



APPEL À PROJETS

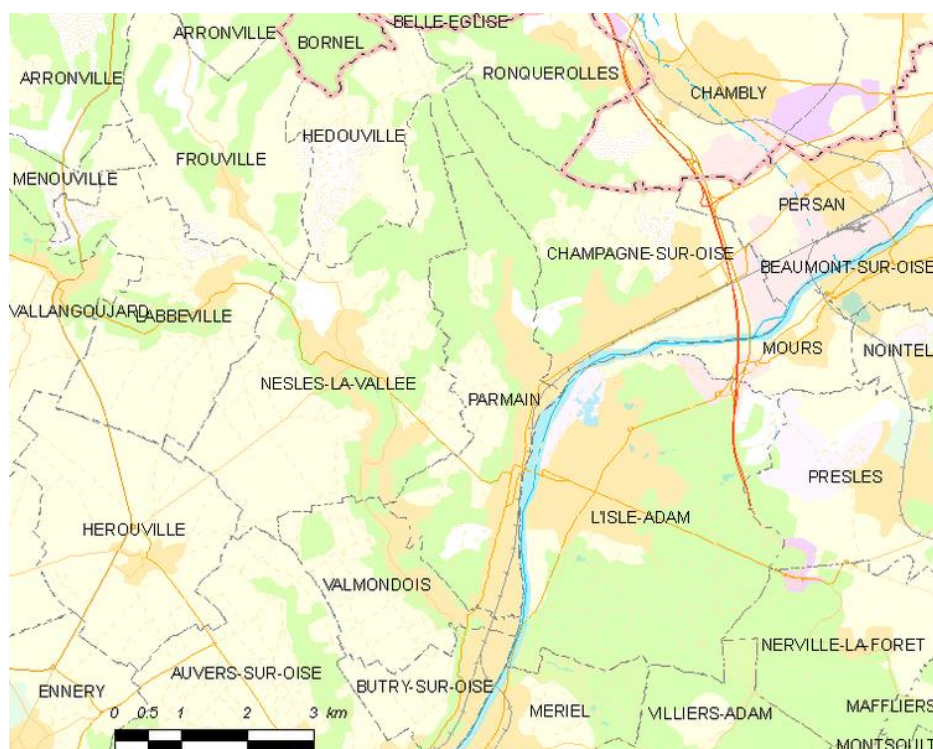
Maison du barrage de la Ville de Parmain

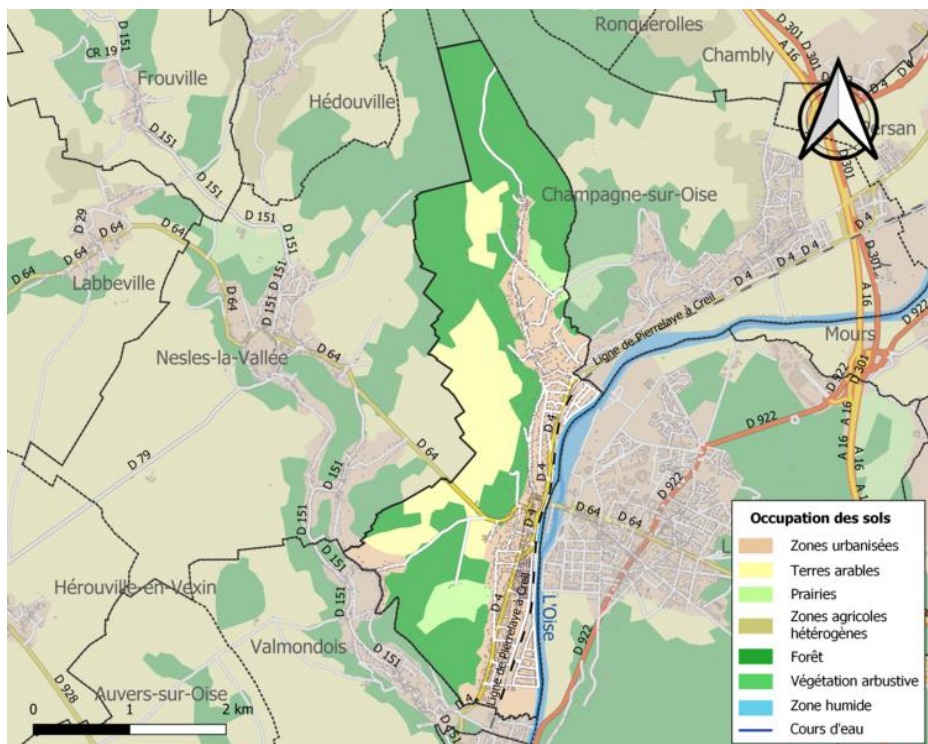
I. Objet de l'appel à projet

1. *Objet de l'appel à projet*

Située au centre-nord du département du Val-d'Oise, la commune de Parmain se trouve dans la vallée de l'Oise - canton de L'Isle-Adam, communauté de communes de la vallée de l'Oise et des trois forêts (CCVO3F).

La commune est la seule de la communauté de communes sur la rive droite de l'Oise, la seule dans le Parc Naturel Régional du Vexin Français, la porte d'entrée Est. Son territoire est très étiré vers le nord sur 7 km, jusque dans le bois de la Tour du Lay et l'habitat se situe essentiellement au bord de l'Oise.





Le chemin du halage fait partie du programme de valorisation touristique des bords de l’Oise.

L’ambition de la ville est d’accueillir une offre axée sur l’authenticité, le rapport humain et les hommes qui font vivre le territoire, des activités ludiques et attractives, permettant de transmettre notre histoire et nos savoirs et une offre en rapport avec la nature, attentive à la protection de l’environnement.

Le projet proposé dans le cadre du présent appel aura vocation à s’inscrire dans l’esprit des valeurs attachées au développement global de la ville et devra cohabiter avec l’environnement résidentiel existant.

2. Les objectifs du projet

La Ville de Parmain est propriétaire depuis le 18 avril 2024 de la parcelle AB 228 d’une superficie de 3 147 m² située en zone PPRI. Maison dite la « maison du barrage ».

L’objectif de la Ville est de valoriser ce patrimoine oublié, en créant un lieu d’accueil, d’échange, d’animation et de création.

Les objectifs de cet appel à projets sont les suivants :

- Animer le futur aménagement des berges de l’Oise,
- Apporter de nouveaux services et loisirs à la population locale.
- Renforcer l’attractivité et la notoriété de Parmain.
- Favoriser le développement économique du territoire tout en préservant la quiétude du lieu.
- Assurer l’entretien du patrimoine.

3. *Le patrimoine concerné*

La Ville dispose d'un bien comprenant un terrain de 3 147 m² et une maison d'environ 70 m² sur deux niveaux.

La maison du barrage est située au 20 chemin du Halage 95620 Parmain.

La parcelle sera amputée d'une emprise au sol relative au prolongement du chemin du halage.



4. *Les caractéristiques de l'appel à projets*

Le projet devra respecter les valeurs de la Commune. Une attention particulière sera portée au caractère saisonnier ou non des activités, dans le but de profiter également à la population locale.

Cet appel à projets s'adresse à des tiers, publics, associatifs ou privés, représentés par des personnes physiques ou morales dont les activités sont envisagées au sein d'un ou plusieurs lieux répondant aux critères de l'appel à projets.

La Commune s'engage à mettre à disposition les bâtiments en l'état. Les travaux d'aménagement intérieur et extérieur seront à la charge des porteurs de projets. Une négociation de la prise en charge partielle est envisageable en fonction du projet. Le projet peut porter sur tout ou partie de la parcelle. Les travaux devront respecter le caractère patrimonial du site.

Cette maison et son jardin pourraient devenir un lieu d'échange, de création, de transmission mais également accueillir d'autres types d'activités qui auront pour but d'animer le chemin du halage et les berges de l'Oise.

Pour cela, chaque candidat est libre de proposer tout projet de son choix défini par sa qualité, son originalité et son innovation. L'ensemble des propositions sera étudié.

La ville envisage un démarrage d'activité pour le printemps 2025.

II. Cahier des charges administratif et technique

1. *Forme du contrat consenti*

L'occupation de l'espace mis à disposition sera formalisée par une convention d'occupation temporaire du domaine public au sens des dispositions des article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, non constitutive de droits réels, pour une durée à déterminer.

Le soumissionnaire pourra également proposer une variante concernant la durée d'exploitation qui, selon lui, serait nécessaire compte tenu de l'amortissement des investissements consentis pour la réalisation du projet.

Elle sera consentie à titre personnel et ne pourra faire l'objet d'une cession ou d'une sous-location par l'occupant, exceptée autorisation expresse de la Commune de Parmain.

L'occupation du domaine public est également consentie à titre précaire et révocable.

2. *État des lieux*

L'intégralité du bien remis au titulaire de l'autorisation fera l'objet d'un état des lieux d'entrée et de sortie d'exploitation contradictoire, dressé par des agents de la Collectivité.

A l'issue de chaque période d'exploitation, l'occupant devra remettre les lieux dans leur état initial, sauf accord exprès de la Commune de Parmain.

En l'absence de réalisation de l'obligation ci-dessus mentionnée, après mise en demeure de la Commune restée infructueuse dans un délai d'un mois, cette dernière pourra procéder à la remise en état du bien, aux frais de l'occupant et pourra dénoncer la convention d'occupation du Domaine Public.

3. *Démarches administratives*

Le titulaire de l'autorisation devra souscrire toutes les assurances nécessaires au titre de l'activité consentie et, notamment une assurance garantissant les risques de dommages aux biens et une assurance de responsabilité civile.

En outre, le candidat devra fournir dans son dossier de candidature un K-bis de moins 3 mois mais également un document attestant de l'absence de placement du candidat en procédure collective.

Dans l'hypothèse où le candidat serait une association, cette dernière devra fournir ses statuts à jour ainsi que tout élément financier permettant d'apprécier la capacité de l'association à pouvoir mener à bien son projet, durant la durée de l'exploitation.

Plus généralement, le candidat devra mettre en œuvre l'ensemble des démarches administratives nécessaires à l'ouverture de son activité et devra, à ce titre, communiquer sans délai à l'autorité administrative les documents attestant de la réalisation de ces formalités.

L'absence de transmission, après mise en demeure de la Commune restée sans réponse dans un délai d'un mois, d'un des documents sollicités par la Commune ou nécessaires à la poursuite de l'activité de l'exploitant dans les deux mois après la désignation, entraînera de plein droit la résiliation de la convention.

4. *Redevance*

La redevance d'occupation du domaine public sera composée :

- d'une part fixe d'un montant à définir en fonction de son bilan,
- d'une part variable qui représentera un pourcentage à définir en fonction de son bilan,

Cette redevance sera versée chaque année à la Commune.

En outre, l'exploitant conservera à sa charge l'intégralité des taxes, impôts et contributions liés à l'exploitation.

5. *Charges de fonctionnement*

5.1 Le candidat retenu s'engage à :

- maintenir, à ses frais, les lieux occupés, en l'état tel que décrit dans l'état des lieux mentionné au II.2. ci-dessus ;
- procéder au nettoyage, à l'entretien courant de tout son équipement, et à l'évacuation des ordures ménagères dans les lieux prévus à cet effet ;
- assurer la maintenance technique de ses équipements nécessaires à l'exploitation ;
- effectuer, dans tous les espaces occupés, le nettoyage spécialisé de l'intérieur et de ses abords ainsi que tout entretien spécifique à l'activité ;
- prendre toutes dispositions nécessaires pour éviter le développement des insectes et rongeurs.

En cas de perte, de dégradation ou de vol, la responsabilité de la Commune de Parmain ne pourra être engagée.

En cas de carence dans ces obligations, la Commune de Parmain se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office des travaux nécessaires, aux frais de l'exploitant.

5.2 L'exploitant conservera à sa charge exclusive tous les frais liés à la mise en œuvre et à l'exploitation de l'activité.

En tout état de cause, l'exploitant devra obtenir l'accord de la Commune préalablement à toute intervention rendue nécessaire pour le maintien de l'activité.

6. Sécurité

L'exploitant devra mettre en œuvre toutes les démarches administratives ainsi que toutes les diligences nécessaires pour maintenir la sécurité des lieux et des personnes fréquentant le site.

En cas de manquement aux obligations de sécurité précitées, la Commune pourra solliciter la fermeture immédiate, sans mise en demeure préalable, de l'exploitation jusqu'à ce que les conditions nécessaires à la réouverture de celle-ci soient réunies et sur décision expresse de la Commune.

7. Nuisances

L'exploitant devra obligatoirement veiller à limiter l'intensité des émergences sonores durant son activité, y compris pendant les opérations de montage, démontage, d'approvisionnement et d'exploitation, afin de ne pas nuire à la tranquillité publique.

En cas de manquement répété à cette obligation, la Commune pourra mettre en demeure sous un mois, l'exploitant de limiter l'intensité des émergences sonores durant son activité à un niveau ne pouvant excéder les décibels autorisés.

En cas d'inaction ou de carence de l'exploitant, la Commune pourra unilatéralement retirer l'autorisation accordée à l'exploitant sans contrepartie financière.

III. Phase de candidature et de sélection des dossiers

1. Phase de candidature

Le dossier d'appel à projets est téléchargeable sur le site de la ville et comprend :

- le présent cahier des charges ;
- la fiche descriptive du bien incluant la situation géographique ;
- l'accessibilité, les photos complémentaires ;
- le projet de convention d'occupation du domaine public ;

Pour candidater à cet appel à projet, le candidat devra envoyer les documents demandés par courriel : maisondebarrage@ville-parmain.fr

Les demandes de précisions complémentaires ou de rendez-vous pour une visite du site sont à adresser à Madame Nadine Calves, adjointe au maire en charge de l'Urbanisme - Patrimoine et Habitat : maisondebarrage@ville-parmain.fr

Afin de pouvoir recueillir le plus d'offres possible, chaque candidat pourra également présenter une unique variante à son projet qui devra également, sous peine de rejet, répondre au présent appel à projet.

Les candidats devront fournir tous les documents suivants :

- extrait K-bis de moins de trois mois ;
- document attestant de l'absence de placement du candidat en procédure collective ;
- statuts de l'association et documents permettant d'apprécier la capacité de l'association à pouvoir mener à bien, durant la durée de l'exploitation, son projet, le cas échéant ;
- assurance garantissant les risques de dommages aux biens et une assurance de responsabilité civile ;
- le candidat joindra impérativement un dossier de présentation détaillé de son projet (plan d'aménagement, étude de marché, éléments financiers, descriptif du projet...) ;
- le projet de convention d'occupation du domaine public joint dans le présent dossier d'appel à projets complété et signé ;

En outre, les candidats pourront amender ce projet de convention d'occupation du domaine public afin de pouvoir mettre celui-ci en cohérence avec leur offre et, le cas échéant, avec la variante qu'ils auraient proposée.

2. *Jury de sélection*

Les projets seront étudiés et instruits par un jury de sélection. Il évaluera la conformité et la pertinence du projet au regard des critères de sélection listés ci-dessous et procédera à une présélection des dossiers de candidatures.

Les candidats présélectionnés seront ensuite auditionnés par ce jury de sélection.

Le jury de sélection statuera sur le projet retenu.

En l'absence d'offre satisfaisante, le jury de sélection pourra déclarer sans suite le présent appel à projet, sans indemniser les candidats, des éventuels frais engagés au titre de la présentation de leur offre et éventuelle variante.

3. *Critères de sélection*

Les critères de sélection du projet retenu, seront les suivants :

- solidité du modèle économique.
- complémentarité du projet avec l'offre locale, touristique et économique déjà existante.
- complétude de l'offre touristique en termes de services à la clientèle et à la population.
- compatibilité du projet avec le socle des valeurs de Parmain.
- offre destinée à un public cible le plus ouvert possible.
- capacité à proposer une offre compatible avec la tranquillité et la qualité paysagère du site.
- capacité du projet à renforcer l'attractivité du territoire et moyens proposés pour y parvenir.
- capacité à s'intégrer dans l'écosystème local (récréatif, patrimonial, éducatif, environnemental).

4. *Calendrier estimatif de sélection*

La mise en œuvre de l'appel à projet est envisagée selon le planning prévisionnel suivant :

- Visite du site à partir du 15 juin. Demande à envoyer sur l'adresse : maisondebarrage@ville-parmain.fr. Le départ pour la visite se fera en mairie.
- Date limite retour des projets : 30 octobre 2024
- Analyse des candidatures : 30 novembre 2024
- Période d'audition : Décembre 2024
- Jury de sélection : Mi-janvier 2025

L'entrée dans les lieux et le démarrage de l'activité se feront en fonction des travaux à réaliser sur le bien.