éfecti

|  |  |
| --- | --- |
| Une image contenant texte  Description générée automatiquement**Convention d’occupation du domaine public** **avec mise en concurrence préalable** *(article L 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques)***INFORMATION IMPORTANTE****DATE LIMITE DE REMISE DES** **CANDIDATURES :**Le 03 mars 2025 à 16h00  | **REGLEMENT DE L’APPEL** **A PROJETS****REPRÉSENTANT DU POUVOIR ADJUDICATEUR,** Monsieur le Maire de la Commune de Bois-Guillaume**PERSONNE HABILITÉE À DONNER LES RENSEIGNEMENTS** Monsieur le Maire de la Commune de Bois-GuillaumeMonsieur le Directeur Général des ServicesMadame la Directrice de l’Urbanisme**COMPTABLES PUBLICS, ASSIGNATAIRES DES PAIEMENTS**Le Trésorier de Maromme |

Table des matières

[1. Dénomination et adresse de la collectivité : 3](#_Toc135213081)

[2. Mode de passation : 3](#_Toc135213082)

[3. Objet de la mise en concurrence : 3](#_Toc135213083)

[4. Désignation du bien : 3](#_Toc135213084)

[5. Origine de propriété : 3](#_Toc135213085)

[6. Caractéristiques essentielles de la Convention : 4](#_Toc135213086)

[6.1. Durée de la convention 4](#_Toc135213087)

[6.2. Détail des prestations attendues 4](#_Toc135213088)

[6.3. Evaluation des charges financières et répartition 5](#_Toc135213089)

[6.4. Redevance 5](#_Toc135213090)

[7. Pièces du dossier de consultation : 6](#_Toc135213091)

[8. Calendrier et organisation de la consultation : 6](#_Toc135213092)

[9. Constitution et remise des dossiers de candidature : 7](#_Toc135213093)

[10. Critères d’attribution 11](#_Toc135213094)

[11. Procédure de sélection et classement des offres 11](#_Toc135213095)

[12. Cas d’irrecevabilité des dossiers de candidature. 12](#_Toc135213096)

[13. Article 13 : Candidature 12](#_Toc135213097)

[14. Renseignements 12](#_Toc135213098)

[15. Publication de l’avis de d’attribution : 13](#_Toc135213099)

[16. Délai de validité des offres : 13](#_Toc135213100)

[17. Présentation des candidatures et projets 13](#_Toc135213101)

# Dénomination et adresse de la collectivité

VILLE DE BOIS-GUILLAUME – 31 Place de la Libération – 76230 Bois-Guillaume

#  Mode de passation

Convention d’occupation du domaine public avec mise en concurrence préalable dans le cadre de la procédure prévue à l’article L 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

# Objet de la mise en concurrence

La présente mise en concurrence a pour objet la sélection d’un candidat en vue de la délivrance d’une autorisation d’occupation temporaire à caractère économique sur le domaine public communal en vue **d’exploiter un commerce type « café-restaurant » situé dans le « Cœur de Ville » de la commune.**

# Désignation du bien

La localisation de l’établissement se situe **Route de Neufchâtel à Bois-Guillaume**, figurant au cadastre sous le n° AO 123 comprenant :

* Un **bâtiment unique en rez-de-chaussée** :
	+ Rez-de-chaussée : comprenant 1 salle(s) de restaurant d’environ 60 m²
	+ Une extension couverte : surface entièrement close, avec fenêtres et ouvertures donnant sur le parc du Cœur de Ville, d’une surface d’environ 60 m²
	+ Une terrasse semi-couverte : comprenant une terrasse solarium de 80 m² ouverte au public.

Le bien est décrit dans son contexte dans l’ANNEXE 1 et est présenté avec des visuels figurant en ANNEXE 2.

# Origine de propriété

Le bâtiment, objet de la présente mise en concurrence appartient à la ville de Bois-Guillaume, étant ici précisé qu’il n’est grevé d’aucun privilège ni droit quelconque.

# Caractéristiques essentielles de la Convention

A l’issue de la mise en concurrence, une convention d’occupation du domaine public communal sera conclue.

## Durée de la convention

Celle-ci sera d’une durée de 5 ans à compter de sa date de signature. Elle pourra néanmoins être d’une durée supérieure mais inférieure à 30 ans, si les investissements faits par le preneur ont une durée d’amortissement plus importante.

La convention portera sur l’occupation du bâtiment désigné en article 4, lequel permettra l’exercice d’une activité de café-restaurant telle que présentée en annexe du présent document.

## Détail des prestations attendues

Le candidat retenu aura alors deux missions principales :

* **L’aménagement intérieur** (mobilier, décoration) et **l’équipement** (ustensiles de cuisine, vaisselle, petit électroménager),
* **L’exploitation du café-restaurant** (comprenant l’entretien de l’ensemble des ouvrages, équipements et installations constituant les biens nécessaires à l’exécution de la convention d’occupation du domaine public).

Une attention toute particulière sera portée à la **qualité des aménagements proposés** (une ambiance qui conjugue élégance, convivialité et modernité) en cohérence avec le cadre général du Cœur de Ville mais aussi sur les **périodes et horaires d’ouverture de l’établissement**, ainsi que sur les **activités variées proposées**.

## Evaluation des charges financières et répartition

L’ANNEXE 4 jointe à la consultation permettra de préciser la clef de réparation des dépenses prévisionnelles entre l’exploitant et la ville dans le cadre des aménagements prévus par le candidat. Cette annexe précise également quels sont les biens mobiliers mis à disposition par la ville dans le cadre de la convention.

Le **preneur prendra en charge l’entretien de l’ensemble des ouvrages équipements et installations** constituant les biens nécessaires à l’exécution de la convention.

La Ville attend des candidats des **simulations fondées sur des prévisions de chiffres d’affaires cohérentes et étayées sur la base du compte d’exploitation prévisionnel** précité (ANNEXE 3 à compléter).

Toutes les opérations effectuées par des commerçants dans le cadre de leur activité professionnelle relèvent du champ d'application de la TVA de même les redevances seront assujetties à TVA.

Si le candidat a un projet d’exploitation nécessitant que le propriétaire intervienne financièrement, alors la ville souhaite disposer d’un chiffrage HT précis des investissements relevant des gros travaux au sens des dispositions de l’article 606 du code civil (ANNEXE 4 à compléter) que le candidat estime nécessaires d’être réalisés par la ville.

## Redevance

Le mécanisme de redevance sera constitué conformément aux articles L2125-1 à 6 du CG3P :

* + D’une partie minimale fixe annuelle dont le montant correspondra à la valeur locative du bâtiment, soit 12 000 € annuel.
	+ D’une partie déterminée en fonction de l’arbitrage réalisé sur les investissements supplémentaires que le candidat souhaiterait demander à la ville. Le calcul serait le suivant : montant de l’investissement demandé à la ville / nombre d’année de la convention.
	+ D’une partie variable calculée annuellement sur la base d’un pourcentage du chiffre d’affaires HT (ci-après « CA HT ») fiscalement déclaré de l’ensemble des activités réalisées dans le périmètre de la convention.

# Pièces du dossier de consultation

* Un règlement de consultation avec attestation sur l’honneur
* Les annexes suivantes :
	+ ANNEXE 1 : Descriptif du projet
	+ ANNEXE 2 : Présentation de l’équipement (plans et photos)
	+ ANNEXE 3 : Compte d’exploitation prévisionnel
	+ ANNEXE 4 : Répartition des investissements entre le propriétaire et l’exploitant et Inventaire du mobilier
	+ ANNEXE 5 : Cahier des charges

Le candidat est réputé avoir pris connaissance de l’ensemble des pièces du dossier de consultation dès lors qu’il aura proposé une offre, sans contestation possible.

# Calendrier et organisation de la consultation

|  |
| --- |
| **Calendrier de la procédure** |
| Publication de l’appel à projet | 27 novembre 2024 |
| Visite du Cœur de ville et contact auprès de la Direction de l’Urbanisme  | Jusqu’à fin janvier 2025  |
| **Réception des candidatures** | **03 mars 2025 à 16h00** |
| Analyse des candidatures et des projets | Jusqu’au 10 mars 2025 |
| Envoi des demandes de compléments aux candidats            | Vendredi 14 mars 2025   |
| Avis de la « commission projets » sur les candidatures et projets soumis  | 26 mars 2025  |
| **Audition des projets retenus** | **Vendredi 04 avril 2025 entre 8h et 13h** |
| **Choix du lauréat** | **Vers le 10 avril 2025** |
| Obtention du prêt bancaire par le porteur de projet  | Avant le 31 mai 2025 |
| Signature de la convention d’occupation du domaine public   | Vers le 25 juin 2025  |
| Livraison du bâtiment par la Ville | Fin juin 2025 |
| Emménagement et travaux prévisionnels du porteur de projet | Fin juin 2025 |
| Ouverture prévisionnelle de l’établissement | Septembre 2025 |

**CONTACT VISITE :**

Vous êtes invités à prendre contact pour organiser un rendez-vous avec

Pauline ROMEAS - Directrice de l’Urbanisme

Tel +33 (0)2 35 12 24 66 ou pauline-romeas@ville-bois-guillaume.fr .

# Constitution et remise des dossiers de candidature

Les candidats doivent produire un dossier de candidature composé des documents suivants :

1. Le Règlement de consultation, paraphé à chaque page, et signé avec la mention *« lu et approuvé »*, accompagné de l’attestation sur l’honneur complétée, datée et signée ;
2. Un dossier de proposition d’offre motivé, daté et signé avec ;

1/ Un mémoire présentant les capacités techniques et professionnelles du candidat ;

2/ La présentation du projet d’exploitation ;

3/ La présentation des aménagements proposés avec des simulations faites par un professionnel ;

4/ La proposition financière/business plan.

Le projet de convention d’occupation du domaine public avec les éventuelles demandes d’adaptations (mineures)

Le dossier de proposition d’offre sera constitué des pièces suivantes :

1- Un mémoire présentant les capacités techniques et professionnelles du candidat :

1. Une présentation des références du candidat en matière de restauration dont celles qu’il considère illustrer pleinement son savoir-faire au regard de la gamme et des exigences posées par la ville de Bois-Guillaume.

1. Les garanties professionnelles (CV, licences, qualifications professionnelles).

1. Dans le cas d’une expérience professionnelle en gestion de restauration, préciser notamment :
	* Volume d’affaires et chiffre d’affaires des établissements gérés
	* Indication des volumes en nombre de couverts et prix moyens
2. Les garanties financières du candidat :

Fonds propres disponibles pour les travaux d’aménagement intérieur et/ou l’achat du petit matériel d’exploitation

1. Une présentation des prestataires ou partenaires que le candidat prévoit de s’adjoindre ainsi que leurs références attestant de leur capacité à assurer une exploitation des lieux et une programmation de qualité.

 2/ Une note de synthèse de présentation générale du projet d’exploitation, complétée d’annexes détaillant :

1. La présentation du concept général et du positionnement du café décrivant :
	* Analyse des besoins (clientèles cibles et concurrence, contexte route de Neufchâtel, écoles, …) et justification du concept proposé au regard de cette analyse.
	* Concept et positionnement souhaité pour le bar/restaurant ainsi que la politique tarifaire envisagée.
	* Vaisselle et concept de présentation des tables.
	* Nombre de places et de couverts estimés.
	* Nom et identité visuelle envisagée pour le restaurant (avec accord de la ville).
	* Visuels d’ambiance, inspirations, intentions.

1. La présentation de l’offre culinaire du restaurant décrivant :
	* Présentation des cartes/menus types, différentes formules selon la saisonnalité et propositions de plats du jour,
	* La gamme des prix envisagée,
	* Les produits utilisés, leur provenance (fournisseurs) et les partis pris en matière d’approvisionnement et de qualité produits,
	* La carte traiteur envisagée le cas échéant.

1. La présentation des autres activités commerciales envisagées (s’il y en a) en complément de la restauration et en cohérence avec la destination du lieu :
	* Présentation des activités envisagées,
	* Organisation envisagée pour la cohabitation des activités,
	* Projet de partenariat.

1. Le programme de communication, politique d’accueil et de services décrivant :
	* Le plan de communication,
	* Animation commerciale et projets éventuels d’association à la programmation et aux évènements de la ville,
	* Promotion et politique de fidélisation des clients.

1. La présentation des grands principes de gestion, de logistique et suivi d’exploitation décrivant:
	* Qualification du responsable du café/restaurant présent sur site (il devra être identifié et présent lors de l’audition), effectif envisagé et planning prévisionnel,
	* Mode de gestion comptable (sur place ou décentralisée),
	* Type de structure juridique envisagée pour exploiter le restaurant et les activités complémentaires,
	* Organisation des locaux techniques,
	* Gestion des livraisons et de l’évacuation des déchets.

3/ La présentation et le chiffrage des aménagements proposés des espaces intérieurs et extérieurs

* Evolution proposée des équipements et mobiliers en adéquation avec le concept du projet et proposition de répartition de prise en charge
* Plan d’implantation
* Nombre de places envisagées
* Détail chiffré des investissements prévus (remplir l’annexe 4)

4- La proposition financière

1. Un compte d’exploitation prévisionnel sur 3 ans minimum (sur la base du cadre fourni Annexe 3) présentant :
* le détail du mode de calcul du chiffre d’affaires prévisionnel ;
* les produits et charges (personnel, achats, frais généraux, frais de communication, autres) sur l’ensemble des années d’exploitation ;
* le plan d’amortissement des investissements ;

Il est également précisé que le candidat doit être en mesure de fournir une caution bancaire d’un montant égal à une année de redevance (partie fixe minimale).

1. Une redevance fixe
* Une partie fixée à un minimum de 12 000 € la première année (assujettie à la TVA) correspondant à la valeur locative du bâtiment applicable dès la première année du contrat au prorata temporis.
* Une partie fixe si des investissements sont demandés à la ville dont le calcul est détaillé à l’article 6.4.
1. Une redevance variable

L’occupant devra également s’acquitter annuellement du paiement d’une partie variable de la redevance calculée en fonction du chiffre d’affaires hors taxe de l’ensemble des activités menées par l’exploitant (animations payantes, traiteur, cours de cuisines etc. Incluses).

Sur la base du compte d’exploitation prévisionnel, la ville attend des candidats des simulations fondées sur des prévisions de chiffres d’affaires cohérentes (des activités réalisées dans le périmètre de l’occupation).

En fonction du prévisionnel du candidat, la ville demande au candidat de formuler une proposition en termes de montant de redevance variable.

Le montant de la redevance due est fixé par rapport au montant total du chiffre d’affaires HT déclaré de l’année écoulée, l’augmentation du taux de la redevance s’applique par tranche.

Le taux de cette redevance fait l’objet d’une proposition du candidat et sera analysée en phase de sélection des candidatures.

La Ville de Bois-Guillaume se réserve le droit de demander au candidat, la production de toute pièce manquante, citée ci-dessus.

Le dossier de candidature devra être envoyé par mail à l’adresse suivante :

juridique@ville-bois-guillaume.fr

si possible il sera également mis sous enveloppe et expédié par la Poste en recommandé avec accusé de réception, ou équivalent, ou déposé contre récépissé, à l’adresse avec les mentions suivantes :

**NE PAS OUVRIR**

**Mairie de Bois-Guillaume**

**AFFAIRES JURIDIQUES**

**31 Place de la Libération**

**76230 BOIS-GUILLAUME**

# Critères d’attribution

|  |
| --- |
| Le jugement des offres se fera en fonction des critères suivants : 1. Qualité et fiabilité des références et du projet d’exploitation pour 50 %
	1. Capacités techniques et professionnelles du candidat
	2. Concept général et Offre culinaire du restaurant
2. Qualité des aménagements proposés 25%
3. Viabilité, intérêt financier économique et social du projet proposé par le candidat 25%
	1. RSE
	2. Niveau de redevance variable
	3. Cohérence et robustesse du compte d’exploitation prévisionnel
 |

# Procédure de sélection et classement des offres

Une commission ad hoc sera constituée par la Ville pour l’analyse des Projets et la conduite de la consultation (la « Commission du Projet »).

La ville se réserve le droit de ne pas donner suite aux candidatures qui présenteront des projets ne s’inscrivant pas dans l’objectif du présent règlement.

L’autorité municipale se réserve le droit d’auditionner les candidats préalablement à la réalisation de son classement.

Celui-ci sera réalisé en fonction des notes attribuées pour chacun des dossiers en fonction des critères mentionnés en article 10.

Seul un unique candidat sera retenu au terme de cette procédure. Si un groupement se présentait pour exploiter le restaurant et la brasserie, la personne morale créée pour représenter le groupement sera l’attributaire.

# Cas d’irrecevabilité des dossiers de candidature

* La rédaction ou la présentation des pièces du dossier dans une autre langue que le français.
* La réception tardive d’un dossier après la date limite.
* La candidature d’une personne ou société ayant une dette financière vis à vis de la ville de Bois-Guillaume.
* La non-production des pièces (énoncées en article 9 du règlement de consultation) manquantes dans le dossier, après demande de la ville de Bois-Guillaume.
* Le dépôt d’un dossier manifestement incomplet ne permettant pas de juger l’offre du candidat en application des critères de sélection, ou ses capacités professionnelles et financières.
* Toute variante aux termes et conditions de l’entier dossier de consultation, un même candidat ne pourra présenter plusieurs candidatures au nom de plusieurs sociétés dont il est le seul et même représentant. Une seule candidature sera possible.
* Ne pas être en conflit avec la ville.

# Candidature

 Seules les personnes morales, régulièrement enregistrées sont habilitées à répondre à la présente consultation. Leur objet social devra être en rapport avec l’objet de la consultation.

# Renseignements

Toute demande écrite concernant la mise en concurrence peut être adressée à la Ville de Bois-Guillaume– Affaires juridiques – 31 Place de la Libération – 76230 Bois-Guillaume par courrier ou courriel (juridique@ville-bois-guillaume.fr), jusqu’à 10 jours maximum avant la date limite de réception des dossiers de candidature.

Chaque candidat, ayant transmis une adresse de correspondance valide sera informé par mail des résultats de la présente consultation une fois la sélection du candidat effectuée.

La ville de Bois-Guillaume se réserve le droit de rendre la consultation infructueuse dans le cas où les dossiers qui lui seront soumis ne seraient pas la hauteur de ses attentes par rapport au site.

# Délai de validité des offres

Le candidat reste lié par son offre pendant un délai de 180 jours calendaires, à compter de la date limite de remise des plis figurant en page de garde du présent règlement de consultation.

# Présentation des candidatures et projets

Les dossiers devront être rédigés en français et être constitués des pièces demandées à l’article 9.

Les dossiers incomplets ne pourront être examinés. En cas de remise sous format papier, les propositions devront être accompagnées d’un support informatique (clé USB) contenant l’intégralité du dossier.

Mention manuscrite « lu et approuvé »

Signature (et cachet) du candidat

ANNEXE AU REGLEMENT DE CONSULTATION

ATTESTATION SUR L’HONNEUR

Je soussigné (nom, prénom)------------------------------------------------------------------------------

-

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Demeurant (adresse)--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

candidat à une procédure de mise en concurrence pour occupation du domaine

public (préciser sa nature)-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

-Agissant en qualité de représentant de la société (nom et adresse du siège social)---

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

-atteste sur l’honneur ne pas avoir fait l’objet au cours des cinq dernières années d’une condamnation définitive pour les infractions visées aux :

 - Code du Travail :

* Articles L 8221-1 à L 8224-6 (travail dissimulé)
* L 8251-1 (travailleurs étrangers)
* L 8231-1 (marchandage)
* L 8241-1 (prêt illicite de main d’œuvre)

- Code pénal :

* Articles 222-38 et 222-40 (trafic de stupéfiants)
* 313-1, 313-2 et 313-3 (escroquerie)
* 314-1,314-2,314-3 (abus de confiance)
* 324-1, 324-2, 324-3, 324-4, 324-5 et 324-6 (blanchiment simple ou blanchiment aggravé)
* 421-2 et 421-5 – 2ème alinéa (terrorisme)
* 433-1 (corruption active et trafic d’influence commis par les particuliers)
* 434-9 – 2ème alinéa (entrave à l’exercice de la justice) o 435-2, 435-3 et 435-4 (corruption, trafic d’influence passifs et actifs portant atteinte à l’administration publique et à l’action de la justice des

Communautés européennes, des Etats membres de l’Union européenne, des autres états étrangers et des autres organisations internationales publiques).

* 441-1, 441-2, 441-3, 441-4, 441-5, 441-6, 441-7, 441-9 (faux) o 450-1 (participation à une association de malfaiteurs) o Article 1741 (fraude fiscale)

Date et signature :

(Cachet du candidat)