



**APPEL A PROJET
POUR LA MISE A DISPOSITION
D'UNE PARTIE DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL ET
DU DOMAINE PRIVE
GERES PAR LA COMMUNE DE BLAYE
SITUE AUX ALLEES MARINES
ET DESTINÉ A ACCUEILLIR UNE
ACTIVITE DE RESTAURATION CROISEE**

**CAHIER DES CHARGES
VALANT REGLEMENT DE LA
CONSULTATION**

Contexte

En raison d'un changement de contexte juridique, induit par l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, la commune de BLAYE doit mettre en œuvre un appel à projet pour l'exploitation d'une emprise foncière située sur son domaine public fluvial.

Afin de satisfaire aux dispositions des articles L.2121.1 et L.2122-1-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (ci-après CGPPP) et d'assurer la transparence et l'égalité de traitement des candidats potentiels à l'occupation du domaine public fluvial de la commune de BLAYE pour l'exercice d'activités économiques, celle-ci procède à une publicité préalable à la délivrance d'un titre d'occupation temporaire du domaine public non constitutif de droits réels en application des articles ci-dessus cités du CGPPP.

L'article L.2122-1-1 du CGPPP précise, en effet, que « *sauf dispositions législatives contraires, lorsque le titre mentionné à l'article L. 2122-1 permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.*

Lorsque l'occupation ou l'utilisation autorisée est de courte durée ou que le nombre d'autorisations disponibles pour l'exercice de l'activité économique projetée n'est pas limité, l'autorité compétente n'est tenue que de procéder à une publicité préalable à la délivrance du titre, de nature à permettre la manifestation d'un intérêt pertinent et à informer les candidats potentiels sur les conditions générales d'attribution »

Présentation

Membre de la communauté de communes du canton de BLAYE (communauté de communes regroupant 26 communes du département de la GIRONDE), la commune de BLAYE bénéficie d'une situation géographique et historique privilégiée en GIRONDE.

Située sur la rive droite de l'estuaire de la Gironde BLAYE est une commune de près de 5000 habitants, chef-lieu de canton et sous-préfecture de l'arrondissement, elle possède de nombreux équipements publics structurants (hôpital, cinéma, stades,...). La commune de BLAYE est aussi connue pour être une étape des chemins de Compostelle.

Elle vit au pied de la Citadelle, élément phare du verrou de l'estuaire conçu par Vauban sur les ordres de Louis XIV pour défendre BORDEAUX des invasions maritimes, appartient aux 12 sites des Fortifications du Réseau Vauban, elle est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 7 juillet 2008. Cette citadelle accueille de depuis 40 ans un concours hippique de haut niveau : le jumping international de BLAYE.

Blaye, cité dynamique, s'affirme comme le 2^{ème} pôle économique de la Haute Gironde¹.

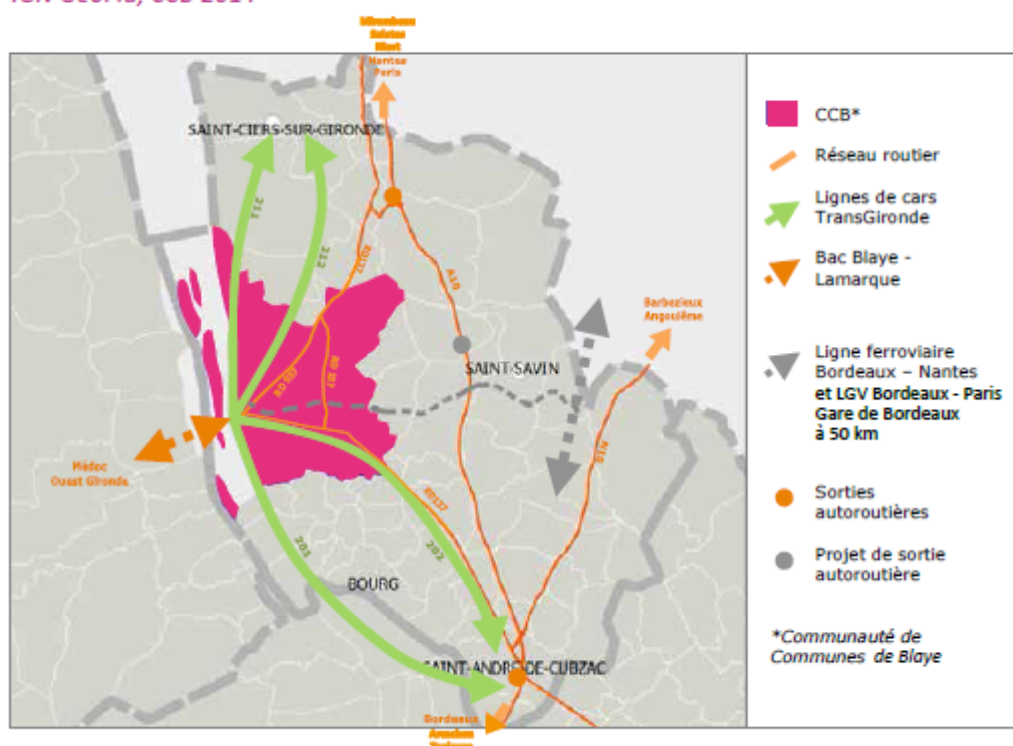
Blaye cité œnologique est réputée pour ses vignobles s'étendant sur près de 6500 hectares. La qualité de ses appellations n'est plus à démontrer. L'œnotourisme est en plein essor.

La présence de l'estuaire de la Gironde, le plus vaste d'Europe avec ses 70 kilomètres de long ainsi qu'une nature préservée contribuent à une qualité de vie appréciée et reconnue.

La ville bénéficie de bonnes dessertes routières :

- elle est située à 40 minutes au nord de Bordeaux par la D137 ;
- l'autoroute A10 en direction de Paris est proche de 17 km (21 mn par la RD937) ;
- un projet de remise en service de la liaison ferroviaire jusqu'à SAINT-MARIENS/SAINT-YZAN-DE-SOUDIAC est en cours d'études.

SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS D'OUVERTURE TERRITORIALE IGN GeoFla, CCB 2014



En quelques chiffres, BLAYE, c'est :

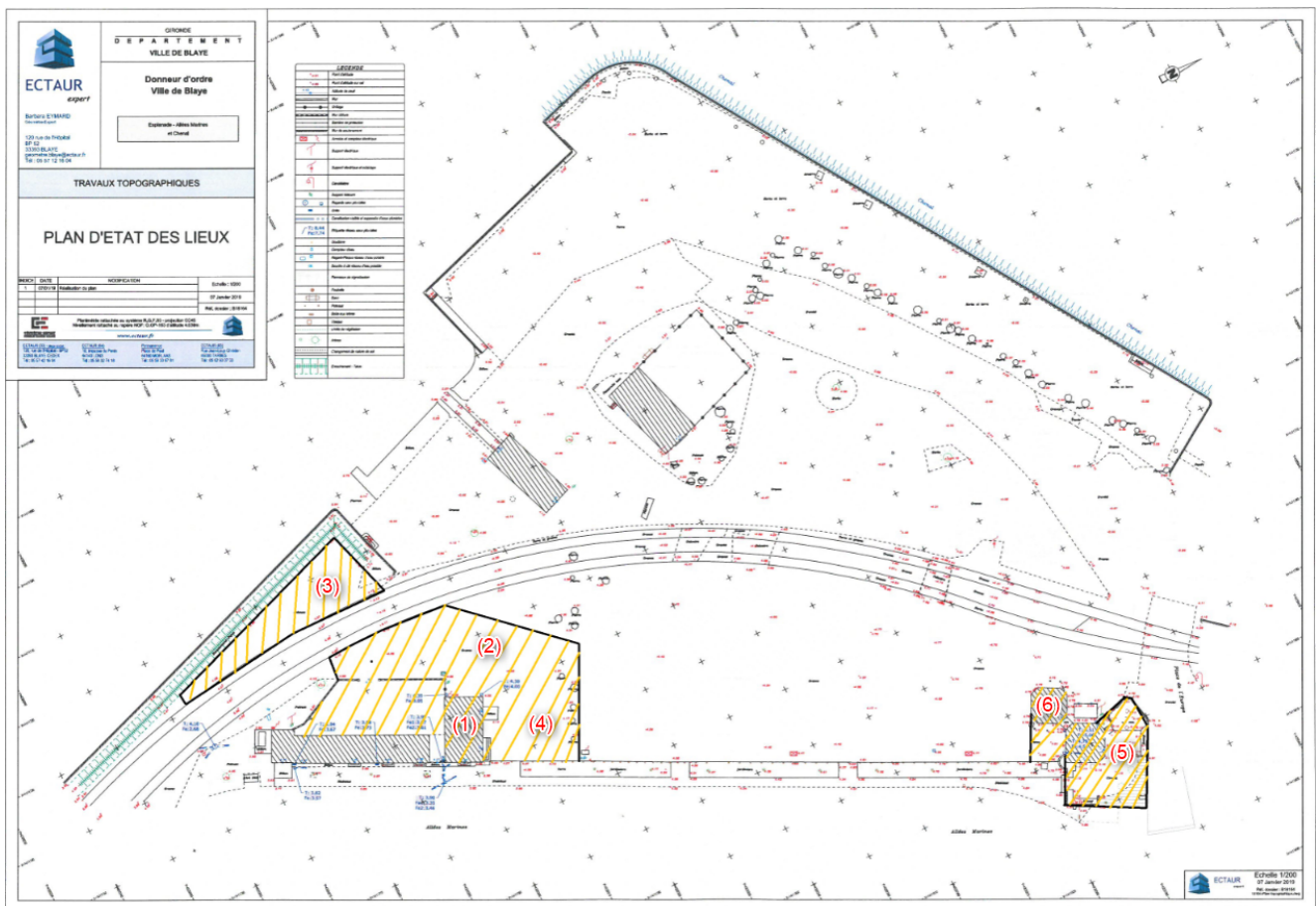
- une fréquentation touristique en constante évolution (en 2016, la citadelle a reçu 448105 visiteurs, cette fréquentation devrait encore accroître dans les années à venir, avec l'accueil de nouveaux bateaux de croisière et le développement du tourisme d'affaires entre autres) ;
- plus de 529 entreprises, commerciales, artisanales, industrielles et de services ;

¹ Le secteur tertiaire représente à lui seul 91% des établissements, avec d'une part les commerces et services (65%), et d'autre part, l'administration publique, la santé et l'action sociale (26%). Ensuite viennent le secteur secondaire (industrie et construction, avec notamment la présence d'une zone portuaire et des activités associées) qui représente 9% des établissements et le secteur primaire avec 1% des établissements. L'analyse de l'économie locale en fonction des sphères économiques fait apparaître la forte proportion d'établissements (55%) et surtout d'emplois (76%) relevant de la sphère présente, autrement dit produisant des biens et services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Ce tissu permet de créer un environnement favorable au développement d'activités de la filière touristique.

- deux zones d'activités économiques spécialisées ;
- un commerce de centre-ville dynamique ;
- plus de 400 places de stationnement entièrement gratuites et réglementées favorisant l'accès au cœur de ville ;
- 2 marchés hebdomadaires, en centre-ville le mercredi et le samedi, En plus des marchés bi-hebdomadaires, la ville de Blaye en partenariat avec les associations locales organisent différentes foires et marchés en cours d'année : (des marchés nocturnes en été, avec projection cinématographique en plein air, le printemps des vins organisé en avril par le Syndicat Viticole des Blaye Côtes de Bordeaux, le Blaye'n Broc en mai (brocante, vide grenier), une foire ancestrale : la foire Sainte Catherine le dernier dimanche de novembre et un marché et des animations de Noël proposés par l'association des commerçants de Blaye ;

Emprises concernées

Les emprises mises à disposition sont matérialisées en jaune hachurée sur le plan en annexe (annexe 1) et ci-dessous :



L'emprise la plus importante (1 à 4), à gauche sur le plan est une ancienne dépendance du domaine public fluvial du GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX (GPMB), comprenant un local anciennement à usage de stockage (1), un terrain en deux parties sur l'arrière (2 et 3) et une terrasse (4).

Cette emprise fait partie d'un tènement foncier plus vaste qui a été donnée en gestion par le GPMB à la commune de BLAYE par acte en date du 30 avril 2014.

Pour les besoins de la convention, la délimitation contradictoire de la zone se fera suite à l'intervention d'un géomètre expert.

Le local (1) est actuellement vacant et n'a jamais été utilisé pour des activités de restauration. Il a été utilisé pour les besoins de stockage d'un ancien occupant.

Il est situé aux allées marines dans le centre-ville la commune de BLAYE et sa surface est d'environ 50 m² pour le local et d'environ 750 m² pour le terrain attenant et la terrasse (2 et 4).

L'autre surface attenant (3) représente environ 170 m².

A droite sur le plan seront mis à disposition un local anciennement affecté à l'office du tourisme (5) et des toilettes publiques (6).

La bâtiment numéroté (5) est actuellement vacant, et vide. Les toilettes publiques (6) sont en état d'usage et le futur occupant domanial devra les exploiter en tant que telles.

Principaux atouts du site :

- emplacement « vitrine », à proximité (400 m / 6mn à pied) des principaux commerces et services du centre-ville ;
- parfaitement visible depuis la sortie de l'embarcadère du bac qui franchit l'estuaire jusqu'au port de LAMARQUE plusieurs fois par jour (fréquence élevée en été) ;
- environ 100 places de stationnement gratuites dans l'environnement immédiat du site ;
- à proximité du marché accueillant deux fois par semaine jusqu'à plus de 120 commerçants / marché ;
- site portuaire en cours de réaménagement et d'embellissement.

Il est à noter que ce site se situe en zone bleue du plan de prévention des risques inondations et soumis en tant que tel à ce risque.

Destination des lieux loués :

L'objectif est d'apporter une diversification de l'offre de restauration présente sur la commune en proposant une activité de « restauration croisée » connue sous l'anglicisme « cross-consommation. »

Ce concept innovant consiste à proposer différents types de consommation, dont une de restauration, sous un même toit, ou plusieurs comme en l'occurrence. Il s'agit pour le porteur de projet de répondre ainsi à une attente forte des consommateurs qui recherchent de nouvelles occasions de consommation (ou de nouveaux usages), basées sur la quête de plaisir, le goût de la découverte et la praticité (gain de temps).

Autrement dit de fusionner des concepts afin d'offrir aux clients des expériences différentes sur un même lieu et leur permettent de combiner en un même lieu découverte d'une expérience nouvelle et gain de temps (ex : boucherie-restaurant, bar-restaurant, épicerie-point de restauration, chai de vieillissement de vins-bar/restaurant, etc.)

Il sera donc demandé de proposer un concept innovant basé sur la recherche de nouvelles expériences, d'innovations qui procurent du plaisir, de l'émotion et pourquoi pas de l'étonnement !

Surtout, la commune sera plus qu'attentive à l'engagement du porteur de projet sur son éthique en matière alimentaire et sur la qualité des produits qui seront servis à la clientèle : nourriture de haute qualité, bio ou provenant d'une agriculture raisonnée, naturelle (pas de surgelés), issue de circuits courts et aisément traçable. Enfin les produits vendus devront être abordables pour tous.

Le preneur choisi devra aussi exercer dans l'emprise mise à disposition une activité répondant aux critères de complémentarité, diversité et de saine concurrence par rapport à l'offre existante sur le territoire communal.

Le preneur devra également s'engager à respecter les procédures légales en cas de pose d'enseigne, de rénovation de vitrine ou de tout autres travaux.

Caractéristiques du contrat

L'autorisation porte sur l'emprise décrite au paragraphe **emprises concernées** sur le domaine public fluvial de la commune.

Il est attendu de l'opérateur sélectionné qu'il commence son activité au plus tard le 20 juin 2019.

Il sera délivré à l'opérateur sélectionné une autorisation d'occupation du domaine public non constitutive de droit réel, pour une durée de **cinq ans**, contre versement d'une redevance (part fixe et part variable).

Il est précisé qu'en application des règles applicables à la propriété des personnes publiques, cette autorisation est précaire et révocable.

Procédure

Le cahier des charges est consultable et à retirer en mairie ou sur internet sur le site de la ville de BLAYE (www.blaye.fr) toute la durée d'affichage de l'avis : du 31 janvier 2019 au 31 janvier 2019 au 4 mars 2019 inclus, soit une période continue et consécutive de 1 mois.

Les candidatures devront être envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception ou remises en mains propres contre récépissé et réceptionnées en mairie de BLAYE avant le **lundi 4 mars 2019 à 17h30**.

Ce pli cacheté doit contenir dans une seule enveloppe, les pièces définies dans le présent document et devra être remis contre récépissé ou, s'il est envoyé par la poste par pli recommandé avec avis de réception postal, parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception des offres indiquées ci-avant, à l'adresse suivante :

Commune de BLAYE
A l'attention de monsieur DENIS BALDES
« Offre pour l'exploitation d'une emprise du domaine public fluvial et du
domaine privé
de la commune de BLAYE (restauration croisée) »
Hôtel de Ville
7 cours VAUBAN - BP 125
33394 BLAYE Cedex
Ne pas ouvrir par le service courrier

Horaires d'ouverture de la Mairie :
lundi : 9h à 12h30 et 13h30 à 17h30
mardi : 9h à 12h30 et 13h30 à 19h00
mercredi : 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17h30
jeudi : 9h à 12h30 et 13h30 à 17h30
vendredi : 9h à 12h30 et 13h30 à 16h30

Le pli qui serait remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne sera pas retenu; il sera renvoyé à son auteur.

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en euro.

Modalités d'examen et de jugement des candidatures

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée. S'il est

constaté que certaines des pièces listées dans le dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 10 jours. L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur candidature dans le même délai.

La sélection des candidatures et le jugement des offres seront effectués dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats.

Les critères retenus pour le jugement des propositions de reprise sont pondérés de la manière suivante :

	%
1- Candidature (capacités professionnelles, techniques et financières)	20
2 - Projet	80
<i>Prix de location proposé /20</i>	
<i>Concept : originalité, plus-value apportée au centre-ville /20</i>	
<i>Intégration dans le tissu économique ripagérien, offre de restauration, périodes d'ouverture / 20</i>	
<i>Faisabilité : faisabilité technique, financière, garanties, délais /20</i>	

Une phase d'entretien avec un ou plusieurs candidats est prévue à l'issue de l'analyse des dossiers de candidature. La commune informera par courrier motivé, adressé en recommandé avec accusé de réception, les candidats dont le dossier de candidature n'a pas été retenu. Cette décision ne pourra en aucun cas donner lieu à indemnisation.

Un comité de sélection auditionnera ensuite le ou les candidats retenus sur tous les aspects de leur projet. Chaque candidat sera entendu dans des conditions de stricte égalité et disposera de 20 minutes afin de présenter son projet tendant à satisfaire au mieux les attentes et critères énoncés par la personne publique. Ces entretiens sont confidentiels, adaptés à chaque candidat en fonction des caractéristiques et propositions de son offre. Ils permettront aussi de discuter et d'échanger afin de négocier les termes de la future convention.

Les discussions pourront se dérouler par phases successives afin de retenir les propositions répondant au mieux aux critères fixés par le cahier des charges. Lorsqu'il s'estime suffisamment informé, le comité de sélection fait parvenir aux candidats un courrier indiquant l'arrêt des négociations et leur demandant de confirmer par écrit leur proposition en incluant éventuellement les évolutions résultant des entretiens.

L'offre définitive est alors finalisée par les candidats et un délai minimum de 15 jours leur est donné pour la remise des offres.

Après réception de celles-ci, le comité de sélection peut demander des précisions, des clarifications ou des compléments d'information sans modifier les éléments fondamentaux de la proposition.

Dans l'hypothèse où les discussions n'aboutiraient pas et où aucune convention ne serait finalement conclue, le candidat ne pourra prétendre à aucune indemnisation.

Approbation du choix du ou des candidat(s) retenus :

A l'issue de l'analyse des propositions par le comité, la proposition retenue sera donnée à titre d'information au conseil municipal.

Conditions relatives la mise en place de la convention d'occupation domaniale :

Dans le cas où le candidat retenu n'exécuterait pas les conditions du présent cahier des charges, la convention d'occupation du domaine sera résiliée dans les conditions qu'elle prévoira.

Renseignements complémentaires :

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir une demande écrite à :

Commune de BLAYE
A l'attention de M Jérôme FAURE
Hôtel de Ville
7 cours VAUBAN
33390 BLAYE
Tel : 05 57 42 69 10
j.faure@blaye.fr

Une réponse sera alors adressée à tous les candidats ayant retiré le dossier, 3 jours au plus tard avant la date limite de réception des propositions.

Visite des lieux :

Chaque candidat souhaitant visiter le lieu pourra le faire à deux reprises maximum, selon un planning préétabli et après inscription préalable auprès du service Direction Générale.

Dossier de candidature

Il se compose d'un dossier de candidature annexé au présent cahier des charges auquel seront joints les documents suivants :

- si le candidat est une personne physique, pièce d'identité en cours de validité (carte nationale d'identité, passeport, titre de séjour ouvrant la possibilité d'exercer une activité professionnelle) ;
- si le candidat est une personne morale, la copie des statuts, le justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers (**+ joindre si possible vos trois derniers bilans et vos trois derniers comptes de résultat lors du dépôt de votre candidature + photos, si vous êtes déjà commerçant**);
- bulletin n°3 du casier judiciaire des candidats personnes physiques ou des représentants de la personne morale ;
- 3 derniers avis d'imposition ;

- le curriculum-vitae du (des) candidat(s) pressenti(s) ou du (des) représentant(s) de la personne morale ;
- lettre de motivation et de présentation du projet ;
- le justificatif de l'apport personnel et des garanties financières ;
- le justificatif de la qualification professionnelle si profession réglementée ;
- le justificatif des diplômes, attestations de formation, certificats divers dont le candidat se prévaut ;
- **Joindre (sur 3 ans) lors du dépôt de candidature :**
 - **votre compte de résultat prévisionnel détaillé,**
 - **votre bilan prévisionnel,**
 - **votre plan de financement**
- tout autre document jugé nécessaire par le candidat.

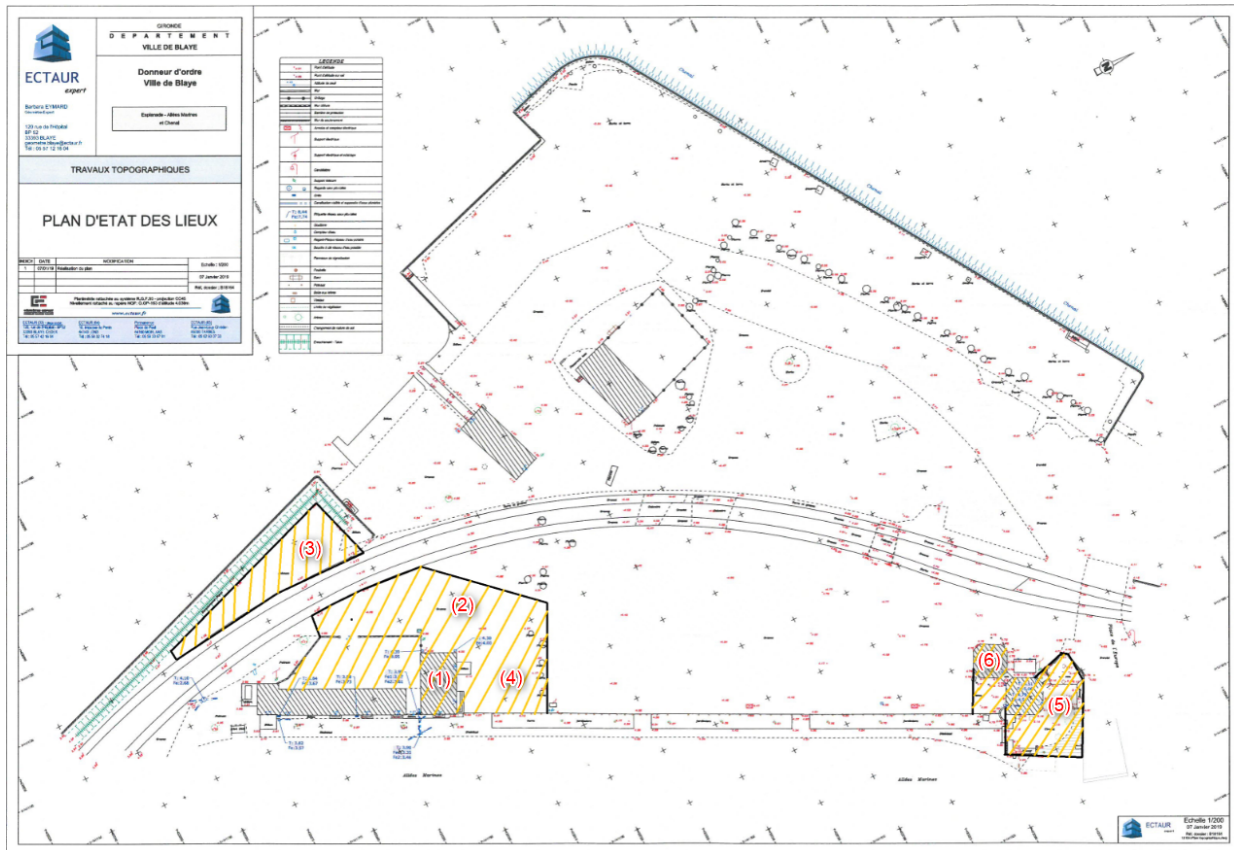
A titre d'information des candidats, le projet de convention d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels est jointe en annexe 5.

Annexes :

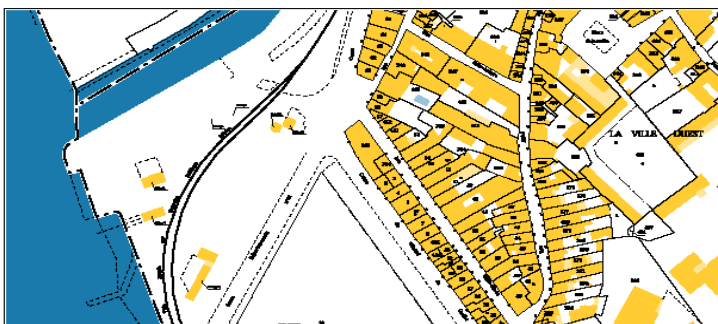
Les pièces annexes constituant ce cahier des charges sont :

- A1 : plan de situation
- A2 : photos des locaux
- A3 : projet de convention d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels
- A4 : dossier de candidature

Annexe A1 :



cadastre.gouv.fr



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 1600001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics
Impression non normalisée du plan cadastral

Annexe A2 :

Bâtiment n° 5



Bâtiment n° 6



Bâtiment n° 1



Espace n° 2



Espace n° 4



Espace n° 3

