

Appel à manifestation d'intérêt

VILLE DU HAVRE

Département Culture, Patrimoine et Animation de la Ville
Service administratif et financier
1517 place de l'Hôtel de Ville
CS 40051
76084 Le Havre cedex

AMENAGEMENT ET EXPLOITATION D'UN ESPACE COMMERCIAL DE RESTAURATION DANS LE CENTRE D'ART CONTEMPORAIN SITUE CHAUSSÉE JOHN KENNEDY AU HAVRE

REGLEMENT DE CONSULTATION

Date et heure limites de remise des offres : 26/09/2025 à 12h00.

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONSULTATION

- 1.1- Cadre juridique
- 1.2- Désignation du bien mis à disposition

ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION

- 2-1- Durée de la convention

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION

- 3-1- Activités autorisées
- 3-2- Règles sanitaires
- 3-3- Sécurité

ARTICLE 4 – DOSSIER DE CONSULTATION

- 4-1- Contenu du dossier de consultation
- 4-2- Modification de détail au dossier de consultation
- 4-3- Visite des lieux
- 4-4- Conditions de remise des plis

ARTICLE 5 - PRESENTATION DES PROPOSITIONS

- 5-1- Dossier d'admission et conditions
- 5-2- Contenu de l'offre
- 5-3- Langue de rédaction des propositions
- 5-4- Remise du dossier

ARTICLE 6 – PROCEDURE D'ATTRIBUTION ET CRITERES DE SELECTION

- 6-1- Critères de jugement des offres
- 6-2- Négociations
- 6-3- Procédure d'attribution
- 6-4- Objectifs calendaires
- 6-5- Impossibilité pour un candidat retenu d'exécuter ses engagements

ARTICLE 7 - CONDITIONS FINANCIERES

- 7-1- Redevance d'occupation et fluides
- 7-2- Mode de règlement
- 7-3- Impôts et taxes

ARTICLE 8 - RESILIATION

- 8-1- Par l'occupant précaire
- 8-2- Par la Ville du Havre

ARTICLE 9 – LITIGES

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONSULTATION

La ville du Havre a réalisé un grand projet de réhabilitation en lieu et place de l'ancien Port Center dans la perspective de créer un nouveau centre d'art contemporain.

Ce nouvel espace culturel répond aux ambitions et développement urbain de la ville :

- le centre d'art s'inscrit dans la « promenade culturelle » de l'esplanade Nelson Mandela,
- le centre d'art vient renforcer l'investissement et la politique culturelle de la ville dans l'art contemporain et les arts visuels dont l'écosystème s'organise aujourd'hui avec le Groupement d'Intérêt Public Un Eté au Havre, l'école d'art ESADHAR, la Pépinière du Fort de Tourneville et les nombreux établissements et ateliers privés dédiés à l'art contemporain.

Par ailleurs, le centre d'art contemporain est un établissement public accessible à tous les publics. Sa vocation est de présenter au grand public des œuvres de la création contemporaine : arts visuels, performances, arts numériques, etc. Il a des missions de médiation, d'appropriation du champ de la création contemporaine et de soutien aux artistes, notamment par la commande de manifestations et d'expositions.

L'établissement est doté d'une boutique-librairie et d'une régie de recette. A ce titre il peut réaliser des recettes de billetterie, des recettes sur vente d'objets et également de prestations de services comme la privatisation de ses espaces ou dispenser des formations, etc.

La Ville du Havre souhaite mettre à disposition un restaurant dans l'enceinte de centre d'art contemporain.

1.1- Cadre juridique

Le présent Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) a pour objet l'attribution d'une convention d'occupation temporaire du domaine public communal en vertu des articles L. 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Cette procédure consiste, après publicité de son intention d'attribuer une convention et au regard des critères de sélection des offres définis dans le présent règlement de consultation, à autoriser un opérateur économique à occuper temporairement le domaine public par voie de convention, ce dernier bénéficiant de l'exclusivité dans ce domaine pendant toute la durée de la convention.

Cette autorisation d'occupation temporaire (AOT) est délivrée à titre précaire et révocable, conformément à l'article R.2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le bénéficiaire de cette AOT ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation ou à quelque autre droit.

Les autorisations d'occupation temporaire du domaine public sont délivrées « intuitu personae », c'est-à-dire qu'elles sont personnelles.

Le bénéficiaire de l'AOT est tenu d'exploiter personnellement les activités décrites dans la convention d'occupation.

Le prestataire est seul responsable de sa gestion financière, notamment vis-à-vis des fournisseurs et du personnel employé.

L'AOT pourra être attribuée soit à une personne physique, soit à une personne morale.

En cas d'exploitation par une société, tout changement statutaire ou formel de la société devra être communiqué à la Ville du Havre, dans un délai d'un mois.

Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite.

1.2- Désignation du bien mis à disposition

La présente consultation porte sur l'aménagement et l'exploitation d'un restaurant situé au sein du Centre d'art contemporain ayant une entrée et des accès autonomes.

Ce restaurant devra proposer tout au long de l'année une offre de restauration complémentaire de celle proposée sur l'esplanade Nelson Mandela. Il sera accessible à une large clientèle et devra privilégier les produits locaux ou issus de circuits courts.

Le candidat retenu aura à sa charge :

- l'équipement, l'installation et l'aménagement, à ses frais, de l'espace mis à disposition à partir des réseaux et circuits existants, en tenant compte des obligations et des spécificités du site (cf annexes jointes au présent règlement de consultation) ;
- l'exploitation et le maintien en parfait état de fonctionnement du restaurant. Il devra en outre prendre toutes les assurances nécessaires garantissant sa responsabilité à l'égard de la ville, des bénéficiaires et des tiers, victimes de dommages corporels, matériels ou immatériels causés pendant l'exécution des prestations ;
- la remise en état du site à la fin de la mise à disposition des espaces ;
- les demandes d'autorisation administratives et juridiques nécessaires à l'exploitant de ce type d'activité.

Les aménagements et équipements opérés par le candidat pourront faire l'objet d'un rachat par la Ville du Havre à l'issue de l'Autorisation d'Occupation Temporaire ou par tout autre occupant autorisé. Le coût de ce rachat sera limité à la valeur nette comptable des aménagements et équipements qui peuvent être amortis au-delà de la durée de la convention.

L'espace mis à disposition est une salle vide 338.20 m² composé comme suit :

- salle café restaurant : 271.50 m², capacité 65 couverts en configuration cocktail dont une mezzanine et un salon privatif de 60.40 m² et d'une capacité de 25 couverts
- salle réserve et préparation : 43.10 m²
- salle logistique et personnel : 23.60 m²

- terrasse : 193.30 m²

Les horaires d'ouverture du restaurant sont corolaires aux horaires d'ouverture du centre d'art, à savoir : de 11h00 à 18h00 du mardi au vendredi et de 11h00 à 19h00 le samedi et le dimanche. Ces horaires sont donnés à titre indicatif et pourront faire l'objet de modification dans les 6 mois précédents l'ouverture du centre d'art.

L'entrée du restaurant étant autonome et pouvant être désolidarisée du centre d'art contemporain, les horaires d'ouverture de ce dernier pourront être plus larges si tant est qu'à minima, il soit ouvert pendant les ouvertures du centre d'art contemporain.

Une attention particulière est appelée sur l'exploitation de la terrasse, dont l'accès se fait exclusivement par les espaces communs du bâtiment, et non par les espaces propres au restaurant.

ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION

2-1- Durée de la convention

La convention d'occupation temporaire prend effet à compter de la livraison du bâtiment prévue à l'été 2026 pour une durée d'un an, renouvelable quatre fois un an.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION

3-1- Activités autorisées

Les activités autorisées au sein de l'espace de restauration mis à disposition sont :

- Vente de plats chauds ou froids, salés ou sucrés
- Vente de boissons avec ou sans alcool
- Petits déjeuners
- Pause-café, salon de thé
- Traiteur : cocktails, buffets
- Organisation d'événements en lien avec l'activité du centre d'art et plus généralement les lieux culturels proches : vernissages, festivals, dedicaces, événements organisés par la Ville avec les mécènes, la presse ou tout autre cible dans le cadre des relations publiques

3-2- Règles sanitaires

L'exploitant devra tenir constamment le lieu en parfait état de propreté et d'hygiène, particulièrement au regard des normes de salubrité définies par les textes réglementaires en vigueur et des remarques et injonctions qui pourraient lui être adressées par les services de contrôle de l'Etat.

3-3- Sécurité

L'exploitant s'engage à respecter les règles de sécurité en vigueur dans l'établissement et à signaler au PC de sécurité tout incident qui mériterait d'être relevé.

Le personnel doit être formé sur la sécurité et le maniement des extincteurs.

ARTICLE 4 – DOSSIER DE CONSULTATION

4-1- Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend les documents suivants :

- le présent règlement de la consultation,
- le projet de convention*
- la note sur l'organisation du restaurant
- le plan du rez-de-chaussée
- le plan du niveau r+1
- les mesures de réduction de l'impact environnemental

** Il est précisé que le projet de convention pourra être amené à évoluer sans que cela ne représente de modifications substantielles. A titre d'exemple, les dates d'installation dans les locaux, d'ouverture du centre d'art pourront être modifiées sans que cela ne vienne perturber la durée totale de l'autorisation d'occupation. De même, les clauses relatives à la sécurité et aux conditions techniques spécifiques pourront être ajustées et précisées.*

Le dossier de consultation est accessible sur la plateforme <https://www.mpe76.fr> et sur le site internet de la Ville du Havre.

4-2- Modification de détail au dossier de consultation

La personne publique se réserve le droit d'apporter au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la remise des offres, des modifications de détail au dossier de consultation.

Les candidats devront, alors, répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

4-3- Visite des lieux

La visite des lieux est obligatoire.

Elles sont organisées comme suit :

- les 17 et 18 juillet, de 9h00 à 11h00
- le 21 août, de 9h30 à 11h00
- le 22 août, de 9h30 à 11h00

Les demandes de visite s'effectuent auprès de Emmanuelle DALLOT, emmanuelle.dalot@lehavre.fr et de Marie-France LUCCHINI, marie-france.lucchini@lehavre.fr.

Le titulaire est en effet réputé avoir visité les lieux et s'être rendu compte de leurs situations exactes, de l'emplacement, de la nature des locaux ainsi que de toutes difficultés et sujétions pouvant affecter la gestion de son activité.

4-4- Conditions de remise des plis

La remise des offres s'opère par transmission électronique à l'adresse suivante :

<https://www.mpe76.fr>

ARTICLE 5 - PRESENTATION DES PROPOSITIONS

5-1- Dossier d'admission et conditions

Le candidat remet un dossier qui permettra de déterminer son admissibilité.

- Le candidat fournit une présentation sommaire de ses capacités gastronomiques et économiques, son expérience, des documents décrivant ses garanties financières et professionnelles (établissements déjà gérés, années d'expérience, chiffres d'affaires des trois dernières années, comptes sociaux, capacités financières et d'investissement, capacités de gestion et de management – présentation de l'équipe, moyens humains, compétences et qualifications, attestations d'assurance, attestation de formation hygiène et sécurité, références professionnelles dans le domaine de la restauration, pièces relatives à la nature et aux conditions d'exploitation) ;
- Les certificats fiscaux et sociaux attestant que le candidat est à jour de ses obligations ;
- Un justificatif de moins de 3 mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés (extrait de Kbis) ou au répertoire des métiers, ou les statuts avec arrêté de constitution de l'association ;
- L'extrait de casier judiciaire n°2 (ou attestation sur l'honneur) ;
- La copie du ou des jugements prononcés lorsque l'entreprise est en redressement judiciaire ;
- Toute référence ou document susceptible d'appuyer l'aptitude du candidat à assurer l'exploitation du domaine public.

Un candidat dont les capacités seront jugées insuffisantes au regard des éléments de candidature fournis sera éliminé.

5-2- Contenu de l'offre

Les projets seront jugés sur la base d'un mémoire technique contenant les éléments suivants :

- Présentation générale du projet :

- a) le nom envisagé pour l'établissement ;
- b) le type de cuisine proposé et les tarifs envisagés
- c) les caractéristiques esthétiques des aménagements proposés
- d) la forme juridique de la société et le nom des associés le cas échéant
- e) un plan de financement
- f) les mesures de réduction de l'impact environnemental conformément à l'annexe jointe à la présente consultation

Le candidat joint également à son offre un engagement sur l'honneur signé à porter le projet jusqu'à son terme (sous conditions d'obtention des autorisations administratives et des financements bancaires nécessaires) et à ne pas laisser le site « en sommeil ».

5-3- Langue de rédaction des propositions

Les propositions doivent être rédigées en langue française.

5-4- Remise du dossier

Le dossier devra être impérativement transmis avant la date et l'heure indiquées sur la page de garde de ce règlement de consultation.

Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ne seront pas examinés.

ARTICLE 6 – PROCEDURE D'ATTRIBUTION ET CRITERES DE SELECTION

6-1- Critères de jugement des offres

1/ Qualité et valeur technique du projet (50 points)

2/ Faisabilité économique du projet (50 points)

Le candidat obtient une note pour chacun des critères. Une note globale résultera ainsi de l'addition des notes de chacun des critères. La note la plus haute déterminera le candidat retenu. En cas d'égalité entre les candidats, celui présentant la meilleure note sur le critère qualité du projet sera privilégié.

La ville du Havre procède à l'élimination des offres dont le contenu est manifestement incompatible avec une exigence impérative du cahier des charges.

6-2- Négociations

La ville du Havre peut librement et de sa seule initiative décider d'engager ou de ne pas engager des discussions avec tout ou partie des candidats ; celles-ci ne constituent ni une obligation pour la Ville ni un droit pour les candidats qui demeurent tenus par leurs offres initiales.

Elle peut choisir de n'engager ces discussions qu'avec un seul candidat. Si elle décide de ne discuter qu'avec un seul candidat, ou qu'avec certains des candidats seulement, ces candidats sont ceux dont les offres initiales, classées en fonction de l'ensemble des critères de sélection sont les plus avantageuses.

Ces discussions ont pour objet :

- de compléter les pièces des offres initiales qui ne sont pas conformes aux exigences des documents de la consultation ;
- d'apporter des clarifications ou d'améliorer les offres initiales.

Suite à cette phase de la procédure, les candidats devront faire parvenir à la ville du Havre une contre-proposition qui sera analysée, lors d'un second tour, en fonction des critères énoncés à l'article 6-1 du présent règlement de la consultation.

6-3- Procédure d'attribution

La collectivité étudiera les dossiers admissibles.

Dans un premier temps, celle-ci rendra un avis sur les offres initiales avant négociation (1^{er} tour).

Dans un second temps, elle examinera le rapport d'analyse des offres définitives, après négociation, et rendra un avis sur le lauréat de la consultation (2^{ème} tour).

6-4- Objectifs calendaires

30/09/2025 : date limite de réception des offres du 1^{er} tour

15/10/2025 : invitation des 3 à 4 candidats à nous remettre les éléments complémentaires

31/01/2026 : date limite de réception des offres du 2nd tour

Avril 2026 : attribution de l'AOT avec prise d'effet à la fin des travaux du centre d'art prévue à l'été 2026

Avril, mai, juin, juillet 2026 : dépôt d dossier d'autorisation de travaux par le restaurateur attributaire (délai d'instruction : 2 à 4 mois)

Septembre 2026 : démarrage des travaux par le restaurateur attributaire

Janvier 2027 : ouverture du centre d'art et du restaurant

Ce calendrier est donné à titre indicatif et est susceptible d'être revu en fonction de l'avancée du chantier et des travaux opérés sur le site.

6-5- Impossibilité pour un candidat retenu d'exécuter ses engagements

Dans la 4 mois consécutifs à l'attribution de cette Autorisation d'Occupation Temporaire et dans l'hypothèse où le candidat retenu serait dans l'impossibilité de mettre en œuvre l'offre sur laquelle il s'est engagé, la Ville se réserve la possibilité de solliciter directement parmi les candidats non retenus, celui arrivé en seconde position.

ARTICLE 7 - CONDITIONS FINANCIERES

7-1- Redevance d'occupation et fluides

En contrepartie de la mise à disposition de l'espace de restauration, l'occupant versera à la Ville du Havre une redevance annuelle composée :

- D'une part fixe de 24 000 € HT payable à compter de l'ouverture du restaurant, semestriellement terme à échoir
- D'une part variable de 2% sur le chiffre d'affaires hors taxes, payable à échéance par semestre

La part variable sera calculée d'après le chiffre d'affaires du mois civil écoulé tel qu'il apparaît sur le ticket récapitulatif de la caisse enregistreuse affectée à la comptabilisation des recettes du restaurant et sur le montant des ventes additionnelles (séminaires, cocktails, privatisations diverses) apparaissant sur le bilan annuel.

Cette redevance sera versée semestriellement entre les mains du trésorier municipal du Havre, à la suite de l'émission d'un titre de recette par les services compétents de la Ville, accompagné des justificatifs du chiffre d'affaires réalisé.

L'exploitant prendra à sa charge directement auprès des fournisseurs d'accès tous les abonnements et consommations de fluides nécessaires à l'exploitation du restaurant : eau, électricité, gaz, télécommunications, etc.

Les prestations d'entretien et de maintenance du système de chauffage, des ascenseurs et des extincteurs, le cas échéant, seront refacturées annuellement à l'exploitant par la Ville au prorata des surfaces occupées.

7-2- Mode de règlement

Le règlement des redevances se fera par mandat administratif suivi d'un virement bancaire.

7-3- Impôts et taxes

L'occupant remboursera à la Ville, si elles sont dues, la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés

ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux prévus quel qu'en soit le mode d'imposition. La taxe d'habitation ou toute autre taxe locative existante sera à la charge de l'occupant.

ARTICLE 8 - RESILIATION

8-1- Par l'occupant précaire

L'occupant pourra résilier la convention à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis de trois mois.

Cette décision ne saurait donner lieu à une indemnisation au profit de l'occupant. La dénonciation expresse de la convention est à adresser par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Ville du Havre
Département Culture, Patrimoine et Animation de la Ville
1517 place de l'Hôtel de Ville
CS 40051
76084 Le Havre cedex

8-2- Par la Ville du Havre

En cas d'inexécution par l'occupant de l'une de ses obligations (notamment l'absence de paiement des redevances ou la non exploitation du restaurant), la présente convention pourra être résiliée par la Ville du Havre, par lettre recommandée avec accusé réception adressée à l'occupant, après mise en demeure préalable dans les mêmes formes et restée en tout en partie sans effet dans le délai de deux mois. L'occupant ne pourra en aucun cas réclamer une quelconque indemnisation au titre de cette résiliation.

En plus de cette hypothèse de résiliation, la Ville du Havre se réserve le droit de résilier la présente convention pour tout motif d'intérêt général, sans que cela n'ouvre droit à indemnisation pour l'occupant précaire. Cette dénonciation de la convention par la Ville du Havre interviendra par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis de deux mois.

ARTICLE 9 – LITIGES

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront, en l'absence d'accord amiable, soumis au Tribunal administratif de Rouen – 53 Avenue Gustave Flaubert – 76000 ROUEN.