Audenge
Grandeur nature

CAHIER DES CHARGES VALANT RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

Appel à candidatures pour l'exploitation d'un bar-restaurant sur le port d'Audenge

Date limite de remise des offres : 11 décembre 2026 à 12h00

Objet de la mise en concurrence	Convention d'occupation temporaire du domaine public en vue de l'exploitation d'un bar-restaurant sur le port d'Audenge
Procédure suivie	Régime des occupations temporaires du domaine public défini aux articles L. 2122-1 et L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques

PRÉAMBULE

Dans le cadre de sa politique de dynamisation de son centre-ville, de son port et soucieuse d'offrir tant à ses habitants qu'à ses visiteurs des services de qualité, la ville d'Audenge a décidé de lancer un appel à candidatures visant à délivrer une autorisation d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public maritime artificiel appartenant à la Commune (article L. 2111-6 du CG3P) pour y exploiter une activité de restauration conformément aux dispositions des articles L. 2122-1 et L. 2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Les locaux ont été exploités jusqu'à présent dans le cadre d'une activité de restaurant, bar et vente de glaces. Le titre d'occupation en cours prend fin le 31 décembre 2026. Le candidat retenu au terme de la présente procédure pourra accéder aux lieux, à compter de la prise d'effet de la convention et au plus tôt à l'expiration du titre en cours, pour la réalisation des travaux préalables à l'ouverture, moyennant une redevance d'occupation proposée par le candidat pour cette période ; la durée d'exploitation court à compter de la mise en exploitation effective de l'établissement, actée par avenant.

ARTICLE 1 – OBJET DE L'EXPLOITATION

ARTICLE 1.1 – Description des locaux mis à disposition :

Les locaux mis à disposition se situent sur le port d'Audenge et portent sur un bar-restaurant dont l'ensemble immobilier (bâtiment, pergolas et terrasse) présente une emprise au sol totale d'environ 412 m^2. Sont également mis à disposition les espaces extérieurs attenants (pergolas, terrasse) compris dans cette emprise, délimités au plan figurant en Annexe 01 du projet de convention. Cette emprise et ce plan ont une valeur indicative. L'emprise réellement mise à disposition sera relevée par un plan coté dressé par un géomètre-expert à l'occasion de la signature de la convention d'occupation temporaire, et l'Annexe 01 sera actualisée en conséquence. En cas d'écart entre la superficie indicative ci-dessus et la superficie ainsi relevée, seule cette dernière fait foi entre les parties, sans incidence sur les modalités de calcul de la redevance.

Plan de situation du port d'Audenge





ARTICLE 1.2 : Type d'exploitation autorisé :

Cet espace restauration devra venir compléter l'animation et la vie sociale et touristique du port d'Audenge.

Ces locaux sont destinés à recevoir un service de restauration-bar qui devra être précisé par le candidat.

A partir des orientations définies ci-dessus par la personne publique, il appartient aux candidats de proposer un concept de restauration-bar le plus adapté à l'attente et aux besoins de la population fréquentant le site, tant pendant la saison d'été que tout au long de l'année.

ARTICLE 1.3 : DURÉE

La durée de l'exploitation sera fixée au regard des propositions du candidat retenu et du montant des investissements qu'il entend réaliser. La Ville retient une durée prévisionnelle d'environ dix (10) ans, qui ne constitue pas un plafond. Toute durée sollicitée doit être justifiée par la durée d'amortissement des investissements projetés.

Conformément à l'article L. 2122-2 du CG3P, la durée d'exploitation ne peut être fixée à un niveau qui restreindrait la concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour permettre l'amortissement des investissements du candidat retenu et une rémunération équitable des capitaux investis. La durée sollicitée par chaque candidat est appréciée par la Ville selon la méthode suivante :

- le candidat justifie, pour chaque catégorie d'investissement qu'il projette de réaliser (gros œuvre et aménagements, équipements de cuisine, mobilier et matériel, etc.), son montant hors taxes et sa durée normale d'amortissement comptable ;
- la durée sollicitée ne peut excéder la durée d'amortissement ainsi justifiée pour ces investissements, augmentée le cas échéant du temps nécessaire à une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis ; une durée sensiblement supérieure à la durée prévisionnelle de dix ans doit faire l'objet d'une justification circonstanciée ;
- la Ville pourra réduire la durée sollicitée par un candidat si elle excède ce qui est nécessaire à l'amortissement des investissements annoncés et à une rémunération équitable des capitaux investis ;
- la proportionnalité entre la durée sollicitée et le montant des investissements annoncés constitue, à ce titre, un élément explicite de l'analyse des offres (voir article 4.1).

La convention prend effet à la date de la dernière des signatures. La durée d'exploitation court à compter de la mise en exploitation effective de l'établissement, constatée contradictoirement à l'issue des travaux préalables à l'ouverture et actée par avenant ; la durée d'exploitation s'apprécie à compter de cette date. Le candidat indique dans son offre la durée d'exploitation sollicitée, exprimée en années, ainsi qu'une estimation de la durée de ces travaux.

ARTICLE 1.4 – RÉGLEMENTATION APPLICABLE

Le projet de Convention d'Occupation s'inscrit sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public ainsi que dans le respect des principes généraux de la commande publique : liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures publiques.

Il est plus spécialement conclu en application des articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Il n'est régi, dans aucune de ses dispositions, par le statut des baux commerciaux, ni par une quelconque réglementation susceptible de conférer à l'occupant un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre d'occupation.

La Ville n'entend pas confier au bénéficiaire l'exécution d'un service public. L'occupant exploite l'établissement pour son propre compte, à ses risques et périls, dans le respect de la destination du domaine et des engagements de son offre.

ARTICLE 1.5 CONDITIONS GÉNÉRALES D'EXPLOITATION

Les conditions générales d'exploitation sont détaillées dans le projet de convention d'occupation temporaire joint au dossier de consultation qui seules régiront les rapports contractuels entre la ville et le futur cocontractant.

Article 1.5.1 – Objectifs généraux :

L'occupant s'engage à exploiter l'établissement situé sur le domaine public afin d'accueillir dans les meilleures conditions possibles les usagers du site en proposant un service de qualité.

L'occupant et son personnel devront user de la plus grande politesse à l'égard de la clientèle et se présenter à celle-ci dans une tenue correcte.

L'occupant devra justifier de son inscription au Registre du Commerce pour l'exploitation de cet établissement et être titulaire d'une licence de débits de boissons adaptée à l'usage de l'établissement.

L'occupant devra observer les règlements en vigueur et portant notamment sur l'affichage apparent des prix et denrées et consommations.

Article 1.5.2 – Périodes et horaires d'ouverture :

L'établissement étant un élément clé de l'animation du site, le candidat devra veiller à proposer l'amplitude d'ouverture au public à l'année la plus vaste possible, pour répondre aux besoins de la population.

En cours de contrat, le non-respect par l'exploitant des périodes et horaires d'ouverture qu'il aura proposés dans son offre, pourra être une cause, après mise en demeure restée infructueuse, de résiliation du contrat.

Article 1.5.3 – Publicité :

Aucune publicité ne sera autorisée à l'extérieur du bâtiment, ni sur le matériel de l'exploitant situé sur le domaine public (parasols…). Exception sera toutefois faite pour l'enseigne commerciale de l'établissement, sous réserve de l'accord préalable de la Ville d'Audenge et de l'obtention des autorisations d'urbanisme éventuellement nécessaires. Il en va de même, dans les mêmes conditions, pour les menus et chevalets ; toute publicité pour des marques tierces et toute préenseigne demeurent interdites. L'occupant veillera à ce que l'ensemble de son matériel de terrasse soit de nature à s'intégrer dans le paysage du port.

Conformément aux articles L. 2122-1-1 A et R. 2122-7-1 du CG3P, l'usage sur le domaine public de dispositifs de chauffage ou de climatisation consommant de l'énergie et fonctionnant en extérieur est interdit, sous réserve des seules exceptions prévues par la réglementation en vigueur.

Article 1.5.4 – Propreté – Nuisances sonores :

L'occupant devra tenir son établissement en parfait état de propreté et de conformité aux règles d'hygiène et de salubrité en vigueur.

L'occupant s'engage à respecter la tranquillité et la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

ARTICLE 1.6 : REPRISE DU PERSONNEL DE L'ÉTABLISSEMENT ACTUEL

L'effectif de l'établissement actuel n'est pas communiqué au stade de la présente consultation. Si l'exploitant actuel n'est pas retenu au terme de celle-ci, l'état du personnel sera transmis par l'exploitant sortant ; s'il est retenu, les stipulations relatives à la reprise du personnel sont sans objet.

Par principe, le candidat retenu s'engage à reprendre les salariés dont les contrats de travail sont transférés de plein droit en application de l'article L. 1224-1 du Code du travail, lorsque les conditions légales en sont réunies à la date du transfert. Dans cette hypothèse, les contrats de travail attachés à l'entité économique transférée se poursuivent auprès du nouvel occupant, sans qu'il soit nécessaire de conclure de nouveaux contrats ou de recueillir l'accord individuel des salariés, sous réserve des situations pour lesquelles la loi exige une autorisation particulière. La Ville ne garantit pas que les conditions d'application de l'article L. 1224-1 seront réunies ; cette appréciation relève des parties concernées et, en cas de litige, du juge compétent.

Dans cette hypothèse, un état détaillé et anonymisé du personnel concerné, transmis par l'exploitant sortant, sera annexé par avenant à la convention (Annexe 02) avant la mise à disposition des locaux, conformément à l'article 3.12 du projet de convention. L'identité nominative des salariés ne sera communiquée qu'au stade où elle est nécessaire à la mise en œuvre effective de l'article L. 1224-1, par un canal sécurisé, conformément au principe de minimisation des données prévu à l'article 5, paragraphe 1, sous c), du règlement (UE) 2016/679 (RGPD).

Le cas échéant, les droits et obligations attachés aux contrats de travail transférés le sont au nouvel occupant à la date de reprise effective de l'établissement ; celui-ci s'engage alors à respecter tous les droits et obligations des employés en conformité avec les lois en vigueur et les conventions collectives applicables.

ARTICLE 2 – CONDITIONS DE LA CONSULTATION

ARTICLE 2.1 – PIÈCES CONSTITUANT LE DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation est constitué des pièces suivantes :

- Le présent cahier des charges valant règlement de la consultation ;
- Le projet de convention d'occupation temporaire et ses annexes.

Le dossier de la consultation est fourni gratuitement à chaque opérateur manifestant son intérêt à compter de la publication de l'avis d'appel public à la concurrence et souhaitant présenter sa candidature.

ARTICLE 2.2 – MODIFICATION DU DOSSIER DE CONSULTATION

La collectivité se réserve le droit d'apporter, au plus tard dix (10) jours avant la date limite fixée pour la remise des candidatures et des offres, des modifications de détail au dossier de consultation.

Les candidats doivent alors répondre sur la base du dossier modifié et/ou complété sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet. Toute modification du dossier de consultation fait l'objet d'un envoi automatique de message électronique à l'adresse e-mail qui a été indiquée lors du retrait du dossier.

La responsabilité de la collectivité ne saurait être recherchée si le candidat a communiqué une adresse électronique erronée ou n'a pas consulté ses messages et notifications sur la plateforme DEMAT AMPA en temps utile.

En cas de report de la date limite de réception des candidatures et des offres, la règle précisée à l'alinéa précédent s'appliquera en fonction de la nouvelle date limite fixée.

ARTICLE 2.3 : VISITE DES LIEUX

Une visite des lieux, obligatoire, est organisé **le 2 novembre 2026 à 10h sur site**. À l'issue de la visite, une attestation de visite sera délivrée sur place au candidat ; elle doit être jointe à son dossier de candidature et d'offre, sous peine d'irrecevabilité.

La visite est organisée dans des conditions identiques pour l'ensemble des candidats. Un compte rendu, accompagné des éventuelles réponses apportées oralement, sera adressé, via la plateforme DEMAT AMPA, à tous les candidats ayant retiré le dossier.

ARTICLE 2.4 DATES ET CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES

Les candidat.es devront faire parvenir leur offre au plus tard le 11 décembre 2026 à 12h00, exclusivement par voie électronique, sur le profil d'acheteur DEMAT AMPA de la Commune (https://demat-ampa.fr/).

Le dépôt via la plateforme DEMAT AMPA assure la date certaine de réception, la confidentialité et l'intégrité des documents transmis jusqu'à l'échéance fixée ci-dessus. Tout dépôt par courrier postal ou par simple courriel est irrecevable.

ARTICLE 3 – CONTENU DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

Le candidat devra remettre un dossier complet décrivant les conditions dans lesquelles il envisage d'exploiter l'établissement. Ce dossier comprendra notamment les pièces suivantes :

- Une présentation du candidat (structure juridique, références, qualifications, moyens et ressources mises en œuvre…) comprenant notamment
  - Un extrait Kbis du/des candidat.es ou tout autre document équivalent de moins de 3 mois,
  - Une attestation de régularité fiscale de moins de 6 mois au moment du dépôt de candidature si le/les candidat(s) ont une activité en cours,
  - Une attestation de fourniture de déclarations sociales et de paiement des cotisations URSSAF de moins de 6 mois au moment du dépôt de candidature, si le/les candidat(s) ont une activité en cours,
  - Les 3 derniers comptes annuels disponibles pour l'activité économique en cours (si l'activité en cours a moins de 3 ans, fournir les comptes annuels disponibles existants),
  - Le présent cahier des charges daté et signé,
  - L'attestation de visite des lieux délivrée dans les conditions de l'article 2.3, à joindre sous peine d'irrecevabilité de l'offre,

Pour les candidats dont l'activité a été créée depuis moins de trois mois à la date de dépôt de la candidature, les attestations, comptes et déclarations ci-dessus sont remplacés par tout document équivalent disponible (prévisionnel financier, attestation d'assurance de garantie financière, engagement personnel de caution, etc.), permettant d'apprécier des garanties équivalentes.

- Le projet d'exploitation en précisant, dans un rapport détaillé, notamment :

  - Le concept de restauration que le candidat envisage de développer (projet de menu, prix envisagé...)
  - le calendrier annuel et les horaires d'ouverture du service
  - la forme juridique sous laquelle le candidat entend assurer l'exploitation de l'établissement
  - Le montant, la nature et le calendrier des investissements que le candidat entend réaliser
  - Un tableau d'investissements et d'amortissement (montant hors taxes et durée d'amortissement comptable par catégorie d'investissement), à l'appui de la durée d'exploitation sollicitée.
  - La proposition de redevance, composée d'une part fixe annuelle et d'un taux de part variable appliqué au chiffre d'affaires hors taxes dès le premier euro, cumulatives, conformément à l'article 5.1 du projet de convention ;
  - La proposition de redevance d'occupation applicable pendant la période des travaux préalables à l'ouverture, exprimée en euros par mois et tenant compte de l'absence d'exploitation durant cette période, conformément à l'article 5.1 du projet de convention ;
  - La proposition de durée d'exploitation de l'établissement, exprimée en années et courant à compter de la mise en exploitation effective, justifiée au regard de la durée d'amortissement des investissements (montant hors taxes et durée d'amortissement par catégorie d'investissement), appréciée selon la méthode définie à l'article 1.3 ci-dessus, accompagnée d'une estimation de la durée des travaux préalables à l'ouverture et du calendrier prévisionnel correspondant.
  - Le compte de résultat prévisionnel de l'activité envisagée, avec le détail des charges et recettes annuelles d'exploitation, sur 5 ans.
  - Les conditions de financement des investissements réalisés par l'exploitant (dont autofinancement, par emprunt).
  - Une déclaration par laquelle le candidat s'engage à respecter les obligations résultant de l'article L. 1224-1 du Code du travail si les conditions de son application sont réunies.

De façon générale, le candidat pourra joindre à sa proposition, en sus des pièces et renseignements mentionnées au présent article, tous renseignements et pièces complémentaires qu'il jugerait utile pour l'appréciation de sa proposition au regard des éléments demandés.

Les documents transmis à la collectivité par les candidats ainsi que l'ensemble des documents, correspondances éventuelles, tableaux et fichiers informatiques les composant ou remis au cours de la consultation, sont intégralement rédigés en langue française.

L'unité monétaire est l'euro.

Les engagements figurant dans l'offre du candidat retenu — notamment le concept, les horaires d'ouverture proposés, le montant, la nature et le calendrier des investissements, ainsi que la redevance proposée — seront intégrés à la convention ou lui seront annexés (cf. article 9 du projet de convention) et deviendront à ce titre des obligations contractuelles opposables à l'occupant. En cas de contradiction entre les pièces du dossier, l'ordre de priorité est le suivant : la convention signée, ses annexes (dont l'offre du candidat retenu), puis le présent règlement de consultation.

ARTICLE 4 – ANALYSE DES CANDIDATURES, DES OFFRES ET NÉGOCIATIONS

ARTICLE 4.1 – CRITÈRES DE JUGEMENT

La convention d'occupation du domaine public sera conclue avec le candidat ayant présenté la meilleure proposition finale et obtenu la meilleure note sur 100 au regard des critères suivants :

- La qualité de la proposition appréciée au regard des éléments présentés par le candidat dans son dossier (45 points) :
  - Présentation du projet d'exploitation (35 points) : gamme de produits et leurs qualités (locaux, de saison, originalité, etc.) et services proposés (nombre de couverts…) horaires et périodes d'ouverture (amplitude horaire en adéquation avec les activités du Port), cohérence du projet, engagement environnemental (tri sélectif, mesures prises pour réduire la consommation en eau et électrique), politique tarifaire (accessibilité des produits au plus grand nombre), moyens matériels et humains mis en œuvre pour l'activité proposée, et durée d'exploitation sollicitée au regard de la méthode définie à l'article 1.3 ;
  - Présentation du candidat (10 points) : expérience professionnelle dans le domaine d'activité, motivation du candidat, équipe proposée.

- La valeur économique et financière de la proposition (55 points), conformément à l'article L. 2125-3 du CG3P, décomposée comme suit :
  - solidité et cohérence du compte d'exploitation prévisionnel, y compris la redevance proposée pour la période des travaux (20 points) ;
  - montant de la part fixe annuelle garantie de la redevance (20 points), noté selon la formule : note = 20 × (montant proposé / montant le plus élevé recevable) ;
  - taux de la part variable de la redevance (15 points), noté selon la formule : note = 15 × (taux proposé / taux le plus élevé recevable).

Sur la base d'un classement des propositions reçues, réalisé à partir des critères ci-dessus, et, le cas échéant, après négociation, la proposition la mieux classée sera retenue.

ARTICLE 4.2 – ANALYSE, AUDITION ET NÉGOCIATION

La Ville d'Audenge examinera les candidatures et les offres à l'expiration de la date limite de remise des offres. Elle pourra négocier avec les trois candidats les mieux classés au stade des offres initiales, sous réserve d'un nombre suffisant d'offres recevables ; elle pourra également attribuer la convention sur la base des offres initiales, sans négociation. Les candidats admis à négocier recevront les mêmes informations et disposeront d'un délai identique pour remettre leur offre finale. Les caractéristiques essentielles de l'occupation et les critères de jugement ne pourront être modifiés au cours de la négociation. Le/les candidats pourront être auditionnés. La Ville se réserve le droit de n'attribuer aucune convention d'occupation du domaine public.

Les offres incomplètes ou irrégulières peuvent être éliminées. La Ville peut toutefois inviter l'ensemble des candidats concernés à régulariser leur offre dans un délai identique, sans que cette régularisation puisse modifier les caractéristiques substantielles de l'offre.

Si aucune suite n'est donnée par la Ville d'Audenge, celle-ci n'accordera ni indemnité, ni remboursement au(x) candidat(s) au titre des frais engagés pour remettre leur candidature.

Le/Les candidat.es retenu.es seront informé.es de l'acceptation de leur offre par voie électronique, via la plateforme DEMAT AMPA.

Les candidats dont l'offre n'a pas été retenue en sont informés par voie électronique, via la plateforme DEMAT AMPA, avec l'indication des motifs du rejet. La convention n'est pas signée avant l'expiration d'un délai de dix (10) jours à compter de l'envoi de cette information sur la plateforme, laquelle fait foi de la date d'envoi.

Antérieurement à la signature de la convention, la Ville d'Audenge et le/la candidat(e) retenu(e) procèdent, le cas échéant, à la mise au point des dernières modalités pratiques de la convention, sans que puissent être modifiées les caractéristiques essentielles de l'occupation ni les critères de jugement des offres. Cette mise au point permet notamment de finaliser et d'annexer à la convention le tableau de répartition des travaux et de l'entretien (Annexe 05), le tableau d'investissements agréés et son tableau d'amortissement (Annexe 06), l'offre finale du candidat retenu (Annexe 07) ainsi que le calendrier et les horaires contractuels d'ouverture (Annexe 08).

Une fois la convention d'occupation temporaire signée, le/les bénéficiaires se conformeront à l'ensemble des stipulations contractuelles (présent cahier des charges, convention elle-même ensuite et ses éventuelles annexes).

ARTICLE 5 – RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de l'établissement de leur proposition, les candidats devront adresser leurs questions par voie électronique, via la plateforme DEMAT AMPA.

Une réponse sera alors adressée par voie électronique, via la plateforme DEMAT AMPA, dans les meilleurs délais et de manière anonymisée à tous les candidats ayant retiré le dossier, 8 jours au plus tard avant la date limite de réception des offres.

Un délai minimal de quatre (4) semaines est garanti entre la publication du dossier de consultation et la date limite de réception des offres.