



Saint-Valery-sur-Somme

Attribution du droit à l'occupation et à l'exploitation
de l'établissement dénommé « La Brasserie du Casino »
à usage de café-restaurant

Document de consultation

Observation liminaire :

Le présent appel à projets a pour objet l'attribution du droit à occupation et à exploitation d'un établissement à usage de café-restaurant.

L'exercice de ce droit s'inscrira dans le cadre d'une convention d'occupation privative du domaine public.

Il ne s'agit nullement de confier au futur occupant une délégation de service public, qui serait assujettie aux dispositions des articles L 1411-1 et suivants du Code général des Collectivités territoriales.

Il n'est pas non plus dans la faculté de la commune de créer des obligations relevant du droit des baux commerciaux, puisque la brasserie est située sur le domaine public maritime et en cela l'occupation privative ne peut prendre la forme d'un bail commercial. Une licence de 4eme catégorie est incluse avec l'exploitation de l'établissement

1/ Préambule :

La commune de Saint-Valery-sur-Somme est propriétaire d'un immeuble situé place des pilotes, qui se compose d'un local à usage de café-restaurant, d'une cuisine, un ensemble de sanitaire WC, et de divers locaux d'intendance et de réserve.

2/ Objet de l'appel à candidatures :

La situation du fonds, en plein cœur de ville, fait de la « brasserie du casino » un établissement qui a toute sa place à tenir dans l'animation commerciale de la commune. Situé partiellement sur le domaine public maritime, cette spécificité interdit à la collectivité de grever le fond de droits réels importants.

La ville de Saint-Valery-sur-Somme ouvre donc une consultation, sous la forme d'un appel à projets, afin d'étudier avec attention toutes les propositions d'occupation et d'exploitation du site qui pourraient lui être soumises et d'attribuer le droit à occupation et à exploitation de « la brasserie du casino », propriété communale, située à l'angle de la place des pilotes et du quai de l'amiral Courbet, sur (pour partie) les dépendances du domaine public maritime.

La « brasserie du casino » est un établissement à usage exclusif de café-restaurant.

En réponse au développement touristique, ces projets doivent prendre en compte le souhait communal d'offrir un service et des prestations touristiques et commerciales de qualité.

a/ Descriptif du domaine occupé.

La visite des locaux est obligatoire.

On peut énumérer les espaces suivants :

- Rez-de-chaussée : une salle de restaurant, un espace bar, 2 WC, un espace cuisine (entrée, chaud, cuisine), un espace plonge,
- A l'étage : 3 pièces
- Cave

b/ Fonctionnement de l'établissement occupé

L'établissement, propriété de la ville de Saint-Valery-sur-Somme est érigé partiellement sur le domaine public maritime (partie terrasse couverte).

L'occupation constituée pas la brasserie du casino est compatible avec la destination de cette domanialité publique.

En conséquence, le régime applicable est celui du droit public. Le contrat d'occupation domaniale est un contrat administratif. Celui-ci sera établi sous forme d'un acte administratif sous réserve que la durée du contrat n'excédant pas une durée maximale de 12 ans, par périodes reconductibles de 3 ans (sur proposition au regard de l'amortissement des investissements réalisés).

A cet égard :

. La définition conventionnelle des activités autorisées sur le site est contraignante. Aucune autre activité ne peut être exercée dans l'établissement sauf autorisation expresse de la Ville de Saint-Valery-sur-Somme ;

. La durée du contrat qui prend en compte la période nécessaire à l'amortissement des investissements que l'occupant s'engage à réaliser ne pourra dépasser par principe 12 ans, et une faculté de résiliation sans indemnité devra être ouverte au profit de la collectivité chaque année, sous respect d'une période de préavis.

. L'occupant verse, en contrepartie de l'autorisation d'occupation du domaine public qui lui est octroyée, une redevance fixe et éventuellement une redevance proportionnelle au chiffre d'affaires réalisé au titre des activités exercées dans l'établissement ;

. Dans tous les cas, une redevance minimale est garantie à la ville de Saint-Valery-sur-Somme, quel que soit le montant du chiffre d'affaires réalisé. Cette redevance fixe sera renégociable chaque année, et à tout le moins indexée sur l'indice le plus pertinent (à proposer).

Le candidat doit proposer la valeur de cette redevance dans le cadre de cet appel à projet, ainsi que donner une projection financière en fonction du chiffre d'affaires prévisionnel qu'il compte réaliser. Le pourcentage alloué à la ville doit aussi être proposé par le candidat en fonction de ces calculs de rentabilité et d'investissement.

La redevance (part fixe et part proportionnelle) sera négociée annuellement avec la ville de Saint-Valery-sur-Somme, sur la base de ces propositions.

. Indépendamment du versement d'une redevance à la Ville de Saint-Valery-sur-Somme, l'occupant doit assumer l'ensemble des charges relatives tant à l'exploitation de l'établissement qu'à l'entretien du domaine occupé.

Il convient de souligner le caractère exorbitant du droit commun de certaines clauses contractuelles.

En effet :

- L'attribution de droit à occupation d'un établissement situé sur le domaine public ne peut en aucun cas constituer un droit à la propriété commerciale ; En effet l'autorisation d'occupation du domaine public a un caractère personnel et n'est donc pas cessible

- En conséquence, L'occupant ne peut céder tout ou partie des droits et obligations attachés au contrat d'occupation domaniale sans accord préalable de la ville de Saint-Valery-sur-Somme ;

- Il prend l'établissement dans l'état où il se trouve sans aucun recours possible contre la ville de Saint-Valery-sur-Somme et sans que celle-ci puisse être astreinte, pendant toute la durée du contrat, à exécuter aucune réparation.

-L'occupant doit supporter seul tous les impôts et charges afférents à l'établissement ; Le preneur doit faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droit afférents aux modalités d'utilisation qui sont en vigueur ou pourraient être créées à quelque titre que ce soit.

-L'occupant s'engage à réaliser tous les travaux qu'exige la bonne conservation des bâtiments et à veiller à leur entretien régulier. Il est tenu d'assurer à ses frais non seulement les réparations locatives mais encore tous travaux d'entretien, y compris le cas échéant, les grosses réparations incombant normalement au propriétaire en vertu de l'article 606 du code civil ;

- Les travaux de toute nature ainsi que les embellissements que l'exploitant apporterait pendant la durée du contrat deviennent ipso facto et sans indemnité propriété de la ville de Saint-Valery-sur-Somme ;

- L'établissement doit normalement rester ouvert toute l'année, sous réserve, le cas échéant d'un jour de fermeture hebdomadaire et d'une période correspondant à la durée des congés annuels du personnel ;

- L'occupant ne peut changer la destination de l'établissement.

- A l'expiration du contrat d'occupation, l'occupant ne bénéficie d'aucun droit au renouvellement dudit contrat – une nouvelle consultation aura lieu.

. Par ailleurs, la commune décline toute responsabilité en cas de changement conventionnel ou réglementaire sur l'occupation du domaine public maritime. Sa responsabilité ne pourrait en aucun cas être engagée sur le fondement de ces modifications conventionnelles expresses ou tacites, ou des dispositions réglementaires ou légales.

. De même, la commune décline toute responsabilité si la force majeure ou un phénomène physique supprimait ou modifiait l'aspect actuel du rivage.

. Le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires et, si besoin est, préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

. Le preneur devra subir, aussi bien pour son compte personnel que pour celui de sa famille, de ses fournisseurs ou de son personnel, les sujétions que l'administration serait amenée à prescrire pour la réglementation de l'accès en centre ville sans qu'il puisse, à cet effet, se réclamer de tout préjudice.

. des travaux pourraient, pendant la période de location, impactés le bâtiment du casino et la partie dite « trou du casino » : la commune s'engage à maintenir l'activité du commerce pendant cette période.

c/ Programme de travaux

Le futur occupant pourra le cas échéant, proposer un programme de travaux de rénovation ou d'embellissement, avec une estimation du montant prévisionnel d'investissement. Un calendrier annexé à la convention déterminera le cas échéant les phases successives de travaux.

L'obtention d'un droit d'occupation du domaine public pour la mise en place de terrasse extérieure devra faire l'objet d'une demande distincte à la présente autorisation, faisant apparaître le type de mobilier extérieur proposé et les aménagements projetés (*voir charte d'occupation du domaine extérieur jointe en annexe avec formulaires de demande pour terrasse extérieure*). Cette occupation du domaine public sera facturée en sus du loyer relatif à l'occupation et la gestion de l'Etablissement.

En cas de renouvellement de ce mobilier pour cause de casse ou de vétusté, l'occupant est tenu d'obtenir l'avis conforme de la ville (selon la charte d'occupation du domaine public).

L'occupant s'engage à maintenir l'établissement dans le plus parfait état d'entretien et de propreté tant à l'intérieur des bâtiments qu'à l'extérieur.

L'occupant devra fournir annuellement (à la date anniversaire de la passation du contrat) son bilan financier à la ville

3/ Organisation de l'appel à projets

a/ Présentation des candidatures

La candidature se fait sous forme libre, toutefois l'acte d'engagement annexé à la présente doit être joint, complété et signé.

La redevance est à proposer par le candidat. Il peut s'agir d'une redevance totalement fixe, ou d'une redevance avec une part fixe et une part variable sous forme d'un pourcentage annuel du chiffre d'affaires. La proposition de redevance doit être en phase avec les documents comptables prévisionnels joints à l'offre.

Le candidat fournira toute pièce permettant de présenter, de justifier ou de corroborer son offre, notamment au regard des critères de notation ci-dessus rappelés. Il est vivement conseillé aux candidats de présenter une note synthétique à l'appui de leur proposition, démontrant la pertinence de leur concept commercial en fonction de chacun des critères.

Par ailleurs, le candidat doit expliciter sa proposition en joignant au dossier toute annexe jugée utile.

Le dossier ainsi constitué est à déposer en mairie sous enveloppe cachetée portant la mention

« Appel à projet – la Brasserie du Casino » :

Ou envoyé par pli recommandé avec accusé réception postal, à l'adresse suivante : Mairie de Saint Valery-sur-Somme, 19, place Saint-Martin - 80230 Saint-Valery-sur-Somme, soit par mail sur dgs@saint-valery-sur-somme.fr.

Le dossier doit parvenir en mairie au plus tard pour **le 9 décembre 2024 à 17h.**

b/ choix de l'occupant

A l'expiration du délai de transmission des dossiers de candidatures, ceux-ci seront examinés puis sélectionnés, par la commission de délégation des services publics, en fonction des propositions formulées et des références professionnelles ou personnelles des candidats.

La grille de jugement des offres est la suivante :

| Critère | Notation sur |
|---|---------------------|
| - Valeur de la redevance | 30 |
| - Concept commercial proposé (ouverture à l'année, nombre de services, cuisine sur place ou réchauffage etc) | 30 |
| - La capacité à équilibrer la gestion de l'établissement (aux vues des projections et business plans) | 15 |
| - Les expériences dans un projet similaire | 5 |
| - Mise en place une tarification équitable (rapport coût/tarif – étude de la marge) | 5 |
| - Circuits d'approvisionnement (fournisseurs locaux/ gestion des livraisons etc.) | 5 |
| - Embauche, formation et gestion du personnel (constitution de l'équipe) – garantir l'hygiène et la sécurité sur le lieu de travail | 5 |
| - Gestion des déchets | 5 |
| TOTAL | 100 |

Un rapport détaillé sera fourni annuellement afin de démontrer que les engagements pris sur chacun de ces critères ont bien été tenus. Ce rapport sera à joindre avec les bilans comptables et doit être parvenu en mairie pour le 31/03 de l'année N+1 dernier délai.

En cas de non production du rapport à la date du 31/03 N+1, et après un rappel facturé au prix de 250 euros, la déchéance du contrat pourra être prononcée sans délai. Une astreinte pour non remise de pièce est parallèlement mise en œuvre entre le 31/03 et la date de remise réelle des pièces. L'astreinte est fixée à 200 euros par jour de retard.

L'ordre de présentation des présents critères ne reflète pas un ordre de priorité, et ceux-ci seront appréciés cumulativement en fonction du nombre de points attribués à chacun d'entre eux.

Il est précisé qu'une négociation pourra si nécessaire être engagée sur l'ensemble des éléments évoqués à titre de critères, ainsi que sur la rédaction du contrat. Ainsi la stratégie commerciale proposée, la valeur des redevances, la durée du contrat, la durée d'ouverture de l'établissement pourront entre autres faire l'objet de négociations.

La ville pourra le cas échéant prendre contact avec tel ou tel candidat afin d'obtenir toutes précisions qu'elle jugera utile.

C'est ensuite le Conseil Municipal qui statuera et autorisera Monsieur le Maire à signer un contrat d'occupation domaniale avec le candidat retenu à l'issue de l'examen des propositions.

Il est précisé en outre, que la Ville de Saint-Valery-sur-Somme n'est tenue par aucun délai pour la désignation de l'occupant et qu'elle se réserve, en outre, le droit de ne pas donner suite à la consultation si aucune des propositions exprimées ne paraît pouvoir être retenue.

Pour toute question sur le document de consultation et sur la forme que doit prendre le dépôt de votre projet vous pouvez joindre Mme Christelle Loquet, Directrice des Services de la Mairie de Saint-Valery-sur-Somme par mail à l'adresse suivante : dgs@saint-valery-sur-somme.fr