



**Mantes**  
*la Jolie*

**APPEL A PROJETS EN FAVEUR DE LA VALORISATION  
DE L'ILE AUX DAMES**

**MISE A DISPOSITION D'UN BIEN EN VUE DE  
L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT SUR L'ILE AUX  
DAMES**

\*\*\*\*\*

**DOSSIER DE CONSULTATION  
REGLEMENT DE LA MISE EN PUBLICITE**

\*\*\*\*\*

Date et heure limite de remise des projets : **4 décembre 2015- 12h00**

Les questions écrites pourront être déposées à la Ville jusqu'au **24 novembre 2015.**

# SOMMAIRE

PREAMBULE .....	3
1.1 - CONTEXTE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS.....	3
1.2 - CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'APPEL A PROJET .....	5
1.3 - GLOSSAIRE DES TERMES EMPLOYES .....	5
I - OBJET DE LA CONSULTATION .....	6
1.1 - DESCRIPTION DU BIEN ET ACCES (DESSERTE TERRESTRE ET ZONES DE STATIONNEMENT).....	6
1.2 - CARACTERISTIQUES SOUHAITEES DES PROJETS PRESENTES ET CONTENU DES OFFRES.....	7
1.2.1 - Activité autorisée .....	7
1.2.2 - Observation des lois et règlements.....	10
1.2.3 - Contenu du dossier à remettre obligatoirement à la Ville par les porteurs de projets.....	11
1.2.3.1 - Document relatif à la mise en publicité en elle-même.....	11
1.2.3.2 - Documents relatifs aux capacités et à l'entité répondant à l'appel à projets.....	11
1.2.3.3 - Documents relatifs au projet de la personne répondant à l'appel à projets .....	12
1.3 - CONDITION DE MISE A DISPOSITION .....	14
1.3.1 - Modalités de mise à disposition.....	14
1.3.2 - Régime de l'occupation .....	16
II - ORGANISATION DE LA CONSULTATION .....	18
2.1 - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	18
2.2 - PIECES CONSTITUTIVES DE L'APPEL A PROJETS.....	18
2.3 - ORGANISATION DES CONTACTS ET DES VISITES DU BIEN.....	19
2.4 - MODALITES DE REMISE DES PROJETS ET DUREE DE VALIDITE DES REPONSES .....	20
2.5 - CONFIDENTIALITE.....	21
III - CHOIX DES PROJETS .....	22
3.1 - EXAMEN DE LA RECEVABILITE DES CANDIDATURES.....	22
3.2 - JUGEMENT DES PROJETS.....	23
3.3 - NEGOCIATION FACULTATIVE .....	23
3.4 - COMMUNICATION A L'ISSU DU JUGEMENT DES PROJETS.....	24
3.5 - RESERVES .....	25
Annexes :.....	26
Situation de l'espace de restauration sur la ville .....	26
Implantation de l'espace de restauration au sein des courts de Tennis.....	26
Plans et présentation des lieux .....	28
<b>La salle de restauration (état actuel)</b> .....	31
<b>Cuisine (état actuel)</b> .....	31

# PREAMBULE

## 1.1 - CONTEXTE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

**I** - Depuis plusieurs années, la Ville de Mantes-la-Jolie, 3ème ville des Yvelines, a soutenu et renforcé l'attractivité de son territoire dans la perspective d'un rééquilibrage urbain et social. La Ville de Mantes-la-Jolie a développé ses atouts et son harmonie de cille à tonalité provinciale par la mise en cohérence de ses différentes politiques publiques, tant sur le plan économique, qu'en matière de cadre de vie et d'environnement, notamment :

- par la réalisation de grandes opérations de réaménagement du territoire,
- par la mise en œuvre d'actions de valorisation du patrimoine architectural,
- par l'implantation de commerces, d'équipements et de services de proximité.

**II** - La Seine, artère de la Ville et fil conducteur entre Rouen et le Grand Paris, est un élément incontournable du territoire communal. Ses îles, l'Île l'Aumône et l'Île aux Dames, poumons verts de la Ville, sont des lieux privilégiés du patrimoine naturel du territoire, qui accueillent de nombreux évènements culturels, sportifs majeurs au plan national et international.

La vocation touristique et la mise en valeur des îles méritent toutefois d'être davantage développées. Dans cette perspective, la Ville a souhaité poursuivre son investissement sur ce territoire stratégique, en présentant sa candidature aux appels à projet « YVELINES SEINE » lancé conjointement par le Conseil Général des Yvelines et par Voies Navigables de France, dont les orientations tendent à la promotion globale de la vocation touristique et économique de la vallée de la Seine.

**III** - Au même titre que les infrastructures situées sur l'Île l'Aumône, les installations sportives situées sur l'Île aux Dames contribuent aussi à l'attractivité du patrimoine naturel des îles. Ainsi, depuis 2010, conformément au régime de la domanialité publique, la Ville de Mantes-la-Jolie a confié au secteur associatif pour la seule pratique du tennis la gestion des équipements sportifs de l'Île aux Dames, composés de matériel et de courts de tennis et d'un bâtiment comprenant un espace dit de convivialité.

**IV** - Or, chaque année, des activités de loisirs originales dans les domaines sportifs, culturels, artistiques et de la santé sont organisées sur l'Île aux Dames. Cette dernière offre à la Ville une capacité d'accueil d'évènements de tout genre au nombre desquels peut être cité l'Open de tennis de Mantes-la-Jolie, et constitue un lieu d'importance pour la pratique d'activités sportives encadrées et auto-organisées au sein d'un patrimoine naturel architectural et touristique reconnu.

En outre, tout au long de l'année, l'Île aux Dames bénéficie de l'attractivité des manifestations culturelles, sportives et touristiques organisées sur l'Île l'Aumône, tel que le Jumping International et plus particulièrement les évènements organisés sur le Parc des expositions tels que la Foire Exposition, les différents salons (chasse,

mariage, habitat, motos, canin, ...). Le Parc des expositions, qui attirent plus de 100.000 visiteurs par an, est aussi l'objet de réunions familiales (mariages, baptêmes ...) ou de réunions associatives (colombophiles, jardiniers de France...).

Autant d'atouts qui nécessitent une mise en réseau pour conserver, attirer et fidéliser les publics et qui incitent à promouvoir de nouveaux projets en bordure du fleuve, tout en préservant le site, afin de poursuivre la mise en valeur de ces lieux privilégiés.

Dans cette dynamique, des projets de bateau-conférence et de bateau-restaurant ont d'ailleurs pu aboutir sur le site de l'Île aux Dames, ils attirent aujourd'hui un public toujours plus nombreux et sont le témoin du développement et de l'attrait de ces lieux privilégiés.

L'importance et la richesse des espaces naturels situés sur les îles résident dans la mise en synergie des infrastructures et des animations qui y sont déjà organisées et qui peuvent être développées. Les nouveaux projets contribueraient au développement de l'offre de loisirs et culturelle mais aussi au développement touristique et économique du territoire, notamment par l'augmentation d'offres de restauration innovantes.

Dans ce contexte, la Ville, garante de la gestion et de la valorisation de son domaine public, envisage de rendre indépendante la mise à disposition des courts de tennis et celle de l'espace de convivialité.

Pour ce faire, pour garantir la transparence et l'égalité de traitement entre les candidats, la Ville de Mantes-la-Jolie a décidé de lancer une mise en concurrence par le biais d'un appel à projets préalablement à la mise à disposition de ce bien pour l'exercice d'une activité de restauration.

**A l'issue de la publicité de l'appel à projets, la Ville souhaite attribuer contre redevance, une autorisation d'occupation temporaire privative de l'espace de convivialité, lequel offre toutes les caractéristiques nécessaires en vue de l'exploitation par un ou plusieurs porteurs de projets d'une activité de restauration. La mise à disposition du bien au bénéfice du candidat désigné se concrétisera par la signature d'une convention d'occupation du domaine public.**

Le projet de création d'un lieu de restauration ouvert au public entre en lien direct avec le développement d'activités économiques, sociales et touristiques au cœur du plan d'aménagement des berges de Seine, initié par la Ville. L'idée d'aider à la valorisation de cet espace du domaine public local, entouré de lieux de pratiques physiques, sportives et touristiques est complémentaire à l'ensemble des actions engagées en direction du fleuve Seine et de l'intérêt général.

Les enjeux définis par l'appel à projet constituent une priorité pour la cohésion sociale et l'intérêt local, l'espace de convivialité contribuant ainsi à offrir au plus grand nombre une offre de restauration diversifiée.

## 1.2 - CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'APPEL A PROJET

Dépôt des offres par les candidats, délai de rigueur	4 décembre 2015
Instruction des dossiers par une commission de sélection ad hoc	Décision d'attribution du Maire et signature de la convention par le propriétaire du domaine et l'Occupant
Date prévisionnelle de l'entrée en vigueur de la convention d'occupation	1 <sup>er</sup> janvier 2016
Date souhaitée de réalisation du projet	15 février 2016

## 1.3 - GLOSSAIRE DES TERMES EMPLOYES

- **Dossier de consultation** : désigne le présent document et ses annexes.
- **Bien** : désigne les surfaces du bâtiment appartenant au domaine public de la Ville de Mantes-la-Jolie et occupé par le candidat qui aura remporté l'appel à projets.
- **Candidat** : personne physique ou morale qui répond au présent appel à projets en déposant une réponse.
- **Occupant** : futur détenteur de l'autorisation d'occupation du domaine public objet du présent appel à projets.
- **Réponse(s)** : ensemble des documents remis par les candidats dans le cadre de leur candidature.

## **I - OBJET DE LA CONSULTATION**

L'objectif poursuivi par la Ville de Mantes-la-Jolie dans le cadre de la présente consultation et fondant son intérêt à agir, consiste en la valorisation de son domaine public dans la perspective de générer principalement des flux touristiques, des retombées sur l'économie locale, plus précisément la valorisation du bien situé sur la parcelle AC8.

Les publics qui seront bénéficiaires du projet de restauration retenu, consistent notamment en :

- Les usagers des installations sportives de tennis ;
- Les sportifs et pratiquants des abords des équipements sportifs (joggeurs, skippeur, cavaliers ...)
- Les associations et leurs adhérents bénéficiant des installations sur l'Île aux Dames et l'Île l'Aumône ;
- Les touristes de passage et autres personnes en déplacement sur le territoire ;
- Les visiteurs et participants aux manifestations, aux événements sportifs, aux animations culturelles, de loisirs du territoire, notamment les événements qui se déroulent sur le Parc des expositions ;
- La clientèle locale, urbaine et périurbaine ;
- La clientèle d'affaire.

Les portées du projet retenu et les impacts attendus consistent essentiellement en des retombées économiques (soutien au commerce local, à la création d'activités et d'emplois) et une meilleure attractivité par la contribution à un maillage d'activités touristiques, culturelles et événementielles.

### **❖ Objet de la convention**

La présente consultation a plus particulièrement pour objet l'attribution, contre redevance, d'une autorisation temporaire d'occupation du domaine public sous forme de convention d'occupation privative, en vue de l'exploitation d'un restaurant situé sur l'Île aux Dames, situé sur la parcelle AC8, et juxtaposé aux courts de tennis de la Ville et des bureaux administratifs de la section tennis de l'Association Sportive Mantaise.

### ***1.1 - DESCRIPTION DU BIEN ET ACCES (DESSERTE TERRESTRE ET ZONES DE STATIONNEMENT)***

L'espace de convivialité, situé sur l'Île aux Dames, est proche du centre ville et accessible depuis l'autoroute A 13 (4 minutes) sortie Mantes Est et de la gare de Mantes-la-Jolie. Situé en bordure de Seine à proximité des courts de tennis, l'espace de convivialité est juxtaposé aux bureaux de l'ASM tennis. Cet espace est directement accessible depuis l'Allée des îles Eric Tabarly par la D983A.

La parcelle concernée par le projet, cadastrée AC8, appartient à la Ville. L'Ile est cadastrée Section AC.

Il y a des zones de stationnement sur l'Ile aux Dames et sur l'Iles l'Aumône, près des courts de tennis et du Théâtre de verdure.

Cet espace dit de convivialité donne directement sur les courts de tennis avec vue imprenable sur la Seine, la Collégiale de Mantes-la-Jolie au sud, les activités sportives et nautiques du territoire. Au nord se trouvent la Seine avec vue sur le pont, et la ville de Limay.

L'espace de convivialité, jusqu'ici occupé par l'ASM tennis, qui sera mis à disposition, est constitué :

- d'une salle de restauration de 61 m<sup>2</sup> avec son bar d'angle de 6m de long situés au rez-de-chaussée,
- d'une cuisine de 17 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée,
- d'un jardin d'hiver de type véranda de 31m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée,
- des sanitaires situés au rez-de-jardin. Ils seront mutualisés avec le club de tennis.
- d'un espace extérieur à l'est de type terrasse situés au rez-de-jardin, adapté au service en saison estivale.

Le bien mis à disposition est mitoyen à un logement municipal et au bureau du club de tennis.

Les parties suivantes du bâtiment ne sont pas mises à disposition : le bureau du club de tennis, le logement municipal mitoyen composé de deux niveaux (rez-de-chaussée et premier étage), les vestiaires sportifs et les locaux de rangement situés en rez-de-jardin.

## ***1.2 - CARACTERISTIQUES SOUHAITEES DES PROJETS PRESENTES ET CONTENU DES OFFRES***

### **1.2.1 - Activité autorisée**

La Ville de Mantes-la-Jolie autorise l'Occupant à assurer un service de restauration de qualité ouvert au public.

L'Occupant ne pourra en aucun cas exercer sur le Bien, une autre activité que celle décrite à l'article 1.3.1 intitulé « Activité Autorisée » du Dossier de consultation.

Toutefois, si la Ville de Mantes-la-Jolie ne fixe pas d'exigences particulières en termes de moyens d'organisation ou d'exploitation de l'activité, le fonctionnement et la gestion de l'établissement devront être en parfait adéquation complémentarité et synergie avec l'identité l'organisation et la gestion des lieux alentours de pratiques physiques, sportives et touristiques, à l'instar de l'ensemble des actions engagées par

la Ville et ses partenaires issus du tissu associatif, en direction du fleuve Seine et de l'intérêt général.

Ainsi, si dans le cadre de l'organisation de son activité le candidat est libre de formuler les propositions qu'il juge appropriées en fonction de sa propre stratégie et de sa propre expérience, il est invité à prendre en compte la notion de développement durable qui lui permettra un fonctionnement viable, vivable et équitable. Pour ce faire, l'Occupant s'engage à s'associer dans le cadre de partenariats, aux événements culturels et/ou sportifs majeurs organisés par les associations locales à destination des publics suivants, nécessairement bénéficiaires du projet :

- Les usagers des installations sportives de tennis ;
- Les sportifs et pratiquants des abords des équipements sportifs (joggeurs, skippeurs, cavaliers ...) ;
- Les associations et leurs adhérents bénéficiant des installations sur l'Île aux Dames et l'Île l'Aumône ;
- Les touristes de passage et autres personnes en déplacement sur le territoire ;
- Les visiteurs et participants aux manifestations, aux événements sportifs, aux animations culturelles, de loisirs du territoire, notamment les événements qui se déroulent sur le Parc des expositions ;
- La clientèle locale, urbaine et périurbaine ;
- La clientèle d'affaire.

L'Île aux Dames bénéficie de l'attractivité des manifestations culturelles, sportives et touristiques organisées sur l'Île l'Aumône, tel que le Jumping International et plus particulièrement les événements organisés sur le Parc des expositions tels que la Foire Exposition, les différents salons (chasse, mariage, habitat, motos, canin, ...). Le Parc des expositions, qui attirent plus de 100.000 visiteurs par an, est aussi l'objet de réunions familiales (mariages, baptêmes ...) ou de réunions associatives (colombophiles, jardiniers de France...).

En outre, au même titre que les infrastructures situées sur l'Île l'Aumône, les installations sportives de tennis de l'Île aux Dames confiées au secteur associatif pour la pratique du tennis, contribuent à l'attractivité du patrimoine naturel des îles : les équipements sportifs disposent d'une capacité d'accueil d'événements au nombre desquels peut être cité l'Open de tennis.

Autant d'atouts qui nécessitent une mise en réseau des différents acteurs situés sur les Îles à proximité immédiate du bien mis à disposition pour conserver, attirer et fidéliser les usagers, tout en préservant le site, afin de poursuivre la mise en valeur de ces lieux privilégiés.

L'importance et la richesse des espaces situés sur les îles résident dans l'indispensable mise en synergie des infrastructures et des animations qui y sont déjà organisées par le secteur associatif et qui peuvent être développées à l'occasion de

partenariats entre les occupants du domaine public situés sur les Iles à proximité immédiate du bien mis à disposition.

L'Occupant du Restaurant dit « Espace de convivialité », s'engage en conséquence à développer une offre alimentaire et tarifaire diversifiée, adaptée et équilibrée à destination des usagers du site et des installations sportives, et à exploiter le Bien de façon à pouvoir dans les meilleures conditions possibles leur délivrer des renseignements, assurer leur accueil ainsi que des permanences, monter des animations en partenariat avec le tissu associatif selon un calendrier établi avec les acteurs concernés.

Sauf circonstances exceptionnelles et après accord express de la Ville, l'Occupant ne pourra interrompre son activité, sous peine de résiliation. L'Occupant s'engage à ouvrir l'Espace de convivialité et à assurer le service auprès des usagers conformément aux exigences liées à l'occupation du site et à l'état du droit en vigueur, notamment en s'engageant sur une amplitude horaire annuelle d'ouverture, en adéquation avec les activités animant le site, notamment les rencontres sportives.

Pendant toute la durée de l'occupation, le non respect par l'exploitant des périodes et horaires minimaux d'ouverture que l'Occupant s'est engagé à respecter dans le cadre d'une éventuelle négociation, pourra constituer une cause, après mise en demeure restée infructueuse, de résiliation du contrat.

L'Occupant ne devra en aucun cas, accomplir ou tolérer dans les locaux mis à disposition, des actes de nature à porter un préjudice grave, direct ou indirect, à la Ville, aux occupants du domaine public des Iles et/ou des actes contraires à l'ordre public. De la même façon la Ville s'engage à ne pas nuire à la réputation et à la fréquentation du restaurant, sauf en cas de nécessité commandée par la sauvegarde de l'ordre public.

L'Occupant est responsable du maintien de la propreté et de la fermeture des locaux mis à sa disposition pour remiser son matériel et ses marchandises. Leur accessibilité doit rester permanente pour des motifs de sécurité.

L'Occupant s'engage à respecter la tranquillité et la jouissance paisible des voisins de l'espace de convivialité, également occupants du domaine public, tant en raison de l'organisation de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

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 boisson adaptée à l'usage de l'établissement.

Une visite du site est obligatoire en vue de la participation au présent appel à projets. Les modalités de rendez-vous sont décrites dans l'article 2.3 organisation des contacts et des réponses.

## **1.2.2 - Observation des lois et règlements**

L'Occupant est tenu de se conformer aux normes, lois et règlements en vigueur. Le candidat devra respecter l'ensemble de l'état du droit en vigueur afférent au Bien et l'activité qui y sera exercée. Il lui reviendra d'obtenir toutes les autorisations et de réaliser toutes les études nécessaires à la réalisation de son projet.

A ce titre, et sans exhaustivité, sont principalement concernées les réglementations visées ci-après.

### **❖ Respect de l'état du droit en matière sanitaires et sociales**

Parmi elles et compte tenu de la nature de l'activité qu'il exerce, l'Occupant s'engage au respect du respect du programme national de Nutrition Santé du Haut Conseil de la Santé Publique et de la législation relative aux Établissements recevant du public (ERP), et notamment les articles R123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatif à la création, l'aménagement ou la modification d'un ERP.

En outre, et compte tenu de ce qui vient d'être énoncé, l'Occupant s'engage à respecter les dispositions relatives aux règles d'hygiène et de salubrité dans le Bien, soit notamment le respect des normes sanitaires et sociales et notamment les dispositions du règlement européen CE n° 852/2004 du 29/04/2004 et de l'arrêté du 21/12/2009 relatif aux règles applicables aux activités de commerce alimentaire en ce qui concerne l'activité de restauration ; les règles relatives à la distribution et à la consommation de boissons et notamment les articles L.3331-1 et suivants et R.3332-1 et suivants du Code de la Santé Publique ; les règles énoncées à l'article R.233-4 du Code rural et de la pêche maritime relatives aux déclarations d'existence applicables à toute création, reprise ou transformation d'un restaurant ; les règles relatives à l'article D.233-11 du Code rural et de la pêche maritime relatives à la formation en matière d'hygiène alimentaire ; les dispositions de l'arrêté du 8 octobre 2013 relatif aux règles sanitaires applicables aux activités de commerce de détail, d'entreposage et de transport de produits et denrées alimentaires autres que les produits d'origine animale et les denrées alimentaires en contenant.

Les projets devront respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférent à l'usage qui est proposé. Le candidat ne pourra élever aucune réclamation du fait de l'absence dans le présent dossier de tous documents nécessaires à identifier les contraintes réglementaires.

### **❖ Respect de l'état du droit en matière d'urbanisme et environnementale**

L'Occupant s'engage à respecter les règles d'urbanisme et de constructions applicables, ainsi que la police des déchets et de l'eau.

Toute inobservation de ces lois et règlement et des autres actes qui en découlent peut donner lieu à la résiliation de la convention d'occupation temporaire pour inobservation par l'Occupant de ses obligations.

Il est précisé que l'Occupant fait son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de l'activité autorisée. L'Occupant devra notamment respecter la réglementation relative à l'exploitation des débits de boissons et devra à cet effet solliciter et obtenir les licences nécessaires. Il s'engage à fournir ces autorisations à la Ville de Mantes la Jolie dès leurs obtentions.

### **1.2.3 - Contenu du dossier à remettre obligatoirement à la Ville par les porteurs de projets**

Il est précisé que l'ensemble des documents désignés ci-après sont réputés engager ceux qui les fournissent.

Outre l'ensemble des documents désignés ci-après qui devront obligatoirement être fournis, le candidat fournira tous les éléments qu'il jugera utiles à l'appréciation de son projet.

#### **1.2.3.1 - Document relatif à la mise en publicité en elle-même**

Le candidat devra fournir à la Ville de Mantes-la-Jolie la totalité des pièces énumérées ci-après, sous peine de voir sa candidature écartée :

- Le présent dossier de consultation daté et signé.
- Les documents énumérés aux 1.2.3.2 et 1.2.3.3 ci-dessous.

#### **1.2.3.2 - Documents relatifs aux capacités et à l'entité répondant à l'appel à projets**

Le candidat devra fournir à la Ville de Mantes-la-Jolie la totalité des pièces énumérées ci-après, sous peine de voir sa candidature écartée :

- Les documents relatifs aux qualités et capacités financières du candidat en termes de garanties financières et professionnelles apportées :
  - Extrait de K bis de moins de 3 mois ou les statuts pour les associations ;
  - Le chiffre d'affaires hors taxe des 3 derniers exercices ;
  - Les bilans et comptes de résultats des 3 dernières années ou avis d'imposition ;
  - Une attestation de la régularité du candidat au regard des législations fiscale et sociale se rapportant à l'exercice et de non condamnation pour

travail illégal au cours des 5 dernières années (impôts, TVA, URSSAF, ASSEDIC).

- Une présentation de la personne morale candidate avec présentation de l'entité en moyens humains et matériels ;
- Ses références dans des réalisations et projets d'ampleur similaire ;
- La copie du ou des jugements prononcés, s'il est en redressement judiciaire ;
- Les renseignements sur le respect de l'obligation d'emploi mentionnée aux articles L. 5212-1 à L. 5212-4 du Code du travail, si le candidat compte plus de vingt employés.

Par ailleurs, compte tenu des caractéristiques de la personnalité morale du candidat et notamment de sa date de création, le candidat est admis, pour prouver ses capacités financières, à présenter des documents qu'il juge équivalent à ceux listés dans la présente disposition.

### **1.2.3.3 - Documents relatifs au projet de la personne répondant à l'appel à projets**

Le candidat devra fournir à la Ville de Mantes-la-Jolie la totalité des pièces énumérées ci-après, sous peine de voir sa candidature écartée :

1. *Une présentation de son projet de restauration et d'aménagement du bien ;*
2. *Un document présentant sa proposition financière ;*
3. *La convention d'occupation temporaire du domaine public datée et signée.*

#### **❖ Présentation du projet de restauration et d'aménagement du bien**

Le projet devra prendre en compte, dans son élaboration, toutes les parties prenantes, les visiteurs et l'identité de l'Île aux Dames et de la Ville. L'espace de restauration développera une offre alimentaire diversifiée, adaptée et équilibrée.

Dans le cadre de l'activité autorisée telle qu'elle est décrite à l'article 1.2.1 intitulé « Activité Autorisée » du dossier de consultation, le candidat indiquera la manière dont il envisage l'indissociable synergie et ses partenariats avec d'autres entités locales.

En outre, la description du projet devra contenir les informations suivantes :

- Une note justifiant l'intérêt porté au site et mettant en avant les atouts dont il dispose selon lui pour maîtriser la réussite de son projet. Il décrira l'activité qu'il souhaite conduire ;
- Une note relative aux moyens techniques qu'il prévoit de mettre en œuvre pour l'aménagement du site.

Il fournira :

- Un plan descriptif du projet ;

- Un descriptif technique des travaux et des installations projetées.

➤ Un planning de mise en œuvre.

L'espace de convivialité étant à proximité d'une zone Natura 2000, le porteur du projet sera invité à prendre en compte ce facteur et à l'intégrer dans son activité, dans une perspective de développement viable, vivable et équitable du projet répondant ainsi aux enjeux d'intérêt général tels que décrits à l'article 1.2.1 intitulé « Activité Autorisée ».

Le bien devra être aménagé en fonction d'une thématique bien définie par l'Occupant, faisant ainsi référence à l'élaboration du projet de restauration défini.

Le restaurant proposera une salle de restaurant, un bar, une cuisine et des sanitaires tout en respectant la législation y faisant référence (consommation d'alcool, ERP, hygiène et sécurité alimentaire etc.).

Il est rappelé que si dans le cadre de l'organisation de son activité le candidat est libre de formuler les propositions qu'il juge appropriées en fonction de sa propre stratégie et de sa propre expérience, il est invité à prendre en compte la notion de développement durable qui lui permettra un fonctionnement viable, vivable et équitable en s'associant aux événements culturels sportifs majeurs organisés par les associations locales, en développant une offre alimentaire et tarifaire diversifiée, adaptée et équilibrée à destination des usagers du site et des installations sportives, et en exploitant le Bien de façon à pouvoir les accueillir dans les meilleures conditions possibles en termes notamment de renseignements de permanences d'animations selon un calendrier établi en partenariat avec les associations locales.

#### ❖ Proposition(s) financière(s)

Le candidat joint à sa candidature un document présentant ses propositions financières.

A cet effet, le candidat devra indiquer :

Ses attentes concernant la durée de la convention. La durée du contrat sera définie en fonction du montant des investissements qui seront réalisés sur le site sans pouvoir excéder sept (7) années.

Le candidat précisera dans sa « Proposition financière » joint à sa candidature :

- Le montant de la part fixe de la redevance qu'il souhaite verser ;
- Le pourcentage du chiffre d'affaire sur lequel il souhaite indexer la part variable de la redevance.

Le candidat devra fournir :

- Une note décrivant le montant détaillé des différents travaux envisagés ainsi que leur échéancier prévisionnel de réalisation. Il précisera également le coût estimatif détaillé des investissements (incluant le cas échéant le montant des investissements immatériels et des études s'il y a lieu), ainsi que leur durée prévisionnelle d'amortissement ;
- Le plan d'affaires associé à son projet, en décrivant au regard des investissements projetés, les recettes attendues ainsi qu'un tableau d'amortissement des travaux. Le cas échéant, il décrira les éventuels scénarii de phasage financier de ses investissements ;
- Une note décrivant, sans que cela constitue un engagement ferme de sa part, le nombre d'emplois nécessaires au fonctionnement de son projet.

### **1.3 - CONDITION DE MISE A DISPOSITION**

#### **1.3.1 - Modalités de mise à disposition**

L'occupant s'engage à réaliser sur le bien, les travaux qu'il estime nécessaire à l'utilisation du bien conformément à son projet d'exploitation d'une activité de restauration, tels qu'il les a décrits dans sa réponse.

L'occupant réalisera en conséquence les travaux immobiliers nécessaires pour mettre le Bien en état d'achèvement immobilier, de finition et d'agencement mobilier permettant l'exploitation effective de l'activité de restauration.

Quelque soit leur nature et leur importance, les travaux ne peuvent être réalisés sans avoir été préalablement autorisés par écrit par la Ville si ceux-ci divergent des travaux projetés par l'Occupant et spécifié dans sa réponse, l'accord de la Ville étant réputé donné si les travaux sont ceux décrits dans la réponse du candidat désigné par la Ville.

La Ville s'engage de son côté à mettre à disposition de l'occupant un Bien dont l'agencement, l'état d'entretien et de réparation est compatible avec son affectation.

La Ville s'engage en conséquence à réaliser sur le bien les grosses réparations incombant au propriétaire du domaine public, à l'exception des réparations qui auraient été engendrées par les travaux de l'occupant.

L'exécution des grosses réparations à la charge de la Ville pendant la période d'occupation n'entraîne ni indemnité ni diminution de la redevance, quelle qu'en soit la durée.

Il est rappelé que le mobilier et matériel d'exploitation acquis par l'exploitant en cours de contrat demeureront sa propriété au terme du contrat.

### ❖ **Durée de mise à disposition du bien**

A l'issue du présent appel à projets, la mise à disposition de l'espace de convivialité par la Ville, au bénéfice du candidat désigné se concrétisera par la signature d'une convention d'occupation du domaine public, dont la durée sera ajustée en fonction de la durée d'amortissement des investissements prévus sans pouvoir excéder sept (7) années.

Les conditions de la mise à disposition des installations de la Ville, faisant l'objet de la convention précitée, seront négociées le cas échéant avec le lauréat de l'appel à projets.

A son échéance, la Ville pourra décider de procéder soit à une reconduction expresse, soit à une nouvelle mise en publicité.

Le ou les lauréats devront s'engager à :

- Proposer un projet d'une pérennité d'au moins cinq (5) ans consécutifs.

### ❖ **Date prévisionnelle de mise à disposition**

A compter de 1<sup>er</sup> janvier 2016

### ❖ **Redevance**

L'occupation d'une dépendance du domaine public est soumise à une redevance sur toute la durée de convention.

L'occupation du Bien est consentie moyennant le paiement d'une redevance composée d'une part fixe et d'une part variable. La part variable de la redevance est indexée sur son chiffre d'affaire, et correspond à un pourcentage de celui-ci.

Le candidat précisera dans sa « Proposition financière » joint à sa candidature :

- Le montant annuel de la part fixe de la redevance ;
- Le pourcentage du chiffre d'affaire Hors Taxes sur lequel la part variable de la redevance sera indexée.

Le candidat ne pourra pas proposer une part fixe de redevance inférieure à un montant annuel de six mille (6000) euros, soit un montant mensuel de cinq cents (500) euros. Ce seuil est susceptible d'évoluer à la hausse en fonction de la durée d'amortissement des investissements proposée par le candidat.

### ❖ **Dépôt de garantie**

En vue de garantir l'exécution de l'ensemble des obligations incombant à l'occupant et afin de garantir le paiement de toutes les sommes dues à l'expiration de la

convention d'occupation temporaire du domaine public, l'Occupant s'engage à remettre à la Ville de Mantes-la-Jolie, ou à toute personne mandatée par elle, à la date de signature des présentes, un dépôt de garantie correspondant à un (1) mois de la part fixe de redevance annuelle hors charges.

#### ❖ Taxes

Concomitamment au paiement de la redevance, l'Occupant déclare faire son affaire personnelle de tous impôts, taxes et charges afférents à son exploitation directement acquittées par l'occupant. Ces taxes correspondent aux services dont l'occupant profite directement (enlèvement des ordures ménagères, par exemple).

#### ❖ Charges

Concomitamment au paiement de la redevance, les charges privatives sont directement acquittées par l'occupant. Les charges privatives comprennent :

- Les services utilisés par l'occupant au titre des fluides (eau, électricité) relevés dans le cadre de compteurs individuels propre à l'occupant.

Concomitamment au paiement de la redevance, l'occupant règlera les dépenses de chauffage fixées au mètre carré en rapport à la surface totale du bâtiment.

### **1.3.2 - Régime de l'occupation**

Les emprises et installations mises à disposition sont situées sur le domaine public et leur occupation est soumise aux règles de la domanialité publique issues notamment du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. En conséquence, le candidat retenu au terme de cette mise en concurrence ne pourra exiger aucun déclassement, vente ou cession des emprises et installations mises à disposition. En outre, la législation sur les baux ruraux, les baux à loyers d'immeubles à usage professionnel, commercial ou d'habitation ne s'applique pas sur les dépendances du domaine public faisant l'objet de la présente consultation.

La présente Convention d'occupation du domaine public n'est pas constitutive de droits réels. L'exploitation d'une activité commerciale sur le domaine public géré par la Ville de Mantes-la-Jolie est exercée conformément au Code général des collectivités territoriales adopté par la Loi n° 96-142 du 21 février 1996, et plus particulièrement à ses articles L1311-15 et suivants.

L'occupation du domaine public est exercée sous le régime décrit par le Code général de la propriété des personnes publiques adopté par l'ordonnance du n°2006-460 du 21 avril 2006 et entrée en vigueur le 1er juillet 2006, et notamment ses articles L2121-1 et suivants.

A titre de rappel et eu égard au caractère de domanialité public du Bien, les lois spéciales sur les loyers, et notamment les articles L145-1 et suivants du Code de

commerce sur les baux commerciaux, et les dispositions diverses qui l'ont modifié, sont inapplicables en l'espèce. L'activité autorisée ne pouvant en aucun cas être assimilée à un fonds de commerce et n'ouvrant à aucun des droits qui découlent de la propriété commerciale.

Il est également rappelé que la convention d'occupation consentie par la Ville de Mantes-la-Jolie est précaire et révocable, conformément à l'article L2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques. En conséquence, la Ville de Mantes-la-Jolie se réserve le droit de retirer à tout moment le bénéfice de la convention d'occupation objet du présent appel à projet pour tout motif d'intérêt général.

En outre, il est précisé que l'Occupant ne disposera d'aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations qu'il réalisera sur le Bien.

Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de la mise à disposition de l'espace de convivialité.

Le candidat retenu fera son affaire personnelle dès à présent et, pendant toute la durée de la convention, de leur maintien en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de police, applicables tant aux dits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Le candidat retenu ne pourra prétendre à aucune diminution de redevance ou indemnité en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité quelles qu'en soit la durée, par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement ou coupure, panne, grève ou toutes autres causes. A l'issue de la convention, un état des lieux contradictoire des installations sera dressé.

#### ❖ **Intuitu personæ**

La présente convention est accordée personnellement à l'Occupant. Elle ne peut être cédée à un tiers, quelque soit la forme de ladite cession. Toute sous-occupation du bien est interdite. L'Occupant devra exploiter personnellement le restaurant.

Dans le cas où l'Occupant serait une société, il s'engage à notifier dans un délai de un (1) mois à la Ville de Mantes-la-Jolie toute modification de nature à changer la forme, l'objet ou le contrôle de sa société.

## **II - ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

Le présent appel à projets fait l'objet d'un appel public à concurrence publié au BOAMP, sur le site internet de la Ville.

### **2.1 - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

Le dossier de consultation est envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis gratuitement aux candidats qui en font la demande dès publication de l'avis de publicité. Il peut également être retiré par les candidats sur la plateforme internet « achatpublic.com » ou via le site internet de la Ville. Les projets devront être envoyés ou remis à l'Hôtel de Ville de la Mairie de Mantes-la-Jolie dans les conditions fixées ci-après par le présent règlement de consultation.

Elles seront analysées par une commission ad-hoc de sélection et feront l'objet d'un rapport d'analyse de ladite commission. Des questions écrites pourront être adressées aux candidats. Ceux-ci devront répondre, par écrit, dans le délai imparti.

Au vu de l'avis de la commission, qui établira le rapport d'analyse des projets, l'exécutif de la collectivité publique représenté par Monsieur le Maire de Mantes-la-Jolie ou son représentant, Président de la commission ad hoc de sélection, pourra engager librement toute discussion utile avec le ou les candidats afin de choisir l'occupant et négocier la convention d'occupation du domaine public.

La mise en publicité doit permettre à la Ville de sélectionner un ou des candidats avec lesquels le Maire conduira éventuellement une négociation en vue de formaliser une convention d'occupation du domaine public.

La Ville pourra en conséquence, s'il elle le juge nécessaire au vu des réponses réceptionnées dans les formes et délais précisés dans le présent document, procéder à une audition des candidats afin de leur permettre d'explicitier leur dossier et de répondre à des demandes de précisions.

Après analyse des projets présentés, Monsieur Le Maire de Mantes-la-Jolie désignera le ou les candidats retenus.

Le présent dossier de consultation est constitué comme suit. Il prévaut, en cas d'éventuelles contradictions.

### **2.2 - PIECES CONSTITUTIVES DE L'APPEL A PROJETS**

Le présent appel à projets est composé des pièces suivantes :

- Le présent dossier de consultation et ses annexes (le dossier de plans) ;
- Le projet de convention d'occupation temporaire du domaine public et ses annexes ;

- La proposition financière du candidat ;
- La présentation technique du candidat de son projet de restauration et d'aménagement du bien.

### **2.3 - ORGANISATION DES CONTACTS ET DES VISITES DU BIEN**

Dès la publication de l'avis de mise en concurrence, le dossier de consultation peut être retiré par les candidats sur la plateforme internet « achatpublic.com » ou via le site internet de la Ville. Le dossier de consultation peut également être envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis contre récépissé, gratuitement aux candidats, sur demande écrite formulée aux adresses suivantes :

#### **Adresse postale :**

Mairie de Mantes-la-Jolie  
Monsieur le Maire  
Direction du Service Juridique  
Service Juridique  
Hôtel de Ville  
31, rue Gambetta  
78201 Mantes-la-Jolie

#### **Adresses courriels :**

- rgotkovsky@manteslajolie.fr

Les candidats peuvent poser des questions écrites d'ordre techniques ou administratives relatives au dossier de consultation. Ces renseignements complémentaires peuvent être obtenus en adressant, 10 jours calendaires au moins avant la date limite de réception des projets, une demande écrite aux adresses ci-dessous :

#### **Adresses courriels :**

- rgotkovsky@manteslajolie.fr

Dans un souci de transparence et d'égalité de traitement entre les candidats, les services de la Ville de Mantes-la-Jolie répondront à l'ensemble des questions écrites sous forme d'un envoi unique adressé par courriel à tous les candidats au plus tard quatre (4) jours avant la date limite de réception des projets.

Il est précisé que les questions écrites ne pourront pas être transmises sous un autre moyen que celui décrit dans la présente disposition.

L'organisateur de la consultation fera visiter le site sur rendez-vous individuel ; cette visite du site est obligatoire en vue de la participation au présent appel à projets. Les rendez-vous sont à prendre auprès de .....

**Lors de cette visite, un certificat de visite sera remis. Seules les offres accompagnées de ce bon de visite dûment signé seront recevables.**

La Ville se réserve le droit d'apporter, au plus tard 15 jours avant la date fixée de remise des propositions, des modifications au présent dossier de consultation.

Les candidats doivent alors répondre sur la base du dossier éventuellement modifié sans pouvoir élever aucune réclamation sur le sujet, la date fixée de remise des propositions restant inchangée sauf décision contraire de la Ville.

Si cette date de remise des offres devait être repoussée, cette disposition s'appliquerait en fonction de la nouvelle date fixée. La Ville se réserve en conséquence la possibilité de prolonger la durée de la consultation.

#### ***2.4 - MODALITES DE REMISE DES PROJETS ET DUREE DE VALIDITE DES REPONSES***

Les réponses au présent appel à projets à remettre par les candidats en quatre (4) exemplaires devront être envoyées à l'adresse suivante par voie postale par courrier recommandé avec accusé de réception sous pli cacheté, le pli devant parvenir à l'Hôtel de Ville de la Mairie de Mantes-la-Jolie avant le 4 décembre 2015, 12 heures :

Mairie de Mantes-la-Jolie  
Monsieur le Maire  
Direction du Service Juridique  
Service Juridique  
Hôtel de Ville  
31, rue Gambetta, BP 1600  
78201 Mantes-la-Jolie Cedex

Les réponses en quatre (4) exemplaires peuvent également être remises en mains propres contre récépissé à l'adresse suivante avant le 4 décembre 2015, 12 heures :

Mairie de Mantes-la-Jolie  
Monsieur le Maire  
Direction du Service Juridique  
Service Juridique  
Hôtel de Ville  
31, rue Gambetta  
78200 Mantes-la-Jolie

Du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 16 heures 30.

Dans cette hypothèse de remise en mains propres contre récépissé, le nom de l'entité candidate sera porté sur le récépissé dont un exemplaire sera remis au porteur.

Les dossiers devront être présentés à l'intérieur d'une enveloppe cachetée destinée à l'expédition. L'enveloppe cachetée comprendra elle-même les documents précédemment exigés.

Dans un cas comme dans l'autre, l'enveloppe extérieure devra porter la mention suivante :

### **Ville de Mantes-la-Jolie**

#### **Réponse à l'appel à projets en faveur de la valorisation de l'Île aux Dames**

#### **Mise à disposition d'un bien en vue de l'exploitation d'un restaurant sur l'Île aux Dames**

Les réponses remises ou parvenues hors délais ne seront pas ouvertes. Elles seront renvoyées aux candidats.

Le délai de validité des réponses est de cent vingt (120) jours à compter de la date fixée pour la remise des réponses.

#### **2.5 - CONFIDENTIALITE**

Les dossiers remis par les candidats sont strictement confidentiels.

Les dossiers des candidats non retenus pourront à leur demande leur être restitués après la clôture de la mise en concurrence.

### **III - CHOIX DES PROJETS**

Une commission ad hoc sélectionnera les candidatures remises, afin de procéder à l'examen des dossiers.

La commission sera composée de membres à voix délibératives et à voix consultatives. Les membres à voix délibératives sont : Monsieur le Maire, L'Adjoint au Maire en charge du commerce, de l'artisanat, du tourisme et du développement économique.

Les membres à voix consultative sont : la Directrice Générale Adjointe Vie Citoyenne en charge des commerces et de la mise à disposition du domaine, la Directrice Juridique.

La procédure de jugement des projets, consiste de manière concomitante en un :

- Examen de la recevabilité des candidatures ;
- Jugement des projets remis par les candidats déclarés recevables.

Une phase de négociation facultative avec le ou les candidats pourra être organisée.

#### ***3.1 - EXAMEN DE LA RECEVABILITE DES CANDIDATURES***

Chaque candidature déposée à une date antérieure à la date limite de remise des projets sera examinée au regard des documents remis par les candidats dans le cadre de l'article 1.2.3 du présent dossier de consultation.

L'examen des candidatures a pour seul objet de vérifier que les candidats sont aptes à assumer l'exploitation de l'activité envisagée et à régler la redevance dans les délais impartis.

La Ville se réserve la possibilité par voie de courriel de saisir l'ensemble des candidats afin de leur demander de compléter leurs dossiers de candidature le cas échéant. Dans ce cas, le candidat devra apporter les éléments demandés dans le délai fixé par la Ville, qui ne pourra excéder 5 jours calendaires suivant la réception de la demande.

S'il ressort des éléments fournis dans le cadre de l'article 1.3.2 du présent dossier de consultation, que le candidat n'est pas à même d'exploiter l'activité envisagée, sa candidature sera écartée.

Il est précisé que l'examen des candidatures, même dans le cas où il serait réalisé concomitamment au choix de la réponse, ne saurait influencer le choix du projet dès lors que le candidat a démontré qu'il était apte à remplir les obligations décrites ci-avant.

## **3.2 - JUGEMENT DES PROJETS**

### **❖ Critères de jugements des projets**

Il est rappelé que, conformément à l'avis de publicité préalable, les projets seront examinés et classés en fonction des critères d'attribution suivants, appréciés de manière interdépendante.

#### **1. Valeur technique : 70 points.**

Ces critères renvoient de manière complémentaire et globale à la qualité intrinsèque du projet de restauration et à l'adaptation de l'offre commerciale :

La Valeur Technique sera appréciée au regard des informations transmises dans le projet explicatif par les candidats.

#### **Prix : 30 points**

Le critère prix correspond à la proposition financière faite par le candidat.

## **3.3 - NEGOCIATION FACULTATIVE**

La Ville de Mantes-la-Jolie peut décider de mettre en œuvre une phase de précisions et d'améliorations des projets dite de négociation avec le ou les candidats. Cette phase pourra également être envisagée en cas de difficulté pour départager les candidats.

Si plusieurs candidats sont sélectionnés, la commission ad hoc de sélection se réunira pour juger du projet à retenir. Le Président de la commission de sélection désignera le lauréat et approuvera la convention négociée avec celui-ci.

Dans le cas où une telle phase devait être enclenchée, les candidats seront convoqués par tous moyens pour participer à ladite phase et seront informés par tous moyen du lieu et de la date des entretiens.

Les candidats pourront apporter des précisions et des améliorations à leur projet initial dans la mesure où ces apports ne dénaturent pas la réponse préalablement présentée.

A l'issue de ces entretiens, les notes des candidats pourront être modifiées sur la base des critères énoncés à l'article 3.2 du présent dossier de consultation.

Le projet classé premier sera retenu.

### ***3.4 - COMMUNICATION A L'ISSU DU JUGEMENT DES PROJETS***

La Ville de Mantes-la-Jolie s'engage à communiquer par tous moyens pourvu qu'elle puisse en apporter la preuve, aux candidats écartés, que leur projet n'a pas été retenu.

Le candidat retenu est informé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est précisé que la Ville de Mantes-la-Jolie ne pourra pas être considérée comme engagée par les projets présentés par les candidats. La Ville de Mantes-la-Jolie ne sera considérée comme engagée auprès du candidat retenu qu'à partir du moment où elle lui aura notifié sa décision de retenir son projet.

### **3.5 - RESERVES**

À tout moment de la procédure, le Maire, Président de la commission ad hoc de sélection, se réserve la faculté de ne pas donner suite à cette dernière pour quelque raison que ce soit. Une telle décision, qui relève de la seule appréciation du Maire, ne donnera lieu à aucune indemnité.

En d'autres termes, aucune indemnisation ne sera due et aucune réclamation ne sera acceptée en raison, soit du caractère éventuellement incomplet, inexact ou erroné de certains éléments du dossier de consultation, soit de son éventuelle modification en cours de consultation, soit des réponses ou données complémentaires demandées aux candidats en cours d'analyse et/ou de discussion des offres, soit encore d'abandon, pour quelque cause que ce soit, de la présente consultation.

Si la Ville de Mantes-la-Jolie estime qu'aucun projet proposé ne présente une crédibilité technique ou financière suffisante ou ne justifie son intérêt à agir, le Maire se réserve la possibilité de déclarer infructueuse la présente mise en concurrence. A l'issue d'une telle procédure infructueuse, le Maire pourra décider de lancer un processus de négociation avec les candidats admis à déposer une offre définitive. Les candidats devront proposer un projet négocié sur une base raisonnablement proche des éléments demandés par la Ville dans l'appel à projets.

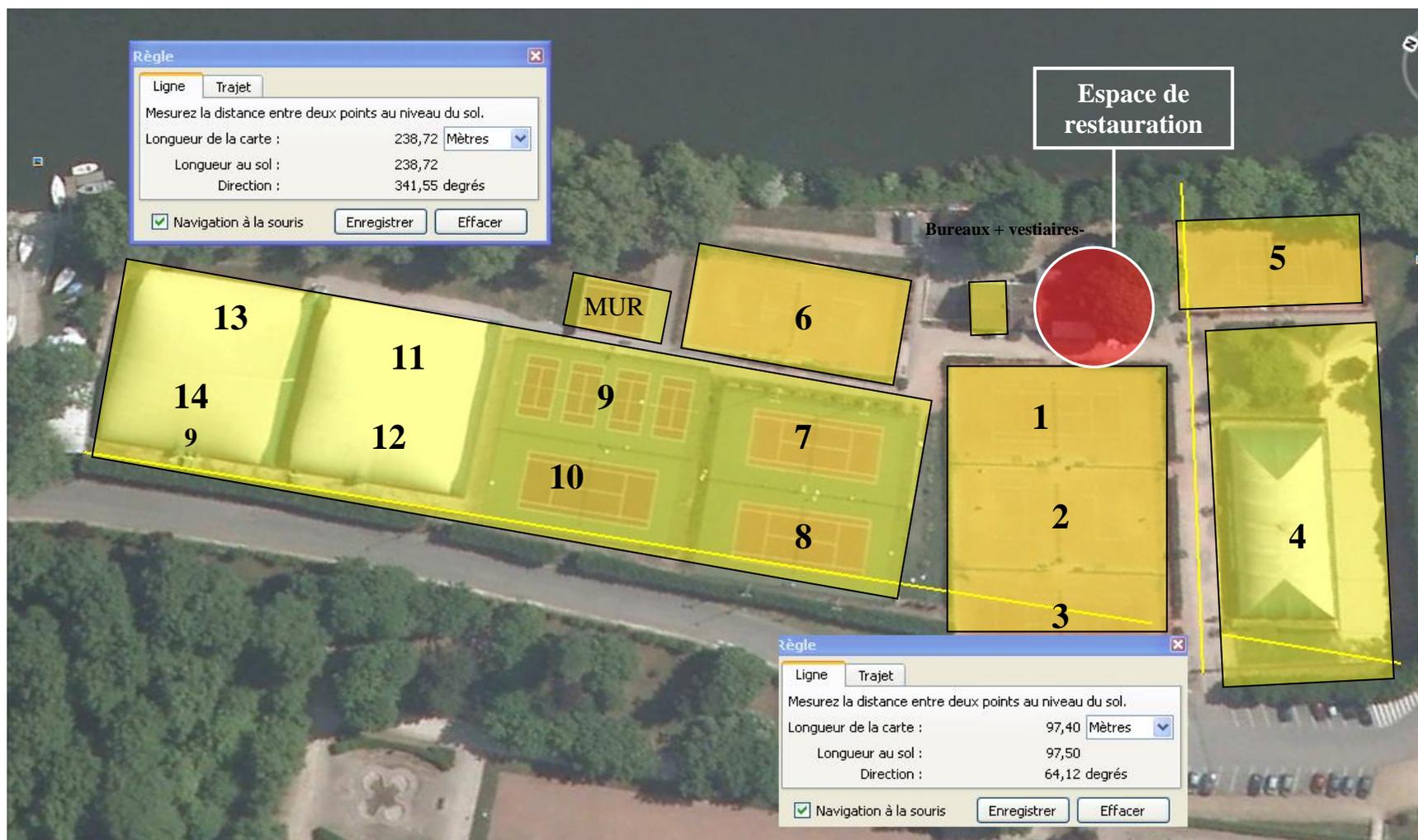
*Date et signature du candidat*

Annexes :

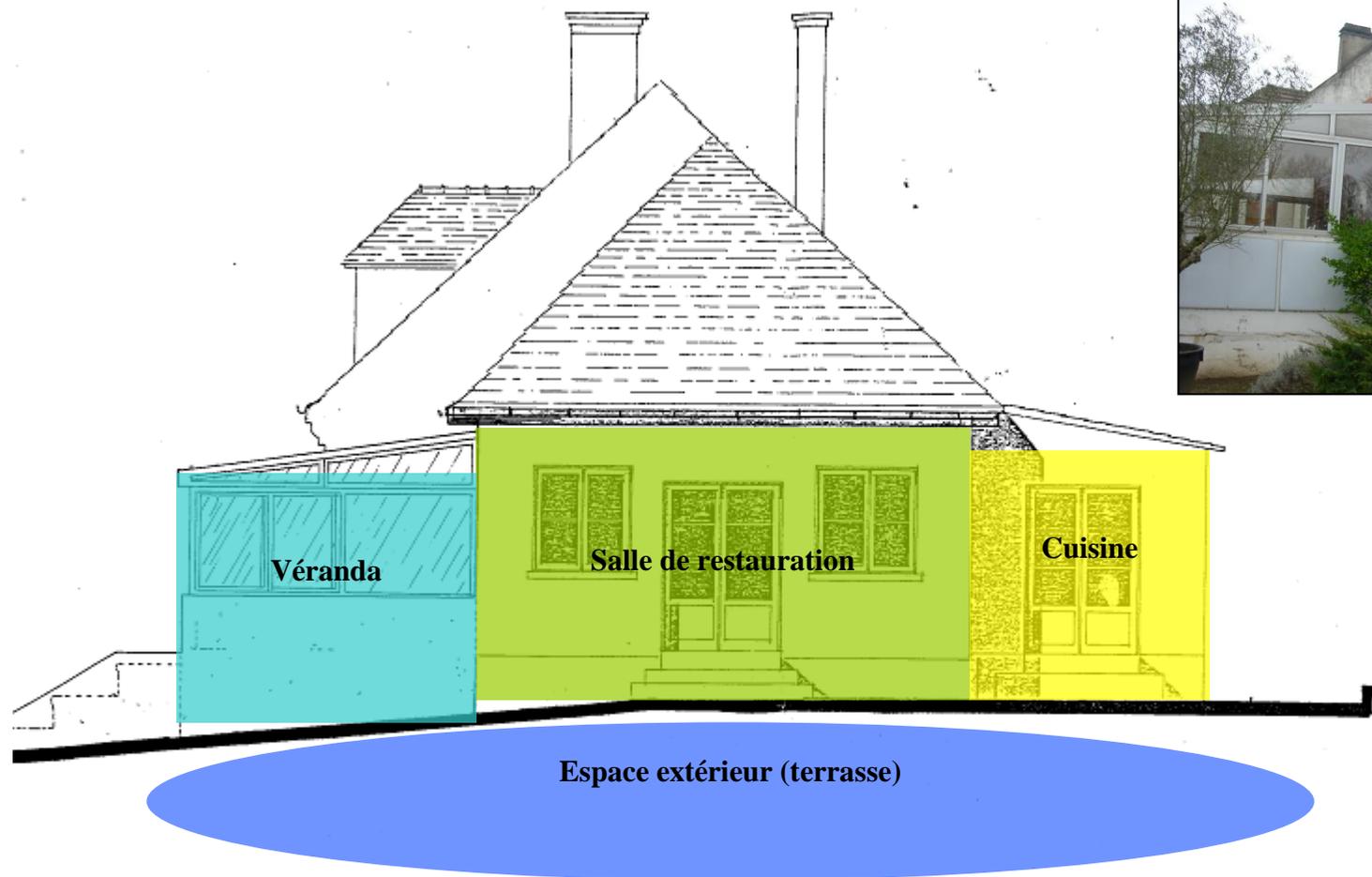
Situation de l'espace de restauration sur la ville



## Implantation de l'espace de restauration au sein des courts de Tennis.

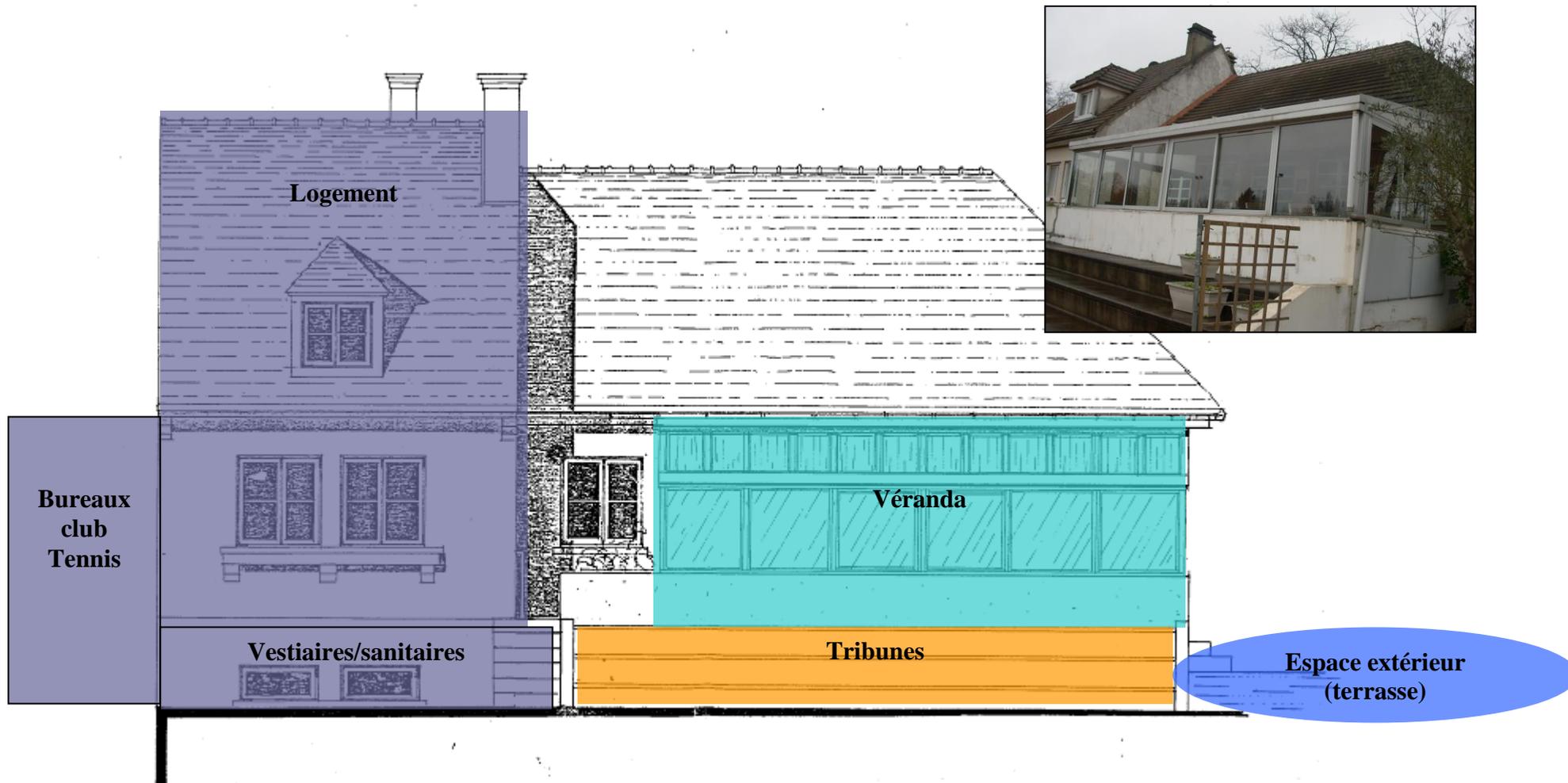


## Plans et présentation des lieux



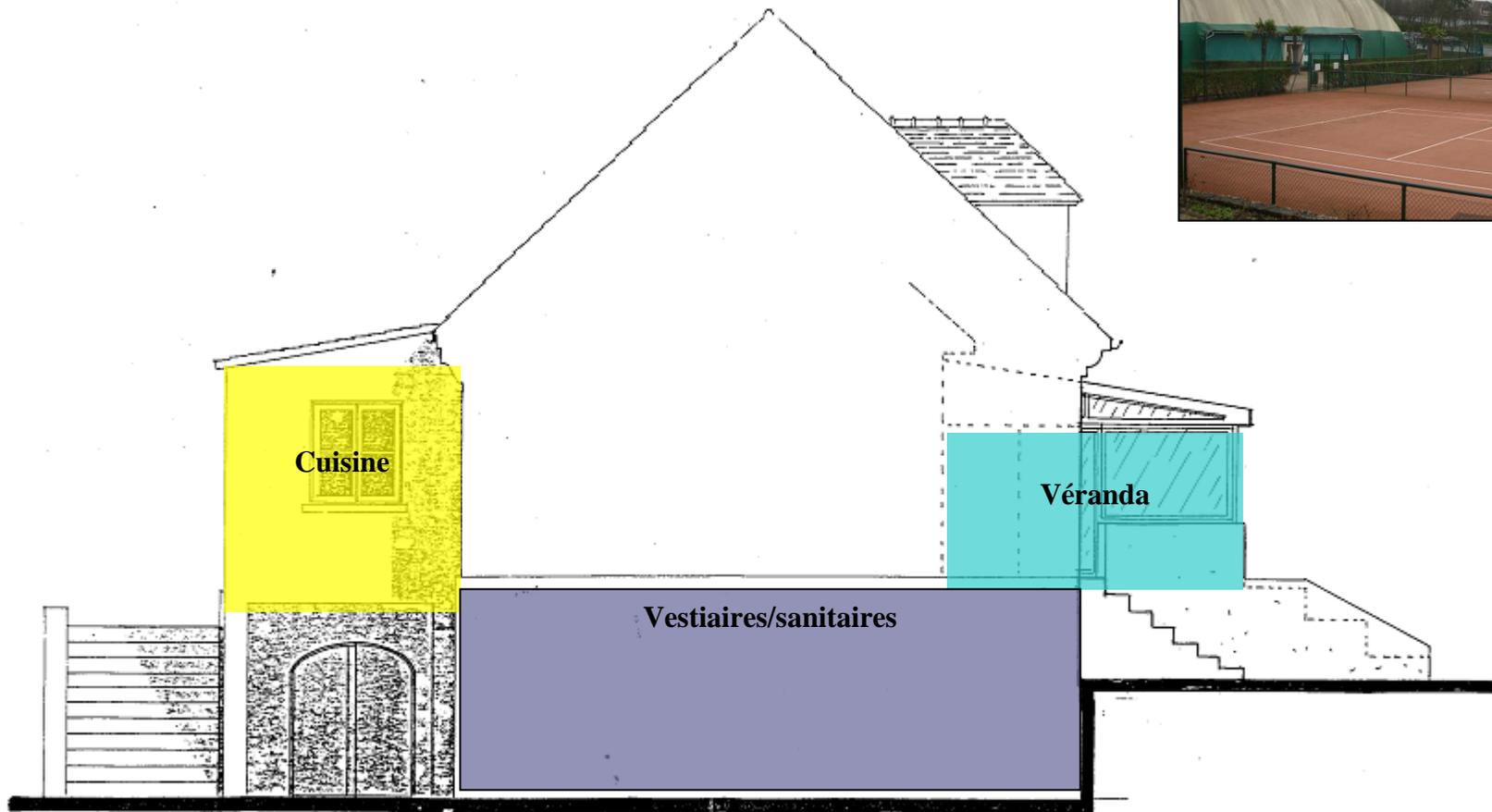
ETAT EXISTANT  
**FAÇADE SUD**

Ech : 1/50e



ETAT EXISTANT  
**FAÇADE OUEST**

Ech : 1/50e



ETAT EXISTANT  
**FAÇADE NORD**

Ech : 1/50e

La salle de restauration (état actuel)



Cuisine (état actuel)



Véranda (état actuel)

