VILLE DE SOISY SUR SEINE

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL POUR L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT DANS LES DEPENDANCES DU CHÂTEAU DES CHENEVIÈRES

12 rue Notre Dame, 91450 SOISY-SUR-SEINE

SOMMAIRE

1ÈRE PARTIE – OBJET DE LA CONSULTATION

1.1 Description succincte du site

1.2– Modalités d'exploitation

1.2.1 Contraintes du site
1.2.2 Activité et destination des lieux
1.2.3 Entrée en vigueur et durée prévisionnelle

2ème PARTIE – PROCÉDURE

2.1 Description succincte du contrat

2.2 Éléments exigés du candidat

2.2.1 Renseignements et documents demandés à l'appui des candidatures
2.2.2 Éléments exigés au titre de l'offre
2.2.3 Visite des lieux

2.3 Dossier de consultation

2.4 Remise des plis par les candidats

2.4.2 Modalités de présentation des plis
2.4.3 Date et heure limites de remise des plis

2.5 Examen des plis

2.3.1 Sélection des candidatures
2.5.2 Examen des offres

2.6 Autres informations

Hôtel de Ville - Place du Général Leclerc - 91450 Soisy-sur-Seine - Tél. 01 69 89 71 71 - Fax. 01 69 89 05 99 - secretariat@soisysurseine.fr
www.soisysurseine.fr

1ère PARTIE : OBJET DE LA CONSULTATION

Nichée au milieu de la verdure, la ville de Soisy sur Seine est située entre la vallée de la Seine et la forêt de Sénart. Le 23 septembre dernier, le journal «Le Parisien» a publié un palmarès des communes les plus agréables en Île-de-France. Soisy obtient la meilleure note du Département, et se classe 21ème au niveau régional en raison :

- d'un cadre de vie exceptionnel,
- d'une vie de «village»,
- des commerces de proximité variés et de qualité,
- d'un réseau routier proche et accessible,
- des professionnels de santé, et tout particulièrement, des médecins généralistes en nombre,

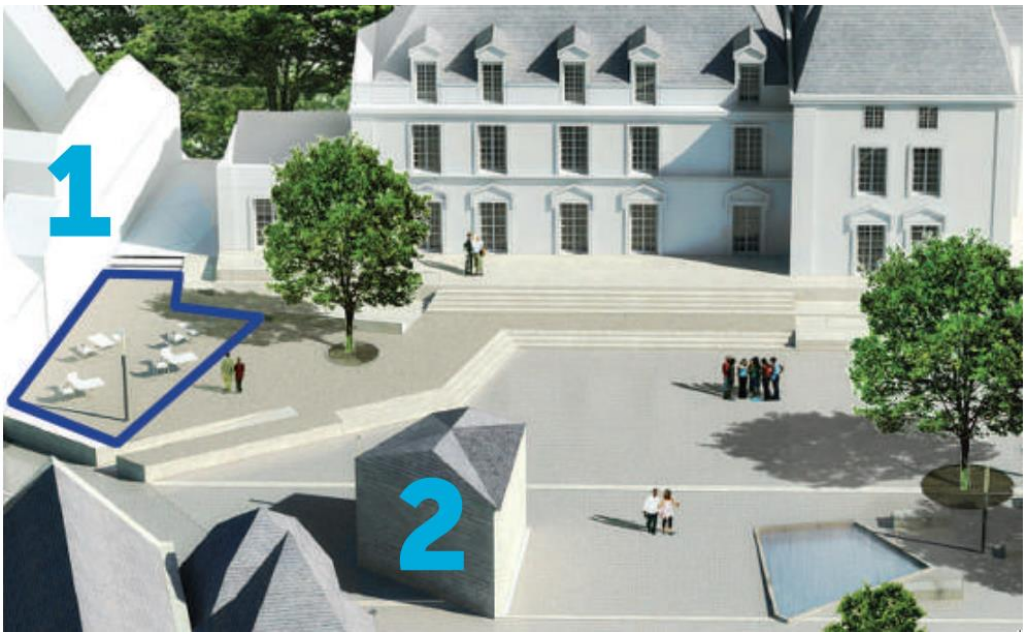
La présente consultation a pour objet la passation d'une convention d'occupation du domaine public relative à l'exploitation d'un restaurant en plein cœur de ville rénové, dans les dépendances du Château des Chenevières, avec terrasse donnant sur le nouveau parvis de la Mairie.

La nouvelle activité de restauration, complémentaire à celles existantes dans la commune, devra proposer une ambiance conviviale, sereine et adaptée à tout type de clientèle, éventuellement avec une dimension culturelle et des animations calmes et sans nuisances sonores. Le projet doit prévoir des temps d'ouverture les plus larges possibles.

Les candidats proposeront un projet d'exploitation conforme à ces usages.

1.1 DESCRIPTION SUCCINCTE DU SITE

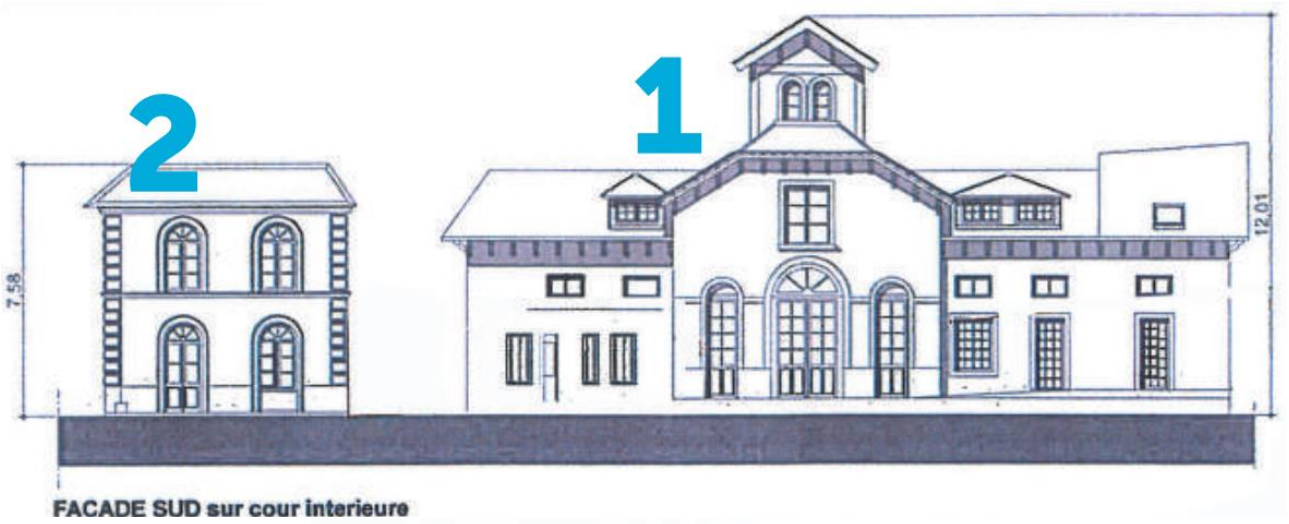
Les lieux loués se trouvent au 12, rue Notre Dame et occupent une emprise de 295 m^2, constituée, d'une part, de locaux situés dans la dépendance principale du Château, d'une surface de 127,5 m^2 (1) et d'un bâtiment dit « La conciergerie" de 22.5 m^2 (2) ; d'autre part, d'une terrasse ouverte sur le parvis de la future mairie, d'une superficie d'environ 145 m^2 (▫).

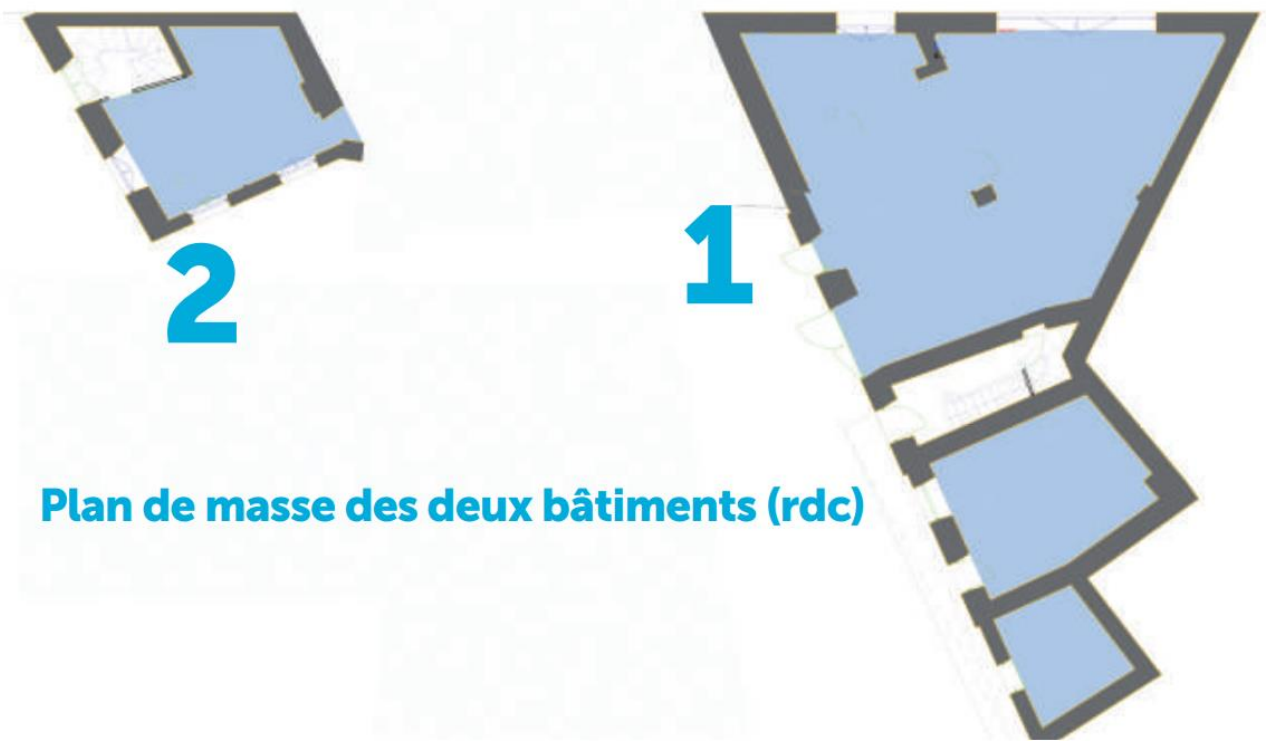


Ces locaux doivent accueillir une activité commerciale de restauration. Ils resteront la propriété de la commune et seront mis à disposition de l'occupant (l'exploitant).

Hôtel de Ville - Place du Général Leclerc - 91450 Soisy-sur-Seine - Tél. 01 69 89 71 71 - Fax. 01 69 89 05 99 - secretariat@soisysurseine.fr
www.soisysurseine.fr

La dépendance principale et la conciergerie feront l'objet d'une réhabilitation (menuiseries, électricité, plomberie, ravalement...) financée par la commune, tandis que l'aménagement intérieur sera à la charge de l'occupant (l'exploitant).





Le plan de l'emprise est joint au présent dossier en annexe.

1.2 <u>MODALITES D'EXPLOITATION</u>

1.2.1 Contraintes du site

Les locaux objet de la présente sont situés au sein de centre-ville de Soisy-sur-Seine

Au titre du Plan local d'urbanisme, l'emprise est inscrite en zone UL, correspondant au secteur d'équipements publics ou collectifs

1.2.2 Activité et destination des lieux

Hôtel de Ville - Place du Général Leclerc - 91450 Soisy-sur-Seine - Tél. 01 69 89 71 71 - Fax. 01 69 89 05 99 - secretariat@soisysurseine.fr
www.soisysurseine.fr

Le projet proposé par le candidat devra être conforme à l'usage de restaurant/brasserie, et, éventuellement, lieu d'activités événementielles et culturelles. Il devra également être complémentaire aux activités de restauration existantes dans la commune.

Le futur occupant (l'exploitant) sera autorisé à ouvrir l'établissement toute l'année avec la possibilité de fermer pendant la période correspondant à la durée des congés annuels du personnel, les jours fériés et la durée de travaux éventuels qui nécessiteraient le cas échéant la fermeture de l'exploitation.

Les candidats sont libres de définir la nature des prestations commerciales destinées à la clientèle et les modalités tarifaires qui s'y rattachent sous réserve des dispositions suivantes :

- Une restauration de qualité :

La commune de Soisy-sur-Seine souhaite que l'ambiance de ce lieu stratégique, placé en centre-ville, soit pensée et traitée qualitativement. Il ne s'agit pas d'une simple restauration rapide mais d'une activité de restaurant, complémentaire à ceux existants dans la commune, avec possibilité de service qualitatif de type brasserie, glacier, crêperie, etc.

- Une ambiance chaleureuse et accueillante :

La nouvelle activité doit proposer une ambiance conviviale, sereine et adaptée à tout type de clientèle, éventuellement avec une dimension culturelle et des animations calmes et sans nuisances sonores.

Le mobilier extérieur mis en place par l'occupant (l'exploitant) devra être en cohérence avec l'identité du lieu et sans publicité apparente.

- Un fonctionnement le plus large possible :

Le projet doit prévoir des temps d'ouverture les plus larges possibles.

1.2.3 Entrée en vigueur et durée prévisionnelle

La durée envisagée pour le futur contrat est de 8 (huit) ans, à compter de la mise à disposition des biens. A l'issue de la durée de la convention, le candidat pourra présenter à nouveau sa candidature.

Il est ici précisé qu'en application de l'article L2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques, l'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire.

La Ville de Soisy-sur-Seine n'est tenue par aucun délai pour la désignation du cocontractant.

2ème PARTIE : PROCEDURE

2.1. DESCRIPTION SUCCINCTE DU CONTRAT

Dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public, l'occupant exploitera un établissement situé au 12 rue Notre Dame à Soisy-sur-Seine.

L'établissement sera à usage de café, restaurant et lieu d'activités événementielles et culturelles.

L'occupant (l'exploitant) bénéficiera du droit d'occuper et d'exploiter le site de manière privative selon les modalités qu'il aura définies.

Hôtel de Ville - Place du Général Leclerc - 91450 Soisy-sur-Seine - Tél. 01 69 89 71 71 - Fax. 01 69 89 05 99 - secretariat@soisysurseine.fr
www.soisysurseine.fr

- Conditions de réalisations de travaux et d'aménagement :

Les travaux liés au gros œuvre seront réalisés par la commune. Ceux liés à l'aménagement intérieur sont à la charge de l'occupant (l'exploitant) mais devront être préalablement validés par la commune.

L'occupant (l'exploitant) n'aura pas la faculté de contracter avec un ou plusieurs sous-occupants, sans l'accord explicite de la ville de Soisy sur Seine.

- Redevance :

L'occupant (l'exploitant) devra verser une redevance à la Ville de Soisy sur Seine en contrepartie du droit d'occuper et d'utiliser de façon privative les locaux et les dépendances du domaine communal. Cette redevance tiendra compte des avantages de toute nature procurés au titulaire du contrat du fait de l'occupation du domaine.

Le montant de la redevance sera fixé par chaque candidat dans son dossier de candidature.

Une redevance fixe sera attendue quel que soit le chiffre d'affaires réalisé. Le montant de la redevance sera indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) du 4ème trimestre de l'année précédente.

La redevance sera payée annuellement, en deux fois (50% à la date anniversaire et 50% à la date anniversaire + 6 mois).

Pour mémoire, l'indice des loyers commerciaux (ILC) du 4ème trimestre 2017 s'établit à 111,33 au 4ème trimestre 2017.

- Convention précaire :

La convention est une convention précaire et révocable. L'occupant (l'exploitant) ne dispose à cet égard d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à son renouvellement, ni aucun droit à une quelconque indemnité d'éviction. Il est expressément stipulé que les dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce ne s'appliquent pas à la convention, à savoir, il n'y aura pas de création de fonds de commerce.

- Conditions de résiliation :

En cas de résiliation anticipée de la convention pour motif d'intérêt général, la commune préviendra l'occupant (l'exploitant) au minimum 3 mois avant la date de résiliation. En cas de résiliation anticipée de la convention pour non-respect des obligations contractuelles de l'occupant (l'exploitant), cette résiliation sera obligatoirement précédée d'un échange contradictoire à l'issue d'une mise en demeure précisant les manquements reprochés à l'occupant (l'exploitant).

2.2 ELEMENTS EXIGES DU CANDIDAT

2.2.1 Renseignements et documents demandés à l'appui des candidatures

A l'appui de leur candidature, les candidats doivent obligatoirement produire les éléments suivants :

- Imprimé DC1 (Lettre de candidature et habilitation du mandataire par ses co-traitants) dans sa version mise à jour, disponible à l'adresse suivante :

Hôtel de Ville - Place du Général Leclerc - 91450 Soisy-sur-Seine - Tél. 01 69 89 71 71 - Fax. 01 69 89 05 99 - secretariat@soisysurseine.fr
www.soisysurseine.fr

https://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat

- Documents attestant des pouvoirs des personnes habilitées à engager le candidat
- Imprimé DC2 (Déclaration du candidat individuel ou du membre du groupement) dans sa version mise à jour, disponible à l'adresse suivante :

https://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat

Ce document doit comporter les informations suivantes ou être accompagné des documents suivants :

1. Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années
2. Le montant et la composition de son capital,
3. Les comptes annuels certifiés des 3 derniers exercices clos accompagnés des liasses fiscales et de leurs annexes. Les pièces et renseignements demandés concernent les candidats et non les sociétés mères, sauf si celles-ci se portent garantes par lettre d'engagement. Les sociétés soumises à l'obligation de produire des comptes consolidés joindront à leur dossier de candidature les comptes consolidés des trois derniers exercices.

Pour les candidats dans l'impossibilité, à raison de leur création récente, de produire la liste susmentionnée, il est demandé de fournir l'indication des titres d'études et professionnels de l'opérateur économique et/ou des cadres de l'entreprise.

Précisions complémentaires :

La lettre de candidature et, le cas échéant, l'habilitation du mandataire par ses co-traitants (imprimé DC 1) doit être datée et signée.

Lorsque le candidat se présente sous la forme d'un groupement, chaque membre du groupement doit fournir les pièces et documents susmentionnés.

Candidatures groupées :

Les candidatures présentées par des groupements doivent être signées, soit par l'ensemble des membres du groupement, soit par le seul mandataire s'il justifie des habilitations nécessaires pour représenter les membres du groupement. Ces habilitations doivent alors être jointes au dossier de candidature.

2.2.2 Éléments exigés au titre de l'offre

La proposition du candidat comporte les pièces ou documents suivants :

- le mémoire descriptif du projet d'exploitation précisant les réponses aux demandes de la commune, à savoir :
    - La capacité du projet à s'intégrer dans son environnement (complémentarité avec les activités existantes, type de clients ciblés, choix en matière de fonctionnement…),
    - La qualité d'aménagement des locaux (organisation de l'espace, décoration, mobilier,…),
    - La qualité des produits et des prestations proposées,
    - Les horaires d'ouverture,
    - Les moyens dédiés à l'exploitation (matériels, personnels, qualifications professionnelles, planning de mise en œuvre),

Hôtel de Ville - Place du Général Leclerc - 91450 Soisy-sur-Seine - Tél. 01 69 89 71 71 - Fax. 01 69 89 05 99 - secretariat@soisysurseine.fr
www.soisysurseine.fr

- une note explicative dans laquelle le candidat décrit les résultats financiers (chiffres d'affaires prévisionnels) qu'il prévoit d'obtenir au titre de l'exploitation pour chaque année de la convention et précise les hypothèses dans lesquelles s'inscrit sa proposition de redevance. Cette note doit préciser :
    - Le montant de la proposition de redevance,
    - Les éléments financiers permettant d'expliquer la viabilité financière du projet.
- les candidats décriront leur programme de travaux d'aménagement et/ou d'investissements et un planning prévisionnel de réalisation.
- le projet de convention complété avec les propositions du candidat.

2.2.3 Visite des lieux

Une visite des lieux sera proposée aux candidats qui en feront la demande par courriel à l'adresse suivante : mparaskiova@soisysurseine.fr

A l'occasion de cette visite, les candidats sont invités à s'entourer des personnes compétentes leur permettant de disposer de l'ensemble des éléments pour l'élaboration de leur offre.

2.3 DOSSIER DE CONSULTATION

Chaque dossier de consultation devra comporter le présent règlement de la consultation et ses annexes.

2.4 REMISE DES PLIS PAR LES CANDIDATS

Les plis peuvent être transmis par voie postale en recommandé avec accusé de réception ou remis contre récépissé à l'adresse :

Mairie de Soisy-sur-Seine
Secrétariat de monsieur le Maire
Place du général Leclerc
91450 SOISY-SUR-SEINE
Du lundi au jeudi : 9h00 – 12h30 et 13h30 – 17h30
Le vendredi : 9h00 – 12h30 et 13h30 – 16h30

la remise par voie électronique est possible uniquement à partir de la plateforme http://marches-publics.info

2.4.1 Modalités de présentation des plis

Les candidatures et offres sur support papier doivent être remises sous pli cacheté contenant l'ensemble des pièces exigées, ainsi présenté :

Coordonnées du candidat

SIREN du candidat

« CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL MUNICIPAL

POUR L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT DANS LES DEPENDANCES DU CHÂTEAU DES CHENEVIÈRES »

NE PAS OUVRIR

Cette enveloppe contiendra la totalité des pièces du dossier : les propositions écrites seront fournies sous forme de documents sur support papier (en trois exemplaires) et/ou sur support informatique (CD Rom ou clé USB, aux formats Word, Excel, PDF).

Hôtel de Ville - Place du Général Leclerc - 91450 Soisy-sur-Seine - Tél. 01 69 89 71 71 - Fax. 01 69 89 05 99 - secretariat@soisysurseine.fr
www.soisysurseine.fr

2.4.2 Date et heure limites de remise des plis

Les plis devront être réceptionnés ou remis en mairie avant le :

VENDREDI 28 SEPTEMBRE 2018 À 16H30

2.5 EXAMEN DES PLIS

2.5.1 Sélection des candidatures

Au vu des éléments produits au titre de la candidature, seront éliminés les candidats qui n'auront pas fourni les pièces exigées ou ne disposent pas des capacités professionnelles, techniques ou financières pour exécuter la convention.

Les candidatures incomplètes, ne comprenant pas tous les documents exigés, seront déclarées recevables sous réserve d'une régularisation par l'envoi des pièces manquantes dans un délai de 48 h à compter de l'envoi de la demande par la ville de Soisy-sur-Seine.

2.5.2 Examen des offres

La ville pourra prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile. Elle se réserve également le droit de négocier avec les candidats.

L'analyse des offres s'effectuera en prenant en compte les critères suivants :

a. Intérêt et cohérence d'ensemble du projet d'exploitation	**60 %**
- *capacité du projet à s'intégrer dans son environnement (complémentarité avec les activités existantes, type de clients ciblés, choix en matière de fonctionnement, prévention des nuisances sonores, olfactives, etc. …)*	*20 %*
- *qualité d'aménagement des locaux (organisation de l'espace, décoration, mobilier,…)*	*10 %*
- *qualité des produits et des prestations proposées*	*10 %*
- *horaires d'ouverture*	*10 %*
- *moyens dédiés à l'exploitation (matériels, personnels, qualifications professionnelles, planning de mise en œuvre)*	*10 %*
b. Équilibre financier de la proposition	**40 %**
- *montant de la proposition de redevance*	30%
- *viabilité financière du projet (travaux et plan d'affaire)*	10%

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

2.6 AUTRES INFORMATIONS

Des demandes de renseignements complémentaires peuvent être adressées, par écrit avant la date limite de remise des offres.

Renseignements complémentaires d'ordre administratif et technique :

Mairie de Soisy-sur-Seine
Secrétariat de monsieur le Maire
Place du général Leclerc
91450 SOISY-SUR-SEINE
Du lundi au jeudi : 9h00 – 12h30 et 13h30 – 17h30
Le vendredi : 9h00 – 12h30 et 13h30 – 16h30

e-mail : mparaskiova@soisysurseine.fr

La personne publique se réserve le droit d'apporter, en les portant à la connaissance des candidats au plus tard 10 jours calendaires avant la date limite fixée pour la réception des offres, des modifications de détail au dossier de consultation. Ce délai est décompté à partir de la date d'envoi, par l'administration, du dossier modifié aux candidats ayant retiré le dossier initial. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever de réclamation à ce sujet.

Tous les documents, pièces et attestations remis au titre de la candidature ou de l'offre par les candidats sont établis en langue française. A défaut, ils doivent être accompagnés d'une traduction en langue française certifiée conforme à l'original par un traducteur assermenté. Tous les documents signés devront l'être par une personne habilitée à engager le candidat, avec indication du nom et de la qualité du signataire.

L'analyse des offres sera effectuée par une commission composée d'élus et de personnalités qualifiées (restaurateur, décorateur et expert-comptable notamment). Une audition sera organisée.

Hôtel de Ville - Place du Général Leclerc - 91450 Soisy-sur-Seine - Tél. 01 69 89 71 71 - Fax. 01 69 89 05 99 - secretariat@soisysurseine.fr
www.soisysurseine.fr