



## **APPEL A PROJETS**

**Projets de café-restaurant et d'activité hôtelière**

**LE PALAIS, POITIERS  
(PALAIS DES DUCS D'AQUITAINE)**

# COMPOSITION DU DOSSIER

## 1. OBJET

## 2. PRESENTATION DU BIEN

- a. Situation géographique
- b. Contexte historique
- c. Urbanisme et monument historique
- d. Environnement économique et touristique
- e. Travaux de réhabilitation

## 3. CAHIER DES CHARGES

- a. Descriptif des espaces mis à disposition
- b. Descriptif et obligations liées à l'activité exploitée
- c. Nature des contrats d'occupation
  - i. L'avant-contrat pendant les travaux de réfection de la Ville : une promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public avec création d'un fonds de commerce
  - ii. La convention d'occupation temporaire du domaine public avec création d'un fonds de commerce une fois les travaux réceptionnés par la Ville

## 4. MODALITES DE REMISES DES OFFRES PAR LES CANDIDATS

- a. Pièces à renseigner et à remettre par le candidat
- b. Critères de sélection pour le choix du candidat
- c. Date maximale de remise des candidatures et modalités des visites

## ANNEXES

### Plans

### Notice architecturale

### Promesse de convention d'occupation temporaire (3 trames)

### Convention d'occupation temporaire (3 trames)

# 1. OBJET

Le présent appel à projets a pour objet de sélectionner, conformément à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, un ou plusieurs occupants du domaine public pour exploiter un café-restaurant et gérer une activité hôtelière dans des espaces distincts situés dans l'enceinte du Palais de Poitiers. Les deux activités, qui peuvent ne pas être exploitées par le/la même candidat(e), devront être en corrélation.

Cet appel à projets ne relève pas du code de la commande publique.

## 2. PRESENTATION DU BIEN

### a. Situation géographique

Le Palais, propriété de la Ville de Poitiers depuis le 18 novembre 2019, est situé Impasse de la Buvette à Poitiers, sur la parcelle cadastrée section BY numéro 181. L'accès actuel à ce Palais se fait depuis la place Alphonse Lepetit.

Palais des comtes de Poitou et des ducs d'Aquitaine, ancien Palais de Justice, l'édifice fait aujourd'hui l'objet d'une réhabilitation.

En effet, depuis 2016, une vaste réflexion est engagée autour du devenir du Palais, et la réhabilitation de ses espaces. Le projet est celui d'un lieu vivant et habité, qui offrira différents usages dans des espaces distincts finement articulés. Il s'agit d'un chantier prévu jusqu'en 2028, dont l'ambition est de mettre en valeur ce joyau patrimonial poitevin.

L'ambition du futur Palais est d'incarner un lieu ouvert à la population, à la construction d'un lieu de débat animé, participant pleinement de la vie culturelle, citoyenne et scientifique du territoire, en lien avec les acteurs qui le composent. Mais il s'agit aussi d'imaginer la nouvelle porte d'entrée du territoire.

Ainsi, le Palais disposera d'espaces d'expositions, de débats et de conférences, incarnant le lieu d'échange. Un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine prendra place dans le monument, tout comme des espaces de médiation et une « boîte noire », salle de diffusion équipée pour différents usages artistiques et culturels. Le Palais comptera aussi des espaces d'accueil, de café/restaurant, une activité hôtelière, et des bureaux qui seront dédiés notamment à des associations. La salle des pas perdus restera un lieu ouvert, point central de ce Palais, dans l'idée d'une place publique couverte permettant à la fois des usages quotidiens tout comme des événements prestigieux.

L'une des particularités du projet est de maintenir le lieu ouvert au public, depuis 2020, et si possible pendant la phase de travaux. Grâce à son implantation géographique et ses grands espaces bâtis avec plus de 6 000 m<sup>2</sup>, le Palais accueille déjà de nombreux visiteurs chaque année (130 360 visiteurs en 2022).

Véritable lieu de vie, d'échange et de partage, il participe également au dynamisme du cœur de ville avec une programmation culturelle dense et de forts enjeux, actuels et à venir (culture, patrimoine, tourisme, cohésion urbaine, économie, etc.).

### b. Contexte historique

Situé en plein cœur de Poitiers, le Palais est un édifice exceptionnel, dont l'histoire est intimement liée à la figure d'Aliénor, duchesse d'Aquitaine puis reine de France et d'Angleterre. Au XI<sup>ème</sup>, le Palais est le cœur du pouvoir des comtes de Poitou-ducs d'Aquitaine. Sa grande salle d'apparat et la Tour Maubergeon en font l'un des monuments exceptionnels de l'architecture civile médiévale.

Au fil des siècles, le Palais s'est transformé et permet aujourd'hui la lecture de toute l'Histoire de Poitiers, depuis l'époque gallo-romaine jusqu'au XIX<sup>ème</sup>. Après avoir été lieu du pouvoir –ducal et royal- puis palais de justice, l'édifice est entré dans une nouvelle ère, avec le départ des services de la Justice vers une nouvelle cité judiciaire.

En effet, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Ville est propriétaire du Palais. L'achat de cet édifice patrimonial essentiel est une belle opportunité pour imaginer un nouveau cœur de ville autour du Palais, à travers de nouveaux usages et de nouvelles habitudes de circulation.

En 2021, l'Atelier Novembre Architectes a été désigné par la Collectivité, pour assurer la maîtrise d'œuvre du projet du quartier du Palais. L'Atelier Novembre s'est entouré des compétences d'architectes, urbanistes, paysagistes, scénographes, économistes, etc.

Le Palais, par son architecture, son positionnement central, ses espaces, offre un cadre exceptionnel pour l'attractivité, la rencontre entre les habitants, la valorisation de pratiques culturelles et d'événements variés. Il s'agit aujourd'hui de l'ouvrir à la ville et à l'ensemble des publics.

Palais comtal et ducal, puis Palais de justice, le Palais a toujours eu vocation à accueillir les habitantes et les habitants de la ville ainsi que les visiteurs de passage. La salle des pas perdus, notamment, a concentré cette fonction d'apparat. Depuis 2020, la salle des pas perdus peut ainsi jouer le rôle de forum : lieu de passage, de rencontre, de contemplation ; lieu d'échanges également, où peuvent se vivre et s'organiser des débats citoyens ; lieu culturel et évènementiel enfin, qui révèle les caractéristiques exceptionnelles de son architecture. Cette ouverture, ainsi que la programmation qui y est développée, préfigurent et alimentent le programme de réhabilitation du Palais.

#### c. Urbanisme et monument historique

Situé en site patrimonial remarquable de la Ville de Poitiers, le Palais est également classé monument historique depuis 1862.

#### d. Environnement économique et touristique

Le centre-ville de Poitiers compte actuellement environ 24 hôtels et une centaine de cafés-restaurants.

#### e. Travaux de réhabilitation

Dans le cadre d'un grand programme de réhabilitation qui va s'étaler sur plusieurs années, la Ville de Poitiers souhaite aménager divers espaces au sein de ce Palais.

Certains d'entre eux, dont ceux destinés à accueillir le café-restaurant et l'hébergement, feront l'objet d'une réhabilitation du bâti sans réalisation des aménagements intérieurs liés à l'exploitation future. Lorsque la Ville aura terminé ses travaux dans les futurs espaces mis à disposition, le/la candidat(e) pourra se les voir attribuer.

A ce jour, les travaux d'aménagement par le/la candidat(e) des espaces mis à la/leur disposition devraient pouvoir débuter au cours de l'année 2028.

## 3. CAHIER DES CHARGES

### a. Descriptif des espaces mis à disposition

Les deux activités économiques (café-restaurant et activité hôtelière) font l'objet d'espaces différents au sein du Palais.

- Surfaces des espaces :

Pour l'activité liée au café-restaurant, la surface mise à disposition de l'occupant serait de 155,70 m<sup>2</sup> décomposée de la manière suivante :

- Réserve cuisine : 14,64 m<sup>2</sup>
- Salle de restauration : 118,10 m<sup>2</sup>
- Cuisine : 18,76 m<sup>2</sup>
- Sanitaire : 4,20 m<sup>2</sup>
- Local poubelle
- Accès terrasse côté jardin suspendu : environ 90 m<sup>2</sup>. La terrasse est bordée par un espace de circulation piétonne à maintenir.

Pour l'activité liée à l'activité hôtelière, la surface mise à disposition de l'occupant serait comprise entre 700 et 900 m<sup>2</sup> comprenant des espaces de réception, circulation, hébergement et lingerie.

Il est prévu dans la notice de sécurité un effectif déclaratif de 46 personnes par niveau soit 92 personnes simultanées.

- Accès aux espaces (entrée – sortie)

Les plans joints à l'appel à projets matérialisent les futurs accès du public, lesquels seront séparés pour chaque activité.

- Travaux d'aménagement intérieur à réaliser aux frais du/des candidat(e)s :

Le/les candidat(e)s occuperont, à leur entrée dans les lieux, des locaux livrés par la Ville de Poitiers « coque brute ».

Les limites de prestation de livraison coque brute sont les suivantes :

- Chauffage : vannes en attentes dans les locaux. Départs en chaufferie.
- Electricité : local de comptage accessible depuis l'extérieur.
- Eau potable : vannes en attente dans les locaux + sous comptage par entité.
- Eaux usées : position des salles de bains à définir (hypothèse théorique à prendre en études jusqu'à détermination par le preneur. Intégration des modifications en phase études ou chantier selon date d'arrivée du preneur).
- Désenfumage : hypothèse de cloisonnement à définir, la distribution du projet laisse peu de choix quant à la position des circulations. La position actuelle du désenfumage mécanique est optimisée. Toute modification peut engendrer un dimensionnement supérieur du groupe électrogène.
- SSI : un seul SSI pour tout le projet. A adapter / compléter selon les plans d'aménagements du futur preneur.

Le futur exploitant de chacune des activités économiques (café/ restaurant et activité hôtelière) aura à sa charge tous les travaux d'aménagement complet des espaces mis à sa disposition, pour que ceux-ci soient le plus en phase avec les contraintes et exigences liées à son activité. Ces travaux d'aménagement seront soumis à la validation de la Ville de Poitiers pour s'assurer de la compatibilité des travaux avec l'affectation du domaine public. En cas de difficulté, les parties prennent l'engagement de se concerter.

Le/les candidat(e)s devront prendre en compte et respecter toutes les contraintes qui s'appliqueront au bâti (règles d'urbanisme, contraintes liées aux monuments historiques, établissement recevant du public, etc.). Le Palais au sein duquel des espaces sont mis à disposition est classé en établissement recevant du public (ERP) de 1<sup>ère</sup> catégorie de type L W Y N O. La jauge de personnes pour l'ensemble Palais (activités économiques comprises) sera de 2 676 personnes. Pour respecter cette jauge, le ou les candidats devront être vigilants et se concerter régulièrement avec la Ville de Poitiers.

Aucune étude de projet ne sera fournie par la Ville de Poitiers.

Dès la réponse au présent appel à projet, le/les candidat(e)s devront fournir à la Ville de Poitiers un projet précis d'aménagement intérieur des espaces. A cette fin, tout document permettant à la Ville de Poitiers de travailler en lien avec la maîtrise d'œuvre retenue pour le Palais est demandé. Il peut par exemple s'agir de croquis, d'esquisse, de plans d'implantation des pièces et des besoins techniques au sein des espaces en fonction de l'activité : localisation des salles de bain dans les chambres, localisation de la cuisine pour le restaurant, etc.).

- Energies – fluides

Les fluides seront amenés jusqu'à ces locaux et seront en attente d'un raccordement par le/les candidat(e)s. Ce/ces derniers prendront à leur charge les frais de raccordement.

Les locaux disposeront d'une alimentation eau froide, eau chaude et évacuations eaux usées pour les sanitaires, ventilation.

Des sous-compteurs seront installés par les candidats, afin de permettre d'individualiser les consommations de chaque espace (eau et électricité). Tous les ans, une refacturation sera effectuée par la Ville de Poitiers à/aux occupants en fonction des relevés de sous-compteur. Les modalités de refacturation sont détaillées dans la convention en annexe.

- Réseau de chauffage urbain

La décision de faire arriver le chauffage urbain en centre-ville devrait être prise d'ici la fin d'année 2023. Si celle-ci est favorable, la fourniture de chaleur devrait être effective en 2027. La méthode de facturation ou refacturation au profit du futur occupant sera à déterminer par la Ville de Poitiers si ce mode de chauffage est acté.

- Ouverture et fermeture des espaces

Les futurs accès du public aux espaces étant séparés pour chaque activité, chaque occupant devra faire son affaire personnelle de l'ouverture et de la fermeture de ses espaces.

Il pourra, s'il le désire, mettre en place une alarme intrusion à ses frais (installation, entretien-maintenance, etc.).

Pour les accès communs, la Ville de Poitiers se chargera de leur fermeture. Les établissements devront se conformer aux horaires d'ouverture au public du site pour les accès communs. Au-delà des horaires d'ouverture au public du site, les activités seront gérées uniquement par leurs entrées indépendantes.

- Centrale système de sécurité incendie (SSI)

La centrale SSI se situe au niveau du PC Sécurité. Celle-ci sera commune aux équipements du/des occupants et de la Ville de Poitiers.

En cas de déclenchement de cette alarme SSI commune de catégorie A, les occupants accepteront que le prestataire retenu pour la levée de doutes accède à ses locaux. La Ville de Poitiers s'engagera à ce que son prestataire informe les responsables des activités pour toute levée de doutes.

Le contrat d'entretien et de maintenance de cette centrale commune sera souscrit par la Ville de Poitiers. Ainsi, les occupants rembourseront à celle-ci une somme forfaitaire annuelle qui sera fixée unilatéralement par la Ville de Poitiers avant la signature de la convention d'occupation temporaire du domaine public. Cette somme comprendra la maintenance préventive et corrective ainsi que le contrôle réglementaire triennal. En cas de dysfonctionnement (pannes, réparations, etc.) d'un montant supérieur à 300 € HT (montant révisable en fonction de l'augmentation des coûts au moment de la signature de la future convention d'occupation temporaire), la dépense sera à répartir entre les parties de la manière suivante :

- la Ville de Poitiers sera intégralement redevable de la somme due si l'intervention du prestataire porte sur des équipements présents dans les locaux qu'elle occupe exclusivement,
- le/les occupants rembourseront en totalité la Ville de Poitiers de la somme si celle-ci concerne une intervention liée à des équipements présents dans les locaux qu'il(s) occupe(nt),
- si l'intervention porte sur la centrale elle-même, la somme sera répartie en proportion égale entre la Ville de Poitiers et le/les occupants.

- Responsable unique de sécurité au titre de l'ERP (RUS)

Ces espaces dépendant du Palais, il s'agira d'un groupement d'ERP. A ce titre, un responsable unique de sécurité devra être désigné pour cet ensemble.

Le/les occupants rembourseront à la Ville de Poitiers le coût de cette prestation en fonction d'un pourcentage calculé sur le nombre de mètres carrés d'ERP occupés par chacun (Ville de Poitiers et le/les occupants).

- Ascenseur (activité hôtelière)

Le/les occupants rembourseront à la Ville de Poitiers le coût de l'entretien maintenance et réparation de l'ascenseur, dans l'hypothèse où la Ville en supporterait la charge.

- Autres équipements techniques non communs

Tout équipement installé (bloc de secours, défibrillateur, extincteurs, matériel informatique, etc.) par le/les occupants destinés à l'utilisation des espaces mis à leur disposition seront à leur charge exclusive, ainsi que leur entretien, renouvellement et réparation.

Il en sera de même des contrôles réglementaires électriques.



## **b. Descriptif et obligations liées aux activités à exploiter**

- Autres éléments que le/les occupants auront directement à leur charge

En plus des éléments mis à la charge du/des occupants précédemment indiqués (aménagement intérieur, équipement technique, etc.), ces derniers prendront aussi à leur charge exclusive tout l'ameublement des espaces.

Les abonnements internet et téléphoniques seront également à la charge exclusive du/des occupants.

Le/les occupants seront responsables de la propreté (ménage), de l'entretien quotidien et la maintenance des espaces mis à leur disposition.

Dans l'hypothèse où du personnel serait employé, il devra être en situation régulière au regard des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le/les occupants devra être respectueux/euse du lieu, il/elle se conformera à la réglementation notamment la réglementation liée aux monuments historiques et à la sécurité applicable sans que la Ville de Poitiers n'en soit jamais inquiétée.

Le/les occupants feront leur affaire personnelle du bon respect de la réglementation en vigueur liée à leur activité et fourniront à la collectivité tous les documents qui s'imposent à première demande de cette dernière (contrôles sanitaires, d'hygiène, électrique, etc.).

Le/les occupants seront responsables vis-à-vis de la Ville de Poitiers et des tiers des accidents de toute nature qui résulteraient de leur activité, de leurs salariés s'il/elle en a.

Le/les occupants effectueront sur les lieux mis à leur disposition tous les travaux d'ordre locatifs (tel qu'ils figurent à l'annexe du Décret n°87-712 du 26 août 1987). Les gros travaux demeureront à la charge de la Ville de Poitiers.

Le/les occupants devront obtenir les demandes d'urbanisme et administratives nécessaires à l'exploitation de leur activité. Malgré les contraintes urbanistiques, ils devront intégrer dans leur projet un local poubelle.

Le/les candidats proposeront à la Ville de Poitiers, pour chaque activité économique, des horaires d'ouverture, de fermeture et de saisonnalité le cas échéant.

La Ville de Poitiers pourra prévoir avec le/les candidats retenu(s) une rencontre annuelle pour faire le bilan de l'activité exercée pendant l'année écoulée.

Le/la futur.e occupant.e fera son affaire personnelle du stockage des denrées alimentaires pour le café – restaurant et *des affaires* afférentes à l'activité hôtelière s'il y en a, à ses risques et périls. Que ce soit pour la restauration ou l'activité hôtelière, le/les candidats s'engagent à appliquer une tarification raisonnable et abordable à tous publics et devront obligatoirement la transmettre à la Ville de Poitiers.

Si les projets de café – restaurant et activité hôtelière ne devaient pas se concrétiser pour quelque raison que ce soit provenant de la Ville de Poitiers, le/les candidat(s) retenus qui n'ont pas signé de promesse de convention d'occupation temporaire avec la Ville de Poitiers, ne pourront se voir rembourser les frais engagés pour établir leurs projets. Si une promesse de convention d'occupation temporaire a été signée, les modalités de remboursement sont indiquées ci-après (partie 3, c. i.).

- Redevance

2 parts :

- une part fixe,
- une part variable.

Part fixe : le/les candidats verseront à la Ville de Poitiers une part fixe, dont ils devront proposer un montant pouvant faire l'objet d'une négociation entre les 2 parties en fonction du projet. Celle-ci sera due pour les 3 premières années de la convention. Après les 3 premières années, celle-ci pourra, par voie d'avenant, évoluer en fonction de la rentabilité des activités. L'indexation de la part fixe se fera annuellement en fonction de l'indice du coût de la construction déterminé par l'INSEE.

Part variable : dans la réponse à l'appel à projet, le/les candidats doivent proposer un pourcentage en fonction du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé, lequel constituera la part variable de la redevance à verser annuellement à la Ville de Poitiers, qui peut être compris entre 1 et 4 % du chiffre d'affaire.

- Autres charges à refacturer à/aux occupants

En plus des charges déjà mises à la charge du/des occupants précédemment indiquées (énergies – fluides, SSI, RUS, etc.), la Ville de Poitiers refacturera en intégralité à/aux occupants la part de taxe foncière correspondant à leurs espaces.

Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) : dans l'hypothèse où les espaces seraient assujettis au règlement de la TEOM, le/les occupants rembourseront son montant ainsi que ses frais de gestion à la Ville de Poitiers sur présentation d'un justificatif.

Autres taxes – impôts : tous les autres impôts, toutes les autres taxes ou contributions fiscales ainsi que ses frais de gestion dont seraient assujettis les espaces du fait de l'occupation par le/les occupants seront l'affaire personnelle de ce dernier, sans que la Ville de Poitiers ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

- Licence

Le/les candidats devront être titulaires d'une licence, liée à l'activité de café-restaurant.

Pendant toute la durée de la convention d'occupation temporaire, le/les occupants devront respecter la législation afférente.

- Assurance

Le/les occupants auront l'obligation de s'assurer (notamment en leur qualité d'occupant.e, responsabilité civile, professionnelle et assurances liées aux travaux) et fourniront une/des attestation(s) à la Ville de Poitiers. Il(s) justifieront être à jour de leur paiement de prime.

Ces attestations devront être fournies au plus tard avant la signature de la convention d'occupation temporaire. L'absence définitive et/ou injustifiée de l'une d'elle pourra empêcher la signature de la convention d'occupation temporaire.

### **c. Nature des contrats d'occupation**

- L'avant-contrat : une promesse synallagmatique de convention d'occupation temporaire du domaine public avec création d'un fonds de commerce

Les espaces à réhabiliter par la Ville de Poitiers ne pouvant dès à présent faire l'objet d'une convention d'occupation temporaire, il est proposé qu'une promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public soit conclue entre la Ville de Poitiers et le/les candidats retenus. La Ville de Poitiers prend ainsi l'engagement de mettre à disposition les locaux livrés coque brute et le futur occupant de conventionner avec la Ville.

La promesse prendra effet lorsqu'elle aura été signée par chacune des parties (à la date la plus tardive de signature de chacune des parties). Il est rappelé que cette promesse pourra être signée lorsque la Ville de Poitiers aura sélectionné le candidat. Elle prendra fin, une fois les conditions suspensives levées, à la date la plus tardive de signature de chacune des parties de la convention d'occupation temporaire.

Elle permettra au/aux candidat(s) retenu(s) d'effectuer des demandes d'urbanisme et avec l'accord préalable de la Ville de Poitiers, d'accéder aux futurs espaces en cours de travaux, notamment pour finaliser le projet du/des candidat(s).

Les candidats devront participer aux réunions d'étude, avec l'équipe de maîtrise d'œuvre de la Ville de Poitiers, pour les espaces qui les concernent.

La promesse est annexée au présent appel à projets.

Des conditions suspensives sont intégrées à cette promesse :

- sous réserve que le/les candidat(s) obtiennent leur financement bancaire et leurs autorisations d'urbanisme purgées de tout recours,
- sous réserve d'obtenir leurs autorisations (urbanisme, DRAC, etc.)

Si ces conditions suspensives ne se réalisent pas, le/les candidat(s) qui n'apportent pas la preuve que cette non réalisation n'est pas de leur fait, seront redevables auprès de la Ville de Poitiers d'une indemnité.

Si la promesse de convention d'occupation temporaire est rompue par la Ville, le/les candidat(s) pourront être remboursés des frais qu'ils ont engagé pour établir les projets. Pour obtenir ce remboursement, ils devront justifier de son montant par le biais de factures et en prouver leur paiement. Le montant définitif à indemniser pourra faire l'objet d'une négociation entre les parties.

Le(s) candidat(s) peuvent renoncer à la promesse jusqu'à la signature de la convention d'occupation temporaire. Dans une telle hypothèse, le/les candidat(s) verseront à la Ville de Poitiers une indemnité à hauteur de 10 000 euros par mois calendaire à compter de la signature de la promesse (à la date la plus tardive de signature de chacune des

parties). Le montant définitif à indemniser pourra faire l'objet d'une négociation entre les parties.

Si l'une ou l'autre des parties refuse de signer la convention d'occupation temporaire, celle-ci sera redevable envers l'autre de dommages et intérêts. Si le/les candidat(s) refusent de signer la convention, la Ville de Poitiers pourra alors exiger du/des candidat(s), soit l'exécution de son engagement, à savoir la conclusion de la convention d'occupation temporaire, soit des dommages et intérêts qui correspondront à la somme de 10 000 euros par mois calendaire à compter de la signature de la promesse (à la date la plus tardive de signature de chacune des parties). Si la Ville de Poitiers refuse de signer la convention, elle pourra être redevable au profit du/des candidat(s) du remboursement des frais qu'ils ont engagé pour établir les projets. Pour obtenir ce dit remboursement, il(s) devront justifier de son montant par le biais de factures et en prouver leur paiement.

- La convention d'occupation temporaire du domaine public avec création d'un fonds de commerce

Le/La titulaire de la convention d'occupation temporaire du domaine public (l'occupant) disposera d'un fonds de commerce conformément à l'article L. 2124-32-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Néanmoins, le/les occupant(s) ne pourront se prévaloir du statut des baux commerciaux défini aux articles L. 415.1 du Code de Commerce.

La convention d'occupation du domaine public régie par les articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), sera conclue pour une durée de dix ans permettant à/aux occupants de réaliser les travaux d'aménagement puis exploiter les espaces. Elle pourra être signée après la réception des travaux par la Ville de Poitiers.

Elle sera résiliable aussi bien par le/les occupants avant l'arrivée du terme, que par la Ville de Poitiers moyennant un préavis d'un an. Cette résiliation ne donnera pas de droit à indemnité pour l'une ou l'autre des parties.

A tout moment et moyennant une indemnité, la Ville de Poitiers pourra résilier pour motif d'intérêt général (notification par courrier avec accusé de réception) la convention d'occupation temporaire. Dans cette hypothèse de résiliation, la Ville de Poitiers remboursera à/aux occupant(s) une indemnité qui correspondra à la valeur marchande du fonds de commerce. Cette valeur marchande du fonds de commerce ne tiendra pas compte du droit au bail, les espaces étant situés sur le domaine public de la Ville.

Des documents certifiés par un expert-comptable devront être fournis par le/les occupant(s) à la Ville de Poitiers. Le montant définitif à indemniser pourra faire l'objet d'une négociation entre les parties.

A l'entrée dans les lieux, un dépôt de garantie sera à verser par le/les occupants à hauteur de six mois de part fixe de la redevance.

Des états des lieux (entrée – sortie) seront effectués entre les parties. Si l'une des parties le souhaite, les états des lieux seront faits par acte d'huissier avec partage pour moitié de ces frais entre chaque partie.

Une clause résolutoire figurera dans la convention d'occupation (tout manquement par l'occupant à ses droits et obligations pourra entraîner la résiliation de sa convention d'occupation temporaire sans indemnité après mise en demeure demeurée infructueuse au terme d'un délai d'un mois).

La convention d'occupation temporaire ne pourra pas faire l'objet d'une cession ou d'une sous-location.

La cession du fonds de commerce ne pourra être réalisée si le cessionnaire n'est pas autorisé à occuper les locaux par la Ville de Poitiers.

Ces conditions d'occupation sont détaillées dans le projet de convention d'occupation temporaire joint en annexe du présent appel à projets.

### 3. MODALITES DE REMISE DES OFFRES PAR LES CANDIDATS

Il est rappelé que le/les candidat.es peuvent répondre à cet appel à projets soit pour l'une ou l'autre des activités économiques, soit pour les deux (café-restaurant et/ou activité hôtelière).

#### a. Pièces à renseigner et à remettre par le candidat

Afin de pouvoir remettre son offre, le/les candidat.es prendront connaissance de l'ensemble des éléments du présent appel à projet.

Son offre sera constituée, à minima, des éléments suivants : un descriptif **détaillé** de son projet en langue française, comprenant :

- Un courrier de présentation du/des candidat.e(s) contenant dossier commercial, personnel et financier,
- Une présentation de l'expérience professionnelle,
- Une présentation du projet qu'ils/elles entendent réaliser à compter de 2028, dans le respect des conditions exposées dans le présent cahier des charges, appuyé de photographies, visuels et références comprenant le contenu de l'offre (présentation globale des prestations, concept de restauration, de l'hébergement, grille de tarifs prévisionnelle, etc.) et les explications des moyens déployés pour l'exploitation du lieu : équipe, communication, force commerciale,
- Des visuels du mobilier au regard de la livraison coque brute sous réserve de l'approbation avant toute signature de la convention d'occupation temporaire par les autorités compétentes (DRAC, architecte des bâtiments de France, etc.)
- Une présentation des mesures et autres moyens qu'il/elle sollicitera pour réaliser le projet ainsi qu'un planning prévisionnel (date approximative de fin des travaux et d'ouverture au public),
- Justifier de l'obtention du permis d'exploitation pour la licence en cours de validité : l'avoir déjà en sa possession ou à défaut, s'engager à l'avoir et la financer en rédigeant une déclaration sur l'honneur indiquant qu'elle sera obtenue avant de démarrer l'exploitation du café-restaurant),

- Si un/des candidat(s) répondent uniquement pour l'une ou l'autre des activités, ceux-ci devront expliquer la manière dont ils entendent convenir d'un partenariat avec l'autre candidat afin que les activités soient en corrélation,
- Un prévisionnel d'activités sur 3 ans, investissements envisagés ainsi que le détail du financement (apports, prêts...),
- Un extrait Kbis du/des candidat.es ou tout autre document équivalent de moins de 3 mois,
- Attestation de régularité fiscale de moins de 6 mois au moment du dépôt de candidature si le/les candidat(s) ont une activité en cours,
- Attestations de fourniture de déclaration sociales et de paiement des cotisations URSSAF de moins de 6 mois au moment du dépôt de candidature, si le/les candidat(s) ont une activité en cours,
- Les 3 derniers comptes annuels consolidés pour l'activité économique en cours (si l'activité en cours à moins de 3 ans, fournir les comptes annuels consolidés existants),
- Une déclaration sur l'honneur précisant que le/les candidats s'assureront pour l'exploitation de leur activité au Palais (responsabilité civile occupant, etc.)

Le/les candidat(es) restent libres d'ajouter à leur offre toute pièce qu'il(s) juge(nt) nécessaire à une meilleure compréhension du projet proposé.

#### b. Critères de sélection pour le choix du candidat

Les candidatures seront classées au regard des critères pondérés suivants :

- **Dossier commercial** : gamme de produits et leurs qualités (locaux, de saison, originalité, etc.) et services proposés (nombre de couverts, nombre de chambres, etc.), horaires d'ouvertures (amplitude horaire en adéquation avec les activités du Palais), cohérence du projet par rapport au lieu et adéquation avec la charte du mobilier et de la signalétique du Palais qui sera établie, développer un projet RSE, engagement environnemental (tri sélectif, mesures prises pour réduire la consommation en eau et électrique), politique tarifaire (accessibilité des produits – restauration, activité hôtelière - au plus grand nombre), moyens matériels et humains mis en œuvre de l'activité proposée, pour **40%**
- **Dossier personnel** (expérience professionnelle dans le domaine d'activité, motivation du candidat, équipe proposée, capacité à dynamiser son offre et son espace commercial par une ou des propositions complémentaires, réactivité et capacité d'adaptation à la demande des clients) pour **30 %**
- **Dossier financier** (capacité économique et administrative à mettre en œuvre, gérer et développer le projet soumis dans la candidature) pour **30%**

Une note sur 4 sera attribuée pour chaque critère, selon le barème suivant :

1 Point	2 points	3 points	4 points
Offre à peine acceptable, remplit de manière lacunaire les exigences qualitatives et quantitatives, tout projet ayant rapport au domaine religieux, politique ou érotique.	Niveau passable, remplit de manière normale les exigences qualitatives et quantitatives, avec quelques réserves et incertitudes d'appréciation.	Remplit de manière satisfaisante les exigences qualitatives et quantitatives.	Niveau très élevé de réponse, remplit les exigences au-delà des attentes et sans sur-qualité, aucune réserve.

Des entretiens avec la VILLE DE POITIERS pourront être organisés à l'issue de l'analyse des offres avec le/les candidat.es retenu.es.

c. Date maximale de remise des candidatures et modalités des visites

Les candidats.es devront faire parvenir leur offre au plus tard le 15 novembre 2023 à 12h00, selon l'une des modalités suivantes :

- en recommandé avec avis de réception (ou remise contre récépissé) aux adresses suivantes :
  - o Ville de Poitiers – Direction Culture - Patrimoine  
Hôtel de Ville - 15 place du Maréchal Leclerc - CS 10569 - 86021 POITIERS CEDEX
  - o par courriel, à l'adresse suivante : [projetquartierpalais@poitiers.fr](mailto:projetquartierpalais@poitiers.fr)

Chaque candidat.e ne pourra présenter qu'une seule offre. Tout dossier incomplet pourra entraîner le rejet de la candidature.

La Ville de Poitiers examinera les candidatures à expiration de la date limite pour la remise des offres. La collectivité se réserve le droit de négocier et / ou de demander des explications complémentaires avec les meilleures offres. Le/les candidats pourront être auditionnés par un jury. Elle se réserve également le droit de n'attribuer aucune convention d'occupation du domaine public.

Si aucune suite n'est donnée par la Ville de Poitiers, celle-ci n'accordera ni indemnité, ni remboursement au(x) candidat(s) au titre des frais engagés pour remettre leur candidature.

Le/Les candidat.es retenu.es seront informé.es de l'acceptation de leur offre, soit par courrier, soit par courriel.

Une fois la convention d'occupation temporaire signée, le/les bénéficiaires se conformeront à l'ensemble des stipulations contractuelles (présent cahier des charges, convention elle-même ensuite et ses éventuelles annexes).

La Ville de Poitiers organisera des visites groupées des espaces le lundi 25 septembre 2023 à 9h, sur inscription à l'adresse [projetquartierpalais@poitiers.fr](mailto:projetquartierpalais@poitiers.fr) ou par téléphone au 05 49 39 62 53.

## **ANNEXES**

**Plans**

**Notice architecturale**

**Promesse de convention d'occupation temporaire (3 trames)**

**Convention d'occupation temporaire (3 trames : restaurant ou hébergement ou restaurant + hébergement)**