

**REGLEMENT DE LA CONSULTATION**

**CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC MUNICIPAL  
POUR L'OCCUPATION ET L'EXPLOITATION DU BATIMENT**

**« MAISON DE L'AIR »**

**- Parc de Belleville -**

**27 rue Piat**

**75020 Paris**

**Consultation Maximilien n° : 2400023**

**Date et heure limites de remise des plis : 25/04/2024 à 17h**

# SOMMAIRE

## 1<sup>ère</sup> PARTIE - Objet de la consultation

### 1.1 Description du site

#### 1.2 Modalités d'exploitation

- 1.2.1 Activité et destination des lieux
- 1.2.2 Entrée en vigueur et durée prévisionnelle
- 1.2.3 - Description du contrat
- 1.2.4 Contraintes du site
- 1.2.5 Démarche environnementale

## 2<sup>ème</sup> PARTIE - Procédure

### 2.1 Caractéristiques de la consultation

- 2.1.1 Lancement d'un AMI
- 2.1.2 Dossier de consultation
- 2.1.3 Visite des lieux

### 2.2 Éléments exigés du candidat

### 2.3 Remise des plis par les candidats

- 2.3.1 Modalités de présentation des plis
- 2.3.2 Date et heure limites de remise des plis
- 2.3.3 Renseignements complémentaires

### 2.4 Examen des plis

- 2.4.1 Enveloppe administrative
- 2.4.2 Examen des offres

## ANNEXES

- Annexe 1 - Cadre financier
- Annexe 2 - Projet de contrat
- Annexe 3 - périmètre et situation
- Annexe 4 - Plans de coupe
- Annexe 5 - Plans de géomètre (DWG)
- Annexe 6 - Plans de géomètre (PDF)
- Annexe 7 - Plan topographique
- Annexe 8 - Photos
- Annexe 9 - Renseignements urbanisme
- Annexe 10 - Extraits de diagnostics bâtementaires
- Annexe 11 - Tableau de surfaces

## **1<sup>ère</sup> partie : OBJET de la consultation**

La présente consultation a pour objet la passation d'une convention d'occupation du domaine public (CODP), relative à l'exploitation du bâtiment « la Maison de l'Air » situé 27 rue Piat dans le Parc de Belleville, à Paris 20<sup>ème</sup>.

Le bâtiment aura un *usage de café-restaurant social et solidaire ouvert à tous et d'activités complémentaires culturelles, sportives, ou récréatives*. Ces activités peuvent être affectées librement dans les locaux mis à disposition, au choix de l'occupant.

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

**A noter** : la Ville de Paris prendra à sa charge les travaux du bâti, dits « travaux patrimoniaux » :

- Rénovation du bâti (clos et couvert) avec amélioration des performances énergétiques
- Mise aux normes électriques et sécurité incendie
- Réfection des réseaux primaires (à coordonner avec le candidat qui lui devra assurer la réalisation des réseaux secondaires)

Deux variantes seront étudiées par la Ville ;

1. Extension de la mezzanine
2. Mise à niveau égal du sol sur l'ensemble du RDJ

**Les candidats auront à leur charge les travaux d'aménagement lié au fonctionnement des activités proposées.**

Le projet proposé devra donc prendre en compte les variantes de travaux étudiées par la Ville indiquées ci-dessus sur l'ensemble des volets : projet d'exploitation, aménagements, offre financière (voir partie 2.2 du présent document).

Par ailleurs il est demandé au candidat de proposer une occupation temporaire, éventuellement préfiguratrice de l'activité définitive le temps des études. Un calendrier opérationnel indicatif est joint à cet effet dans la suite de ce document

### **1.1 Description et contraintes du site**

La Maison de l'air est située dans un environnement urbain dense, au Nord du Parc de Belleville dont elle marque de façon emblématique l'entrée par la rue Piat. Depuis son belvédère, elle offre, sur le sud de la capitale, une vue qui s'étend du quartier de Bercy au parc André Citroën.

Ce site est desservi par les lignes 2 et 11 (stations Pyrénées, Couronnes et Belleville).

Le projet « les jardins de Belleville » a été réalisé sous la Maitrise d'Ouvrage de l'ancienne Direction des Parcs, Jardins et Espaces Verts de la Ville de Paris en 1983. Le projet, d'une superficie de 22 000 m<sup>2</sup> prend place entre les rues Piat, Julien Lacroix et des Couronnes.

Ce projet comprenait dès son origine, un bâtiment dit « l'Orangerie » (future Maison de l'air), qui abritait une serre froide, un théâtre de marionnettes, un espace d'exposition et un espace d'animation. Le théâtre de plein air en gradins, d'une capacité de 500 places assises sur 250 m<sup>2</sup>,

permettait une jonction verticale extérieure entre le belvédère et le jardin et intégrait des locaux dans son infrastructure (loges, réserves,). L'abri de 200 m<sup>2</sup> (le belvédère rue Piat) se voulait être une porte monumentale visible depuis le bas du parc et offrait une vue sur la ville.

Après une période d'inoccupation, la Maison de l'Air a été intégrée à l'appel à idées « Pavillons ». Dans l'attente d'un attributaire, le bâtiment a été mis à la disposition de l'association *Les Halles Civiques* dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public (CODP) le 21 décembre 2017 jusqu'au 31 décembre 2018. Cette CODP a été prolongée jusqu'en décembre 2020, puis jusqu'en juin 2022.

Conformément au programme de la nouvelle mandature, une nouvelle convention d'occupation a été votée au Conseil d'arrondissement du 24 janvier 2022 afin de permettre l'autorisation d'occupation temporaire du rez-de-chaussée au Centre Social Archipelia afin que celui-ci puisse animer la concertation sur l'avenir du lieu auprès des habitants du 20<sup>e</sup> arrondissement. Une concertation a donc été menée du 17 mai 2022 au 30 novembre 2022 (résultats en annexe).

Un nouveau projet de convention est prévu pour 2024 pour une durée de 6 mois renouvelable.

Deux entrées du parc public existent à proximité de la Maison de l'Air, sur la rue Piat. Une entrée ouvre sur les gradins. L'autre entrée permet d'accéder au parc via une rampe piétonne constituant un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

La présente consultation prévoit l'occupation et l'exploitation du bâtiment de la Maison de l'air qui peut être décrit comme suit :

#### Description du bâtiment et de son espace extérieur, objets de la consultation :

Le bâtiment comprend :

- un rez de jardin (RDJ) de 500 m<sup>2</sup> SDP constitué d'un hall principal sur double hauteur avec un cheminement ponctué d'emmarchement et de petites alcôves, d'une cuisine et des locaux support (vestiaires/sanitaires /locaux techniques).
- une mezzanine de 140 m<sup>2</sup> SDP qui comprend des bureaux et salle de réunion.
- la surface dallée dans le prolongement du bâtiment afin de permettre un usage de terrasse, en conformité avec le règlement des étalages et des terrasses (consultable sur Paris.fr).

Sont exclus de la consultation :

- Les locaux sous les gradins du théâtre de plein air, accessibles depuis la Maison de l'Air et par l'extérieur, qui servent de stockage à la Direction de l'Environnement et des Espaces verts pour l'entretien du parc ;
- Les abords extérieurs du bâtiment au-delà de la terrasse, qui servent à l'accueil de manifestations culturelles et sportives ponctuelles ;
- La voirie qui constitue la toiture du bâtiment et le portique qui constitue le Belvédère.

Aucune installation n'est permise hors des emprises mises à disposition.

Les éléments techniques actuels du bâtiment sont décrits synthétiquement ci-après (en complément, voir diagnostics en annexe) :

- Le clos est composé essentiellement d'éléments en béton armé.
  - Structure poteaux-poutres en béton armé, voiles en BA pour retenir les terres côté rue Piat et dalle BA pour le belvédère.
  - Plancher bas recouvert de carrelage
- La façade est constituée de menuiseries acier à simples vitrages : baies fixes et portes fenêtres. Un placage pierre recouvre tous les éléments de façade non vitrés.
- Le toit du bâtiment couvert correspond à un espace de voirie (hors consultation) constitué d'une placette qui prolonge la rue Piat. Cette placette est surmontée d'une structure abri constituée de 12 poteaux en béton armé et de 4 tubes métalliques pour la collecte des eaux pluviales. La structure est couverte de plaques de polycarbonate. À noter que des trémies de gaines issues du bâtiment traversent la structure de voirie pour déboucher sur cette placette, avec des grilles de protection au niveau du sol.

## **Contraintes du site**

Le bâtiment, de référence cadastrale 020 AB 0082 est situé en zone Urbaine Générale du Plan Local d'Urbanisme, disponible en ligne sur Paris.fr.

Sont mis en œuvre dans la zone UG des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire parisienne tout en permettant une expression architecturale contemporaine.

La Maison de l'Air est en périmètre de protection des monuments historiques. L'avis conforme des architectes des Bâtiments de France est donc requis pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'occupant devra se conformer aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'à toute autre règle applicable en matière d'urbanisme.

Le bâtiment est situé en zone de protection du commerce et de l'artisanat.

L'occupant assume seul le risque inhérent au dépôt des autorisations d'urbanisme liées à la situation du lieu.

En matière de risque naturel, la Maison de l'Air se situe dans une zone comportant d'anciennes carrières avec des poches de gypse saccharoïde.

Le bâtiment est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb (voir annexe 10).

Le bâtiment ne présente pas de traces d'amiante (voir annexe 10).

Le projet d'exploitation présenté par le candidat devra tenir compte de l'ensemble des éléments et contraintes mentionnés dans ces diagnostics.

## **1.2 Modalités d'exploitation**

### **1.2.1 Activité, destinations des lieux et calendrier**

Il est demandé aux candidats de proposer :

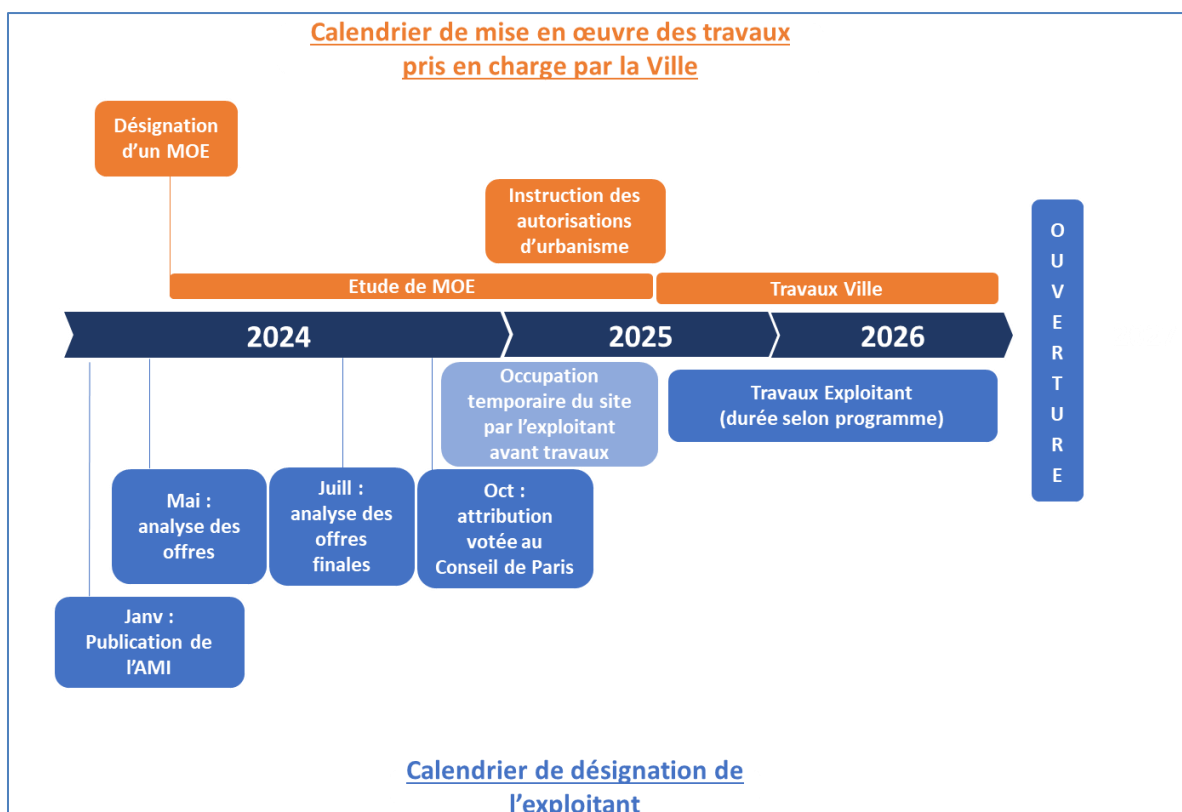
- Une activité commerciale type café-restaurant ouverte à tous et adaptée au contexte socio-économique du quartier prioritaire de Belleville.
- Une ou plusieurs activité(s) au choix du candidat parmi notamment les types d'activités suivantes : culturelle, artistique, événementielle, de loisirs, de réemploi, d'économie sociale et solidaire et compatibles avec le règlement d'urbanisme et le règlement des parcs et jardins de la Ville de Paris.

Les candidats sont invités à proposer une programmation d'activités socio-culturelles, permettant de renforcer la participation des habitants et notamment des jeunes du quartier, et à privilégier des interactions fortes avec le tissu associatif et citoyen local (centres sociaux, prévention spécialisée, associations de proximité, écoles, conseil de quartier, conseil citoyen ...).

L'exploitation devra s'inscrire dans une démarche de développement durable (par exemple en matière d'alimentation durable, d'économie circulaire, d'économies d'énergie et d'eau, et de protection de la biodiversité environnante, d'insertion sociale...)

Les candidats doivent étudier une proposition d'occupation temporaire préalable aux travaux patrimoniaux, en lien avec les destinations indiquées ci-dessus.

Les candidats sont invités à inscrire la mise en place de leur projet temporaire et définitif dans le calendrier prévisionnel suivant, donné à titre indicatif :



Une ouverture quotidienne et tout au long de l'année sera à privilégier. Néanmoins, il pourra être tenu compte :

- de périodes de travaux qui nécessiteraient la fermeture du site,
- de fermetures liées aux congés annuels du personnel et aux jours fériés,
- une adaptation du rythme hebdomadaire justifiée en périodes creuses.

Les candidats sont libres de définir la nature des prestations commerciales destinées à la clientèle et les modalités tarifaires devront être adaptées à la diversité des habitants et usagers du territoire.

Les candidats retenus auront la faculté de contracter avec un ou plusieurs sous-occupants pour l'exploitation des lieux, sous réserve de l'agrément exprès de la Ville de Paris.

Ils seront tenus de se conformer à la réglementation, aux instructions et consignes régissant les locaux professionnels et les établissements recevant du public.

Les conditions générales d'exploitation et le régime juridique applicable sont décrits dans le projet de contrat joint en annexe au présent règlement de consultation.

Il appartient aux candidats d'en prendre connaissance avec attention.  
Le projet de contrat joint est indicatif et est amené à évoluer.

### **1.2.2 Entrée en vigueur et durée prévisionnelle**

Le candidat est libre de proposer une durée qui sera consentie pour le futur contrat et qui devra permettre d'amortir économiquement les investissements, à compter de la mise à disposition des biens, fixée à novembre 2024 (date prévisionnelle)

La Ville de Paris n'est tenue par aucun délai pour la désignation du co-contractant.

### **1.2.3. Description du contrat**

Dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public, l'occupant exploitera le bâtiment Maison de l'Air situé dans le Parc de Belleville à Paris 20<sup>ème</sup>.

Les activités mentionnées à l'article 1.2.1 peuvent être affectées librement dans le bâtiment mis à disposition, au choix de l'occupant.

Les spécifications techniques du bâtiment sont détaillées dans le dossier de consultation.

Les candidats pourront envisager tous les investissements qu'ils jugeront nécessaires pour assurer l'exploitation des lieux.

Les candidats à l'exploitation pourront présenter un programme de travaux afin de rendre les lieux exploitables en conformité avec leur projet.

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

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 sera constitué d'une redevance variable, assise sur la totalité du chiffre d'affaires HT généré par l'ensemble des activités exercées au sein du périmètre du contrat, assortie d'un minimum garanti annuel dénommée la redevance minimale garantie annuelle (RMG), qui sera dû quel que soit le montant du chiffre d'affaires.

L'occupant devra fournir une garantie bancaire à première demande afin d'assurer à la Ville de Paris le paiement des redevances dues.

Le projet de contrat joint au dossier de consultation est indicatif et est amené à évoluer lors de sa mise au point entre les parties.

### **1.2.4 Contraintes pour l'exploitation du site**

#### **Règlementation du Parc de Belleville**

Le site La Maison de l'Air » est édifié au sein d'un jardin appartenant à la Ville de Paris. Il est soumis à la réglementation générale des parcs, jardins et espaces verts de la Ville de Paris, [consultable ici](#), et pourront être soumis à une réglementation propre au Parc de Belleville.

Ce règlement affecte notamment l'occupant en ce qui concerne les matériaux utilisés pour l'aménagement des lieux, les modalités d'approvisionnement, la publicité et le traitement des déchets.

Il est demandé une ouverture du site la plus large possible pendant les périodes d'ouverture du parc. À titre indicatif, les horaires du parc de Belleville sont les suivants :

|          | 1er octobre<br>au 28<br>octobre<br>2023 | 29 octobre<br>2023 au 29<br>février 2024 | 1 mars au 30<br>mars 2024 | 31 mars au<br>30 avril<br>2024 | 1 <sup>er</sup> mai au<br>31 août<br>2024 | 1 <sup>er</sup><br>septembre au<br>30<br>septembre<br>2024 |
|----------|---|--|---------------------------|--------------------------------|---|--|
| Semaine  | 8h à 19h30                              | 8h à 17h45                               | 8h à 19h00                | 8h à 20h30                     | 8h à 21h30                                | 8h à 20h30   |
| Weekends | 9h à 19h30                              | 9h à 17h45                               | 9h à 19h00                | 9h à 20h30                     | 9h à 21h30                                | 9h à 20h30   |

Les horaires sont susceptibles d'évoluer. Les candidats sont invités à prendre connaissance des horaires communiqués sur le site paris.fr.

Enfin, en cas de circonstances exceptionnelles, notamment météorologiques, l'accès au Parc de Belleville peut être, de façon temporaire, partiellement ou totalement, fermé au public, par décision de la Ville de Paris. L'occupant ne saurait, dans de tels cas, faire valoir un quelconque droit à dédommagement ou réparation de la part de la Ville de Paris. Dans ce cas, aucune entrée possible de personnes liées à la Maison de l'Air (responsable, collaborateurs et clientèle) ; l'évacuation des personnes présentes se fera sur demande des personnels de la Direction de la Police Municipale et de la Prévention (DPMP) en charge de la surveillance du site.

Le bâtiment de la Maison de l'Air est susceptible de devenir accessible en dehors des horaires d'ouverture du parc aux conditions fixées par la Ville.

En cas d'ouverture de la Maison de l'Air en dehors des horaires d'ouverture du Parc, les candidats devront proposer un modèle de gardiennage à leur charge, d'entrée et de sortie du parc pour les usagers.

À titre exceptionnel, l'occupant peut solliciter de la mairie d'arrondissement l'autorisation, écrite et préalable, d'ouvrir l'établissement en dehors des horaires d'ouverture du parc. L'occupant est alors responsable des cheminements de ses clients dans le parc, de telle sorte qu'ils ne puissent pas déborder de l'emprise de l'établissement et accéder au parc en dehors des horaires autorisés. Il est garant du respect de cette interdiction d'accès au parc et devra mettre en œuvre les moyens nécessaires afin d'éviter que les consommateurs de son établissement ne puissent y avoir accès. L'occupant doit impérativement prévoir la présence aux points d'accès du parc d'un prestataire privé pour assurer la sécurité des flux. L'occupation du parc ne pourra excéder minuit par souci des nuisances auprès du voisinage. Le nettoyage du site et sa remise en état avant l'ouverture du parc le lendemain est à la charge de l'occupant.

### **Manifestations exceptionnelles**

Toute activité ou manifestation exceptionnelle, non visée à l'article 4.1 et qui serait envisagée dans l'enceinte du domaine occupé devra faire l'objet d'une autorisation écrite et préalable de la Ville de Paris (service des concessions). La demande d'autorisation devra être transmise par courrier au moins 30 (trente) jours avant la tenue la manifestation à la Ville de Paris et devra préciser les modalités qui seront mises en œuvre par l'occupant pour respecter les règles de sécurité sur le site en liaison avec la préfecture de police.

L'installation de tentes, chapiteaux, structures provisoires dans l'emprise occupée, située en périmètre de protection des monuments historiques, devra respecter les dispositions règlementaires



applicables au titre des articles R421-5 et R421-7 du code de l'urbanisme et R.341-10 du code de l'environnement (15 jours à 3 mois) et faire l'objet d'une autorisation préfectorale après avis de l'Architecte des bâtiments de France, et d'une information préalable du service des concessions de la Ville de Paris.

Les manifestations événementielles doivent respecter les dispositions relatives à la publicité fixées par le Code de l'Environnement, le règlement local de la publicité et la réglementation relative aux parcs et jardins de la Ville de Paris.

Toute demande d'occupation en dehors de l'emprise occupée devra faire l'objet d'une demande auprès de la Ville de Paris - Direction de l'Information et de la Communication - Département de l'occupation du domaine public - Hôtel de Ville 75196 Paris RP, ou par courriel à : [evenements@paris.fr](mailto:evenements@paris.fr) . La direction des Finances et des Achats (service des concessions) devra être systématiquement tenue informée d'une telle demande.

La tenue de toute activité ou manifestation exceptionnelle sans autorisation préalable de la Ville de Paris entraîne la mise en œuvre des pénalités.

Dans ce cas, les personnels de la Direction de la Police Municipale et de la Prévention (DPMP) en charge de la surveillance du site feront procéder à la cessation de la manifestation.

Par ailleurs, l'occupant devra s'assurer de la bonne adéquation de ces activités ou manifestations exceptionnelles avec la destination du lieu et son environnement.

Il prendra les diligences nécessaires afin que ces manifestations n'occasionnent pas de troubles ou nuisances, sonores, lumineuses ou autres, aux usagers du Parc.

### **Plantations et espaces verts**

Les aménagements végétaux installés par l'occupant devront être parfaitement entretenus par l'occupant et être en cohérence avec les plantations du parc.

L'occupant devra se conformer en la matière aux instructions et avis des services techniques compétents de la Ville de Paris.

Tous les espaces verts situés hors du périmètre de la CODP sont entretenus par la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement de la Ville de Paris.

### **Accessibilité pour les livraisons**

Le principe est que l'occupant devra assurer les livraisons depuis l'espace public.

Toutefois, en l'absence actuelle d'une zone de livraison au droit du bâtiment, l'occupant sera autorisé à utiliser la rampe située rue Piat afin d'effectuer ses livraisons. Il devra toutefois respecter les prescriptions émises par les services de la Ville pour son utilisation du fait des règles strictes encadrant ce type d'usages. L'accès par camion par ces accès est notamment interdit.

Un règlement régissant cet usage sera établi en amont de la mise en exploitation du site.

En cas de livraisons exceptionnelles devant être effectuées par camions, celles-ci devront se faire en dehors des heures d'ouverture au public, par les autres accès du jardin, avec accord des services de la Ville de Paris, par le biais d'une organisation spécifique à mettre au point avec eux.

A noter notamment pour les accès haut du parc: Si véhicules d'un empattement supérieur à 1,70m, stationnement possible sur le belvédère Willy RONIS puis déchargements manuels, ou par la rampe, ou par les escaliers de l'amphithéâtre.

Si petit véhicule, d'empattement inférieur à 1,70m, accès par le « portail vigne » et donc arrivée directe devant la Maison de l'Air.

### **Accès du public et stationnement**

Le public pourra accéder au domaine occupé par l'ensemble des entrées du parc de Belleville (durant les horaires d'ouvertures de l'espace vert). L'entrée la plus proche est situé 27 rue Piat.

### **Propreté**

L'occupant devra se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur concernant l'enlèvement des détritiques et ordures ménagères.

L'occupant devra en particulier disposer d'un emplacement adapté pour le stockage des bacs et poubelles dans le périmètre du domaine occupé.

### **Prévention des nuisances sonores**

L'occupant devra impérativement respecter la réglementation sur le bruit et les nuisances sonores notamment le décret n°2017-1244 du 7 août 2017 modifiant de façon importante les textes du code de la santé publique (article R1336-1 à 16) et du code de l'environnement (article R571-25 à 28) liés aux bruits et aux nuisances sonores.

Le principe général est qu'«aucun bruit particulier ne doit porter atteinte à la tranquillité du voisinage». Sont interdits les bruits gênants par leur intensité, leur durée, leur fréquence ou leur caractère agressif, en particulier ceux produits par les instruments de musique et de percussion et par la diffusion de musique amplifiée, sauf autorisation préalable.

En cas de diffusion de musique amplifiée à l'intérieur de l'établissement, l'occupant devra se conformer aux dispositions des articles R571-25 à R571-30 du code de l'environnement, notamment en ce qui concerne l'obligation de réalisation d'une étude d'impact sonore, les méthodes de mesurage et le respect des niveaux sonores admis.

L'occupant réalisera par ailleurs une étude d'impact des nuisances sonores potentiellement engendrées par son activité chez les riverains, afin de s'assurer du respect des valeurs limite d'urgence mentionnées aux articles R1334-33 et R 1334-34 du Code de la Santé publique.

L'occupant devra présenter de manière précise, les sources de bruit liées à son activité et les moyens de réduction de ces bruits pour proposer un environnement sonore de qualité pour les clients, le personnel et les visiteurs du jardin.

Le gérant de la Maison de l'Air pourra être verbalisé pour le tapage réalisé par sa clientèle ; verbalisation notamment par les Policiers Municipaux de la Direction de la Police Municipale et de la Prévention (DPMP) - réglementation / « nuisances sonores » avec procès-verbal de 3<sup>e</sup> à 4<sup>e</sup> classe.

### **Enseignes et publicité**

Les notions de publicité, pré-enseignes et enseignes sont définies par l'article L 581-3 du Code de l'environnement et le REP.

Selon le règlement des jardins et des bois, la publicité et l'accrochage commercial, sous quelque forme que ce soit est interdit, y compris sur les murs ou grilles de clôture tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des parcs et jardins.

Toute enseigne dont l'implantation serait envisagée dans le domaine concédé, à l'extérieur des bâtiments, devra impérativement faire l'objet d'une autorisation de la Ville de Paris (art R 581-16 du code de l'environnement).

## **2<sup>ème</sup> PARTIE : PROCEDURE**

### **2.1 Caractéristiques de la consultation**

#### **2.1.1 Lancement d'un AMI**

La présente consultation est un appel à manifestation d'intérêt ayant pour objet la passation d'une convention d'occupation du domaine public, relative à l'exploitation des locaux du bâtiment dénommé « Maison de l'Air » situé 27 rue Piat dans le Parc de Belleville, à Paris 20<sup>ème</sup>.

#### **2.1.2 Dossier de consultation**

Le dossier de consultation comporte les documents suivants :

- le présent règlement de la consultation
- et les annexes suivantes :

##### **ANNEXES DCE**

- Annexe 1 - Cadre financier
- Annexe 2 - Projet de contrat
- Annexe 3 - périmètre et situation
- Annexe 4 - Plans de coupe
- Annexe 5 - Plans de géomètre (DWG)
- Annexe 6 - Plans de géomètre (PDF)
- Annexe 7 - Plan topographique
- Annexe 8 - Photos
- Annexe 9 - Renseignements urbanisme
- Annexe 10 - Extraits de diagnostics bâtementaires
- Annexe 11 - Tableau de surfaces

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 2400023.

### 2.1.3 Visite des lieux

Une visite des lieux sera proposée aux candidats qui en feront la demande par la plateforme Maximilien via l'outil de questions au plus tard 10 jours calendaires avant la date limite de remise des offres.

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.

## 2.2 Éléments exigés du candidat

L'offre du candidat comprendra deux sous-dossiers. Le sous-dossier n° 1 constituera le dossier administratif et le sous-dossier n° 2 l'offre technique et financière.

### 2.2.1 Contenu du sous-dossier n° 1 : dossier administratif

Les candidats doivent obligatoirement produire les éléments suivants :

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

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

- un KBIS ou équivalent

- le pouvoir du signataire de la convention, le cas échéant ;

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

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 ;

4- Les liasses fiscales et leurs annexes des 3 derniers exercices clos accompagnées des comptes annuels certifiés, sous format papier **et sous format Excel 2007** (fichier non verrouillé et sans feuille ni cellule cachée). 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. Les candidats sont libres de fournir tout autre document permettant d'attester de leurs capacités économiques et financières.

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

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

Si le candidat répond en groupement, les justificatifs énumérés ci-dessus seront présentés pour chacun des membres.

Pour justifier que le mandataire du groupement dispose des capacités de chaque membre du groupement pour l'exécution du contrat, le candidat produit un engagement écrit de chaque membre du groupement.

### **2.2.2 Contenu du sous-dossier n°2 : projet et offre technique et financière**

#### Préambule :

A noter : la Ville de Paris prendra à sa charge les travaux du bâti, dits « travaux patrimoniaux » :

- Rénovation du bâti (clos et couvert) avec amélioration des performances énergétiques
- Mise aux normes électriques et sécurité incendie
- Réfection des réseaux primaires (à coordonner avec le candidat qui lui devra assurer la réalisation des réseaux secondaires)

Deux variantes seront étudiées par la Ville ;

- Extension de la mezzanine
- Mise à niveau égal du sol sur l'ensemble du RDJ

Les éléments demandés au titre du projet et de l'offre technique et financière seront à décliner selon ces variantes.

La proposition du candidat comporte les pièces ou documents suivants :

#### a) Éléments exigés au titre du projet

Les candidats présenteront un projet d'exploitation répondant à l'usage de café-restaurant avec des activité(s) complémentaire(s) culturelles, sportives ou récréatives. Ces activités peuvent être affectées librement dans les bâtiments mis à disposition, au choix de l'occupant. En sus, le candidat doit étudier une proposition d'occupation temporaire avant travaux, en lien avec les destinations indiquées précédemment.

Ils présenteront le contenu de leur concept d'exploitation en définissant :

- Le type de restauration proposé
- Les produits utilisés
- La clientèle recherchée
- La gamme de prix envisagée

- Les horaires et jours d'ouverture
- Les activités complémentaires proposées
- La 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.
- 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 contribuer à la mise en valeur du site, à la destination du lieu dans le respect du Parc de Belleville.

Les candidats présenteront l'entité gestionnaire du site pressentie, son organisation, ses moyens humains et matériels, son effectif, ses qualifications professionnelles. Ils préciseront le montant et la composition du capital social et joindront les projets de statuts de la société dédiée à l'exécution du contrat.

#### b) Éléments exigés au titre de l'offre technique

L'offre technique est constituée du programme détaillé des travaux d'aménagement, accompagnés du coût et du planning prévisionnel de réalisation. Le planning aura comme point de départ le jour théorique de signature du contrat de CODP.

Les candidats présenteront, à l'aune de des trois scénarios décrits en préambule, le programme de travaux dits « d'aménagement », spécifique aux activités envisagées. Ils comprennent également les équipements de départ. Ces travaux seront pris intégralement en charge par le candidat.

#### c) Éléments exigés au titre de l'offre financière

Les candidats établiront les **comptes prévisionnels** d'exploitation des biens mis à disposition sous **format Excel 2016** et dans le respect du **cadre de réponse financière** fourni joint en annexe 1 du présent dossier de consultation.

Le modèle financier 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.

Il sera établi en euros courants. Les candidats retiendront comme hypothèse générale d'inflation le taux de 2%, et justifieront, le cas échéant, les hypothèses différentes qui seraient retenues pour certains postes de recettes comme de charges.

Il est rappelé que la durée du contrat devra permettre d'amortir les investissements qui seront remis à la Ville à titre gratuit à l'issue de l'occupation.

Les candidats s'engagent à répondre avec promptitude, clarté, sincérité et diligence, le cas échéant par écrit, à toute demande d'explication ou d'éclaircissement de la part de la Ville de Paris sur la construction et le fonctionnement de leur modèle financier ainsi qu'à effectuer des sensibilités complémentaires.

A l'appui du cadre financier, les candidats feront figurer dans leur offre un mémoire financier décrivant les aspects financiers du projet.

Les candidats remettront dans le mémoire financier une proposition en matière de calcul et de montant de redevance tenant compte de la rentabilité attendue de l'exploitation sur la durée du contrat.

Il appartient aux candidats de faire **une proposition en matière de redevance** comprenant :

- **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;
- **une redevance minimale annuelle garantie (RMG)**, applicable dès la première année du contrat et complétée d'une proposition de formule d'indexation (3 indices au maximum). Le ou les indice(s) utilisé(s) doit (doivent) être en rapport avec la ou les activités proposée(s) par le candidat. Cette RMG sera due en remplacement de la redevance variable dans le cas où la redevance variable, en application du mécanisme ci-dessus, serait inférieure à cette RMG.

Les candidats fourniront une **lettre d'intention** d'un ou plusieurs établissements bancaires portant sur la **garantie bancaire à première demande** pour le paiement des redevances. Cette garantie sera d'un montant au moins égal à une année de RMG indexée et sera renouvelée tous les ans sur toute la période du contrat. La garantie bancaire en tant que telle sera annexée au contrat et valide dès l'entrée en vigueur du contrat. Les candidats formuleront dans leur mémoire financier une proposition sur la nature de cette garantie et son montant.

Les candidats devront également présenter dans le mémoire financier les **éléments suivants** :

- Les éléments justifiant les hypothèses retenues pour la construction des prévisions de recettes sur la durée du contrat notamment la décomposition par poste de recettes (restauration, café-bar, autres activités...), la fréquentation, la grille tarifaire, le ticket de dépense moyen par client...;
- Les éléments justifiant les hypothèses retenues pour la construction des postes de charges, notamment : les achats, les charges directes de personnels (effectif, salaires, équivalent temps plein, charges de structure...), les charges de fonctionnement (eau, électricité, gaz, fournitures, entretien et maintenance, locations de matériel, prestations diverses, honoraires...), les charges indirectes et, le cas échéant, les clés de répartition de ces charges par service, les montants de GER (Gros Entretien et Renouvellement), les 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, leur programmation sur la durée du contrat, la ou les méthodes retenues pour leur amortissement ;
- Les éléments justifiant les montants et les conditions d'emprunt envisagés le cas échéant (maturité, 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 partie bancaire du financement doit être attestée par une lettre d'intérêt d'un ou plusieurs établissement(s) bancaire(s).

d) le projet de convention annoté selon les éventuelles propositions du candidat ;

## 2.3 Remise des plis par les candidats

### 2.3.1 Modalités de présentation des plis

Chacun des candidats doit présenter son offre selon les conditions suivantes :

**Le dossier contenant la totalité des pièces exigées** et décrites à l'article 2.2 du présent règlement de consultation sera envoyé par voie électronique via la plateforme <https://marches.maximilien.fr/> au plus tard à la date et heure figurant en page de garde.

La date limite de dépôt de l'offre est indiquée dans la lettre d'invitation à remettre une offre.

**Les dossiers reçus après la date et l'heure fixées dans la lettre d'invitation à remettre une offre ne seront pas retenus et ne seront pas ouverts.**

**En cas d'envois successifs par un même candidat, seul le dernier pli déposé avant la date limite de remise des plis contenant tous les documents attendus 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 :

« Consultation pour une convention d'occupation du domaine public relative à l'occupation et l'exploitation du bâtiment « Maison de l'Air » à Paris 20<sup>e</sup> - 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 de l'Attractivité et de l'emploi  
Bureau de la Programmation et des montages immobiliers  
8, rue de Cîteaux  
75012 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).



### 2.3.3 Renseignements complémentaires

Des demandes de renseignements complémentaires peuvent être adressées par écrit la plateforme Maximilien via l'outil de questions au plus tard 10 jours calendaires avant la date limite de remise des offres.

La personne publique se réserve le droit d'apporter, en les portant à la connaissance des candidats au plus tard 6 jours calendaires avant la date limite fixée pour la réception des offres, 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.

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.

## 2.4 Examen des plis

### 2.4.1 Dossiers incomplets

Seront éliminés les candidats ne disposant pas des capacités professionnelles, techniques ou financières pour exécuter la convention.

Un dossier administratif incomplet ne comprenant pas tous les documents exigés, sera déclaré recevable sous réserve d'une régularisation par l'envoi des pièces manquantes dans un délai qui sera défini par la Ville de Paris.

Une dossier d'offre technique et financière incomplet entrainera l'élimination du candidat

### 2.4.2 Examen des offres

L'analyse des offres s'effectuera sur la base des éléments exigés à l'article 2.2, en prenant en compte les critères suivants:

Critère 1, pondéré à 70% : La qualité du projet d'exploitation, dans le respect de la destination prévue, notamment la capacité à contribuer à l'animation du lieu et à l'ouverture à tous les publics, dans le respect de la destination imposée et la qualité et la pertinence des aménagements nécessaires à la bonne conduite de ces activités ;

Critère 2 pondéré à 30% : la qualité de la proposition financière en tenant compte des éléments suivants :

- Sous-critère 1 pondéré à 20 % le mécanisme de redevance proposée, apprécié au regard du montant de redevance minimale garantie et des modalités de calcul de la redevance variable (le (ou les) taux de variable et, le cas échéant, les seuils de chiffre d'affaires);
- Sous-critère 2 pondéré à 80 % la viabilité économique du projet appréciée au regard de :
  - la crédibilité des hypothèses retenues et la solidité du plan d'affaires prévisionnel ;
  - la robustesse du financement des investissements et des garanties apportées,
  - la pertinence de la durée de contrat proposée au regard de son optimisation et de sa justification par le candidat.

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

En cas de discordance constatée dans une offre, les indications portées en chiffres prévaudront sur toutes autres indications de l'offre.

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

**Négociation**

La Ville se réserve le droit de négocier avec les candidats.

**Date prévisionnelle d'attribution**

La Ville prévoit d'attribuer le contrat en novembre 2024, date prévisionnelle