

Restauration et Animation Maison de la Baie de Canche Pour la période 2025-2037



I. Objet de la consultation

La présente consultation est un appel à manifestation d'intérêt concurrent permettant à la commune d'Etaples-sur-mer d'identifier des porteurs de projets en capacité de gérer et d'animer un espace de la Maison de la Baie de Canche pour une durée de 12 ans (jusqu'au 31 mars 2037).

Cette exploitation comprend une offre de restauration et d'événementiel.

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la conclusion d'un titre d'occupation temporaire du domaine public portuaire départemental permettant une activité économique.

Il s'agit d'une consultation ouverte aux opérateurs ayant une expérience en matière de restauration avec un volet animation et, qui dispose d'une capacité financière (achats de matériels et mobiliers) et qui respecte les objectifs et les attendus du cahier des charges.

Le cadre de la consultation est de fait très ouvert et tous les projets en phase avec les attentes de la collectivité, définies ci-après, seront étudiés.

Le présent document constitue le cahier des charges. Il précise les attentes de la collectivité, apporte des informations techniques, juridiques et administratives relatives au foncier concerné et précise le règlement de consultation.

II. Le contexte

Dans le cadre du développement de son attractivité et de la valorisation de son patrimoine naturel, la Commune d'Etaples-sur-mer porte un projet de requalification de l'entrée Nord de la ville, celle de la base nautique : la Porte de la Baie de Canche.



L'objectif de ce site est d'offrir une meilleure perception de la Baie. Ce lieu stratégique, situé à la fin de l'estacade, inaugurée en février 2020 par le Département du Pas de Calais, et le début de la promenade de la réserve naturelle de la baie de Canche, constitue une étape importante dans les déambulations. La commune entend faciliter le croisement des pratiques pour permettre à chacun et à chacune de s'approprier ce patrimoine d'exception et d'en découvrir les multiples facettes grâce à une offre renouvelée.

A ce titre, la commune a engagé des travaux de réhabilitation du Centre Nautique et crée une salle non affectée de 250m² dotée d'un espace extérieur. Avec ce local ou autour de ce local, Etaples-sur-mer souhaite développer un pôle d'animation, interface entre la ville et l'estuaire, comprenant une partie de restauration.

III. Le projet

Par cet appel à projet, la Mairie d'Etaples-sur-mer souhaite favoriser le développement d'animations en privilégiant une programmation riche, variée et intergénérationnelle dans le respect du cadre naturel remarquable.

Les projets présentés devront nécessairement développer :

- une offre de restauration
- un programme évènementiel.

1. L'offre de restauration

L'offre de restauration devra être de qualité.

Le porteur de projet prévoit le mobilier (tables, chaises, ...).

Il est précisé que la commune aspire à une ambiance de type guinguette de bord de mer, de style « bohème-naturel » (meubles en bois flotté et/ou bois de palette – chanvre – matière naturelle...).



La commune sera sensible à l'esthétique du projet qui devra être harmonieux et respecter le cadre dans lequel il s'installe.

Compte tenu de l'exposition du site aux aléas météorologiques, il conviendra de privilégier la mobilité des installations.

La commune sera sensible à la prise en compte des critères de développement durable, en prenant en compte l'esprit nature des lieux : recours aux circuits courts pour la restauration, éco-gestion (tri des déchets, gestion économe des fluides...). L'appel à projet est volontairement ouvert laissant la place aux initiatives des opérateurs.

La commune d'Etaples-sur-mer est ouverte à tout projet de valorisation.

2. Le programme d'animations

Le porteur de projet devra proposer un programme d'animations en complément de l'offre de restauration.

Exemples d'animation : expositions, concerts, ateliers, théâtre, projections, etc.

Des espaces de détente pourront venir compléter l'offre.

3. Ouverture au public

La Commune d'Etaples-sur-mer souhaite une exploitation à compter du **1^{er} mai 2025**. Pendant la période d'exploitation, le porteur de projet pourra exercer son activité du lundi au dimanche de 8h à 2h maximum, conformément à la réglementation en vigueur.

Il précisera ses tranches horaires dans son projet.

Des dérogations pour certaines soirées pourront intervenir à titre exceptionnel avec un accord écrit préalable de la Mairie d'Etaples-sur-mer.

IV. Description des espaces concernés

1. Statut juridique du site d'exploitation

Le site de la Maison de la Baie est situé sur le Domaine Public Portuaire Départemental d'Etaples-sur-mer.

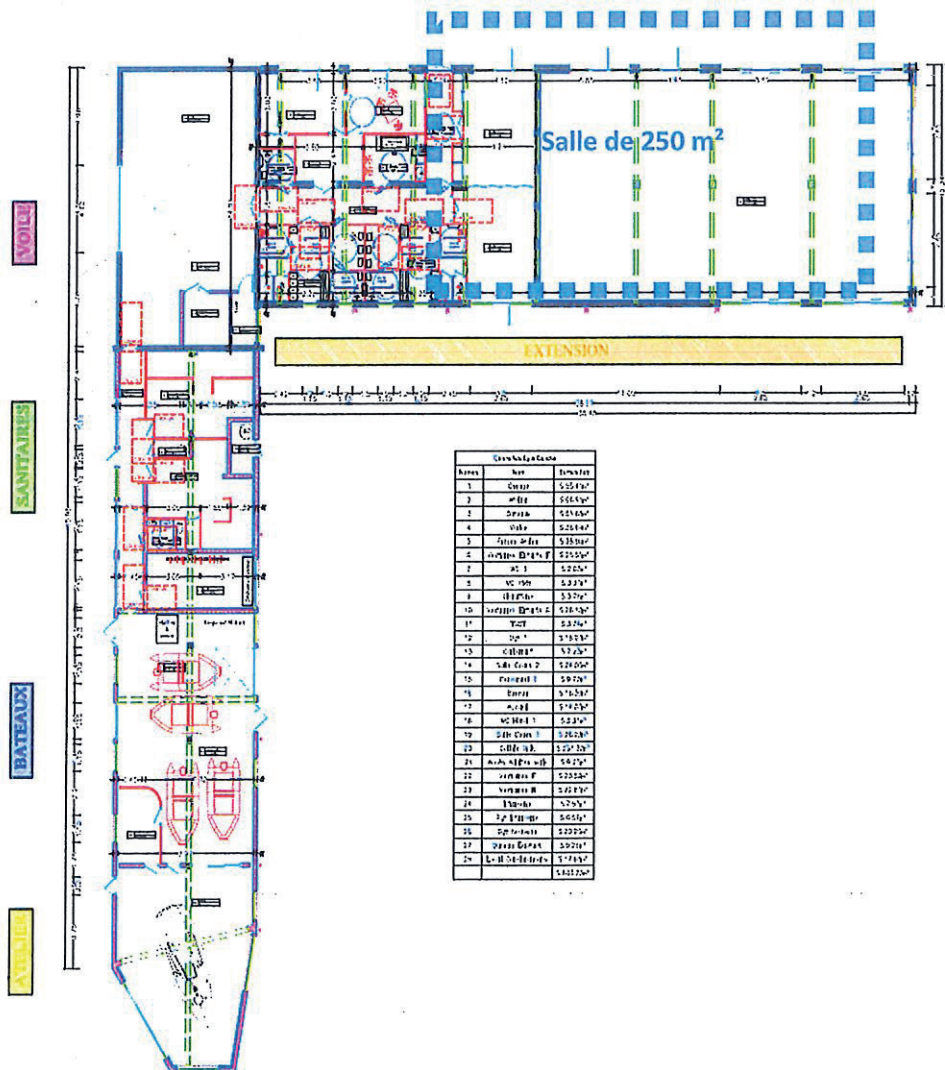
La Commune est détentrice d'une autorisation d'occupation du domaine public portuaire constitutive de droits réels concernant la Maison de la Baie de Canche, accordée jusqu'au 31 mars 2037.

2. Définition du périmètre

L'emprise mise à disposition se situe sur la partie Nord Ouest du site du CNC, elle offre :

- Une salle non affectée brute de 250m²
- Une emprise d'environ 3 600 m² d'espaces extérieurs périphériques à la salle.

L'opérateur précisera le périmètre d'exploitation en adéquation avec son projet. Il veillera dans ses propositions d'implantation à ne pas interférer avec l'activité du club nautique.



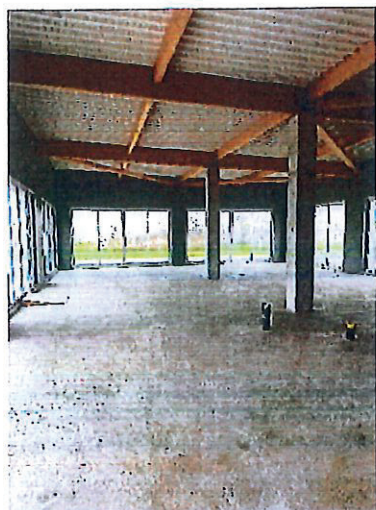
Les espaces propres à l'exploitation de la restauration et de l'animation seront entièrement aménagés et équipés par le porteur de projet et à ses frais, pour l'exercice de son activité. Les aménagements réalisés par l'exploitant resteront propriété de la Ville à la fin de l'occupation
Cette installation devra faire l'objet d'un accord préalable de la commune d'Etaples-sur-mer.

Sur l'emprise allouée, l'attributaire sera autorisé :

- à stationner, des véhicules commerciaux et d'éventuelles remorques, de type food-truck,
- à installer des tables, des chaises, des mange-debout, du mobilier de détente
- à implanter la publicité signalant l'activité, les visuels devront être validés au préalable par la commune d'Etaples-sur-mer,
- à installer des équipements légers de type parasol, tentes...
- à délimiter l'emprise au moyen de dispositifs légers et amovibles (de préférence naturels).

Afin de ne pas perturber les activités nautiques, le stationnement et la circulation sont strictement interdits entre le Centre Nautique de la Canche et le parc à bateaux.

PHOTOGRAPHIES INTERIEUR/EXTERIEUR





V. Obligations de l'occupation privative

1. Convention d'occupation du domaine public portuaire

L'occupation de l'espace mis à disposition sera formalisée par une convention d'occupation temporaire.

Elle sera non constitutive de droits réels, non renouvelable et sera d'une durée proposée par le candidat, sans excéder le 31 mars 2037.

Elle sera consentie à titre personnel et ne pourra faire l'objet d'une cession ou d'une sous-location par l'occupant.

Cette autorisation est soumise à la réglementation relative à l'occupation du domaine public. (Notamment articles L.2121-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, (CG3P)), et sera donc précaire et révocable. Il est également précisé qu'aucun fonds de commerce ne peut être constitué.

2. Caractéristiques de l'activité

L'exploitation du lot s'effectuera du 1^{er} mai 2025 au 31 mars 2037 maximum.

La parcelle mise à disposition et ses abords immédiats devront être maintenus par l'attributaire en bon état de propreté. L'ensemble des déchets produits par l'exploitation sera évacué par ses soins vers les lieux prévus à cet effet.

3. État des lieux

L'espace mis à disposition du porteur de projet est considéré comme étant en bon état.

L'espace remis au candidat retenu fera l'objet d'un état des lieux d'entrée et de sortie, dressé par des agents de la Collectivité.

A l'issue la période d'exploitation, l'occupant devra remettre les lieux dans leur état initial, sauf accord exprès de la Commune d'Etaples-sur-mer.

Faute d'exécution de cette obligation, la Commune d'Etaples-sur-mer procédera à la remise en état aux frais de l'occupant et pourra dénoncer la convention.

4. Assurances

L'occupant devra souscrire toutes les assurances garantissant les risques de dommages aux biens et sa responsabilité civile, ainsi qu'une assurance professionnelle. Il renonce à tout recours contre la Commune d'Etaples-sur-mer

5. Démarches administratives

L'occupant devra effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à l'exploitation de son activité commerciale, par exemple : licence de débit de boissons, autorisation de travaux, attestation de stage en hygiène alimentaire de moins de 5 ans, KBIS, etc....

L'occupant devra respecter la réglementation liée à l'activité exercée.

Jusqu'alors, l'existence d'une école de voile à moins de 100 mètres empêchait l'ouverture d'un débit de boissons à consommer sur place de catégories III et IV.

L'absence de cours/stage de voile aux mineurs dans l'enceinte du centre nautique étant actée, une licence III ou IV pourra y être exploitée.

6. Résiliation du titre d'occupation

Le titre d'occupation du domaine public portuaire sera résilié en cas de non-respect d'une clause contractuelle ou pour motif d'intérêt général.

7. Sécurité du public

En cas d'évacuation du public, de danger imminent, et/ou d'événement exceptionnel, l'accès au site pourra être interdit, et ne donnera lieu à aucune indemnité ni réparation.

8. Redevance

En contrepartie de l'occupation du domaine public portuaire, l'occupant s'acquittera d'une redevance d'occupation du domaine public conformément aux principes énoncés aux articles L.2125-1 et L.2125-3 du CG3P.

La redevance, proposée par le candidat, sera décomposée en deux parts :

- Un loyer (somme forfaitaire) correspondant à l'occupation des espaces, indexé sur l'Indice du coût de la construction ;
- L'intéressement au chiffre d'affaires sous la forme d'une part variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires H.T. mensuel réalisé au titre de l'exploitation de l'activité (% du CA HT).

9. Charges de fonctionnement

L'occupant prendra à sa charge exclusive tous les fluides, les consommations et les frais de raccordements liés à son activité et en fonction des disponibilités existantes sur le site.

VI. Caractéristiques techniques

1. Entretien, maintenance et réparation

Le candidat retenu s'engage à :

- maintenir, à ses frais, les lieux occupés, en bon état. Procéder au nettoyage, à l'entretien courant de tout son équipement, et à l'évacuation des ordures ménagères dans les lieux prévus à cet effet ;
- assurer la maintenance technique de ses équipements ;
- effectuer, dans tous les espaces occupés, le nettoyage spécialisé des intérieurs et des extérieurs ainsi que tout entretien spécifique à l'activité ;
- prendre toutes dispositions nécessaires pour éviter le développement des insectes et rongeurs ;

En cas de perte, de dégradation ou de vol, la responsabilité de la Commune d'Etaples-sur-mer ne pourra être engagée.

En cas de carence dans ses obligations, la Commune d'Etaples-sur-mer se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office des travaux nécessaires, aux frais de l'occupant.

2. Aménagements

Dans l'éventualité où l'occupant souhaiterait effectuer des aménagements qui viendraient modifier l'esthétique ou l'emprise d'occupation, il devra obligatoirement les soumettre pour accord préalable à la Ville d'Etaples-sur-mer. Le porteur de projet veillera à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite dans le respect des règles en vigueur.

3. Nuisances sonores

Le porteur de projet devra obligatoirement veiller à limiter l'intensité des émissions sonores durant son activité, y compris pendant les opérations de montage, démontage, d'approvisionnement et d'exploitation, cela afin d'éviter toute gêne pour le voisinage.

4. Implantation

L'implantation devra respecter l'activité du club nautique et ses divers équipements.

5. Montage et démontage des structures

Le porteur de projet devra prendre à sa charge le transport, le montage et le démontage des différentes structures ainsi que toute la manutention nécessaire à l'exécution de son activité.

6. Sobriété énergétique

Le porteur de projet veillera à prendre des mesures relatives à la sobriété énergétique de son activité, notamment en termes d'éclairage.

VII. Règlement de consultation

1. Eléments du dossier de candidature

Le dossier de candidature devra comprendre les pièces suivantes :

- Curriculum vitae, situation juridique du candidat et motivations,
- Extrait Kbis de moins de 3 mois à la date du dépôt,
- Attestation sur l'honneur du candidat certifiant qu'il est en règle avec ses obligations en matière fiscale et sociale,
- Copie de l'attestation la formation en hygiène alimentaire spécifique à la restauration commerciale conformément (L.233-4 du code rural et de la pêche maritime),
- Copie de la carte d'activité commerciale ambulante en cours de validité (délivrée par les CCI), obligatoire si l'activité est exercée en dehors de la commune de domiciliation du professionnel,

- Copie du récépissé de déclaration d'identification du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation concernant les établissements préparant, transformant, manipulant ou entreposant des denrées animales ou d'origine animale (déclaration à faire auprès de la DDPP du lieu d'implantation Cerfa n° 13984*03 ou en ligne),

- Copie d'une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité,

- **une lettre de candidature** exposant notamment :

- o L'intérêt porté à cette opération
- o Les éléments qui qualifient le candidat pour la réaliser
- o Le montant de la redevance en part fixe et en part variable

- **Mémoire technique décrivant le projet professionnel comprenant :**

- o Le concept ;
- o Les fiches détaillant la ou les idées novatrices proposées, les notices prévoyant les éventuelles animations ;
- o Les photos ou des visuels des installations et/ou du véhicule permettant d'apprécier l'aspect général ;
- o Dernier bilan d'activité et compte d'exploitation prévisionnel de l'activité,
- o La présentation du matériel composant les installations (mobiliier, terrasse, ...) ;
- o L'organisation de l'activité sur l'emprise, (schéma avec dimensions),
- o La période d'exploitation,
- o Les amplitudes horaires en semaine et week-end.

- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat n'a pas fait l'objet d'une procédure de contravention de grande voirie.

2. Date limite de remise des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature devront être adressés par voie électronique **au plus tard le 17 mars 2025 à 12 h**, à l'adresse mail suivante : **secretariatgeneral@etaples-sur-mer.fr**

Nous accuserons réception de votre envoi.

Le message comportera en objet la mention suivante :

Restauration et Animation - Maison de la Baie de Canche /Nom du candidat

Nota Bene :

Les plis réceptionnés après la date et l'heure précitées ne seront pas ouverts.
Seuls les dossiers complets seront examinés.

3. Critères de sélection du candidat retenu

A l'expiration de la date et de l'heure de remise des dossiers de candidature, ceux-ci seront examinés et classés sur la base des critères ci-après pondérés de la manière suivante, sur 100 points :

Critères	Pondération
Solidité financière et capacités professionnelles et/ou techniques du preneur	20 %
Valeur technique dont : - l'originalité du concept, - esthétique des installations et intégration - qualité de l'offre de service	50 %
Préservation de l'environnement/ gestion des déchets et eaux usées, matériaux biodégradables ou réutilisables de service	5 %
Montant de la redevance	25 %

Ces éléments seront appréciés selon le barème suivant :

Appréciation	Note sur 100
Très satisfaisant	100
Satisfaisant	75
Moyen	50
Insatisfaisant	25
Très insatisfaisant	0

Le lauréat sera celui qui aura reçu la meilleure note globale à l'issue de l'analyse des candidatures.

Une convention d'occupation temporaire du domaine public portuaire sera délivrée au candidat retenu qui aura préalablement présenté toutes les attestations d'assurance pour garantir l'exploitation.

4. Supports de diffusion du présent avis de mise en concurrence

Le présent avis est consultable sur le site de la Ville à l'adresse suivante : www.etaples-sur-mer.fr

5. Règlement des litiges

Les litiges relatifs à la présente procédure seront portés devant le juge administratif territorialement compétent – Tribunal Administratif de Lille.

