

TIERS LIEU : LE DÔME

Appel à projet pour l'occupation transitoire de l'ancien centre technique municipal

Juillet 2025 – Août 2029



VILLE DE
HOUILLES

Sommaire

Contexte et enjeux pour le site	3
Présentation du site	6
Principes et conditions de la mise à disposition	9
Déroulé de l'appel à projets	12
Annexes	17

Contexte

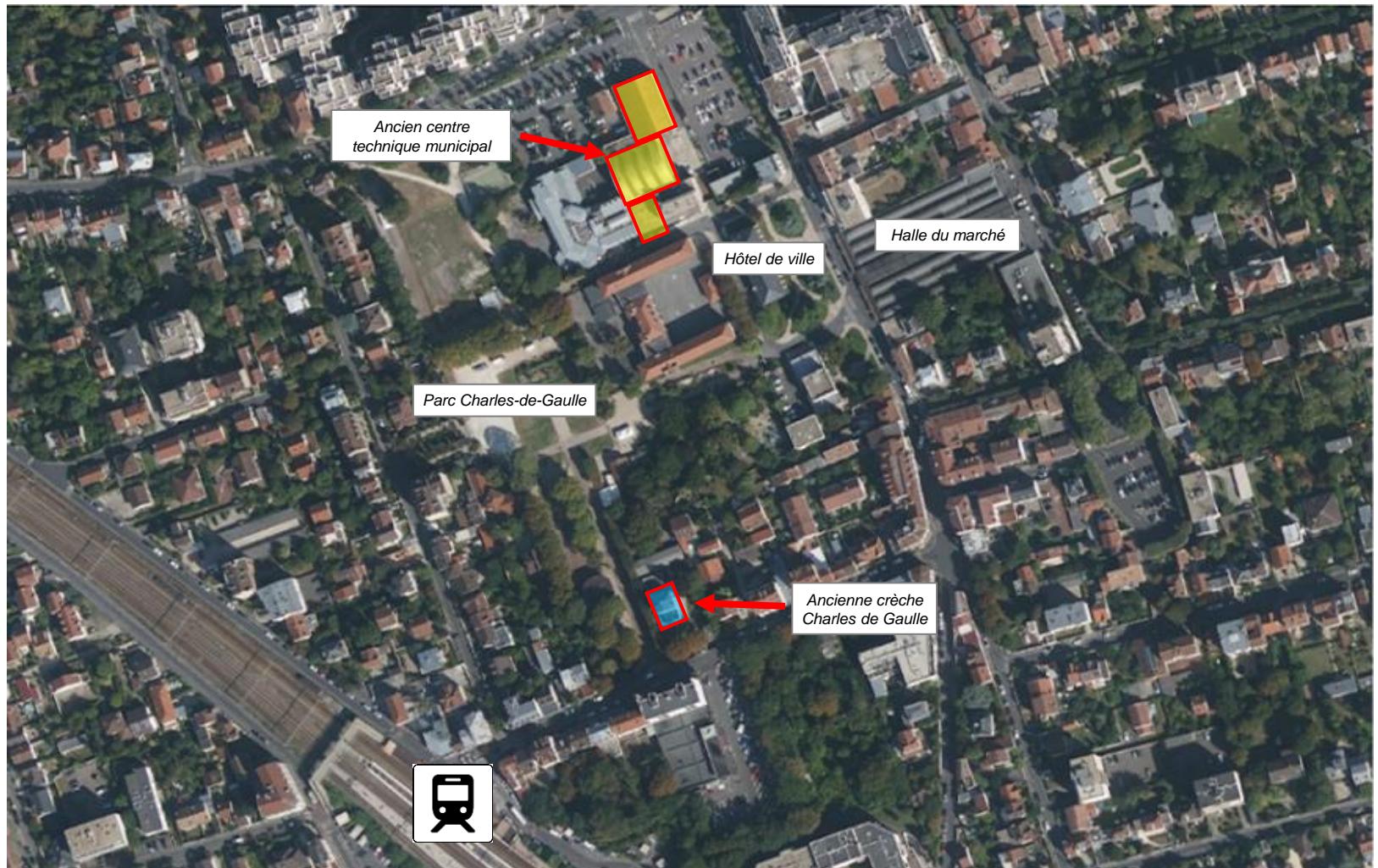
La Ville de Houilles est propriétaire en plein centre-ville du site de l'ancien centre technique municipal, dit le « Dôme ». Idéalement situé 8 rue Félix-Toussaint, à 10 minutes à pied de la gare de Houilles-Carrières-sur-Seine. Cet équipement d'environ 2 200 m² bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun avec le RER A et les lignes L et J, et il est desservi par les lignes du réseau Bus en Seine.

Lieu emblématique du centre-ville, identifiable et remarquable, le site comprend un espace de plain-pied avec une grande hauteur sous plafond (non chauffé), d'anciens ateliers éclairés naturellement (chauffés), une diversité de surfaces pouvant répondre à plusieurs besoins ainsi que deux quais de déchargement et des accès véhicules. Il est en grande partie inoccupé depuis le départ des services techniques dans de nouveaux locaux en mars 2018. C'est pourquoi, ces espaces ont été entièrement nettoyés et sécurisés en 2025.

Avant d'envisager une transformation définitive du site, et afin de ne pas le laisser vacant, la Ville le met à disposition à compter de juillet 2025 pour une durée de 4 ans afin que des activités puissent s'y développer.



Plan de situation



Le projet

La Ville souhaite redonner vie à ce site avant sa transformation grâce à une occupation transitoire amorçant une dynamique innovante autour d'espaces de partage et de communs ouverts sur le quartier du centre-ville.

Le projet constitue le second volet du programme d'urbanisme transitoire engagé par la Municipalité. Il est issu de l'étude préalable de faisabilité menée en 2023 avec Plateau Urbain sur plusieurs bâtiments municipaux inoccupés.

Cet appel à projet s'inscrit dans la continuité de la mise à disposition temporaire de l'ancienne crèche Charles-de-Gaulle accordée au porteur de projet ovillois « Les Colibris » pour l'animation et la gestion d'un espace tourné autour de l'alimentation solidaire au rez-de-chaussée et d'un espace de bureaux partagés au 1^{er} étage (ouverture prévue été 2025).

L'occupation transitoire du site devra favoriser une mixité d'usages autour de trois axes :

- la diffusion artistique et culturelle ;
- le réemploi et la circularité, en lien avec les enjeux du territoire traduits dans le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de l'agglomération ;
- l'artisanat et le soutien à l'activité économique et à la production locale.

L'implantation de ces usages en plein centre-ville vise à créer un lieu de partage et de lien social ouvert à tous les Ovillois (familles, personnes isolées, actifs), intégrant des services de proximité tout



en requalifiant ce secteur du centre-ville autour de communs pouvant accueillir des activités de loisirs, culturelles et éducatives, et d'ateliers d'apprentissage et de partage de savoir-faire, notamment le samedi et en fin de journée. Cette démarche expérimentale sera l'occasion de mesurer l'impact de l'utilisation du site sur le territoire communal et la valeur produite par son changement de destination au regard des attentes des habitants exprimées à l'occasion de la concertation citoyenne « Houilles à Voix Haute » menée en 2022. Ce projet s'inscrit dans une stratégie de valorisation et de sauvegarde du patrimoine communal.

Descriptif du site

Les espaces mis à disposition dans le cadre de cet appel à projets pour l'occupation transitoire couvrent une superficie totale d'environ 2 200 m².

Caractéristiques spatiales	R+1	1 mezzanine dans l'ancienne reprographie 1 mezzanine dans l'espace des ateliers
	RDC	1 garage dans le volume principal (sous voûte béton) 1 espace ateliers surélevé par rapport au RDC
	R-1	1 local en entresol (accessible de plain-pied par le garage) 1 local en sous-sol ancienne réserve du service événementiel de la Ville (accessible par rampe véhicules)
Surfaces valorisables	Halle voûtée	700 m ² + 33 m ² (local entresol) // total 733 m ²
	Ancienne reprographie point d'eau / courant triphasé	190 m ² + mezzanine 40 m ² // total 230 m ²
	Ateliers / espaces de travail plusieurs points d'eau	448 m ² + mezzanine 284 m ² + sous-sol 414,5 m ² (moins rampe : 30 m ²) // total 1 409 m ²
	Ateliers / espace commun point d'eau / courant triphasé	108 m ²
	Total	2 217,5 m ²
Accès	Véhicules	Par l'allée Félix Toussaint // rue Gambetta // rue de la Marne
	Piétons	Uniquement par le passage Durantin via portail sécurisé. Possibilité d'ouvrir et de piétonniser - à minima partiellement - le passage Durantin.

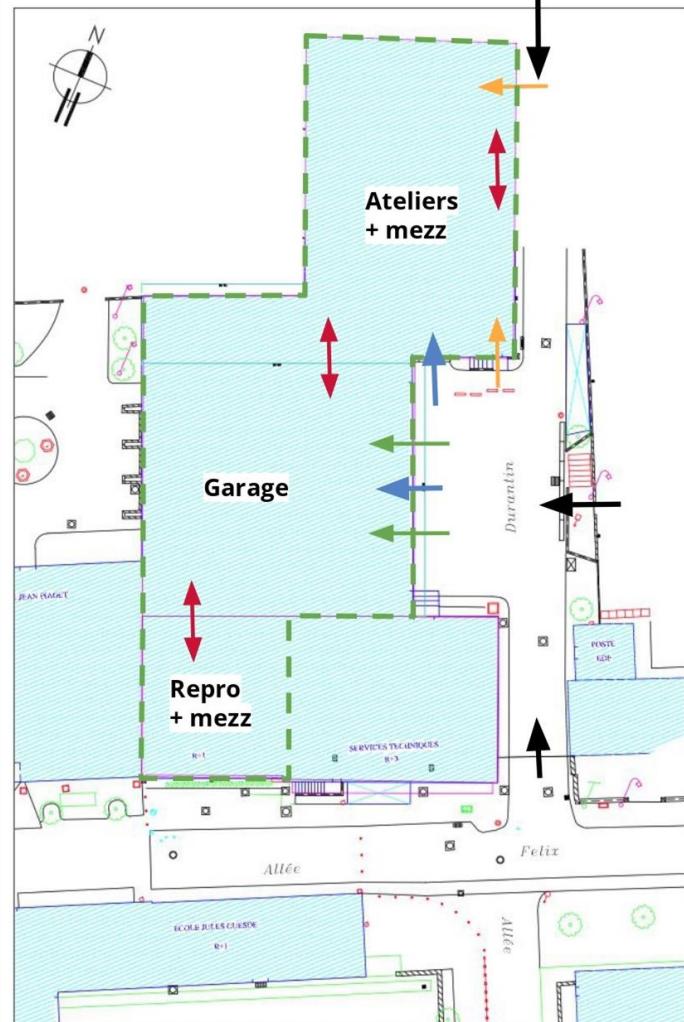
Descriptif du site

issu de l'étude préalable menée avec Plateau urbain



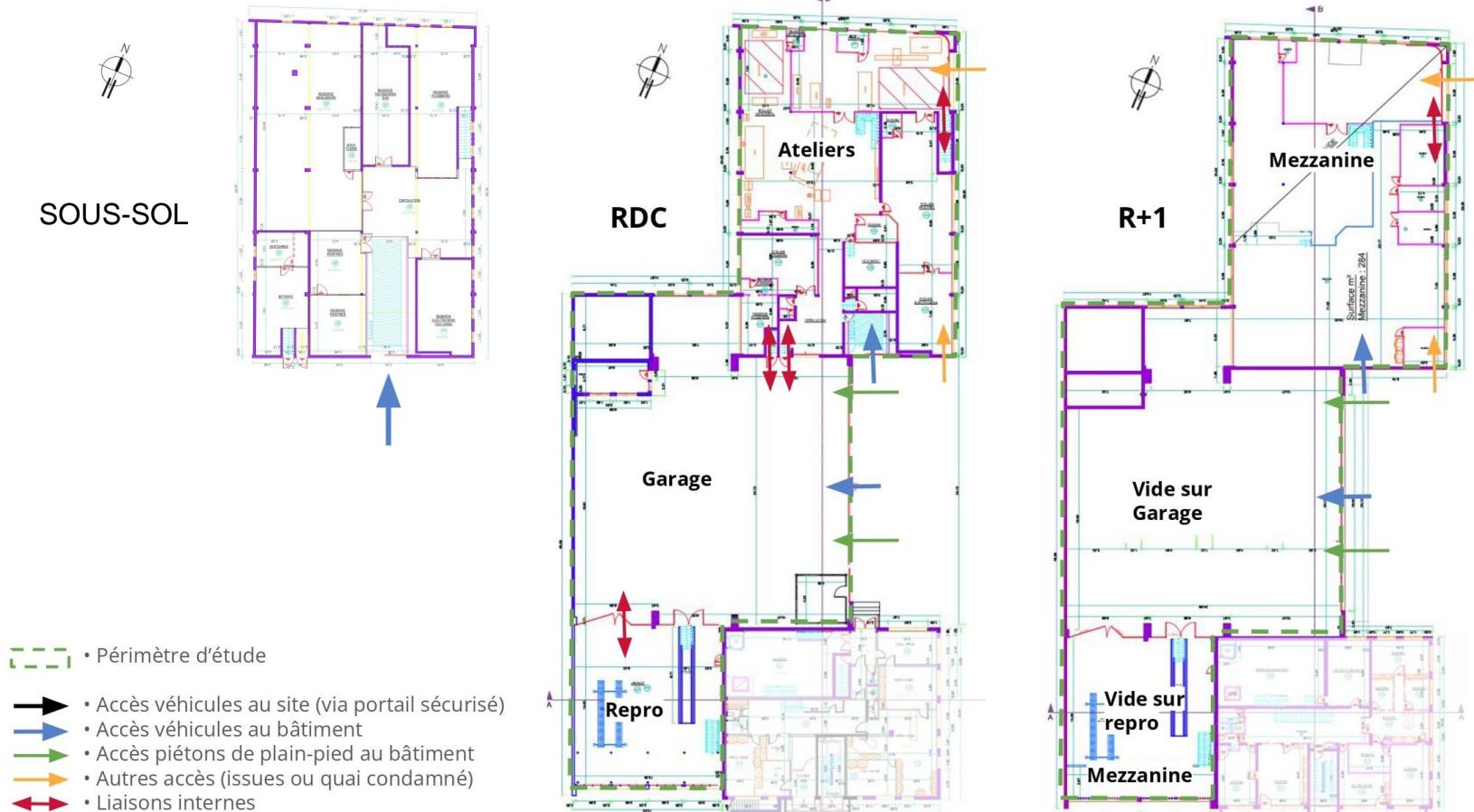
• Périmètre d'étude

- • Accès véhicules au site (via portail sécurisé)
- • Accès véhicules au bâtiment
- • Accès piétons de plain-pied au bâtiment
- • Autres accès (issues ou quai condamné)
- ↔ • Liaisons internes



Descriptif du site

issu de l'étude préalable menée avec Plateau urbain



Principes de la mise à disposition

La Ville de Houilles lance un appel à candidatures pour permettre à un porteur de projet d'investir le bâtiment et d'y développer son projet.

L'enjeu est de proposer une mixité et une complémentarité d'usages, fondées sur des valeurs sociales et environnementales. Il s'agira pour le porteur de projet de faire appel à des acteurs, y compris associatifs, pour développer les activités sur le site, et de créer les conditions qui vont permettre de tisser des liens avec la vie locale et associative du territoire. Les espaces sont destinés à être « ouverts sur la ville et ses habitants ».

Mode de gestion

Un seul porteur de projet assurera de manière autonome la gestion de l'ensemble du site. Il sera chargé de coordonner la présence des différents occupants et de s'assurer des conditions de sécurité des biens et des personnes.

L'occupation est prévue à compter de juillet 2025 pour une période de 48 mois (quarante huit mois) reconductible annuellement par tacite reconduction.

Durant cette occupation, la Ville se réserve l'utilisation du dôme pour des manifestations municipales (manifestations culturelles et sportives, événements, fêtes des écoles, etc.). Pour cela, elle définira en amont ses besoins afin de planifier la vingtaine de dates et les créneaux horaires correspondants afin de les inscrire dans le calendrier annuel d'occupation du dôme. La Ville pourra louer l'espace de représentation au gestionnaire de site.

Suivi de la démarche

À l'issu de la 1^{re} année d'exercice, le porteur de projet devra fournir à la Ville un rapport d'activité, et ce tous les ans jusqu'à la fin de l'occupation temporaire.

Répartition des charges

Travaux de mise en conformité (portés par la Ville)

- SSI
- Électricité
- CVC
- Mise en accessibilité ERP de la halle voûtée (dont issues de secours)
- Etanchéité
- Étude de structure mezzanine
- Acoustique

Travaux d'aménagement (portés par le(s) preneur(s))

- Aménagements intérieurs (cloisons)
- Sanitaires
- Maîtrise d'œuvre (plans de géomètre, bureau d'études, concepteurs, entreprises)

Redevance perçue pour la mise à disposition du bâtiment

Une redevance minimum sera perçue par la Ville. Elle pourra être progressive. Cette redevance inclura la participation aux charges (électricité, chauffage et eau). Les informations relatives à la consommation d'électricité et des fluides seront fournies ultérieurement.

La redevance proposée par le porteur de projet doit également permettre d'amortir une partie des investissements en travaux portés par la Ville (environ 250 000 euros). Son montant est proposé par le porteur de projet au regard des intentions programmatiques et des besoins de travaux complémentaires qui en découlent.

D'autres espaces peuvent faire l'objet d'une mise en accessibilité ERP en fonction des activités et usages projetés - auquel cas ces investissements devront être répercutés sur le niveau de redevance proposée. Le montant de la redevance fera l'objet d'une négociation avec le lauréat de l'appel à projets, il pourra être progressif.

Conditions techniques

Autorisations administratives

Le porteur de projet fera son affaire personnelle des différentes autorisations administratives nécessaires aux activités projetées (il peut y avoir des autorisations à obtenir auprès d'autres autorités que la Ville).

Son installation est prévue une fois les autorisations administratives obtenues et les aménagements éventuels réalisés. Tous les travaux et aménagements initiés par le porteur de projet feront l'objet d'une validation préalable de la Ville de Houilles. Ils seront à la charge du porteur de projet sélectionné.

Charges

Les dépenses liées aux taxes et aux assurances sont à la charge du porteur de projet qui devra souscrire les abonnements nécessaires auprès des opérateurs de son choix.

Description de la puissance électrique

Le système électrique a été mis aux normes avec un compteur électrique dédié d'une puissance de 24 kVA.

L'ensemble des travaux éventuels, aménagements intérieurs et équipements électriques nécessaires à une activité éventuelle de restauration seront à la charge du porteur de projet.

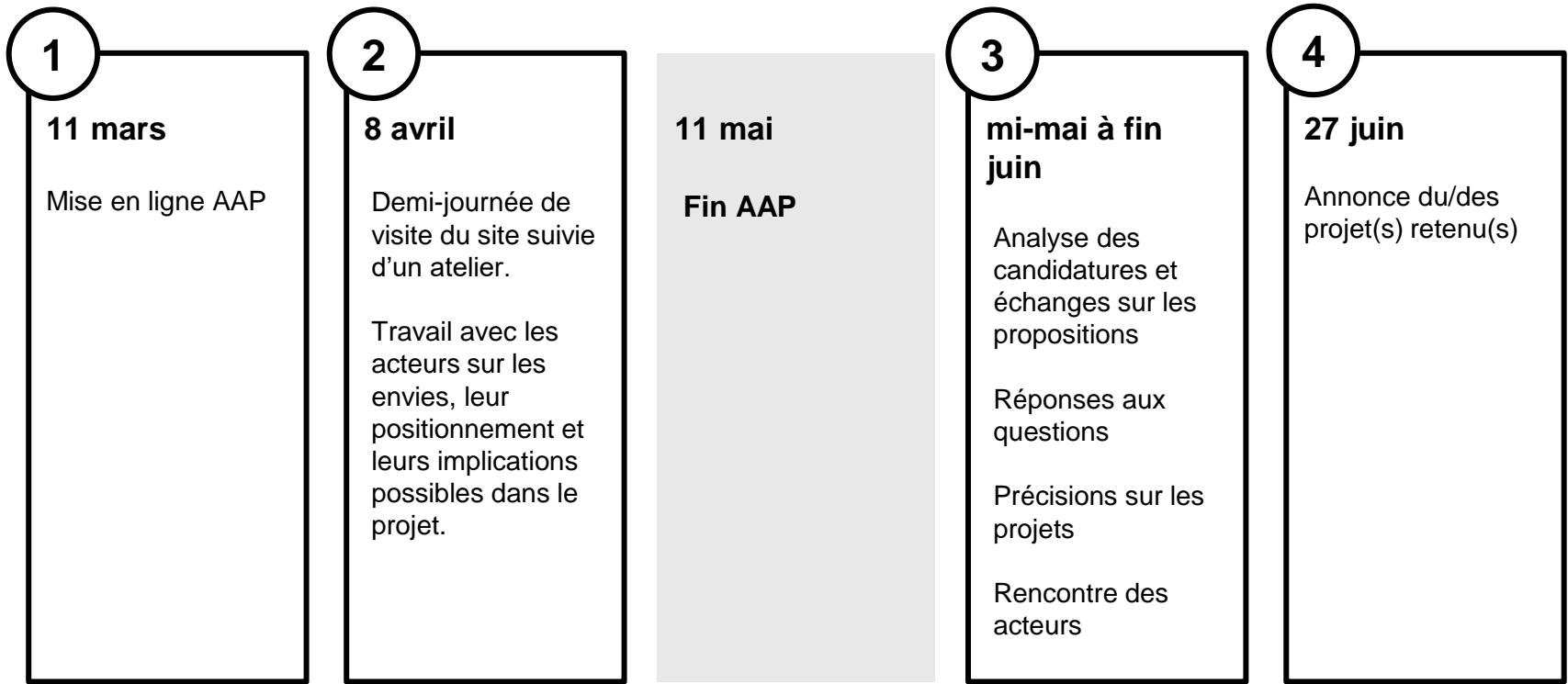
Connexion internet

La fibre arrive au niveau du bâtiment. Le porteur de projet devra souscrire les abonnements nécessaires à l'utilisation d'internet dans le bâtiment.

Entretien du site

Le porteur s'engage à informer la Ville en cas de sinistre et de dégradation du bâtiment. Lorsque des travaux non structurants sont nécessaires, il s'engage à les réaliser et à les financer après validation de la Ville. Une visite technique annuelle sera organisée avec le porteur de projet et les services techniques municipaux afin de vérifier l'état du bâtiment et d'estimer les travaux structurants nécessaires.

Déroulé de l'appel à projets



Comment candidater ?

Les candidats peuvent se composer en groupement d'acteurs pour répondre à l'ensemble des attentes et objectifs du projet transitoire. La visite/atelier du 8 avril permettra aux acteurs intéressés d'échanger et de se positionner sur le projet. La contractualisation devra être portée par l'un des membres du groupement qui sera identifié comme mandataire et qui sera signataire de la convention d'occupation temporaire.

En cas de groupement, il conviendra de préciser la répartition des tâches et des missions de chacune des structures dans l'occupation du site.

Il est demandé aux candidats d'expliquer leur projet d'occupation temporaire sous les angles suivants :

- ✓ Comment la recherche des occupants sera-t-elle menée ?
- ✓ En quoi le projet est-il cohérent avec les ambitions du site ?
- ✓ Comment l'animation du site sera-t-elle conduite ? Quels liens sont envisagés avec les acteurs locaux ?
- ✓ La réflexion sur le modèle économique du projet pour garantir une durée d'ouverture au public optimale et l'équilibre financier de la structure ou du groupement.
- ✓ Les modalités d'information du propriétaire concernant les conventions et partenariats passés avec les sous-occupants éventuels ?

Comment candidater ?

Les candidats devront fournir les éléments suivants :

- ✓ Une présentation du candidat/des candidats en cas de réponse collective.
- ✓ Les éléments financiers du candidat (rapport financier, résultats, d'activité...).
- ✓ Un justificatif d'activité de la structure (statuts d'association, extrait K-bis, numéro d'auto-entrepreneur ou tout autre document justifiant d'une demande en cours, etc.).
- ✓ Une note d'intention expliquant en quoi la candidature s'inscrit dans les objectifs du projet (réponse aux besoins du territoire). Cette note pourra indiquer de potentiels acteurs/partenaires pressentis pour l'occupation future.
- ✓ Le modèle économique associé faisant apparaître les investissements initiaux, les frais de fonctionnement et les sources de financements (activités commerciales, fonds propres, subventions etc.).
- ✓ Une note méthodologique détaillant comment le candidat souhaite mettre en œuvre l'occupation temporaire (remplissage, travaux d'aménagement) et comment il assurera son fonctionnement.
- ✓ Le calendrier du projet et phasage opérationnel pour l'occupation temporaire du site.
- ✓ Les références du/des candidats attestant la solidité de la candidature.

La Ville se réserve le droit de déclarer cet appel à projet infructueux.

Sélection des projets

Une sélection des projets en deux temps

- Une visite sur site et un atelier commun qui permettra aux candidats de se positionner le mardi 8 avril à 14h30 (inscription obligatoire à l'adresse indiquée en fin de document).
- Second temps pour construire une réponse commune et/ou se désigner mandataire et aller chercher d'autres occupants.

Une commission composée d'élu(e)s et de représentants de l'administration communale auditionnera les candidats et sélectionnera le candidat le mieux noté.

Les modalités de sélection des projets

Note sur 20 points

10 points sur le profil du candidat et sa compréhension du contexte et des enjeux de mise à disposition du site avec les attendus de la Ville de Houilles :

- Impossibilité du candidat d'accéder à l'immobilier classique. (2 points)
- Compréhension du contexte et des besoins du territoire : le projet présenté doit s'adresser aux habitants, aux enfants et aux usagers du quartier, s'intégrer dans des réseaux locaux,

avoir un impact social et culturel sur le quartier, etc. (2 points)

- Compétences en organisation d'événements. Une expérience en la matière est un plus. (2 points)
- Capacité à aller chercher des occupants afin d'assurer une occupation riche et ouverte à toutes les activités autour de l'économie sociale et solidaire. (2 points)
- Démarche de développement durable et d'éco responsabilité déployée de manière générale par le porteur de projet, et déclinée, en particulier, pour le projet présenté. Capacité à proposer des activités d'utilité sociale accessibles au plus grand nombre. (2 points)

10 points sur la capacité technique humaine et la solidité financière :

- Moyens en ressources humaines et modalités d'animation/gestion du lieu. (5 points)
- Proposition de modèle économique (pourra inclure la proposition de redevance à la ville). (5 points)

Modalités de l'appel à projets

Les dossiers sont à déposer sur la plateforme de Plateau Urbain <https://www.plateau-urbain.com/> avant le dimanche 11 mai 2025 à 23h59. Tout dossier reçu incomplet ou au delà de la date ne sera pas étudié.

La Ville se réserve le droit de rencontrer les candidats les mieux notés et, le cas échéant, de mettre en dialogue les candidats en vue de la mise au point du projet d'occupation.

Calendrier prévisionnel

1. Visite et participation à l'atelier de co-construction obligatoire sur inscription à occupationtransitoire@ville-houilles.fr
La visite aura lieu entre le mardi 8 avril à 14h30 sur site.
2. Remise des dossiers de candidature sur la plateforme de Plateau Urbain rubrique « Trouver un local » au plus tard le dimanche 11 mai à 23h59.
3. Analyse des candidatures : mai 2025.
4. Aller-retours et formalisation de la réponse des candidats : mi-mai à fin juin 2025.
5. Choix du lauréat : vendredi 27 juin 2025.
6. Mise au point technique réglementaire et conventionnement avec le lauréat : début juillet 2025.
7. Signature de la convention d'occupation temporaire et remise des clés : mi-juillet 2025.
8. Travaux d'installation du porteur de projet : été 2025.
9. Ouverture du lieu : automne 2025.

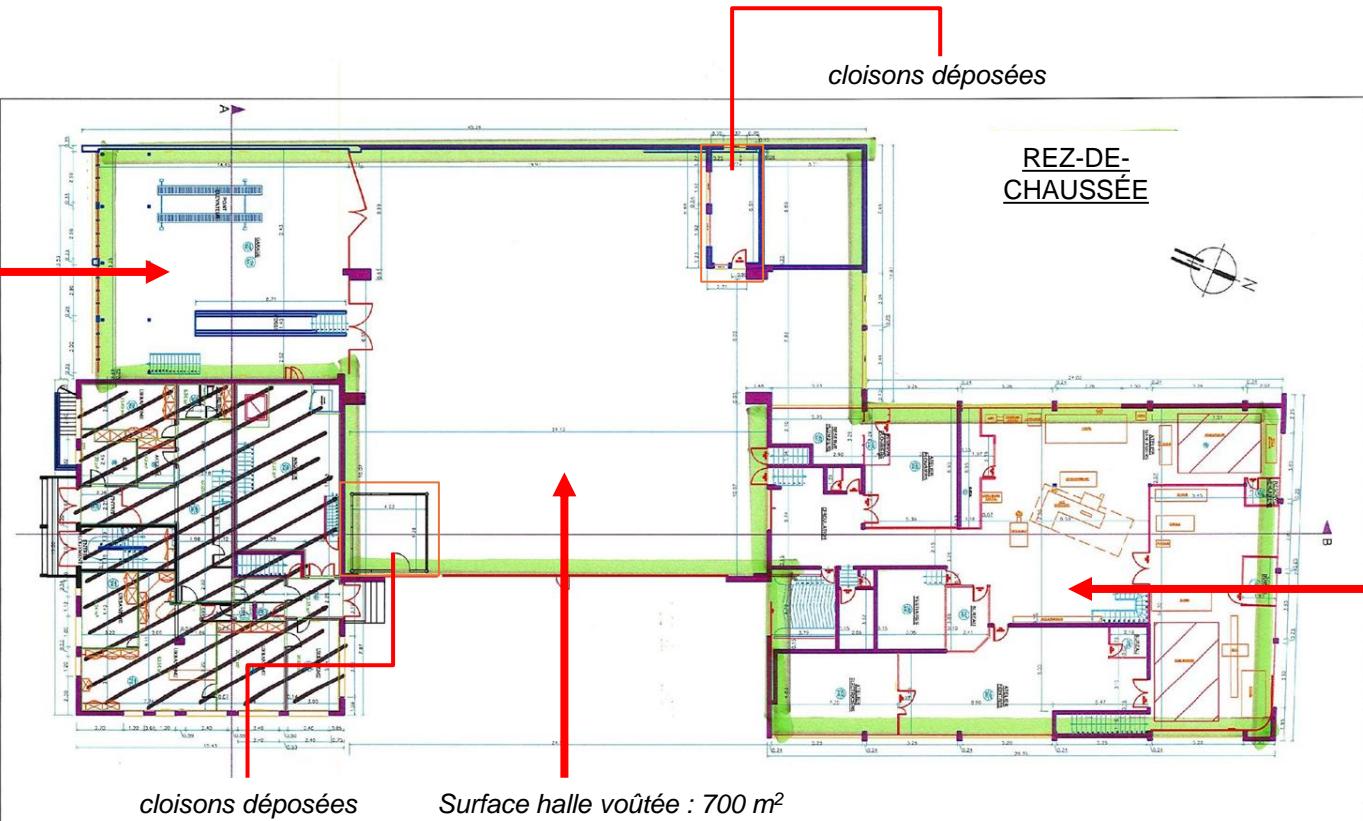
Annexes : Plan des espaces mis à disposition - RDC

Surface rephotographie:
190 m²

cloisons déposées

REZ-DE-CHAUSSE

Surface ateliers/espace de travail :
556 m²



VILLE DE HOUILLES
DEPARTEMENT DES YVELINES
SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX
SERVICE BÂTIMENT

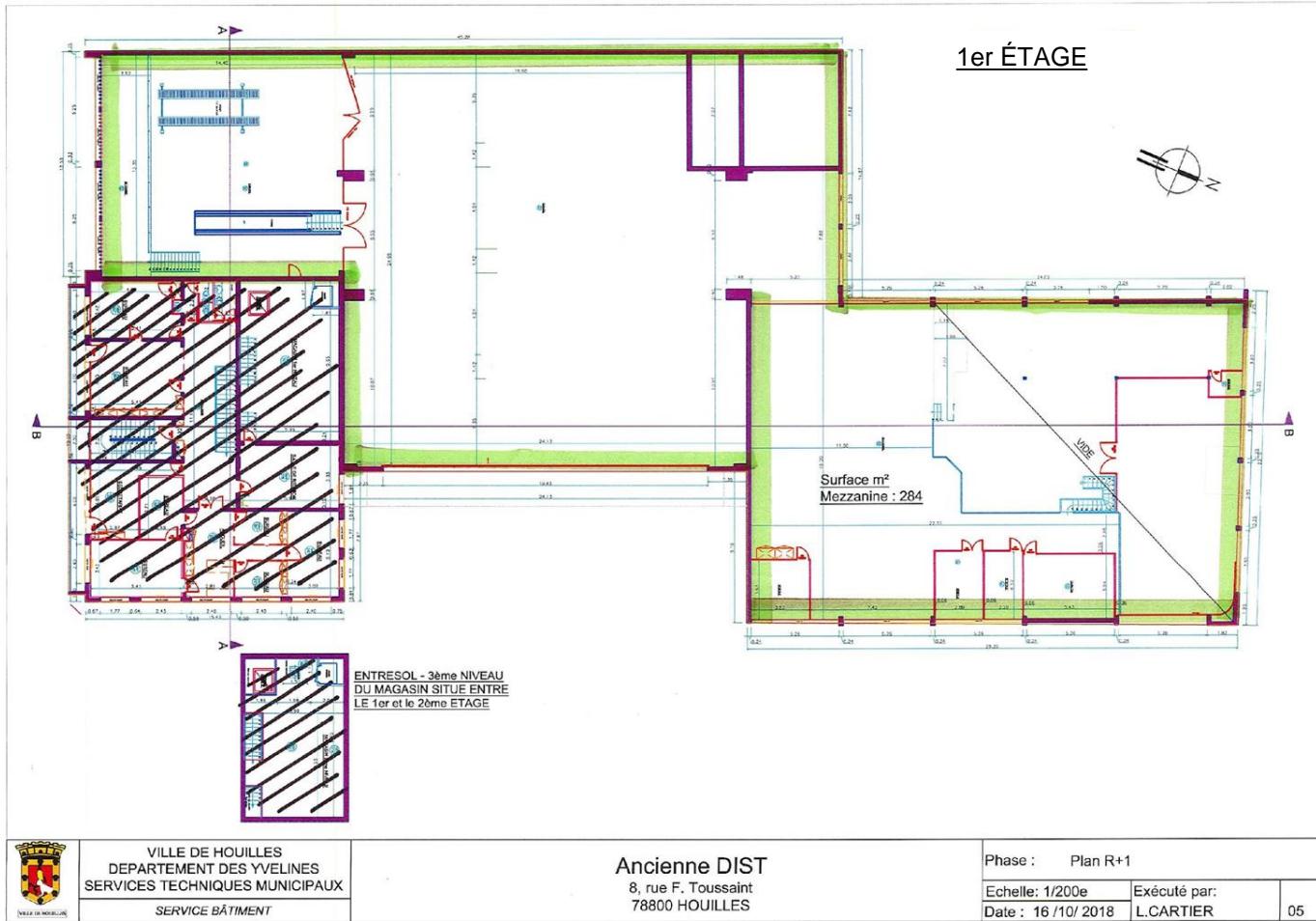
Ancienne DIST
8, rue F. Toussaint
78800 HOUILLES

Phase : Plan RDC

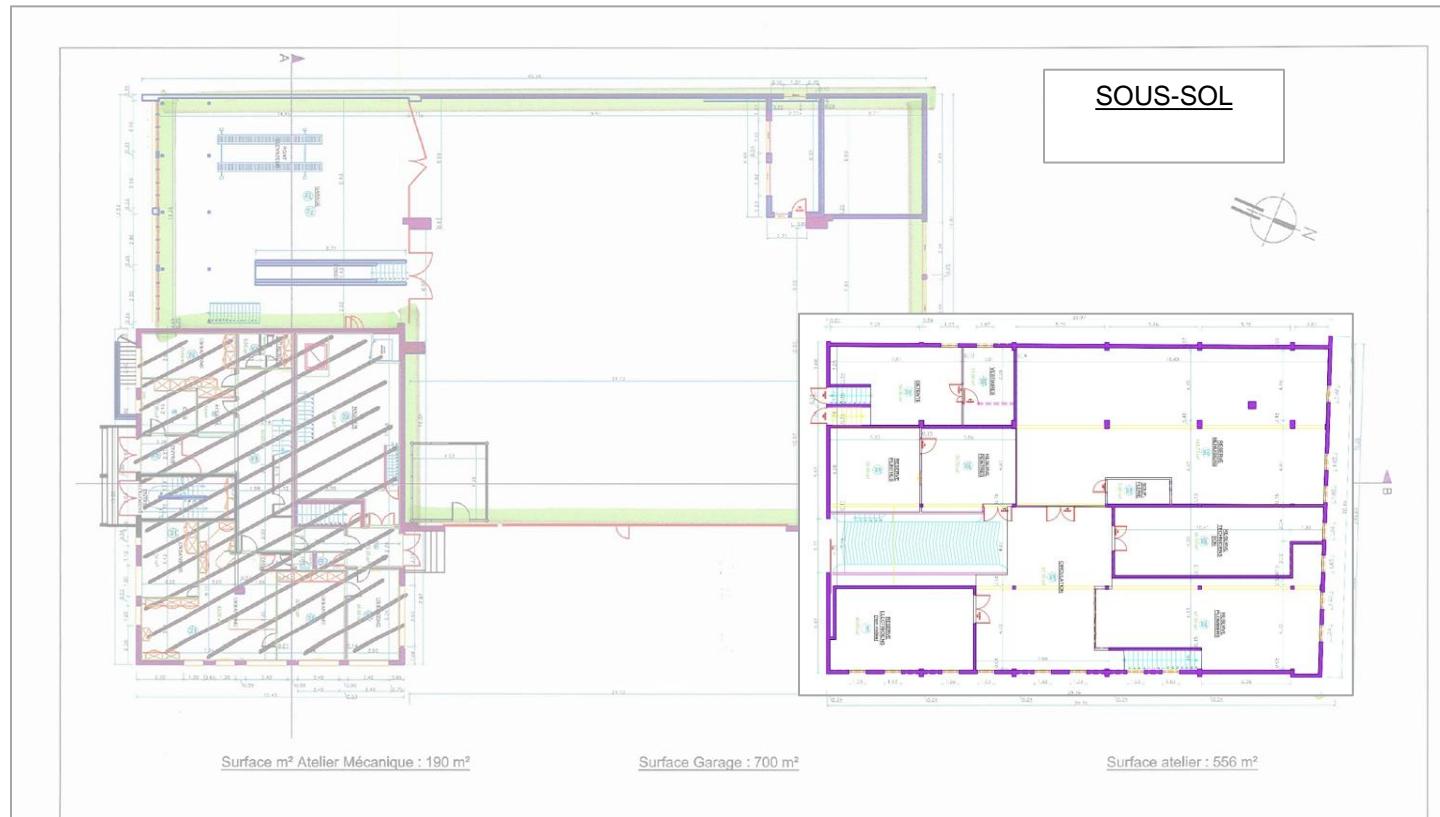
Echelle: 1/200e Exécuté par:
Date : 16 /10/ 2018 L.CARTIER

04

Annexes : Plan des espaces mis à disposition - R+1



Annexes : Plan des espaces mis à disposition - SS



VILLE DE HOUILLES
DÉPARTEMENT DES YVELINES
SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX
SERVICE BÂTIMENT

Ancienne DIST
8, rue F. Toussaint
78800 HOUILLES

Phase : Plan SOUS-SOL

Echelle: 1/100e	Exécuté par:
Date : 27/04/2021	R. CABOCHE

03

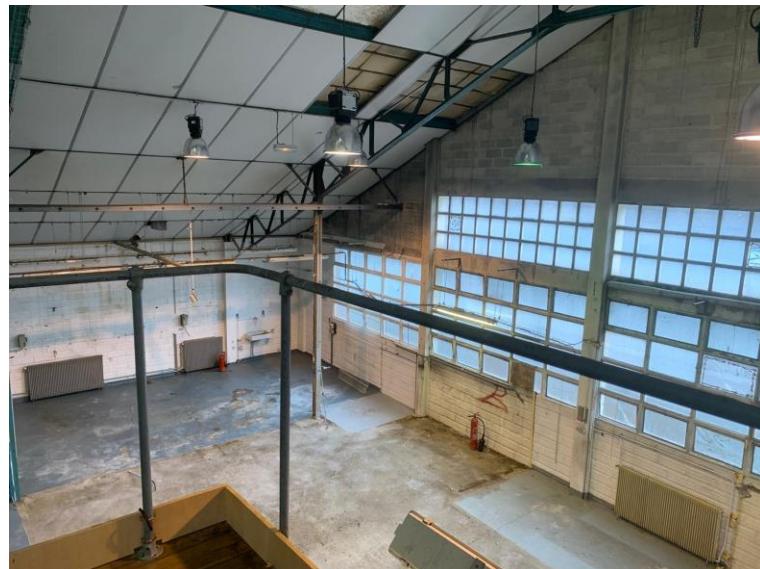
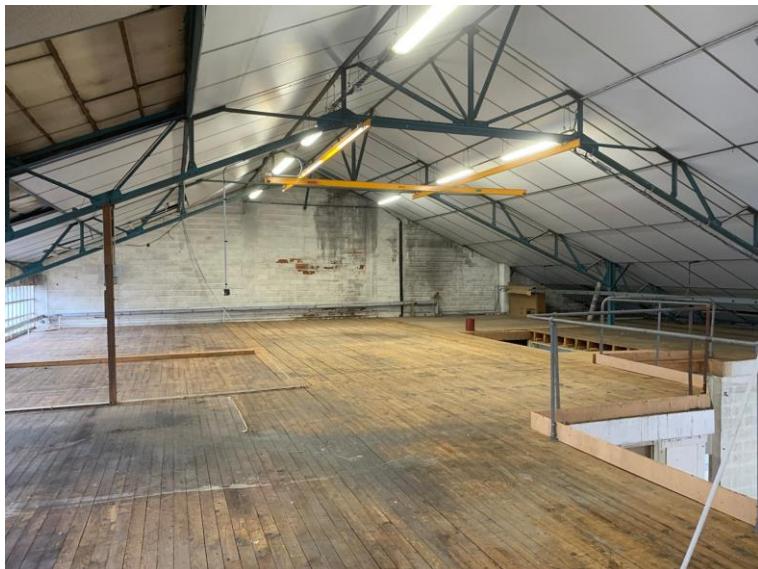
Annexes : Tableau de surface

Surfaces - Le Dôme			
Etage	Type d'espace	Nom	Surface (m ²)
SOUS SOL	Stockage	Sous-sol	414,5
Entresol	Atelier	Local entresol	33,0
RDC	Garage	Garage	700,0
RDC	Garage	Reprographie	230,0
RDC	Atelier Peinture	Atelier	108,0
RDC	Atelier	Atelier	448,0
R+1	Stockage	Mezzanine	284,0
		TOTAL	2 217,5

Photos du site : abords



Photos du site : ateliers (556 m²)



Photos du site

