Appel à manifestation d'intérêt pour l'exploitation du café-cantine de la Cité Maraîchère

Cahier des charges

—

En vue de la désignation
d'un mandataire
pour une occupation temporaire
du domaine public
(exploitation d'un café-cantine)

Lancement :
Mardi 16 mars 2021

—

Date limite
de réception des
offres sur
www.achatpublic.com :
Vendredi 23 avril
2021 à 12h00

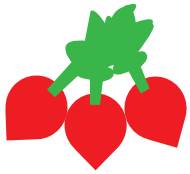
Cité Maraîchère
par ACTES Romainville

ACTES Romainville

Ville de Romainville
www.ville-romainville.fr

Appel à manifestation d'intérêt pour l'exploitation du café-cantine de la Cité Maraîchère

1. Présentation du lieu



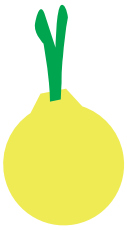
La Cité Maraîchère est une ferme verticale qui accueille dans un même lieu divers équipements et activités : un espace de production maraîchère (700 m² de production en bacs) et d'endives et de champignons (130m²), des espaces pédagogiques (environ 250 m²) pour tous les publics, des réunions et évènements culturels, des jardins pédagogiques (130 m²), un parvis et un composteur de quartier, une cuisine professionnelle et un café-cantine.
La Cité Maraîchère fait réfléchir et propose des alternatives face aux enjeux sociétaux d'alimentation durable et de qualité, et vise à en réduire les inégalités d'accès. Innovante et solidaire, la Cité Maraîchère constitue ainsi un lieu multiple de production maraîchère, d'apprentissage, de pédagogie et de sensibilisation à des modes de vie plus respectueux de l'environnement, de récréation et d'échanges, mais aussi un nouveau lieu de vie dans le quartier.

Livrée en février 2021, elle constitue un équipement municipal au service des habitant·e·s et des acteurs de l'Économie sociale et solidaire. À 10 minutes à pied du centre-ville et au cœur du quartier Marcel-Cachin, quartier politique de la ville récemment rénové, elle bénéficie du voisinage d'équipements de proximité comme la médiathèque Romain-Rolland, la Maison des retraité·e·s, l'école Marcel-Cachin, la Maison de l'enfance, l'espace de proximité Marcel-Cachin…

Le projet agronomique : développer une culture en bacs sans pesticide ni intrant chimique, avec un substrat circulaire (issu de la récupération de béton cellulaire, de compost et de déchets de culture de champignon). 753 bacs ont été installés dans les deux serres verticales de la Cité Maraîchère. Ces dernières fonctionnent sans chauffage ni lumière artificielle, avec une ventilation naturelle et un système d'arrosage en goutte à goutte contrôlé par un programmateur.
La production maraîchère est de saison et composée d'espèces communes variées (légumes-fruits, légumes-feuilles, baies, aromatiques). Au sous-sol sont cultivés pleurotes, shiitake et endives.

Le maraîchage et les animations sont assurées par les équipes de salarié·e·s en insertion de la nouvelle Agence Communale de la Transition Écologique et Solidaire (ACTES) et le café-cantine sera exploité, à partir de l'été 2021, par un porteur de projet recruté via un Appel à manifestation d'intérêt (AMI). Alors que les activités de maraîchage ont été lancées en janvier 2021 – les premières récoltes sont attendues en avril - les premiers ateliers pédagogiques débutent au printemps 2021, dans un premier temps à destination des publics en lien avec les services de la Ville (périscolaire, petite enfance, Maison des retraité·e·s, CMS, etc.), et via un chantier participatif avec les habitant·e·s pour l'aménagement des espaces extérieurs.

La Cité Maraîchère constitue le premier jalon d'une politique écologique et sociale ambitieuse portée par la nouvelle Municipalité, avec une conviction forte : les transitions écologiques et sociales à opérer sont des vecteurs de développement économique endogène, denses en emploi local et accessibles à tous et toutes. La Ville a ainsi décidé de créer et de porter une Agence Communale de la Transition Écologique et Solidaire (ACTES), faisant appel aux ressources et compétences des différentes directions et services de la Ville et dans une approche transversale visant à faire de Romainville une « collectivité apprenante ».
L'enjeu : relever le défi de la transition écologique en participant à l'émergence de nouvelles filières – agriculture urbaine, éco-animation, sensibilisation au tri et au zéro déchet, lutte contre le gaspillage alimentaire, développement de nouvelles mobilités, lutte contre la précarité énergétique, reconnexion à une alimentation durable, réemploi, etc. - vectrices de débouchés professionnels porteurs, qui élargissent le champ des possibles et constituent un véritable sas vers l'emploi pour les personnes les plus en difficulté.



Aux côtés et dans une logique de complémentarité et de collaboration avec les équipes des pôles maraîchage, animation et programmation éco-culturelle de la Cité Maraîchère – et d'ACTES à l'échelle de la Ville - le café-cantine, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, constitue un élément essentiel de la réussite de ce nouveau lieu.

L'exploitant de cet espace sera désigné selon les modalités prévues par le présent document.

2. Objet de la consultation

L'appel à manifestation d'intérêt vise à désigner le mandataire d'une occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation du café-cantine de la Cité Maraîchère, située au 6, rue Albert-Giry – 93230 Romainville.

La Ville de Romainville envisage une ouverture du café-cantine entre juillet et septembre 2021. Cette date pourrait, le cas échéant, être ajustée selon l'évolution du contexte sanitaire.

La convention d'occupation temporaire du domaine public, qui sera conclue à titre précaire et révocable, prendra effet à compter de la date de la signature par les deux parties – Ville et futur mandataire – d'un exemplaire original de la convention.

Elle sera conclue pour une durée de cinq ans, renouvelable sous réserve de l'accord express des deux parties.
L'autorisation conférée à l'occupant exclut l'application du statut des baux commerciaux. Il ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre règlementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux, à l'occupation ou à quelque autre droit.
L'occupant exploitera le café-cantine contre le versement d'une redevance selon les modalités définies par la convention.

3. Nature de l'occupation

L'occupant retenu aura l'autorisation d'occuper et d'exploiter les locaux mis à sa disposition à usage de café-cantine. La vente d'alcool est autorisée sous réserve que l'occupant soit détenteur des licences correspondantes.

L'exploitant devra proposer des plats chauds et froids, sucrés et salés, brunch, goûter, boissons chaudes et fraiches, en adéquation avec les horaires d'ouverture du café-cantine.

La proposition devra présenter les critères de qualité qui guident l'ensemble des activités du lieu. Elle devra respecter l'esprit du lieu, et être en cohérence avec les valeurs défendues par la Cité Maraîchère et l'Agence Communale de la Transition Écologique et Solidaire : alimentation durable, abordable et de qualité, circuits courts, valorisation de plats végétariens, réduction des déchets… L'exploitant ne pourra pas utiliser de produits surgelés et devra s'engager à limiter au maximum l'usage du plastique.

En fonction de l'évolution du projet de la Cité Maraîchère, l'exploitant pourra le cas échéant s'engager à utiliser des produits issus de l'exploitation de la Cité Maraîchère, dont les proportions seront définies par voie contractuelle.

Dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt, la créativité des candidats est attendue en termes de programmation culinaire et éco-culturelle, d'intégration d'une multiplicité de publics, de partenariats avec des structures de formation ou des incubateurs, d'inclusion et d'insertion, de prestations à destination des publics suivis par les différents services de la Ville (Centre communal d'action sociale, Centre municipal de santé, Maison de l'enfance, Maison des retraité·e·s, Action éducative, Vie locale, Ressources humaines…) et de synergies avec les espaces et activités de la Cité Maraîchère.
L'autorisation d'exploitation pourra le cas échéant être amendée par la suite d'un commun accord entre les parties et selon l'évolution du projet de la Cité Maraîchère et d'ACTES.

4. Locaux et équipements mis à disposition

L'espace restauration de la Cité Maraîchère mis à disposition du mandataire se situe sur deux niveaux[1] :

- Au rez-de-chaussée : la salle et son bar-comptoir (50,5 m²), ainsi que la zone de cuisson et d'envoi des plats attenante (22 m²) ; des sanitaires hommes (9,5 m²) et femmes (9,5 m²) destinés au public du café-cantine et des espaces pédagogiques de la Cité Maraîchère ;
- Au sous-sol : une zone de préparation (15m²) et une zone de nettoyage (12m²) reliées à l'étage par un passe-plats, ainsi qu'une zone de stockage froid (9m²) et une zone de stockage sec (8,5 m²) ;
- La partie du parvis de la Cité Maraîchère située devant le café-cantine (possibilité d'installer des tables en extérieur).

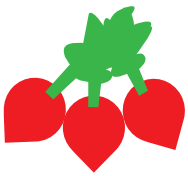
Ces espaces comporteront environ 40 places assises en intérieur.

1 Cf.plans en annexe 1

Pendant la période d'ouverture de la terrasse, celle-ci est placée sous la responsabilité de l'occupant.

La Ville met également à disposition du mandataire, dans le cadre de l'exploitation d'un café-cantine, le matériel suivant (liste non exhaustive) :

- Salle et bar : mobilier pour 40 couverts, 1 échelle de 20 niveaux, 1 bar, 1 machine à café, 1 moulin à café, 1 plonge, 2 bacs avec poste tireuse à bière, 1 lave-verre, 1 vitrine réfrigérée, 1 dispositif de sonorisation ;
- Cuisine : 2 fours mixtes à 10 niveaux, 1 hotte, 4 feux inductions, 1 centrale de nettoyage et de désinfection, 1 cellule de refroidissement, 2 meubles froids, 1 meuble chaud, 1 bac à graisse ;
- Plonge : 1 centrale professionnelle, 1 lave-vaisselle ;
- Réserve : 1 meuble froid mobile 3 portes, 1 armoire froide négative 2 portes.



Certains espaces et équipements, destinés en priorité aux équipes de la Cité Maraîchère, pourront être utilisés ponctuellement, en accord avec la Ville, et en fonction des disponibilités :

- Vestiaires et sanitaires hommes et femmes (WC + douche) au sous-sol ;
- 1 machine à laver et 1 sèche-linge.

Tout autre équipement que ceux mis à disposition par la Ville pour l'exploitation de l'activité sera à la charge de l'occupant, conformément aux normes en vigueur en matière de restauration et de sécurité et après avis de la collectivité.

L'exploitant ne pourra procéder à une quelconque modification de l'aménagement intérieur, des installations techniques et des abords extérieurs de l'espace café-cantine sans l'accord préalable et express de la Ville de Romainville.

Un projet d'aménagement des espaces pourra être proposé.
En cas de différence d'appréciation entre les parties sur un ou plusieurs éléments, la décision finale appartiendra à la Ville de Romainville.
Les travaux d'aménagement complémentaires des espaces seront à la charge exclusive de l'exploitant.

Il est précisé qu'il ne sera pas attribué de soutien financier pour les équipements complémentaires.

5. Entretien et maintenance

Les petites réparations et l'entretien courant des équipements mis à disposition sont à la charge de l'occupant. Le remplacement de ces équipements, s'ils s'avèrent défectueux et que cela ne résulte pas d'une faute ou d'une négligence de l'occupant, reste à la charge de la Ville.

Un état des lieux et un inventaire précis des biens et équipements mis à disposition seront dressés contradictoirement à l'entrée en jouissance des lieux. Les mêmes opérations seront effectuées en fin d'occupation des lieux. La comparaison de l'état des lieux et de l'inventaire sert, le cas échéant, à déterminer les travaux de remise en état à prendre en charge par l'occupant en fin d'exploitation.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes, d'équipements, de matériels ou de mobiliers effectués par la Ville ou l'occupant, des états des lieux et des inventaires complémentaires sont établis autant que nécessaire.

6. Conditions d'exploitation

Le café-cantine pourra être ouvert tous les jours de la semaine, de 8 heures à minuit. Les aménagements horaires journaliers sont à définir par l'exploitant. La Ville sera attentive aux capacités d'ouverture de l'exploitant, le cas échéant en partenariat avec d'autres acteurs du territoire (incubateurs, structure de formation) dans le cadre d'une programmation culinaire.

Le café-cantine ne pourra pas fermer pendant les périodes scolaires.

De la souplesse sera demandée à l'exploitant pour le partage des espaces en lien avec les activités de la Cité Maraîchère (animations, programmation éco-culturelle et scientifique, rencontres, événements, etc.).

7. Tarifs

Les tarifs sont déterminés librement par l'occupant. Ils seront affichés en permanence et de manière apparente à l'intérieur des espaces mis à disposition. Ils doivent être conformes à ceux en usage dans la profession. La Ville sera attentive à l'accessibilité des tarifs pour une diversité des publics.

L'occupant devra proposer chaque midi un plat du jour en deçà de 10 € TTC.

8. Redevance

L'autorisation d'occupation temporaire d'une partie du domaine public sera consentie moyennant le paiement par l'exploitant d'une redevance.

Dans un premier temps, les candidats font une proposition de calcul et d'évolution de la redevance. Celle dernière pourra prendre les formes suivantes :

- Un paiement fixe annuel non évolutif sur 5 ans ;
- Un paiement fixe annuel évolutif sur 5 ans ;
- Une part fixe annuelle non évolutive sur 5 ans et une part variable liée au chiffre d'affaires ;
- Une part fixe annuelle évolutive sur 5 ans et une part variable liée au chiffre d'affaires.

L'occupant remboursera à la Ville sa quote-part des provisions de charges règlementaires annuelles et devra acquitter, en sus du paiement, des autres charges de type eau et électricité.

9. Déroulement de la procédure

La procédure se déroule en deux phases successives :

La première phase aboutit à la présélection de trois porteurs du projet. Celle-ci sera suivie de négociations avec chaque finaliste.

À l'issue de ces négociations, les 3 finalistes remettront une nouvelle offre ou maintiendront leur offre initiale. En cas d'absence de réponse ou de réponse hors délai, l'offre initiale sera prise en compte.

Lors d'une deuxième phase, les candidats présélectionnés seront invités par écrit à participer à une audition durant la première quinzaine de juin.

Les dates définitives de la seconde phase seront précisées lors de l'annonce des 3 porteurs de projet finalistes (mai 2021). Elles pourront évoluer en fonction de l'évolution du contexte sanitaire.

L'ouverture du café-cantine est prévue entre juillet et septembre 2021, sous réserve de l'évolution du contexte sanitaire.

Les plans du rez-de-chaussée et sous-sol de la Cité Maraîchère (annexe 1) et la charte graphique de la Cité Maraîchère (annexe 2) sont indexés au présent document.
Les propositions doivent être obligatoirement rédigées en français.

Toutes les offres devront être transmises sur le profil d'acheteur **www.achatpublic.com**

10. Visite des lieux

Une visite détaillée des lieux est obligatoire (à l'issue de cette visite, un certificat de visite sera remis). L'offre d'un candidat qui n'a pas effectué cette visite sera déclarée irrégulière.
En raison du contexte sanitaire, les visites seront organisées individuellement.

Contact visite :
Yuna Conan
Directrice de la Cité Maraîchère
yconan@ville-romainville.fr
01 49 15 55 80 - 06 64 68 04 21

11. Informations et renseignements complémentaires

Pour répondre aux exigences d'égalité de traitement, en cas de demande d'informations et renseignements complémentaires, les candidats pourront poser des questions écrites sur la plateforme. Pour obtenir ces renseignements, les candidats pourront faire parvenir en temps utile leurs questions sur la plateforme **www.achatpublic.com** dans la rubrique prévue à cet effet.

Seules les demandes adressées au moins 5 jours avant la date limite de réception des offres feront l'objet d'une réponse de la part du pouvoir adjudicateur.
Une réponse sera adressée au plus tard 3 jours avant la date fixée pour la réception des offres à tous les candidats ayant reçu le dossier.

12. Contenu de la proposition

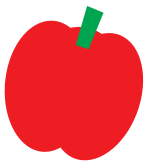
Les concurrents devront produire, à l'appui de leur proposition :

1. Une présentation du/des porteurs de projet et références qui comportera :

a. Présentation du/des porteurs de projet ;
b. Expérience(s) similaire(s) dans la restauration, vente à emporter, café, petite restauration, point de vente, etc. ;
c. Les candidats sont invités à joindre à leur dossier toutes pièces justificatives de leurs références professionnelles : diplômes, certificats, dossier de presse, etc.

2. Une présentation du projet qui comportera :

a. Motivations et compréhension du cadre dans lequel le projet s'inscrit (ACTES et Cité Maraîchère) ;
b. Positionnement (type de produits et provenance, public visé, tarification, etc.) ;
c. Stratégie commerciale et exemples de tarifs ;
d. Informations pratiques : heures d'ouverture envisagées, fonctionnement ;
e. Exemple(s) de carte des produits et boissons mis à la vente ainsi que les tarifs proposés ;
f. Exemples d'actions d'intégration dans la philosophie de la Cité Maraîchère (aspect social, écologique, éducatif, etc.) et son fonctionnement (pôle maraîchage, pôle animation, pôle événementiel, mise à disposition d'espaces, etc.) de la Cité Maraîchère.



3. Une présentation des garanties professionnelles qui comportera :

a. Moyens humains prévus et organisation envisagée ;
b. Qualifications du personnel mis à contribution du projet.

4. Un compte d'exploitation prévisionnel sur les deux années à venir, le montant et /ou le mode de calcul de la redevance proposée ainsi que des mesures d'impact social.

5. Un certificat de visite des lieux établi par la Ville et attestant que les candidats se sont rendus à la visite obligatoire du site.

Les documents suivants devront être remis à l'issue de la seconde phase par le candidat retenu :

- Copie des contrats d'assurance en vigueur
- Éléments administratifs suivants : Extrait K-bis, attestations d'assurance, l'attestation de formation en hygiène alimentaire
- Permis d'exploitation et la Licence d'Exploitation
- Déclarations sur l'honneur pour justifier :
◦ Qu'il a satisfait aux obligations fiscales et sociales ;
◦ Qu'il n'a pas fait l'objet d'une interdiction de concourir ;
◦ Qu'il n'a pas fait l'objet, au cours des 5 dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n° 2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L 8221-5, L 8251-1 et L 5221-8, L 8231-1 et L 8241-1 et suivants du Code du travail.

13. Critères de sélection

La Ville de Romainville analysera les candidatures selon les critères suivants :

60% - Qualité du projet

Ce critère tiendra compte de la cohérence du projet avec l'esprit de la Cité Maraîchère, au regard de la qualité des produits, de la créativité de la proposition et de sa dimension écologique, sociale et solidaire.

40% - Contribution en matière d'impact social, territorial et financier

Le candidat proposera un budget prévisionnel d'exploitation sur 2 ans avec des recettes prévisionnelles cohérentes avec le projet global d'exploitation et de gestion du lieu.
Seront également pris en compte l'expérience des candidats ainsi que leur capacité à mobiliser le territoire (le cas échéant par des mesures d'impact social) et s'intégrer dans le jeu d'acteurs local.

Entrée
de la Cité
Maraîchère

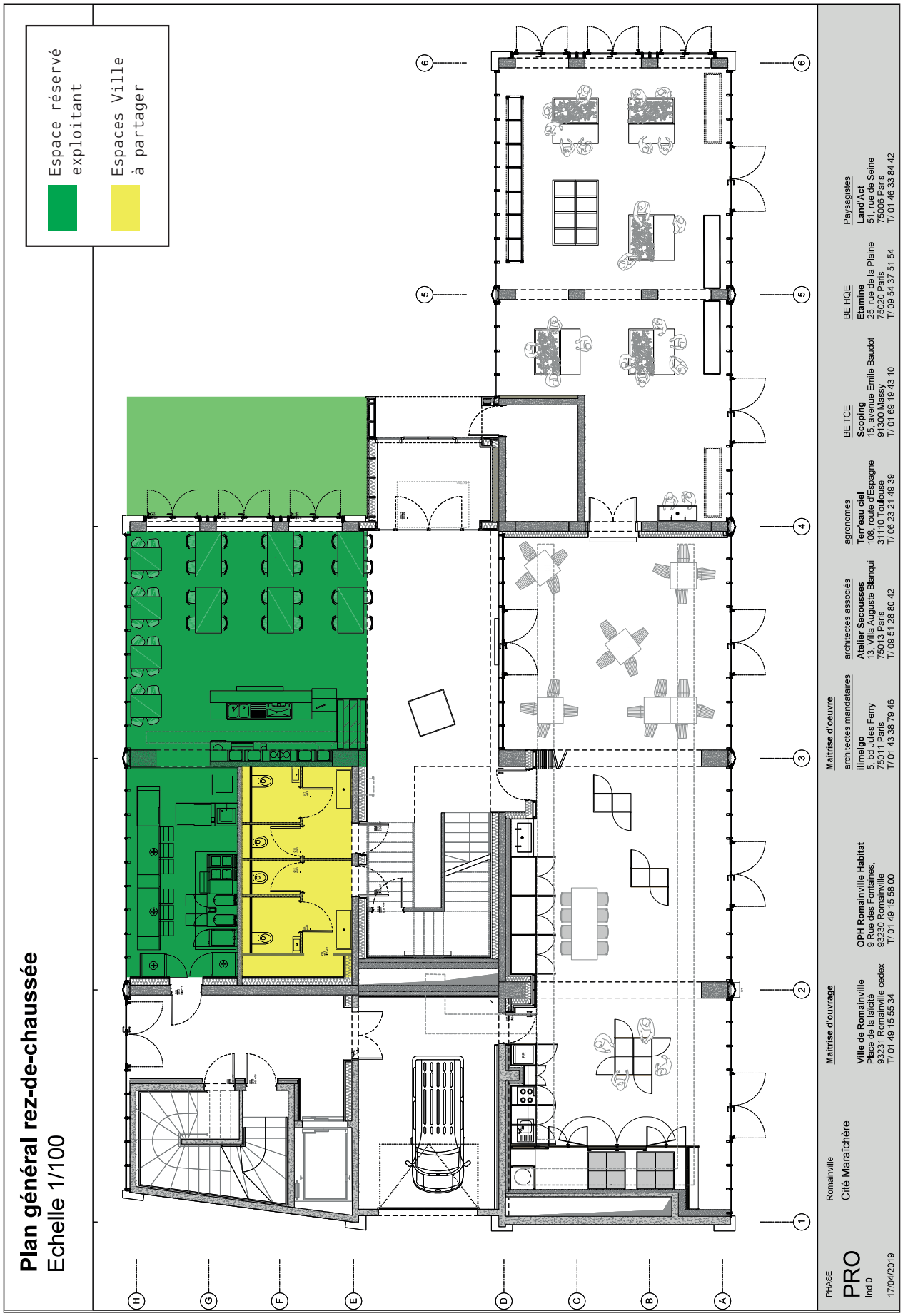
Exploitation
agricole
en bacs de
culture

Salle et bar-comptoir du café-cantine

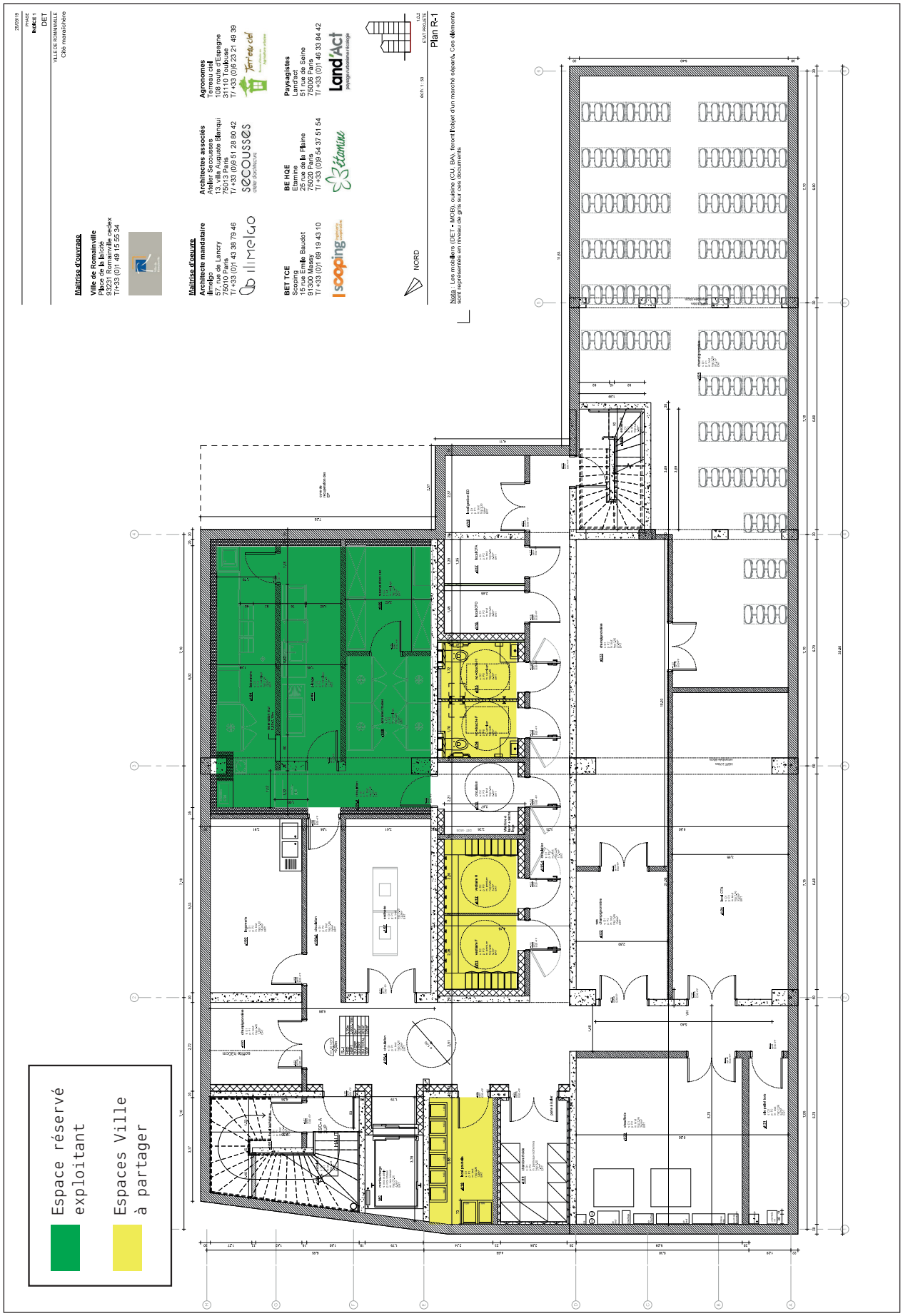
Zone de cuisson du café-cantine

CONCEPTION ET RÉALISATION : DIRECTION DE LA COMMUNICATION - VILLE DE ROMAINVILLE - MARS 2021

Annexe 1 – Plans du rez-de-chaussée et du sous-sol de la Cité Maraîchère



Annexe 1 – Plans du rez-de-chaussée et du sous-sol de la Cité Maraîchère



logotype principal

CITE MARAICHERE
par ACTES Romainville

logotype secondaire

CITE MARAICHERE
par ACTES Romainville

Annexe 2 – Charte graphique de la Cité Maraîchère

éléments graphiques

typographie

Lato
light

abcdefgh
jklmnopqr
tuvwxyz
123456789

PF Din Mono
light

abcdefgh
jklmnopqr
tuvwxyz
123456789

bold

abcdefgh
jklmnopqr
tuvwxyz
123456789

couleurs

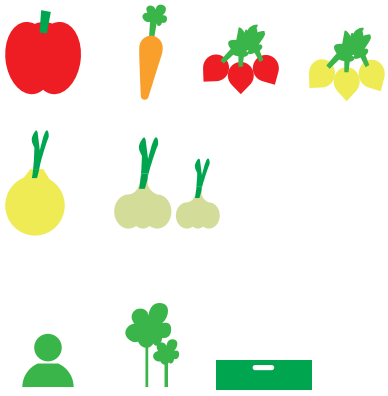
C: 100 R: 0
M: 0 V:150
J: 100 B: 64
N: 0

PANTONE
355

C: 75 R: 58
M: 0 V:170
J: 100 B: 53
N: 0

PANTONE
376

C: 100 R: 0
M: 0 V:159
J: 0 B: 227
N: 0

PANTONE
process Blue

typologie pictogrammes