



APPEL A CANDIDATURES POUR L'EXPLOITATION DU CHALET DE LA POUDRIÈRE

VILLE DE GEX
77, rue de l'Horloge - B.P. 407
01174 GEX Cedex

OBJET DE LA PUBLICITÉ / MISE EN CONCURRENCE :
CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU
DOMAINE PUBLIC DU CHALET DE LA POUDRIÈRE

PROCÉDURE SUIVIE : régime des occupations temporaires du
domaine public défini aux articles L.2121-1 et suivants du code
général de la propriété des personnes publiques.

**DATE ET HEURE LIMITE DE RÉCEPTION DES CANDIDATURES ET DES
OFFRES:**

Vendredi 27 septembre 2024 à 12 h 00

Personnes responsables du suivi administratif de la procédure :
M. Jean-Christophe CUSIN, Directeur général des services.
M. Vincent LHUILLIER, manager de commerce et centre-ville

SOMMAIRE

<u>ARTICLE 1</u> :	OBJET DE LA CONSULTATION ET ENVIRONNEMENT JURIDIQUE
<u>ARTICLE 2</u> :	CAHIER DES CHARGES
<u>ARTICLE 3</u> :	MOYENS MIS A DISPOSITION
<u>ARTICLE 4</u> :	USAGE ET ENTRETIEN DES LOCAUX
<u>ARTICLE 5</u> :	EXPLOITATION DE L'ÉTABLISSEMENT
<u>ARTICLE 6</u> :	ASSURANCES
<u>ARTICLE 7</u> :	RÉSILIATION
<u>ARTICLE 8</u> :	DISPOSITIONS DIVERSES
<u>ARTICLE 9</u> :	ORGANISATION DE LA CONSULTATION
<u>ARTICLE 10</u> :	DOSSIER DE CANDIDATURE
<u>ARTICLE 11</u> :	PUBLICITÉ ET DÉPÔT DU DOSSIER DE CANDIDATURE

PRÉAMBULE

Depuis l'inauguration de l'espace de loisirs de la Poudrière et le succès d'affluence qu'il rencontre en complémentarité de la promenade du Journans, la Ville de Gex a cherché à le pourvoir en équipements et services, de manière à le rendre encore plus agréable et convivial pour les habitants.

La présence d'un service de restauration légère et de vente de boissons depuis 2019, ouvert en particulier aux heures de forte affluence, a conforté incontestablement la dynamique du site, contribué à la valorisation du domaine public, répondu aux attentes de la population et permis à un opérateur économique de développer une activité intéressante.

Il est rappelé qu'initialement la Ville de Gex avait décidé de remonter l'ancien chalet de l'Office de tourisme à l'intérieur du site. L'aménagement intérieur du chalet avait été conçu pour accueillir à la fois des espaces dédiés à l'activité de

restauration légère / vente de boissons, mais aussi des sanitaires ouverts au public.

Au départ prévu pour une exploitation saisonnière, dès 2022 le chalet est passé en ouverture annuelle, en accord avec l'exploitant la SARL CV dont la convention échoit le 31 décembre 2024.

Le présent appel à candidatures vise à informer les opérateurs économiques de la procédure de sélection mise en œuvre par la Ville de Gex, conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONSULTATION ET ENVIRONNEMENT JURIDIQUE

Le chalet de la Poudrière est considéré comme faisant partie du domaine public communal car il appartient à la Ville de Gex, d'une part, et les services qu'il propose (activité de restauration légère et de vente de boissons + sanitaires publics) sont connexes à la zone de loisirs et ont fait l'objet d'aménagements spécifiques à cette fin, d'autre part.

Dès lors, la Ville de Gex a fait le choix de confier l'exploitation du chalet de la Poudrière sous la forme d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public établie en vertu du régime des occupations temporaires du domaine public défini aux articles L2121-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques. La convention sera établie entre la Commune de GEX et son bénéficiaire.

Cette convention :

- échappe par nature entièrement à la législation sur les baux commerciaux,
- vaut autorisation d'occupation du domaine public pour toute sa durée. En revanche, aucun droit réel ou personnel n'est conféré au bénéficiaire sur les ouvrages et équipements réalisés.

Toute cession ou sous-location d'une partie du domaine public est conditionnée au consentement écrit et préalable de l'autorité délégante.

Dans le cadre de cette convention, le bénéficiaire assurera l'exploitation du chalet à ses risques et périls.

La durée de la convention d'occupation temporaire est de 2 ans, renouvelable d'année en année par tacite reconduction sans que sa durée puisse excéder 4 ans. Elle court du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année. D'un commun accord entre les parties, il pourra être procédé à un ajustement des dates d'ouverture par voie d'avenant.

ARTICLE 2 : CAHIER DES CHARGES

La Ville de GEX entend fixer les critères suivants à la délivrance de l'AOT :

- L'exploitant devra maintenir les lieux mis à sa disposition à un usage commercial exclusif de petite restauration et de vente de boissons.
- L'exploitant s'engage à exploiter personnellement l'établissement, ce qui interdit toute sous-location ou toute délégation d'exploitation.
- L'exploitant s'engage à assurer une ouverture annuelle de l'établissement, en respectant a minima les plages d'ouverture suivantes :
 - les vendredis, samedis et dimanches aux heures d'affluence et a minima durant les plages horaires suivantes : fin d'après-midi les vendredis, fin de matinée jusqu'à fin d'après-midi les samedis et dimanches. En dehors de ces jours et plages horaires, l'exploitant sera libre de fixer les horaires d'ouverture de l'établissement, dans le respect des textes en vigueur.
- L'exploitant aura l'obligation de proposer à la vente des produits relevant de la restauration légère (exemples : sandwiches, salades, pizzas, crêpes, gaufres, glaces...) et des boissons fraîches et chaudes non alcoolisées. Il pourra entreprendre les démarches nécessaires pour avoir la jouissance d'une licence de débit de boissons liée à l'activité de petite restauration. Aucune autre licence ne pourra lui être accordée.
- L'exploitant devra veiller à proposer plusieurs mets et boissons à des tarifs très abordables.
- L'exploitant sera tenu de nettoyer les abords du chalet des détritiques laissés par ses clients.
- L'exploitant sera tenu d'assurer le nettoyage quotidien des sanitaires et leur approvisionnement en consommables, les jours d'ouverture de l'établissement. Les sanitaires seront ouverts au public et pas seulement à la clientèle de l'établissement. En cas d'événement particulier, la Ville se réserve le droit d'ouvrir le sanitaire, nonobstant la fermeture de l'établissement.
- L'exploitant fera son affaire des démarches auprès de Pays de Gex Agglo pour la collecte des déchets de l'établissement.
- L'exploitant sera tenu de se conformer strictement au règlement local de publicité intercommunal (RLPi).

ARTICLE 3 : MOYENS MIS A DISPOSITION

3-1 Immeubles :

Il est mis à la disposition de l'exploitant un équipement d'une surface totale de 60m² environ et une surface extérieure pouvant être aménagée en terrasse. L'équipement est composé d'un coin cuisine/snack, d'une salle de restauration, d'un local de stockage, d'un sas et de sanitaires aux normes PMR.

La Ville se réserve le droit de délimiter et de matérialiser le périmètre de la terrasse, auquel cas l'exploitant devra en respecter les limites.

3-2 Biens meubles :

Aucun mobilier ne sera mis à disposition.

3-3 Energies et téléphone/internet :

Le compteur électrique sera au nom de l'exploitant, lequel est informé qu'une partie de la consommation électrique correspondra au fonctionnement des sanitaires, à la pompe de relevage, au dispositif de vidéoprotection ainsi qu'à d'éventuels branchements rendus nécessaires par l'organisation d'événements portés ou soutenus par la Ville de Gex sur le site de la Poudrière, dans l'hypothèse où la borne indépendante « manifestation » serait inutilisable ou insuffisante. L'exploitant fera son affaire de ces consommations d'électricité et s'engage à ne pas en demander le remboursement.

Le compteur d'eau et les consommations (chalet, sanitaires et fontaine extérieure) seront prises en charge par la Ville aussi longtemps qu'un branchement d'eau particulier au chalet ne sera pas créé. Le jour il le sera, l'exploitant devra prendre le contrat et les consommations d'eau du chalet à son nom, sanitaires compris.

L'exploitant fera son affaire des abonnements de téléphonie/internet.

ARTICLE 4 : USAGE ET ENTRETIEN DES LOCAUX

4.1 Usage des locaux

Les locaux, objet de l'autorisation d'occupation privative du domaine public, devront recevoir une utilisation conforme à leur destination, à savoir petite restauration et vente de boissons.

4-2 Hygiène - Sécurité

L'exploitant doit veiller constamment, sous sa seule responsabilité, à l'application des lois et règlements relatifs aux conditions d'hygiène à observer dans les établissements de cette nature, ainsi qu'aux lois et règlements ayant trait aux mesures de sécurité à respecter dans les établissements ouverts au public. Il devra veiller notamment à respecter le nombre de personnes maximum pouvant être présentes dans le restaurant au regard de la législation.

Il fera en sorte que la commune ne puisse en aucun cas être inquiétée ou recherchée au sujet de l'application de ces lois et règlements, et sera seul responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

4-3 Entretien

L'exploitant s'engage à utiliser les locaux et les équipements mis à disposition conformément à ce qui est d'usage dans la profession. Les locaux et

équipements seront entretenus par le preneur, à ses frais, de façon à ce que l'hygiène et la propreté soient impeccables. A cet effet, le coin cuisine/snack, ainsi que tous les lieux accueillant du public seront rangés en permanence et nettoyés quotidiennement. Faute pour l'exploitant de respecter cette disposition, la commune pourra se substituer à lui après une mise en demeure non suivie d'effet dans l'exécution de son obligation de nettoyage et ce, aux frais du preneur, qui devra rembourser sous les 15 jours les sommes engagées par la commune pour le nettoyage.

L'exploitant aura à sa charge la fourniture des produits liés à l'entretien des locaux (consommables, désinfectant, dépoussiérant...).

L'exploitant devra veiller au bon fonctionnement de la hotte aspirante, de la pompe de relevage et du volet roulant à l'entrée du chalet.

4-4 Réparations locatives

L'exploitant est également tenu de faire les réparations dites locatives, et doit procéder, à ses frais, aux réparations nécessitées par des dégradations provenant du fait de la clientèle et des usagers. Le preneur devra signaler sans délai aux services municipaux tout dommage ou désordre survenant aux immeubles concédés auxquels il ne lui appartiendrait pas de remédier selon ses engagements.

De même, il devra signaler sans délai à la commune tout événement qui pourrait mettre en péril la sécurité ou la santé des usagers.

Si la responsabilité communale devait être mise en cause du fait de la carence de l'exploitant, la commune pourrait l'appeler en garantie de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre.

4-5 Retard de l'exploitant dans l'exécution des réparations

En cas de retard dans l'exécution des réparations qui lui incombent en application des dispositions ci-dessus, et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, la commune pourra faire procéder aux réparations aux frais du preneur, celui-ci étant alors tenu de rembourser les dépenses ainsi exposées sur production des mémoires correspondants. Le règlement devra en être effectué par l'exploitant à la commune dans le délai d'un mois à compter de l'envoi des mémoires par cette dernière.

4-6 Aménagements particuliers

Tout aménagement immobilier sera soumis à l'agrément préalable de la commune qui, en tout état de cause, pourra exiger le retour à l'état initial en fin de contrat.

Tout aménagement mobilier et d'accessoires dans les cuisines, dans ses abords et annexes et dans la salle se fera avec l'accord préalable de la commune.

4-7 Droit de visite

La commune, ou les personnes désignées par elle, aura toute latitude pour visiter, en présence de l'exploitant, les locaux mis à sa disposition.

La commune (et par délégation son personnel) pourra contrôler à tout moment le respect du cahier des charges par l'exploitant.

ARTICLE 5 : EXPLOITATION DE L'ÉTABLISSEMENT

5-1 Obligations légales :

L'exploitant devra indiquer sur les factures, notes, lettres de commandes et autres documents, et généralement sur toutes les pièces rédigées par lui, son numéro d'immatriculation au registre du commerce ou des métiers.

Il acquittera, aux échéances prescrites, toutes les dettes et charges de toute nature relatives à cette autorisation d'occupation et d'exploitation de cet espace de petite restauration afin que la commune ne puisse jamais être recherchée, ni poursuivie à ce sujet, et n'ait pas notamment à encourir la responsabilité prévue par les dispositions de l'article VIII, de la loi du 20 mars 1956.

Si du personnel est employé, il fera son affaire personnelle des déclarations aux organismes compétents et devra fournir un relevé prouvant qu'il est à jour de ses cotisations, au moins une fois par an et à chaque fois que cela lui sera demandé par la commune.

Pour lui-même, il se mettra en règle afin de verser les cotisations dues aux différents organismes et sera en mesure de fournir des relevés à jour.

5-2 Obligations de qualité et de probité commerciale

L'exploitant est tenu d'offrir en permanence aux usagers et à la clientèle un service et des produits de qualité.

Il est tenu de se conformer aux lois et décrets relatifs à la réglementation, à l'affichage des prix et à l'étiquetage des denrées et marchandises. Les tarifs des prestations servies devront être constamment affichés de manière très apparente à l'intérieur et à l'extérieur de l'établissement.

L'exploitant doit veiller à ses approvisionnements pour être toujours en mesure de répondre aux demandes de prestations émises par les usagers et dont les tarifs sont contractuellement fixés. Tout manquement répété à cette obligation de servir ces prestations contractuellement fixées et affichées dans et en dehors de l'établissement est une cause de résiliation de la convention.

5-3 Licence

Le cas échéant, l'exploitant devra entreprendre les démarches nécessaires pour avoir la jouissance d'une licence de débit de boissons liée à l'activité de petite restauration. Aucune autre licence ne pourra lui être accordée.

La commune ne pourra être tenue pour responsable et l'exploitant ne pourra prétendre à aucune indemnité si des mesures administratives intervenaient quant à des restrictions d'utilisation de la licence.

5-4 Redevance d'occupation du domaine public

L'exploitant se rémunérera sur les recettes des activités de l'établissement et procédera aux achats, pour son compte, des produits consommables.

En contrepartie de cette autorisation d'occupation des locaux, la Ville de GEX exprime le souhait de percevoir de l'exploitant :

- une redevance mensuelle fixe incluant provisoirement les charges d'eau, d'un montant de 600€ (six cents euros) hors taxes, TVA en sus. Le compteur d'eau et les consommations seront prises en charge par la Ville aussi longtemps qu'un branchement d'eau particulier au chalet ne sera pas créé. Le jour il le sera, l'exploitant devra prendre le contrat et les consommations d'eau du chalet à son nom, sanitaires compris.
- Le cas échéant et en fonction du chiffre d'affaires annuel de l'année N-1 si celui-ci est supérieur à 130.000 euros HT, une redevance variable dont le montant hors taxe sera calculé de la manière suivante : (chiffre d'affaires annuel HT – 130.000€) X 5%.

La part fixe sera revalorisée chaque année à partir du coût de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Le paiement de la part variable interviendra avant le 30 juin de chaque année, pour ce faire l'exploitant devra transmettre avant le 1^{er} avril son bilan comptable de l'année précédente.

Les conditions financières susmentionnées sont susceptibles d'évoluer dans le cadre des négociations menées avec les candidats.

Tout règlement qui ne serait pas effectué dans les délais prévus pourra donner lieu à la perception d'intérêts moratoires au profit de la commune, sans mise en demeure préalable et sans préjudice du droit pour celle-ci de faire application des dispositions lui ouvrant droit à résiliation.

5-5 Comptabilité

L'exploitant doit tenir sa comptabilité conformément aux prescriptions légales ainsi il devra avoir recours aux services d'un expert-comptable pour la tenue de sa comptabilité.

Par ailleurs, l'exploitant doit se prêter à toutes les vérifications et expertises que la commune jugera nécessaires, notamment pour s'assurer de la régularité et de l'exactitude de la comptabilité.

5-6 Impôts et taxes

L'exploitant est personnellement redevable au jour de son entrée en jouissance de tous les impôts, droits et taxes qui sont perçus au titre de l'exploitation de l'établissement faisant l'objet de l'autorisation d'occupation.

Il remboursera chaque année à la Ville, à compter de l'entrée en jouissance, en sus de la redevance d'occupation, tous les impôts et taxes, présents ou futurs, notamment la taxe foncière.

5-7 Dépôt de garantie

Dès la signature de la convention et avant tout commencement d'installation dans l'établissement, l'exploitant devra verser à la caisse du receveur municipal une caution de 500 € (cinq cents euros) pour la garantie de l'observation des obligations découlant tant du présent cahier des charges que du contrat lui-même, et de toutes les sommes qu'il pourrait devoir à la fin de sa jouissance, à un titre quelconque. Ce montant de 500 € sera prélevé du compte de l'exploitant par le receveur du Trésor Public.

L'exploitant peut être dispensé de ce versement s'il fournit une caution bancaire du même montant à la Commune.

ARTICLE 6 : ASSURANCES

La commune de Gex fera son affaire des contrats d'assurances concernant le bâtiment mais ne sera en aucun cas responsable des obligations quelconques de l'exploitant envers la clientèle et les tiers.

A cet effet, il souscrira les polices d'assurance suivantes dont il remettra copie à la commune avant l'ouverture de l'établissement, ainsi que, le cas échéant, celles de l'avenant de reconduction qui interviendrait :

- Assurances portant sur les immeubles mis à disposition :

Cette assurance s'étendra aux pertes d'exploitation subies par l'exploitant. En cas de sinistre atteignant les biens dont il s'agit, l'indemnité perçue par l'exploitant sera employée en totalité à la reconstruction des immeubles et/ou à leur remise en état.

- Assurances d'exploitation :

L'exploitant devra conclure les assurances nécessaires pour couvrir sa propre responsabilité civile et dégager celle de la commune dans quelque domaine que ce soit. En particulier, les contrats souscrits devront expressément dégager la commune de toute responsabilité en cas d'intoxication alimentaire quelle qu'en soit l'origine : qualité des denrées utilisées, état des locaux...

La communication des polices, avenants et quittances par l'exploitant à la commune, n'engagera en rien la responsabilité de cette dernière pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avéreraient insuffisants, la responsabilité de l'exploitant restant seule engagée.

ARTICLE 7 : RÉSILIATION

7-1 Résiliation pour manquement aux obligations du cahier des charges

Le non-respect de l'une quelconque des obligations du présent cahier des charges pourra donner lieu à la résiliation de la convention d'occupation temporaire du domaine public, sans qu'une compensation financière puisse être réclamée à la commune, sans préjudice d'une action judiciaire éventuelle. La résiliation devient exécutoire trente jours après la date de réception de la lettre recommandée et si la constatation du non-respect des obligations du présent cahier des charges est restée sans effet.

Le dépôt de garantie sera acquis en tout ou partie à l'aune des sommes que l'exploitant pourrait rester devoir à la commune et du montant des dégradations ne relevant pas de l'usure normale du bâtiment.

7-2 Résiliation pour motif d'intérêt général

La convention d'occupation pourra également être résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception, pour motif d'intérêt général. La résiliation devient exécutoire trente jours après la date de réception de la lettre recommandée.

L'exploitant n'aura droit à aucune indemnité et son dépôt de garantie sera acquis en tout ou partie à l'aune des sommes qu'il pourrait rester devoir à la commune et du montant des dégradations ne relevant pas de l'usure normale.

7-3 Résiliation à la demande de l'exploitant

La résiliation de la convention d'occupation pourra intervenir à tout moment à la demande du preneur, sans attendre le terme de la convention, moyennant un préavis de deux mois minimum.

7-4 Expulsion

Dans tous les cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, l'expulsion pourra être prononcée, le cas échéant, par simple ordonnance de référé.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS DIVERSES

- Une visite des lieux est fortement conseillée et pourra être organisée sur RDV. Les RDV seront pris auprès des services techniques municipaux : services.techniques@ville-gex.fr , tel 04 50 42 63 10.
- Tout en s'inscrivant dans les objectifs du cahier des charges, les candidats sont invités à apporter toutes précisions sur le fonctionnement de l'établissement, et notamment :
 - horaires d'ouverture de l'établissement envisagés ;
 - période(s) annuelle(s) de fermeture de l'établissement envisagée(s) ;
 - typologie des produits proposés à la vente et gammes de prix ;
 - moyens humains et matériels mis en œuvre pour faire fonctionner l'établissement ;
 - dispositions prises en matière de protection de l'environnement et de développement durable (incitations au tri, valorisation des biodéchets, circuits courts etc.) ;
 - animations envisagées, etc.
- En cas de manifestation organisée par la Ville ou en partenariat avec celle-ci aux heures de fermeture de l'établissement, l'exploitant devra permettre aux services municipaux d'ouvrir les sanitaires. Le sas permet techniquement d'ouvrir les sanitaires et de maintenir fermée la zone restante du chalet. Les parties se rapprocheront toutefois pour convenir des modalités pratiques.
- La Ville se réserve la possibilité de négocier avec les candidats.

ARTICLE 9 : ORGANISATION DE LA CONSULTATION

La Ville examinera les candidatures reçues à l'aune des critères suivants :

- Compatibilité du projet au regard du cahier des charges fixé par la Ville : 40%.
- Expérience, qualifications et moyens mis en œuvre pour garantir la bonne exploitation de l'établissement : 30%.
- Critère environnemental : gestion écologique des déchets, usage de contenants recyclables ou de vaisselle réutilisable, fabrication maison, circuits courts... : 20%.
- Simulations financières et plan d'affaire : 10%.

Les candidatures et les offres seront examinées par la Commission municipale « économie locale » de la Ville de Gex.

ARTICLE 10 : DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature comportera obligatoirement :

- Une lettre de candidature comportant une présentation claire et détaillée du projet et de sa compatibilité avec les objectifs fixés au cahier des charges : descriptif du projet et de son contenu, présentation de l'exploitant ou de l'équipe exploitante, budget prévisionnel.
- Coordonnées détaillées, Kbis (ou tout autre statut juridique), attestation sur l'honneur certifiant que le candidat n'a pas fait l'objet d'une condamnation judiciaire, attestation d'assurance professionnelle.

ARTICLE 11 : PUBLICITÉ ET DEPÔT DU DOSSIER DE CANDIDATURE

La publicité est assurée via les outils de communication de la Ville : site internet, panneaux d'information, réseaux sociaux, bulletin municipal.

Début de la publicité de l'appel à candidatures : **26 août 2024.**

Le dossier de candidature devra être envoyé de manière dématérialisée à l'adresse suivante : mairie@ville-gex.fr

Une copie du dossier de candidature pourra être envoyée par courrier à l'adresse suivante :

Mairie de GEX, A l'attention de Monsieur le Maire
77, rue de l'Horloge – BP 407 – 01174 GEX Cedex

Les renseignements concernant le présent appel à candidatures peuvent être obtenus auprès de M. Jean-Christophe CUSIN, Directeur général des services, ou M. Vincent LHUILLIER, manager de commerce et de centre-ville – Tél. 04.50.42.63.00 - Courriel mairie@ville-gex.fr