

**APPEL À PROJETS
EN VUE DE L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC
POUR L'EXPLOITATION D'UN LOCAL D'ACTIVITES DIT « PAVILLON T4 » SITUE AVENUE DE FRANCE**

SOMMAIRE

PARTIE 1 - PRESENTATION DE LA CONSULTATION

- I. Contexte et objet de l'appel à projets**
- II. Pistes de projets**
- III. Conditions générales de l'occupation du domaine public**
- IV. Contraintes spécifiques liées à l'occupation de l'emplacement sur les voies ferrées de la Gare d'Austerlitz**
- V. Conditions financières**
- VI. Vie de la convention**

PARTIE 2 - ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- VII. Modalités de présentation, de dépôt et d'examen des candidatures**
- VIII. Documents à fournir par le candidat**
- IX. Calendrier prévisionnel**

I. CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A PROJETS

1-1 Contexte et environnement

Situé dans la ZAC Paris Rive Gauche à Paris 13ème, et plus précisément dans le quartier Tolbiac Chevaleret, le « pavillon T4 » s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de l'ouvrage de couverture des voies ferrées dit « dalle T4 » situé à proximité de l'angle avenue de France/boulevard Vincent Auriol.

Couvrant une superficie de 130 hectares dont 26 hectares de couverture des voies ferrées de la gare d'Austerlitz, Paris Rive Gauche est la plus grande opération d'urbanisme menée dans la capitale depuis les travaux haussmanniens du 19ème siècle. Le territoire de Paris Rive Gauche s'étend de la Gare d'Austerlitz aux limites communales de la ville d'Ivry-sur-Seine, épousant la Seine d'un côté et bordant la rue du Chevaleret de l'autre.

Autour de la Bibliothèque nationale de France François Mitterrand et du nouveau pôle universitaire de Paris, émergent de nouveaux quartiers mixtes rassemblant tous les équipements utiles à la vie quotidienne. Y voient progressivement le jour logements, bureaux et activités, commerces, services, écoles, équipements publics et culturels : peu à peu se tisse, s'imbrique et se complète tout ce qui fait d'une ville un lieu pour vivre.

Aujourd'hui, Paris Rive Gauche est un quartier où vivent d'ores et déjà plus de 10 000 habitants qui bénéficient au fur et à mesure de l'épanouissement du quartier, des commerces et des services de proximité, où travaillent plus 20 000 salariés, 30 000 étudiants, professeurs, chercheurs et personnels administratifs. Du reste, l'inauguration fin juin 2017 de la « Station F », le plus grand incubateur de jeunes entreprises au monde, fait de Paris Rive Gauche un haut lieu de la FrenchTech, et un espace géographique où se côtoient désormais plusieurs milliers de travailleurs chaque jour. À terme, en 2025, ce seront près de 20 000 habitants et 60 000 salariés qui se croiseront chaque jour à Paris Rive Gauche. Dix hectares d'espaces verts seront créés et 2 000 arbres agrémenteront les rues de Paris Rive Gauche.

En termes d'implantation, la situation urbaine du pavillon est donc exceptionnelle : dans les environs immédiats de la « Station F » et de la bibliothèque nationale de France, l'édifice bénéficiera d'une forte visibilité.

La particularité technique de l'ouvrage accueillant le pavillon T4 est liée à la complexité du réseau ferré qu'il recouvre, qui a nécessité de recourir à une poutre d'environ 80 m de longueur implantée parallèlement à l'avenue de France. La pente descendante de cette dernière conduit à ce que la poutre émerge progressivement du nivellement de l'espace public, jusqu'à atteindre environ 1,60 m à proximité de l'angle du boulevard Vincent Auriol. L'équipe de maîtrise d'œuvre (Artelia-DVVD-MOM) a, lors du concours, proposé que la poutre constitue le support d'un édifice permettant d'habiller la structure, mais surtout de traiter sur un plan urbain et programmatique l'articulation entre l'avenue de France et le boulevard. Les études ont été lancées de sorte que les travaux des ouvrages d'infrastructures soient engagés (travaux en cours). Viendront ensuite la construction du pavillon puis l'aménagement intérieur selon une programmation restant à définir.

1-2 Objet de l'appel à projets

Le présent appel à projets aboutira à la sélection de projets économiquement viables, participant de l'attractivité de Paris Rive Gauche.

Cet appel a pour objet la conclusion d'une convention d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation du "Pavillon T4". D'une surface totale de 237 m² SU intérieur (56 m² en rez-de-chaussée, de plain-pied avec le boulevard Vincent Auriol y compris un sas, et 181 m² en R+1 y compris sas), le pavillon présente également 55 m² de terrasse couverte en R+1, et 16 m² sous l'avancée du pavillon en RDC.

En annexes 1 à 3 : localisation précise, plans, surfaces, terrasses, caractéristiques techniques et contraintes d'aménagement.

II. PISTES DE PROJETS

En réponse à cet appel à projets, les candidats formuleront des offres en fonction de leurs propres projets d'activités, librement formulés. La Ville de Paris en examinera l'intérêt et la pertinence sans exclusive.

À titre d'exemples, non contraignants, ni exhaustifs, les activités et démarches suivantes pourraient être proposées dès lors qu'elles ne seront pas temporaires :

- Un tiers-lieu associant restauration et activité culturelle (libraire / disquaire / espace scénique pour concerts, ou des lectures, ou du stand-up...)
- Un café, un lieu de restauration légère, dédié à l'accueil des familles avec des espaces de jeux pour les enfants et des animations ;
- Un lieu dédié au street-art avec une galerie, un petit espace scénique, un café... ;
- Une boutique de produits issus de l'agro-écologie innovante (exemple vente de produits agricoles en circuit court), lieu d'animation, de conférences et services (exemple point de rendez-vous pour distribution AMAP...)
- Un concept-store ou show-room pour de jeunes créateurs (tous secteurs possibles dont mode, design, métiers d'art, design culinaire, objets connectés, produits innovants...)
- Un lieu d'accueil évènementiel ou de formations ouvert aux associations du quartier ;
- Etc.

Ces activités s'inscriront dans l'environnement commercial de l'Avenue de France et de ses environs, décrit en annexe 1.

NB : La proximité du trafic ferroviaire, les nuisances sonores et les vibrations induites, même minimisées par une isolation ad hoc, devront être prises en compte dans le projet soumis.

III. CONDITIONS GENERALES DE L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

3-1 Définition de l'espace mis à disposition du futur occupant

Le droit d'occuper le domaine public à titre privatif, temporaire et précaire, portera sur les locaux décrits en annexes 2 et 3 (ainsi que sur les terrasses afférentes décrites en annexe 3.3, sous réserve d'une analyse au cas par cas en fonction du preneur).

Le futur occupant exploitera les locaux selon les modalités qu'il aura lui-même définies dans son dossier de proposition. Il disposera du droit d'occuper l'emplacement mis à disposition exclusivement pour l'exploitation de son activité et l'accueil des visiteurs.

Un état des lieux initial sera réalisé avec le futur occupant, ainsi qu'un état des lieux sortant.

Il est à noter que l'enveloppe du pavillon T4 et sa structure sont figées et non modifiables, notamment en raison de la réalisation actuelle de la couverture des voies ferrées (comprenant les fondations et la structure primaire du pavillon).

3-2 Régime de l'occupation du domaine public

Le candidat retenu signera avec la Ville de Paris une convention d'occupation du domaine public, sur la base du projet qu'il aura décrit dans son dossier de candidature.

Les espaces concédés relevant du domaine public, les conventions à conclure sont des contrats administratifs.

Les conditions d'occupation pour l'exercice des activités autorisées seront stipulées dans la convention, telles que définies et négociées sur la base du projet du candidat qui aura été retenu.

Cette convention précisera les obligations réciproques des deux parties.

L'occupant se verra lié, notamment, par les obligations ci-après énumérées et décrites.

Il demeurera responsable à l'égard de la Ville de Paris de l'ensemble des obligations stipulées dans la convention.

La Ville de Paris se réservera le droit de contrôler le respect de la destination du domaine public faisant l'objet de chaque future convention.

3-3 Ouverture des locaux

Les candidats indiqueront, dans leurs offres, les jours et horaires d'ouverture envisagés de leurs activités.

3-4 Obligations générales liées à l'occupation du domaine public

3-4-1 Conditions d'occupation, entretien de l'espace concédé, travaux

Le futur occupant prendra l'espace concédé dans l'état où il se trouve, sans aucun recours possible contre la Ville de Paris et sans que celle-ci puisse être astreinte, pendant toute la durée de la convention, à exécuter des réparations ou travaux.

L'attention du futur occupant est attirée sur le fait que l'opération T4 en cours, est constituée d'un ouvrage d'art assurant la couverture des voies ferrées et le support d'espaces publics et du pavillon. L'enveloppe du pavillon est fortement liée à cet ouvrage d'art.

L'exploitant du pavillon devra tenir compte des besoins de visitabilité, de maintenance et d'entretien de l'ouvrage d'art et de ces équipements (Cf. note des contraintes d'aménagement, jointe en annexe 2).

Les conditions d'exploitation des locaux ainsi que les travaux d'aménagement que le preneur souhaiterait réaliser ne devront donc avoir aucun impact sur :

- la stabilité et la pérennité de l'ouvrage existant de couverture des voies ferrées et de

- l'enveloppe du pavillon ;
- la sécurité et l'exploitation ferroviaire, en raison de la proximité immédiate des voies ferrées, non couvertes. L'exploitant devra tenir compte du cahier des charges générales ferroviaires (CCGF) et de la convention de gestion des dalles transmis en annexe 4 ainsi que du cahier des charges particulières ferroviaires (CCPF) qui sera transmis ultérieurement.

Il est à noter que l'ouvrage de couverture des voies ferrées et l'enveloppe du pavillon sont déjà définis et ne sont pas modifiables. Tous les travaux d'aménagements ou de réaménagements devront respecter ces obligations, ainsi que les contraintes d'aménagement, notamment les charges admissibles par la structure du pavillon.

3-4-2 Développement durable

Les occupants veilleront à inscrire leurs activités sur le domaine public concédé dans une perspective de développement durable (activités respectueuses de l'environnement, recyclage et biodégradation des consommables, etc.). Une attention particulière sera accordée à ces aspects, ainsi qu'aux objectifs de consommation de l'occupant.

IV. CONTRAINTES SPECIFIQUES LIEES A L'OCCUPATION DE L'EMPLACEMENT SUR LES VOIES FERREES DE LA GARE D'AUSTERLITZ

4-1 Servitudes

L'installation des activités s'inscrit en partie dans le périmètre de protection de monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques et en co-visibilité de ceux-ci. En effet, le pavillon se trouve dans le périmètre de la Halle Freyssinet, inscrite au titre des monuments historiques.

Une servitude est à prévoir par l'exploitant, au profit du Propriétaire (Ville de Paris), pour maintenance régulière de la structure du pavillon, ainsi que de son enveloppe (accès aux équipements d'ouvrage d'art et ses équipements, notamment par des trappes en rez-de-chaussée).

4-2 Niveau sonore de l'activité

L'occupant devra veiller à ce que le niveau sonore généré par ses activités ne contrevienne pas aux réglementations sur les nuisances sonores et les bruits de voisinage.

4-3 Signalétique

La signalétique devra être compatible avec la réglementation en matière de publicité, d'enseignes et pré-enseignes.

Il est par ailleurs préconisé d'être en adéquation avec le projet d'aménagement du site en matière d'esthétique.

Un travail conjoint (cahier des charges) sera mené avec la Ville pour déterminer les modalités d'intégration de la signalétique.

Un cahier des charges de la signalétique des enseignes sera réalisé par la maîtrise d'œuvre de l'enveloppe du pavillon, en coordination avec les services de la Ville, et sera à prendre en compte par l'exploitant.

V. CONDITIONS FINANCIERES

5-1 Redevance

L'occupation temporaire du domaine public sera consentie en contrepartie du versement d'une redevance qui tiendra compte des avantages de toute nature procurés à l'occupant, conformément aux dispositions de l'article L. 2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Les projets contiendront une proposition de redevance, qui devra se décomposer entre une part fixe et une part variable, fonction du chiffre d'affaires généré par l'activité au-delà d'un certain seuil. Cette proposition de redevance pourra tenir compte du programme de travaux d'aménagement proposé dans l'offre d'occupation.

5-2 Dépenses d'investissement et de fonctionnement

Les occupants feront leur affaire de l'ensemble des dépenses d'investissement et de fonctionnement nécessaires à l'exploitation de leur activité.

La convention mettra à la charge du futur occupant :

- d'une part, les éventuels travaux d'adaptation du local. Il est à rappeler que l'enveloppe du pavillon réalisée par la SEMAPA ne pourra pas être modifiée, sauf en cas de justification de l'Occupant et de validation de la SEMAPA. Les dépenses engendrées par ces modifications seront à la charge de l'occupant.
- d'autre part le respect des contraintes ferroviaires, l'entretien et les réparations nécessaires au maintien du local en exploitation (y compris le respect des règles de sécurité actuelles ou à venir).

Tout dommage éventuel causé au domaine public ou privé par l'exploitation de l'activité fera l'objet d'une remise en l'état initial par la Ville de Paris, ou la SEMAPA selon le cas, aux frais de l'occupant.

Les frais afférents à l'aménagement initial de l'activité, aux modalités de pose, de retrait et de stockage des installations, sont à la charge de l'occupant.

5-3 Réseaux

L'occupant fera son affaire des dépenses à engager en vue des raccordements aux réseaux d'assainissement, d'eau, d'électricité ou de tout autre fluide, de télécommunication, tant du point de vue des démarches à effectuer auprès des prestataires concernés pour l'ouverture de ces services, que des abonnements et consommations (cf. annexe 4 : note des contraintes d'aménagement).

5-4 Assurances

L'occupant contractera toutes les assurances nécessaires à l'exercice de ses activités sur le domaine public. Une attestation d'assurance dégâts des eaux et incendies devra notamment être fournie aux services municipaux.

5-5 Impôts, taxes et contributions

L'occupant supportera seul toutes les contributions, taxes et impôts de toute nature afférents à ses activités.

VI. VIE DE LA CONVENTION

6-1 Durée de la convention

Chaque proposition comportera une proposition de durée de convention comprise entre 5 et 10 ans, qui sera négociée avec la Ville de Paris.

6-2 Application de la convention

Les contestations qui pourraient s'élever entre les occupants et la Ville de Paris au sujet de l'application de la convention ressortissent de la compétence du Tribunal administratif de Paris.

6-3 Fin de la convention

A l'expiration de la convention, l'occupant ne bénéficiera d'aucun droit à son renouvellement.

La Ville de Paris pourra supprimer, modifier ou réattribuer le droit d'occupation du local selon la procédure et les modalités de son choix.

6-4 Résiliation de la convention

La convention pourra être résiliée par la Ville de Paris pour motif d'intérêt général.

La convention pourra être résiliée sans indemnité par la Ville de Paris pour faute de l'occupant, après mise en demeure restée sans effet, en cas de manquement répété aux clauses de la convention, et notamment en cas de non-respect par l'occupant de son obligation de laisser en bon état le domaine public.

VII. MODALITES DE PRESENTATION, DE DEPOT ET D'EXAMEN DES CANDIDATURES

7-1 Présentation des candidatures

Une même personne morale peut proposer plusieurs offres d'activités.

Chaque candidat est invité à fournir un dossier de candidature rédigé en langue française comprenant une déclaration de candidature et ses propositions.

7-2 Dépôt des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature devront être déposés et validés sous forme dématérialisée avant le 13 octobre 2017 à 12h00 sur la plateforme suivante :

<https://arcinnovation.fr/projet/pavillon-t4>

Tout dossier parvenu au-delà de cette date et heure ne sera pas pris en considération.

7-3 Modalités d'examen des dossiers de candidature

7-3-1 L'administration parisienne et la Semapa examineront les dossiers et en organiseront la présentation à la commission consultative. Seront écartés d'office les projets qui porteraient atteinte à l'intégrité architecturale et paysagère du site ou qui seraient non conformes aux prescriptions réglementaires (cf. contraintes techniques telles qu'énoncées dans les annexes 2 à 4).

7-3-2 La commission consultative de sélection, composée d'adjoints à la Maire de Paris ou de leurs représentants, d'adjoints à la Mairie du XIII^e arrondissement ou de leurs représentants, de la Semapa, et des architectes concepteurs du pavillon, sans exclusive, sera chargée d'émettre un avis sur le choix du candidat à retenir, selon les modalités suivantes.

7-3-3 Les dossiers seront sélectionnés, après examen des capacités et des références des candidats, sur le fondement des critères suivants :

7-3-3-1 Adéquation du concept à la localisation et à la configuration des espaces :

- les activités proposées seront appréciées en fonction de leur capacité à concourir à l'attractivité du site, à l'échelle locale et métropolitaine ;
- les activités proposées seront appréciées en fonction de leur adéquation aux attentes des Parisiens et de leur complémentarité avec le tissu économique existant ou à venir alentour, en particulier la dimension innovante apportée par l'ouverture du plus grand incubateur d'Europe dans la Halle Freyssinet (cf. annexe 1).
- Les activités proposées seront appréciées en fonction de leur capacité à s'inscrire dans une logique de développement durable, à s'intégrer dans les espaces mis à disposition et à être compatibles avec les contraintes techniques du site (notamment contraintes ferroviaires et contraintes d'aménagement).

7-3-3-2 Caractère innovant :

Le site se trouve au cœur du territoire dit de « l'Arc de l'innovation », qui porte le choix collectif de la Ville de Paris et des agglomérations voisines, à l'est, d'axer le développement des quartiers autour de l'innovation urbaine, économique et sociale. Cette stratégie rejoint un enjeu plus large de positionner le Grand Paris comme une référence mondiale de l'économie de l'innovation et de la connaissance. Investir dans l'innovation aujourd'hui signifie parier sur la transformation des modes de vie et des usages urbains dans leur entier. L'investissement dans l'innovation urbaine permet d'adapter les bâtiments et l'espace public aux nouveaux usages. Aussi, l'Arc de l'innovation souhaite accompagner au mieux des lieux en prise avec la révolution numérique et/ou les mutations des modes de vie.

Les candidatures seront appréciées en fonction de leur adéquation avec les priorités de l'Arc de l'innovation.

7-3-3-3 Viabilité du modèle économique :

Afin d'offrir des gages de stabilité des occupations et des activités, la viabilité de moyen et long terme du projet sera évaluée sur la base du modèle économique de l'offre, illustré par un business plan détaillé établi sur la totalité de la durée envisagée.

7-3-3-4 Proposition de redevance d'occupation et calendrier de mise en œuvre :

- Les candidatures seront appréciées en fonction de la capacité de mise en œuvre rapide du projet d'exploitation, après l'attribution du droit d'occupation,
- Les candidatures seront appréciées en fonction du niveau de redevance proposé,
- Les candidatures seront appréciées en fonction de la capacité à s'adapter au projet du pavillon T4, en minimisant les interventions postérieures au dépôt du PC qui induiraient des retards et des surcoûts.

7-4 Fin de la procédure

La Ville de Paris se réserve le droit d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à l'objet de la consultation.

La Ville de Paris pourra, le cas échéant, prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et, à cet effet, se réserve le droit de réclamer toute pièce qui lui semblera nécessaire.

Une période de négociation entre la Ville et les candidats est prévue entre le dépôt des offres et la réunion de la commission consultative.

La sélection finale des offres sera opérée au regard de la qualité de chaque projet.

La Ville de Paris se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation si aucun des projets ne lui paraît pouvoir être retenu.

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

À l'issue de l'examen des dossiers et de la consultation de la commission ad hoc, la Maire de Paris soumettra le dossier à délibération du Conseil de Paris, siégeant en formation de conseil municipal, afin d'être autorisée à signer une convention d'occupation temporaire du domaine public avec le candidat retenu.

VIII. DOCUMENTS A FOURNIR PAR LE CANDIDAT

8-1 Déclaration de candidature

Chaque candidat fournira une déclaration de candidature comprenant :

- les coordonnées des personnes chargées de la mise en œuvre du projet, et notamment, en cas de travaux, des éventuels maîtres d'œuvre et bureaux d'étude technique,
- une fiche descriptive indiquant (pour le candidat et pour ses partenaires intervenant sur le projet) la dénomination, la forme juridique, le siège social, la liste des dirigeants et/ou des personnes habilitées,
- les statuts de l'association et le certificat de dépôt en Préfecture si le candidat est une association, ou un extrait K-bis du Registre du Commerce et des Sociétés en cours de validité si le candidat est une société,
- tous documents relatifs à ses références professionnelles, de nature à garantir sa capacité à assurer l'exploitation de l'activité (CV, projets déjà mis en œuvre, etc.).

Chaque candidat certifiera que les renseignements fournis sont exacts.

8-2 Offre du candidat

Chaque candidat présentera son projet de la façon la plus détaillée possible, comprenant notamment :

- une notice explicative décrivant :
 - la destination des lieux,
 - la description des installations que le candidat entend mettre en place et l'indication des éléments pris en compte pour assurer l'adéquation entre le projet d'aménagement et le pavillon ainsi que le site,
 - les conditions d'exploitation, horaires, modalités d'organisation et de fonctionnement de l'activité, en particulier du fait des contraintes ferroviaires,
 - un descriptif de la gamme de produits et/ou services, de la politique de vente envisagée ainsi que les tarifs,
 - les modalités de prise en compte d'une demande de produits de qualité et abordables,
 - les modalités de prise en considération par l'exploitation des objectifs sociaux et environnementaux,
 - toute information complémentaire que le candidat jugera utile d'apporter pour la bonne compréhension de son dossier, et la mise en perspective de conditions d'exploitation ;
- un dossier technique et de sécurité complet avec un descriptif technique et un visuel des aménagements envisagés ;
- un compte d'exploitation prévisionnel retraçant l'ensemble des charges et des produits attendus dans le cadre de l'exploitation de l'activité sur toute la durée de l'occupation proposée ;
- la durée de convention proposée ainsi que le montant de la redevance fixe et variable proposé.

IX. CALENDRIER PRÉVISIONNEL

21 août 2017 : publication de l'appel à projets sur arcinnovation.fr

13 octobre 2017 à midi : date limite de dépôt des offres sur le site arcinnovation.fr

fin octobre 2017 : commission consultative de sélection

Fin 2017 début 2018 : délibération du Conseil de Paris pour attribution

T1 2018 : dépôt du PC par la Semapa

Mi-2019 mi-2020 : travaux de construction du pavillon T4

ANNEXES

- Annexe 1 : Note de présentation du contexte urbain et commercial et ses annexes :

Annexe 1.1 Note de présentation

Annexe 1.2 Plan des fonctions dans PRG

Annexe 1.3 Plan des équipements dans PRG,

Annexe 1.4 Plaquette des commerces dans PRG

Annexe 1.5 Plan des commerces & Activités dans PRG

- Annexe 2. : Note de contraintes d'aménagement intérieur

- Annexe 3 : Pièces graphiques

Annexe 3.1 Plans, toitures, coupes, façades

Annexe 3.2 Plan des raccordements

Annexe 3.3 Plan des terrasses

- Annexe 4 : Cahiers des charges ferroviaires

Annexe 4.1 Cahier des charges générales ferroviaires - juin 2012

Annexe 4.2 Convention de la gestion des dalles SNCF-RFF-VDP-SEMAPA

Annexe 4.2.1 Plan partenariat convention de la gestion des dalles

Annexe 4.2.2 Définition des actes de surveilles et d'entretien courant

Annexe 4.3 Cahier des charges particulières et ses annexes, qui seront transmis ultérieurement.