



EPPGHV

Établissement public du parc et de la grande halle de la Villette

Appel à Projets pour le développement de nouvelles activités culturelles et récréatives en lien avec les industries culturelles au sein de la Halle aux Cuirs

Date limite de remise de proposition : lundi 27 juin 2016 – 17 heures

Documents annexes :

- Document de présentation de la Halle aux Cuirs
- Plans du bâtiment existant

SOMMAIRE

1 – CONTEXTE DE L'APPEL A PROJETS

2 – OBJET DE L'APPEL A PROJETS

3 – MISE EN OEUVRE

4 – DESCRIPTION DES LOCAUX

5 - MODALITES JURIDIQUES

6 - MODALITES FINANCIERES

7 - REMISE DES PROPOSITIONS – DATE LIMITE

1 – CONTEXTE DE L'APPEL A PROJET

L'Etablissement Public du Parc et de la Grande Halle de la Villette (EPPGHV), créé par décret du 25 janvier 1993, est un établissement public à caractère industriel et commercial dont la mission est d'animer, d'exploiter et de promouvoir l'ensemble culturel urbain du parc et de la grande halle de la Villette qui appartient au domaine public de l'Etat.

Pour l'accomplissement de ses missions, l'EPPGHV peut notamment passer des conventions avec différentes personnes morales ayant une activité sur le site du parc de La Villette. Il peut concéder des activités, délivrer des autorisations d'occupation du domaine public et donner en location des espaces à des personnes publiques ou privées.

2 – OBJET DE L'APPEL A PROJET

Cet appel à projet a pour objet l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) portant sur le développement de nouvelles activités, en partie ouvertes au public, en lien avec les industries culturelles au sein de la Halle aux Cuirs.

Les activités proposées viendront en complément des résidences hébergées au sein du rez-de-chaussée de la Halle aux cuirs et des résidences de l'Espace Périphérique qui jouxte la Halle aux cuirs. Ces résidences sont décrites dans la présentation de la Halle aux cuirs annexée au présent document.

Elles devront être compatibles avec le maintien d'activités logistiques dans et autour de la Halle aux cuirs.

Le présent appel à projets, portant sur des locaux existants au sein de la halle aux cuirs, ne préjuge pas d'éventuelles évolutions urbaines sur l'ensemble du secteur. Une réflexion plus globale sur l'aménagement du secteur de la Halle aux cuirs, incluant l'espace périphérique, sera menée avec la Mairie de Paris.

L'EPPGHV ne privilégie pas d'activité particulière mais souhaite que le projet contribue à :

- favoriser la création, la production et la diffusion de contenus culturels, notamment en lien avec les nouveaux métiers de l'image, du son et des arts pastiques et avec les nouvelles pratiques artistiques et culturelles ;
- proposer des espaces de convivialité ouverts aux publics tout en préservant l'activité professionnelle déployée sur le site ;
- familiariser le grand public aux pratiques artistiques et culturelles émergentes, en proposant des espaces et des activités pédagogiques ou de formation.

3 – MODALITE D'EXPLOITATION ET DUREE

La mise en œuvre et le développement du projet ainsi que les modalités d'exploitation des locaux se feront au titre d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) constitutive de droits réels sur les installations et les espaces. La durée d'occupation à proposer par le porteur de projet doit être comprise entre cinq et dix ans, en fonction des investissements éventuels envisagés.

4 – DESCRIPTION DES LOCAUX

Les locaux qui feront l'objet de l'autorisation d'occupation temporaire (AOT) figurent dans les plans annexés au présent document. Ils comprennent :

- dans une première phase, immédiatement disponible, le second étage de la halle aux cuirs, dans son intégralité (1 491 m², comprenant l'ensemble des circulations et sanitaires, dont 1 125 m² de bureaux). Cet étage est en totalité dédié à des bureaux. Les aménagements et agencements éventuels sont à la charge du titulaire, ainsi que tous les travaux de mise aux normes.
- dans une seconde phase, au premier semestre 2017, une partie du premier étage de la halle aux cuirs, d'une surface de 1 730 m² environ. Ces espaces sont livrés bruts, l'étage étant actuellement dédié à des activités logistiques. Les aménagements et agencements éventuels sont à la charge du titulaire, ainsi que tous les travaux de mise aux normes.

5 - MODALITES JURIDIQUES

Les locaux qui feront l'objet de l'autorisation d'occupation temporaire (AOT), appartiennent au domaine public de l'État, attribué à titre de dotation à l'Établissement public du parc de la Villette par arrêté du 8 février 1994 (JORF du 12/03/1994).

Les dispositions régissant les baux commerciaux (notamment le titre IV et, plus particulièrement, le chapitre V du titre IV du code de commerce) ne sont pas applicables. L'AOT accordée ne conférera aucun droit à la propriété commerciale.

Tous les travaux réalisés dans le cadre de la mise en œuvre du projet seront à la charge exclusive du porteur de projet et devront faire l'objet de l'approbation préalable de l'EPPGHV.

Le porteur de projet se chargera d'obtenir toutes les autorisations nécessaires à son exploitation, notamment la licence relative aux débits de boissons et à la restauration si celle-ci s'avérait nécessaire.

Il est précisé que ces dispositions ne peuvent en aucun cas être constitutives d'une concession de service public ou de travaux.

6 - MODALITES FINANCIERES

6.1 - Redevance d'occupation

L'AOT sera consentie contre paiement d'une redevance d'occupation proposée par le porteur de projet – en tenant compte des activités et travaux d'aménagement prévus – et négociée entre les parties.

Cette redevance sera composée :

- d'une partie fixe tenant compte des éléments ci-dessous :
 - Pour le second étage de la halle aux cuirs, une référence annuelle de 200 € HT/m² (indexée sur indice des loyers des activités tertiaires - ILAT de l'INSEE) ;
 - Pour le premier étage de la halle aux cuirs, une référence annuelle de 120 € HT/m² (indexée sur l'indice des loyers des activités tertiaires - ILAT de l'INSEE ou sur l'indice du coût de la construction -ICC).
- d'une partie proportionnelle à l'excédent brut d'exploitation – EBE(ou résultat courant avant impôt - RCAI)

6.2 – Impôts et taxes

Les impôts fonciers, impôts et taxes locaux de toute nature, sont à la charge du porteur de projet au prorata temporis de la durée d'occupation des lieux.

7 - REMISE DES PROPOSITIONS – DATE LIMITE

Le porteur de projet sera lié par la proposition qu'il aura présentée et qui constituera son engagement minimum à l'égard de l'EPPGHV. Des négociations pourront intervenir après la remise de proposition du porteur de projet.

7.1 - Contenu de la proposition

Le porteur de projet devra remettre un dossier complet en deux exemplaires papier et un exemplaire numérisé au format PDF.

Ce dossier comprendra :

- une description de l'activité actuelle du porteur de projet en y joignant toutes références utiles dont les trois derniers bilans d'activité et comptes de résultats ; la composition de l'actionnariat sera aussi précisée ; si l'offre comporte une association avec une ou d'autres structures, les mêmes informations seront fournies pour ces structures partenaires
- la description du projet :
 - les activités proposées en séparant, si nécessaire, les activités en libre accès des autres activités ;
 - les publics ciblés ;
 - la stratégie commerciale ;
 - la politique tarifaire envisagée ;
 - les horaires d'ouverture ;
 - les activités connexes (bar, restauration, etc.) ;
 - le nombre et la qualification des personnels employés ;
 - si intervention de plusieurs structures, le rôle de chacune d'entre elles et la répartition des missions.
- la description des travaux et des aménagements envisagés
- la durée d'exploitation souhaitée, comprise entre cinq et dix ans
- une partie financière comprenant :
 - une proposition de redevance d'occupation (partie fixe et partie proportionnelle)
 - le montant des investissements envisagés : aménagements et travaux
 - les comptes de résultats prévisionnels pour les cinq premières années d'exploitation
 - les partenariats actuels et envisagés (organismes publics ou privés, sociétés civiles...) et les contreparties consenties dans le cadre de ces partenariats.
- un engagement, daté et signé par une personne habilitée à représenter le porteur de projet, de respect de l'offre.

7.2 – Visite et demande de renseignements techniques ou administratifs

La visite du site est fortement conseillée préalablement au dépôt d'un dossier de candidature.

Pour toute visite et demande de renseignements, il convient de prendre contact avec :

Mme Cassandra Schinelli – EPPGHV - 211, avenue Jean Jaurès 75019 Paris.

Courriel : c.schinelli@villette.com / téléphone : 06.87.49.86.13.

7.3 - Date limite de remise de la proposition

Le dossier de candidature incluant la proposition devra être remis contre récépissé ou envoyé en courrier recommandé avec avis de réception au plus tard le lundi 27 juin 2016 à 17 heures en deux exemplaires papier et une version PDF numérique à :

M. Fabrice Linon – Directeur administratif et financier - EPPGHV - 211, avenue Jean Jaurès 75019 Paris.

Courriel : f.linon@villette.com / téléphone : 01.40.03.75.36.