

**REGLEMENT DE LA CONSULTATION**

**CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC  
MUNICIPAL POUR L'OCCUPATION ET L'EXPLOITATION DE LA  
RESIDENCE WINDSOR**

**4-6 route du Champ d'Entraînement, Bois de Boulogne  
75016 Paris**

## SOMMAIRE

<b>1ÈRE PARTIE : OBJET DE LA CONSULTATION</b>	<b>3</b>
<b>1.1 DESCRIPTION SUCCINCTE DU SITE</b>	<b>3</b>
<b>1.2 MODALITES D'EXPLOITATION</b>	<b>3</b>
1.2.1	3
Activités et destination des lieux	3
1.2.2 Durée et entrée en vigueur du futur contrat	4
1.2.3 Contraintes du site	4
1.2.4 Démarche environnementale	7
<b>2ÈME PARTIE : PROCEDURE</b>	<b>8</b>
<b>2.1. DESCRIPTION SUCCINCTE DU CONTRAT</b>	<b>8</b>
<b>2.2 EXAMEN DES PLIS</b>	<b>8</b>
2.2.1 Sélection des candidatures	8
2.2.2 Examen des offres	8
<b>2.3 ELEMENTS EXIGES DU CANDIDAT</b>	<b>9</b>
2.3.1 Renseignements et documents demandés à l'appui des candidatures	9
2.3.2 Éléments exigés au titre de l'offre	10
2.3.3 Visite des lieux	13
<b>2.4 DOSSIER DE CONSULTATION</b>	<b>13</b>
<b>2.5 REMISE DES PLIS PAR LES CANDIDATS</b>	<b>13</b>
2.5.1 Modalités de présentation des plis	14
2.5.2 Date et heure limites de remise des plis	14
<b>2.6 AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>14</b>

### ANNEXES

- Annexe 1 : Projet de convention
- Annexe 2 : Présentation et analyse historique du site
- Annexe 3 : Plan de situation
- Annexe 4 : Plans des bâtiments
- Annexe 5a : PLU - Renseignements d'urbanisme
- Annexe 5b : Règlement zone N
- Annexe 6 : Réglementation générale des Bois de Boulogne et de Vincennes
- Annexe 7: Diagnostics bâtementaires
- Annexe 8 : Cadre financier
- Annexe 9 : Reportage photographique

## **1ère PARTIE : OBJET DE LA CONSULTATION**

La présente consultation a pour objet la passation d'une convention d'occupation du domaine public relative à l'occupation et l'exploitation des constructions et des espaces extérieurs de la propriété de la Ville de Paris dite « Résidence Windsor », située 4-6 route du Champ d'Entraînement, Bois de Boulogne, dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

Il est demandé aux candidats de proposer un projet conforme au caractère de la zone, dont la description figure à l'article 1.2.

Une présentation et un historique de la concession figurent en annexe 2.

### **1.1 DESCRIPTION SUCCINCTE DU SITE**

Le périmètre de l'emprise objet de la consultation représente une surface de 11 375 m<sup>2</sup>.

Le plan de l'emprise est joint au présent dossier en annexe 3.

L'emplacement mis à disposition comprend plusieurs bâtiments, entourés d'un parc arboré. L'ensemble se compose plus précisément des éléments suivants :

- un Pavillon principal de 5 niveaux (deux sous-sols et deux étages) avec une emprise au sol de 380 m<sup>2</sup>, construction en pierre de taille, couverture en ardoises et zinc, menuiseries extérieures en bois hormis la porte d'entrée à deux vantaux en ferronnerie ouvragée. Ce bâtiment représente une surface de plancher totale de 1180m<sup>2</sup>.
- un bâtiment dit « des garages » à l'extrémité ouest du parc, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage composé de plusieurs pièces. Ce bâtiment totalise 166m<sup>2</sup> de surface de plancher
- un pavillon dit « du gardien » en pierre de taille, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous combles à la Mansart. Divers locaux y sont accolés en rez-de-chaussée. Il représente au total de surface de plancher de 195 m<sup>2</sup>.
- une serre
- un parc arboré d'environ 1 ha

### **1.2 MODALITES D'EXPLOITATION**

#### **1.2.1 Activités et destination des lieux**

**Le projet proposé par le candidat devra permettre l'ouverture du site au public pour des activités récréatives, culturelles, de restauration et des activités de réception.**

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

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

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

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

Les conditions générales d'exploitation et le régime juridique applicable sont décrits en préambule et dans le projet de contrat joint au présent dossier de consultation en annexe 1.

Les candidats noteront qu'il est demandé l'ouverture du parc en accès libre à tous les visiteurs 12 journées dans l'année, dont obligatoirement pendant la période des Journées Européennes du Patrimoine.

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 Durée et entrée en vigueur du futur contrat**

La durée déterminée pour le futur contrat est de 14 ans, à compter de la mise à disposition des biens.

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

### **1.2.3 Contraintes du site**

La résidence Windsor est située dans le Bois de Boulogne, site classé au sens des articles L. 341-1 et suivants du Code de l'Environnement.

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

#### **a. Situation au regard des contraintes d'urbanisme**

La Résidence Windsor se situe dans le Bois de Boulogne, et à ce titre **soumis en totalité à la réglementation applicable en site classé, au sens de l'article L 630-1 du Code du Patrimoine et des articles L 341-1 et suivants du Code de l'Environnement.** Toute modification, même si elle n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme, nécessite une autorisation au titre de l'article L341-10 du code de l'environnement.

En conséquence, tous les travaux soumis à autorisation d'urbanisme seront soumis à l'accord préalable délivré par le Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou, le cas échéant, par le Ministre chargé des sites après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Le cas échéant, le candidat devra prévoir de s'adjoindre les services d'un maître d'œuvre et d'un architecte ayant les références et qualifications adaptées à la réalisation d'opérations soumises à ces contraintes d'urbanisme.

Au Plan Local d'Urbanisme, la Résidence Windsor est située en totalité en zone naturelle et forestière (zone N), partiellement en espace boisé classé (EBC) et partiellement en secteur de taille et capacité d'accueil limité (STCAL). La fiche de renseignement d'urbanisme ainsi que les extraits de plans du PLU sont joints en annexe 5.

Les candidats sont invités à se reporter au règlement applicable pour ces différentes zones. Par principe, le règlement de la zone N interdit les constructions neuves en dehors des STCAL.

Le règlement de la zone N limite des destinations admises dans les STCAL aux « constructions liées à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone, notamment des activités de promenades, détente et convivialité, loisirs de plein air, animation, restauration, des activités récréatives et culturelles », aux « locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone » et aux « clôtures » (N.2.3 a, b et c).

L'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne doit pas être augmentée de plus de 3% dans un STCAL (N.9.2).

Le traitement des espaces libres doit privilégier la perméabilité aux précipitations et favoriser l'infiltration sur place des eaux de ruissellement. Il doit mettre en valeur le caractère boisé des espaces de la zone. Les espaces libres doivent recevoir un traitement végétal en accord avec le milieu naturel, le site, ses paysages naturels ou ses compositions paysagères et privilégier la plantation d'arbres à grand développement (N.13.2), sous le contrôle des services techniques de la Division du Bois de Boulogne. Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf sujets dangereux ou déficients ou abattages nécessités par des travaux admis à l'intérieur des STCAL (N.13.1.2).

Le projet d'exploitation, le plan de financement et, le cas échéant le programme de travaux et le planning prévisionnel présentés par les candidats tiendront compte de ces contraintes.

#### **b. Intérêt patrimonial du site**

La Résidence Windsor présente une histoire patrimoniale riche. Si elle n'est pas classée au titre des Monuments Historiques, il convient tout de même aujourd'hui de traiter le bâtiment avec une attention particulière à cet égard.

Construite en 1929 dans le goût du XVIIIème siècle par Henri Lillaz, elle a été restaurée par le Duc et la Duchesse de Windsor qui l'occupèrent à partir de 1953. A la fin des années 1980, l'homme d'affaires égyptien Mohamed Al-Fayed en est devenu l'occupant, et a à son tour entrepris des travaux de rénovation et de modernisation.

Les structures (façades, murs porteurs, planchers en béton armé, escaliers), le second œuvre (l'ensemble des garde-corps en fer forgé, la verrière zénithale à décor de verre gravé du dernier étage, les planchers en bois Versailles du RDC et du 1<sup>er</sup> étage) et la distribution du rez-de-chaussée et premier étage sont directement issus du bâtiment d'origine. Ces témoignages de la construction initiale, à respecter, impliquent de réduire au minimum les démolitions dans les intérieurs, d'éviter toute modification des façades, et de maintenir la distribution actuelle en conservant les volumes et la continuité entre les espaces.

L'édifice comporte des décors intérieurs remarquables au rez-de-chaussée et quelques-uns au premier étage, notamment les boiseries et décors peints réalisés sous la période Windsor par la maison Jansen et son décorateur Stéphane Boudin, connu pour ses créations historicistes. Les éléments patrimoniaux à signaler pour leur valeur historique et artistique requérant leur maintien en place sont en particulier le plafond du hall, les chinoiseries de la salle à manger, les boiseries du grand salon et de la chambre à coucher de la duchesse de Windsor.

Les aménagements du premier étage (dressings et mobilier de salle de bain) ont une valeur mémorielle, illustrant la vie intime des Windsor.

Dans le cadre de la rénovation du site à la fin des années quatre-vingt, le nouvel occupant a procédé à la modification de la distribution du deuxième étage afin de s'y installer avec sa famille, dédiant le reste de la demeure à la perpétuation du souvenir du duc et de la duchesse de Windsor.

Les différentes destinations proposées devront prendre en compte ces éléments typologiques et historiques constitutifs du bâtiment, essentiellement au rez-de-chaussée et premier étage.

Le sous-sol, le premier étage en partie et le deuxième étage pourront être modifiés en tenant compte des résultats des diagnostics structure susceptibles d'être réalisés dans le cadre de l'exploitation du site.

Enfin, le sentier courbe qui mène à la résidence en passant par le pavillon du gardien a été réalisé en 1929 et constitue à ce titre un témoignage patrimonial.

#### **c. Construction temporaires**

Aucune implantation temporaire de type chapiteaux, tentes, structures (CTS) n'est autorisée dans la partie de l'emprise faisant l'objet d'un classement en espace boisé classé (EBC).

Pour le reste de l'emprise, la combinaison des dispositions du Code de l'urbanisme applicables en site classé et des dispositions du plan local d'urbanisme de Paris relatives à l'emprise au sol des bâtiments en

zone naturelle et forestière, restreint considérablement l'implantation de structures extérieures, fussent-elles démontables et temporaires.

En site classé, les éventuelles structures temporaires démontables seront limitées à une durée maximale d'implantation de **15 jours** (article R421-7 du Code de l'urbanisme) et devront être soumis préalablement, pour autorisation au service gestionnaire du contrat.

#### **d. Plantations et espaces verts**

Les espaces verts du domaine mis à disposition devront être parfaitement entretenus par l'occupant et comporter, en toute saison, des aménagements paysagers.

L'occupant devra se conformer, en la matière, aux instructions et avis des services techniques compétents de la Ville de Paris, qui définissent les interventions à prévoir lors d'un contrôle annuel. Ces interventions sont aux frais de l'occupant

L'occupant ne pourra pas réduire la surface de zone naturelle végétale existant dans le périmètre de l'emprise occupée.

L'occupant devra se conformer à la réglementation générale des bois de la Ville de Paris, jointe en annexe 6.

L'occupant devra entretenir les espaces extérieurs dans le respect du Plan biodiversité de la Ville adopté par le Conseil de Paris en mars 2018, en s'engageant notamment à gérer les espaces écologiquement, sans produit phytosanitaire, et dans le respect de la faune et de la flore présentes sur le site.

Les espaces extérieurs qui seront amenés à être très fréquemment utilisés, notamment en période estivale, devront être très régulièrement entretenus afin d'éviter et de prévenir toutes dégradations.

#### **e. Propreté**

L'occupant devra se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur concernant l'enlèvement des débris 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 abandonnés par sa clientèle autour de l'emprise et devra procéder à leur enlèvement.

#### **f. Circulation et Stationnement**

Le stationnement n'est pas autorisé dans le périmètre de l'emprise.

La Réglementation générale des Bois appartenant à la Ville de Paris, ainsi que l'arrêté conjoint du Maire de Paris et du Préfet de Police du 1<sup>er</sup> mars 2012 réglementant la circulation et le stationnement dans les Bois de Boulogne et Vincennes joints en annexe 6 s'appliquent dans le cadre de la présente occupation.

L'occupant favorisera et incitera les visiteurs à l'usage du covoiturage, des transports en commun et plus généralement des modes de déplacement respectueux de la protection de l'environnement.

#### **g. Bruit et 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 ». La réglementation impose désormais la limitation des niveaux sonores à la fois pour la diffusion de musique amplifiée, avec une application, pour les lieux existants, au plus tard le 1er octobre 2018 mais également à la diffusion de musique amplifiée en milieu ouvert. Le niveau sonore maximal est abaissé de 105 à 102 dB(A).

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.

Les sonorisations installées à l'occasion des manifestations publiques autorisées font l'objet d'une étude d'impact et d'une déclaration préalable.

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 bois.

#### **h. Enseignes et publicité**

Les notions de publicité, pré-enseignes et enseignes sont définies par l'article L 581-3 du code de l'Environnement. Le Bois de Boulogne, dans lequel est situé la Résidence Windsor est un site classé, donc en zone de publicité interdite.

En conséquence, toute publicité est interdite (L581-4 du code de l'environnement). Les pré-enseignes sont soumises aux règles applicables à la publicité et sont donc interdites.

Toute enseigne dont l'implantation serait envisagée dans le domaine occupé, à l'extérieur des bâtiments, devra impérativement faire l'objet d'une autorisation après accord préalable du Préfet de Région (article R 581-16 du code de l'environnement).

L'occupant pourra, à ses frais, mettre en place une signalétique dédiée à l'exploitation du site. Elle devra, ainsi que la localisation des panneaux, faire l'objet d'un accord de la part des services de la Division du Bois de Boulogne.

#### **i. Réglementation générale des Bois**

Le domaine occupé étant situé dans le Bois de Boulogne, l'occupant devra se conformer aux règles édictées par la réglementation générale des bois appartenant à la Ville de Paris.

### **1.2.4 Démarche environnementale**

Les obligations définies par le contrat de concession qui sera conclu avec la Ville de Paris devront traduire l'engagement de l'occupant de concrétiser le souci constant d'une meilleure intégration des aspects environnementaux dans la gestion quotidienne de l'espace mis à disposition. A ce titre, l'occupant devra mettre en œuvre un système de management environnemental en cohérence avec celui mis en œuvre dans le Bois de Boulogne (ISO 14001) et en obtenir la certification par un organisme extérieur.

L'occupant devra tendre vers la réalisation des objectifs du Plan Climat 2017 de la Ville de Paris (consultable sur Paris.fr).

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

### **2.1. DESCRIPTION SUCCINCTE DU CONTRAT**

Dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public, l'occupant exploitera un établissement situé 4-6 route du Champ d'Entraînement, Bois de Boulogne, à Paris 16<sup>ème</sup> arrondissement.

Le site sera ouvert au public **pour des activités récréatives, culturelles, de restauration et des activités de réception.**

Le candidat pourra envisager tous les investissements qu'il jugera nécessaires pour assurer l'exploitation du lieu, il pourra notamment présenter un programme de travaux afin de rendre les lieux exploitables en conformité avec leur projet.

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

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 public municipal. Cette redevance tiendra compte des avantages de toute nature procurés au titulaire du contrat du fait de l'occupation du domaine.

Une redevance variable assise sur l'activité sera attendue. Cette redevance, fondée sur le chiffre d'affaires et fixée par le candidat, ne pourra être inférieure à un montant minimal, appelé la redevance minimale garantie (RMG) quel que soit le chiffre d'affaires réalisé. La RMG devra représenter une part substantielle de la redevance.

L'occupant devra fournir une garantie bancaire à première demande portant sur le versement de la redevance.

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, seront éliminés les candidats qui n'auront pas fourni les pièces exigées dans le présent règlement, ou ne disposent 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 selon un ordre décroissant d'importance :



**Critère 1 :** La proposition de redevance, appréciée notamment au regard du montant de la redevance minimale garantie, et du ou des taux de redevance variable proposés.

**Critère 2 :** La qualité du projet d'exploitation, dans le respect de la destination prévue, au regard des éléments suivants :

- la capacité à contribuer à l'animation du lieu et à l'ouverture à un public varié ;
- les démarches entreprises pour valoriser le site et à contribuer 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 lettres 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 également le droit de négocier avec les candidats.

Elle pourra prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile.

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

- 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 ou accompagné des documents suivants :

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

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

3- Le montant et la composition de son capital ;

4- Les liasses fiscales et leurs annexes des 3 derniers exercices clos (sous format Excel) accompagnées des comptes annuels certifiés. 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 :

#### a) Proposition de redevance

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.

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 au délégué en remplacement de la redevance variable dans le cas où la redevance variable 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, elle devra être maintenue à ce montant pendant toute la durée du contrat, elle présentera donc un caractère reconstituable. Elle 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.

## b) Cadre de réponse financière et mémoire financier

Le candidat établira les **comptes d'exploitation prévisionnels sur la durée du contrat** sous format **Excel 2007** et dans le respect du **cadre de réponse financière** fourni joint en annexe 8 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.

Le candidat s'engage 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 son modèle financier ainsi qu'à effectuer des sensibilités complémentaires.

Les candidats accompagneront le cadre de réponse financière complété d'un **mémoire financier**, sous format rédigé. Ils y préciseront l'ensemble des hypothèses utilisées dans le cadre financier pour la construction des prévisions de recettes et de charges, ses sources s'il s'agit d'hypothèses prises dans des études publiques et les justifications des choix effectués.

Notamment, les hypothèses sous-tendant les comptes prévisionnels devront être détaillées en précisant :

- la décomposition des recettes (par type d'activités) et les hypothèses économiques sous-jacentes (fréquentation, grille tarifaire, ticket moyen de dépense...);
- 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).

En cas de mise en œuvre d'un programme d'investissement, les candidats présenteront et détailleront les hypothèses sous-jacentes de leur plan d'investissement et du plan de financement subséquent mettant en évidence :

- le montant estimatif des investissements en détaillant le montant des travaux, les frais annexes à la construction (honoraires...) et le GER, les autres investissements (mobilier...),
- le besoin en fonds de roulement éventuel lié à l'exploitation,
- les sources de financements (fonds propres, emprunts...), en précisant les conditions de rémunération et de durée. Le candidat fournira des lettres d'intention d'établissements bancaires en cas de financement en tout ou partie par emprunt, ou des lettres de confort des entités financeuses en cas de financement en tout ou partie par apport en fonds propres ou comptes-courants.
- le phasage des dépenses d'investissements et le calendrier de mise en place et de remboursement des moyens de financement.

Le candidat justifie précisément les hypothèses d'évolution retenues concernant la construction et l'évolution des produits et des charges d'exploitation, en distinguant les phases de travaux et le cas échéant la phase d'exploitation partielle puis totale des sites concédés.

## c) Projet d'exploitation

Les candidats présenteront un projet d'exploitation répondant à la destination demandée *supra*. Ils présenteront le contenu de leur concept d'exploitation en définissant :

- Les activités proposées
- Les produits utilisés
- La clientèle recherchée
- La gamme de prix envisagée
- Les horaires et jours d'ouverture
- 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 site.

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.

#### Future entité gestionnaire

Il est attendu des candidats la constitution d'une société dédiée à l'exécution du contrat. 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.

**Le cas échéant, le candidat présentera le programme détaillé de travaux patrimoniaux, (architecturaux et paysagers), le programme des investissements afférents et un planning prévisionnel de réalisation.**

Devront être distingués les travaux relevant du programme initial de travaux, nécessaire au commencement de l'exploitation, et ceux relevant de travaux de gros entretien/ rénovation, correspondant aux dépenses courantes de maintenance sur la durée du contrat.

Ainsi, la présentation de ce programme de travaux devra permettre d'apprécier la capacité des propositions architecturales et patrimoniales à :

- restituer l'esprit originel des bâtiments tout en les valorisant. Ainsi tout projet de rénovation devra donner une cohérence à l'ensemble du site ;
- permettre une exploitation du site conforme aux normes de salubrité et de sécurité prévues par la réglementation en vigueur ;
- permettre une exploitation du site conforme à sa destination.

À cette fin, les candidats fourniront le cas échéant une note d'intention architecturale, paysagère et méthodologique intégrant les contraintes liées à la protection du site et les ambitions en termes de développement durable. Cette note sera illustrée de croquis et de tous autres éléments permettant d'apprécier la qualité architecturale et patrimoniale du projet. Ils fourniront les plans, coupes, perspectives et élévations permettant une bonne compréhension de leur projet et de son insertion dans le site.

Ils présenteront le(s) maître(s) d'œuvre (architecte, bureau d'étude, ...) qu'ils prévoient de s'adjoindre, ainsi que ses (leurs) références de réalisations comparables. L'engagement du (des) maître(s) d'œuvre sur le projet devra être confirmé par écrit.

**Ils indiqueront les coûts chiffrés des travaux détaillés par postes, en distinguant chaque bâtiment d'une part, et les espaces extérieurs d'autre part.**

Ils préciseront les gains attendus en termes de performance énergétique.

Ils indiqueront les cibles de qualité environnementale visées, ainsi que les référentiels mis en œuvre.

Les candidats joindront un planning prévisionnel de réalisation de l'opération incluant les phases d'instruction des autorisations d'urbanisme en site classé. Ils veilleront à limiter les nuisances liées au chantier.

De façon générale, les propositions des candidats devront notamment prendre en compte le respect des éléments d'origine du bâtiment, sa bonne intégration au site classé du Bois de Boulogne, ainsi que le respect des règles d'urbanisme précitées.

- Le candidat fournira le projet de convention d'occupation tel que remis dans le dossier de consultation, annoté de ses éventuelles propositions en mode suivi des modifications apparentes. Toute modification contractuelle ne peut être justifiée que par une optimisation du cadre contractuel ou un ajustement du projet de contrat à l'offre du candidat et doit impérativement respecter les conditions et limites indiquées dans les caractéristiques du cahier des charges fixées dans la première partie du dossier de consultation et dans le projet de contrat transmis.

- le pouvoir du signataire le cas échéant.

### **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-Windsor@paris.fr](mailto:DFA-Windsor@paris.fr) au plus tard 20 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 ses annexes :

- Annexe 1 : Projet de convention
- Annexe 2 : Présentation et analyse historique du site
- Annexe 3 : Plan de situation
- Annexe 4 : Plans des bâtiments
- Annexe 5a : PLU - Renseignements d'urbanisme
- Annexe 5b : Règlement zone N
- Annexe 6 : Réglementation générale des Bois de Boulogne et de Vincennes
- Annexe 7: Diagnostics bâtimentaires
- Annexe 8 : Cadre financier
- Annexe 9 : Reportage photographique

Les candidats sont invités à consulter régulièrement l'adresse suivante pour les mises à jour : <http://www.paris.fr/concessions>

## **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  
75 013 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'occupation et l'exploitation de l'établissement dénommé  
Résidence Windsor »

**NE PAS OUVRIR**

Cette enveloppe contiendra la totalité des pièces du dossier : les propositions écrites seront fournies sous forme de documents sur support papier (en trois exemplaires) et sur support informatique (CD Rom ou clé USB, aux formats Word, Excel, PDF).

### **2.5.2 Date et heure limites de remise des plis**

Les plis seront à déposer ou envoyés (le cachet de la poste faisant foi) avant le 26/08/2019 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 :

Téléphone +33 1 42 76 37 33 / +33 1 42 76 71 11

e-mail : [DFA-Windsor@paris.fr](mailto:DFA-Windsor@paris.fr)

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.