

**Appel à manifestation d'intérêt relatif à
l'organisation de visites et d'activités de médiation
de la Tour Saint-Jacques (Paris Centre)
Dossier de consultation
Consultation n° 2500963**

Le présent dossier de consultation comprend les annexes suivantes :

- Annexes 1a et 1b : Les plans du site mis à disposition (tour Saint-Jacques et square)
- Annexe 2 : Le cadre pour la rédaction du dossier du candidat
- Annexe 3 : La charte pour des événements écoresponsables à Paris
- Annexe 4 : Un modèle de budget prévisionnel que le candidat doit remplir
- Annexe 5 : Le projet de convention à compléter et signer par le candidat
- Annexe 6 : La charte en faveur du bien-être animal à Paris
- Annexe 7 : La réglementation générale des parcs, jardins et espaces verts de la Ville de Paris

DATE ET HEURE LIMITES DE REMISE DES CANDIDATURES :

Lundi 21 juillet 2025 à 15h00

Préambule

La consultation est lancée en vue de la conclusion d'une convention d'occupation du domaine public pour l'occupation de la tour Saint-Jacques (Paris Centre) aux fins d'organiser des visites et des activités de médiation de l'édifice.

La convention est conclue pour quatre (4) années. La convention prend effet à compter de sa date de notification. Elle prend fin de plein droit le 31 décembre 2029.

Élément prédominant du paysage urbain depuis cinq siècles, la tour Saint-Jacques témoigne de l'important ensemble bâti que formait l'église Saint-Jacques-le-Majeur, appelée encore Saint-Jacques-de-la-Boucherie, en référence à la puissante confrérie qui œuvrait au cœur de ce quartier du Paris médiéval.

En 1509, fut entreprise la construction d'un nouveau clocher dans un style gothique flamboyant, dont les travaux durèrent treize années. L'église, vendue comme bien national pendant la Révolution, servit de carrière de pierres. Seul subsista le clocher, volontairement épargné, qui fut acquis par la Ville de Paris en 1836 afin de devenir l'ornement de l'un des premiers jardins publics parisiens. L'ancien clocher, devenu tour Saint-Jacques, a été restauré par la Ville de Paris de 2006 à 2009.

Cette église était aussi un point de départ du pèlerinage à Saint-Jacques de Compostelle, tradition encore perpétuée aujourd'hui.

La tour Saint-Jacques est classée au titre des Monuments Historiques en 1862. Depuis 2014, elle est inscrite au Patrimoine Mondial de l'UNESCO et depuis 2019 elle fait partie du périmètre du Bien du Patrimoine mondial « Paris, rives de Seine ».

Partie I – Cadre juridique de la consultation

1. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt et destination des espaces

En application de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, la Ville de Paris lance un appel à manifestation d'intérêt pour mettre à disposition d'un unique occupant le site de la tour Saint-Jacques. Cet occupant aura pour objectif l'organisation de visites et d'activités de médiation, conformes à la destination, aux contraintes et aux valeurs d'un site classé et protégé, en tenant compte des contraintes de sécurité imposées par la Préfecture de Police, ainsi que celles imposées par une situation sanitaire grave (COVID-19 ou autre situation sanitaire similaire).

Pour chaque saison, les parties conviendront, avant le 1^{er} mars de l'année, des dates précises d'ouverture au public et de la période d'occupation pour l'organisation matérielle, la logistique du site aux fins des visites et pour le démontage des installations techniques de l'année en cours.

2. Descriptif du site mis à disposition - périmètre du site occupé

Dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt, durant les saisons des visites et d'activités de médiation, la Ville de Paris met à disposition la tour Saint-Jacques, située dans le square de la tour Saint-Jacques, à Paris Centre, ainsi qu'une partie du kiosque du square affectée à l'accueil (hors sanitaires publics et locaux de la DEVE).

La tour, d'une hauteur de 54 mètres, est située sur un socle à l'intérieur d'un enclos protégé par des grilles. Elle comprend trois étages et une terrasse sommitale, accessibles par un escalier intérieur.

Sur le plan de la sécurité, ce monument, qui n'est pas ouvert au public en exploitation normale, n'est pas considéré comme établissement recevant du public (ERP) au sens de la réglementation incendie et ne comporte donc pas de dispositif de sécurité pour la protection des personnes, notamment en matière de dimensionnement des garde-corps.

Les modalités de visites imposent en conséquence une limitation du nombre des visiteurs par visite (17 personnes + 2 accompagnateurs).

Par ailleurs, la tour Saint-Jacques étant inscrite au titre des Monuments Historiques depuis 1862, les dispositifs de protection et de sécurité ne devront pas porter atteinte à l'intégrité de l'édifice.

Une maquette tactile de la tour Saint-Jacques ainsi que deux éléments sculptés destinés aux personnes malvoyantes sont disponibles au centre de documentation, situé 11 rue du Pré, Bât. C, 75018 Paris. Leur mise à disposition auprès de l'occupant pourra être organisée selon des modalités à déterminer.

Un plan du site est joint en annexe 1 au dossier de consultation.

3. Conditions générales d'occupation

Outre le respect strict des règlements qui seront annexés au présent dossier de consultation et au contrat, en particulier pour le respect de l'état de préservation et de propreté du site, l'occupant devra se conformer aux contraintes d'exploitation suivantes pour toute la durée d'occupation du site :

- participer aux réunions organisées par les services de la Ville ;
- organiser à la demande de la Ville de Paris des visites gratuites pour les agents et invités (maximum 4 visites / année) dans le respect des consignes de jauge et au même contenu que la visite payante ;
- participer au week-end des Journées européennes du patrimoine en organisant alors des visites uniquement gratuites ;
- ne procéder à aucun marquage des sols, façades et mobiliers urbains à la peinture, ni à aucun affichage sauvage (ni sur le lieu de la manifestation, ni autour, ni ailleurs à Paris) ;
- limiter l'usage des groupes électrogènes (en privilégiant les branchements provisoires) et répondant aux caractéristiques suivantes :
 - o bio-carburants de type B100 ou HVO/XTL selon le type de motorisation du groupe électrogène ;
 - o groupes « stage 5 ».

L'obtention de l'accord de la Ville de Paris est nécessaire.

- trier tous les déchets produits sur le site et aux abords pour les revaloriser ;
- ne pas programmer des spectacles avec des effets pyrotechniques ;
- restituer les lieux mis à disposition dans l'état initial sans pouvoir y réaliser d'aménagement à caractère pérenne ;
- à l'issue de chaque saison annuelle, et au plus tard le 1^{er} mars suivant chaque saison annuelle, est adressé par l'occupant un bilan des actions menées ainsi qu'un bilan financier sous la forme d'un rapport et d'une présentation aux représentants de la Ville ;
- laisser un accès permanent aux services de la Ville de Paris pendant toute la durée d'occupation.

3.1 - Économie générale du contrat

Le contrat, dont l'entrée en vigueur est estimée au 1^{er} janvier 2026, conclu à l'issue de la présente consultation sera une convention d'occupation du domaine public pour 4 années.

Du fait de la domanialité publique des lieux, la Ville de Paris pourra mettre fin à tout moment à l'autorisation d'occupation consentie, sous réserve de justifier d'un motif d'intérêt général. Dans ce cas, la résiliation peut donner lieu au versement par la Ville de Paris au cocontractant d'une indemnité dont le montant est déterminé entre les parties, dans les conditions définies par la jurisprudence administrative.

La Ville se réserve ainsi la possibilité de résilier la convention pour faute de l'occupant pour les motifs suivants :

- tout motif d'intérêt général ;
- non transmission aux services de la Ville des éléments nécessaires au calcul de la redevance ;
- non-paiement de la redevance variable après mise en demeure de l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un délai de 120 jours.

Cette convention ne confèrera aucun droit réel sur le site et les installations. L'occupant ne pourra donc pas hypothéquer les biens mis à disposition afin de garantir d'éventuels emprunts.

Le contrat entre la Ville de Paris et l'occupant n'a ni la nature d'une concession de service ou de délégation de service public ni celle d'un marché public. L'occupant exploitera le site mis à sa disposition en vue de développer son propre projet d'organisation de visites et d'activités de médiation, dans le respect de la destination des lieux.

L'occupant aura la faculté de contracter avec des partenaires pour la mise en œuvre d'activités. Il informera la Ville de Paris de sa programmation de façon à ce que la Ville s'assure du respect de la destination des lieux fixée dans la convention.

Il souscrira une assurance des biens et des personnes au titre des dommages causés aux terrains et végétations par les activités qu'il y exercera, couvrant l'ensemble des risques susceptibles de survenir.

L'occupant devra s'acquitter des charges afférentes à l'utilisation du site pour l'organisation de son activité (eau, électricité, téléphone..).

L'occupant sera seul responsable des dommages causés par l'organisation de ses animations sur le domaine public. La Ville de Paris ne pourra être tenue pour responsable des dommages éventuellement causés à l'occupant, ses personnels ou les visiteurs du fait de son occupation.

3.2 - Redevance d'occupation du domaine public

L'occupant devra verser une redevance qui tiendra compte des contraintes d'exploitation ainsi que des avantages de toute nature procurés du fait de l'occupation et l'utilisation du domaine public pour l'organisation des visites et activités de médiation.

Le mécanisme de redevance versé à la Ville de Paris sera constitué d'une redevance variable. Le candidat, dans son offre, propose un taux de redevance variable à appliquer sur l'intégralité des produits H.T annuels liés à l'occupation. Les produits liés à l'occupation incluent le chiffre d'affaires tiré de la billetterie et de l'ensemble des activités. Ils sont calculés hors éventuelles subventions publiques et prix versé par la Ville de Paris. Le taux de redevance variable sera au minimum de 6 %.

Il n'est pas demandé de redevance forfaitaire ni de redevance minimale annuelle garantie (RMG).

Le candidat détaille et justifie dans son offre de la grille tarifaire appliquée pour les visites ainsi que pour toutes les activités qu'il entend organiser : médiations, ateliers, ventes de produits dérivés, etc.

3.3 - Autorisations et normes

Pour l'ensemble des espaces mis à disposition concernés par la présente consultation, l'occupant aura la charge de toutes les autorisations administratives et réglementaires préalables, le cas échéant.

L'occupant devra solliciter et obtenir l'autorisation de la Préfecture de Police sur présentation d'un dossier technique et de sécurité complet, présenté avant le début de chaque saison d'occupation.

En outre, l'occupant s'engagera à respecter l'ensemble :

- des prescriptions à respecter en matière de propreté ;
- des prescriptions à respecter lors d'une occupation du domaine public ;
- des dispositions légales et réglementaires, instructions et consignes régissant l'organisation de manifestations publiques ;
- de la charte pour des événements écoresponsables à Paris ;
- de la charte en faveur du bien-être animal à Paris ;
- de la réglementation générale des parcs, jardins et espaces verts de la Ville de Paris ;
- du règlement local de publicité.

A l'issue de chaque saison annuelle, et au plus tard le 1^{er} mars suivant chaque saison annuelle, le cocontractant adressera un bilan des actions menées ainsi qu'un bilan financier sous la forme d'un rapport et d'une présentation aux représentants de la Ville.

3.4 - Entretien et protection du site mis à disposition

L'occupant prend à sa charge les frais d'entretien et de protection et de remise en état du site, si nécessaire, pendant toute la période d'occupation.

L'occupant fera son affaire de la surveillance générale et de la sécurité du site et de ses abords (édifice et socle ainsi que le kiosque de l'atelier municipal des espaces verts laissé à disposition du concessionnaire), pendant toute la durée de la convention.

3.5 - États des lieux

Des états des lieux établis par un représentant de la Ville de Paris (direction des affaires culturelles – sous-direction du patrimoine et de l'histoire) sont définis dans le projet de contrat d'occupation du domaine public, pour chaque début et fin de l'organisation d'une période annuelle.

3.6 - Vie du contrat

À l'expiration de la convention, l'occupant ne bénéficiera d'aucun droit ni au renouvellement ni à prolongation.

L'occupant ne pourra pas conclure des contrats de sous-location de tout ou partie du lieu.

Partie II – Organisation de la consultation et documents à fournir par le candidat

1. Critères d'attribution

Après examen des capacités financières et des références des candidats, les propositions seront examinées sur le fondement des critères suivants, classés par ordre décroissant d'importance :

1.1 - La qualité du projet de visites et d'activités de médiation

Pour apprécier ce critère, la Ville de Paris s'intéressera en particulier aux éléments suivants :

- o qualité, formation et références des intervenants conduisant les visites ;

- o engagement en faveur d'activités de médiation au sein de la Tour et hors les murs :
 - actions à destination du jeune public, des familles, des publics dits « éloignés » de la culture, des établissements scolaires... ;
 - collaborations avec d'autres directions de la Ville de Paris, la mairie de Paris Centre et autres équipements culturels, pour l'organisation de manifestations, spectacles, ateliers...
A titre indicatif, voici une liste non exhaustive des institutions parisiennes situées à proximité de la Tour Saint-Jacques : Hôtel de Ville, mairie de Paris Centre, conseils de quartier, Centre Paris anim', écoles, lycées, les établissements de la petite enfance, Tour Jean-Sans-Peur, théâtres (théâtres du Chatelet et de la Ville), musées, médiathèques, associations...
- o communication : description des actions de communication prévues, des interlocuteurs pressentis, des outils de communication envisagés (site internet, réseaux sociaux, presse, etc.), des publics visés..
- o mesures prises pour favoriser l'accessibilité pour un large public, notamment quant à la grille tarifaire sur laquelle le candidat s'engage ;
- o organisation technique et logistique avec notamment la prise en compte des points listés ci-après :
 - modalités opérationnelles d'accueil du public (préciser les modes de réservation qui seront proposés : en ligne, sur place...) ;
 - dispositifs de sécurité ;
 - modalités de protection, nettoyage et entretien du site et de ses abords directs ;
 - dispositifs dédiés au public en cas de fortes chaleurs ou canicules (distribution d'eau, points d'ombrage, zones de repos ...).

1.2 - L'offre financière du candidat

Elle sera appréciée en fonction de :

- o la solidité financière du projet, évaluée au regard de la capacité du candidat à mettre en œuvre son projet sur la durée de l'occupation consentie et d'assurer les obligations lui revenant en qualité d'occupant,
- o du taux de redevance variable proposé (il ne peut pas être inférieur à 6 % du total des produits HT générés, incluant la billetterie et l'ensemble des activités liées à l'occupation).

2. Modalités de retrait du dossier de consultation et de remise des candidatures

2.1 - Information des candidats

Les candidats intéressés sont invités à prendre connaissance du présent dossier de consultation en le téléchargeant sur le site : <https://marche.maximilien.fr>

Les candidats désirant bénéficier de **renseignements complémentaires** ou souhaitant **visiter le site** (une visite préalable au dépôt du dossier de candidature est fortement recommandée) devront en faire la demande par mail auprès de :

Franck METAYER : franck.metayer@paris.fr et Valérie SCHOCH : valerie.schoch@paris.fr

au plus tard 10 jours calendaires avant la date limite de remise des dossiers de candidature, **soit le 11 juillet 2025**.

Il ne sera pas remis de certificat de visite.

Les réponses aux demandes de renseignements complémentaires sur les documents de la consultation seront transmises aux candidats au plus tard quatre jours calendaires avant la date limite fixée pour la réception des candidatures, soit le **17 juillet 2025**, pour autant qu'ils en aient fait la demande en temps utile.

2.2 - Contenu des documents de l'appel à manifestation d'intérêt

Le dossier de consultation de cet appel à manifestation d'intérêt comprend le présent document et ses annexes :

Annexes 1a et 1b : Les plans du site mis à disposition (Tour Saint-Jacques et square)

Annexe 2 : Le cadre pour la rédaction du dossier du candidat

Annexe 3 : La charte pour des événements écoresponsables à Paris

Annexe 4 : Un modèle de budget prévisionnel que le candidat doit remplir

Annexe 5 : Le projet de convention à compléter et signer par le candidat

Annexe 6 : La charte en faveur du bien-être animal à Paris

Annexe 7 : La réglementation générale des parcs, jardins et espaces verts de la Ville de Paris

3. Présentation des candidatures et des propositions

Les candidats sont invités à fournir un dossier de candidature rédigé uniquement en langue française. Ce dossier est rédigé conformément à l'annexe 2 du dossier de consultation – Cadre pour la rédaction dossier.

4. Date et heure limites de remise des dossiers

Les dossiers doivent obligatoirement être remis par voie électronique sur la plate-forme de dématérialisation <https://marches.maximilien.fr>

Aucun envoi par mail ne sera accepté.

Le dossier de candidature devra être reçu au plus tard à la date figurant sur la page de garde de ce document.

5. Accès et réponse par voie dématérialisée

Les candidats répondront uniquement par voie électronique à la présente consultation. L'inscription sur la plate-forme de dématérialisation des marchés publics franciliens Maximilien est gratuite et nécessaire pour répondre à la consultation.

Elle se fait à l'adresse suivante : <https://marches.maximilien.fr>

Précautions à prendre à l'avance pour répondre aisément par voie électronique

Le candidat doit vérifier à l'avance que tout fonctionne bien (bonne version de l'environnement Java, installation automatisée des applets sur le poste, bon fonctionnement des opérations de signature et chiffrement sur le poste de travail, bonne réception de l'accusé de réception, etc.).

Un service de support est mis en place pour les opérateurs économiques souhaitant déposer une candidature.

6. Modalités de la procédure d'attribution

La Ville de Paris se réserve le droit d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à l'objet de la consultation. La Ville pourra le cas échéant demander aux candidats de compléter un dossier incomplet, via la plate-forme de dématérialisation <https://marches.maximilien.fr>. Le candidat devra alors transmettre via cette plateforme les documents demandés et manquants dans les 24 heures, faute de quoi le dossier sera éliminé.

La Ville de Paris pourra organiser des séances de présentation et négociation pour chaque candidat ayant remis dans les délais une candidature complète et conforme.

L'organisation de ces rencontres fera l'objet d'une notification écrite, via la plateforme Maximilien, à chaque candidat au moins cinq (5) jours calendaires avant la date retenue. À l'issue de ces rencontres, les candidats seront, le cas échéant, invités à préciser leur proposition. Dans le cas où le candidat ne remettrait pas d'offre finale dans le délai imparti à l'issue de la phase de négociation, il sera considéré comme s'étant désisté de la présente consultation.

Le délai de validité des propositions (offre initiale d'une part et offre finale d'autre part) est de six (6) mois à compter de la date limite de remise de ces propositions.

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

La Ville de Paris respecte une stricte obligation de confidentialité sur le contenu des propositions et informations obtenues dans le cadre de cette consultation.

À l'issue de la phase d'instruction et de l'examen des dossiers transmis à la direction des affaires culturelles, le Conseil de Paris, compétent pour désigner l'attributaire, autorisera la signature d'une convention d'occupation du domaine public avec le candidat retenu.

Les candidats non retenus en seront informés via Maximilien à l'issue de la prise de décision par le Conseil de Paris.

L'instance chargée des procédures de recours est le tribunal administratif de Paris – 7, rue de Jouy, F-75181 Paris (Paris 4e)

Coordonnées :

- greffe.ta-paris@juradm.fr
- Tél : 01 44 59 44 00
- Fax : 01 44 59 46 46

Le service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus sur l'introduction des recours est le tribunal administratif de Paris.