



# **Attribution du droit à l'occupation et à l'exploitation de l'établissement actuellement dénommé « la buvette de la plage » sis quai Jeanne d'Arc, à usage de café-restaurant**

---

## **Document de consultation**

---

### **Observation liminaire :**

Le présent appel à projets a pour objet l'attribution du droit à occupation et à exploitation d'un établissement à usage de café-restaurant.

L'exercice de ce droit s'inscrira dans le cadre d'une convention d'occupation privative du domaine public.

Il ne s'agit nullement de confier au futur occupant une délégation de service public, qui serait assujettie aux dispositions des articles L 1411-1 et suivants du Code général des Collectivités territoriales.

Il n'est pas non plus dans la faculté de la commune de créer des obligations relevant du droit des baux commerciaux, puisque l'établissement est situé en partie sur le domaine public maritime et en cela l'occupation privative ne peut prendre la forme d'un bail commercial.

La commune de Saint-Valéry-sur-Somme est propriétaire d'un immeuble situé au bout du quai Jeanne d'Arc face à la plage, qui se compose d'un local à usage de café-restaurant avec bar, d'une cuisine, de sanitaires, et de divers locaux d'intendance et de réserve.

### **Sommaire**

- 1/ Objet de l'appel à candidature
  - a/ Descriptif du domaine occupé : visite des lieux impérative
  - b/ Fonctionnement de l'établissement occupé
  - c/ Contraintes particulières du site
  - d/ Programme de travaux (optionnel)
- 2/ Organisation de l'appel à projets
  - a/ Présentation des candidatures (constitution du dossier d'offres)
  - b/ Choix de l'occupant (critère d'analyse des offres et organisation du suivi de l'offre)

**Retour des offres pour le 21 mai 2024 à 17H**

## 1/ Objet de l'appel à candidatures :

La situation du fonds, en plein cœur de ville, fait de la « buvette de la plage » un établissement qui a toute sa place à tenir dans l'animation commerciale de la commune. Situé partiellement sur le domaine public maritime, cette spécificité interdit à la collectivité de grever le fond de droits réels importants.

La ville de Saint-Valery-sur-Somme ouvre donc une consultation, sous la forme d'un appel à projets, afin d'étudier avec attention toutes les propositions d'occupation et d'exploitation du site qui pourraient lui être soumises et d'attribuer le droit à occupation et à exploitation de « la buvette de la plage », propriété communale, située au bout du quai Jeanne d'Arc, sur (pour partie) les dépendances du domaine public maritime. « la buvette de la plage » est un établissement à usage exclusif de café-restaurant.

En réponse au développement touristique, ces projets doivent prendre en compte le souhait communal

- d'offrir un service et des prestations touristiques et commerciales de qualité
- de répondre autant que possible aux objectifs de la responsabilité sociale des entreprises :

- . Satisfaire et fidéliser la clientèle
- . Assurer la qualité de service
- . Mettre en place une tarification équitable
- . Soutenir les fournisseurs locaux
- . Renforcer l'égalité des chances et la diversité
- . Garantir l'hygiène et la sécurité sur le lieu de travail
- . Respecter les droits des travailleurs
- . Former le personnel
- . Utiliser de manière efficace et durable les ressources naturelles telles que le gaz et l'eau
- . Réduire l'émission des gaz à effets de serre
- . Limiter les déchets
- Etc.

### a/ Descriptif du domaine occupé : visite des lieux impérative

Les locaux peuvent être visités sur simple demande en mairie. La visite revêt un caractère obligatoire. Le certificat de visite (annexé en fin de document) doit être joint à l'offre et signé par le représentant du propriétaire.

La personne à contacter pour l'organisation des visites est Mme Christelle Loquet : 03 22 60 82 16 ou [dgs@saint-valery-sur-somme.fr](mailto:dgs@saint-valery-sur-somme.fr)

A l'occasion de la visite sur place, toutes informations utiles seront communiquées.

### b/ Fonctionnement de l'établissement occupé

L'établissement, propriété de la ville de Saint-Valery-sur-Somme est érigé sur le domaine public maritime.

L'occupation constituée par le restaurant est compatible avec la destination de cette domanialité publique.

En conséquence, le régime applicable est celui du droit public. Le contrat d'occupation domaniale est un contrat administratif. Celui-ci sera établi sous forme d'un acte administratif sous réserve que la durée du contrat n'excède pas 3 ans, par période d'un an reconductible après remise en concurrence. Une durée plus longue pourra être étudiée à la faveur d'investissements qui ne pourraient être amortis sur cette durée. En tout état de cause l'acte ne pourra outrepasser une durée supérieure à 12ans.

A cet égard :

La définition conventionnelle des activités autorisées sur le site est contraignante. Aucune autre activité ne peut être exercée dans l'établissement sauf autorisation expresse de la Ville de Saint-Valery-sur-Somme ;

La durée du contrat qui prend en compte la période nécessaire à l'amortissement des investissements que l'occupant s'engage à réaliser ne pourra dépasser en principe 3 ans, sauf dispositions dérogatoires justifiées par des investissements conséquents. Le délai maximum sera de 12 ans.

L'occupant verse, en contrepartie de l'autorisation d'occupation du domaine public qui lui est octroyée, une redevance fixe et éventuellement une redevance proportionnelle au chiffre d'affaires réalisé au titre des activités exercées dans l'établissement ;

Dans tous les cas, une redevance minimale est garantie à la ville de Saint-Valery-sur-Somme, quel que soit le montant du chiffre d'affaires réalisé. Cette redevance fixe sera renégociable chaque année, lors de la remise en concurrence et à tout le moins indexée sur l'indice les loyers commerciaux.

Le candidat doit proposer la valeur de cette redevance dans le cadre de cet appel à projet, ainsi que donner une projection financière en fonction du chiffre d'affaires prévisionnel qu'il compte réaliser. Le pourcentage alloué à la ville doit aussi être proposé par le candidat en fonction de ces calculs de rentabilité et d'investissement.

La redevance (part fixe et part proportionnelle) sera négociée avec la ville de Saint-Valery-sur-Somme, sur la base de ces propositions.

Indépendamment du versement d'une redevance à la Ville de Saint-Valery-sur-Somme, l'occupant doit assumer l'ensemble des charges relatives tant à l'exploitation de l'établissement qu'à l'entretien du domaine occupé.

Il convient de souligner le caractère exorbitant du droit commun de certaines clauses contractuelles.

En effet :

- L'attribution de droit à occupation d'un établissement situé sur le domaine public ne peut en aucun cas constituer un droit à la propriété commerciale ; l'autorisation d'occupation du domaine public a un caractère personnel et n'est donc pas cessible

- En conséquence, l'occupant ne peut céder tout ou partie des droits et obligations attachés au contrat d'occupation domaniale sans accord préalable de la ville de Saint-Valery-sur-Somme ;

- Il prend l'établissement dans l'état où il se trouve sans aucun recours possible contre la ville de Saint-Valery-sur-Somme et sans que celle-ci puisse être astreinte, pendant toute la durée du contrat, à exécuter aucune réparation.

- L'occupant doit supporter seul tous les impôts et charges afférents à l'établissement ; Le preneur doit faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droit afférents aux modalités d'utilisation qui sont en vigueur ou pourraient être créées à quelque titre que ce soit.

- L'occupant s'engage à réaliser tous les travaux qu'exige la bonne conservation des bâtiments et à veiller à leur entretien régulier. Il est tenu d'assurer à ses frais non seulement les réparations locatives mais encore tous travaux d'entretien, y compris le cas échéant, les grosses réparations incombant normalement au propriétaire en vertu de l'article 606 du code civil ;

- Les travaux de toute nature ainsi que les embellissements que l'exploitant apporterait pendant la durée du contrat deviennent ipso facto et sans indemnité propriété de la ville de Saint-Valery-sur-Somme ;

- L'établissement doit normalement rester ouvert toute l'année, sous réserve, le cas échéant d'un jour de fermeture hebdomadaire et d'une période correspondant à la durée des congés annuels du personnel ;

- L'occupant ne peut changer la destination de l'établissement.

- A l'expiration du contrat d'occupation, l'occupant ne bénéficie d'aucun droit au renouvellement dudit contrat

#### c/ Contraintes particulières du site.

Le concept proposé doit travailler en plus des aspects purement commerciaux l'insertion paysagère du projet.

Le preneur ne peut apporter aucune modification, adjonction ou suppression aux installations qui lui sont mises à disposition, sans autorisation préalable de la ville de Saint-Valery-sur-Somme ; l'avis du maire ne dispensant pas le preneur des autorisations réglementairement requises.

La commune décline toute responsabilité en cas de non obtention des autorisations requises pour les modifications architecturales du bâtiment. La validation du projet par la commune ne dispense pas le preneur de l'obtention des autorisations urbanistiques nécessaire au montage de son projet.

Par ailleurs, la commune décline toute responsabilité en cas de changement conventionnel ou réglementaire sur l'occupation du domaine public maritime. Sa responsabilité ne pourrait en aucun cas être engagée sur le fondement de ces modifications conventionnelles expresses ou tacites, ou des dispositions réglementaires ou légales.

De même, la commune décline toute responsabilité si la force majeure ou un phénomène physique supprimait ou modifiait l'aspect actuel de la digue ou de la plage.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires et, si besoin est, préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

L'occupation de la plage, quelle qu'elle soit, est soumise à un sous-traité d'exploitation de la plage naturelle, un appel d'offre est lancé de façon triennale par la Mairie.

La terrasse sur le quai est autorisée par une « Autorisation d'Occupation Temporaire » avec les services de la DDTM. Cette AOT sera demandée par le preneur ou bien la Commune. Ce point sera traité lors de l'attribution.

Le preneur devra subir, aussi bien pour son compte personnel que pour celui de sa famille, de ses fournisseurs ou de son personnel, les sujétions que l'administration serait amenée à prescrire pour la réglementation de l'accès à l'établissement sans qu'il puisse, à cet effet, se réclamer de tout préjudice.

Accès et stationnement : Le stationnement des véhicules y compris pour le personnel du restaurant est interdit sur tout le domaine public maritime entourant l'emprise concédée.

L'accès au quai étant interdit, le candidat devra proposer une solution pour l'organisation des livraisons. En tout état de cause, si l'accès peut être toléré, le stationnement du preneur, de ses salariés, de la clientèle ou de ses éventuels prestataires est strictement interdit quai Jeanne d'Arc comme chaussée du cap hornu.

#### d/ Programme de travaux (optionnel)

Le futur occupant pourra le cas échéant, proposer un programme de travaux de rénovation ou d'embellissement, avec une estimation du montant prévisionnel d'investissement. Un calendrier annexé à la convention déterminera le cas échéant les phases successives de travaux.

Un type particulier de mobilier extérieur devra être proposé et ne pourra être installé qu'avec l'approbation de la Ville de Saint-Valery-sur-Somme. En cas de renouvellement de ce mobilier pour cause de casse ou de vétusté, l'occupant est tenu d'obtenir l'avis conforme de la ville (selon la charte d'occupation du domaine public).

Le candidat devra fournir des devis chiffrés de tous ces investissements (au besoin devis contradictoires)

L'occupant s'engage à maintenir l'établissement dans le plus parfait état d'entretien et de propreté tant à l'intérieur des bâtiments qu'à l'extérieur.

La comptabilité de la société devra comporter un compte spécial annuel constatant les travaux réalisés.

L'occupant devra fournir annuellement son bilan financier à la ville.

L'ensemble des éléments comptables tout comme le rapport relatif au suivi des critères d'attribution (voir infra) doit être remis pour le 31 mars de l'année N+1, pour tout ce qui concerne l'année N.

## **2/ Organisation de l'appel à projets**

### a/ Présentation des candidatures

La candidature se fait sous forme libre, toutefois l'acte d'engagement annexé à la présente doit être joint, complété et signé.

La redevance est à proposer par le candidat. Il peut s'agir d'une redevance totalement fixe, ou d'une redevance avec une part fixe et une part variable sous forme d'un pourcentage annuel du chiffre d'affaires. La proposition de redevance doit être en phase avec les documents comptables prévisionnels joints à l'offre.

Le candidat fournira toute pièce permettant de présenter, de justifier ou de corroborer son offre, notamment au regard des critères de notation ci-dessus rappelés. Il est vivement conseillé aux candidats de présenter une note synthétique à l'appui de leur proposition, démontrant la pertinence de leur concept commercial en fonction de chacun des critères.

Par ailleurs, le candidat doit expliciter sa proposition en joignant au dossier toute annexe jugée utile.

Le dossier ainsi constitué est à déposer en mairie sous enveloppe cachetée portant la mention

**« Appel à projet – Etablissement la buvette de la plage – ne pas ouvrir avant la CAO » :**

Il peut être soit déposé directement (contre récépissé) soit envoyé par pli recommandé avec accusé réception postal, à l'adresse suivante :

Mairie de Saint Valery-sur-Somme  
19, place Saint-Martin  
80230 Saint-Valery-sur-Somme

Le dossier doit parvenir en mairie au plus tard pour **le 21 mai 2024 à 17H**

### b/ Choix de l'occupant

A l'expiration du délai de transmission des dossiers de candidatures, ceux-ci seront examinés puis sélectionnés, par la commission d'appel d'offres, en fonction des propositions formulées et des références professionnelles ou personnelles des candidats.

Hormis les aspects strictement financiers des propositions de redevances (fixe et proportionnelle), la commission portera ne attention tout particulière aux éléments d'appréciation suivants :

- Concept commercial proposé (ouverture à l'année, nombre de services etc )

- La capacité à équilibrer la gestion de l'établissement (aux vues des projections comptables et business plans)
- Les expériences dans un projet similaire
- La qualité du service proposé (éventuelle projet de certification/ charte qualité etc.)
- Mise en place une tarification équitable (rapport coût/tarif – étude de la marge)
- Circuits d'approvisionnement (fournisseurs locaux/ gestion des livraisons etc.)
- Embauche, formation et gestion du personnel (constitution de l'équipe)
- Capacité à garantir l'hygiène et la sécurité sur le lieu de travail
- Utilisation des ressources naturelles telles que le gaz et l'eau
- Gestion des déchets

La grille de jugement des offres est la suivante :

<b>Critère</b>	<b>Notation sur</b>
- Valeur de la redevance	40
- Concept commercial proposé (ouverture à l'année, nombre de services, cuisine sur place ou réchauffage etc)	14
- La capacité à équilibrer la gestion de l'établissement (aux vues des projections et business plans)	14
- Les expériences dans un projet similaire	4
- La qualité du service proposé (éventuelle projet de certification/ charte qualité etc.)	4
- Mise en place une tarification équitable (rapport coût/tarif – étude de la marge)	4
- Circuits d'approvisionnement (fournisseurs locaux/ gestion des livraisons etc.)	4
- Embauche, formation et gestion du personnel (constitution de l'équipe)	4
- Capacité à garantir l'hygiène et la sécurité sur le lieu de travail	4
- Utilisation des ressources naturelles telles que le gaz et l'eau	4
- Gestion des déchets	4
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

Un rapport détaillé sera fourni annuellement afin de démontrer que les engagements pris sur chacun de ces critères ont bien été tenus. Ce rapport sera à joindre avec les bilans comptables et doit être parvenu en mairie pour le 31/03 de l'année N+1 dernier délai.

En cas de non production du rapport à la date du 31/03 N+1, et après un rappel facturé au prix de 250 euros, la déchéance du contrat pourra être prononcée sans délai. Une astreinte pour non remise de pièce est parallèlement mise en œuvre entre le 31/03 et la date de remise réelle des pièces. L'astreinte est fixée à 200 euros par jour de retard.

L'ordre de présentation des présents critères ne reflète pas un ordre de priorité, et ceux-ci seront appréciés cumulativement en fonction du nombre de points attribués à chacun d'entre eux.

Il est précisé qu'une négociation pourra si nécessaire être engagée sur l'ensemble des éléments évoqués à titre de critères, ainsi que sur la rédaction du contrat. Ainsi la stratégie commerciale proposée, la valeur des redevances, la durée du contrat, la durée d'ouverture de l'établissement pourront entre autres faire l'objet de négociations.

La ville pourra le cas échéant prendre contact avec tel ou tel candidat afin d'obtenir toutes précisions qu'elle jugera utile.

C'est ensuite le Conseil Municipal qui statuera et autorisera Monsieur le Maire à signer un contrat d'occupation domaniale avec le candidat retenu à l'issue de l'examen des propositions.

**Il est précisé en outre, que la Ville de Saint-Valery-sur-Somme n'est tenue par aucun délai pour la désignation de l'occupant et qu'elle se réserve, en outre, le droit de ne pas donner suite à la consultation si aucune des propositions exprimées ne paraît pouvoir être retenue.**

Pour toute question sur le document de consultation et sur la forme que doit prendre le dépôt de votre projet vous pouvez joindre Mme Christelle Loquet, Directrice des Services de la Mairie de Saint-Valery-sur-Somme par mail à l'adresse suivante : [dgs@saint-valery-sur-somme.fr](mailto:dgs@saint-valery-sur-somme.fr)

## Annexe 1 : Acte d'engagement

Je soussigné \_\_\_\_\_  
(Nom, prénom usuel en entier)

Agissant en qualité de \_\_\_\_\_  
(Entrepreneur individuel ou, si le candidat est une société, préciser la qualité du représentant légal ou de la personne habilitée à engager l'entreprise)

Demeurant à \_\_\_\_\_

(Domicile particulier ou siège social. Dans le cas où les deux adresses se confondent, le préciser. S'il s'agit d'une société, indiquez également le domicile personnel du représentant légal ou de la personne habilitée à engager l'entreprise)

Tel et mail : \_\_\_\_\_

Après avoir pris connaissance du contenu de l'appel à projets,

Après avoir complété la présente déclaration et avoir élaboré le dossier précisant le contenu des propositions que je suis en mesure de formuler en réponse à l'appel à candidatures relatif à l'établissement « la Buvette de la Plage »

### **M'ENGAGE SANS RESERVE :**

1 - A accepter, le cas échéant, l'exploitation de « la Buvette de la plage » (à Saint-Valery-sur-Somme) dans les conditions de l'occupation domaniale

2- A respecter scrupuleusement les termes de mon projet tels que je les ai exposés dans mon dossier de candidature  
En cas de non respect de ses obligations, le droit à occupation et exploitation pourra m'être retiré sans pouvoir prétendre à aucune indemnité par simple lettre recommandée et sans préavis. J'ai noté que contractuellement tout manquement au contrat entraîne la mise en recouvrement d'astreinte dont le détail est clairement spécifié dans le contrat d'occupation et d'exploitation.

3 - A fournir à la ville de Saint-Valery-sur-Somme toutes précisions et justifications qu'elle jugera utile de demander afin de vérifier la fiabilité du projet et l'exactitude des éléments fournis

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

MENTION MANUSCRITE

« Lu et Approuvé »

Signature :

## Annexe 2 : Attestation de visite

### Attestation de visite concernant l'établissement « la buvette de la plage »

....., représentant de la mairie de Saint-Valery-sur-Somme,  
certifie que (Nom et Qualité)M.....

de la société (Raison sociale + téléphone + mail )

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

s'est présenté(e) le .....

.....

à .....

pour visiter les lieux à occuper et à exploiter objet de l'appel à projet susvisé.

Signature du représentant de la mairie  
de Saint-Valery-sur-Somme