

Appel à manifestation d'intérêt – mise en concurrence pour la délivrance d'une convention d'occupation du domaine public

Conformément à l'article L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), il est porté à la connaissance des tiers le fait que la Ville de Paris a reçu une manifestation d'intérêt spontanée d'un opérateur privé pour mener sur les sites voisins des 4-6 (résidence Windsor) et 10, Route du Champ d'entraînement, à Paris 16^e, dont elle est propriétaire, une activité culturelle consistant en un parcours de découverte de la biodiversité à Paris, avec un projet pédagogique à destination des groupes et des scolaires. Des activités ponctuelles d'animation sont également prévues.

La Ville de Paris peut être susceptible de faire droit à cette demande. Si les conditions sont remplies, la collectivité parisienne projette de délivrer un titre d'occupation en application des articles L.2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, s'agissant d'une demande d'occupation du domaine public en vue d'une exploitation économique. La Ville de Paris publie le présent appel à manifestation d'intérêt, visant à s'assurer, préalablement à la délivrance du titre sollicité, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrent.

Description des lieux concernés :

Le site de la résidence Windsor (4-6, Route du Champ d'entraînement) mis à disposition comprend plusieurs bâtiments, entourés d'un parc arboré. Le périmètre occupe une emprise de 11 375 m².

L'ensemble se compose plus précisément des éléments suivants :

- un Pavillon principal de 5 niveaux (deux sous-sols et deux étages) avec une emprise au sol de 380 m², construction en pierre de taille, couverture en ardoises et zinc, menuiseries extérieures en bois hormis la porte d'entrée à deux vantaux en ferronnerie ouvragée. Ce bâtiment représente une surface de plancher totale de 1180m².
- un bâtiment dit « des garages » à l'extrémité ouest du parc, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage composé de plusieurs pièces. Ce bâtiment totalise 166m² de surface de plancher
- un pavillon dit « du gardien » en pierre de taille, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous combles à la Mansart. Divers locaux y sont accolés en rez-de-chaussée. Il représente au total de surface de plancher de 195 m².
- une serre
- un parc arboré d'environ 1 ha.

Le site de la résidence du 10, Route du Champ d'entraînement mis à disposition comprend plusieurs bâtiments, entourés d'un jardin arboré. Le périmètre occupe une emprise de 4 068 m².

L'ensemble se compose plus précisément des éléments suivants :

- d'un bâtiment principal élevé sur sous-sol, composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages d'une emprise de 220 m² au sol (surface utile de 664 m²).
- d'un bâtiment annexe dit « maison du gardien », de deux niveaux sur cave d'une emprise de 310 m² au sol (surface utile de 171 m²).
- d'un jardin d'agrément bordé de grands arbres.

Contraintes des sites :

La résidence Windsor et la résidence voisine du 10, Route du Champ d'entraînement, sont situées dans le Bois de Boulogne, site classé au sens des articles L. 341-1 et suivants du Code de l'Environnement.

L'exploitation des sites devra respecter la réglementation en vigueur notamment les dispositions du code du patrimoine, du code de l'environnement, du plan local d'urbanisme de la Ville de Paris ainsi que la réglementation générale des bois appartenant à la Ville de Paris. Il devra également se conformer aux instructions et consignes régissant les locaux professionnels et les établissements recevant du public.

Les contraintes sont détaillées dans une annexe « contraintes des sites » disponible dans le dossier de consultation.

Visite des sites :

Une visite des lieux sera proposée aux candidats qui en feront la demande par courriel à l'adresse suivante DFA-concessions-villedeparis@paris.fr au plus tard 20 jours calendaires avant la date limite de remise des candidatures.

Les dates et heures proposées pour les visites ne pourront connaître que des adaptations mineures.

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.

Activité envisagée :

La manifestation d'intérêt spontanée reçue par la Ville de Paris vise à permettre à l'occupant pressenti d'implanter une activité consistant en un parcours de découverte de la biodiversité à Paris, un projet pédagogique à destination des groupes et des scolaires et des activités ponctuelles d'animation des sites.

Les sites sollicités pour l'occupation présentent des caractéristiques permettant d'envisager un projet de lieu ouvert au public **sur les thèmes du patrimoine, de la culture, de la nature en ville et de l'agriculture urbaine.**

Il est précisé qu'en application de la loi du 8 juillet 1852 et du classement des sites en zone Naturelle et forestière du PLU, seules les activités récréatives, culturelles et les lieux de restauration sont autorisées, dans le respect de la vocation de promenade et d'espace de loisirs de plein air accessibles aux citoyens du Bois de Boulogne.

Une ouverture à tous les publics est attendue.

Une ouverture tout au long de l'année est attendue. Néanmoins, il pourra être tenu compte des périodes de travaux qui nécessiteraient la fermeture du site, des fermetures liées aux congés annuels du personnel et aux jours fériés, et une adaptation du rythme hebdomadaire en périodes creuses.

L'établissement ne pourra pas relever de la catégorie des établissements à vocation nocturne.

Les candidats sont libres de définir la nature des prestations commerciales destinées à la clientèle et les modalités tarifaires qui s'y rattachent.

Le candidat retenu aura la faculté de contracter avec un ou plusieurs sous-occupants pour l'exploitation des lieux, sous réserve de l'agrément de la Ville de Paris.

Les candidats noteront qu'il est demandé l'ouverture des sites en accès libre à tous les visiteurs 36 journées dans l'année, majoritairement pendant les week-end, et obligatoirement pendant la période des Journées Européennes du Patrimoine et la Fête des jardins et de l'agriculture urbaine.

L'établissement situé aux n° 4-6 (résidence Windsor) n'est actuellement pas classé ERP. L'établissement situé au n°10 est actuellement un ERP de 5^e catégorie de type N et Y.

Caractéristiques principales de la convention projetée :

Dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public, l'occupant exploitera deux sites situés 4-6 et 10 Route du Champ d'Entraînement, Bois de Boulogne, à Paris 16^{ème} arrondissement.

Le candidat pourra envisager tous les investissements qu'il jugera nécessaires pour assurer l'exploitation du lieu, il pourra notamment présenter un programme de travaux afin de rendre les lieux exploitables en conformité avec son projet. Ces travaux seront à la charge exclusive du porteur de projet et seront nécessairement soumis à autorisation réglementaire.

Étant entendu que les biens et travaux ayant vocation à faire retour à la Ville à l'issue du contrat seront à amortir par le candidat sur la durée du contrat.

Le titulaire de la CODP sera le seul responsable de la conception, de la réalisation, de l'exploitation et de la maintenance des installations mises en œuvre et des équipements associés pendant la durée de la convention. Cette exploitation sera réalisée à ses risques et périls.

La convention d'occupation ne pourra en aucun cas être renouvelée par tacite reconduction.

L'occupant ne se verra conférer aucun droit au maintien dans les lieux tel qu'il est prévu par la législation en matière de locaux d'habitation, professionnels, administratifs ou commerciaux, ni aucun droit à la propriété commerciale.

Il percevra les recettes provenant de l'exploitation de son activité, et assumera les charges inhérentes à l'exercice de ses activités (licences, charges sociales, redevances, taxes et impositions de toute nature).

Le candidat retenu aura la faculté de contracter avec un ou plusieurs sous-occupants pour l'exploitation des lieux, sous réserve de l'agrément de la Ville de Paris.

Dans le cadre de l'exécution du contrat, l'exploitant sera autorisé à occuper des emprises du domaine public de la Ville de Paris et devra, en contrepartie, verser une redevance qui tiendra compte des avantages de toute nature procurés du fait de l'occupation et de l'utilisation de ce domaine. Une redevance minimale garantie (RMG) annuelle sera attendue ainsi qu'une redevance variable assise sur le chiffre d'affaires HT de l'activité (activité principale et activités annexes). La RMG devra représenter une part substantielle de la redevance.

Pour le paiement de la redevance et des pénalités dues, l'occupant devra mettre en place une garantie à première demande (GAPD) auprès d'un établissement bancaire ou d'assurance. La garantie devra être valable pour toute la durée du contrat.

Durée du titre d'occupation :

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-2 du CGPPP, la convention d'occupation temporaire du domaine public (CODP) sera conclue pour une durée permettant d'assurer l'amortissement des investissements

projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis, à compter de la mise à disposition des biens au titulaire par la Ville de Paris.

Modalités de la manifestation d'intérêt concurrente :

Déroulement de la procédure :

a) Dans l'hypothèse où aucune manifestation d'intérêt concurrente ne serait reçue dans les délais impartis, la Ville de Paris pourra autoriser l'occupant pressenti à occuper le domaine public.

b) Dans l'hypothèse où un ou plusieurs autres opérateurs manifesteraient leur intérêt pour occuper le domaine public dans les conditions définies par le présent avis, la Ville adressera aux candidats un courrier faisant état notamment de ses demandes de compléments d'informations les concernant et concernant leur projet, ainsi que le règlement de la consultation assorti des critères qui permettront de départager les offres et précisant les modalités de la négociation.

Retrait du dossier de consultation :

Les documents de la consultation sont uniquement consultables et téléchargeables sur la plateforme de dématérialisation à l'adresse suivante : <https://marches.maximilien.fr>, sous le numéro 2200135.

Questions et demandes de renseignements complémentaires :

Les candidats doivent faire parvenir leurs questions et les demandes de renseignements complémentaires relatives à l'AMI sur la plate-forme: <https://marches.maximilien.fr>

Les questions et demandes de renseignement complémentaires sont adressées en langue française au représentant de l'autorité concédante.

Ces demandes devront être adressées au plus tard **dix (10) jours** avant la date limite fixée pour la réception des manifestations d'intérêt. Il ne sera répondu à aucune question posée par téléphone.

Il est précisé que la Ville de Paris se réserve la faculté de ne pas répondre à toutes les questions posées.

Les renseignements complémentaires seront envoyés aux candidats **six (6) jours au plus tard** avant la date limite fixée pour la réception des manifestations d'intérêt.

Les réponses seront communiquées par la Ville simultanément à l'ensemble des candidats.

Pour tout échange électronique, le représentant de l'autorité concédante utilise l'adresse : ne_pas_repondre@maximilien.fr

L'attention du candidat est appelée sur la nécessaire vérification qu'aucun blocage de sécurité ne sera fait sur cette adresse.

La personne publique se réserve le droit d'apporter, en les portant à la connaissance des candidats au plus tard 10 jours calendaires avant la date limite fixée pour la réception des manifestations d'intérêt, des modifications de détail au dossier de consultation. Ce délai est décompté à partir de la date d'envoi, par l'administration, du dossier modifié aux candidats ayant retiré le dossier initial. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever de réclamation à ce sujet.

Date limite de remise des manifestations d'intérêt : les personnes souhaitant manifester leur intérêt pour occuper et exploiter les sites devront remettre à la Ville de Paris un dossier comportant l'ensemble des pièces listées ci-après avant le 05/07/2022 à 16 heures.

Les envois reçus après la date et l'heure fixées ci-dessus ne seront pas retenus et ne seront pas ouverts.

Contenu du dossier :

Toute manifestation d'intérêt doit obligatoirement comporter les éléments suivants, destinés à en apprécier le sérieux :

- un courrier de présentation du candidat ;
- une présentation du projet qu'il entend réaliser, dans le respect de la nature des activités proposées à la Ville pour ces résidences et des conditions exposées dans le présent avis, les caractéristiques du projet, ainsi que les objectifs poursuivis, comportant notamment la justification de la durée proposée ;
- un extrait Kbis du candidat ou tout autre document équivalent
- une présentation des mesures et autres moyens (technique, économique, financier ...) que le candidat sollicitera pour réaliser le projet ainsi qu'une présentation des éventuels partenaires qui seront mobilisés pour mettre en œuvre le projet et leurs rôles respectifs.

Les propositions qui ne respecteront pas les exigences précisées ci-avant seront considérées comme incomplètes et ne seront pas examinées. Par ailleurs, l'attention des candidats est attirée sur les caractéristiques de la manifestation d'intérêt concurrente qui doit constituer une réelle contre-proposition susceptible de justifier l'organisation de la sélection préalable prévue au point b du paragraphe sur le déroulement de la procédure. Par conséquent, seront considérées comme concurrentes les seules propositions d'intérêt présentant des caractéristiques de valorisation du domaine au moins équivalentes à la manifestation spontanée.

Dépôt de la manifestation d'intérêt concurrente :

Les manifestations d'intérêt seront transmises par voie électronique via la plateforme <https://marches.maximilien.fr>

Tous les documents, pièces et attestations remis au titre de la candidature par les candidats sont établis en langue française. A défaut, ils doivent être accompagnés d'une traduction en langue française.

Les fichiers informatiques contiendront l'ensemble des fichiers non compressés (DWG et PDF pour les plans et coupes, PDF pour les perspectives, Excel version française, ou compatible, pour les tableaux et PDF pour les pièces écrites hors le projet de contrat qui sera adressé au format Word compatible).

En cas d'envois successifs par un même candidat, seul le dernier pli déposé avant la date limite de remise des plis sera retenu.

Aucun envoi par télécopie ou courriel ne sera accepté.

Le candidat peut transmettre une copie de sauvegarde sous pli scellé dont la présentation extérieure doit être conforme au modèle ci-après :

« Appel à manifestation d'intérêt – mise en concurrence pour la délivrance d'une convention d'occupation du domaine public relative à l'occupation et l'exploitation des résidences sises 4 à 10, route du Champ d'entraînement, Bois de Boulogne Paris 16^e – ne pas ouvrir ».

COPIE DE SAUVEGARDE
DENOMINATION SOCIALE DU CANDIDAT

Cette copie de sauvegarde doit être envoyée ou déposée à l'adresse suivante :

VILLE DE PARIS
Direction des Finances et des Achats
Service des concessions
Section des grands équipements et pavillons
7, avenue de la Porte d'Ivry
75013 Paris

Les dépôts sur place devront être effectués pendant les jours ouvrés de 9h30 à 12h30 et de 14h à 16h.

Précautions à prendre à l'avance pour répondre aisément par voie électronique :

- Être équipé d'un poste informatique répondant aux conditions d'utilisation de la plateforme (accessibles en pied de page de la plate-forme : exigence d'environnement Java, acceptation des applets et des fichiers de sécurité, etc.),

- Être équipé d'un certificat électronique de signature dès lors que la consultation le prévoit.

Cette démarche peut prendre jusqu'à deux ou trois semaines selon les fournisseurs. Une fois ce certificat obtenu, le candidat pourra répondre sous forme électronique à toutes les consultations.

- Disposer d'un temps suffisant pour effectuer les manipulations de réponse et le transfert intégral des fichiers à transmettre, la date et heure de fin de réception des plis électroniques étant la date et heure de référence du dépôt complet de la réponse.

- Effectuer une réponse de test plusieurs jours à l'avance. Des consultations de test sont disponibles sur la plate-forme de dématérialisation depuis la rubrique Se préparer à répondre/Consultations de test. Ces consultations de test permettent aux opérateurs économiques de découvrir à l'avance la fonctionnalité de réponse électronique, avec ou sans signature électronique.

Un service de support téléphonique est mis en place pour les opérateurs économiques souhaitant soumissionner aux conventions. Ce service ne s'adresse qu'à des personnes familières de l'utilisation des outils bureautiques en général (Explorateur Windows, manipulation de fichiers, dossiers ZIP, etc.) et d'Internet en particulier. En aucun cas, ce service de support n'est destiné à former les entreprises aux fonctions bureautiques usuelles.

Pour toute demande, veuillez renseigner le formulaire en ligne. Il permet de récupérer vos informations de connexion, de pré-alimenter et d'orienter au mieux votre demande. L'assistance téléphonique est joignable une fois ce formulaire renseigné - Réponse par voie électronique – Obligatoire.

Le service de support est ouvert de 9h à 19h les jours ouvrés. Le numéro d'assistance Maximilien est le 01 76 64 74 08 (prix d'un appel local).