



**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
D'URBANISME TRANSITOIRE**

**OCCUPATION TEMPORAIRE DES ECURIES DU CHÂTEAU
DU VIEUX PAYS**

PRESENTATION DE LA DEMARCHE ET REGLEMENT

A retourner par mail à : alois.vicenzi@ville-goussainville.fr

ou par courrier

Table des matières

I. PRESENTATION DE LA DEMARCHE	3
1. Contexte géographique.....	3
2. Histoire du Vieux-Pays de Goussainville.....	3
3. L’amorce d’une nouvelle dynamique dans le Vieux-Pays	5
4. Les écuries de l’ancien château, un site patrimonial à réactiver	7
II. REGLEMENT.....	9
1. Le site.....	9
2. Conditions d’éligibilité.....	10
3. Clauses de communication.....	11
4. Gestion des déchets	12
5. Modalités de financement	12
6. Modalités de réponse.....	12
7. Instruction des dossiers.....	13
8. Calendrier	14
9. Annexes	14

I. PRESENTATION DE LA DEMARCHE

1. Contexte géographique

Goussainville est une commune de seconde couronne du bassin parisien, située dans le Val d'Oise, département du Nord-Ouest de l'Île de France. Membre de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France (CARPF), elle est avec une population de 31 068 habitants au 1er janvier 2019 l'une des plus grandes villes du département (9^e rang départemental) comme de la CARPF (3^e rang intercommunal).



Localisée à seulement trente minutes de Paris, Goussainville bénéficie d'une accessibilité sur le plan ferroviaire par la desserte des deux gares de RER D (Goussainville et Les Noues) et sur le plan routier par la présence de la Francilienne (N104), de l'A1 et de l'A3 en périphérie de la Ville.

Cette commune est également reliée par bus au pôle aéroportuaire de Roissy Charles de Gaulle, situé à moins de 6 km. Cette connexion a vocation à être renforcée dans les années à venir via l'aménagement d'une ligne de BHNS (bus à haut niveau de service) entre Goussainville et le Parc des Expositions (RER B) en passant par les zones d'activité de Roissy.

2. Histoire du Vieux-Pays de Goussainville

Situé en bordure sud du territoire communal, entre la ligne de train à grande vitesse, la route départementale 47 menant à Roissy et les frontières de la ville du Thillay, le Vieux Pays, centre ancien de Goussainville, compte aujourd'hui environ 300 habitants.

A flanc de vallon, le Vieux-Pays naît au Moyen-Age à l'intersection de l'axe reliant Gonesse à Louvres, actuelles rue Brulée et rue du Pont, et de la voie menant à Roissy en traversant le Croult, aujourd'hui rue du Bassin. Cette position permet le développement du bourg rural dynamisé par des activités commerciales près de l'actuelle place Hyacinthe Drujon, et par les investissements des riches seigneurs locaux comme le témoignent l'agrandissement au XVI^e siècle de l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul ou la présence d'un château médiéval puis d'un manoir dont il ne reste que les ruines et les anciennes écuries.

Vivant longtemps essentiellement de l'activité maraîchère et cressonnière la commune connaît une première transformation progressive avec l'arrivée dès 1862 du chemin de fer la reliant à Paris et l'implantation d'une gare au centre du territoire municipal.

Se développe alors un pôle industriel autour de la gare de Goussainville, et à partir des années 1910, un ensemble important de plusieurs milliers de lotissements plus au nord, autour de la grange des Noues. La population de Goussainville passe alors de moins de 1000 habitants en 1921 à environ 6700 au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale et à 13 000 au début des années 60.



Les années 60 marquent alors un tournant majeur pour le Vieux Pays. En 1964 est créée une seconde gare aux Noues, et la mairie quitte alors le Vieux Pays pour la Place de la Charmeuse à proximité de cette gare. Le centre de la ville s'est ainsi définitivement déporté plus au nord, à quelques kilomètres du village.

Cette même décennie est annoncée la construction d'un nouvel aéroport international sur la commune de Roissy, dont les travaux commencent en 1966 avant une ouverture en 1974.

Alors dans l'axe des pistes, le vieux village devient particulièrement exposé aux nuisances sonores ce qui provoque le départ d'une majorité des habitants, dans la population tombe à 300 habitants, stable depuis.

Des espaces non-habitables sont définis et Aéroports de Paris (AdP) est alors contraint d'acheter les maisons et d'en indemniser les propriétaires, avec le projet de raser le village, ce qui est partiellement fait.

Mais le classement aux monuments historiques de l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul rend la destruction des maisons impossible dans un périmètre de 500m autour d'elle, figeant ainsi une partie du Vieux Pays ne pouvant ni être détruite, ni être habitée, et ne faisant pas toujours l'objet de l'entretien pourtant nécessaire.

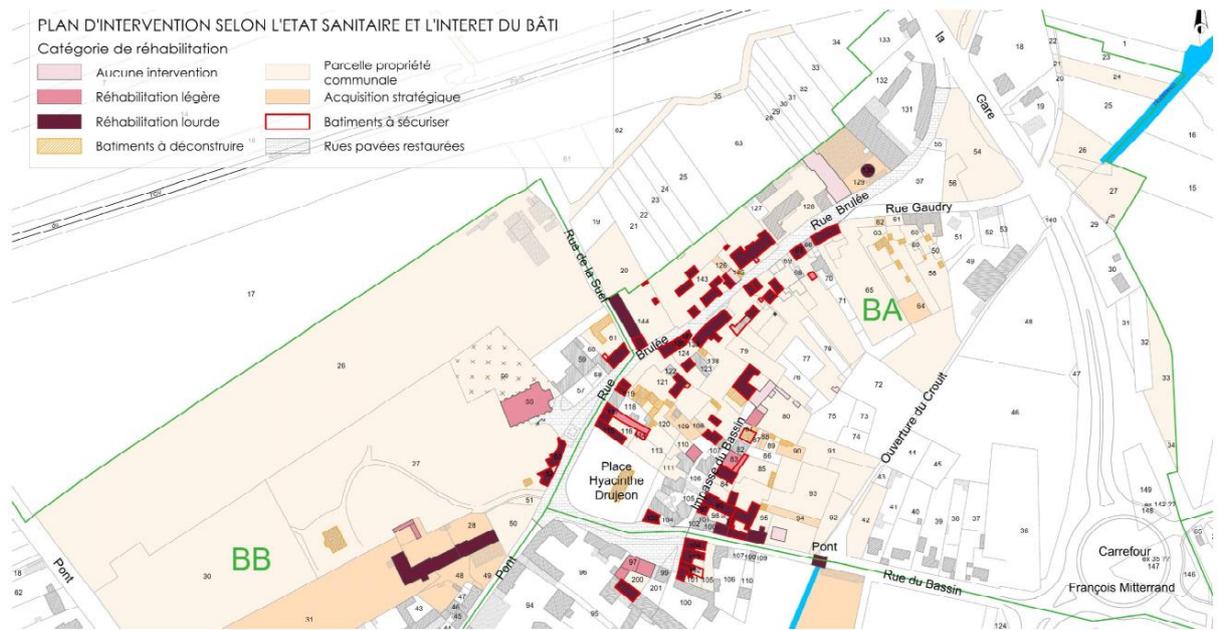


Pour mettre fin à cette situation et afin de redynamiser le Vieux Pays, la Ville de Goussainville rachète en 2009 à l'euro symbolique les propriétés appartenant à AdP. Pour autant, malgré cette cession foncière intervenue il y a plus de dix ans, aucun projet ni réhabilitation d'ampleur n'a encore pu voir le jour.

3. L'amorce d'une nouvelle dynamique dans le Vieux-Pays

Faisant le constat de la nécessité d'agir sur ce centre historique partiellement abandonné depuis plusieurs décennies, la nouvelle municipalité souhaite porter un projet ambitieux traduit par des investissements importants. L'installation en 2020 d'une nouvelle majorité municipale affirmant l'ambition de porter un nouveau projet pour le Vieux Pays s'est quant à elle traduite à nouveau par deux études structurantes :

- Est ainsi rendu en octobre 2021 le **Diagnostic de l'état sanitaire des propriétés communales** Goussainville Vieux Pays réalisée par l'agence ARTIBAL, architecte du Patrimoine, et par le cabinet ECOVI spécialisé dans l'économie de la construction. Outre un état des lieux sur l'ensemble des propriétés bâties, il détaille et chiffre l'ensemble des interventions, sécurisations, démolitions, réhabilitations nécessaires dans le cadre du projet urbain.
- Dans le même cadre mais cette fois-ci sur une propriété remarquable privée est rendue par Artibal en décembre 2021 une étude de faisabilité de la restauration des communs du château (écuries) en lien avec le projet de tiers-lieu culturel créatif.
- Enfin, le dossier de **mission AMO dans le cadre de la démarche quartier culturel créatif** est restitué en janvier 2022 à la suite d'un travail conjoint entre La Main foncièrement culturelle, Diptic, Artibal et Reihoo. Cette mission a permis d'offrir un cadre à la mobilisation des habitants à travers une concertation, de dessiner des pistes d'activités et usages en lien avec les métiers du patrimoine, la transition écologique et agricole, la culture et la création, l'offre de logements ou l'existence de lieux innovants. Elle a enfin esquissé une structuration du projet et une préfiguration de l'approche économique.



Une action rapide pour entamer la réhabilitation du Vieux Pays :

Une première phase d'intervention portant sur la période 2022-2023 doit permettre d'améliorer la qualité de vie des habitants et de dessiner le renouveau du quartier. D'un montant global de plus de 5,7 millions d'euros, elle se traduit par plusieurs axes principaux :

- La **réhabilitation des premiers bâtiments** situés en plein cœur du village pour créer une dynamique nouvelle. Cette réhabilitation des 5 rue Brulée et 3 place Hyacinthe Drujon doit permettre l'implantation d'un commerce de proximité, d'un café-lieu de restauration, d'un point d'accueil service public et de nouveaux locaux associatifs (pour un montant total de 2 777 000 €)
- La **sécurisation du quartier** à travers une intervention rapide sur les bâtiments représentant un danger (1 471 000€), l'aménagement d'un chemin piéton sécurisé pour accéder à l'école Sévigné, ou encore l'amélioration de l'éclairage public (400 000€).
- **L'amélioration du quotidien des habitants** par la création d'une aire de jeux pour enfants, la création d'un arrêt de bus au cœur du village, ou encore par la réouverture du Croult et l'aménagement de ses abords pour retrouver le lien entre le Vieux Pays et la rivière (ce dernier projet étant porté par le SIAH – syndicat d'aménagement hydraulique).
- **L'animation culturelle du quartier** incarnée par le lancement du festival annuel du village dont la première édition a lieu le 25 juin 2022, et par l'acquisition des Ecuries, future locomotive culturelle (900 000€)

Vers un quartier culturel et créatif rayonnant :

A la suite de cette première série d'actions, c'est une transformation plus complète du Vieux Pays qui est attendue. Elle passera par la réhabilitation de l'ensemble du patrimoine bâti possédé par la ville, par la requalification des voiries et la création de stationnement ou par la restauration de l'Eglise, du Château et du Parc du Vieux Pays.

Ces investissements cumulés à l'installation de commerces, d'ateliers d'artistes, d'activités artisanales et de loisirs, au développement d'une programmation culturelle forte ou encore à

l'amélioration de l'offre de logements redonneront toute sa place au Vieux Pays dans le paysage municipal et le feront rayonner bien au-delà.

Enfin, des complémentarités et des continuités sont également réfléchies pour rétablir le lien entre le centre-ville actuel et le centre historique, notamment à travers l'aménagement d'une trame verte et bleue propice aux cheminements doux. A ce titre, le lancement par la ville de son Plan vélo communal permettra de répondre à cet enjeu.

Pour mener à bien ce projet, la ville envisage également de s'appuyer sur la création de deux structures nouvelles.

- Une **Société publique locale (SPL)**, qui permettrait de mettre en œuvre le projet d'aménagement global avec un budget propre, distinct de celui de la Ville (réhabilitations, acquisitions et cessions foncières) et ainsi donner une lisibilité à l'ensemble des investissements et projets portant sur le Vieux-Pays.
- Un **Centre de formation d'apprentis (CFA)** qui permettrait à des jeunes ou adultes de se former aux métiers du patrimoine (BTP) et de la restauration (en lien avec Agoralim) dont le Vieux Pays serait le site de formation pratique, et ainsi de redonner vie au village par la présence d'apprentis, et de diminuer le coût des travaux. Une étude a été lancée en novembre 2022 pour aboutir à la création du CFA.

4. Les écuries de l'ancien château, un site patrimonial à réactiver

Le présent appel à manifestation d'intérêt vise à mettre en œuvre l'occupation temporaire du site des écuries de l'ancien château, au Vieux-Pays de Goussainville.

Ce **site patrimonial d'exception** a fait l'objet d'une acquisition par la ville de Goussainville fin décembre 2022 avec pour objet de le transformer en un lieu culturel et créatif. Dans la perspective de ce projet, la Ville souhaite dès à présent permettre l'activation de tout ou partie de ce site via l'urbanisme transitoire.

A ce titre, des objectifs prioritaires ont été identifiés :

- la préfiguration du projet d'aménagement ;
- l'expérimentation urbaine et environnementale ;
- favoriser l'économie sociale et solidaire

Historique du site :

Les Ecuries et communs du château, sont construits par l'architecte Robert de Cotte. Après de longues querelles politiques entre les nobles de la région pour récupérer les terres de Goussainville, celle-ci fut érigée en marquisat en 1625. L'on construisit sans doute à cette époque un corps de logis, des communs orientés Est-Ouest et deux pavillons à l'extrémité de l'arrondi de la cour d'honneur.

Dans le contrat de mariage de Jean-Aymar de Nicolay avec Elisabeth de Lamoignon en 1705, il était stipulé qu'un nouveau château serait édifié, mais ce n'est qu'en 1719 qu'une série de cinq projets fut proposée par l'agence de Robert de Cotte, qui ne furent pas réalisés à l'exception des nouveaux communs, encore existants. A la fin du XVIIIe siècle les Nicolay habitaient les communs et un pavillon à l'extrémité du parc. Rappelons enfin que le président de Nicolay avait demandé en 1676 à J. Hardouin Mansart de lui bâtir le château voisin de Presles.

Les communs possèdent une qualité architecturale majeure et s'inscrivent comme un élément central dans la politique culturelle et de loisirs du Vieux Pays de demain.



Description du site :

L'ensemble remarquable que constituent les écuries et communs du château s'étend sur 4 parcelles (BB 28,31,32 et 48) d'une superficie totale de 12 597 m².

S'étendant sur 3 niveaux, il est constitué d'un ancien logement principal de 310 m² comprenant notamment deux salles à manger, sept chambres, un grenier ou un garage à calèche, et des constructions mitoyennes d'environ 1 185 m² dont les écuries en rez-de-chaussée.

Il dispose de généreux espaces extérieurs dont une cour pavée de 1026 m² et un grand jardin arboré contigüe au parc public du Vieux Pays.

Il sera mis à disposition des candidats dans le cadre d'une convention d'occupation précaire (COP).

Les caractéristiques précises du site sont décrites dans l'annexe n°1 jointe.

II. REGLEMENT

1. Le site

Les candidatures devront impérativement porter sur le site proposé dans le cadre de la session en cours de l'AMI.

A noter que compte-tenu de la taille importante du site, **le projet devra a minima proposer l'occupation des lieux suivants :**

- Le rez-de-chaussée de la partie « Ecuries » (partie est du bâti)
- L'ensemble de la partie « Habitation » (partie ouest du bâti)
- La cour pavée donnant sur l'accès au parc du Château (parc public)
- Le petit jardin situé au sud de l'ensemble bâti

Les candidats pourront également proposer l'occupation des espaces suivants :

- Les étages de la partie « Ecuries »
- Le grand jardin (espace boisé et ancien potager) à l'ouest du site
- La glacière et la basse-cour (donnant sur la cour pavée)

Enfin, **le projet pourra proposer l'animation occasionnelle et évènementielle des lieux suivants :**

- Le parc public du Vieux Pays (dans lequel sera organisée fin juin la fête du Vieux-Pays)
- Les deux pavillons de garde situés à l'entrée du parc et à celle menant aux écuries et communs du château.
- L'espace public et les murs des propriétés bâties de la ville concentrées autour de la place Hyacinthe Drujon et de la rue Brulée.

L'usage proposé sur le site des Ecuries de l'ancien château devra être cohérent et compatible avec le projet d'aménagement prévu. Aussi, **la fiche technique de site (Annexe 1)** précise les usages ou thématiques qui sont particulièrement recherchés pour une occupation temporaire.

En fonction des projets, le site pourrait être amené à accueillir plusieurs porteurs de projet dans la mesure où les activités sont compatibles et ne se gênent pas l'une l'autre.

La typologie de la programmation souhaitée par la Ville est la suivante :

- Ateliers d'artistes et coworking
- Espace évènementiel pour expositions, séminaires, événements festifs
- Espace bar – restaurant – café culturel

2. Conditions d'éligibilité

Cet appel à manifestation d'intérêt est ouvert :

- aux **structures associatives** dotées de la personnalité juridique : associations ou collectifs d'associations ;
- aux **artistes** inscrits à la maison des artistes ou aux AGESSA ou autres ;
- à toute **structure d'Economie Sociale et Solidaire ainsi que les SIAE** (Société d'Insertion par l'Activité Economique).
- à toute **structure ayant pour objet l'urbanisme transitoire**, l'occupation temporaire de sites, friches, etc.

Les projets ayant vocation à être installés sur le site devront répondre à une ou plusieurs des thématiques prioritaires suivantes :

- **Culture et création** : interventions artistiques, design urbain, ateliers et résidences d'artistes
- **Événementiel et animation urbaine** : petite restauration, brasserie, accueil d'événements festives ou d'entreprises, séminaires, etc.
- **Agriculture urbaine**, circuits courts, initiatives en lien avec la nature en ville et la protection de la biodiversité
- **Patrimoine et artisanat d'art**
- **Economie sociale et solidaire**, économie circulaire

Les projets doivent, pour répondre aux objectifs globaux d'occupation temporaire :

- **Participer à améliorer le cadre de vie**, engager sa **réappropriation** par les usagers et changer le regard sur ces espaces ;
- **Impulser** une dynamique locale qui s'articule avec le projet global de requalification du Vieux Pays ;
- Amorcer de **nouveaux usages du Quartier Culturel Créatif** : donner vie au territoire et l'animer ;
- Préfigurer la **programmation future et l'usage définitif des lieux** ;
- **Susciter la curiosité**, faire **connaître le territoire** au plus grand nombre, habitants ou non

Nota Bene : La possibilité d'étendre les actions sur d'autres espaces du Vieux-Pays (parc du Château, rue Brûlée, etc), l'intégration d'acteurs économiques ou culturels déjà présents sur le territoire, ainsi que la possibilité de s'inscrire dans le programme événementiel et festif de la Ville seront des éléments particulièrement valorisés.

Il est également à noter que, l'objectif de la Ville étant à terme l'occupation définitive du site des Ecuries, le projet proposé pourrait tout-à-fait constituer un élément de préfiguration d'une implantation pérenne d'activités sur tout ou partie du site. Le cas échéant, ce point sera à développer par le candidat dans le dossier de candidature.

Engagements réciproques :

La ville de Goussainville proposera un accompagnement aux porteurs de projets sélectionnés. Il organisera l'intégration de ceux-ci à l'écosystème local via une mise en réseau des acteurs afin de valoriser le projet d'ensemble et envisager d'éventuelles mutualisations ou programmations complémentaires. La Ville, en tant que propriétaire du site, mettra à disposition les terrains. Une convention d'occupation temporaire devra être passée avec le(s) porteur(s) de projet retenu(s), afin d'encadrer les conditions de mise à disposition.

Les porteurs de projet lauréats s'engagent à s'installer sur les sites et initier les projets, au plus tard dans les trois mois qui suivent la mise à disposition de la parcelle par le propriétaire. Par ailleurs, ils s'engagent à ouvrir au public le site occupé, au minimum une fois par mois, à l'occasion de rencontres avec la population, lors d'événements à préciser (exemples : Journées du Patrimoine, Fête de la Ville, etc.) ainsi qu'aux établissements scolaires pendant l'année scolaire. Ils s'engagent également à remettre à la ville de Goussainville un bilan annuel des initiatives conduites, permettant d'évaluer et appréhender les retombées du projet.

L'ensemble de ces éléments sera précisé dans la convention de partenariat signée à l'issue du Jury d'attribution, après délibération du Conseil Municipal désignant les lauréats.

3. Clauses de communication

Les porteurs de projet s'engagent à faire clairement apparaître la participation de la Ville de Goussainville dans tous les documents et/ou actions liés à ce(s) dernier(s).

Ils s'engagent en particulier :

- à faire figurer le logo de la Ville de Goussainville sur chaque support de communication externe ou interne, physique ou numérique, y compris communiqué et dossier de presse, et ce dans le respect des chartes graphiques de la Ville ;
- à mentionner le soutien de la Ville de Goussainville dans ses correspondances avec les interlocuteurs extérieurs et les bénéficiaires finaux du projet ;
- informer la Ville des activités afin que celle-ci puisse participer à la promotion du projet dans la mesure de ses moyens et compétences, à travers ses supports de communication (site Internet, Magazine, page Facebook, Gous'SMS ...)
- à solliciter la Ville a minima deux mois à l'avance pour fixer les dates des inaugurations et lancements de projet, et informer au fur à mesure la direction de la communication de la programmation événementielle en lien avec le projet ;

4. Gestion des déchets

Le porteur de projet s'engage à mettre en place la gestion quotidienne de ses déchets conformément au règlement de collecte en vigueur. Au préalable, **il prendra contact avec les services techniques** de la Ville de Goussainville afin de paramétrer la dotation en bacs, les services qui lui sont accessibles et les éventuels déchets qui resteraient à sa charge car ne relevant pas des déchets ménagers.

Pour en savoir plus, se rendre sur le site du SIGIDURS : www.sigidurs.fr

5. Modalités de financement

Le site est mis à disposition à titre gracieux.

La commune, s'engage à prendre à sa charge les charges collectives (charges communes, chauffage, entretien...) durant la première année d'occupation temporaire du site.

Les modalités de financement des charges pour les années suivantes feront l'objet d'une discussion entre les services de la ville et le(s) candidat(s) retenu(s).

Les candidats retenus doivent réaliser les dépenses subventionnées **dans les douze mois qui suivent la signature de la convention de partenariat.**

6. Modalités de réponse

Dossier de candidature :

Les structures intéressées sont invitées à déposer un dossier de candidature qui devra être complet pour être examiné. Les différentes pièces nécessaires sont listées dans le dossier de candidature à remplir.

A noter également **qu'une visite du site avec les services de la ville est obligatoire** et qu'une attestation de visite contresignée devra être jointe au dossier de candidature.

Les candidats sont invités à adresser un mail à alois.vicenzi@ville-goussainville.fr pour toute question liée à l'organisation d'une visite des écuries.

Date limite de candidature :

Les candidats doivent remettre leur dossier de candidature complet **au plus tard le 30/06/2023.**

Ce dossier peut être remis, avec ses annexes, en version électronique à l'adresse alois.vicenzi@ville-goussainville.fr ou par courrier postal (cachet de la poste faisant foi), à l'adresse suivante :

Mairie de Goussainville

AMI Urbanisme Transitoire

A l'attention de M. Aloïs VICENZI

1 place de la Charmeuse

95190 GOUSSAINVILLE

Demande de renseignements :

Pour toute question relative à cet appel à manifestation d'intérêt, les porteurs de projet peuvent adresser un mail à alois.vicenzi@ville-goussainville.fr

7. Instruction des dossiers

Analyse des dossiers :

Les dossiers seront examinés sur la base des éléments suivants :

- **Pertinence du projet** au regard des thématiques prioritaires,
- **Valorisation du secteur concerné et inscription dans la dynamique globale du projet** du Vieux-Pays,
- **Valorisation du patrimoine architectural** remarquable,
- **Expérience de la structure** et niveau de maturité du projet envisagé (références similaires),
- **Faisabilité technique et autonomie** du projet
- **Analyse du budget** et notamment l'adéquation des moyens humains et matériels avec le projet décrit, ainsi que le modèle économique déployé.
- **Temps d'ouverture** au public ainsi que les interactions et partenariats possibles avec les publics locaux (habitants, associations, écoles, entreprises ...)

La ville de Goussainville pourra, le cas échéant, prendre contact avec les candidats pour obtenir toute précision utile pour l'instruction des dossiers.

Jury de sélection :

Après analyse des candidatures par une commission technique, un Jury de sélection se réunira pour définir le(s) lauréat(s). Elle sera composée d'élus de la Ville, de techniciens et de personnalités qualifiées. Les porteurs de projet pourront être appelés à présenter leur projet devant les membres du Jury.

La Ville de Goussainville informera les candidats, par courrier postal ou e-mail, des suites données à leur candidature.

8. Calendrier

Le calendrier prévisionnel de l'appel à manifestation d'intérêt est le suivant :

- Ouverture de la session : 10/04/2023
- Clôture des candidatures : 30/06/2023
- Analyse des candidatures, Jury et désignation des lauréats : 31/07/2023

L'objectif de mise à disposition et d'ouverture des locaux est fixé au 15 août 2023.

9. Annexes

- **Annexe 1** : Fiche du site
- **Annexe 2** : dossier de candidature à compléter par le(s) candidat(s)
- **Annexe 3** : dossier documentaire relatif au site du Vieux-Pays et au plan d'actions mis en œuvre par la Ville :
 - Présentation du Plan d'actions pour le Vieux Pays
 - Présentation synthétique du Projet de Renaissance du Vieux-Pays
 - Diagnostic ARTIBAL des propriétés communales
 - Etude de faisabilité ARTIBAL (transformation des écuries en tiers-lieu)
 - Rendu d'étude de LA MAIN
 - Restitution des concertations publiques
 - Dossier de photos du Vieux Pays
 - Dossier de photos de la propriété des écuries