

**KIOSQUES 1 ET 3
PROMENADES JEAN-LOUIS
SCHNEITER
REIMS**

APPEL A PROJET

CAHIER DES CHARGES

MARS 2019

Sommaire

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

I – Contexte général

II – Les kiosques n°1 et n°2

II.1 Descriptif

II.2 Le concept à développer dans la cellule commerciale

II.3 Les contraintes associées au kiosque

II.4 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

V – Dossier d'habilitation à signature

Annexes

- **Plans**
- **Projet de convention**
- **Charte des Terrasses**

Objet de la consultation

Le présent cahier des charges a pour objet la commercialisation de l'exploitation de 2 kiosques aménagés dans les Promenades Jean-Louis SCHNEITER dans le cadre de l'opération de réaménagement des promenades de Reims. Ce site majeur de la Ville est situé en hyper centre-ville, entre la gare de Reims et la place d'ERLON, les Promenades Jean-Louis SCHNEITER sont entourées de voies : Boulevard Foch et Boulevard Joffre, rue du Colonel Driant et de la place de la République.

La requalification du site des Promenades s'inscrit dans le projet urbain Reims Grand centre impulsé par la Ville de Reims et la Communauté Urbaine du Grand Reims. En effet, le centre-ville de Reims est aujourd'hui bordé sur sa frange nord-ouest, à la limite des quartiers du faubourg Clairmarais, de l'avenue de Laon et du secteur Boulingrin, par un espace polymorphe et peu qualitatif d'une emprise d'environ 100 ha, constitué d'infrastructures routières et de transports, ainsi que de plusieurs friches urbaines et ferroviaires. Or, ce secteur constitue également l'entrée de ville principale de Reims, à la fois par la Traversée Urbaine de Reims, par la gare SNCF et par le secteur de la 12^{ème} Escadre.

Le projet urbain Reims Grand centre vise notamment à étendre le centre-ville vers les faubourgs et reconquérir des friches et des espaces délaissés par les Rémois en faisant émerger de nouveaux lieux de centralité avec notamment un ensemble d'équipements publics majeurs, et un quartier qui se veut attractif, innovant, dynamique, sportif, ludique et culturel.

Cette requalification urbaine s'appuie sur plusieurs projets structurants, parmi lesquels :

- La requalification des Promenades en valorisant ce poumon vert en espace de jeux, de détente, de flânerie et d'événementiel. Dès 2019, les rémois pourront découvrir le nouveau visage des Hautes Promenades et du square Colbert.
- La reconquête du site SERNAM qui accueillera la construction d'équipements publics structurants notamment un complexe aqua ludique piscine-patinoire qui verra le jour en 2020, la construction d'une grande salle événementielle prévue pour 2021, des programmes mixtes bureaux/logements et la création d'un équipement dédié au champagne en coordination avec la redynamisation des Halles du Boulingrin, rénovées en 2012. La Ville de Reims souhaite devenir la porte d'entrée du champagne et de la Champagne
- La création d'un pôle multimodal en lien avec les transports en commun dans le cadre d'une opération urbaine créant des bureaux/logements autour de la gare TGV Reims centre.

Les Promenades sont aménagées en espace vert arboré unique en cœur de ville, emblématique de l'image de Reims. Cet ensemble historique est en partie classé au titre des Sites naturels. Il contient également de nombreux édifices classés Monuments Historiques et représentatifs de la Ville : La Porte Mars, le Cirque et le Manège, l'ancienne Porte de Paris.

Les enjeux du projet sur les promenades sont les suivants :

- Aménager les Promenades comme un espace cohérent et remarquable
- Mettre en valeur le végétal et affirmer le vocabulaire de l'eau comme élément fédérateur.
- Requalifier les espaces et leurs accroches ainsi que leurs limites.
- Mettre en valeur le patrimoine historique et les lieux de mémoire.
- Proposer des espaces aux structures polyvalentes participant à l'animation et à l'attractivité du site.
- Redéfinir les espaces et usages notamment en aménageant un lieu événementiel d'animation populaire.
- Respecter les principes de Haute Qualité Environnementale.

La Ville de Reims a souhaité faire de ce site classé et arboré un véritable lieu de vie, où l'on retrouve des espaces végétalisés, des aires de jeux et de détente, des fontaines et des clairières et des surfaces réservées à l'évènementiel permettant aux Promenades Jean-Louis SCHNEITER d'être un lieu attractif et festif en répondant aux usages des Rémois.

La Ville de Reims va installer 2 kiosques l'un près du square Colbert et l'autre près de la porte Mars et souhaite louer ces espaces à compter du 1^{er} juillet 2019.

L'objet de la présente consultation vise à désigner le ou les preneurs qui s'engagent à exploiter les kiosques pour y réaliser un projet commercial en lien avec les activités du centre-ville.

La Ville de Reims désignera le ou les candidats retenus 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

Les Promenades Jean-Louis SCHNEITER se situent entre la Place de la République et le Square Colbert.

- Les kiosques

Les kiosques seront situés à chaque extrémité des Promenades Jean-Louis SCHNEITER, l'un proche du square Colbert et l'autre près de la Porte Mars ils portent les numéros 1 et 3 sur les plans joints. Ils seront implantés dans le courant du mois de mai 2019 et livrés à partir du 1^{er} juillet 2019.

L'occupation de chaque kiosque fera l'objet **d'une convention d'occupation du Domaine Public d'une durée minimale de 1 an** qui ne pourra ouvrir droit à la création d'un fonds de commerce.

II – Les kiosques

L'architecture et l'aménagement des 2 kiosques est identique

II.1 Descriptif des kiosques

Les kiosques d'une superficie totale de 15,30m² comportent :

- Un espace pour l'activité
- Un local de rangement
- Un local poubelle
- Possibilité d'installer des sanitaires dans le local rangement

Equipements des kiosques

- Branchement eau avec compteur à ouvrir par l'occupant
- Ballon d'eau chaude de 30L
- Evacuation des eaux usées
- Electricité préinstallée, ouverture du compteur à faire par l'occupant
- Fourreau pour liaison téléphonique préinstallé, les démarches pour le raccordement seront à faire par l'occupant

Un plan de chaque entité est joint aux présentes.

II.3 Le concept à développer dans la cellule commerciale

Les projets à développer dans les kiosques, objets du présent appel à projet, devront présenter deux axes forts :

- Les kiosques devront accueillir des activités en adéquation avec les activités du quartier et notamment de l'espace des Promenades telle que petite restauration, fleuristes, épicerie fine, vente de biens « créatifs », activités à caractère touristiques et/ou ludiques etc...
- Les projets devront contribuer à être un moteur de l'animation des promenades Jean-Louis SCHNEITER, pour cette raison notamment une durée minimale d'ouverture de ceux-ci 180 jours par an est imposée par la Ville de Reims.

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

II.4 Les contraintes associées aux kiosques

Les éléments extérieurs des kiosques ne devront pas être modifiés.

Toutes les activités de vente et ou de restauration auront lieu à l'extérieur.

Le kiosque étant situé au sein d'un site classé, l'enseigne devra avoir été validée par l'Architecte des Bâtiments de France ;

Si l'exploitant souhaite disposer d'une terrasse, celle-ci devra se conformer à la Charte des terrasses de la Ville de Reims à laquelle une demande devra être transmise avant toute exploitation.

Le candidat devra présenter dans son offre son projet de terrasse, s'il envisage d'en installer une. Ce projet devra être proportionné à l'espace disponible. Le mobilier devra être rangé dans le kiosque pendant les heures de fermeture.

En cas de petite restauration, il conviendra que l'occupant 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.

Les livraisons devront se faire par les allées existantes en respectant les dispositifs de contrôle d'accès.

Aucun véhicule ne sera autorisé à stationner dans les Promenades.

L'occupant devra amener les conteneurs de collecte d'ordures ménagères en bordure du Boulevard Foch, les jours de collecte en limitant au maximum leur temps de présence sur l'espace public. Ces conteneurs devront être rangés dans l'espace prévu à cet effet dans le kiosque.

L'occupant devra assurer le nettoyage des abords immédiats du kiosque et le cas échéant de sa terrasse et installera des corbeilles à cet effet.

II.5 Redevance plancher

Le montant plancher de la redevance est fixé à 2 400 € 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 définis à l'article I
- à apporter l'ensemble des prestations évoquées précédemment.

III.2 Engagements à la charge du preneur

Le ou les lauréats :

- s'engage à développer et maintenir le concept proposé et retenu par la Ville de Reims
- aménagera les kiosques en fonction de ses besoins et à ses frais
- Ouvrira le kiosque au minimum 180 jours par ans, pas forcément consécutifs,
- Respectera les termes de la convention d'occupation du Domaine Public (projet joint), notamment la durée proposée par ses soins, fixée à une (1) année minimum et six (6) ans maximum,
- Respectera les termes de la « Charte des Terrasses » (projet joint)
- payera la redevance proposée au titre de la convention d'occupation du Domaine Public, ainsi que les charges y afférentes
- Payera la redevance d'occupation du domaine public en cas d'exploitation d'une terrasse.
- Fera son affaire de la réglementation sur les licences de débit de boisson (licence III),
- S'interdira la vente d'alcool à emporter.

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.

Les candidats pourront répondre à l'appel à projet pour l'un des 2 kiosques ou pour les 2, dans ce cas une offre devra être déposée pour chaque entité, en précisant le n° porté sur le plan joint aux présentes.

III – Conditions de recevabilité des projets

Pour être recevable, les projets devront être présentés pour chaque kiosque et:

- être rédigés en français
- être quantifiés en euros, chaque candidat devant proposer une redevance qui ne pourra être inférieure à 2 400 € 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 ainsi qu'un bilan prévisionnel

- être remis en 3 exemplaires, dont 1 reproductible non relié en format A3 et sous forme dématérialisée format PDF 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 **chaque kiosque** avec mention des numéros correspondants.
- 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 avril 2019 à 16h30**

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

APPEL A PROJET « Kiosque n°1 (et/ou n°3) – Promenades Jean-Louis SCHNEITER»

- ou être déposés à la Ville de Reims au **plus tard le vendredi 19 avril 2019 à 16h30 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 16h30

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 de la convention d’occupation du Domaine Public.

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 chaque kiosque sont (sans classement):

- la proposition de redevance, sachant que la redevance plancher est de 2.400 € par an à compter du démarrage de l’exploitation.
- le concept développé au sein du kiosque et l’aménagement intérieur qui pourra y être réalisé, ainsi que l’agencement de la terrasse, le cas échéant.
- l’impact envisagé du projet sur l’animation des Promenades Jean-Louis SCHNEITER.
- la durée annuelle d’ouverture du local, laquelle ne pourra être inférieure à 180 jours, ainsi que la période envisagée (été, hiver, week-ends...).
- La proposition de durée d’engagement au titre de la convention d’occupation du domaine public qui ne pourra être inférieure à Une (1) année, ni supérieure à Six (6) ans.

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 celles les plus en adéquation avec les souhaits de la Ville de Reims.

Le cas échéant les candidats présélectionnés pourront être auditionnés dans le cadre d'une consultation.

A l'issue de cette procédure, le candidat retenu sera désigné, la Ville se réserve la possibilité de ne choisir l'offre présentée que sur un seul kiosque même si le candidat a déposé une offre pour les deux entités.

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 de la convention d'occupation du Domaine Public relative à chaque kiosque.

La convention d'occupation du Domaine Public devra être signée par les deux parties dans les meilleurs délais après la notification au candidat retenu.

II – Informations supplémentaires des candidats

II. 1. Eléments techniques

Le candidat aura la possibilité d'obtenir des précisions technique au sujet des kiosques auprès de :

Christian LEPAGE
Ville de Reims
Direction des Espaces Verts
Chef de Service
Aménagements des Espaces Verts
CS 80 036
51722 REIMS CEDEX

E-mail : christian.lepage@reims.fr

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 des kiosques (1 plan)
- Plan de l'intérieur des kiosques (1 plan)
- Projet de convention d'occupation du Domaine Public
- Charte des Terrasses

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

Il est impératif de formuler une offre par kiosque en précisant le numéro correspondant.

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

- la nature et les détails précis de son projet décrivant le concept à développer au sein du ou des kiosques,
- le détail de l'aménagement intérieur projeté par le candidat, incluant la proposition de redevance tant pour la part fixe que pour la part variable pour chaque kiosque
- 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.
- 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 qu'en phase d'exploitation.
- Un bilan prévisionnel

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

Pour la présentation des plans, les candidats devront réaliser pour chaque kiosque:

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

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

- un plan au 1/100^{ème} précisant la fonctionnalité du parti d'aménagement
- Une perspective d'ambiance du kiosque

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, bilans 2017 et 2018, effectifs.....),
- Un extrait de Kbis de moins de 3 mois
- Une attestation fiscale justifiant de la régularité de sa situation fiscale (paiement de la TVA et de l'impôt sur le revenu ou des sociétés).
- 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 ou membres du groupement.

IV – Proposition financière relative à la location d'un kiosque

Le dossier juridique et financier pour chaque kiosque (en précisant le numéro) devra faire état :

- de la redevance proposée,
- de la durée d'ouverture annuelle, avec précision de sa périodicité,
- de la durée d'engagement au titre de la convention d'occupation du domaine public,
- 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.