

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)

AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DANS LE
CADRE D'UN PROJET DE RECONVERSION DE LA PISCINE DU
PARC DÉPARTEMENTAL DES SPORTS DE MARVILLE

**Remise des dossiers de candidature de manifestations d'intérêts au plus tard
le 8 avril 2024.**

SOMMAIRE

▪ **Partie 1 : PRESENTATION DU PROJET**

Contexte de publication de l'AMI.....

Calendrier et déroulement de la procédure.....

Objectifs de l'AMI.....
.....

Historique du bâtiment et du parc de Marville.....

Caractéristiques du site de la piscine, objet et de l'autorisation d'occupation.....
.....

Réglementation.....
.....

▪ **Partie 2 : MODALITES DE REPONSE A L'APPEL A MANIFESTATION D INTERET**

Composition du dossier de consultation.....

Retrait du dossier de consultation.....

Visite de site.....
.....

Demandes d'informations complémentaires.....

L'accompagnement du Département.....

Conditions de réponse et remise des dossiers.....

Composition des dossiers de candidature

Composition des dossiers des manifestations d'intérêt.....

Sélection à l'issue de la consultation.....

Annexes.....
.....

PARTIE 1 : PRÉSENTATION DU PROJET

▪ Contexte et objet de l'AMI

À l'aube des Jeux olympiques et paralympiques (JOP) de 2024, un nouveau centre aquatique ouvrira ses portes dans le parc départemental des sports de Marville. Cette ouverture conduit le Département de la Seine-Saint-Denis, ci-après dénommé le Département ou la collectivité, à programmer la fermeture de l'actuelle piscine au **31 mars 2024** et à envisager sa reconversion. Le futur projet de reconversion de la piscine dans le cadre de l'autorisation d'occupation temporaire devra tenir compte des éléments suivants :

⇒ La situation géographique et sociale de la piscine actuelle :

- La piscine est située au nord-ouest du parc départemental des sports de Marville, entre les communes de Saint-Denis et de la Courneuve. Ce parc se compose d'un ensemble d'équipements publics diversifiés (terrains de grand jeu, espaces multisports, plateaux EPS...) et de deux projets sportifs privés ou commerciaux ;
- Elle se trouve à proximité du parc départemental Georges Valbon, futur site de célébrations des JOP en Seine-Saint-Denis durant l'été 2024 ;
- Elle fait face au quartier prioritaire Floréal – Saussaie - Courtille de la ville de Saint-Denis.

⇒ Le caractère patrimonial du bâtiment de la piscine : façades, toitures, une partie des revêtements intérieurs et du mobilier sont d'origine, et, à ce titre, celles-ci méritent d'être préservées.

⇒ Le fait que le Département n'octroiera pas de subvention et ne contribuera pas au financement du projet pour accompagner la reconversion du site de la piscine de Marville.

▪ CALENDRIER PRÉVISIONNEL ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Ci-après, le présent calendrier.

○ Date de lancement de l'AMI sur le site internet et les réseaux sociaux du Département
→ 8 février 2024
○ Délai de réception des candidatures de l'AMI
○ 2 mois pour adresser les candidatures à compter de la date de lancement.
→ 8 février- 8 avril 2024
○ Date limite de dépôt des candidatures : 8 avril 2024.

Une seconde phase aura pour objectif de sélectionner les propositions des candidats, au regard des exigences fixées par la collectivité, via une **commission interne** créé *ad hoc*.

<ul style="list-style-type: none"> ○ Sélection des candidatures, annonce du Lauréat et signature de la convention de sous-occupation temporaire du domaine public : 8 avril au 31 juillet 2024
<p>→ La semaine du 13 mai 2024 : Audition des projets présélectionnés par la commission.</p>
<p>→ La semaine du 27 mai 2024 : Annonce du Lauréat par la collectivité.</p>
<p>→ <i>La collectivité en informera le SIPS, qui disposera d'un délai d'un mois, à compter de la demande du Département, pour autoriser un tiers à occuper le site.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Semaine du 29 juillet 2024 : signature de la convention de sous-occupation temporaire du domaine public. ▪ Le site sera mis à disposition du lauréat après la notification de la convention par le Département au Lauréat.

- **OBJECTIFS DE L'AMI :**

- ⇒ **Un projet pour le territoire**

Cet AMI s'inscrit dans une volonté de la collectivité de favoriser l'implantation, sur le site de l'actuelle piscine de Marville, d'actions innovantes et créatives, publiques ou privées, à destination des habitants des quartiers situés à proximité et/ou des usagers du parc des sports.

La collectivité accorde ainsi de l'importance à ce que le futur lauréat travaille de concert avec les acteurs institutionnels ou associatifs locaux, pour que le projet prenne toute sa place dans l'écosystème du parc de Marville et des quartiers environnants, écosystème marqué à la fois par de fortes disparités sociales et un manque d'équipements publics.

- ⇒ **Un projet ouvert**

Des porteurs de projets relevant des champs d'activités suivants pourront répondre à l'AMI :

- Culture ;
- Sport ;
- Économie sociale et solidaire ;
- Événementiel.

Des projets mélangeant plusieurs activités pourront être déposés.

⇒ **Un projet temporaire**

La durée d'occupation du site sera fixée par les deux parties dans une **convention de sous-occupation temporaire du domaine public**. Le Département souhaite une occupation temporaire dont les modalités et la durée seront à discuter en fonction du projet et de son équilibre économique. Conformément à l'article [L. 2122-1](#) du code général de la propriété des personnes publiques, la durée sera fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

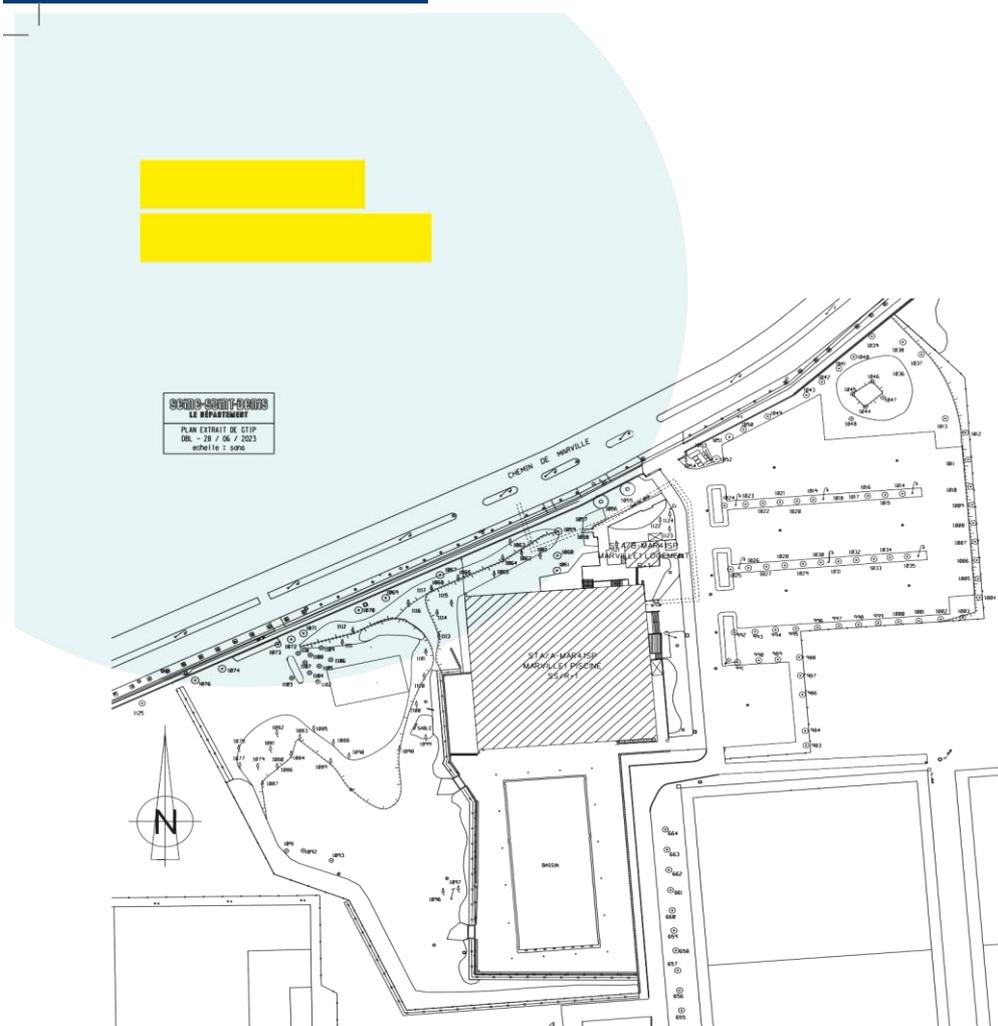
▪ **HISTORIQUE DU BÂTIMENT ET DU PARC DE MARVILLE**

C'est en 1920 que le parc de Marville prend son essor et devient un lieu de pratiques sportives. Situé entre La Courneuve et Saint-Denis, face au parc départemental Georges-Valbon-La Courneuve, ce site de 33 hectares offre aujourd'hui encore une multitude d'équipements sportifs : rugby, football, volley-ball, basket-ball...

En 1964, année de création du Département de la Seine-Saint-Denis, l'ensemble devient le parc interdépartemental des sports de Marville. Il est géré conjointement par la Ville de Paris et le Département de la Seine-Saint-Denis, au sein d'un syndicat interdépartemental pour la gestion des parcs des sports, le SIPS, propriétaire du parc interdépartemental des sports de Marville.

En 2019, la gestion du parc est transférée par le SIPS au Département de la Seine-Saint-Denis dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public constitutive de droits réels, conclue pour une durée de **70 ans**. Le parc interdépartemental des sports prend une nouvelle appellation : « **parc départemental des sports** ».

La piscine est inaugurée en 1975. Destinée à accueillir des nageurs des villes alentour et des compétitions, elle est exceptionnellement grande pour l'époque. Associé à l'ingénieur Sadowski, l'architecte Pierre A. Sabatier conçoit un vaste bâtiment couvert de coques en béton précontraintes du système Silberkuhl, mises au point par l'ingénieur allemand du même nom et E. Häussier. Très en vogue à ce moment-là, ce système constructif permet de couvrir de grands volumes. L'entrée de la piscine, située sur la façade est encadrée par un bas-relief monumental en béton blanc du sculpteur et graveur Paul Chéreau.



- **ACCESSIBILITÉ DU SITE**

Le site de la piscine est accessible par les transports publics.

Actuellement, il faut prendre le T1 et s'arrêter à la station **Carrefour des 6 Routes** à la Courneuve (T1). De cette station, on accède en 15 minutes à pied au site de la piscine de Marville.

En 2026, la station La Courneuve-6 Routes accueillera **les lignes 16 et 17 du nouveau métro**. Située à 500 mètres de la piscine, cette station desservira 28 000 habitants dans un rayon d'un kilomètre. Plus de 34 000 voyageurs l'emprunteront tous les jours dès 2026, selon les estimations du Grand Paris Express.

- **CARACTÉRISTIQUES DU SITE DE LA PISCINE OBJET DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION**

Le site affecté à la piscine, objet du projet de reconversion et de l'autorisation d'occupation dans le cadre du présent AMI, d'une superficie totale de **4600 m²** comprend :

- Un Bâtiment couvert, d'une superficie de **4273 m²**, comprenant trois bassins :
 - Un bassin sportif (25X15m) ;
 - Un bassin d'apprentissage (12,5 X 8m) ;
 - Une fosse à plongeon (14X12m).
- Un bassin olympique extérieur (50X21m), ainsi que des plages et des aires de jeux ;
- Un pavillon d'habitation indépendant pour le gardien, d'une superficie de **80 m²** ;
- Des plans et des photos du site sont annexés au présent AMI.

▪ **MONTAGE CONTRACTUEL ENVISAGÉ**

Le présent AMI intervient dans le cadre de la procédure de sélection prévue par l'article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques et donnera lieu, à l'issue de cette procédure, à la conclusion d'une convention de sous-occupation temporaire du domaine public entre le Département et le candidat retenu. Cette convention sera établie conformément aux articles L.2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

L'autorisation d'occupation temporaire du domaine public sera délivrée par le Département au candidat retenu sous réserve de l'accord exprès ou tacite du SIPS, en application de l'article 14, intitulé « Contrats de sous-occupation », de la convention d'occupation temporaire du domaine public conclue entre le Département et le SIPS.

Sous réserve de motifs d'intérêt général et de contreparties suffisantes, la convention de sous-occupation temporaire du domaine public sera conclue à **l'euro symbolique**.

Les modalités d'occupation et les obligations générales liées à cette occupation seront définies dans le cadre de la convention. Le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation sera tenu d'occuper lui-même le site mis à disposition et demeurera personnellement responsable de l'exercice de son activité.

La convention organisera les modalités permettant au Département de s'assurer du respect de l'intégrité, de l'affectation et de la destination du domaine occupé.

Le projet retenu ainsi que la convention de sous-occupation du domaine public devront faire l'objet d'une approbation par délibération de la Commission permanente du Conseil Départemental.

▪ **RÉGLEMENTATION**

La piscine de Marville est rattachée au règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et est inscrit comme élément de patrimoine à préserver dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

La piscine de Marville doit prochainement bénéficier du label « Architecture contemporaine remarquable », attribué par la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France.

Au regard des dispositions du code de l'urbanisme (article 151-19) et des spécificités liées à la temporalité encadrée par la procédure de l'AMI, le service du patrimoine culturel de la collectivité sera informé des travaux envisagés par le potentiel repreneur, notamment pour tout ce qui trait à la dimension patrimoniale de la piscine.

PARTIE II : MODALITÉS DE RÉPONSE À L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

▪ **COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION**

Le dossier de consultation est composé comme suit :

- Le présent appel à manifestation d'intérêt ;
- Les plans de la piscine ;
- La plaquette de communication ;
- La fiche de candidature.

▪ **RETRAIT DU DOSSIER DE CONSULTATION**

Le dossier de consultation est transmis gratuitement aux candidats en un seul exemplaire à partir d'une demande écrite transmise soit :

- Par courrier adressé au :

**Département de la Seine-Saint-Denis
Hôtel du département.
Esplanade Jean-Moulin
93006 Bobigny Cedex.**

- Par messagerie électronique : patrimoineculturel@seinesaintdenis.fr

- Téléchargeable sur le site : www.seinesaintdenis.fr

- Ou sur présentation au Service du Patrimoine Culturel :

**Conseil Départemental
Européen 3 - Papillon.
225, Avenue Paul Vaillant Couturier.
93000 Bobigny**

Le Département se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier de consultation du présent AMI **au plus tard 10 jours avant la date limite fixée**

pour la remise des dossiers de candidature. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Les candidats devront faire part de toutes leurs observations, lors de la remise des projets, notamment sur les impossibilités techniques qu'ils pourraient y déceler, les incompatibilités avec les utilisations envisagées, les incohérences.

▪ **VISITE DE SITE**

Il est recommandé aux potentiels candidats de visiter le site.

Une visite des lieux sera proposée aux candidats qui en feront la demande par courriel aux adresses suivantes :

- patrimoineculturel@seinesaintdenis.fr ;
- Monsieur Chiheb M'NASSER, chargé du projet de reconversion de la piscine du parc de Marville, 01 43 93 12 09 cmnasser@seinesaintdenis.fr

▪ **DEMANDES D'INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

Les candidats peuvent demander des renseignements complémentaires. Les demandes d'information complémentaires devront parvenir avant la fin du délai de réception des candidatures aux adresses suivantes :

- patrimoineculturel@seinesaintdenis.fr ;
- cmnasser@seinesaintdenis.fr ;
- clestienne@seinesaintdenis.fr

▪ **L'ACCOMPAGNEMENT DU DÉPARTEMENT**

Les services techniques du Département, à savoir la Direction des bâtiments et de la logistique, répondront à toute question d'ordre technique relative à l'état du bâti et à la sécurisation du site, en amont et *a posteriori* de la prise de possession des locaux, dans un délai qui sera délimité dans la **convention de sous-occupation du domaine public**.

La collectivité s'engage à inscrire le lauréat dans sa politique de réseau, en assurant la liaison avec les acteurs institutionnels du territoire.

▪ **CONDITION DE RÉPONSE ET REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE**

La date limite de remise des dossiers de candidature est fixée au **8 avril 2024**. Les dossiers de candidatures remis postérieurement à la date limite fixée ne seront pas retenus.

Selon leur préférence, les candidats pourront au choix soumettre leur offre sous forme dématérialisée, ou en version papier sous pli cacheté.

Les dossiers transmis sous forme dématérialisée **seront au format PDF** et seront à envoyer par courriel aux adresses suivantes :

- patrimoineculturel@seinesaintdenis.fr;
- cmnasser@seinesaintdenis.fr

Les dossiers transmis en version papier devront comporter comme objet « *Appel à Manifestation d'Intérêt- projet de reconversion de la piscine du parc de Marville* ». Ils seront à envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Département de la Seine-Saint-Denis
Direction de la Culture, du Patrimoine, des Loisirs et des Sports
Service du Patrimoine culturel
Immeuble Européen III
225, avenue Paul Vaillant Couturier
93000 Bobigny
Manifestation d'intérêt- NE PAS OUVRIR.

À noter que la date de réception faisant foi sera la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception. Le Département invite les candidats ayant choisi ce mode de dépôt à prendre leurs dispositions pour que leur dossier arrive avant la date limite de dépôt de candidatures.

Par voie dématérialisée, l'accusé électronique fera foi.

▪ **COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE**

Les candidats peuvent se présenter individuellement ou sous la forme d'un groupement représenté par un mandataire unique. En cas de groupement, celui-ci devra prendre la forme d'un groupement solidaire ou conjoint avec mandataire solidaire.

Documents à produire au titre de la candidature :

- En annexe du présent AML est fourni **un récapitulatif des pièces à fournir** pour répondre à cette consultation. Il doit être impérativement rempli pour la partie « Candidat » et **retourné dans le dossier de candidature.**

En cas de dossier incomplet, le Département pourra demander aux candidats de fournir les pièces manquantes dans un délai maximal fixé dans la demande. **Toute absence de réponse du candidat dans ce délai pour compléter son dossier ou tout dossier ne présentant pas de garanties administratives, techniques et financières entraînera le rejet de la candidature.**

▪ **COMPOSITION DES DOSSIERS DE MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT**

Le dossier de manifestation d'intérêt sera composé de deux documents distincts et obligatoires :

○ **Document 1 : Fiche de candidature et présentation du projet**

La fiche de candidature a pour objet d'apporter des précisions sur l'identité de la structure qui portera et animera le projet de reconversion du site. Elle apportera des informations sur la nature et la description dudit projet, ainsi que des éléments relatifs à la gouvernance (composition de l'équipe) du site.

Dans la description du projet, il est demandé aux candidats de préciser les éléments suivants :

- Présentation des activités et du programme opérationnel du projet ;
- Présentation des travaux et des aménagements envisagés ;
- Relations partenariales ;
- Un calendrier prévisionnel de mise en œuvre et d'exploitation ;
- Présentation du projet d'exploitation en définissant les activités proposées, le public concerné par le projet, les horaires et jours d'ouverture, ainsi que tous les autres éléments permettant d'apprécier l'intérêt et la cohérence d'ensemble du projet d'exploitation, notamment celle relative à la valorisation patrimoniale du site.

Les candidats détailleront leurs propositions en explicitant les moyens humains et logistiques qui seront dédiés à l'exploitation (matériel, effectifs, organigramme fonctionnel, qualifications professionnelles). De façon générale, le projet d'exploitation devra s'inscrire dans une démarche environnementale et de développement durable. Les candidats devront présenter les objectifs poursuivis, ainsi que les pratiques et moyens qu'ils mettent en œuvre pour y parvenir.

○ **Document 2 : réalisation d'une note présentant le montage juridique et financier du projet.**

Cette note devra apporter des éléments sur le modèle économique du projet mentionnant les recettes et les dépenses prévisionnelles, ainsi que des précisions sur le plan de financement envisagé. Cette note pourra être accompagnée de(s) lettres d'intérêt ou d'engagement des investisseurs (groupement ou candidature individuelle) témoignant de la solidité financière du projet ;

- Des documents (annexes) pourront être joints à la note pour apporter toute précision utile à la compréhension du montage juridique, financier et du modèle économique proposé par le candidat pour le projet.
- Éléments exigés au titre de la robustesse économique du projet :

Le projet sera jugé à travers la viabilité économique et les modalités de financement du projet d'exploitation. Les candidats présenteront un budget prévisionnel établi sur la durée du contrat. En cas de mise en œuvre d'un programme d'investissement, les candidats présenteront un plan de financement du projet mettant en évidence :

- L'identité du porteur du projet (existence d'un groupement ou candidature individuelle) ; dans l'hypothèse où les candidats potentiels répondraient sous la forme d'un groupement, il faudra mentionner le nom du mandataire et, à cet égard, apporter des précisions sur les missions qui lui seront dévolues dans l'animation du site.
- Le montant estimatif des investissements en détaillant le montant des travaux, les frais annexes à la construction (honoraires, etc.), les autres investissements (mobilier, etc.) ;
- Le besoin en fonds de roulement éventuel lié à l'exploitation et les sources de financements (fonds propres, emprunts, etc.) en précisant les conditions de rémunération et de durée.
- Le compte d'exploitation prévisionnel et le plan de financement seront réalisés sur tableur Excel ou compatible, avec formules apparentes.

❖ **CRITERES DE SÉLECTION DES DOSSIERS DE CANDIDATURES À L'ISSUE DE LA CONSULTATION**

Les manifestations d'intérêt seront analysées sur la base des dossiers remis.

Le Département pourra demander aux candidats des compléments d'information nécessaires à la compréhension et à l'analyse des dossiers présentant l'ensemble des éléments demandés.

Les dossiers de candidature incomplets seront rejetés.

Les candidatures avec un dossier complet seront analysées sur la base des 5 critères de sélection suivants en tenant compte de l'ordre de priorité et de la pondération indiqués ci-dessous :

▪ **Critère 1 – Qualité du projet d'exploitation :**

La qualité du projet d'exploitation est jugée à partir des éléments techniques remis par les candidats et en fonction des sous-critères ci-dessous :

Sous-critères de la qualité du projet d'exploitation
Présentation de la philosophie du projet, et des activités détaillées proposées, ainsi que des publics concernés
Présentation détaillée des moyens humains et logistiques
Présentation des modalités de fonctionnement (ouverture et fermeture, mutualisation, etc.) tenant compte des équipements autres installations et des publics du Parc des sports de Marville
Valorisation patrimoniale du site, de l'histoire et de « l'esprit des lieux ». Conservation d'éléments extérieurs (façade, toiture) et intérieurs renvoyant aux

décors ou aux usages historiques de la piscine (siège, vestiaires, bassins, plongeoirs, etc...)

▪ **Critère 2 : Solidité et faisabilité économique du projet :**

La solidité économique de l'offre est jugée à partir des éléments remis par les candidats et en fonction des sous-critères ci-dessous :

Sous-critères de la solidité économique de l'offre
Projection des ressources et des fonds apportés
Décomposition des postes de charges et hypothèses retenues
Justifications des dotations aux provisions et amortissements

▪ **Critère 3 : Impact social du projet d'exploitation**

La collectivité tiendra compte de l'impact social du projet d'exploitation, qui sera proposé par le potentiel repreneur, en fonction des critères ci-dessous :

Sous-critères
Appréhension des enjeux urbains et sociaux relatifs à la politique de la ville
Participation des habitants (intergénérationnel)

Sous-critères
Conservation d'éléments extérieurs (façade, toiture, modénature) et intérieurs renvoyant aux décors ou aux usages historiques de la piscine (siège, vestiaires, bassins, plongeoirs, etc.)
Références dans le projet aux usages de la piscine

▪ **Critère 4 : Respect et prise en compte des règles environnementales**

Au regard des bouleversements en cours dans le volet de la transition écologique, la collectivité portera une vigilance à ce que le projet proposé prenne en comptes certains critères :

Sous-critères

Construire des activités qui tiennent compte des objectifs de décarbonation

Proposer des activités ludiques qui promeuvent les nouvelles activités culturelles (permaculture). Proposition d'activités s'inscrivant dans le champ de la transition écologique.

Ecologiser vos activités

❖ **DOSSIERS DES ANNEXES**

1. **Plaquette de communication (Annexe 1) ;**
2. **Plan(s) du site (Annexe 2) ;**
3. **Fiche de candidature (Annexe 3).**

❖ **Contacts :**

- Direction des Bâtiments et de la Logistique ;
- Direction de la Culture, du Patrimoine, du Sport et des Loisirs ;
- Service du Patrimoine Culturel ;
- Monsieur Chiheb M'NASSER, chargé de mission auprès de la cheffe du service du Patrimoine, Madame Cécile LESTIENNE : cmnasser@seinesaintdenis.fr/01 43 93 12 09, chargé du suivi de la reconversion de la piscine.

ANNEXE 5 : RECAPITULATIF DES PIÈCES À FOURNIR (Cocher les cases concernées)

NOM DU CANDIDAT :

DOCUMENTS EXIGES	CANDIDAT	Collectivité
Fiche de candidature (annexe 4) Présentation du projet d'exploitation (moyens humains et logistiques, préservation de la mémoire du site, démarche environnementale)		
Rédaction d'une note financière du projet		
AUTRES DOCUMENTS		

PARTIE RÉSERVÉE AU SERVICE INSTRUCTEUR

			OBSERVATIONS	
DOSSIER COMPLET – Recevable	OUI	NON		
DOSSIER EN ATTENTE DE PIÈCES	OUI	NON		