

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

**CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC MUNICIPAL
POUR L'OCCUPATION ET L'EXPLOITATION DE L'ETABLISSEMENT
LA FORGE ET LE BELVEDERE
- Parc Martin Luther King -
43-45 rue Bernard Buffet
75017 Paris**

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE - Objet de la consultation

1.1 Description succincte 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 Contraintes du site

1.2.4 Démarche environnementale

2^{ème} PARTIE - Procédure

2.1 Description succincte du contrat

2.2 Examen des plis

2.2.1 Sélection des candidatures

2.2.2 Examen des offres

2.3 Éléments exigés du candidat

2.3.1 Renseignements et documents demandés à l'appui des candidatures

2.3.2 Éléments exigés au titre de l'offre

2.3.3 Visite des lieux

2.4 Dossier de consultation

2.5 Remise des plis par les candidats

2.5.1 Modalités de présentation des plis

2.5.2 Date et heure limites de remise des plis

2.6 Autres informations

ANNEXES

Annexe 1 - Projet de contrat

Annexe 2 - périmètre et situation

Annexe 3 - Plans bâtiments

Annexe 4 - Renseignements urbanisme

Annexe 5 - PLU et Zone UV

Annexe 6 - Règlement jardins et bois

Annexe 7 - plans techniques

Annexe 8 - sécurité incendie

Annexe 9 - accessibilité

Annexe 10 - Présentation projet Clichy-Batignolles

Annexe 11 - Cadre financier

1^{ère} partie : OBJET de la consultation

La présente consultation a pour objet la passation d'une convention d'occupation du domaine public, relative à l'exploitation des locaux des bâtiments dénommés « la Forge et le Belvédère » situés 43-45 rue Bernard Buffet dans le Parc Martin Luther King, à Paris 17^{ème}.

L'établissement est constitué de deux bâtiments, et aura un usage de café-restaurant ouvert à tous et d'activités complémentaires culturelles, sportives, ou récréatives. Ces activités peuvent être affectées librement dans les bâtiments mis à disposition, au choix de l'occupant.

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

1.1 Description succincte du site

Les bâtiments Forge et Belvédère sont situés dans le Parc Martin Luther King. Ce parc public municipal, ouvert en 2007, sera définitivement achevé en 2019-2020. Il représentera alors un espace de 10 hectares au cœur de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Clichy-Batignolles.

La zone d'aménagement Clichy-Batignolles est, par son ampleur et ses ambitions, l'un des plus grands projets urbains mené à Paris. Le parc Martin Luther King constitue le point central autour duquel se développe ce nouveau quartier labellisé « éco-quartier ». Le projet d'aménagement vise à l'exemplarité en matière de développement durable et d'environnement.

Le Parc est desservi à l'Est par le métro ligne 13 à Porte de Clichy et au Sud par plusieurs réseaux, notamment : gare de Pont Cardinet et station Brochant (ligne 13 du métro). A terme, la desserte du parc sera accrue par l'extension du tram 3 et de la ligne 14, ainsi que par le développement d'interconnexions à la gare de Pont Cardinet et à la station Porte de Clichy.

Le bâtiment de la Forge, datant des années 1850, est intégré dans un ensemble architectural structurant la liaison des parties nord et sud du projet urbain du Parc Martin Luther King.

En surplomb de la voie de chemin de fer de la Petite Ceinture, **le bâtiment Belvédère** a été créé sur la passerelle permettant le franchissement de la Petite Ceinture, et ainsi de relier les deux espaces du parc. La construction est accessible au public par des escaliers et ascenseurs implantés de part et d'autre de la voie ferrée.

Une entrée du parc public existe à proximité des deux constructions, sur la rue Bernard Buffet. Cette entrée ouvre sur un parvis situé entre le bâtiment de la Forge et la Passerelle du Belvédère. Ce parvis dessert d'une part les locaux du bâtiment de la Forge (double-porte vitrée en façade, largeur 1,80 m) et d'autre part un escalier et un ascenseur permettant d'accéder au Belvédère. Les cheminements extérieurs situés dans le parc sont conçus pour offrir des parcours accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR). Seuls les accès aux locaux objets de la présente consultation depuis le parc figurent sur les documents graphiques.

La présente consultation prévoit l'occupation de deux locaux, et leur exploitation en un seul et unique établissement. Les bâtiments peuvent être décrits comme suit :

Le bâtiment de la Forge

La Forge, bâtiment de plain-pied, est édifié en limite Est du parc. Il est en maçonnerie mixte, pierre et brique, avec une toiture à quatre pentes en charpente de bois et couverture de tuile et panneaux photovoltaïques. Il s'élève à 8,50 mètres par rapport au niveau du parc.

La présente procédure concerne la mise à disposition d'une partie du bâtiment située à l'ouest et représentant une surface de 164 m² utiles en rez-de-chaussée, et comprenant un sous-sol et une terrasse attenante au droit de cette partie du bâtiment. Elle figure en annexe 3 du présent document.

Le reste du bâtiment est affecté à la Direction des espaces verts et de l'environnement (DEVE) de la Ville de Paris. Ces espaces ne sont pas concernés par la présente procédure.

Pour la suite du présent document, la dénomination « la Forge » fera référence à la partie concernée par la présente procédure, soit la partie ouest du bâtiment, d'une emprise de 164m².

Le bâtiment de la Forge est édifié sur trois niveaux :

- un rez-de-chaussée donnant sur les espaces piétons du parc, d'une surface utile de 164m² ;
- un sous-sol semi-enterré de 187 m² ouvert de plain-pied sur une voie technique réservée à l'accès pompier ;
- une terrasse attenante non-couverte de 45 m², qui fait face au bassin et aux escaliers du bâtiment Belvédère.

Bâtiment Belvédère

Le bâtiment belvédère, livré brut de béton en 2013, surplombe la petite ceinture. Il permet une vue panoramique sur le parc. Il dispose d'une surface de 270 m², et 170 m² de terrasse.

Le belvédère comporte une partie extérieure accessible au public aux heures d'ouverture du parc ; celle-ci est desservie par trois escaliers (largeur 1,80 m) et quatre ascenseurs panoramiques, installés conformément aux dispositions de la norme NF EN 81-70.

L'entrée principale du Belvédère se situe au 43-45 rue Bernard Buffet, à l'Est du parc, par escalier ou ascenseur panoramique.

La terrasse ouverte attenante de 170 m² donnant sur le parc jouxte le bâtiment. Une servitude de passage du public du parc doit être préservée entre cette terrasse et les locaux. Aucune installation n'est permise hors des emprises mises à disposition.

Liaison entre les bâtiments :

Les deux bâtiments Forge et Belvédère sont directement reliés par un monte-charge desservant le Belvédère et le sous-sol de la Forge.

Le sous-sol de la Forge accueille également une cabine d'ascenseur desservant le parc en rez-de-chaussée et la passerelle où se situe le Belvédère.

Les deux bâtiments sont livrés en l'état actuel, sans aménagement à la charge de la Ville de Paris.

Les deux bâtiments sont susceptibles de devenir accessibles en dehors des horaires d'ouverture du parc aux conditions fixées par la Ville.

L'établissement Forge et Belvédère a vocation à devenir un établissement recevant du public classé a minima en 5^{ème} catégorie. Les dispositions à prendre auprès de la Préfecture de Police pour obtenir le passage de la commission de sécurité et le classement de l'établissement seront à la charge du candidat.

1.1 Modalités d'exploitation

1.2.1 Activité et destination des lieux

Les candidats proposeront un projet d'exploitation pour l'établissement comprenant les deux bâtiments ouverts sur le parc.

Il est demandé aux candidats de proposer :

- Une activité de café-restauration ouverte à tous, et adaptée à l'environnement du parc Martin Luther King ;
- Une ou plusieurs activité(s) complémentaire(s) au choix du candidat et qui pourront être, de type culturelles, sportives, ou récréatives, et compatibles avec le règlement d'urbanisme et le règlement des parcs et jardins de la Ville de Paris.

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 qui s'y rattachent.

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 en préambule et 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

La durée consentie pour le futur contrat est de 15 ans, à compter de la mise à disposition des biens.

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

1.2.3 Contraintes du site

Situation au regard des contraintes d'urbanisme

La Forge et le Belvédère présentent une situation mixte au regard du zonage en matière d'urbanisme. Le bâtiment la Forge est situé en zone Urbaine Verte du Plan Local d'Urbanisme (Annexe 5). Le bâtiment le Belvédère est situé dans le secteur particulier de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Clichy - Batignolles.

L'ensemble du site a vocation à intégrer la zone urbaine verte du PLU à l'issue de l'aménagement de la ZAC.

Le caractère de la zone UV est décrit comme suit : la zone UV regroupe des espaces dont la densité bâtie est en général faible et dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens.

La Forge et le Belvédère sont en périmètre de protection du Magasin des Décors de l'Opéra situé boulevard Berthier, inscrit à l'inventaire des monuments historiques. L'avis des architectes des Bâtiments de France est donc requis pour toutes demandes d'urbanisme.

Tous travaux d'entretien du clos et du couvert sont soumis à l'**avis conforme de l'ABF**. Tous travaux soumis à autorisation d'urbanisme ou entraînant une modification de l'aspect extérieur seront soumis à l'accord délivré par le Préfet après avis de l'Architecte des bâtiments de France.

L'occupant devra se conformer aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme, notamment le règlement relatif à la zone urbaine verte, ainsi qu'à toute autre règle applicable en matière d'urbanisme.

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 Forge et le Belvédère se situent en zone comportant des poches de de gypse antéludien.

Le projet d'exploitation présenté par le candidat tiendra compte de ces contraintes.

Contraintes liées à la localisation au sein du Parc Martin Luther King

Le site « Forge et Belvédère » 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, jointe au présent règlement de consultation, et pourront être soumis à une réglementation propre au Parc Martin Luther King.

Le règlement des parcs, jardins et espaces verts (annexe 6) 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 Martin Luther King sont les suivants :

	1er octobre 2018 au 28 février 2019	1 mars au 31 mars 2019	1^{er} avril au 30 avril 2019	1^{er} mai au 31 août 2019	1^{er} septembre au 31 septembre 2019
Lundi	7h à 19h00	7h à 19h00	7h à 20h30	7h à 21h30	7h à 20h30
Mardi	7h à 19h00	7h à 19h00	7h à 20h30	7h à 21h30	7h à 20h30
Mercredi	7h à 19h00	7h à 19h00	7h à 20h30	7h à 21h30	7h à 20h30
Jeudi	7h à 19h00	7h à 19h00	7h à 20h30	7h à 21h30	7h à 20h30
Vendredi	7h à 19h00	7h à 19h00	7h à 20h30	7h à 21h30	7h à 20h30
Samedi	8h à 19h00	8h à 19h00	8h à 20h30	8h à 21h30	8h à 20h30
Dimanche	8h à 19h00	8h à 19h00	8h à 20h30	8h à 21h30	8h 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 Martin Luther King 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.

Horaires d'ouverture de l'établissement

L'accès à l'établissement de restauration sera permis en dehors des horaires d'ouverture du parc Martin Luther King selon les modalités précisées *infra*, à l'exception de la terrasse extérieure de la Forge dont les horaires d'ouverture seront exclusivement liés à ceux du parc.

En dehors des horaires d'ouverture du parc, l'établissement pourra être ouvert aux périodes suivantes :

- Ouverture possible jusqu'à minuit (00h00) tous les jours en période hivernale lorsque les services de restauration se tiennent en intérieur ;
- Ouverture possible jusqu'à minuit (00h00) les vendredis et samedis lorsque la terrasse du Belvédère est utilisée ;
- Ouverture jusqu'à 22h00 les autres jours de la semaine lorsque la terrasse est utilisée.

Pour toute ouverture à caractère exceptionnel au-delà de ces horaires, le concessionnaire devra en faire la demande par écrit à la Ville de Paris au plus tard 30 jours avant la date envisagée. Seule une autorisation expresse de cette dernière vaut acceptation.

Pendant les heures de fermeture du parc, la société occupante prendra ses dispositions pour assurer l'entrée et la sortie des clients depuis l'entrée du parc du 43-45 rue Bernard Buffet et garantissant la bonne fermeture des grilles du parc lors de chaque passage. Les modalités mises en place devront recueillir l'aval préalable des services compétents de la Ville de Paris et pourront donner lieu à l'établissement d'un règlement spécifique.

Il est rappelé que l'utilisation de la terrasse attenante à la Forge n'est pas autorisée en dehors des horaires d'ouverture du parc.

Il est important de noter que la Ville de Paris n'autorise pas les accès au parc au-delà des heures d'ouverture de celui-ci (19h en hiver et 21h30 en été). Les chemins d'accès à la Forge et au Belvédère au-delà des heures d'ouverture du parc nécessitant un passage par l'intérieur de celui-ci, ils ne devront en aucun cas permettre l'accès au reste parc. **Les candidats devront indiquer les modalités retenues pendant ces périodes pour empêcher l'accès au parc par les usagers du restaurant.**

Pendant les heures de fermeture du parc, la société concessionnaire veillera à ce que sa clientèle ne s'écarte pas des voies d'accès piétonnier à l'établissement.

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 environnant l'emprise occupée 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 sur la rue Bernard Buffet, l'occupant sera autorisé à utiliser la voie d'accès pompier 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.

Le portail d'accès à cette voie pompiers et les coûts relatifs à sa maintenance sont partagés entre le concessionnaire et la DEVE.

Un règlement régissant cet usage et la participation aux frais d'entretien et de maintenance sera établi en amont de la mise en exploitation du site.

Accès du public et stationnement

Le public pourra accéder au domaine occupé par l'ensemble des entrées du parc Martin Luther King. L'entrée la plus proche est situé 43-45 rue Bernard Buffet.

L'emprise du domaine occupé étant strictement limité au plan joint en annexe, l'occupant devra organiser la dépose des personnes (clients et personnels) sans stationnement permanent sur le trottoir.

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.

L'occupant sera responsable de la gestion des déchets originaires du domaine occupé (gobelets, serviettes en papier...) abandonnés par sa clientèle autour de l'emprise et devra procéder à leur enlèvement.

Respect des limites de l'emprise occupée

L'occupant est tenu de faire respecter les limites de l'emprise mise à disposition :

- bâtiment de la Forge : l'occupant devra respecter les limites exactes de la terrasse et s'assurer que sa clientèle ou son personnel n'entravent pas le cheminement du public du parc.
- bâtiment du Belvédère : l'occupant devra respecter les limites exactes de la terrasse et s'assurer que sa clientèle ou son personnel n'entravent pas le cheminement du public du parc. En dehors des horaires d'ouverture du parc l'occupant est également tenu de s'assurer que sa clientèle ne franchit pas les limites de la terrasse pour accéder ensuite dans le parc. Il pourra pour cela mettre en place un système de fermeture de la terrasse, à sa charge et sous sa responsabilité.

L'occupant est responsable de toutes intrusions de sa clientèle dans le parc fermé, et des éventuelles dégradations et souillures causées par cette dernière.

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 particuliers 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'émergence 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.

L'horaire maximal d'ouverture de l'établissement est fixé à minuit.

Travaux de gros entretien de la toiture de la Forge

La Ville de Paris assure le gros entretien de la toiture du bâtiment de la Forge.

Enseignes et publicité

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

En matière de publicité, l'occupant sera tenu de se conformer à la réglementation en vigueur au sein des jardins et bois appartenant à la Ville de Paris.

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 publicité et installation de pré-enseigne dans les domaines occupés sont interdites.

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).

1.2.4 Démarche environnementale

La Ville est engagée dans la protection de l'environnement.

L'occupant devra tendre vers la réalisation des objectifs du Plan Climat Air Energie 2017 de la Ville de Paris.

2^{ème} PARTIE : PROCEDURE

2.1. Description succincte du contrat

Dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public, l'occupant exploitera l'établissement Forge et Belvédère situé dans le Parc Martin Luther King à Paris 17^{ème}.

L'établissement est constitué de deux bâtiments, et aura un usage :

- d'activité de café-restaurant ouvert à tous, et adaptée à l'environnement du parc Martin Luther King ;
- d'une ou de plusieurs d'activité(s) complémentaire(s) au choix du candidat et qui pourront être culturelles, sportives, ou récréatives, et compatibles avec le règlement d'urbanisme et le règlement des parcs et jardins de la Ville de Paris

Ces activités peuvent être affectées librement dans les bâtiments mis à disposition, au choix de l'occupant.

Les spécifications techniques des bâtiments 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.

La durée du contrat est de **180 mois (15 ans)** à partir de la date de notification du contrat. Il est précisé que cette durée tient compte de la réalisation de l'éventuel programme de travaux.

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 de la concession, 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.

2.2 Examen des plis

2.2.1 Sélection des candidatures

Au vu des éléments produits au titre de la candidature tel qu'exposé à l'article 2.3 du présent règlement, seront éliminés les candidats qui n'auront pas fourni les pièces exigées ou ne disposant pas des capacités professionnelles, techniques ou financières pour exécuter la convention.

Les candidatures incomplètes, ne comprenant pas tous les documents exigés, seront déclarées recevables sous réserve d'une régularisation par l'envoi des pièces manquantes dans un délai qui sera défini par la Ville de Paris.

2.2.2 Examen des offres

L'analyse des offres s'effectuera sur la base des éléments exigés à l'article 2.3, en prenant en compte les critères suivants, hiérarchisés par ordre décroissant d'importance :

Critère n°1

L'offre financière appréciée au regard des éléments suivants :

- la proposition de redevance : le montant de la redevance minimale garantie et le ou les taux de redevance variable proposés ;
- la robustesse économique de l'offre : la viabilité économique du projet d'exploitation (crédibilité des hypothèses des comptes prévisionnels d'exploitation) et, le cas échéant, la crédibilité des modalités de financement des investissements.

Critère n°2

La qualité du projet d'exploitation, en fonction de sa capacité à contribuer au respect de la destination du lieu, à son animation, à son ouverture à un public varié et à son intégration dans son environnement.

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.

2.3 Éléments exigés du candidat

Les éléments relatifs à la candidature et à l'offre seront remis simultanément.

2.3.1 Renseignements et documents demandés à l'appui des candidatures

A l'appui de leur candidature, 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
- 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

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.

2.3.2 Éléments exigés au titre de l'offre

La proposition du candidat comporte les pièces ou documents suivants :

Éléments exigés au titre de l'offre financière

a) Cadre de réponse financière

Les candidats établiront les **comptes prévisionnels** d'exploitation des biens mis à disposition sous **format Excel 2007** et dans le respect du **cadre de réponse financière** fourni joint en annexe 13 du présent dossier de consultation. Les candidats devront remettre le fichier électronique **sur clé USB**.

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 1%, et justifieront, le cas échéant, les hypothèses différentes qui seraient retenues pour certains postes de recettes comme de charges.

Il est rappelé que, conformément aux modalités indiquées dans l'avis d'appel public à concurrence, la durée du contrat est de 15 ans. Cette durée devra permettre d'amortir la totalité des investissements éventuels 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.

b) **Mémoire financier**

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, activités annexes...), 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 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, 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).

Éléments exigés au titre du projet d'exploitation

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.

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
- 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 Martin Luther King.

Ils détailleront leurs propositions en explicitant les moyens humains et logistiques qui seront dédiés à l'exploitation (matériel, effectifs, organigramme fonctionnel, qualifications professionnelles).

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.

Autres éléments exigés au titre de l'offre :

- les candidats décriront, le cas échéant, leur programme détaillé de travaux d'aménagement et/ou d'investissements et un planning prévisionnel de réalisation ;
- le projet de convention annoté selon les éventuelles propositions du candidat ;
- le pouvoir du signataire, le cas échéant ;

Future entité gestionnaire

Les candidats présenteront l'entité gestionnaire du site pressentie, son organisation, ses moyens humains et matériels. 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.

2.3.3 Visite des lieux

Une visite des lieux sera proposée aux candidats qui en feront la demande par courriel à l'adresse suivante : DFA-ForgeetBelvedere@paris.fr 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.

2.4 Dossier de consultation

Chaque dossier de consultation comporte les documents suivants :

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

ANNEXES DCE

- Annexe 1 - Projet de contrat
- Annexe 2 - périmètre et situation
- Annexe 3 - Plans bâtiments
- Annexe 4 - Renseignements urbanisme
- Annexe 5 - PLU et Zone UV
- Annexe 6 - Règlement jardins et bois
- Annexe 7 - plans techniques
- Annexe 8 - sécurité incendie
- Annexe 9 - accessibilité
- Annexe 10 - Présentation projet Clichy-Batignolles
- Annexe 11 - Cadre financier

2.5 Remise des plis par les candidats

Les plis peuvent être transmis par voie postale en recommandé avec accusé de réception ou remis contre récépissé à l'adresse :

Ville de Paris
Direction des Finances et des Achats
Service des Concessions
7, avenue de la Porte d'Ivry
75013 PARIS

Du lundi au vendredi 9h30 - 12h00 et 14h00 - 16h00

Il n'est pas prévu de remise par voie électronique.

2.5.1 Modalités de présentation des plis

Les candidatures et offres sur support papier doivent être remises sous pli cacheté contenant l'ensemble des pièces exigées, ainsi présenté :

Coordonnées du candidat
SIREN du candidat
« Consultation pour l'exploitation de l'établissement dénommé « Forge et Belvédère »

NE PAS OUVRIR

2.5.2 Date et heure limites de remise des plis

Les plis seront à déposer ou envoyer (le cachet de la poste faisant foi) avant le 3 juin 2019, au plus tard à 16h00.

2.6 Autres informations

Des demandes de renseignements complémentaires peuvent être adressées, par écrit, au plus tard 6 jours calendaires avant la date limite de remise des offres.

Renseignements complémentaires d'ordre administratif et technique :

Courriel : DFA-ForgeetBelvedere@paris.fr

Téléphone +33 1 42 76 37 33 ou +33 1 42 76 35 98

Merci d'utiliser prioritairement le contact courriel.

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 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.