

CÔTE INDIGO

FLEURY D'AUDE - SAINT PIERRE LA MER - LES CABANES DE FLEURY

COMMUNE DE FLEURY D'AUDE

32 boulevard de la République

11 560 FLEURY D'AUDE

Tél. : 04.68.46.60.60

contact@communefleury.fr

APPEL A CANDIDATURES ET OFFRES POUR L'IMPLANTATION D'UN
COMMERCE DE BOUCHE
AVEC LOGEMENT DE FONTION DANS LE CORPS D'UN BATIMENT
COMMUNAL

Règlement de consultation Cahier des charges

Date d'envoi du présent appel à candidatures : 8 décembre 2022

Date limite de réponse : 30 MARS 2023 à 12h00

Date prévisionnelle de l'attribution : 17 AVRIL 2023

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Objet de l'appel à candidature

ARTICLE 2 - Conditions de la consultation

2.1 – Mode de consultation

2.2 – Délai de validité des offres

2.3 – Modifications de détail ou informations techniques complémentaires apportées au dossier de consultation

2.4 – Unité monétaire

ARTICLE 3 – Contenu et obtention du dossier de consultation

ARTICLE 4 – Présentation des candidatures et des offres

4.1 – Dossier relatif à la candidature

4.2 – Dossier relatif à l'offre

ARTICLE 5 – Déroulement des négociations

ARTICLE 6 – Conditions d'envoi ou de remise des candidatures et des offres

ARTICLE 7 – Critères d'analyse des candidatures et des offres

ARTICLE 8 – Visite du site

ARTICLE 9 – Indemnités

ARTICLE 10 – Renseignements complémentaires

1. OBJET DE L'APPEL

Le présent appel à candidature a pour objet de conforter l'attractivité économique de son cœur de ville et pour ce faire de trouver un professionnel ou un groupement professionnel spécialisé, en capacité de proposer, sur un local situé au cœur de la place du village, une activité de bouche ainsi qu'un appartement de fonction, de réaliser des travaux, puis de gérer et d'exploiter le commerce de bouche (spécialité libre) et d'occuper ou sous-louer le logement.

Il s'agira en l'espèce de financer la réhabilitation d'un ensemble immobilier composé d'une maison d'habitation et d'un local commercial, qui se situent sur le territoire de la Commune de Fleury d'Aude, ci-après désignée « la commune » ou « la Ville ».

Le projet de réhabilitation aboutira à la création d'un commerce de bouche ainsi qu'à un logement de fonction idéalement réservé à titre personnel à l'exploitant de ce commerce pour le bon fonctionnement de ce commerce.

Ce professionnel devra, en concertation avec la commune :

- * Définir, au cours de réunions de négociation, certaines des modalités particulières de mise à disposition et d'exploitation définies par le contrat de bail emphytéotique qui sera conclu avec la commune ;
- * Une fois le contrat de bail signé, réhabiliter le local concerné (partie commerce et partie habitation)
- * Exploiter ou faire exploiter le commerce, loger dans l'habitation ou sous-louer cette partie, et reverser à la Ville un loyer mensuel pour l'activité commerciale, ainsi qu'un loyer mensuel pour l'activité habitation. Le modèle économique reste à définir et devra être proposé par le candidat.

Les candidats à l'appel à candidature devront prendre en compte les éléments décrits au présent cahier des charges et ses annexes dans la formalisation de leur candidature et de leur offre.

La Mairie de Fleury d'Aude est propriétaire de la maison « ancienne épicerie » sis 1 rue du marché, 11 560 Fleury, comprenant une habitation ainsi qu'un local commercial, lequel déploie sa devanture côté place Jean-Moulin.

La description du bien est détaillée dans les relevés de géomètre joints.

L'intérêt du lieu en termes de potentialité de développement économique est avéré car il est situé sur la place centrale du village, à proximité du marché couvert et du bar « Le Pérignan ».

PARCELLE	LIEU-DIT	SURFACE
EA 367	1 rue du Marché	74 m ²



2. CONDITIONS DE LA CONSULTATION

2.1-MODE DE CONSULTATION

La présente consultation vise à attribuer de façon transparente la conception, le financement, la réalisation et l'exploitation à ses risques et périls d'un projet commercial sur le site.

A l'issue de la réception des offres et des diverses phases de négociations, un opérateur sera retenu, et avec ce dernier sera conclu un bail emphytéotique de droit commun conformément aux articles L.451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

2.2-DELAJ DE VALIDITE DES OFFRES

Le délai de validité des offres est fixé à 4 mois à compter de la date de remise des offres.

2.3-MODIFICATIONS DE DETAIL OU INFORMATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES APORTEES AU DOSSIER DE CONSULTATION

La commune se réserve le droit d'apporter des modifications de détail ou des informations complémentaires au présent appel à candidature.

Les candidats dûment avertis par courrier électronique suivi d'une copie par courrier recommandé avec accusé de réception, devront répondre sur la base du dossier modifié dès lors que le courriel leur est parvenu au moins dix jours francs avant la date de remise des offres (le jour de la remise des offres n'est pas compté). En deçà de ce délai, la non-prise en compte de ces modifications ou compléments ne pourra justifier l'irrecevabilité de l'offre.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite de remise des candidatures et des offres est repoussée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

2.4-UNITE MONETAIRE

L'unité monétaire retenue par la commune est l'euro.

3. CONTENU ET OBTENTION DU DOSSIER D'APPEL A CANDIDATURE

Le dossier de candidature est à télécharger en accédant à la consultation sur le site

Internet de la commune : <http://www.communefleury.fr/>

Pour toute demande de dossier par voie papier, une demande expresse est à formuler auprès de la commune.

Le dossier d'appel à candidature comprend :

- a. Le présent règlement de consultation et cahier des charges ;
- b. photographies et plans.

Dès téléchargement du dossier, les candidats vérifieront que tous les documents dont ils doivent être destinataires sont présents et complets. Si tel n'était pas le cas, ils prendront contact avec les services de la commune pour que les éléments manquants leur soient transmis.

4. PRESENTATION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

La présente consultation est organisée en une phase unique : les candidats transmettent leur offre en même temps que leur candidature dans les conditions fixées à l'article 6 du présent appel à candidature.

L'offre remise par chaque candidat contient les pièces listées ci-dessous impérativement soit en format papier soit en format électronique. (Doivent impérativement être remis sous format informatique: le projet de contrat ou ses clauses principales, les différentes pièces de l'offre, la note méthodologique du candidat ainsi que le Compte d'Exploitation Prévisionnel sous format Excel).

4.1-DOSSIER RELATIF A LA CANDIDATURE :

Le candidat remettra un dossier permettant à la commune d'apprécier ses garanties professionnelles et financières. Ce dossier comprendra les pièces suivantes :

- Pièce 1 : une lettre de candidature, datée et signée, permettant d'identifier le candidat (nom, dénomination, adresse du siège, forme juridique) et accompagnée du pouvoir de la personne physique habilitée à déposer l'offre au nom du candidat.

- En cas de groupement de candidats, la lettre de candidature devra indiquer la composition et la forme du groupement (groupement solidaire souhaité) ainsi que le nom de l'opérateur économique mandataire, et être signée par l'ensemble des membres du groupement ou accompagnée de l'autorisation donnée au mandataire par chaque cotraitant de signer l'offre de candidature au nom du groupement.

- Pièce 2 : Un justificatif datant de moins de 3 mois de l'inscription au registre du commerce (extrait de K-bis) ou attestation (employeur ou autre) justifiant une certaine expérience dans les métiers de bouche ;

- Pièce 3 : Une description détaillée de son entreprise : actionnaires, moyens financiers (chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les services auxquels se réfère le présent appel à candidature, réalisés au cours des 3 derniers exercices), moyens en personnel (effectifs du candidat et l'importance du personnel d'encadrement), organisation interne, activités principales et accessoires, bilans et comptes de résultats des trois derniers exercices ;

- Pièce 4 : Toute information permettant d'apprécier ses capacités techniques et professionnelles (exemple : références du candidat en matière d'exploitation et de gestion d'activité de taille comparable à celles du projet ou toute autre référence pertinente ...) ;

- Pièce 5 : les attestations du candidat justifiant qu'il est en règle concernant ses obligations fiscales et sociales (justificatifs prévus par le décret n° 97-638 du 31 mai 1997 et par l'arrêté du 31 janvier 2003 modifié) ;

- Pièce 6 : une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat n'a pas fait l'objet au cours des cinq dernières années d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire :

Pour les infractions visées aux articles L.8221-1 et L.8221-2 du code du travail ;

Pour les infractions visées à l'article L.8251-1 du code du travail ;

Pour l'infraction visée à l'article L.8231-1 du code du travail ;

Pour l'infraction visée à l'article L.824-1 du code du travail

- Pièce 7 : Une déclaration sur l'honneur datée et signée attestant que le candidat : - n'est pas en état de liquidation judiciaire au sens de l'article L620-1 du Code de commerce ou de faillite personnelle, au sens de

l'article L625-2 du même code, ou de toute autre procédure équivalente régie par un étranger, - n'est pas en redressement judiciaire ou sous l'effet d'une procédure équivalente régie par un droit étranger ou que celle-ci a été habilitée à poursuivre son activité pendant la durée prévisible d'exécution du contrat (joindre une copie du jugement).

- Pièce 8 : Une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que la production de l'ensemble des justificatifs susvisés est exigée, en cas de groupements, pour chacun des membres du groupement.

Nota : Avant de procéder à l'examen des candidatures, s'il est constaté que des pièces visées ci-dessus sont manquantes ou incomplètes, la commune peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou de compléter ces pièces dans un délai maximum de 5 jours. Les autres candidats qui ont la possibilité de compléter leur candidature, en seront informés dans le même délai.

4.2-DOSSIER RELATIF A L'OFFRE :

- Pièce 1 : Le candidat joint une note méthodologique ou mémoire justificatif détaillant : son projet de développement du site ainsi que l'organisation, les moyens et les modalités d'exploitation qu'il s'engage à mettre en œuvre pour financer et exploiter le site. Ce document rassemble les informations issues de l'analyse par le candidat des stipulations du cahier des charges et des informations fournies par la commune lors de la visite du site.

Le candidat remet à l'appui de son offre à minima :

- La présentation détaillée de l'activité de bouche qu'il envisage de développer sur le site.
- Le détail des investissements qu'il se propose de réaliser tant sur la partie commerce que sur la partie habitation, et les garanties financières apportées ;
- une notice explicative de l'utilisation du local d'habitation (usage à titre personnel ou pour sous-louer, et loyer attendu), ainsi qu'une notice explicative de l'utilisation du local commercial ;
- Le planning détaillé de la réalisation de son projet économique ;
- La présentation de l'organisation, des moyens et des modalités d'intervention qu'il s'engage à mettre en œuvre pour l'exploitation de l'équipement, particulièrement les moyens techniques déployés ;
- La proposition de durée du contrat envisagé ;
- La proposition argumentée du montant de la redevance de mise à disposition des biens immobiliers et fonciers (selon le montage préconisé par le candidat) ;
- La description détaillée du projet d'exploitation ;
- La fréquentation prévisionnelle envisagée tout au long du contrat ;
- Les actions et moyens envisagés pour assurer l'accueil des personnes handicapées ;
- La politique tarifaire envisagée ;
- Le plan de commercialisation et de communication envisagés pour faire la promotion de l'activité auprès des différents publics.

Le candidat est libre du contenu et de la présentation de cette note.

- Pièce 2- Le candidat présente un plan de financement global des investissements qu'il se propose de mettre en œuvre dans le cadre du contrat.

Ce plan rappelle les dépenses prévisionnelles d'investissement et décrit les modalités de financement. Il mettra également en évidence les apports :

- De fonds propres et de quasi-fonds propres
- De financements externes (emprunts, crédit-bail...)

Le candidat joindra également à son offre les lettres de supports de banques prêtes à contribuer au financement du projet.

- Pièce 3 – Variante : Le candidat pourra proposer dans une note distincte des compléments ou des modifications aux dispositions prévues dans le cahier des charges de la consultation sous réserve de respecter les grands principes du projet.

Chaque proposition fera l'objet d'une justification précise, dans une note dédiée, ainsi que d'une représentation de ses implications financières sur le compte d'exploitation prévisionnel.

- Pièce 4- Le candidat devra joindre une note dans laquelle seront rédigés et commentés les principaux articles qu'il souhaite trouver dans le contrat qui sera conclu avec la commune. Il peut s'il le souhaite transmettre un projet de contrat.

- Pièce 5 : Le candidat devra fournir la liste des biens lui appartenant qu'il se propose d'affecter exclusivement à la gestion de l'activité. Il précisera le type de matériel acheté (description sommaire, marque, caractéristiques techniques ...) et fournira en outre, quand cela apparaît comme nécessaire, les fiches techniques détaillées des matériels ; seuls les biens immeubles ou devenus immeubles par destination au sens juridique du terme pourront être intégrés à l'opération, c'est-à-dire être comptabilisés dans l'amortissement du loyer en contrepartie de leur affectation définitive à la structure (pas de récupération à l'issue du contrat, ni en cas de départ anticipé du bénéficiaire, quel que soit le motif du départ).

- Pièce 6 : Le candidat joint les plannings et les périodes d'ouverture du local commercial.

Pour élaborer ses plannings, le candidat respecte les exigences fixées dans le cahier des charges de la consultation. Il précise le nombre de jours d'ouverture par an et les périodes de fermeture. Les candidats peuvent, par ailleurs, formuler toute suggestion à ce sujet.

- Pièce 7 : Le candidat joint la grille tarifaire qu'il envisage de mettre en place.

- Pièce 8 : Le candidat joint un Compte d'Exploitation Prévisionnel (CEP).

Le candidat devra établir ce document prévisionnel conformément aux indications suivantes :

- Tous les montants sont exprimés en valeur unitaire (euros HT) du mois MO de remise des offres et en euros constants (c'est-à-dire sans actualisation) ;
- Le CEP est établi sur la durée du contrat préconisé par le candidat, afin de suivre l'évolution des dépenses et des recettes sur toute la durée du contrat et à minima sur 10 ans.

Il doit être retourné en version informatique (Clé USB) ou déposé à l'adresse email suivante : contact@communefleury.fr. (Version PDF)

Le candidat l'accompagne d'une note explicitant pour chaque poste la méthode et les hypothèses retenues pour aboutir aux montants inscrits.

Le candidat présente par ailleurs, les hypothèses structurantes de fréquentation retenues pour l'établissement de son offre.

Le candidat est libre du contenu et de la présentation de ce CEP.

- Pièce 9 : Le candidat joint les attestations d'assurance dont il dispose à la date d'établissement de son offre ainsi qu'un document présentant le type d'assurance qu'il entend contracter (dommages couverts, montant des franchises notamment).

5. AUDITION DES CANDIDATS

Après avoir recueilli l'avis de la commission, l'exécutif de la Commune (ou toute personne qu'il désignera pour le représenter dans le respect des conditions propres au fonctionnement de la commune) engagera librement, avec les candidats retenus sur la base des critères d'analyse indiqués à l'article 7, une ou plusieurs phases d'audition et de négociation pour obtenir toutes précisions utiles sur le contenu des propositions. L'exécutif de la commune ou son représentant pourra se faire assister par la ou les personnes compétentes dont elle jugera utile de s'entourer.

Lors de ces négociations, les candidats pourront être invités à remettre des compléments ou des modifications, ceux-ci seront alors indiqués aux candidats. Les négociations peuvent se dérouler en plusieurs phases successives avant la remise de l'offre finale.

La commune se réserve la possibilité, au terme de chacune de ces phases, de ne retenir que la ou les proposition(s) répondant le mieux aux critères de jugement fixés à l'article 7 du présent document. La commune se réserve la possibilité au gré de l'évolution de la procédure de faire évoluer le cahier des charges le temps de la négociation.

6. CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

Remise des candidatures et offres sous format papier

Les candidats transmettent leur offre et candidature, dans deux enveloppes distinctes sous pli cacheté portant la mention :

APPEL A CANDIDATURE – BAIL EMPHYTEOTIQUE – ACTIVITE DE BOUCHE PLACE JEAN MOULIN

Ne pas ouvrir

Leur offre comportera les pièces telles que définies à l'article 4 du présent appel à candidature. Doivent impérativement être remis sous format informatique : le projet de contrat ou ses clauses principales, les différentes pièces de l'offre, la note méthodologique du candidat ainsi que le Compte d'Exploitation Prévisionnel sous format Excel.

Les plis contenant les candidatures et les offres devront être reçus par la commune avant la date et l'heure limite de réception figurant sur la page de garde du présent règlement de consultation.

Les candidats peuvent choisir entre l'envoi par courrier ou le dépôt dans les locaux de la commune de leur dossier (dépôt du lundi au vendredi de 8h à 12h / 13h30 à 17h). Les candidats transmettront leur candidature et leur offre à la commune sous pli cacheté par tous moyens permettant d'attester de façon certaine de la date et de l'heure de réception à l'adresse suivante :

Mairie De Fleury d'Aude
Service Marchés Publics
32 boulevard de la république
11560 FLEURY D'AUDE

« Bail emphytéotique – Activité de bouche place Jean Moulin »
NE PAS OUVRIR AVANT LA SEANCE D'OUVERTURE DES PLIS

La Commune ne pourra être tenue pour responsable des pratiques des transporteurs ne permettant pas de s'assurer du respect de cette obligation.

Remise des candidatures et offres sous format électronique

Les candidats transmettent leur offre en même temps que leur candidature à l'adresse email suivante : contact@communefleury.fr

7. CRITERES D'ANALYSE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

Une commission de sélection sera constituée pour cet appel à candidature.

Critère d'analyse des candidatures : Garanties professionnelles et financières fournies par les candidats (demandées à l'article 4.1 du présent règlement de consultation)

Après examen des dossiers de candidature par la commission, la liste des candidats admis à présenter une offre sera arrêtée et les membres de la commission procéderont à l'ouverture des offres.

Critères d'analyse des offres :

Les offres seront appréciées au regard des critères pondérés suivants :

- Caractéristiques financières de l'offre : note sur 100
 - * La faisabilité économique du projet : note sur 10 coefficient 4
 - * Les retombées économiques estimées : note sur 10 coefficient 2
 - * L'intérêt de l'offre sur le plan financier : note sur 10 coefficient 4
- Caractéristiques relatives à la qualité technique de l'offre : note sur 100
 - * La qualité du projet et du service proposé : note sur 10 coefficient 2
 - * L'adéquation du projet avec les objectifs de la commune : note sur 10 coefficient 3
 - * L'intégration et l'insertion du projet au sein du site : note sur 10 coefficient 2
 - * Expertise dans le domaine de l'activité proposée et qualification de l'équipe : note sur 10 coefficient 3

La Collectivité se réserve le droit de rejeter les offres non conformes au règlement de consultation.

8. VISITE DU SITE

Une visite du local est obligatoire. Elle se déroulera, au choix du candidat et après une prise de rendez-vous préalable auprès du service urbanisme de la Ville (04-66-46-60-60).

Il est fortement recommandé aux candidats de se faire accompagner, lors de cette visite, des conseils (architecte, cuisiniste...) qui pourront ensuite les aider à chiffrer les travaux et le projet dans sa globalité.

9. INDEMNITES

Aucune indemnité et aucun remboursement ne sera alloué aux candidats au titre des dépenses de déplacement, des frais d'étude et d'élaboration des offres, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

10. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour obtenir tout renseignement complémentaire nécessaire à l'élaboration de leur candidature et de leur offre, les candidats pourront s'adresser par écrit auprès de :

*Renseignement d'ordre administratif et juridique : service marchés publics et affaires juridiques 04-68-46-60-60

*Renseignement d'ordre technique : Service urbanisme : 04-68-46-60-60

Annexe – Situation et plan d'implantation

Commune de Fleury d'Aude, Lieu-dit « Rue du Marché », bâtiment « Parcelle EA 367 »

1. Coupe AA'
2. Coupe BB'
3. Façade EST - 1, rue du Marché
4. Façade - 1 rue du Marché
5. Façade - 2 rue du Marché
6. Plan d'intérieur rez-de-chaussée
7. Plan d'intérieur 1^{er} étage
8. Plan d'intérieur 2^{ème} étage