BOIS GUILLAUME

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 17 mai 2024 à 16h00

Visite obligatoire sur rendez vous

CAHIER DE CHARGES

POUR L'APPEL A PROJETS

RECHERCHE D'UN EXPLOITANT POUR LE FUTUR CAFE-RESTAURANT DU CŒUR DE VILLE DE BOIS-GUILLAUME

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-Guillaume
Monsieur le Directeur Général des Services
Madame la Directrice de l'Urbanisme

COMPTABLES PUBLICS, ASSIGNATAIRES DES PAIEMENTS

Le Trésorier de Maromme

Table des matières

1. Contexte 3
1.1. Projet Cœur de Ville 4
1.1.1 Origine du projet 4
1.1.2 Ambiance et perspectives du projet 4
1.2 Le Café-Restaurant 5

2 Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt 7

3 Eléments de programme des travaux de rénovation du bâti 8
3.1 Descriptif sommaire du bâtiment 8
3.2 Travaux restant à charge de l'exploitant - Aménagement du local 9
3.3 Propriété du local 10

4 Nature de l'activité : les attentes de la ville 10
4.1 Le Café-Restaurant, un projet au cœur de la vie locale 10
4.2 Activités annexes 11

5 Type et durée de la convention 12

6 Conditions financières 12

7 Négociations 13

8 Organisation de l'appel à projets 13
8.1 Pièces du dossier de consultation 13
8.2 Le dossier du candidat 13
8.3 Procédure et comité de sélection 14
8.4 Critères de sélection : 15
8.5 Cas d'irrecevabilité des dossiers de candidature. 16
8.6 Renseignements 16

Paraphe :

Paraphe :

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC AVEC MISE EN CONCURRENCE PREALABLE

– APPEL A PROJETS –

Recherche d'un exploitant pour le futur café-restaurant du Cœur de Ville de Bois-Guillaume (76)

1. Contexte

La ville de Bois-Guillaume est une commune limitrophe de Rouen au nord. En pleine croissance, elle compte aujourd'hui près de **15 000 habitants.**

Au sein de Rouen Normandie Métropole, Bois-Guillaume constitue une polarité commerciale intermédiaire de centre-ville, animée par un tissu de commerces diversifiés répartis sur les différents quartiers.

Outre ces commerces de proximité, Bois-Guillaume accueille des nombreuses activités tertiaires sur les différentes zones d'activités de la ville. La présence de cliniques, hôpitaux et établissements d'accueil pour personnes âgées ou en situation de handicap en font un pôle médico-social majeur de la Métropole.

Au total, ce sont près de **10 000 salariés** par jour qui travaillent à Bois-Guillaume.

Pour accompagner ce dynamisme, la municipalité porte un projet d'aménagement d'un **Cœur de ville autour de la Mairie**, dont l'objectif est de créer un **lieu de centralité, apaisé, attractif et densément végétalisé.**

Paraphe :

Paraphe :

1.1. Projet Cœur de Ville

1.1.1 Origine du projet

L'objectif initial du projet Cœur de Ville, situé sur un foncier appartenant à la ville, vise à créer un espace de respiration, en plein centre-ville et à relier les principaux équipements publics présents autour de la Mairie. Cet espace est dédié aux **mobilités douces** et intégré dans un ensemble ouvert sur le parc des Cosmonautes, le linéaire commercial et le réseau de sentes.

Au fil des réunions avec les habitants, s'est dégagée l'idée d'intégrer un café et un parc aux usages multiples pour créer un lieu de vie et de partage ouvert pour tous les âges, à proximité des écoles Codet et Coty, de la maison de l'Enfance et de la résidence de personnes âgées "La Fontaine".

1.1.2 Ambiance et perspectives du projet

Le projet Cœur de Ville vise à créer **un lieu de centralité et de convivialité très attendu par les Bois-Guillaumais.**

Paraphe :

Paraphe :

Le Cœur de Ville offrira **un lieu de vie apaisé** pour se rencontrer, échanger et accueillera une **place piétonne et son marché**, des **équipements publics** modernes, des **îlots végétalisés** et des **jeux** pour enfants.

C'est au sein de ce Cœur de ville que le futur café/restaurant sera intégré.

1.2 Le Café-Restaurant

Paraphe :

Paraphe :

Au sein d'un **véritable jardin arboré**, irrigué par les sentes, le projet de café-restaurant profite de la présence du **centre intense et actif**, au croisement de l'axe principal et historique reliant Bois-Guillaume à Rouen (Route de Neufchâtel/ rue de la République-route de Darnétal).

Desservi par les lignes de bus Fast (ligne F1 et F8), le site bénéficie aussi de nombreuses poches de stationnement à proximité.

L'enseigne profitera d'une visibilité forte le long de la route de Neufchâtel.

- Futur café restaurant
- P1 Parking définitif : 40 places
- P2 Parking : 32 places
- P3 Parking : zone verte 12 places
- P4 Parking : 15 places
- Réflexion en cours : création d'un nouvel équipement à vocation culturelle

A la croisée des programmes qui jouxtent le parc du Cœur de Ville, le café-restaurant est un **point de convergence des flux des usagers.**

Il compose à la fois un point de destination pour les promeneurs qui explorent le parc, une étape où se rafraichir après le marché, à la sortie des écoles et de la maison de l'enfance, un point de restauration le midi, soir et week-end pour les utilisateurs de ce lieu.

Paraphe :

Paraphe :

Photo non contractuelle

2 Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

La présente consultation s'inscrit dans le cadre de l'article L 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Il s'agit d'un appel à candidature destiné à permettre à la ville de Bois-Guillaume de trouver un partenaire privé répondant le mieux aux objectifs du programme défini dans le présent document.

La ville est propriétaire du bâtiment (ancienne maison d'habitation) qui sera bientôt rénové et agrandi en rez-de-chaussée. Le permis de construire a été déposé en fin d'année 2023 et est en cours d'instruction. Les travaux débuteront au deuxième semestre 2024 pour se terminer au printemps 2025.

L'objet de cet appel à manifestation d'intérêt est de mettre en place une autorisation d'occupation temporaire sur ce site pour la création d'une activité de type café/restaurant.

Paraphe :

Paraphe :

3 Eléments de programme des travaux de rénovation du bâti

3.1 Descriptif sommaire du bâtiment

Ce projet porté par la Ville est composé de :

- La **réhabilitation d'une maison** existante en vue de la création d'un café-restaurant (environ 70 m² + locaux techniques),
- **L'extension du bâtiment** existant avec la création d'un nouvel espace attenant ouvert ou fermé au gré des saisons (environ 60 m²),
- Création d'une **terrasse ombragée**, semi-ouverte (environ 80 m²).

Le bâtiment est livré **« en blanc »** :

- Sont réalisées par la Ville :
  - La réfection des murs et du sol,
  - La réalisation des cloisons des locaux techniques et WC,
  - La mise en peinture (blanc), sans coloris particulier,
  - La rénovation de l'ensemble des fenêtres,
  - La pose de sanitaires,
  - La réalisation des arrivées de réseau dans le bâtiment (eau, électricité, …).

- Ne sont pas compris dans l'opération :
  - La fourniture et pose du matériel de restauration / accueil nécessaire à l'exercice de l'activité,
  - La décoration intérieure sous toutes ses formes (mobilier, peintures, …),
  - La signalétique,
  - Les éventuels aménagements intérieurs et extérieurs demandés par le futur exploitant.

Il est précisé que ces éléments et tous ceux qui pourraient être proposés par les candidats seront à la charge du futur exploitant.

Paraphe :

Paraphe :

3.2 Travaux restant à charge de l'exploitant - Aménagement du local

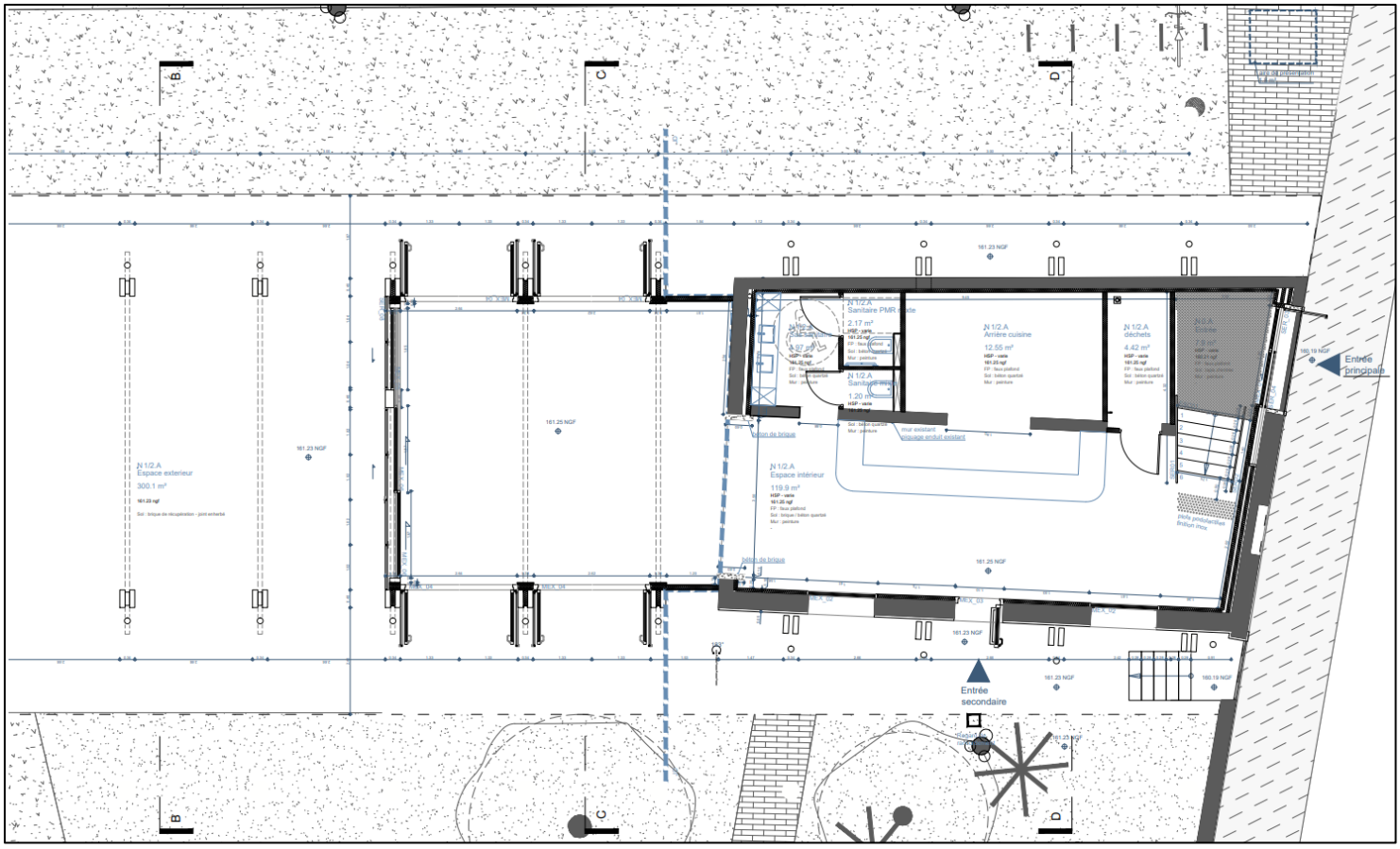
Le local sera aménagé par la ville de manière basique, cloisons, équipement électrique, sanitaires. L'exploitant devra s'efforcer de proposer un espace où les clients se sentiront à l'aise. Une attention toute particulière sera accordée à **l'agencement et à l'embellissement des lieux**.

Pour valoriser l'aménagement réalisé par la ville, l'exploitant pourra proposer une **atmosphère détendue et conviviale**, conçue à partir de matériaux bruts ou recyclés de préférence d'origine locale et avec un mobilier en matière naturelle.

La cuisine respectant les conditions d'exercice professionnelle (HACCP, permis d'exploitation) sera installée par l'exploitant et devra satisfaire aux conditions d'hygiène et de conservation des aliments habituels dans la profession. En outre, les aménagements proposés devront satisfaire à la réglementation ERP (Etablissement Recevant du Public).

L'exploitant devra donc proposer les aménagements nécessaires à l'exercice de son activité en prenant en compte les éléments suivants :

- Activités envisagées : vente de boisson et petite restauration,
- Espace extérieur sous pergola,
- 25 à 40 places assises extérieures.



Paraphe :

Paraphe :

A cet effet, le ou les candidats intéressés devront proposer à l'appui de leur offre une note et un plan d'usages comportant les éléments relatifs à :

- Cuisine
- Salle de restauration RDC (nombre de couverts)
- Nouvel espace fermé/ouvert
- Prolongement terrasse
- Stockage

3.3 Propriété du local

Le local restera propriété de la ville. Aucune cession n'est envisagée à moyen-long terme.

La ville ne participera pas au financement des investissements et des charges de fonctionnement qui devront être intégralement assurées par l'occupant.

Si l'exploitant voulait réaliser des aménagements, ceux-ci seraient soumis à validation préalable par la ville.

4 Nature de l'activité : les attentes de la ville

4.1 Le Café-Restaurant, un projet au cœur de la vie locale

L'équipe municipale souhaite que les futurs exploitants s'inscrivent dans la **vie locale**, en implantant une offre commerciale de type café-restaurant, à destination de **l'ensemble de la population de la ville** et plus largement du plateau nord : familles (proximité immédiate de la maison de l'enfance, de la sortie des écoles, de la résidence pour personnes âgées), personnel municipal, commerçants, riverains, entreprises pour le repas du midi.

Cette activité de café-restaurant très attendue par les habitants aura pour objectif de **participer à l'animation du Cœur de Ville**, poumon vert de la commune et de **diversifier l'offre de restauration de la commune**. Alentour, existent déjà une pizzéria, deux restaurants de sushis, une crêperie, un restaurant de viandes, deux offres bistronomiques, deux boulangeries, deux cavistes dont un bar à vins, un bar tabac brasserie. L'idée sera donc de compléter cette offre.

L'exploitant devra proposer un projet de restauration conforme à l'esprit du site qui corresponde à l'attente des usagers du lieu : **convivialité, simplicité, prestations de qualité adaptées à tous, plats à base de produits locaux et de saison.**

Paraphe :

Paraphe :

L'exploitant devra ainsi proposer des plats chauds et froids, sucrés et salés, brunch, goûter, boissons chaudes et fraiches, en adéquation avec les horaires d'ouverture du café.

La cible du projet porte sur la mise en place d'une restauration de qualité sur la base d'un prix de « milieu de gamme ». Une cuisine élaborée, à partir de produits frais locaux, en circuit-court, bio et d'un bon rapport qualité/prix constituerait un avantage indéniable dans le choix du porteur de projet.

La commune privilégiera les candidatures locales. **Ne seront pas retenues les propositions de franchise et chaînes de restaurant.**

L'exploitant aura donc pour ambition d'inscrire ce projet dans une **convivialité partagée où la cuisine et l'ambiance participent pleinement à l'attractivité de la ville.**

4.2 Activités annexes

Afin de renforcer l'animation du centre-ville, les futurs exploitants pourront proposer, de manière non exhaustive de mettre en œuvre les **activités** :

- Propositions de prestations adaptées à la population (bar, restauration, pâtisserie, salon de thé, …),
- Accès Wi-Fi pour rester connecté, (mini-espace dédié au coworking, …),
- Propositions de jeux de société, fléchettes, et de jeux extérieurs (type quilles, molky, pétanque, croquet…),
- Créations d'événements, animations, concerts, guinguette, soirées thématiques, ateliers, etc.

Les **plages d'ouverture** devront être les plus étendues possibles notamment les midis en semaine, les soirs sur la fin de la semaine tout au long de l'année.

La **qualité de l'accueil et du service** seront primordiaux pour assurer la bonne humeur et une prestation de qualité à l'ensemble de la clientèle.

Le futur exploitant saura utiliser les réseaux sociaux pour communiquer son offre.

Licence de débit de boissons

La vente d'alcool est autorisée sous réserve que l'occupant soit détenteur des licences correspondantes et du permis d'exploitation de licence.

Paraphe :

Paraphe :

5 Type et durée de la convention

La Ville de Bois-Guillaume conclura avec le candidat retenu au terme de l'appel à projets une convention validant le projet qui sera retenu.

Une **convention d'occupation de l'espace public**, d'une **durée de 5 ans**, sera donc conclue à compter de la fin des travaux. Elle sera éventuellement reconductible et donnera lieu au paiement d'une **redevance**.

6 Conditions financières

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.

Les frais d'ouverture/de fermeture de compte, d'abonnement et de consommation pour les fluides (électricité, eau, téléphoniques, internet) seront à la charge de l'exploitant.

Concernant l'évaluation des charges financières et leur répartition :

L'ANNEXE 3 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 2 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.

Paraphe :

Paraphe :

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 3 à compléter) que le candidat estime nécessaires d'être réalisés par la ville.

7 Négociations

Les conditions financières, la durée de la convention ainsi que les travaux à réaliser pourront faire l'objet de négociations lors des rencontres avec le jury.

8 Organisation de l'appel à projets

8.1 Pièces du dossier de consultation

- Un règlement de consultation avec attestation sur l'honneur
- Les annexes suivantes :
    - ANNEXE 1 : Présentation de l'équipement (plans et photos)
    - ANNEXE 2 : Compte d'exploitation prévisionnel
    - ANNEXE 3 : Répartition des investissements entre le propriétaire et l'exploitant et Inventaire du mobilier

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.

8.2 Le dossier du candidat

Le dossier devra obligatoirement comporter les éléments suivants :

1/ Un mémoire présentant les capacités techniques et professionnelles du candidat : présentation, références, garanties professionnelles et financières…
2/ La présentation du projet d'exploitation : concept général, offre culinaire, présentation des autres activités commerciales envisagées (s'il y en a), le programme de communication, la présentation des grands principes de gestion et logistique et suivi d'exploitation, amplitude horaire, proposition de menu.
3/ La présentation et chiffrage des aménagements intérieurs et extérieurs proposés avec des simulations faites par un professionnel : évolution possible, plan d'implantation, nombre de place envisagé, détail chiffré des investissements prévus.
4/ La proposition financière/business plan.
5/ Le présent cahier des charges dûment paraphé et signé ainsi que les annexes 2 et 3 dûment complétées et signées.

Les candidats devront tout particulièrement détailler :

Paraphe :

Paraphe :

- le concept de leur activité,
- la carte proposée, le projet de tarification, les fournisseurs et producteurs envisagés.

Il pourra être demandé aux candidats des éléments complémentaires nécessaires à l'étude de la candidature. Les dossiers non complets ne seront pas analysés.

Les dossiers devront être rédigés en français.

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

En cas de remise sous format papier, les propositions devront être accompagnées d'un support informatique (clé USB) contenant l'intégralité du dossier.

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.

8.3 Procédure et comité de sélection

Calendrier de la procédure	
Publication de l'appel à projet	19 février 2024
Visite du site obligatoire	28 février / 06 mars / 13 mars 2024
Réception des candidatures	**17 mai 2024 à 16h00**
Analyse des candidatures et des projets	Avant le 05 juin 2024
Avis de la « commission projets » sur les candidatures et projets soumis	Avant le 14 juin 2024
Audition des projets retenus	**21 juin 2024 entre 8h et 13h**

Paraphe :

Paraphe :

Retour de la « commission projets » sur les candidats retenus	Fin juin / début juillet 2024
Négociation et choix du lauréat	**Septembre 2024**
Livraison du bâtiment par la Ville	Printemps 2025
Travaux prévisionnels du porteur de projet	Juin - octobre 2025
Ouverture prévisionnelle de l'établissement	Octobre - Novembre 2025

NOTA :

Pour organiser la visite, deux dates sont proposées : le **28 février,** le **06 mars,** le **13 mars 2024**
Vous êtes invités à prendre contact pour organiser le rendez-vous avec
Pauline ROMEAS - Directrice de l'Urbanisme
Tel +33 (0)2 35 12 24 66 ou pauline-romeas@ville-bois-guillaume.fr .

Les dossiers déposés seront analysés et un jury de sélection se réunira pour choisir le lauréat qui devra être ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Ce jury sera composé de :

- Théo PEREZ, Maire de Bois-Guillaume,
- Christine LEROY, Elue en charge du commerce,
- Michel PHILIPPE, Elu en charge de l'urbanisme,
- Commission de Délégation de Service Public (CDSP),
- Une personne qualifiée de la profession.

8.4 Critères de sélection :

Les dossiers seront évalués sur :

1) Qualité et fiabilité des références et du projet d'exploitation pour 50 %
   a. Capacités techniques et professionnelles du candidat
   b. Concept général et Offre culinaire du restaurant
2) Qualité des aménagements proposés en adéquation au site 25%
3) Viabilité, intérêt financier économique et social du projet proposé par le candidat 25%

Paraphe :

Paraphe :

L'examen des dossiers sera complété par une rencontre avec le jury organisée avec les 3 candidats ayant obtenus la meilleure notation, dans le but de préciser leur projet.

8.5 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.

8.6 Renseignements

Toute demande écrite concernant la mise en concurrence peut être adressée par courrier à

Ville de Bois-Guillaume – Affaires juridiques
31 Place de la Libération
76230 Bois-Guillaume

Ou par 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.

Mention manuscrite « lu et approuvé »
Signature (et cachet) du candidat

Paraphe :

Paraphe :