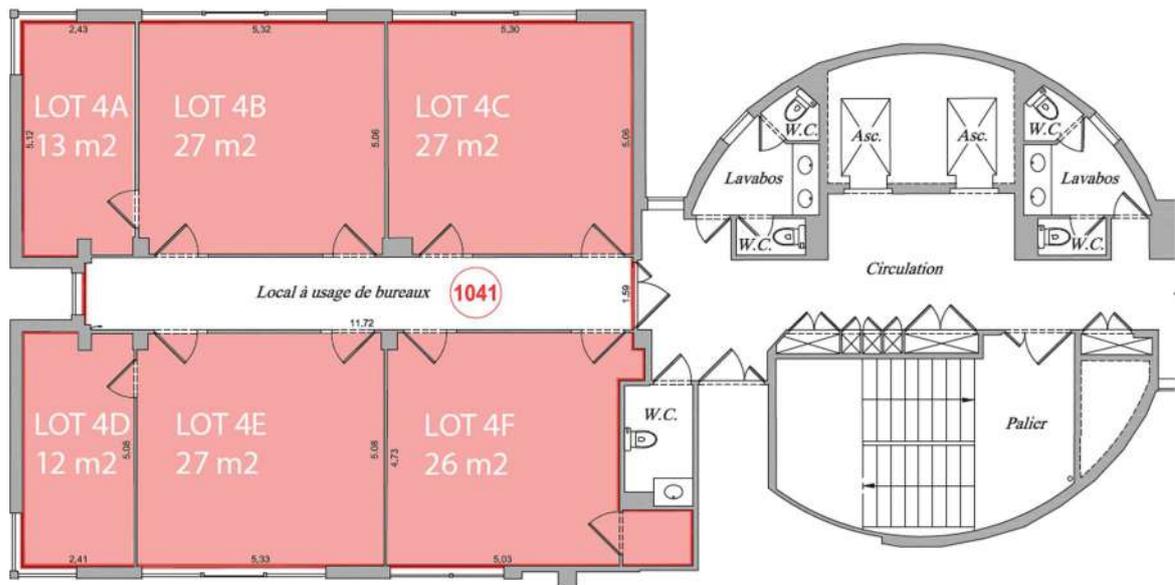
1ER ÉTAGE



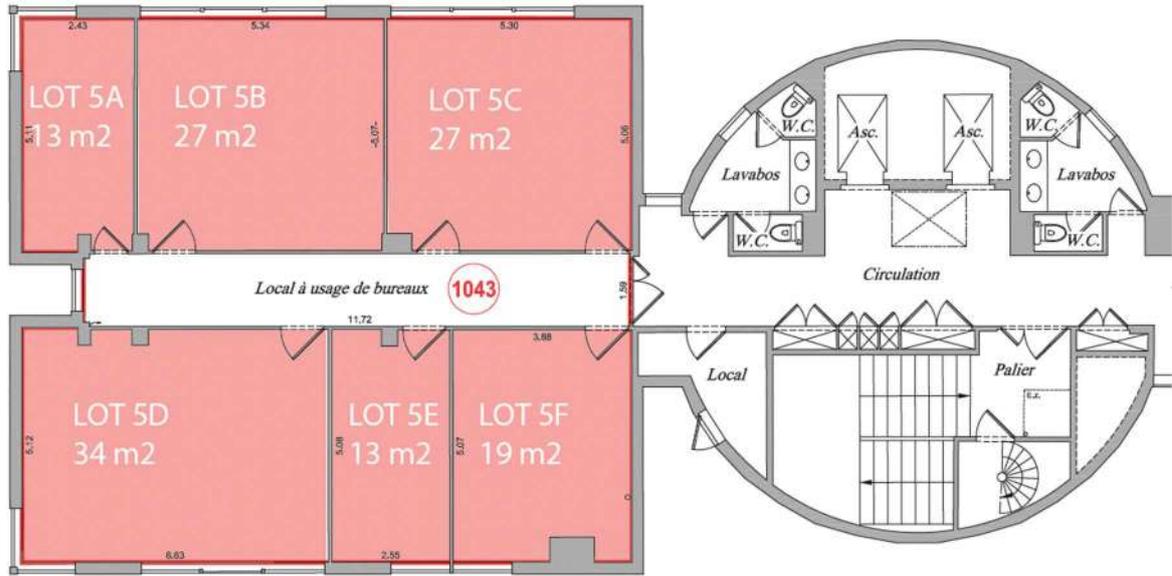
2E ÉTAGE



3E ÉTAGE



4E ÉTAGE



5E ÉTAGE

## **E. ANNEXE - Pour aller plus loin**

### **1) Le cadre général dans lequel s'inscrit cet appel à projet**

Les éléments suivants permettent d'éclairer les porteurs de projets intéressés sur le contexte institutionnel et territorial, dans lequel s'inscrit l'appel à projets.

Situé à Noisy-le-Grand, le quartier du Mont d'Est incarne l'une des opérations pionnières de la ville nouvelle de Marne la Vallée construite dans les années 1970. Premier quartier d'affaire de l'Est parisien, multifonctionnel avec l'organisation de commerces, bureaux et logements autour d'une dalle centrale, il bénéficie d'une très bonne desserte par le RER A et l'autoroute A4 et du caractère patrimonial de certains bâtiments (Espaces d'Abraxas, Arènes de Picasso...).

L'arrivée du Grand Paris Express à Noisy Champs, les évolutions du marché tertiaire et plus globalement le besoin de mise en cohérence du quartier dans son environnement ont entraîné le lancement du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) Mont d'Est. Mobilisant la Ville, l'État, la Métropole du Grand Paris et l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Grand Est ainsi que d'autres partenaires et financeurs comme La Banque des Territoires, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, la Région et ses établissements publics, le PPA offre une opportunité unique de redonner une place métropolitaine au quartier, en termes d'innovation urbaine, d'inclusion sociale ou encore de qualité des espaces publics. Les évolutions du secteur tertiaire notamment, interrogent le futur des quartiers d'affaires, qui gagnent en mixité : nouveaux usages, nouvelles activités, ouverture sur le quartier...

Parallèlement à ces réflexions, certains chantiers sont d'ores et déjà en cours afin d'impulser la redynamisation du quartier, notamment la rénovation de l'esplanade de la Commune de Paris et de l'ancien métro SK, ou encore l'aménagement de la ferme urbaine "Ma Salade à Toit" sur la dalle du centre commercial.

### **2) Un projet partenarial d'aménagement pour Noisy Mont d'Est**

Cet appel à projets s'insère dans le PPA (Projet Partenarial d'Aménagement) Mont d'Est, signé en mai 2023. C'est un **PPA de préfiguration**, qui permet de définir les grandes orientations et actions stratégiques nécessaires pour la redynamisation du quartier en mobilisant différents acteurs publics et privés.

À Noisy-le-Grand, le PPA du Mont d'Est vise la restructuration et la dynamisation d'une zone marquée par une architecture remarquable des années 1970-1980 en capitalisant sur la desserte et l'attractivité du quartier. Si le plan d'action est encore en construction, l'objectif est de redynamiser ce quartier en améliorant sa qualité de vie et en renforçant son intégration dans la métropole du Grand Paris, tout en mettant l'accent sur la mise en cohérence avec les objectifs environnementaux.

Dans ce cadre et pour rendre visibles les premières transformations en amont des phases de travaux, le présent appel à projets s'inscrit dans une démarche d'urbanisme transitoire, qui s'appuie sur la mise à disposition de locaux afin de redynamiser rapidement le quartier en valorisant des activités innovantes et de nature à créer du lien entre les usagers.

### **3) Les acteurs partenaires du PPA**

Chacun des partenaires institutionnels ci-dessous participe à la gouvernance et à l'animation du PPA, en participant financièrement aux études selon les domaines de compétences.

- La Ville de Noisy-le-Grand
- L'État
- La Métropole du Grand Paris L'EPT Grand Paris Grand Est
- La Région Île-de-France La Banque des Territoires
- L'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) EpaMarne (Établissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée)
- La SPLA-IN Noisy Est
- La SOCAREN

En septembre 2024, le PPA a été rejoint par les acteurs privés suivants, directement concernés par la mutation du quartier Mont d'Est : KLEPIERRE (centre commercial Les Arcades), Groupe Carrefour et RATP.