

CAHIER DES CHARGES

**LES HALLES – MARCHÉ COUVERT**  
**Place du 11 novembre**

**OCCUPATION**  
**DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL**  
**POUR Y EXERCER UNE ACTIVITÉ DE**  
**BAR/PETITE RESTAURATION**

---

**APPEL A PROJET**

---

DATE LIMITE DE REPONSE  
LUNDI 19 DECEMBRE A 12H

Ville de Saint-Dizier  
Cité Administrative  
12 rue de la Commune de Paris - 52100 SAINT DIZIER

## SOMMAIRE

1ère partie : Description du bien objet de l'appel à projet .....	4
1-1 Contexte général .....	4
1-2 - L'emplacement .....	4
Descriptif .....	4
Le concept à développer .....	4
Les contraintes associées à l'emplacement .....	5
Redevance plancher .....	5
1-3 - Travaux et limites de prestations .....	6
Travaux à la charge de la Ville de Saint Dizier et limites de prestations .....	6
Engagements à la charge du preneur .....	6
2ème partie - Conditions générales de la consultation .....	7
2 - 1 - Conditions de participation .....	7
2 - 2 - Information des candidats .....	7
2 - 3 - Conditions de recevabilité des offres .....	7
2 - 4 - Durée de validité de l'offre .....	8
2 - 5 - Acceptation des conditions du présent appel à projet .....	8
2 - 6 - Critères d'attribution .....	8
2 - 7 - Déroulement de la consultation .....	9
2 - 8 - Renonciation .....	9
2 - 9 - Confidentialité et déontologie .....	9
3ème partie : Conditions particulières de la consultation .....	9
3 - 1 - Conditions de contractualisation .....	9
3 - 2 - Informations supplémentaires des candidats .....	10
Éléments techniques .....	10
Documents fournis .....	10
Renseignements complémentaires .....	10
4ème Partie : Contenu du dossier d'offres attendu .....	10
4 - 1- Présentation du projet .....	11
4 - 2 - Présentation des plans .....	11
4 - 3 - Références .....	11
4 - 4 - Proposition financière relative à la location de l'emplacement .....	12
4 - 5 - Dossier d'habilitation à signature .....	12
4 - 6 - Propriété intellectuelle .....	12

## **Objet de la consultation**

Le présent cahier des charges a pour objet l'occupation contractuelle du domaine public communal situé à la halle du marché couvert de Saint-Dizier pour y exercer une activité de bar avec petite restauration, au minimum lors des jours de marchés (mercredi, jeudi, vendredi et samedi) et des manifestations organisées par la Ville de Saint-Dizier.

L'occupation du domaine public communal est consentie en application des dispositions du code de la propriété des personnes publiques. L'appel à candidature est réalisé en application des dispositions de l'article L2122-1 et suivants du code précité.

En effet, dans le cadre de sa stratégie d'attractivité et de dynamisation de son commerce, la Ville de Saint-Dizier entend proposer aux consommateurs une véritable « expérience utilisateur » dans un centre-ville accueillant, mettant en valeur les savoir-faire locaux. A ce titre, la municipalité a décidé de moderniser son marché couvert en bâtissant une nouvelle œuvre patrimoniale à l'architecture ambitieuse et moderne, représentant les savoir-faire du territoire.

Le marché, dont l'ouverture est prévue en mars 2023, accueillera des commerces permanents ou non, 4 jours par semaine. Afin de lui conférer une véritable fonction de locomotive du centre-ville, la Ville de Saint-Dizier souhaite permettre aux visiteurs de profiter d'un bar avec petite restauration et dégustation sur place, avec une offre du café du matin à l'apéro de la fin d'après-midi, gage de convivialité et d'une expérience réussie. Il s'agira aussi de valoriser et travailler avec des produits de qualité, issus des producteurs et commerçants présents sur le marché et donc disponibles sur place, pour stimuler la consommation auprès des différents étals. Dans tous les cas, le candidat retenu favorisera ses achats sur les circuits courts et mettra en valeur les produits locaux du territoire dans ses plats et menus.

L'objet de la présente consultation vise à désigner le preneur qui s'engage à développer une activité de bar, de petite restauration et de cave et vente de vins à emporter

La convention projetée prescrit les conditions d'occupation du domaine public communal.

La Ville de Saint-Dizier désignera le candidat retenu au regard des réponses faites à l'appel à projet et ce en conformité avec ses attentes et ses critères de sélections.

## 1ère partie : Description de l'espace public objet de l'appel à projet

### 1-1 Contexte général

Date prévisionnelle d'entrée en vigueur : Début le 1<sup>er</sup> mars 2023.

#### Situation :

- Ville de Saint-Dizier : 23 427 habitants
- Communauté d'agglomération de Saint-Dizier Der et Blaise : 57 096 habitants
- Département de la Haute-Marne : 173 041 habitants

### L'emplacement

Dans l'enceinte du marché couvert Les Halles, l'emplacement se situe côté rue Gambetta, conformément au plan joint.

L'occupation fera l'objet **d'une convention d'occupation du Domaine Public d'une durée minimale de 1 an et maximale de 6 ans**, qui ne pourra ouvrir droit à la création d'un fonds de commerce.

### 1-2 – L'emplacement

#### Descriptif

L'emplacement intérieur d'une superficie totale de 46 m<sup>2</sup> comporte :

- Un espace buvette de 23 m<sup>2</sup> (longueur du bar 7,8 m)
- Un espace terrasse de 23 m<sup>2</sup>

L'emplacement extérieur en saison (sur le parvis, côté rue Gambetta)

- Une terrasse extérieure de 80 m<sup>2</sup>

Équipements de la cellule

- Branchement eau
- Branchement électrique
- Évacuation des eaux usées.
- Équipements nécessaires à l'activité, à acquérir éventuellement par la Ville de Saint-Dizier sur proposition du candidat retenu

#### Le concept que la ville souhaite développer

Le projet à développer sur l'emplacement, objet du présent appel à projet, pourra présenter les caractéristiques suivantes :

- Offrir une activité de bar avec petite restauration dans le concept de type « Mets et Vins », sur une amplitude la plus large possible et a minima les jours de marché et lors des manifestations organisées par la Ville sur le site Les Halles,

- Garantir une ouverture sur une amplitude horaire large, idéalement du café du matin à l'apéro de début de soirée
- Proposer un menu du jour varié, des assistes chaudes et froides, planches à partager, des salades... avec une offre de desserts et de boissons large
- Travailler sur une offre café du matin, formule petit déjeuner, une formule déjeuner avec un plat/menu du jour à un prix d'appel et compétitif, et des apéros dinatoires le soir,
- Proposer une offre événementielle et de privatisation à destination des professionnels.
- Travailler à un esprit « caviste » avec vente de vins à emporter, dégustation des crus sur table et au bar et invitations régulières des viticulteurs
- Favoriser le développement de brasseurs locaux en proposant des bières « bouteille » et « pression »
- Valoriser la terrasse extérieure en saison avec la possibilité de soirée à thème (grillades, barbecue avec ambiance musicale ?)

Le projet devra être un moteur de l'animation du marché couvert les jours de marché et de manifestations organisées par la Ville de Saint-Dizier et d'événements ponctuels : animations avec les commerçants, en assurant une ambiance et température du marché conviviale, de partage et de lieu de vie.

La Ville de Saint-Dizier souhaiterait que le concept développé s'appuie préférentiellement sur des ressources locales, produits du terroir et en lien avec les produits des commerçants présents dans les halles.

### **Les contraintes associées à l'emplacement**

L'exploitant devra respecter l'ensemble des consignes imposées par le délégataire exploitant les foires et marchés municipaux, pour le compte de la Ville le marché couvert, et/ou par les services de la Ville de Saint-Dizier.

Pour l'offre de restauration, il ne pourra s'agir que de plats froids ou à réchauffer uniquement par un moyen électrique (micro-onde ou four d'appoint, salamandre électrique, toasteur), toute installation au gaz étant strictement interdite ainsi que toute activité génératrice de graisse telle que friterie, rôtisserie, ...

Est également interdite l'installation de hottes à extraction.

Si un moyen de paiement type Terminal de Paiement Electronique (TPE) devait être utilisé celui-ci devra être autonome.

Lors de l'aménagement de l'emplacement, tout type d'ancrage est strictement interdit. Les jours de marchés, les livraisons devront avoir lieu avant 7h30, heure d'ouverture du marché au public et au moins 30 mn avant l'ouverture au public lors des manifestations organisées dans le marché couvert.

### **Redevance plancher**

La redevance plancher est fixée à 7 200 € par an minimum pour la part fixe et 5 % minimum pour la part variable, charges comprises.

## **1-3 – Travaux et limites de prestations**

### **Travaux à la charge de la Ville de Saint Dizier et limites de prestations**

La Ville de Saint-Dizier s'engage :

- A laisser libre accès à l'emplacement, en vue de son aménagement par le preneur, dès le 1<sup>er</sup> février 2023 pour une ouverture de la buvette à la date indiquée ci-dessous, soit le 1<sup>er</sup> mars 2023,
- À mettre à disposition en l'état les biens du domaine public tels que définis au 1.2
- A contribuer à l'achat des équipements nécessaires à l'activité, sur proposition du candidat retenu

### **Engagements à la charge du preneur**

Le lauréat :

- S'engage à développer et maintenir le concept proposé et retenu par la Ville de Saint-Dizier. Toute modification ou évolution du concept devra être soumise à la validation des services de la Ville.
- S'engage à ouvrir le bar et petite restauration au plus tard pour le (début) 1<sup>er</sup> mars 2023
- Aménagera l'emplacement en fonction de ses besoins et à ses frais, à l'exception des équipements que la Ville acceptera d'acquérir
- Ouvrira tous les jours de marchés et a minima pendant les horaires d'accueil du public, avec une offre depuis le café du matin à l'apéro du soir,
- Ouvrira à minima pendant les horaires d'ouverture au public lors des manifestations organisées par la Ville de Saint-Dizier
- Ouvrira à la demande lors d'événements organisés par des structures extérieures dans le marché couvert.
- En cas d'ouverture supplémentaire à ce qui précède, se chargera de l'ouverture et fermeture du site, veillera au bon usage des lieux par lui-même et ses clients, et assurera la remise en état des lieux
- Respectera les termes de la convention d'occupation du Domaine Public, notamment la durée proposée par ses soins, fixée à une (1) année minimum et six (6) ans maximum,
- Respectera le règlement intérieur du bâtiment,
- Payera la redevance proposée au titre de la convention d'occupation du Domaine Public, ainsi que les charges y afférentes,
- Fera son affaire de la réglementation sur les licences de débit de boisson (licence III ou IV),
- S'interdira la vente d'alcool à emporter,
- En cas de maladie, rendant impossible l'ouverture de la buvette fournira obligatoirement un justificatif (certificat médical...),
- Préviendra la Ville de Saint-Dizier de ses périodes de congés qui ne pourront excéder 5 semaines conformément au règlement intérieur des Halles, par courrier ou par courriel au minimum 1 mois à l'avance.

### 2 - 1 – Conditions de participation

La participation à la consultation implique l'acceptation sans réserve d'aucune sorte de toutes les conditions fixées par la Ville de Saint-Dizier dans le présent cahier des charges.

Chaque candidat aura la possibilité de s'associer avec tout partenaire(s) de son choix sous la réserve expresse que ce (ces) partenaires(s) prenne(nt) les mêmes engagements et que les différentes sociétés du groupement ainsi constitué, s'engagent solidairement à respecter les obligations souscrites par le candidat.

### 2 - 2 - Information des candidats

En sus des informations figurant dans le présent cahier de consultation, les candidats pourront procéder à toutes les études qu'ils estimeront nécessaires et suffisantes pour établir leur projet en toute connaissance de cause sous réserve qu'elles ne portent pas préjudice à la Ville de Saint-Dizier.

Les candidats renoncent par avance à rechercher la responsabilité de la Ville de Saint-Dizier quant à la qualité et/ou l'exhaustivité de l'information communiquée.

A noter : tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration de projets que le candidat pourrait avoir à supporter, resteront définitivement à sa seule charge, et ce, quelle que soit l'issue de la procédure de consultation.

### 2 – 3 - Conditions de recevabilité des offres

Pour être recevable, les projets devront :

- Être rédigés en français,
- Être quantifiés en euros, chaque candidat devant proposer une redevance composée d'une part fixe et d'une part variable en fonction du chiffre d'affaires qui ne pourra être inférieure à 7 200 € par an pour la part fixe et 5 % pour la part variable.
- Si le candidat doit recourir à un emprunt bancaire, être accompagnés d'une lettre d'intention émanant d'une banque ou organisme financier notoirement solvable, pour garantir à la Ville de Saint-Dizier de la bonne et complète exécution du projet par le Candidat,
- Être remis en 3 exemplaires reliés, dont 1 reproductible non relié en format A3 et sous forme dématérialisée sur clé USB,
- Pour la présentation des plans et autres documents, les candidats devront se conformer à l'article II de la 4ème partie du présent cahier des charges,
- Se conformer aux diverses dispositions de l'ensemble des conditions de la consultation,
- Être des projets fermes. Aucune condition suspensive d'approbation de comité interne ou de conseil d'administration ne sera admise. Le signataire de l'offre devra être un représentant dûment habilité de la société. Le candidat sera engagé par le contenu de son offre dès l'instant où celle-ci aura été remise à la Ville de Saint-Dizier. Il ne pourra se prévaloir en aucune circonstance de l'éventuelle insuffisance de délégation de pouvoir du signataire,

- Être placés sous enveloppe fermée portant la mention « *Projet de.....(nom de la société)* », ladite enveloppe étant à son tour placée sous un pli fermé
- Être transmis en recommandé avec accusé de réception (cachet de la poste faisant foi) et parvenue par voie postale ou déposés à la Ville de Saint-Dizier au **plus tard le 19 décembre 2022 à 12 h** à :

**Ville de Saint-Dizier**  
**Cités administrative**  
**Direction Générale des Services**  
**12 rue de la Commune de Paris**  
**52100 Saint-Dizier Cedex**

**APPEL A PROJET**  
**« Marché couvert - Occupation du domaine public communal  
pour y exercer une activité de bar/petite restauration »**

Un récépissé de dépôt sera fourni au candidat.

- La Ville de Saint-Dizier considère comme nulles les réponses qui ne respecteraient pas les conditions du présent cahier des charges ou qui seraient incomplètes ainsi que celles qui seraient reçues hors délai.

## **2 – 4 - Durée de validité de l'offre**

Les projets proposés seront valides 150 jours entre la remise des dossiers et la signature de la convention d'occupation du Domaine Public.

## **2 – 5 - Acceptation des conditions du présent appel à projet**

Les projets devront être accompagnés, à titre de confirmation de l'acceptation pleine et entière de l'ensemble des conditions qui sont requises pour répondre à l'appel à projet, d'un double du présent cahier des charges dûment paraphé, signé et revêtu de la mention « lu et accepté » de la main du signataire habilité de l'offre.

## **2 – 6 - Critères d'attribution**

Les critères d'attribution sont (sans classement) :

- 1 La qualité de l'offre au regard du concept développé au sein de l'emplacement et l'aménagement intérieur qui pourra y être réalisé avec un regard sur la carte/menus et les jours/horaires d'ouverture,
- 2 Expériences significatives dans le domaine concerné
- 3 La proposition de redevance et le niveau des investissements du candidat, sachant que la redevance plancher est de 7 200 € par an pour la part fixe et 5 % pour la part variable
- 4 L'impact envisagé du projet sur l'animation du marché couvert.
- 5 La proposition de durée de l'engagement au titre de la convention d'occupation du domaine public qui ne pourra être inférieure à UNE (1) année, ni supérieure à SIX (6) ans.



## **2 – 7 - Déroulement de la consultation**

Une commission se réunira pour examiner la recevabilité des projets. La commission procédera à l'analyse comparative des offres en vue de retenir celle la plus en adéquation selon les intérêts de la Ville de Saint-Dizier.

Le cas échéant les candidats pourront être auditionnés par la commission notamment pour apporter toute précision à leur offre.

A l'issue de cette procédure, le candidat retenu sera désigné.

## **2 – 8 - Renonciation**

La Ville de Saint-Dizier se réserve la possibilité de ne pas donner suite à l'appel à projet, ou de l'interrompre, à tout moment et pour quelque motif que ce soit sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

## **2 – 9 - Confidentialité et déontologie**

Le candidat est tenu d'informer la Ville de Saint-Dizier :

- De chacune de ses activités qui serait susceptible d'affecter l'opération objet du présent appel à projet ou de le placer, à un moment ou un autre, en situation de conflit d'intérêt.
- De toute procédure à son encontre.
- L'ensemble de ces règles et conditions s'appliquera à tous les membres, partenaires, associés et sous-traitants de la société retenue.

## **3ème partie : Conditions particulières de la consultation**

### **3 – 1 - Conditions de contractualisation**

L'acceptation du projet retenu sera suivie de la signature de la convention d'occupation du Domaine Public.

La convention d'occupation du Domaine Public devra être signée par les deux parties dans les meilleurs délais après la notification au candidat retenu.

## **3 – 2 - Informations supplémentaires des candidats**

### **Renseignements complémentaires**

Pour toute question et demande d'information ou de précision relatives au déroulement de la consultation, les candidats pourront s'adresser par écrit à :

M. Michel DURST  
SERVICE EGDPM  
[semile@mairie-saintdizier.fr](mailto:semile@mairie-saintdizier.fr)  
03 25 07 31 31 poste 14 34

La Ville de Saint-Dizier diffusera à l'ensemble des candidats la réponse à une question particulière émanant de l'un d'entre eux.

L'ensemble des informations produites dans le cadre de cette consultation est communiqué de bonne foi par la Ville de Saint-Dizier et les candidats renoncent par avance à rechercher la responsabilité de la Ville de Saint-Dizier quant à la qualité et/ou l'exhaustivité de l'information communiquée.

## **4ème Partie : Contenu du dossier d'offres attendu**

Chaque candidat devra produire un dossier de candidature complet présentant le projet et devra obligatoirement comporter au minimum les pièces et informations suivantes :

### **4 - 1- Informations relatives au candidat**

Désignation et situation juridique du candidat

Personne physique : nom prénom, qualité, domicile du demandeur

Dans le cas où il s'agit d'une personne morale : nature, dénomination, siège social et objet commercial, n° SIREN

- Si la société est déjà constituée (chiffre d'affaires, composition d'actionnariat, bilan 2020 et 2021, effectifs.),
- Un extrait de Kbis de moins de 3 mois,
- Une attestation fiscale justifiant de la régularité de sa situation fiscale (paiement de la TVA et de l'impôt sur le revenu ou des sociétés)

## **4 - 2- Présentation du projet**

Dans un mémoire, le candidat devra présenter l'ensemble du projet qu'il propose de développer en indiquant notamment :

- La nature et les détails précis de son projet décrivant le concept à développer au niveau de l'emplacement, le menu imaginé avec les prix des plats, menus, desserts, boissons etc
- Les modalités de collaboration avec les autres commerçants et pour faire du bar un lieu de vie et de convivialité moteur pour toutes les Halles,
- Le détail de l'aménagement intérieur projeté par le candidat, incluant la proposition de redevance,
- Les dispositions générales prises en vue de respecter le règlement intérieur du bâtiment,
- Le calendrier et le phasage de l'opération.

Ce mémoire devra comprendre également :

- Des éléments permettant d'apprécier la nature et les engagements du candidat à mettre en œuvre le concept qu'il propose,
- Les modalités de fonctionnement et d'organisation que le candidat souhaite mettre en œuvre pour réaliser le concept,
- Les moyens humains et matériels mobilisés tant en phase conception et exécution des travaux, qu'en phase d'exploitation,
- Un budget prévisionnel.

## **4 - 3 - Présentation d'une esquisse de plans**

Pour la présentation des plans, les candidats devront réaliser :

- Un carnet format A3 en 2 exemplaires dont 1 reproductible et un dématérialisé sur clé USB.
- Le carnet présentera au minimum, dans l'ordre suivant :
- Un plan au 1/100ème précisant la fonctionnalité et l'organisation des espaces,
- Une perspective d'ambiance de l'emplacement.
- Le projet pourra être complété par tout document graphique ou visuel à la convenance du candidat.
- L'utilisation de la couleur est recommandée.

## **4 - 4 – Références**

Le candidat présentera dans tous les cas :

- Son activité passée et actuelle,
- Son expérience et ses références sur des opérations similaires ou comparables,
- Les noms et références des personnes chargées du suivi du projet,
- Le cas échéant, les mêmes éléments, pour les autres sociétés du groupement.

#### **4 - 5 - Proposition financière relative à la location de l'emplacement**

Le dossier juridique et financier lié devra faire état :

- De la redevance d'occupation du domaine public proposée,
- De la durée d'engagement au titre de la convention d'occupation du Domaine Public,
- Des conditions particulières souhaitées, sachant que leur énonciation ne lie pas la Ville de Saint-Dizier à ce stade.

#### **4 - 6 - Dossier d'habilitation à signature**

Le signataire du projet devra être dûment habilité à engager sa société dans le cadre des négociations à mener.

#### **4 - 7 - Propriété intellectuelle**

Le candidat dont le projet est retenu s'engage à céder à la Ville de Saint-Dizier les droits de propriété intellectuelle (droits de représentation et droits de reproduction) concernant les plans et représentations graphiques de sa proposition d'aménagement et d'ambiance.

Annexes

- Plans
- Projet de convention
- Règlement intérieur du marché couvert