



**APPEL À PROJETS  
EN FORÊT DOMANIALE DES TROIS PIGNONS  
(ESSONNE - 91)**

(Domaine privé de l'Etat)

**VALORISATION DU PATRIMOINE**

**La ferme du coquibus**

**Règlement de la Consultation**

juin 2026

## CONTEXTE DE L'APPEL À PROJETS

Créé en 1964, l'Office national des forêts (ONF) est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) disposant d'une autonomie administrative et financière, et placé sous la double tutelle du ministère de l'agriculture et du ministère de l'écologie.

L'ONF est l'un des acteurs majeurs du développement durable en France. Sa mission principale est d'assurer la gestion des forêts publiques qui représentent 1 300 forêts domaniales (appartenant à l'Etat) et 15 600 forêts de collectivités, soit 25% de la forêt française. Les territoires qui lui sont confiés couvrent plus de 10 millions d'hectares (4,7 millions d'hectares en métropole et 6 millions en outre-mer) dont un demi-million d'hectares d'espaces non forestiers : dunes, landes, zones de montagne...

### La démarche d'appel à projets

L'ONF organise des appels à projets afin de permettre l'occupation de sites à des tiers ayant su démontrer au préalable l'intérêt de leur projet et leur bonne articulation avec la gestion durable menée par l'ONF.

La démarche de l'ONF s'inscrit dans une politique de mise en valeur du domaine privé forestier de l'Etat dans le respect de l'exercice de ses missions de gestion des forêts.

La démarche vise ainsi à faire émerger et à identifier des projets de qualité susceptibles de valoriser des sites situés en forêts domaniales identifiés par l'ONF.

Dans tous les cas, les projets devront être compatibles avec les aménagements forestiers et, d'une manière générale, avec la gestion forestière durable mise en œuvre par l'ONF.

## ARTICLE 1 - Objet de l'appel à projets

La présente consultation a pour objet l'attribution du site de la ferme du Coquibus, situé au cœur de la forêt domaniale des Trois Pignons (91) à proximité du massif de Fontainebleau, afin de valoriser ce patrimoine. Ce site, actuellement occupé, représente un patrimoine naturel et bâti d'une grande richesse. Classé en forêt de protection, ce bâtiment ancien du XIXe siècle, offre un potentiel patrimonial et écologique exceptionnel à valoriser pleinement.

Le candidat sélectionné à l'issue de cette procédure sera habilité à conclure avec l'ONF une convention d'occupation temporaire en forêt domaniale (voir annexe 5). Cette convention permettra la réalisation du projet proposé, garantissant ainsi l'occupation, l'entretien et l'animation du site dans le strict respect des valeurs forestières et environnementales.

Ce contrat confère au bénéficiaire un droit temporaire d'exploitation sur le périmètre géographique défini, sous réserve bien entendu de l'obtention préalable de toutes les autorisations nécessaires. Il s'agit là d'une opportunité unique pour contribuer activement à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine naturel et culturel des lieux.

## ARTICLE 2 - Conditions d'occupation

### 2.1. Contexte juridique et réglementaire

La présente consultation, visant à attribuer à un opérateur économique une portion du domaine privé forestier de l'Etat aux fins d'y exercer une activité lucrative en lien avec la mise en valeur du milieu naturel forestier, est étrangère aux dispositions de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et à l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concessions.

Cette consultation, tout en respectant les principes de liberté d'accès des candidats et d'impartialité dans le choix de l'opérateur, est une procédure de droit privé exclusivement régie par les principes posés par les présentes et ses annexes qui constituent le « dossier de consultation ».

La présente consultation a pour objet l'octroi à un opérateur, privé ou public, d'une **autorisation d'occupation temporaire d'un terrain** et d'un bâtiment sur une partie du domaine forestier de l'Etat.

### 2.2. Description de l'occupation autorisée

Le présent appel à projet vise à identifier un porteur souhaitant occuper et valoriser un **site situé en forêt domaniale des Trois Pignon (91)** connu sous le nom de **la Ferme du Coquibus**

Ce lieu constitué d'un bâti principal avec château d'eau à proximité, comprend une **maison principale d'environ 358 m<sup>2</sup>**, plusieurs bâtiments attenants et un **parc clos**. L'isolement tout relatif du site en fait un lieu privilégié de découverte de la nature, dans un lieu exceptionnel.

Le site se prête particulièrement à un **projet d'occupation légère et respectueuse**, combinant **hébergement sobre, activités de plein air, retraites nature, ateliers culturels** ou **séminaires**. Sa beauté, sa quiétude et sa valeur patrimoniale en font un **écrin idéal pour des activités de ressourcement, de création ou de convivialité raisonnée**, dans le plein respect de l'esprit des lieux et du milieu forestier.

Le projet de valorisation s'inscrit dans une double ambition :

- **Préserver et entretenir** un patrimoine naturel et historique remarquable ;
- **Faire vivre le site** à travers une activité porteuse de sens

Le candidat s'engage à :

- **Assurer l'entretien régulier** de la maison et de ses abords (aucun travail structurel immédiat n'est requis) ;
- **Préserver l'intégrité du site**, tant sur le plan architectural qu'environnemental ;
- **Exercer une activité compatible** avec la tranquillité des lieux, le statut de **forêt de protection** sur une partie de l'occupation et la gestion durable mise en œuvre par l'ONF.

Les activités devront être **réversibles et sans impact durable sur le milieu naturel**. Toute intervention ou aménagement devra être préalablement autorisé par les services compétents.

La **convention d'occupation temporaire** valant autorisation d'occupation du domaine forestier de l'Etat ne se substitue pas aux autorisations requises par la réglementation en vigueur, notamment au titre des autorisations d'urbanisme, et de tout autre autorisation nécessaire à la construction et l'exploitation du projet.

La convention d'occupation temporaire ne confère aucune autorisation foncière relative aux propriétés hors forêts domaniales.

En remettant une offre, l'occupant s'engage à :

- **obtenir toutes les autorisations administratives** nécessaires préalablement à la construction et l'exploitation de son projet ;
- **accomplir toutes les formalités administratives** nécessaires requises par la réglementation en vigueur pendant toute la durée de l'occupation ;
- **respecter la réglementation et les normes en vigueur** pendant la durée de l'occupation ;
- **respecter les conditions techniques particulières** (annexe 3 de la convention d'occupation temporaire) du contrat pendant toute la durée de l'occupation ;

A titre d'information, l'ONF fournira au candidat retenu, le jour de la signature du contrat, un état des risques naturels et technologiques auxquels le site est exposé.

L'ONF ne sera en aucun cas responsable de tout éventuel refus d'octroi ou de refus de renouvellement des autorisations nécessaires à la construction ou à l'exploitation du projet.

## 2.3. Durée de l'occupation

**La convention d'occupation temporaire en forêt domaniale est conclue pour une durée maximum de 17 ans (DIX SEPT ans)** à compter de la signature du contrat par les parties.

## 2.4. Redevances

**En contrepartie** de la convention d'occupation en forêt domaniale qui lui est accordée, l'occupant s'engage fermement à verser à l'ONF :

- Une **redevance annuelle fixe**, soumis à TVA, pour rémunérer l'occupation du terrain. Dans le présent cas, cette redevance annuelle fixe est de 4 500 €.
- Un **intéressement** assujéti à la TVA sera reversé à l'ONF, sous réserve que l'activité du candidat retenu génère un chiffre d'affaires. Ce montant est déterminé en appliquant le chiffre d'affaires réalisé par l'occupant, avec une garantie annuelle minimale sur cet intéressement, quel que soit le chiffre d'affaires réalisé.

L'intéressement s'ajoute à la redevance fixe

Les modalités précises de calcul des redevances sont clairement définies dans les clauses particulières de la convention d'occupation temporaire.

Par ailleurs, le montant de la redevance fixe est systématiquement réévalué chaque année avec une augmentation obligatoire de +1,5 %, conformément aux Conditions Générales.

## **2.5 Frais annexes**

Dans le cadre de la convention d'occupation, l'occupant s'engage également à verser à l'ONF la somme de 500 € HT soumis à TVA au titre des frais de dossier.

## **2.6. Garantie financière**

Un dépôt de garantie équivalent à 1 an de la redevance annuelle fixe hors taxes sera versée à l'ONF à la signature de la convention d'occupation.

## **2.7. Impôts et taxes**

L'occupant sera redevable de tous les impôts et taxes prévus à l'article 13.8 des conditions générales.

## **2.8. Travaux d'aménagements et d'entretien**

Les travaux d'aménagement et d'entretien du site pourront être mis en œuvre après la conclusion de la convention d'occupation temporaire et seront à la charge exclusive de l'occupant.

L'occupant fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations préalables, émanant des administrations ou des tiers, nécessaires à la réalisation de ces travaux.

## **2.9. Assurances**

L'occupant doit être assuré selon les conditions prévues à l'article 12 du cahier des conditions générales du contrat et aux clauses particulières.

# Conditions de remise des offres

## ARTICLE 3 - Principes généraux de l'appel à projets

La démarche d'appel à projets a pour objectif de valoriser des sites (terrains) situés en forêt domaniale.

Cette valorisation sera assurée par des opérateurs privés ou publics dont les projets sont compatibles avec la gestion forestière durable assurée par l'ONF et présentant un intérêt pour la société tout en s'inscrivant dans la démarche de gouvernance locale initiée par l'ONF.

L'ONF assure la présente procédure de consultation, au nom et pour le compte de l'Etat, dans le respect des principes de transparence et d'égalité de traitement des candidats.

Peuvent participer à cet appel à projets tous candidats ayant retiré le présent dossier de consultation. Les communes et les établissements publics de coopération peuvent participer à cet appel à projets en application des articles L. 2224-32 et L. 2224-33 du code général des collectivités territoriales.

Les candidats devront remettre toutes les informations et documents requis dans le cadre de la présente consultation.

Il est précisé à ce titre que le dossier de consultation comporte les pièces suivantes :

- Le règlement de la consultation fixant les conditions et modalités de l'appel à projets et ses annexes :
  - Annexe 1 – Calendrier de l'appel à projet ;
  - Annexe 2 – Fiche descriptive ;
  - Annexe 3 – Certificat de visite ;
  - Annexe 4a – Formulaire de candidature ;
  - Annexe 4b – Présentation synthétique du projet ;
  - Annexe 4c – Synthèse de l'offre financière ;
- La convention d'occupation temporaire (COT) avec ses annexes

## ARTICLE 4 - Visite obligatoire du site

Le candidat affirme qu'il a pris connaissance des lieux et a pris la mesure de ses contraintes directes ou indirectes et des différentes réglementations.

Il ne pourra en aucun cas se retourner contre l'ONF.

Une **visite pourra** être organisée pour les candidats intéressés, sur inscription préalable auprès du correspondant local.

L'annexe 3 « Certificat de visite » fait partie des pièces du dossier qui devra être remis par le candidat.

# Présentation des dossiers d'offre

Le candidat remet un dossier d'offre composé de sa candidature et de son offre.

Dans l'hypothèse selon laquelle le candidat présente des projets sur plusieurs sites, il devra présenter un dossier d'offre par site.

Un candidat ne peut présenter qu'un dossier.

## ARTICLE 5 - Contenu du dossier d'offre

Les propositions des candidats seront rédigées en langue française, ainsi que l'ensemble des documents de présentation y afférents.

### 5.1. Les documents relatifs à la candidature

Chaque candidat devra soumettre un dossier de candidature complet, incluant l'annexe 4a dûment datées et signées par la personne autorisée à engager le candidat et les pièces justificatives mentionnées. Ces documents permettront d'évaluer les compétences juridiques, financières et techniques du candidat. Par ailleurs, ils offriront une appréciation de l'expérience du candidat.

Les candidatures qui ne comporteront pas les documents précités relatifs à la candidature seront rejetées. Toutefois, certaines erreurs, omissions ou incomplétudes de la candidature pourront faire l'objet d'une demande de régularisation à la demande de l'ONF. Cette demande de régularisation constitue une faculté de l'ONF. Le candidat devra y répondre dans le délai imparti par l'ONF.

Seuls les candidats sélectionnés à l'issue de l'analyse des candidatures pourront voir leurs offres analysées selon les modalités prévues à l'article 8 du dossier de consultation.

### 5.2. Les documents relatifs à l'offre

Tous les éléments financiers doivent être exprimés en euros et toutes taxes comprises.

Les candidats remettront à l'appui de leur offre les documents suivants :

1. **Une lettre de motivation** dûment signée du candidat indiquant ses intentions et sa motivation ; l'examen se fondera sur l'appréciation des documents, informations et références présentés par le candidat, notamment présentation de plusieurs références pertinentes par rapport à l'objet du présent projet et suffisamment renseignées et détaillées pour permettre leur appréciation mais aussi sur leurs garanties et capacités techniques, financières et professionnelles
2. **La convention d'occupation temporaire et ses annexes**, à compléter par le candidat, dûment datée et signée (COT)
3. **Un dossier de présentation du projet comportant :**
  - o La description synthétique du projet (annexe 4b) ;
  - o Un plan de masse prévisionnel destiné à localiser l'implantation des installations temporaires prévues dans le cadre du projet, ainsi qu'à définir la superficie des installations nécessaires à l'exercice de l'activité autorisée.
  - o Une description de la mise en œuvre des travaux d'aménagement et installations nécessaires à l'exercice de l'activité autorisée ;
  - o Une note comprenant les solutions proposées pour permettre la protection et la mise en valeur de l'environnement et répondre aux contraintes environnementales énoncées aux conditions techniques particulières
  - o Un business plan détaillé présentant la stratégie, le modèle économique, les prévisions financières ainsi que l'impact escompté du projet.
4. **Une offre financière comprenant (annexe 4c) :**
  - o Le pourcentage de l'intéressement proposé pour le site et le minimum garanti annuel
  - o le montant détaillé du chiffre d'affaire brut annuel prévisionnel
  - o le montant des investissements & amortissements prévisionnels, les frais courants, recettes etc
  - o les modalités de financement (fonds propre, prêts bancaires, subvention)
  - o le compte de résultat prévisionnel

### **5.3. Durée de validité du dossier d'offre**

L'offre est irrévocable et engage les candidats pendant une durée de 120 jours à compter de la date limite de réception de leur dossier d'offres.

## MODALITES DE TRANSMISSION DES DOSSIERS D'OFFRE

### ARTICLE 6 - Renseignements

Le dossier de consultation est publié sur [www.marches-publics.gouv.fr](http://www.marches-publics.gouv.fr) sous la référence : «**2026-AAP-05** ».

Tout renseignement fait l'objet d'une demande via la plateforme [www.marches-publics.gouv.fr](http://www.marches-publics.gouv.fr).

### ARTICLE 7 - Format et transmission des dossiers d'offres

Les dossiers doivent être communiqués à l'ONF par voie électronique, à l'adresse suivante : [www.marches-publics.gouv.fr](http://www.marches-publics.gouv.fr)

Les dossiers doivent être déposés au plus tard à la date indiquée dans le calendrier de l'appel à projets.	<b>14 aout 2026, à 12 h</b>
--	-----------------------------

# PROCÉDURE DE SÉLECTION DES DOSSIERS D'OFFRES

## ARTICLE 8 - Critères de sélection des offres

Les offres seront évaluées selon les critères suivants :

<b>Financier</b>	<b>50%</b>
<b>Valorisation du bien</b>	25%
<b>Qualité environnementale du projet</b>	25%

### 8.1. Critère financier

L'analyse du critère financier prend en compte uniquement l'intéressement offert à l'ONF. L'intéressement est déterminé par un pourcentage sur le chiffre d'affaires avec un engagement d'un montant minimum garanti par le candidat quel que soit le bilan économique de l'exploitation. Le candidat offrant le meilleur intéressement obtient le maximum de points.

L'attribution des notes pour le critère financier est réalisée selon la pondération suivante :

- Intéressement sur le chiffre d'affaires (%) : 20 points
- montant minimum garanti : 25 points
- garanties financières, cohérence du business plan : 5 points

### 8.2. L'analyse du critère valorisation du bien

Sont examinés les sous-critères suivants :

- programme d'entretien des installations existantes : 20 points
- programme d'investissement de nouvelles installations si autorisées : 5 points

### 8.3. L'analyse du critère de la qualité environnementale du projet

L'analyse de la qualité environnementale traduit l'impact positif ou négatif du projet sur la trajectoire environnementale du site. A ce titre sont examinés, les sous-critères suivants :

- La - compatibilité du programme d'accueil et d'animation avec la quiétude et la naturalité du site et les objectifs de gestion forestière de l'ONF : 10 points
- qualité environnementale et paysagère des nouvelles installations envisagées si autorisées : 10 points
- plan gestion durable (gestion des déchets, place des modes de circulation douce, actions favorables à la biodiversité, bilan énergétique du projet) : 5 points

## ARTICLE 9 - Appréciation des offres

L'ONF dispose d'un large pouvoir d'appréciation des offres au travers des critères précités.

L'ONF attribuera le contrat aux offres apportant la réponse la plus qualitative et la plus conforme à l'objet de la consultation et la plus respectueuse de la réglementation de l'ONF.

### 9.1. Barème de notation de valorisation du bien et qualité environnementale

Pour les deux critères de valorisation et de la qualité environnementale, l'attribution des notes est être réalisée selon le barème de notation suivant :

Chaque item ou sous-critère se voit attribuer une note entre 0 et 4 correspondants aux appréciations suivantes :

- 0 : absence de réponse
- 1 : offre insuffisante

- 2 : offre moyennement satisfaisante
- 3 : offre satisfaisante
- 4 : offre très satisfaisante

Des ½ points pourront être utilisés dans la notation afin d'apporter des nuances et mettre en évidence des écarts entre les réponses des candidats ;

Les notes brutes établies entre 0 et 4 sont ramenées par règle de proportionnalité à la pondération de l'item ;

La note globale est obtenue par addition des valeurs de chaque item.

## ARTICLE 10 - Phase d'audition des candidats

Après un premier classement des offres, l'ONF procédera à une phase d'auditions avec les trois candidats les mieux classés au stade de l'analyse initiale.

Cette phase d'audition a pour objectif de permettre à chaque candidat de présenter son projet de manière détaillée, tout en offrant à l'ONF l'opportunité d'obtenir des précisions concernant l'offre soumise. Elle permettra également aux candidats d'améliorer, clarifier ou compléter leur proposition à la suite des échanges.

Les candidats présélectionnés seront conviés à une audition d'une durée de 45 à 60 minutes, structurée en trois temps : présentation, échange/questions et conclusion.

À l'issue de cette audition, un délai de cinq jours ouvrés sera accordé aux candidats afin qu'ils puissent compléter, clarifier et soumettre une version consolidée de leur offre.

## ARTICLE 11 - Négociation des offres

Après un premier classement des offres, l'ONF se réserve la possibilité de procéder à des négociations avec les candidats les mieux classés au stade de l'analyse initiale.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que l'ONF peut choisir de ne pas procéder à des négociations, d'où l'intérêt pour les candidats de fournir leur meilleure offre dès la remise de leur offre initiale.

Dans ce cas, les candidats recevront une convocation par courriel, leur indiquant précisément les modalités de cette audition (date, heure, durée, lieu, contenu).

Les candidats peuvent également être interrogés par courriel ou via le profil acheteur de l'ONF et doivent répondre dans les conditions de forme et de délai fixés par les documents de consultation.

Dans les deux cas, les candidats devront confirmer impérativement leurs nouvelles propositions par écrit, dans le délai fixé par l'ONF, sous peine d'être déclarés défaillant au titre de la consultation.

En cas d'acceptation par l'ONF des résultats de la négociation, les candidats sont invités à compléter dans les meilleurs délais leur offre en fonction des éléments de négociation

## ARTICLE 12 - Classement des offres

Les offres des candidats seront notées, à l'issue de l'analyse des offres et le cas échéant de la phase de négociation et d'audition, entre 0 et 10 et seront classées en fonction du nombre de points obtenus après application des critères d'analyse des offres prévus à l'article 8 du présent règlement de consultation.

Les offres ayant obtenu le même nombre de points seront départagées en fonction du plus grand nombre de points obtenus sur les critères comportant les taux de pondération les plus élevés.

## ARTICLE 13 - Notification aux candidats

L'ONF informera le candidat retenu et les candidats non retenus via la plateforme dématérialisée PLACE ([www.marches-publics.gouv.fr](http://www.marches-publics.gouv.fr))

# ASPECTS JURIDIQUES DE L'APPEL À PROJETS

## ARTICLE 14 - Engagement des candidats

Les candidats s'engagent à :

- Présenter des dossiers d'offre de façon exhaustive et sincère ;
- Répondre promptement à toutes éventuelles demandes complémentaires de l'ONF relatives à leur offre ;
- En cas d'acceptation de leur offre, participer à d'éventuelles opérations de communication interne ou externe relatives à leur projet. Le porteur de projet ne pourra toutefois être cité nommément dans une communication externe qu'avec son accord exprès et préalable ;
- En cas d'acceptation de leur offre, porter toutes les opérations de communications institutionnelles auprès du public relatives à leur projet sans mettre en cause l'ONF ;

## ARTICLE 15 - Confidentialité

- L'ONF s'engage à préserver la confidentialité des informations communiquées par les candidats dans le cadre du présent appel à projets.
- Les candidats s'engagent à préserver la confidentialité des informations concernant le fonctionnement interne de l'ONF dont ils pourraient avoir connaissance dans le cadre de la procédure.

## ARTICLE 16 - Frais de participation et rémunération

- La participation à l'appel à projets est gratuite : aucun frais de participation n'est dû.
- Tous les frais engendrés par la candidature des porteurs de projet (frais de déplacement, de constitution de dossier, etc...) restent à leur charge.
- En aucun cas, l'ONF ne dédommagera le candidat notamment pour les déplacements ou les expertises mobilisées.

## ARTICLE 17 - Responsabilités et engagements de l'ONF

- L'ONF est libre de modifier à tout moment le calendrier et/ou le déroulement des différentes étapes de la procédure. Dans cette hypothèse, les candidats en sont informés.
- La responsabilité de l'ONF ne pourra être engagée pour quelques motifs que ce soient, y compris relatifs aux contenus du Dossier de consultation et ses annexes
- Les activités envisagées (thématique de l'appel à projet) sur la sélection des sites de cet appel à projet ne constituent qu'une première indication d'utilisation, fondée sur la seule expérience de l'ONF. Cet avis d'opportunité ne pourrait engager l'ONF ni sur l'aboutissement des autorisations tierces nécessaires pour la réalisation des activités, ni sur l'acceptation du projet par la collectivité.

## ARTICLE 18 - Appel à projets sans suite

L'ONF se réserve le droit de ne pas donner suite à l'appel à projet ou de déclarer l'appel à projet sans suite, sans avoir à en justifier.

Dans le cas où l'ONF ne sélectionnerait aucun projet parmi les offres déposées, aucune indemnité ni aucun remboursement des frais engagés ne pourra être réclamé par les candidats.

Paraphe sur toutes les pages,

Mention manuscrite « lu et approuvé »

Pour le candidat

Pour l'ONF