

Ville de Challans



APPEL A PROJET

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

**Octroi d'un titre d'occupation portant sur l'exploitation de la
brasserie des halles**

*Article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes
publiques*

Date limite de remise des propositions : lundi 2 octobre 2023 à 14h00

1. CONTEXTE

La ville de Challans a lancé une opération portant sur la construction d'une nouvelle halle de marché située place du Champ de Foire.

Ce projet consiste en la création d'un bâtiment d'une surface totale de 1.586 m² en rez-de-chaussée avec deux étages partiels à chaque extrémité, les quatre façades étant accessibles.

Ce futur bâtiment intégrera une halle alimentaire dotée de 36 emplacements, sur une surface de 1.403 m², ainsi qu'un local à usage de brasserie/snacking de 176 m² situé au rez-de-chaussée et au R+1, cette dernière zone étant accessible par un escalier et un ascenseur.

Le démarrage des travaux de réalisation de cet ouvrage doit intervenir au mois de septembre 2023, pour une durée de travaux estimée à 14 mois.

C'est dans ce contexte que la ville de Challans entend confier, à un opérateur, un titre d'occupation portant sur l'aménagement intérieur de ces locaux, lesquels seront livrés « bruts de béton » et leur exploitation.

Il appartiendra par conséquent à l'opérateur désigné de financer, concevoir et réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux d'aménagement nécessaires à son activité, puis d'exploiter son activité de brasserie/snacking.

Les travaux d'aménagement réalisés par l'occupant devront être cohérents avec l'aménagement des halles conduit par la Ville. L'occupant devra donc suivre les éventuelles directives fournies par le maître d'œuvre de la Ville pour que ses travaux d'aménagement ne viennent pas dénaturer l'architecture et l'organisation fonctionnelle de l'équipement communal.

La ville de Challans n'entend pas imposer au titulaire de cette autorisation d'occupation domaniale de quelconques sujétions de service public ni la réalisation de prestations destinées à répondre aux besoins de la ville, l'occupant étant seulement tenu de respecter les exigences liées à la vocation domaniale de l'ouvrage, et les conditions fixées dans le projet de convention d'occupation joint au présent appel à projets.

La convention d'occupation à intervenir sera conclue pour une durée de dix ans, et ce compte-tenu des investissements devant être réalisés par le preneur.

2. LES CONDITIONS ET MODALITÉS DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCURRENCE

2.1. Régime de la procédure de publicité et de mise en concurrence

Dans la mesure où la Ville envisage d'attribuer une convention d'occupation domaniale pour l'exercice d'une activité économique sur le domaine public, la présente procédure de consultation vise, conformément à l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, à sélectionner le titulaire de cette autorisation à l'issue d'une procédure de sélection impartiale et transparente.

La Ville de Challans n'entend pas imposer au titulaire de cette autorisation domaniale des sujétions de service public, ni la réalisation de prestations répondant à ses besoins propres. La présente consultation ne vise donc pas à l'attribution d'un marché public ou d'un contrat de concession au sens du Code de la commande publique.

Seules seront imposées au titulaire de cette autorisation domaniale des contraintes spécifiques à la préservation du domaine public, au respect de la sécurité des personnes et des biens, et de la réglementation encadrant, sous la responsabilité du seul titulaire, l'exercice de l'activité de bar et de restauration.

Au vu du statut domanial de cette dépendance et du régime de la Convention, celle-ci est délivrée à titre précaire et ne peut, en aucune hypothèse, être qualifiée de contrat régi par la réglementation applicable aux baux commerciaux tels que notamment prévue par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

2.2. Déroulement de la procédure de consultation

Toute proposition parvenue après les date et heure limites imparties, précisées en page de garde du présent document, sera rejetée.

Si pour une raison justifiée qu'il appartiendra à la Ville d'apprécier, un candidat n'est pas en mesure de fournir l'une des pièces ou justifications susmentionnées, il est admis à fournir tout autre document équivalent, susceptible de permettre l'appréciation de sa proposition.

Après ouverture et examen des propositions, la Ville, pourra engager des négociations avec le ou les candidats de son choix sur l'ensemble des aspects des propositions.

Ces négociations pourront être organisées par échanges écrits ou réunions, le cas échéant en présence de représentants des services de la Ville ou d'assistants extérieurs. Les candidats seront tenus de respecter les modalités d'organisation des négociations prescrites au cours de la consultation, notamment en termes de délais de réponse.

La Ville se réserve la possibilité d'attribuer l'autorisation domaniale sans négociation, sur la base de l'offre initiale remise par le candidat le mieux classé.

En cas de propositions en nombre supérieur à trois, les négociations ne se dérouleront qu'avec les candidats classés dans les trois premières positions en application des critères de sélection des offres.

La Ville se réserve également la possibilité de déclarer la présente consultation sans suite à tout moment, sans indemnité, pour motif d'intérêt général, ou si aucune des propositions déposées ne lui paraît acceptable.

L'autorisation domaniale sera attribuée en application des critères de sélection des propositions précisés à l'article 6 du présent règlement de la consultation.

2.3. Régime de l'autorisation domaniale

L'autorisation domaniale délivrée par la Ville ne sera pas constitutive de droits réels.

La durée de cette autorisation domaniale sera de dix années à compter de sa notification au titulaire.

Conformément à l'article L. 2122-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, une telle durée a été fixée par la Ville de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

Conformément aux articles L. 2125-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, toute occupation domaniale doit donner lieu au paiement d'une redevance, tenant compte des avantages de toute nature procurés par l'occupation.

A cet effet, il appartiendra au candidat de proposer un montant de redevance domaniale, comprenant une part fixe et une part variable, assise sur le chiffre d'affaires.

Le montant annuel de la part fixe devra être au minimum de huit mille euros hors taxes (8 000€ HT) par an.

3. CONTENU DE L'OFFRE

Il est demandé à chaque candidat de remettre une offre contenant les éléments suivants :

- i. Une lettre de candidature acceptant expressément les termes du présent cahier des charges,
- ii. Une présentation détaillée du candidat : nationalité, forme sociale, capital, références dans le domaine de l'exploitation d'établissements de restauration,
- iii. Un extrait kbis,
- iv. Les trois derniers bilans et comptes de résultats, sauf en cas de création de l'activité,
- v. Un projet d'exploitation et de stratégie commerciale sur la durée du contrat, intégrant :
 - a. Une présentation du projet d'aménagement chiffré, envisagé et financé par le candidat, intégrant les aménagements intérieurs, l'équipement de la cuisine, du bar et de la salle de restauration, ainsi que la fourniture de tout équipement nécessaire à l'exploitation de l'activité du candidat,
 - b. Une présentation de la stratégie commerciale envisagée par le candidat, intégrant les modalités d'approvisionnement des produits, les menus type proposés, les horaires et jours d'ouvertures, la communication et les animations, etc.
 - c. Le montant de la redevance domaniale proposée par le candidat,
 - d. Les éventuelles conditions suspensives demandées par le candidat,
 - e. Un compte d'exploitation prévisionnel sur la durée du contrat intégrant le financement des investissements,

4. VISITE DU SITE – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Les travaux des nouvelles halles de la Ville doivent débuter, à titre prévisionnel, au mois de septembre 2023, et pour une durée de 14 mois. Aucune visite des futurs locaux n'est par conséquent organisée par la Ville pendant la présente procédure de consultation.

Les demandes de renseignements complémentaires doivent être adressés, dans un délai minimum de dix (10) jours calendaires précédent la date limite de remise des propositions, aux coordonnées suivantes : **candidatures-aot@challans.fr**.

5. REMISE DE L'OFFRE

Les offres doivent être remises par lettre recommandée ou déposées directement à l'accueil de la mairie, au plus tard le lundi 2 octobre à 14h00, sous pli cacheté portant la mention « Exploitation de la brasserie des halles – ne pas ouvrir » ou par mail, à l'adresse suivante : **candidatures-aot@challans.fr**.

La remise de la proposition se fera contre délivrance d'un récépissé ou par pli recommandé avec accusé réception.

6. SÉLECTION DES PROPOSITIONS

Les propositions incomplètes seront rejetées sans faire l'objet d'un classement en application des critères de sélection des propositions.

Les propositions recevables seront sélectionnées en application des critères pondérés suivants :

- Cohérence et fiabilité du compte d'exploitation prévisionnel et montant de la redevance proposée (25%),
- Qualité du projet d'aménagement proposé par le candidat (20%)
- Qualité du projet d'exploitation envisagé par le candidat jugées sur la présentation de la stratégie commerciale intégrant les modalités d'approvisionnement des produits, les menus types, les horaires et jours d'ouvertures, la communication et les animations, etc. (35%),
- Capacités professionnelles jugées sur la qualité des références et les expériences du candidat (10%)
- Capacités économiques et financières jugées au regard du chiffre d'affaires (sauf en cas de création de l'activité), des fonds propres et des garanties financières (10%)

Aucune indemnité n'est prévue pour les candidats non retenus.

7. DOCUMENTS JOINTS AU CAHIER DES CHARGES

Sont annexées au dossier de consultation, les documents suivants :

1. Plans des locaux mis à disposition
2. Répartition des travaux entre la Ville et le titulaire
3. Procès-verbal de la Commission de sécurité de l'arrondissement des Sables d'Olonne,
4. Plans et vues issues des études de maîtrise d'œuvre