

# Appel à propositions pour l'exploitation du Pavillon de la Tunisie

*Espace de restauration et d'animation*

*du Jardin d'Agronomie Tropicale, Bois de Vincennes*



## Contexte

Le Jardin d'Agronomie Tropicale est situé à l'est du Bois de Vincennes, en limite des quartiers habités de Nogent-sur-Marne. Directement accessible en 15 minutes depuis le centre de Paris avec le RER A, C'est un site remarquable de 6,7 hectares, un campus scientifique et un jardin, ouvert au public depuis 2004. Parsemé de bâtiments académiques, d'œuvres, de pavillons, et de monuments funéraires honorant la mémoire des soldats des colonies morts pour la France, il forme un ensemble paysager remarquable, à l'atmosphère unique.

Dans le cadre de la réhabilitation progressive de ces pavillons, issus de l'exposition coloniale de 1907, le Pavillon de la Tunisie a fait l'objet d'une réfection totale qui vient d'être achevée à l'automne 2020. C'est à présent un pavillon neuf, qui n'a jamais été exploité auparavant.

Le site du JAT est classé « Bois de Vincennes », depuis le 22/11/1960 et le pavillon de la Tunisie est inscrit à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 1er juin 1994 comme tous les bâtiments du jardin.

Ce pavillon s'inscrit dans un environnement dynamique et pluriel. En effet, le JAT compte plus de 18 organismes résidant sur site, (voir liste en annexe) regroupe au sein de *La Cité du Développement Durable*, l'association qui anime le jardin.

Organismes de recherches et d'enseignement supérieur, étudiants, associations professionnelles de développement et de coopération internationale, bureaux d'études, de conseil et d'expertise, réseaux de concertation et fonds de dotation, ce sont au total qui vivent sur le site :

- 140 chercheurs, enseignants-chercheurs et experts permanents qui recouvrent un spectre important de compétences reconnues internationalement notamment sur les questions de changement climatique, de développement socio-économique et d'inégalités, de transitions agro-écologiques dans le monde, de forêts et d'alimentation durable, et de l'ESS.
- 220 étudiants de niveau master qui le fréquentent,
- et avec quelques 50 doctorants pluridisciplinaires, elle constitue le pôle le plus important en France en termes de recherche doctorales sur les différentes facettes du développement durable.

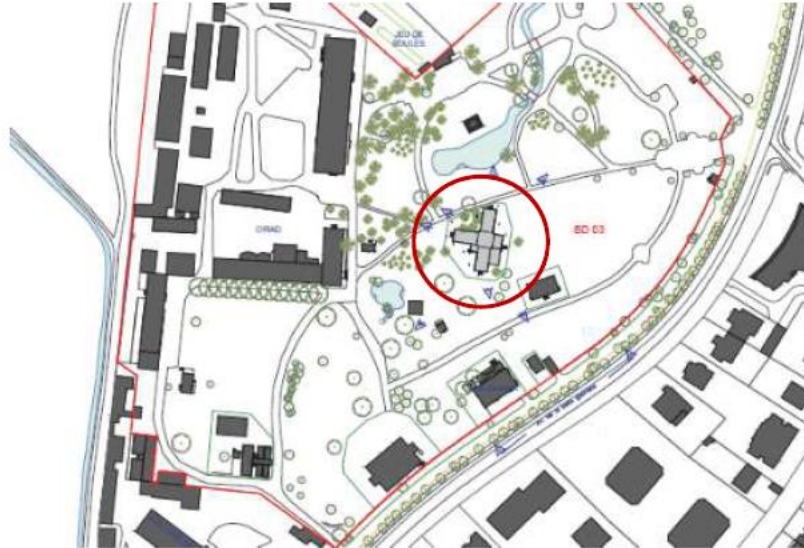
*La Cité du développement durable* est donc un pôle unique qui regroupe des organisations représentatives de la diversité des acteurs du développement durable et des transitions écologiques engagés en France et dans la coopération internationale : organismes de recherche, de formation, université, bureaux d'étude, ONG, fonds de dotation, collectifs de concertation, entreprises de l'économie sociale et solidaire, etc.

Ensemble ces acteurs, avec leurs partenaires nationaux, internationaux publics et privés œuvrent par une gouvernance collégiale et un fort esprit d'ouverture pour la mise en commun, l'approfondissement, la co-production, la mise en débat des questions climatiques, de développement et d'environnement comme une large diffusion des connaissances sur les défis du développement durable et pour le partage de solutions innovantes au service de tous les publics.

# Plan de situation



Le Jardin d'Agronomie Tropicale



## Accès :

**Jardin d'Agronomie Tropicale René-Dumont**  
45 bis, avenue de la Belle-Gabrielle  
75012 Paris

**Complément d'adresse**  
Bois de Vincennes

**M** Château-de-Vincennes, ligne 1, puis bus 114 ou 210

**RER** Nogent-sur-Marne, ligne A

**BUS** 114, 210

**B** Station 41301, 2 rue georges clemenceau  
Station 41302, face au 60 avenue charles de gaulles  
Station 43401, parc du stationnement / gare rer

## Le Bâtiment

Le pavillon de la Tunisie est un bâtiment en tripode, d'une surface de près de 330m<sup>2</sup>, qui a été construit pour l'exposition coloniale de 1907. Sa transformation la plus marquante date de 1923 avec l'allongement du bâtiment et leur reprise, pour répondre aux exigences d'éclairément des espaces laboratoires installés dans les années 70.

Le Pavillon de la Tunisie a fait l'objet d'une réhabilitation complète, finalisée en 2020, avec l'aide financière de la Région Ile-de-France. L'objectif était de rénover le patrimoine protégé au titre des monuments historiques tout en offrant une nouvelle activité permettant de redynamiser le JAT.

Le pavillon a été réhabilité conformément aux exigences d'un bâtiment inscrit monument historique et un portail donnant sur l'avenue de la Belle Gabrielle a été créé. Le bâtiment est désormais accessible au public et aux personnes en situation de handicap, ses performances énergétiques ont été améliorées avec la mise en place d'une chaudière gaz, de menuiseries doubles vitrage, de doublage au niveau de l'ensemble des murs extérieurs, d'une isolation sous charpente. Certains vitrages ont été sérigraphiés avec le même graphisme que les anciens carreaux de ciment au sol de façon à restituer un esthétisme proche de l'origine.

La végétation en limite de propriété n'a pas été modifiée conformément aux exigences d'un site classé et une terrasse a été aménagée sur le devant du bâtiment.

Ce bâtiment est destiné à offrir d'une part un espace de restauration pour les organismes du campus, les étudiants et les visiteurs et d'autre part un espace d'animation pour le grand public et les scolaires. Les cheminements permettant l'accès piéton au pavillon de la Tunisie, ainsi que l'accès des véhicules de livraisons pour le fonctionnement du Pavillon ont également fait l'objet d'une réhabilitation, facilitant son exploitation.

Ce projet, respectueux de la valeur patrimoniale et architecturale du bâtiment, participera pleinement à la remise en visibilité du JAT. Le flux des piétons fréquentant le site, qu'ils soient résidents, riverains, sportifs ou promeneurs, est en effet amené à s'accroître de façon significative.

## **Objet de la consultation**

Le présent appel à propositions a pour objet le choix d'un exploitant d'une part, de l'espace de restauration pour les organismes du campus, les étudiants et les visiteurs et d'autre part d'un espace d'animation pour le grand public et les publics scolaires, attribué dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public pour une durée maximale de dix ans correspondant aux conventions d'occupation de la plupart des résidents du site.

Les projets candidats pourront être pleinement impliqués dans la dynamique d'ensemble et les ambitions du Jardin d'Agronomie Tropicale.

Les projets des candidats pourront s'inscrire dans le champ de l'économie sociale et solidaire et de l'économie circulaire.

Par son emplacement et son environnement, les propositions des candidats peuvent s'ouvrir à un large public, à la fois des riverains mais aussi des étudiants-chercheurs du JAT.

L'insertion dans la réalité locale du projet permet aux candidats d'envisager la collaboration avec les projets et événements de la Cité du développement durable, ainsi que la fréquentation de l'équipement par des publics scolaires visitant le site.

Le bâtiment étant situé dans le périmètre de l'Arc de l'innovation, le projet aura également la possibilité de s'engager à contribuer à l'emploi et à l'insertion mais aussi à favoriser les liens avec les partenaires et associations locales à travers sa capacité à s'ouvrir au grand public.

Une attention particulière sera enfin portée sur la capacité du projet à s'intégrer dans l'environnement du JAT dont la population est essentiellement composée d'étudiants et de chercheurs et de respecter ce lieu de mémoire. Dans ce contexte, le projet devra limiter au maximum les nuisances (bruit, circulation véhicules) et adapter son activité aux horaires d'ouverture du jardin.

## **Fréquentation**

La fréquentation du site est d'une part constituée des étudiants et chercheurs du campus et d'autre part du grand public qui visite le bois de Vincennes.

La fréquentation liée au campus représente un potentiel d'une centaine de repas par jour en semaine. La fréquentation est sujette à des variations durant l'année d'une part du fait de la présence

d'étudiants d'octobre à juin et d'autre part d'évènements et de temps collectifs organisés par les différents organismes du site.

La fréquentation liée aux promeneurs du bois de Vincennes est estimée à :

- environ 100 personnes par jour en période hivernale.
- environ 500 personnes en belle saison (mai à septembre)

Les fréquentations indiquées ci-dessus sont communiquées à titre informatif et ne sauraient être considérées comme un engagement contractuel.

La Ville de Paris ne peut préjuger des variations futures de cette fréquentation quelle qu'en soit la raison.

L'exploitant est tenu de s'adapter aux variations à la hausse ou à la baisse que ce soit en tendance journalière, mensuelle ou annuelle. L'exploitant a toute possibilité, par la qualité de sa prestation, d'accroître la fréquentation.

## **Les horaires de fonctionnement**

Les horaires d'ouverture sont fixés par l'exploitant.

Des aménagements spécifiques peuvent être demandés par l'exploitant en cours de contrat pour améliorer le confort des utilisateurs et satisfaire son organisation interne.

Les horaires d'ouverture du restaurant s'inscriront dans les horaires d'ouverture du JAT qui varient de 9h30 à 16h30 en hiver et de 9h30 à 19h30 en été.

Néanmoins, l'exploitant pourra ponctuellement envisager des plages d'ouverture plus large afin de diversifier l'offre. Il devra en faire la demande expresse auprès de la Division du Bois de Vincennes pour obtenir l'autorisation.

# Descriptif des locaux

## Surfaces de plancher :

En rez-de-chaussée : une superficie totale de 334 M2 d'emprise au sol

En sous-sol de 30 M2

En rez-de-jardin : terrasse de plain-pied avec le jardin d'une surface de 100m<sup>2</sup>

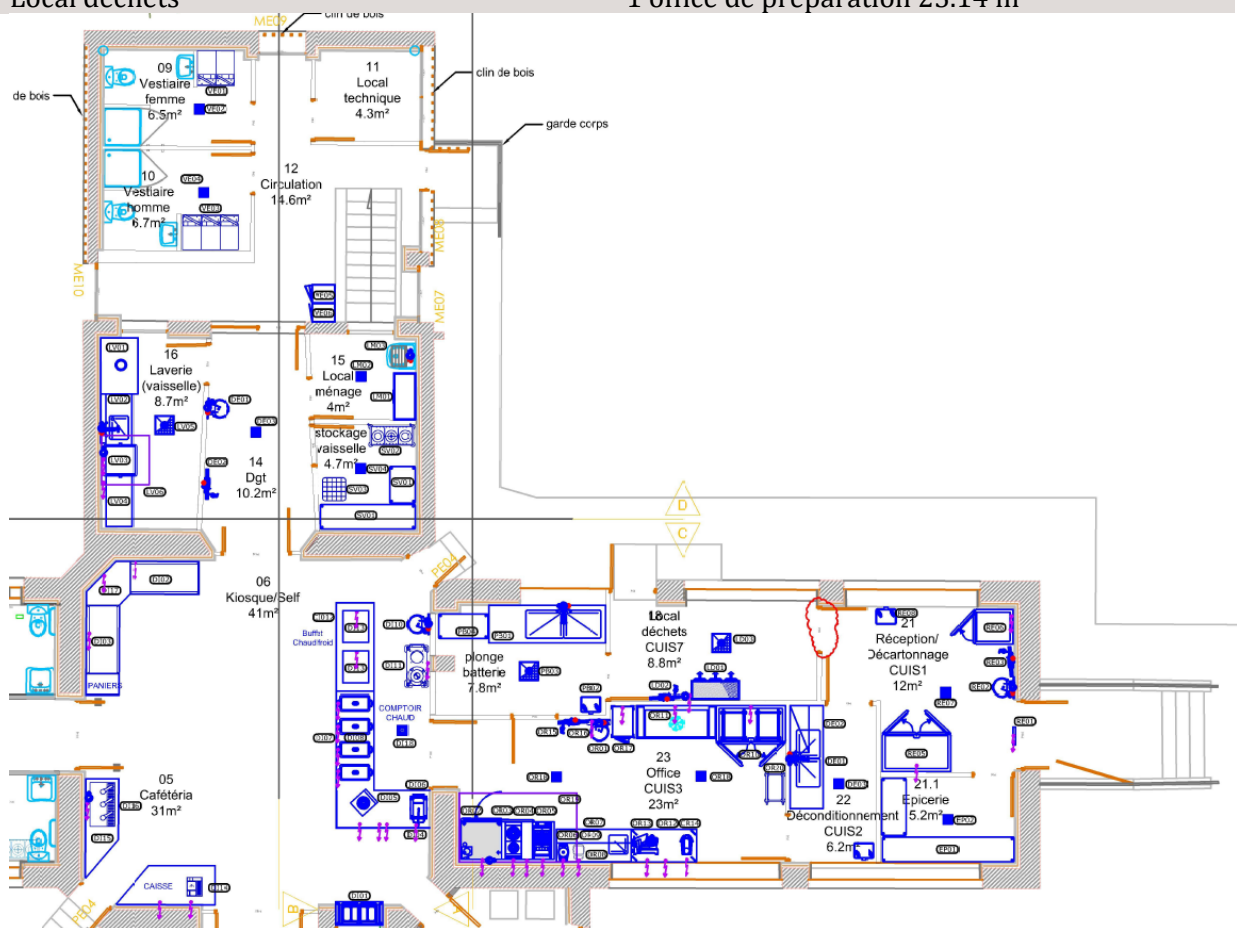
### a- La distribution

Distribution dans la partie centrale de 72 m<sup>2</sup> qui peut servir à la fois à la vente à emporter et à la consommation sur place ; partie pouvant être subdivisée en une zone cafétéria de 31 m<sup>2</sup> et une zone kiosque self de 41 m<sup>2</sup>.

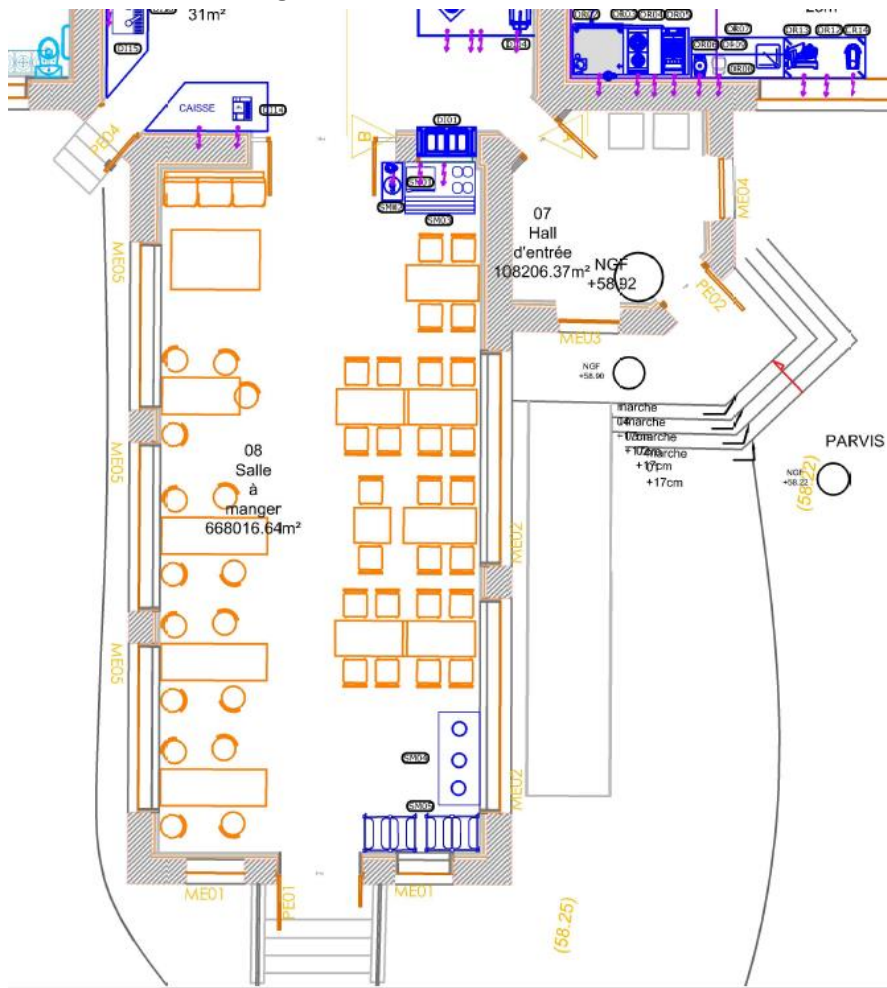
### b- Les cuisines/ back office

Vestiaire Femme  
Vestiaire Homme  
1 zone de stockage neutre  
1 zone de réception  
Quai de livraison  
Local déchets

Déboîtage-déconditionnement  
Plonge batterie  
Laverie  
1 zone de stockage vaisselle  
1 local technique  
1 office de préparation 23.14 m<sup>2</sup>



### c- La salle à manger du restaurant



### Travaux

- Les candidats présenteront un programme de travaux d'aménagements des locaux - livrés vides - afin de pouvoir exploiter l'établissement de manière optimale tant en hiver qu'en été, dans un cadre original et attrayant, dans le respect du design et de l'esthétique des lieux mais également des contraintes imposées par les Architectes des Bâtiments de France.
- La Ville ne participera pas au financement de ces investissements qui devront être intégralement assurés par l'occupant et amortis pendant la durée de la convention de telle sorte que l'occupant ne puisse prétendre à aucune indemnité au terme de la convention.

### Contrat

Le contrat sera une convention d'occupation du domaine public, soumise au paiement d'une redevance d'occupation, ne conférant à l'occupant ni la qualité de concessionnaire de service public ni de concessionnaire de travaux publics, ni de droits réels sur le site et les installations. L'occupant aura la faculté de contracter avec un ou plusieurs partenaires pour l'animation d'activités, notamment des débats, des rencontres, s'exerçant sur le site.

### Entretien des espaces mis à disposition

- Le futur occupant prendra les espaces mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent, sans aucun recours possible contre la Ville de Paris. Celle-ci conservant à sa charge l'entretien du clôt et du couvert.



- Il s'engagera à maintenir et à rendre les espaces mis à disposition dans le plus parfait état d'entretien et de propreté. Des états des lieux entrant et sortant seront réalisés en présence des services municipaux par un huissier dont le coût sera à la charge de l'occupant.
- Tout dommage éventuel causé par l'exploitation des activités au patrimoine municipal, qui serait constaté à l'issue de ces états des lieux, fera l'objet d'une remise en l'état initial par la Ville de Paris aux frais de l'occupant.

### **Dépenses de fonctionnement**

- L'occupant fera son affaire de l'ensemble des dépenses relatives à l'organisation et à la gestion des activités, et des dépenses de fluides auprès des prestataires concernés.

### **Assurances**

- L'occupant contractera toutes les assurances nécessaires à l'exercice de ses activités sur le domaine public et à la garantie des espaces qui seront mis à sa disposition par la Ville de Paris.

### **Fiscalité**

La société occupante acquittera les contributions et taxes de toute nature existantes ou à venir, dus par elle en tant qu'exploitante de l'établissement.

### **Redevance :**

Le candidat proposera :

- une redevance annuelle fixe d'un montant minimum de 10 000 €.
- une redevance complémentaire calculée en pourcentage du chiffre d'affaires annuel HT envisagé. S'il est proposé un faible niveau de redevance variable, expliquez pourquoi le taux de marge empêche de proposer une redevance variable élevée, et en particulier, les externalités sociales et environnementales positives qui altèrent votre taux de marge.

Le montant minimum de redevance s'appliquera dès la première année de la convention au prorata de la durée de l'exploitation ;

Il signera une convention d'occupation du domaine public avec la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi de la Ville de Paris pour une durée maximale de dix ans. Il devra justifier la durée qu'il proposera par les investissements effectués ou par tout autre élément permettant d'apprécier l'équilibre financier global de sa proposition.

## Critères de sélection

Les dossiers soumis seront examinés selon les quatre critères principaux non hiérarchisés suivants :

### Grille de sélection AAP pavillon Tunisie

#### Critère n°1 : Qualité de l'offre de restauration et intégration du projet dans son environnement appréciées notamment à travers (5 points):

- 1-1 **Qualité de l'offre de restauration** (joindre menus et tarifs à titre indicatif)
- 1-2 **Expertise dans la gestion et l'animation de lieux de restauration** : Le candidat indiquera les projets comparables en termes d'objectifs, qu'il a menés en identifiant les partenaires et les actions réalisées.
- 1-3 **La participation du projet à l'attractivité** du site par des propositions d'animation et de services ouverts à tous, en lien avec les acteurs et les équipements, du jardin mais également des acteurs du bois de Vincennes et limitrophes. Adhésion au projet collectif et implication.
- 1-4 **Engagement à sensibiliser les publics**, notamment jeunes, sur les enjeux de l'alimentation et du développement durable, à travers des dispositifs pédagogiques (ateliers, expositions temporaires, etc.).

#### Critère n°2 : performance et fiabilité financière du projet et de la structure appréciées notamment à travers (5 points):

- 2-1 **le montant de la redevance proposée;**
  - au-delà des 10 000€ de redevance fixe, le montant de la redevance variable doit-être proposé par le candidat. Cette proposition de ce variable sera motivée.
- 2-2 **la cohérence du modèle économique** (investissements, plan de financement et comptes d'exploitation)
- 2-3 Une offre de prestation abordable (joindre tarifs à titre indicatif)

#### Critère n°3 : l'impact environnemental, jugé notamment à travers (5 points) :

- 3-1 **Dans le projet global** : l'intégration de critères environnementaux dans le projet d'occupation et d'usage des locaux: économie d'énergie, réduction des déchets et réemploi, réduction du gaspillage alimentaire, approvisionnements de proximité en circuit court, mutualisation d'équipements.
- 3-2 **Offre de services/ prestations** : Proposition et valorisation d'une offre alimentaire respectant une chaîne d'approvisionnement privilégiant les produits de saison, issus de l'alimentation durable (agriculture biologique), de circuits courts, respectant une juste rémunération des producteurs et ce, au meilleur rapport qualité prix.
- 3-3 **Prestataires** : Choix de fournisseurs favorisant un impact positif sur l'environnement
- 3-4 **Démarche zéro déchet** particulièrement appréciée.
- 3-5 Dans la mesure du possible, respect des recommandations du Programme national nutrition santé et des recommandations du Groupement d'Études des Marchés en Restauration Collective et de Nutrition ;

**Critère n°4 : l'utilité sociale, jugée à travers (5 points):**

La poursuite d'un projet concourant au développement durable dans ses dimensions économique et sociale

Le classement des propositions des candidats se fera dans le cadre d'une commission composée de la ville de Paris (DAE, DEVE et élus de référence et Mairie du 12), le CIRAD, la Cité du Développement Durable, la Région Ile-de-France, et la Ville de Nogent. Les membres de cette commission/jury seront désignés par arrêté de la Maire de Paris.

## Calendrier prévisionnel de la consultation

- 1- **22 mars**: Publication de l'AAP
- 2- **30 mars et 13 avril** : visite du site pour les candidats
- 3- **26 avril** : clôture de l'AAP
- 4- **Début mai** : audition finale des candidats si seulement elle s'avère nécessaire . Des questions complémentaires par écrit pourront également être posées aux candidats.
- 5- **Mi-mai** : classement des propositions des candidats par le jury Sélection du candidat
- 6- **Juillet** : passage en Conseil de Paris pour attribution
- 7- **Remise des clés** : fin juillet
- 8- **Ouverture au public** : rentrée 2021

## Modalités de dépôt

Chaque candidat est invité à fournir un dossier, rédigé en langue française, le plus détaillé possible au regard des éléments demandés, et à fournir les pièces énumérées dans le présent document.

Les projets seront à transmettre au plus tard le lundi 26 avril 2021 à 16h00,

- par mail à [dae-innovation@paris.fr](mailto:dae-innovation@paris.fr) (l'accusé réception automatique faisant foi)
- ou sous pli cacheté à cette adresse :

Anne-Sophie Hollstein

Ville de Paris / Direction de l'Attractivité et de l'emploi

Bureau de l'innovation

55 rue de Lyon 75012 Paris

## Protection des données à caractère personnel

En communiquant leurs données personnelles dans le cadre de de la sélection de l'occupant du Pavillon de la Tunisie, les candidats acceptent d'être contactés exclusivement dans ce cadre par la Ville de Paris (invitations à remettre des pièces complémentaires, information sur l'état d'avancement de la procédure, information sur les lauréats retenus, invitation à participer à des événements en qualité de lauréat..). Les données personnelles ne feront l'objet d'aucune autre utilisation ultérieure.

Les données sont collectées par la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi de la Ville de Paris.

Elles seront conservées pour une durée de 6 mois.

Les candidats sont informés qu'ils peuvent exercer leur droit d'accès, de modification, et de suppression auprès de la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi.

Par courrier : Ville de Paris, Direction de l'Attractivité et de l'Emploi, BEE, 8 rue de Cîteaux, 75012 Paris

Par courriel : [DAE-innovation@paris.fr](mailto:DAE-innovation@paris.fr)