

**CELLULE COMMERCIALE
2 RUE TRONSSON DUCOUDRAY
REIMS**

APPEL A PROJET

CAHIER DES CHARGES

NOVEMBRE 2017

Sommaire

1^{ère} Partie : Description du bien objet de l'appel à projet

I – Contexte général

II – La cellule commerciale

II.1 Descriptif

II.2 Organisation à respecter en termes de sécurité incendie

II.3 Le concept à développer dans la cellule commerciale

II.4 Les contraintes associées à la cellule commerciale

II.5 Loyer plancher

III – Travaux et limites de prestations

III.1 Travaux à la charge de la Ville de Reims et limites de prestations

III.2 Engagements à la charge du bailleur

2^{ème} Partie : Conditions générales de la consultation

I – Conditions de participation

II – Information des candidats

III – Conditions de recevabilité des offres

IV – Durée de validité de l'offre

V – Acceptation des conditions du présent appel à projet

VI – Critères d'attribution

VII – Calendrier de la consultation

VIII – Renonciation

IX – Confidentialité et déontologie

3^{ème} Partie : Conditions particulières de la consultation

I – Conditions de contractualisation

II – Informations supplémentaires des candidats

II.1 Visites

II.2 Documents fournis

II.3 Renseignements complémentaires

4^{ème} Partie : Contenu du dossier d'offres attendu

I – Présentation du projet

II – Présentation des plans

III – Références

IV – Proposition financière relative à l'acquisition d'une cellule commerciale

V – Dossier d'habilitation à signature

Objet de la consultation

En hyper centre-ville, près du parvis de la cathédrale, sur une aile de l'Opéra de Reims construit en 1873, la Ville de Reims est propriétaire d'une cellule commerciale.

La Ville de Reims souhaite louer cette cellule commerciale.

L'objet de la présente consultation vise à désigner le preneur qui s'engage à exploiter la cellule commerciale pour y réaliser un projet commercial en lien avec les activités du quartier.

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

1^{ère} Partie
Description du bien objet de l'appel à projet

I – Contexte général

- Situation :
 - Ville de REIMS : 185 868 habitants
 - Communauté urbaine du Grand Reims: 298 046 habitants
 - Département de la Marne : 565 841 habitants

- Accès :
 - Routiers
Autoroute A 4 – axe Paris-Metz
Autoroute A 26 – axe Calais –Troyes
RN 44 de Laon à Vitry le François
RN 51 de Givet à Orléans
RN 31 de Reims à Soissons

 - Ferroviaires
Vers Paris, 2 possibilités :
 - Gare TGV Reims Centre avec 9 trains quotidiens (45 mm)
 - Gare TGV Champagne-Ardenne à Bezannes (5 km du centre-ville) avec 2 trains quotidiens (40 mm)
 - Gare de Reims vers Charleville
 - Gare de Reims vers Châlons en Champagne
 - Gare de Reims vers Bâle
 - Gare TGV Champagne-Ardenne vers Strasbourg (2h)

- Cadastre

A l'angle de la rue Tronsson Ducoudray et de la place Myron Herrick, à l'angle de l'immeuble abritant l'Opéra de Reims cadastré section CX n°1

- L'Opéra de Reims

Le Grand Théâtre de Reims, devenu Opéra de Reims, a été réalisé par l'architecte rémois Alphonse GOSSET et inauguré en 1873.

Le bâtiment visible aujourd'hui est une reconstruction fidèle au travail d'Alphonse GOSSET. En effet, les bombardements sur la ville durant la guerre 14-18 n'ont laissé debout que la façade de l'édifice.

- La cellule commerciale

La cellule commerciale est située dans l'enceinte de l'Opéra de Reims. Elle se situe sur l'aile gauche du bâtiment 2, rue Tronsson Ducoudray et n'est pas ouverte sur le reste du bâtiment.

L'Opéra de Reims constitue, au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, un groupement d'établissement composé de :

- L'Opéra proprement dit avec ses bureaux
- La boutique du Stade de Reims côté rue Chanzy
- Cette cellule commerciale antérieurement occupée par la « galerie de la Culture »

A ce jour, le groupement d'établissement a été classé par la sous-commission départementale sécurité de la façon suivante :

| Activité | Niveau | Surface accessible au public | Taux d'application | Effectif public | Effectif personnel | Total |
|--------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|-------|
| Théâtre | 2 ^{ème} galerie | 210 sièges | 1pers/siège | 210 | 4 | 214 |
| | 1 ^{ère} galerie | 134 sièges | 1 pers/siège | 134 | 2 | 136 |
| | Balcon | 167 sièges | 1 pers/siège | 167 | 10 | 177 |
| | Parterre | 243 sièges | 1 pers/siège | 243 | 130 | 373 |
| Ex Galerie de la Culture | RDC | 74 m ² | Déclaratif | 20 | 5 | 18 |
| | R+1 | / | / | / | 18 | 19 |
| Boutique de Stade Reims | R de ch | 28 m ² | 2 pers/m ² /3 | 18 | 1 | |
| Total | | | | | | 962 |

Compte tenu de l'activité et de l'effectif, ce groupement d'établissement est de type L (salle de spectacle), M (Magasin), N (restaurant débit de boisson), W (bureaux) et R (Enseignement) de 2^{ème} catégorie (Effectif entre 700 et 1500 personnes en même temps)

L'occupation de cette cellule commerciale fera l'objet d'un bail commercial en application du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et des articles L145-1 et suivants du code du commerce.

II – La cellule commerciale

II.1 Descriptif de la cellule

Cellule commerciale 2, rue Tronsson Ducoudray à l'angle de la place Myron Herrick comportant :

- Une cave
- Rez-de-chaussée, classé Etablissement Recevant du Public (ERP) :
 - o Espace de 71,60 m²
 - o Sanitaires
 - o 2 entrées
 - o Local de rangement par lequel on accède par l'extérieur permettant également l'accès à la cave
- 1^{er} étage :
 - o 1 espace de 47,50 m²
 - o 1 bureau de 10,30 m²
 - o Sanitaire
 - o Local rangement
- 2^{ème} étage
 - o Un appartement vétuste à réhabiliter

Equipements de la cellule

- Eau
- Electricité
- Gaz

Equipements de l'appartement :

- Tous les fluides sont à amener

Equipements communs avec le reste du bâtiment :

- Eclairage de sécurité
-
- Système de Sécurité Incendie (S.S.I.) (détecteurs automatiques, déclencheurs manuels, indicateurs d'action, tableaux de reports d'alarmes....)

Nota : toutes modifications sur l'aménagement intérieur, l'usage des locaux et par conséquent sur le S.S.I. nécessite la présence d'un coordinateur S.S.I.

II.2 Organisation à respecter en termes de sécurité incendie

Les différentes exploitations du groupement d'établissement ont des horaires d'ouvertures différents. En conséquence, une organisation concernant la sécurité incendie et notamment l'exploitation du SSI a été mise en place.

L'exploitation de la cellule commerciale devra impérativement s'intégrer dans cette organisation.

Cette organisation, suivant les cas définis ci-dessous, devra être reprise lors de la constitution du dossier d'autorisation de travaux et surtout à l'occasion de l'exploitation de la cellule commerciale.

II.2.1 Exploitation autres que l'Opéra

Le SSI est en veille générale permanente. La diffusion de l'alarme n'est pas temporisée. Chaque exploitation constitue une zone d'alarme, avec sa propre unité de gestion d'alarme, celle-ci n'est alors diffusée que dans l'exploitation concernée.

Dès la présence d'une signalisation sur le report d'alarme venant de n'importe quel bâtiment du groupement, le personnel de la boutique du stade et de la cellule commerciale a pour consigne d'évacuer l'établissement via un déclencheur manuel.

II.2.2 L'Opéra est fermé au public

a – Présence de personnel (répétitions, installations...)

Le SSI est en veille général. La diffusion de l'alarme générale est temporisée. Il n'y a pas de personnel permanent surveillant le tableau de signalisation. L'alarme est diffusée dans l'Opéra automatiquement sur sensibilisation d'un détecteur ou action sur déclencheur manuel.

b – Absence totale de personnel (l'Opéra est fermé)

Le SSI est en veille générale. La diffusion de l'alarme n'est pas temporisée. Il n'y a pas de personnel permanent surveillant le tableau de signalisation. L'alarme est diffusée dans l'Opéra automatiquement sur sensibilisation d'un détecteur ou action sur déclencheur manuel.

II.2.3 L'Opéra est ouvert au public.

a – Seul le péristyle est ouvert au public (billetterie)

Le SSI est en veille générale. La diffusion de l'alarme n'est pas temporisée. Il n'y a pas de personnel permanent surveillant le tableau de signalisation. L'alarme est diffusée dans l'Opéra automatiquement sur sensibilisation d'un détecteur ou action sur déclencheur manuel.

b – L'ensemble est ouvert au public (spectacles)

Le service de sécurité est assuré par les personnels de l'Opéra qualifiés et un service d'agents de SSIAP 1 et 2. Il y a un personnel qualifié permanent surveillant le tableau de signalisation à la loge. Le SSI est en veille restreinte. La diffusion de l'alarme ne se fait que sur commande manuelle de la loge. Le service de sécurité dispose de consignes d'exploitation très précises sur le constat, la diffusion ou non de l'alarme et l'acquittement du processus.

II.3 Le concept à développer dans la cellule commerciale

Le projet de la cellule commerciale, objet du présent appel à projet, devra présenter deux axes forts :

- La cellule devra accueillir une activité en adéquation avec les activités du quartier telle que restaurant et/ou bar à thème, épicerie fine, vente de biens « créatifs », galerie d'arts, etc...
- Le projet devra contribuer à être un moteur de l'animation du quartier.

La Ville de Reims souhaiterait que le concept développé s'appuie préférentiellement sur des ressources locales

II.4 Les contraintes associées à la cellule commerciale

Les éléments de façade ne devront pas être modifiés.

La cellule commerciale faisant partie d'un groupement d'établissement avec l'Opéra de Reims, l'exploitant devra respecter l'ensemble des consignes données par le Responsable Unique d'Etablissement désigné au sein du personnel de l'Opéra de Reims.

En cas de restauration, il conviendra que l'exploitant prenne à sa charge l'aménagement de l'espace cuisine, notamment le respect des règles de sécurité et d'hygiène ainsi que des moyens de ventilation et d'extraction suffisants afin que l'activité de l'Opéra ne soit pas perturbée.

II.5 Loyer plancher

Le loyer plancher est fixé à 30 000€ HT par an

III – Travaux et limites de prestations

III.1 Travaux à la charge de la Ville de Reims et limites de prestations

La Ville de Reims s'engage :

- à louer en l'état les biens tels que définit à l'article I
- à apporter l'ensemble des prestations évoquées précédemment.

III.2 Engagements à la charge du preneur

Le lauréat :

- s'engage à développer et maintenir le concept proposé et retenu par la Ville de Reims
- aménagera la cellule commerciale en fonction de ses besoins et à ses frais
- Respectera les termes du bail commercial
- payera le loyer au titre du bail commercial, ainsi que les charges y afférentes

2^{ème} Partie

Conditions générales de la consultation

I – Conditions de participation

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

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

II – Information des candidats

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

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

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

III – Conditions de recevabilité des projets

Pour être recevable, les projets devront :

- être rédigés en français
- être quantifiés en euros, chaque candidat devant proposer un loyer qui ne pourra être inférieur à 30 000€HT par an.
- être accompagnés d'une lettre d'intention émanant d'une banque ou organisme financier notoirement solvable, pour garantir à la Ville de Reims de la bonne et complète exécution du projet par le Candidat.
- être remis en 3 exemplaires reliés, dont 1 reproductible non relié en format A3 et sous forme dématérialisée sur clé USB.
- pour la présentation des plans et autres documents, les candidats devront se conformer à l'article II de la 4^{ème} partie du présent cahier des charges.

- porter sur l'ensemble de l'opération.
- se conformer aux diverses dispositions de l'ensemble des conditions de la consultation.
- être des projets fermes. Aucune condition suspensive d'approbation de comité interne ou de conseil d'administration ne sera admise. Le signataire de l'offre devra être un représentant dûment habilité de la société. Le candidat sera engagé par le contenu de son offre dès l'instant où celle-ci aura été remise à la Ville de Reims. Il ne pourra se prévaloir en aucune circonstance de l'éventuelle insuffisance de délégation de pouvoir du signataire.
- être placés sous enveloppe fermée portant la mention « *Projet de.....(nom de la société)* », ladite enveloppe étant à son tour placée sous un pli fermé en recommandé avec accusé de réception (cachet de la poste faisant foi) et parvenue à la Ville de Reims au **plus tard le vendredi 19 janvier 2018 à 16h** à :

Valérie ERNOULD
Chef de service
Service droit et gestion domaniale
Direction Juridique
Ville de Reims
CS 80036
51722 REIMS CEDEX

APPEL A PROJET « Cellule commerciale 2, rue Tronsson Ducoudray »

- ou être déposés à la Ville de Reims au plus tard le **vendredi 26 janvier 2018 à 16h** auprès de :

Valérie ERNOULD
Chef de service
Service Droit et gestion Domaniale
1-3, place Max Rousseau
5^{ème} étage
51100 Reims
Entre 9h et 12h / 14h et 16h

Un récépissé de dépôt sera fourni au candidat.

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

IV – Durée de validité de l’offre

Les projets proposés seront valides 150 jours entre la remise des dossiers et la signature du bail commercial.

V- Acceptation des conditions du présent projet

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

VI – Critères d’attribution

Les critères d’attribution pour la cellule commerciale sont :

- la proposition de loyer, sachant que le loyer plancher est de 30 000€HT par an.
- le concept développé au sein de la cellule commerciale et l’aménagement intérieur qui pourra y être réalisé.
- l’impact envisagé du projet sur l’animation du quartier.

VII – Déroulement de la consultation

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

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

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

VIII – Renonciation

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

IX – Confidentialité et déontologie

Le candidat est tenu d'informer la Ville de Reims :

- de chacune de ses activités qui serait susceptible d'affecter l'opération objet du présent appel à projet ou de le placer, à un moment ou un autre, en situation de conflit d'intérêt.
- de toute procédure à son encontre.

L'ensemble de ces règles et conditions s'appliquera à tous les membres, partenaires, associés et sous-traitants de la société retenue.

3^{ème} Partie
Conditions particulières de la consultation

I – Conditions de contractualisation

L'acceptation du projet retenu sera suivie de la signature du bail commercial.

Le bail commercial devra être signé par les deux parties dans les meilleurs délais après la notification au candidat retenu.

II – Informations supplémentaires des candidats

II. 1. Visites

Le candidat aura la possibilité de visiter la cellule commerciale après la date du début de la consultation.

Les visites **sur rendez-vous** seront organisée par :

Valérie ERNOULD
Direction Juridique
Chef de Service
Droit et gestion Domaniale

E-mail : valerie.ernould@grandreims.fr
Tél : 03.26.77.74.85
Fax : 03.26.06.94.21

Le candidat, pour tout renseignement urbanistique, s'adressera à la

Direction de l'urbanisme
36, rue de Mars
51100 Reims
Tél : 03.26.77.73.60

II.2 Documents fournis en annexe

- Plan masse du bâtiment (1 plan)
- Plans de la cellule commerciale (6 plans)
- Imprimé CERFA 13824*3 : demande d'autorisation d'aménager
- Notice descriptive de sécurité
- Notice descriptive d'accessibilité
- Projet de bail commercial

II.3 Renseignements complémentaires

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

Valérie ERNOULD
Ville de Reims
Direction Juridique
Chef de Service
Droit et Gestion Domaniale
CS 80 036
51722 REIMS CEDEX
E-mail: valerie.ernould@grandreims.fr

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

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

4^{ème} Partie

Contenu du dossier d'offres attendu

Le dossier présentant le projet, remis par le candidat, devra obligatoirement comporter au minimum les pièces suivantes :

I – Présentation du projet

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

- la nature et les détails précis de son projet décrivant le concept à développer au sein de la cellule commerciale,
- le détail de l'aménagement intérieur projeté par le candidat, incluant la proposition de loyer
- En cas de création d'un espace cuisine, le détail des moyens de ventilation et d'extractions mis en place lesquels ne devront créer aucune nuisance que ce soit olfactive ou sonore aux usagers de l'Opéra de Reims
- Les dispositions générales prises en vue de respecter le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public
- Les dispositions prises en vue de respecter les règles d'accessibilité des personnes handicapées à l'établissement et notamment dans les zones destinées à recevoir du public.
- Le calendrier et le phasage de l'opération

Ce mémoire devra comprendre également :

- des éléments permettant d'apprécier la nature et les engagements du candidat à mettre en œuvre le concept qu'il propose,
- les modalités de fonctionnement et d'organisation que le candidat souhaite mettre en œuvre pour réaliser le concept,
- les moyens humains et matériels mobilisés tant en phase conception et exécution des travaux (maitrise d'œuvre, coordinateur SSI, bureau de contrôle...), qu'en phase d'exploitation.

II – Présentation des plans et documents techniques de l’offre

Comme précisé dans le projet de bail commercial, toute exploitation du local faisant l’objet du présent bail, pour un usage qui aurait vocation à recevoir du public, doit faire l’objet d’une demande d’autorisation de travaux à déposer auprès du Service Sécurité Accessibilité de la Ville de Reims et ce conformément :

- a. Aux articles R123-1 à R123-55 et R152-6 à R152-7 du Code de la Construction et de l’Habitation
- b. A l’arrêté du Ministre de l’Intérieur en date du 25 juin 1980 modifié, portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d’incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public.
- c. Au Décret n°2006-555 du 17 mai 2006, et aux arrêtés du 1^{er} août 2006 et 8 décembre 2014, relatifs aux dispositions applicables pour l’accessibilité aux personnes handicapées dans les Etablissements Recevant du Public.
L’exploitation de l’établissement est conditionnée par l’achèvement des travaux de vérification de la conformité aux règles de sécurité incendie et d’accessibilité.

Les documents joints en annexe décrits au II-2 ci-dessus, font partie intégrante de cette demande d’autorisation de travaux.

Pour la présentation des plans, les candidats devront réaliser :

- un carnet format A3 en 3 exemplaires dont 1 reproductible et un dématérialisé sur clé USB

Le carnet présentera au minimum, dans l’ordre suivant :

- un plan du rez-de-chaussée au 1/100^{ème} précisant la fonctionnalité du parti d’aménagement
- un plan du 1^{er} étage précisant la fonctionnalité du parti d’aménagement
- un plan du 2^{ème} étage (appartement)
- Une perspective d’ambiance de la cellule commerciale en rez-de-chaussée
- Une perspective d’ambiance de la cellule commerciale au 1^{er} étage

Le projet pourra être complété par tout document graphique ou visuel à la convenance du candidat.

L’utilisation de la couleur est recommandée.

III – Références

Le candidat présentera :

- sa société (chiffre d'affaires, composition d'actionnariat, bilan 2015 et 2016, effectifs.....),
- son activité passée et actuelle,
- son expérience et ses références sur des opérations similaires ou comparables,
- les noms et références des personnes chargées du suivi du projet,
- le cas échéant, les mêmes éléments pour les autres sociétés du groupement.

IV – Proposition financière relative à la location d'une cellule commerciale

Le dossier juridique et financier lié devra faire état :

- du loyer proposé pour le bien objet de l'appel à projet
- des conditions particulières, sachant que leur énonciation ne lie pas la Ville de Reims à ce stade.

V – Dossier d'habilitation à signature

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

VI – Propriété intellectuelle

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