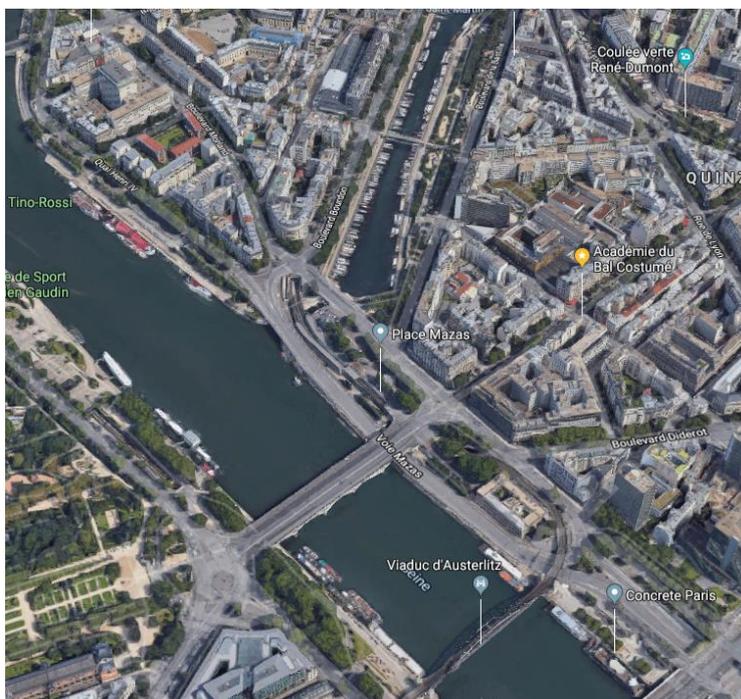
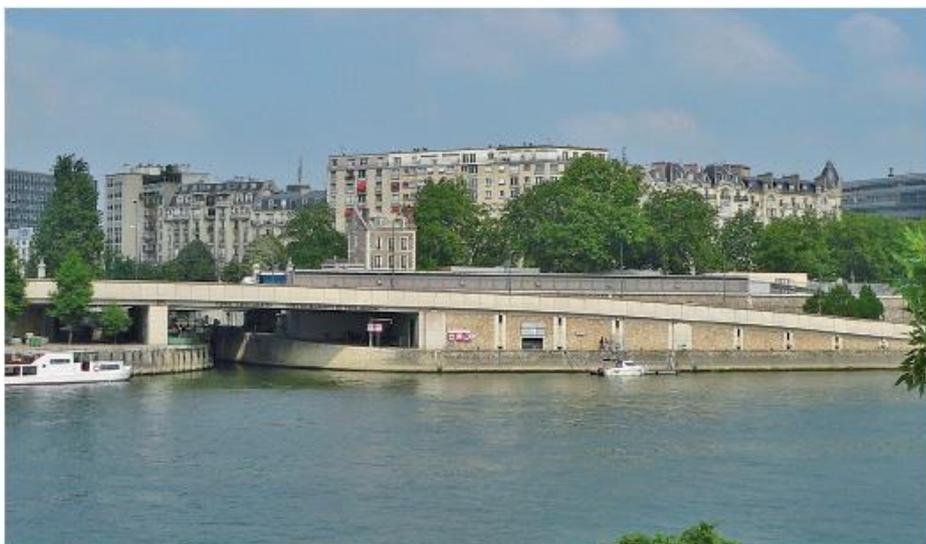


## Site MAZAS, Quai de la Rapée, place Mazas Paris 12<sup>e</sup>

**Règlement de la consultation  
Appel à proposition en vue de l'attribution  
d'une Convention d'Occupation du Domaine Public**



Remise des offres fixée au 15 janvier 2020 à 16h

### 1.1) Présentation :

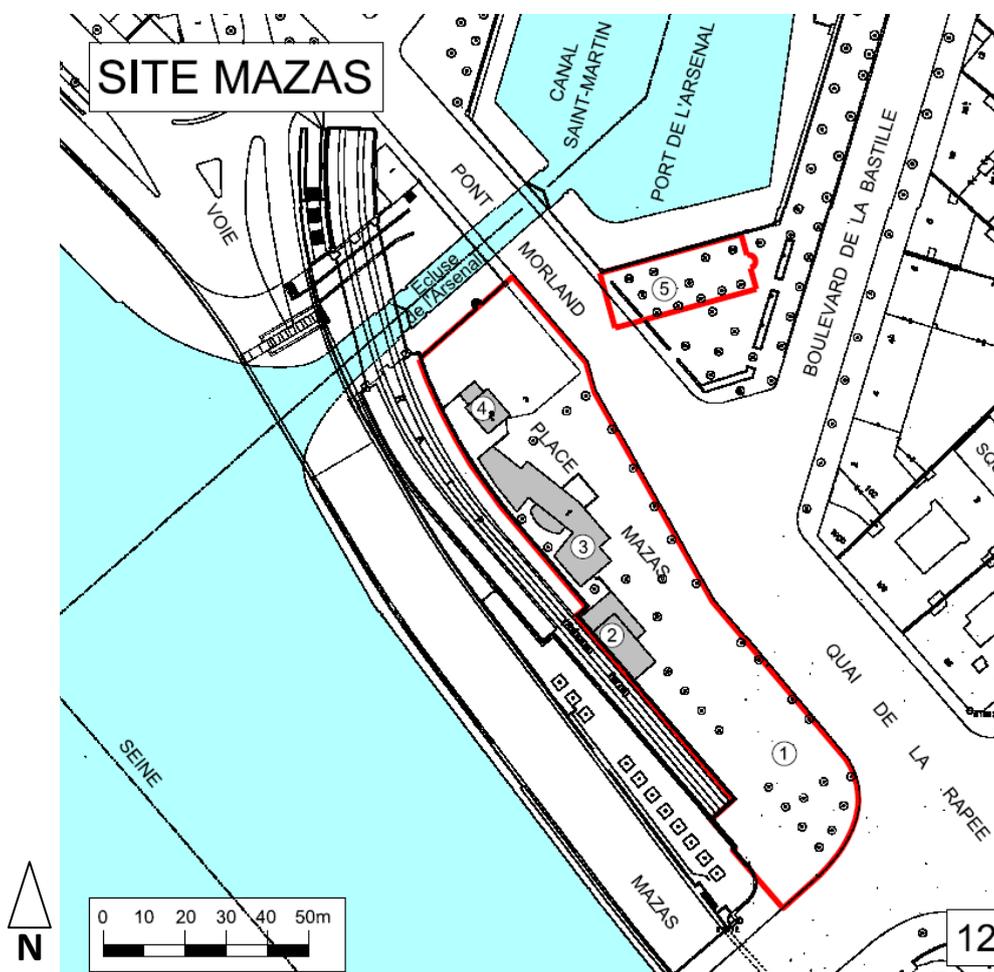
La place Mazas est située à la confluence entre la Seine et le canal Saint Martin. Le site surplombe le fleuve, offrant des vues dégagées sur le port de l'arsenal et la place de la Bastille, le jardin des plantes, l'île Saint-Louis et la cathédrale Notre-Dame.

La place Mazas, vaste espace de 5000 m<sup>2</sup> environ, n'a actuellement pas de vocation claire. A la jonction entre les 4<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> arrondissements, entre les gares d'Austerlitz et de Lyon, l'espace est marqué par la présence d'infrastructures très lourdes (viaduc et station de la ligne 5 du métro Quai de la Rapée, voie rapide Mazas sur berge, pont Morland et voie du quai de la Rapée, écluse de l'Arsenal, station de relevage des eaux...).

Cet environnement va cependant connaître des évolutions importantes avec le réaménagement de la place de la Bastille qui sera livré en novembre 2019 et un accès direct réalisé de la place de la Bastille au Bassin de l'Arsenal en mars 2020.

Autre transformation en termes de transport en commun notable : depuis avril 2019, le quai de la Rapée accueille la ligne de bus 72 à haut niveau de service, prolongé de l'Hôtel de Ville à la gare de Lyon et la rocade des gares (ligne 91) qui dessert à présent les gares du Nord, de l'Est, de Lyon, d'Austerlitz.

L'objet de cette consultation est l'occupation de trois bâtiments existants par des activités, laissées à la libre appréciation des candidats, afin d'améliorer l'environnement et l'animation du site Mazas, en favorisant sa transformation progressive, plus ouverte aux habitants et aux promeneurs.



1: Place MAZAS (hors consultation)

2 : Edicule d'accès à la station de métro (hors consultation)

**3: Bâtiment en brique**

**4: Maison des éclusiers**

**5: Les locaux de la permanence des égouts sur le bassin de l'Arsenal, avec son accès sur la place niveau bd de la Bastille**

## 1.2) Programmation/usages futurs possibles

Programmation mixte contribuant à la mise en valeur et l'animation de la place : activités, commerce, loisirs, culture, lieu d'exposition en lien avec la Seine.

Les candidats proposeront un projet d'exploitation conforme à ces usages.

## 1.3) Propriété

Les bâtiments relèvent du domaine public de la Ville de Paris.

## 1.4) Description du site

### **1.4.1) La place Mazas : environ 5 000 m<sup>2</sup> (hors consultation)**

Ce vaste espace public d'environ 5 000 m<sup>2</sup> est aujourd'hui déqualifié. Il sert essentiellement de lieu de passage pour accéder à la station de métro Quai de la Rapée au sud, d'accès aux équipements liés à l'usine de relevage des eaux d'assainissement et de parking pour les véhicules de la section d'assainissement de Paris qui occupe la partie Nord de la place. L'espace est régulièrement utilisé pour le stockage de matériels de chantier.

Une partie du sous-sol est occupée en effet par des locaux de la Section d'Assainissement de Paris (SAP), une usine de relevage des égouts alimentée par un collecteur ainsi que par plusieurs galeries, impliquant de nombreuses contraintes.

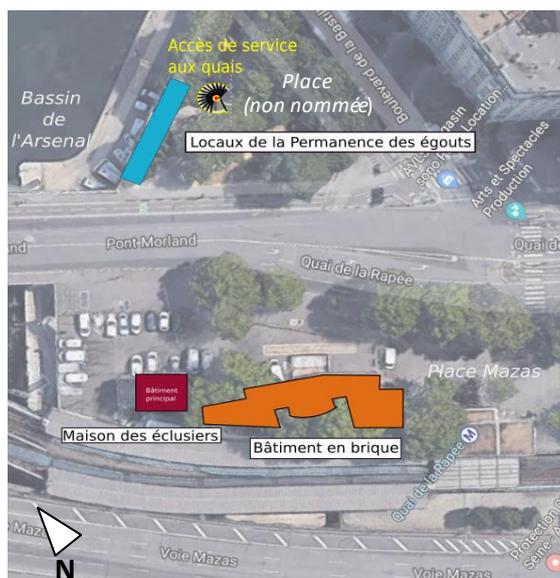
Sur la place, les éléments suivants devront obligatoirement être conservés :

- les 29 platanes ;
- 1 sanisette (toilettes publiques accessibles PMR) installée en bordure de la voie Mazas ;
- 1 station Vélib' de 69 places à l'angle du boulevard de la Bastille et du boulevard Bourdon.



### 1.4.2) Les sites concernés par l'appel à propositions

Le présent appel à propositions porte sur trois lots. Les sites proposés en CODP pourront faire l'objet de travaux de restructuration adaptés aux projets des candidats dans le respect de la conformité au PLU et des contraintes du site.



#### a) La maison des éclusiers, 1 bis place Mazas: 128 m<sup>2</sup> SDP



La maison des éclusiers (datant de 1905) est composée d'un bâtiment principal en R+3 et d'une extension en rez-de-chaussée. Le volume immobilier est situé sur la parcelle cadastrée section EL numéro 1. L'ensemble porte sur une surface totale de 159,9m<sup>2</sup> SDP. Il est actuellement occupé par la section d'assainissement de Paris.

Le bâtiment principal, objet de la présente consultation, porte sur 128 m<sup>2</sup> SDP. Il est en bon état d'entretien. Il sera libéré en 2022.

Le candidat peut également proposer une mise en valeur de l'espace public attenant au bâtiment, par des aménagements légers comme une terrasse par exemple sous réserve du respect des contraintes réglementaires de la Ville de Paris (règlements fournis en annexe 28) et de celles énoncées ci-après :

En largeur, les terrasses sont limitées en règle générale au tiers de la largeur utile du trottoir, calculée à partir du socle et de la devanture ou, à défaut de socle, à partir du nu du mur de la façade, jusqu'au premier obstacle situé au droit de l'établissement, tel que les entourages d'arbres, feux rouge, grilles d'aération, etc.

Ces aménagements devront permettre les cheminements piétons et PMR. Ils ne devront pas entraver l'accès aux ouvrages, au mobilier urbain et aux réseaux Ville de Paris et concessionnaires pour les interventions de maintenance et d'entretien. Les candidats sont invités à préciser les caractéristiques de ces installations et à les localiser sur plan.

La petite extension en RDC qui permet l'accès à l'usine des égouts est en revanche conservée par la Ville car elle restera à usage de la section d'assainissement (SAP), elle ne fait donc pas partie du périmètre proposé aux candidats. En effet, une usine de relevage des eaux d'assainissement occupe le sous-sol au nord-ouest de la place, sous la Maison des Éclusiers. Cet équipement ne peut pas être déplacé. Son bon fonctionnement implique le respect des sujétions détaillées dans un dossier mis à disposition des candidats (cf. « Dossier SAP », plan détaillé et note, et annexe 1 « synthèse des contraintes »).

L'accès aux pompes de l'usine, situé devant la maison, doit rester accessible (fréquence 2 fois par an). Les livraisons et l'accès du personnel au matériel d'intervention se font quotidiennement dans la cour arrière de la maison des éclusiers (deux accès par portails à l'extérieur du bâtiment). La grille de ventilation et la cuve à fioul sont également situées dans cette cour et doivent rester accessibles aux services municipaux.

La maison des Éclusiers est également bordée par les voies du métro à ciel ouvert ainsi que par l'accès à la station Quai de la Rapée, impliquant des contraintes et servitudes : un accès permanent aux personnels de la RATP est indispensable.

Le bâtiment est situé en zone urbaine verte au PLU, la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent y être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens (voir 1.8 et extrait du PLU en annexe).

#### **b) Le bâtiment en brique, 1 place Mazas : 322 m<sup>2</sup> SDP**



Le bâtiment (datant de 1988) est de plain-pied, d'une surface de 322 m<sup>2</sup> SDP, construit partiellement sur la parcelle cadastrée section EL numéro 2 de la RATP. Il appartient au domaine public de la Ville de Paris.

Ce bâtiment pouvant recevoir du public est occupé par les Ateliers des artistes en exil de manière temporaire. La libération du site pourrait avoir lieu avant 2022.

Une contrainte majeure est la présence sous le bâtiment de l'usine de relevage des eaux d'assainissement. Cette usine ne peut pas être déplacée. Son bon fonctionnement implique le respect des sujétions détaillées en annexe.

Il est notamment signalé aux candidats la présence d'une trappe au droit du bâtiment en brique servant à la vidange du bassin d'eau usée de l'usine. Un camion de 32 tonnes y accède par la voirie afin d'effectuer l'opération 1 à 2 fois par semaine. Cette

opération dure environ trois heures, en journée. Pour des raisons de fonctionnement et de sécurité, cette trappe et les voies d'accès doivent rester accessibles aux camions (voir schéma des contraintes annexe 1.III). Les activités proposées dans le cadre des projets des candidats devront prendre en compte les risques de nuisances olfactives et sonores inhérentes à ces opérations. Cette partie de la place au-dessus de l'usine de relevage des eaux interdit également la réalisation de pieux.

Le périmètre de l'emprise au sol du projet porte sur le bâtiment existant. Le bâti ne pourra pas faire l'objet d'extension, ni de surélévation.

Le candidat peut proposer une mise en valeur de l'espace public adossé au bâtiment, par des aménagements légers comme une terrasse par exemple, sous réserve du respect des contraintes réglementaires de la Ville de Paris (règlements fournis en annexe 28) et de celles énoncées ci-après :

En largeur, les terrasses sont limitées en règle générale au tiers de la largeur utile du trottoir, calculée à partir du socle de la devanture ou, à défaut de socle, à partir du nu du mur de la façade, jusqu'au premier obstacle situé au droit de l'établissement, tel que les entourages d'arbres, feux rouges, grilles d'aération, etc. La largeur minimum est de 0,60 m.

Ces aménagements devront permettre les cheminements piétons et PMR. Ils ne devront pas entraver l'accès aux ouvrages, au mobilier urbain et aux réseaux Ville de Paris et concessionnaires pour les interventions de maintenance et d'entretien. Les candidats sont invités à préciser les caractéristiques de ces installations et à les localiser sur plan.

Ces aménagements légers sont susceptibles d'être déplacés pour le cas où la RATP déciderait à terme d'équiper la station d'une installation technique (un poste éclairage force). Un espace en voirie de 60m<sup>2</sup> contigu au volume station Quai de la Rapée devrait dans cette hypothèse être préservé et rendu accessible avec accès direct 24h/24h à des moyens lourds (camion grue...) depuis la voirie pour maintenance et remplacement d'équipement.

De par sa proximité avec les ouvrages RATP, les futurs occupants devront respecter les contraintes d'exploitation RATP et plus précisément, la servitude dont bénéficie la RATP en vertu de la convention du 21 février 2011 (voir annexes 26 et 22.G plan page 5) concernant le bâtiment en briques (ex-ESI).

**c) Les locaux de la permanence des égouts sur le bassin de l'Arsenal, 3 boulevard de la Bastille, d'environ 106 m<sup>2</sup>, avec une partie du quai et du bassin.**



Ces locaux sont situés sur la partie Sud du quai de l'Arsenal, à proximité d'une écluse où l'eau du bassin de l'Arsenal se connecte à la Seine. Cette partie du quai constitue aujourd'hui un cheminement piéton peu engageant vers les bords de Seine au Sud et vers Bastille au Nord, tandis que le bassin accueille des péniches habitées et des activités nautiques.

L'accès public le plus proche à cette zone depuis le niveau rue est un escalier situé au Nord-Ouest, aujourd'hui peu visible et peu pratique. Le quai est également accessible à pied via la place de la Bastille : l'aménagement en cours visant à ouvrir la place de la Bastille sur le port prévoit la pose d'un portail en partie haute de l'embranchement, fermant à 22h.

Adressés 3 boulevard de la Bastille, les locaux faisant partie du périmètre de la consultation sont d'une surface d'environ 106 m<sup>2</sup>.

Les locaux ne sont pas cadastrés. Ils appartiennent au domaine public de la Ville de Paris.

Ils sont actuellement occupés par la Permanence des égouts. Elle est rattachée à la division de surveillance du réseau au sein de la section Assainissement de Paris - locaux administratifs des services municipaux de la Direction de la Propreté et de l'Eau (DPE). Les locaux sont accessibles depuis 2 accès de service :

- Un accès direct via un escalier, accessible par un édicule situé sur une place non nommée, au niveau du boulevard de la Bastille (niveau rue, cf. photo en ci-après).
- Un accès sur le quai du bassin de l'Arsenal, par une porte étanche.

Ces locaux seront libérés mi 2022.

#### Le périmètre des locaux concernés :

- les anciens bureaux de la DPE (RDC et mezzanine) et les vestiaires soit environ 106 m<sup>2</sup> (zone délimitée bleue au plan ci-dessous). Il exclut la Salle des Vannes qui doit rester accessible à la DPE, et les locaux du collecteur des eaux usées qui resteront sur place et devront garder leur accès par la seule porte étanche existante sur le quai.

L'accès par l'édicule situé sur la place au-dessus des locaux de la permanence des égouts, (adressé boulevard de la Bastille) doit être conservé (voir image ci-dessous). Cet accès et la place pourront être mis en valeur dans le cadre du projet dans un objectif d'embellissement et d'animation de la place, sans abattage d'arbres. Ces aménagements devront permettre les cheminements piétons et PMR. Ils ne devront pas entraver l'accès aux ouvrages, au mobilier urbain et aux réseaux Ville de Paris et concessionnaires pour les interventions de maintenance et d'entretien. Les candidats sont invités à préciser les caractéristiques de ces installations et à les localiser sur plan.



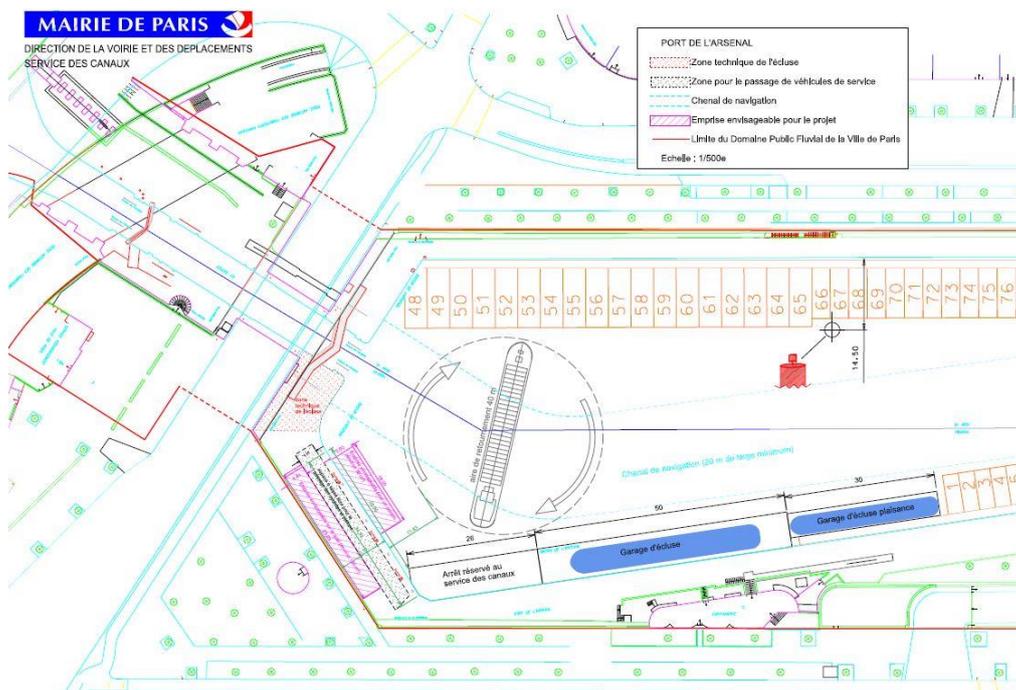
*Place non nommée entre le Boulevard de la Bastille et le Pont Morland*

- Une implantation d'activités sur le quai le long du bassin et sur une partie du plan d'eau est envisageable dans les conditions suivantes :

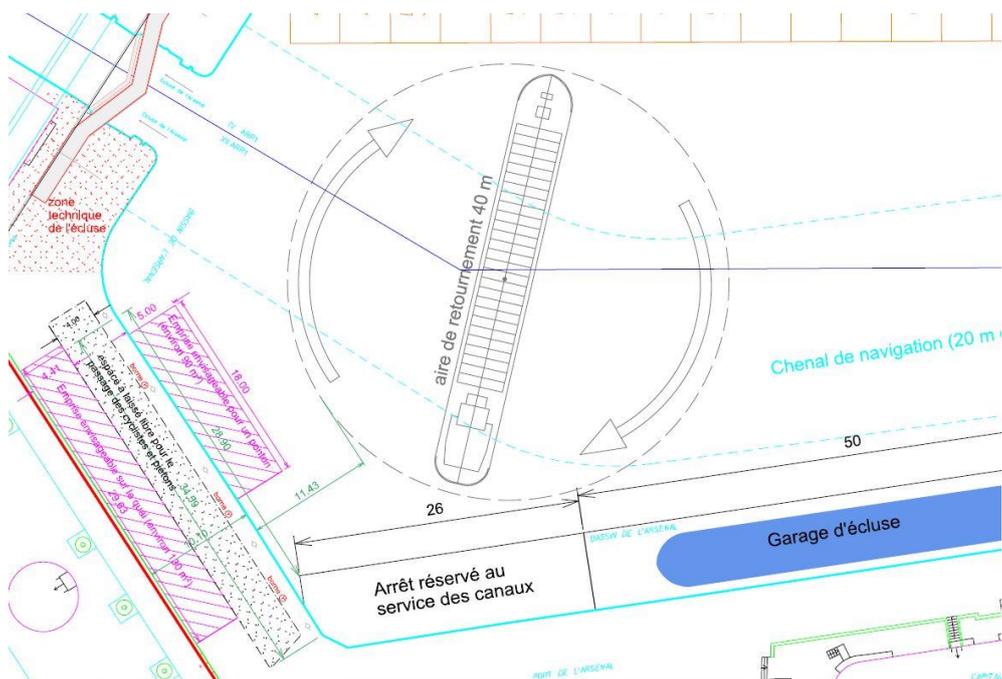
Elle tiendra compte de la Délégation de Service Public attribuée à Fayolle Marine jusqu'au 31 décembre 2026.

Sur le quai, un aménagement de type terrasse de 130 m<sup>2</sup> (4,41 m \* 29,63 m) est réalisable (cf. plan ci-dessous). En outre, une bande de 4 mètres de large minimum doit être préservée pour le passage des piétons et cyclistes depuis le bord du quai. Enfin, il

est indispensable de maintenir la circulation sur cette zone pour le passage des véhicules de chantier lors des interventions techniques sur l'écluse et dans les locaux de la DPE. C'est pourquoi, une structure légère et démontable facilement devra être proposée à quai.



Zonage des périmètres



Sur le plan d'eau, en préservant le chenal de navigation et les emplacements réservés pour les bateaux, une zone de 90m<sup>2</sup> (18 m \* 5m) peut être envisagée pour des activités.

Cette zone étant réservée à des usages particuliers (arrêt du service des canaux, garage d'écluse, halte de bateaux hôtels,...), son occupation devra faire l'objet de contrats spécifiques avec le délégataire, devant être préalablement approuvés par la Ville de Paris. Ainsi, la mise en place d'activités, dans la zone réservée peut être géré dans le cadre de la concession existante, à condition que le gestionnaire du site Mazas souscrive auprès de Fayolle Marine un contrat d'amarrage selon les tarifs de la

concession. L'emprise envisagée est sujette à un tarif annuel de la catégorie E pour les bateaux de 17m \* 4,80m, ou de la catégorie F pour les bateaux de 20m \* 5m. Leur coût est respectivement de 13 903 € et de 16 082 € TTC pour l'année 2019.

Par ailleurs, dans le cadre de sa proposition, le candidat s'engage à prendre en compte les dispositions suivantes :

- Le respect de la quiétude des riverains (y compris des plaisanciers)
- L'interdiction de tout rejet d'eau et de prélèvement, sans autorisation préalable. Le candidat devra fournir des prévisions volumétriques dans le cas contraire ;
- Interdiction de circulation et de stationnement sur les berges ;
- Le paiement de la redevance d'occupation en fonction des tarifs Canaux, votés par le Conseil de Paris et révisables annuellement et le prélèvement d'un % du CA si activité marchande (tarifs 2019 indiqués ci-dessus);
- L'étanchéité des berges n'est pas garantie ;
- Les dommages sur le Domaine Public Fluvial (DPF) seront à la charge de l'exploitant ;

Ces espaces faisant l'objet de prescriptions particulières, le projet sera étudié par les services concernés de la Ville de Paris et de la DRIEA pour assurer sa faisabilité.

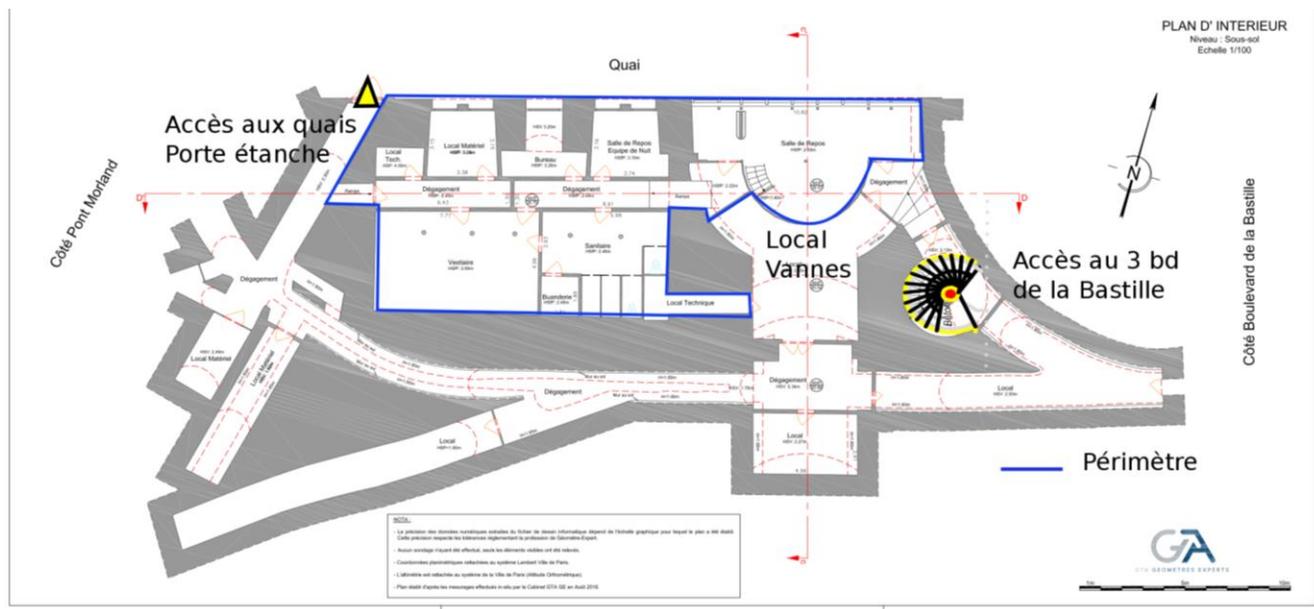
Ces locaux sont situés en zone rouge du PPRI sous la côte des plus hautes eaux connues (voir contraintes en annexe).

Concernant les locaux de la DPE dans la zone hors périmètre délimité en bleu ci-dessous, des accès et des ouvrages hors périmètre mais contigus avec ce local sont stratégiques pour le bon fonctionnement du réseau d'assainissement de la Ville. Ils doivent demeurer en bon état de fonctionnement, accessibles en permanence et en toute sécurité pour leur entretien courant et accessibles moyennant des dispositions raisonnables en cas de travaux exceptionnels (cf. la note de préconisations SAP, en annexe 27B). Quelque soient son projet et les travaux qu'il sera amené à réaliser sur le local, le preneur doit garantir le maintien de l'étanchéité de ces ouvrages en cas de crue.

L'accès à la porte d'entrée du collecteur des eaux usées devra rester accessible à tout moment aux personnels de la DPE, ainsi qu'à leurs véhicules (camionnette utilitaire accédant via la rampe au nord bd de la Bastille) pour leurs opérations. Les candidats prévoiront l'espace nécessaire pour leur voie d'accès et le retournement des véhicules.

Le local vannes est situé au-dessus d'un réseau d'eaux usées accessible au sol par des trappes. Il existe un risque de remontée de ces eaux lors d'épisodes de crues.

Ces locaux sont inscrits en zone UV au PLU : la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent y être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens.



### 1.5) Contexte urbain :

Le site se trouve dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement à la limite avec le 4<sup>ème</sup> arrondissement, en surplomb de la Seine. Il est délimité par d'importants ouvrages : le viaduc du métro et la voie Mazas côté Seine, l'écluse de l'Arsenal, le pont Morland et le quai de la Râpée ainsi que le pont d'Austerlitz. Le site offre une situation exceptionnelle en bord de Seine, à seulement quelques minutes à pieds des grandes centralités que sont la place de la Bastille, les gares de Lyon et Austerlitz, le jardin des Plantes.

L'environnement immédiat est mixte, mêlant habitation, bureaux, activités, commerces, hôtels, espaces culturels, espaces verts et espaces publics. En contrebas se trouve le port de plaisance de l'Arsenal utilisé à la fois par des parisiens et des touristes internationaux et par des bateaux habités.

Ce contexte devrait évoluer et devenir plus apaisé avec la fermeture à la circulation automobile des voies sur berges rive droite, la création des lignes de bus à haut niveau de service le long de la Seine et la rocade des gares qui dessert les gare du Nord, de l'Est, de Lyon, d'Austerlitz mis en œuvre depuis avril 2019, qui ont leur point de correspondances aux abords de la place, ainsi que grâce au réaménagement de la place de la Bastille livré en novembre 2019.

Ces projets vont apaiser les espaces publics et les nuisances liées à la forte présence automobile actuelle.

Le site reste cependant aujourd'hui encerclé par trois emprises routières importantes (les voies Mazas sur Berges, du pont d'Austerlitz et du quai de la Rapée) à ne pas négliger dans la perspective du projet.

### 1.6) Situation environnementale

Fort trafic automobile ayant vocation à diminuer.

### 1.7) Qualité de la desserte

Très bonne desserte en transport en commun et routière :

- M5- station quai de la Râpée le long du site
- Trois pôles de transport à proximité : Gare de Lyon (gare SNCF, métro Ligne 1 et 14, RER A et D, et pôle des bus de gare (91, 89, 63, 72), Gare d'Austerlitz (gare SNCF, métro ligne 5, 10, RER C et pôle de bus de gare), Bastille (M1, 5, 8) et bus.

### 1.8) Dispositions réglementaires

**PLU actuel** : l'ensemble du site se situe dans le périmètre du site inscrit de Paris ainsi qu'en périmètre de protection de Monuments Historique.

La partie Nord de la place (comprenant la maison éclusière) est située en zone urbaine verte (UV) (voir extrait du Plan en annexe)

Le reste du site se trouve en zone urbaine générale (UG) en secteurs de mise en valeur du végétal et de protection de l'habitation, hors zone de déficit en logement social. Dans cette zone, toute construction nouvelle (hors surfaces situées en sous-sol ou en rez-de-chaussée) doit être destinée à l'habitation et/ou aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs) Cf. PLU art UG 22.1

Plafond des hauteurs à 25 m. (CF Annexe)

### **Protection / servitudes d'utilité publique**

Plusieurs servitudes et sujétions techniques grèvent le site :

- Périmètre de site inscrit
- Périmètre de protection de monuments historiques
- Servitudes liées à l'usine des égouts :  
Une usine de relevage des eaux d'assainissement occupe le sous-sol au nord-ouest de la place. Cet équipement ne peut pas être déplacé. Son bon fonctionnement implique le respect des sujétions détaillées dans un dossier mis à disposition des candidats.
- Servitudes et contraintes liées à la proximité du métro  
Le site est bordé par les voies du métro à ciel ouvert ainsi que la station Quai de la Rapée.
- Réseaux en sous-sol

D'importants ouvrages d'eau et d'assainissement (collecteurs, galeries, déversoirs d'orage...) sont situés en sous-sol de la place. Ces ouvrages, compte-tenu de leur importance, sont difficilement déplaçables. Les plans, accès à ces réseaux et préconisations sont à disposition des candidats.

### **PPRI**

La place Mazas est située au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC à 34,60m), la place étant à 37m. La place est donc hors zonage PPRI.

En revanche les locaux de la permanence des égouts sont en zone rouge du PPRI. Dans cette zone, le changement de destination de locaux situés en dessous de la côte des PHEC ne peut s'effectuer qu'au profit d'équipements ou d'activités liés à la zone rouge (les activités portuaires, l'exploitation de la voie d'eau y/c les services de secours et de surveillance, le transport de personnes ou de marchandises, les activités permettant l'animation touristique des berges et du fleuve).

### 2.1) Description succincte du contrat

Cette consultation est ouverte à des candidats ou des groupements de candidats pouvant proposer un projet sur l'ensemble du périmètre proposé.

Les candidats devront développer leur projet d'exploitation en tenant compte des contraintes du site et des contraintes réglementaires. La synthèse des contraintes (Annexe 1) est indissociable des autres annexes (plans, recensement des différents accès, ainsi que des préconisations) dont les candidats devront prendre connaissance.

Le candidat devra envisager tous les investissements nécessaires pour assurer l'exploitation de son projet dont il assurera la charge financière.

Les candidats pourront présenter un programme de travaux afin de rendre les lieux exploitables en conformité avec leur projet pourvu qu'il respecte le PLU, les protections et servitudes d'utilité publique et le PPRI.

A l'issue de la consultation, le lauréat bénéficiera du droit d'occuper et d'exploiter le site de manière privative selon les modalités qu'il aura présenté dans sa proposition. L'occupant aura la faculté de contracter avec un ou plusieurs sous-occupants, sous réserve de l'agrément de la Ville de Paris.

La durée du contrat qui sera consentie est de **15 ans maximum**.

L'occupant devra verser une redevance à la Ville de Paris en contrepartie du droit d'occuper et d'utiliser de façon privative des dépendances du domaine municipal. Cette redevance tiendra compte des avantages de toute nature procurés au titulaire du contrat du fait de l'occupation du domaine.

Le mécanisme de redevance annuelle est composé d'une redevance variable assortie d'une redevance minimale annuelle garantie (RMG).

Le candidat propose :

- Une redevance minimale annuelle garantie (RMG). Le candidat assortit sa proposition d'une formule d'indexation de la RMG.
- Un taux de redevance. Ce taux servira à calculer la part variable de la redevance et sera appliqué sur toute la durée du contrat. Il sera appliqué au total des produits générés sur les sites du contrat.

L'occupant devra fournir des garanties assurant la bonne exécution du contrat.

### 2.2) Eléments exigés du candidat

#### 2.2.1 Renseignements et documents demandés à l'appui des offres

A l'appui de leur offre, les candidats doivent obligatoirement produire les éléments suivants :

- Imprimé DC1 (Lettre de candidature et habilitation du mandataire par ses co-traitants) dans sa version mise à jour, disponible à l'adresse suivante : <https://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat>

- Documents attestant des pouvoirs des personnes habilitées à engager le candidat

- Imprimé DC2 (Déclaration du candidat individuel ou du membre du groupement) dans sa version mise à jour, disponible à l'adresse suivante : <https://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat> comportant les informations suivantes ou accompagné des documents suivants :

- 1- Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années

2- Présentation d'une liste des principaux contrats similaires relevant des trois dernières années, passés avec des personnes publiques.

3- Le montant et la composition de son capital social,

4- Les liasses fiscales et leurs annexes des 3 derniers exercices. Les pièces et renseignements demandés concernent les candidats et non les sociétés mères, sauf si celles-ci se portent garantes par lettre d'engagement. Les sociétés soumises à l'obligation de produire des comptes consolidés joindront à leur dossier de candidature les comptes consolidés des trois derniers exercices.

Pour les candidats dans l'impossibilité, à raison de leur création récente, de produire la liste susmentionnée, il est demandé de fournir l'indication des titres d'études et professionnels de l'opérateur économique et/ou des cadres de l'entreprise.

Précisions complémentaires :

La lettre de candidature et, le cas échéant, l'habilitation du mandataire par ses co-traitants (imprimé DC 1) doit être datée et signée.

Lorsque le candidat se présente sous la forme d'un groupement, chaque membre du groupement doit fournir les pièces et documents susmentionnés (DC2 et documents annexés).

Si le candidat s'appuie sur d'autres opérateurs économiques pour présenter sa candidature, il doit les mentionner dans son formulaire DC2 (rubrique E) et produire, pour chacun d'eux, les mêmes documents que ceux qui sont exigés de lui pour justifier de ses capacités, ainsi qu'un engagement écrit de chacun d'eux justifiant qu'il dispose de leurs capacités pour l'exécution des prestations.

Candidatures groupées :

Les offres présentées par des groupements doivent être signées, soit par l'ensemble des membres du groupement, soit par le seul mandataire s'il justifie des habilitations nécessaires pour représenter les membres du groupement. Ces habilitations doivent alors être jointes au dossier de candidature.

### 2.2.2 Éléments exigés au titre de l'offre

La proposition du candidat comporte les pièces ou documents suivants (**remises sous format papier et sous clé USB**) :

- Le mémoire descriptif du projet d'exploitation du site. Les candidats exposeront le contenu de leur concept d'exploitation en définissant :
  - ✓ Les activités proposées, et les synergies des sites
  - ✓ les horaires et jours d'ouverture envisagés
  - ✓ La gamme de prix envisagée
  - ✓ et tous autres éléments permettant d'apprécier l'intérêt et la cohérence d'ensemble du projet d'exploitation, en fonction de son attractivité et de sa capacité à s'intégrer dans son environnement. Ils détailleront les moyens logistiques qui seront dédiés à l'exploitation (matériel, personnel, qualifications professionnelles).
  - ✓ La durée du contrat envisagée

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 souhaitent mettre en œuvre pour y parvenir.

- les candidats décriront leur programme de travaux et remettront une esquisse architecturale de leur projet
- un plan masse permettant de visualiser l'insertion du projet dans le site et son environnement immédiat ou des vues générales du site : état existant et projet
- Plans de rez-de-chaussée et de niveaux significatifs faisant apparaître les trames intérieures, les circulations verticales et horizontales

- Pour les projets d’occupation du plan d’eau sur le bassin de l’Arsenal : plan et coupe des installations
- Les candidats remettront une estimation du coût d’investissement du projet (lot par lot) et un planning prévisionnel de réalisation.
- Les candidats devront remplir et fournir le **cadre de réponse financière**, sous **format Excel 2007**, selon le modèle annexé au dossier de consultation (annexe 4). Les candidats devront remettre le fichier électronique **sur clé USB**. Le modèle ne devra contenir aucune feuille ou cellule masquée, verrouillée ou à mot de passe. Aucune cellule du modèle ne devra renvoyer vers un document Excel autre que le cadre financier lui-même. Les formules devront être apparentes.
- A l’appui du cadre de réponse financière renseigné, les candidats devront fournir un **mémoire financier**, contenant les éléments suivants :
  - Les éléments justifiant les hypothèses retenues pour la construction des prévisions de recettes sur la durée du contrat (tant en volume et qu’en valeur, décomposé par poste de recette) ;
  - Les éléments justifiant les hypothèses retenues pour la construction des postes de charges, notamment : les charges directes de personnels (effectif, salaires, charges de structure...), les achats, les charges indirectes et, le cas échéant, les clés de répartition de ces charges par services, les montants de GER (Gros Entretien et Renouvellement), les éventuelles dotations aux provisions et aux amortissements (en adéquation avec le plan d’investissement) ;
  - Les éléments justifiant la nature et le montant des éventuels travaux et/ou acquisitions de biens (en distinguant les investissements de renouvellement et les investissements de développement et en incluant les frais annexes tels que les frais d’AMO), leur programmation sur la durée du contrat, la ou les méthodes retenues pour leur amortissement et cela lot par lot ;
  - Les éléments justifiant les montants et les conditions d’emprunt envisagés le cas échéant (durée, taux), les éventuels apports en fonds propres (avec la répartition capital social et comptes courants le cas échéant) affectés et leur rémunération, l’autofinancement dégagé par l’occupant.
- La **proposition de redevance** : Les candidats remettront une proposition en matière de calcul et de montant de redevance tenant compte de la rentabilité de l’exploitation sur la durée du contrat. Les candidats devront détailler et justifier leur proposition de redevance. Le mécanisme proposé doit être composé des deux éléments suivants :
  - une **redevance minimale annuelle garantie (RMG)**, applicable dès la première année du contrat. Cette RMG sera due au délégant en remplacement de la redevance variable dans le cas où la redevance variable serait inférieure à cette RMG. Ce montant sera révisé annuellement en application d’un indice ou d’un panier d’indices publié(s) par l’INSEE (qui sera proposé par le candidat). Garantie de paiement de la redevance : le candidat retenu devra être en mesure de fournir, à la signature du contrat, une garantie bancaire à première demande pour le paiement des redevances et pénalités dès l’entrée en vigueur du contrat couvrant un montant au moins égal à une année de redevance minimum garantie.
  - une **redevance variable** calculée annuellement sur la base d’un **pourcentage du chiffre d’affaires HT de l’ensemble des activités réalisées dans le périmètre de la convention**. Le chiffre d’affaires hors taxes réalisé par d’éventuels sous-occupant(s) sera partie intégrante de l’assiette de calcul de la redevance variable. Les candidats sont libres de proposer un ou plusieurs taux de redevance variable, associés, le cas échéant, à plusieurs tranches de chiffres d’affaires HT ;

### 2.3) Visite des lieux

Une visite des lieux avec les services de la Ville et de la RATP est très fortement conseillée aux candidats, au vue de leur configuration et des contraintes inhérentes au site. A l’occasion de cette visite, les candidats sont invités à s’entourer des personnes compétentes leur permettant de disposer de l’ensemble des éléments pour l’élaboration de leur offre. Les informations concernant les visites seront transmises par mail.

### 2.4) Dossier de consultation

Chaque dossier de consultation comporte les documents suivants :

- le présent règlement de la consultation
- ses annexes :

Annexe 0 : Obligations de l'occupant dans le cadre de la convention d'occupation du domaine public  
Annexe 1 : Synthèse des contraintes du site  
Annexe 2 : Plan cadastral  
Annexe 3 : Liste des diagnostics techniques  
Annexe 4 : Cadre de réponse financière  
Annexe 5: Maison des éclusiers – diagnostic termites  
Annexe 6: Maison des éclusiers – diagnostic plomb avant travaux  
Annexe 7: Maison des éclusiers – diagnostic amiante (2013)  
Annexe 8: Maison des éclusiers – diagnostic amiante (2018)  
Annexe 9: Maison des éclusiers – Rapport de vérification des installations électriques  
Annexe 10: Permanence des égouts – diagnostic amiante (2006)  
Annexe 11: Permanence des égouts – diagnostic amiante (2018)  
Annexe 12: Permanence des égouts – diagnostic termites  
Annexe 13: Permanence des égouts – Rapport de vérification des installations électriques  
Annexe 14: Bâtiment en brique – diagnostic amiante  
Annexe 15 : Etude géotechnique Place Mazas  
Annexe 16: Plan du réseau d'assainissement  
Annexe 17: Plan du réseau d'assainissement – Légende  
Annexe 18: Plan du réseau d'assainissement et locaux en sous-sol  
Annexe 19: Plan topographique  
Annexe 20: Coupes  
Annexe 21: Plans des façades  
Annexe 22: Plan des intérieurs  
Annexe 23: Réseaux  
Annexe 24: Tableau des surfaces  
Annexe 25: Préconisations quai et bassin de l'Arsenal  
Annexe 26: Convention RATP-Ville  
Annexe 27 : Dossier SAP  
Annexe 28 : Règlements voirie et terrasses

## 2.5 Déroulement de la consultation

### 2.5.1 : Manifestation d'intérêt pour la consultation

**Les candidats intéressés sont invités à manifester leur intérêt pour la consultation par mail, à l'adresse [projetmazas@paris.fr](mailto:projetmazas@paris.fr), en laissant leurs coordonnées et en retournant l'engagement de confidentialité renseigné, daté, signé (disponible sur [paris.fr](http://paris.fr) sur la page de l'appel à proposition) .**

### **Mise à disposition des annexes et contraintes**

A partir de la réception de l'engagement de confidentialité renseigné, daté et signé, la Ville de Paris transmettra aux candidats le lien de téléchargement de l'ensemble des annexes renseignant les diagnostics, contraintes et préconisations listées ci-dessus. Toutes les données communiquées sont strictement confidentielles et ne peuvent pas être communiquées à un tiers.

### 2.5.2 : Remise des offres par les candidats fixée au 15 janvier 2020 à 16h

Les offres, sous format papier et avec clé USB contenant les éléments exigés listés au 2.2.2, seront remises obligatoirement **sous pli par voie postale, en recommandé ou contre récépissé** à l'adresse suivante (ouverture du lundi au vendredi de 9h à 17h) :

Ville de Paris  
Direction de l'attractivité et de l'emploi  
Bureau de la programmation et montage immobilier  
Nathalie Cousin-Costa  
8, rue de Citeaux, 75012 Paris

Il est possible de faire parvenir une copie de sauvegarde dans les délais impartis pour la remise des candidatures ou des offres. à l'adresse suivante : [projetmazas@paris.fr](mailto:projetmazas@paris.fr) .

À noter ce que les offres sous format clés USB feront foi avant tout autre format.

### 2.5.3 Modalités de présentation des plis

Les candidatures et offres sur support papier doivent être remises sous pli cacheté contenant l'ensemble des pièces exigées. Sur l'enveloppe sont apposées les mentions suivantes :

**Coordonnées du candidat**  
**SIREN du candidat**  
**« Consultation pour l'occupation privative du site MAZAS »**  
**NE PAS OUVRIR**

### 2.5.4 : Date et heure limites de remise des plis

Date et heure limites de réception des plis : 15 janvier 2020 à 16h00

Les plis reçus hors délai seront éliminés.

## 2.6 Examen des plis

### 2.6.1 Sélection des candidatures

Si elle constate que des pièces ou informations dont la présentation était réclamée au titre de la candidature sont absentes ou incomplètes, la Ville peut demander à tous les candidats concernés de compléter leur dossier de candidature dans un délai approprié et identique pour tous.

Seront éliminés les candidats qui n'auront pas remis les pièces ou compléments exigées à l'appui de leur candidature ou qui ne disposent pas des capacités professionnelles, techniques ou financières pour exécuter la convention.

### 2.6.2 Examen des offres et critères

La Ville de Paris se réserve le droit de négocier avec les candidats sur la base de l'offre qu'ils auront déposée. Les négociations pourront avoir lieu par écrit ou à l'occasion d'auditions.

L'analyse des offres s'effectuera en prenant en compte les critères suivants, hiérarchisés selon un ordre décroissant d'importance :

#### a. Intérêt et qualité d'ensemble du projet d'exploitation des sites

La qualité du projet sera appréciée au regard des éléments suivants :

- La qualité, la variété, l'accessibilité et la disponibilité de l'offre ciblant tous les publics et contribuant à une animation du site toute l'année, ainsi que la complémentarité des activités proposées afin de garantir à la fois l'attractivité et la mise en valeur des espaces concédés, en cohérence avec l'esprit du site et de son environnement ;
- L'organisation et les moyens mis en œuvre (humains, matériels) afin d'optimiser la visibilité et l'attractivité des activités proposées ;

La démarche environnementale adoptée dans le cadre de l'exploitation des espaces concédés et des activités : alimentation durable, gestion des consommations d'énergie et d'eau, gestion à la parcelle des eaux pluviales, gestion des déchets et des nuisances sonores, en cohérence avec la politique de la Ville.

#### b. Viabilité économique de l'offre

Ce critère sera évalué sur la pertinence des hypothèses d'investissement, de recettes et de charges sur les sites concédés permettant la viabilité économique du projet d'exploitation, les modalités de financement des éventuels investissements et les garanties portant sur la bonne exécution du programme d'investissement ainsi que sur le paiement de la redevance.

#### c. Proposition de redevance

Ce critère sera évalué sur le montant de la redevance variable et le montant de la redevance minimale garantie proposés.

Discordance(s) ou erreur(s) constatée(s) dans l'offre d'un candidat :

En cas de discordance constatée dans une offre, le candidat sera invité à lever les erreurs  
Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

### 2.6.3 Sélection du lauréat

Les offres seront examinées par un comité de sélection dont qui sera composé par des représentants de l'administration parisienne et des adjoints à la Maire de Paris concernés ou leur représentant, dont :

- Premier adjoint, Chargé du Budget, de la transformation des politiques publiques et des relations avec les arrondissements
- Adjoint à la Maire de Paris en charge de l'urbanisme, de l'architecture, des projets du Grand Paris, du développement économique et de l'attractivité.
- Adjointe à la Maire de Paris chargée de toutes les questions relatives à la transition écologique, au climat, à l'environnement, à l'eau et à l'assainissement
- Mairie du 12<sup>ème</sup> arrondissement
- Mairie du 4<sup>ème</sup> arrondissement
- L'APUR

## 2.7) Autres informations

Des demandes de renseignements complémentaires peuvent être adressées, par écrit, au plus tard 8 jours calendaires avant la date limite de remise des offres.

Renseignements complémentaires d'ordre administratif et technique :

Par courrier :

Ville de Paris,  
Direction de l'attractivité et de l'emploi,  
Service de la programmation, de l'immobilier et du commerce,  
Bureau de la programmation et montage immobilier  
8, rue de Citeaux, 75012 Paris

Téléphone : +331 71 19 20 65 / e-mail : projetmazas@paris.fr

La personne publique se réserve le droit d'apporter, en les portant à la connaissance des candidats par mail au plus tard 10 jours calendaires avant la date limite fixée pour la réception des offres, des modifications de détail au dossier de consultation. Ces modifications seront adressées aux candidats s'étant manifesté par mail et ayant retourné l'engagement de confidentialité pour retirer le dossier initial. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever de réclamation à ce sujet.

Tous les documents, pièces et attestations remis au titre de la candidature ou de l'offre par les candidats sont établis en langue française. A défaut, ils doivent être accompagnés d'une traduction en langue française certifiée conforme à l'original par un traducteur assermenté. Tous les documents signés devront l'être par une personne habilitée à engager le candidat, avec indication du nom et de la qualité du signataire.