

Pièce n°1 : REGLEMENT DE CONSULTATION

**PROCEDURE DE SELECTION PREALABLE A L'OCCUPATION
DU DOMAINE PUBLIC CONFORMEMENT AUX ARTICLES L.2122-1
ET SUIVANTS DU CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES
PERSONNES PUBLIQUES**

Convention d'occupation temporaire du domaine public
de la Chambre de Commerce et d'Industrie Le Mans Sarthe, en
vue de l'exploitation d'une activité économique

**Date limite de réception des candidatures et des offres :
Vendredi 20 mars 2026 avant 12h00**

Date de l'Avis d'Appel Public à la Concurrence (AAPC) :
04/12/2025

Date limite de dépôt des demandes de renseignements complémentaires :
12/03/2026 inclus

Date limite de réponse aux demandes de renseignements complémentaires & date
limite de modification de détail du dossier de consultation :
14/03/2026 inclus

Dénomination de l'organisme propriétaire des Dépendances, en charge de la
Consultation :

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE LE MANS SARTHE

Représentée par M. Hervé TREMBLAYE, son Président en exercice

1 Boulevard René Levasseur CS 91435

72014 LE MANS Cedex 2

www.lemans.sarthe.cci.fr

02.43.21.00.00

Siret 187 200 928 00013

Profil d'acheteur : www.marches-publics.gouv.fr (PLACE)

Table des matières

1. Définitions.....	4
2. Objet et champ d'application	5
3. Présentation du site et des critères de recevabilité des projets déposés par les Candidats	5
3.1 Présentation générale du site	5
3.2 Critères de recevabilité des projets déposés par les candidats	6
4. Principales caractéristiques de l'AOT	7
4.1 Les Dépendances, objets de l'AOT.....	8
4.2 Nature de l'AOT.....	8
4.3 Modalités de réalisation des travaux.....	8
4.4 Durée de l'AOT.....	9
4.5 Conditions financières de l'AOT	9
4.6 Fin de l'AOT	10
5. Composition du Dossier de Consultation et du pli du Candidat.....	10
5.1 Composition du Dossier de Consultation	10
5.2 Contenu du pli du Candidat	10
6. Visite des Dépendances obligatoire	15
7. Conditions de la Consultation.....	15
7.1 Forme de la Consultation.....	16
7.2 Demande de renseignements complémentaires	16
7.3 Modifications du Dossier de Consultation	16
7.4 – Délai de validité des Offres	16
8. Modalités de retrait du Dossier de Consultation.....	16
9. Modalités de remise des offres	17
10. Calendrier prévisionnel de la Consultation	17
11. Critères de jugement des Offres et négociations.....	17
11.1 Critères de jugement des Offres.....	17
11.2 Conditions de négociation	18
11.3 Attribution de l'AOT	18
12. Clauses diverses.....	19
12.1 - Langue de rédaction	19
12.2 – Protection des données à caractère personnel	19

12.3 – Probité, éthique.....	19
12.4 – Compétence juridictionnelle.....	19
Annexes	19

1. Définitions

Activité : l'activité économique qui sera exercée dans le cadre de l'AOT

AOT : la convention d'occupation temporaire du domaine public

Candidat (ou Société Candidate) : le candidat à la présente Consultation

CCCG : Cahier des Clauses et Conditions Générales

CG3P : le code général de la propriété des personnes publiques

CCI : la Chambre de Commerce et d'Industrie Le Mans Sarthe, propriétaire du domaine public

Consultation : la présente consultation relative à la sélection de la société, occupant du domaine public, futur Titulaire en charge de l'Activité

Dépendances : emprise occupée, objet de l'AOT

Dossier de Consultation : l'ensemble des Documents relatifs à la Consultation, défini à l'article 5.1 du RC

Offre : l'offre remise par le Candidat (en ce compris le dossier de candidature) à la CCI, dans les conditions définies au RC

RC : le règlement de la consultation relatif à la présente Consultation

Titulaire : la société titulaire de l'AOT

2. Objet et champ d'application

La CCI est propriétaire de l'hôtel consulaire, qu'elle occupe pour partie pour son activité. Elle souhaite mettre à disposition de tiers occupant une autre partie du bâtiment.

C'est dans cette perspective que la CCI organise une procédure de sélection préalable permettant aux candidats potentiels de se manifester pour l'occupation temporaire du domaine public consulaire, en l'espèce ici, une partie du rez-de-chaussée du hall de la CCI, accès indépendant par le 12 place de la République au Mans : 320,64 m², avec un espace mezzanine de 49,69 m² au 1er étage (les « **Dépendances** »), et l'exercice d'une « **Activité** », pour une durée restant à déterminer en fonction de la nature de l'Activité, des ouvrages autorisés et du temps nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés (la « **Consultation** »).

La Consultation a pour finalité de recenser et sélectionner un projet d'occupation pertinent, sans besoin prédéfini, dans le respect des principes de liberté d'accès, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

La Consultation suit le régime général d'attribution des Autorisations Temporaires du Domaine Public (« **AOT** »), tel que défini aux articles L.2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques (le « **CG3P** »). La Consultation ne porte ni sur un marché public ni sur une concession de service. Elle a pour seul objet la délivrance d'un titre d'occupation du domaine public. L'occupation autorisée ne saurait être requalifiée en bail commercial ou en tout autre droit privatif conférant un droit au maintien dans les lieux. La CCI se réserve la faculté d'abandonner la procédure à tout moment, sans indemnité ni remboursement des frais de candidature.

Le présent règlement de consultation (le « **RC** ») définit les modalités de la procédure de la Consultation.

3. Présentation du site et des critères de recevabilité des projets déposés par les Candidats

3.1 Présentation générale du site

La CCI est un établissement public à caractère administratif. Son siège est situé au cœur du centre-ville du Mans, dans un bâtiment emblématique : l'Hôtel Consulaire, sis 1 boulevard René Levasseur. Ce bâtiment, bien que remarquable par son architecture de qualité et son histoire, n'est pas classé au titre des Monuments Historiques. L'ensemble immobilier comporte un bâtiment historique principal, et une extension et annexe (E) coté passage du commerce.

Le bâtiment s'étend sur 6 niveaux et un sous-sol, pour une surface d'environ 6 200 m². Le bâtiment est actuellement un ERP de 3ème catégorie de type W-L-R-T. Le site

dispose d'une entrée/sortie par façade. Les espaces sont aujourd'hui organisés pour un fonctionnement tertiaire comprenant bureaux individuels et collectifs, circulations, sanitaires, grand hall d'accueil, 7 salles de réunion dont 2 prestigieuses (Salle Véron du Verger au 2ème étage pour une capacité max. de 65 personnes, et Salon Michel Vielle au 2ème étage pour une capacité max. de 160 personnes). Les intérieurs du bâtiment principal partie historique disposent d'aménagement particulier et d'époque : colonnes en marbre, sol mosaïque, moulures, escalier central. Le bâtiment est régulièrement entretenu. De nombreuses opérations de rénovation ont été menées.

La CCI souhaite valoriser son patrimoine immobilier en permettant l'occupation d'une partie de son Hôtel Consulaire, telle que décrite à l'article 3.2, dont l'accès indépendant s'effectuera par le 12 Place de la République (une partie de rez-de-chaussée et une mezzanine au 1er étage).

Les plans et indications de surfaces sont fournis à titre indicatif. Un état des lieux contradictoire sera établi avant toute entrée en jouissance. Les tolérances de mesurage n'affectent pas le principe de la redevance, sauf stipulations expresses dans l'AOT.

3.2 Critères de recevabilité des projets déposés par les candidats

Le Titulaire sera autorisé à occuper les Dépendances situées dans l'hôtel consulaire, appartenant à la CCI, en cœur de ville du Mans, situées au 12, place de la République, pour une surface totale de 370,33 m².

En raison de la proximité immédiate des Dépendances avec les services de la CCI, du positionnement et de l'image institutionnelle de l'immeuble, et de la nécessaire cohérence avec les missions de service public assurées par la CCI, les critères de (non)-recevabilité des projets sont les suivants :

Sont recevables les projets correspondant à l'un ou plusieurs des segments suivants, sous réserve de compatibilité avec le site, ses contraintes patrimoniales et son environnement urbain :

- Activités tertiaires recevant du public : showrooms, galeries, espaces d'innovation, cabinets ou sociétés de services à dominante immatérielle (conseil, ingénierie, design, architecture, numérique, incubateur/expo démonstrateur) sans concurrence avec les missions consulaires.
- Restauration de qualité : établissement de table ou bistronomique, justifiant d'une réputation avérée, (distinctions ou mentions professionnelles, presse spécialisée, avis agrégés sur période pluriannuelle), d'un niveau de service et d'un standing compatible avec l'image institutionnelle du lieu ; maîtrise des exigences sanitaires et des contraintes techniques (extraction, déchets, logistique).
- Commerces haut de gamme : boutiques de biens culturels, mode, accessoires, maison/design, technologies grand public positionnés premium, portés par des enseignes à forte notoriété nationale ou internationale ou par des maisons indépendantes justifiant d'un positionnement luxe/premium (charte architecturale, qualité d'aménagement, service client, politique RSE).

Remarque de neutralité : aucun référencement nominatif (marques/enseignes) n'est opéré. Les exigences ci-dessus sont appréciées au regard de critères qualitatifs et factuels (références, notoriété, qualité architecturale, expérience d'exploitation), afin d'assurer l'impartialité de la sélection.

Ne sont pas recevables les projets :

- susceptibles de créer une confusion ou une concurrence directe avec les missions et services de la CCI (notamment : accompagnement à la création/transmission, formalités et services CFE, formations consulaires/continues portées par la CCI, accompagnement à l'international, dispositifs d'appui aux entreprises) ;
- contraires à l'ordre public ou aux bonnes mœurs ;
- à nuisances incompatibles avec les Dépendances occupées (telles que des odeurs perceptibles au-delà des limites, l'émergence sonore > 5 dB(A) au-dessus du bruit ambiant, des vibrations, des flux logistiques inadaptés) ;
- impliquant stockage de matières dangereuses (dont produits relevant d'installations classées) ;
- de restauration rapide, de commerce de détail de masse ou d'artisanat bruyant, non compatibles avec le positionnement recherché ;
- ne respectant pas la destination des constructions, usages, affectation des sols et activités fixés au Plan local d'urbanisme (Plu) communautaire de Le Mans Métropole (parcelle située en zone U mixte 1, Zone urbaine mixte générale version « modification 2 du 3 octobre 2024 »).

Toute sous-occupation, mise à disposition ou cession totale ou partielle des Dépendances, à titre onéreux ou gratuit, est interdite sans l'accord écrit et préalable de la CCI. En toute hypothèse, le Titulaire demeure pleinement responsable des occupations de son fait.

Tout changement de contrôle du Titulaire ou transmission universelle de patrimoine doit être notifié sans délai à la CCI, pour accord préalable. Elle peut s'y opposer par décision motivée lorsque les capacités ou garanties initialement présentées ne sont plus réunies.

4. Principales caractéristiques de l'AOT

L'AOT constitue les conditions particulières de l'occupation domaniale par le Titulaire. Elle répond à des conditions générales, inscrite dans un document dénommé Cahier des Clauses et Conditions Générales (le « **CCCG** »). Vous trouverez en pièce 2 du Dossier de Consultation, un projet d'AOT, ne comportant pas de caractère définitif et

pouvant faire l'objet d'échanges entre les Parties, ainsi que le CCCG applicable à l'ensemble des immeubles, propriétés de la CCI, et auquel il ne peut être dérogé.

4.1 Les Dépendances, objets de l'AOT

Le Titulaire sera autorisé à occuper les Dépendances de la CCI, en cœur de ville du Mans, situées au 12, place de la République, pour une surface totale de 370,33 m².

Elles constituent un volume indépendant composé de :

- 320,64 m² au rez-de-chaussée du hall (accès indépendant par le 12, place de la République) ;
- 49,69 m² en mezzanine au 1er étage.

Aucune place de stationnement n'est incluse dans les Dépendances.

4.2 Nature de l'AOT

Les Dépendances étant situées sur le domaine public, l'occupation ne pourra être que temporaire et l'AOT délivrée présentera obligatoirement un caractère précaire et révocable conformément à l'application des articles L.2122-2 et L.2122-3 du CG3P. Il est rappelé que l'AOT ne saurait en aucun cas être assimilée à un bail commercial ni par conséquent être régie par les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce.

4.3 Modalités de réalisation des travaux

Avant toute intervention, le Titulaire soumet à la CCI, pour approbation écrite préalable, un dossier technique décrivant les travaux projetés (plans, notices, matériaux, sécurité incendie/ERP, insertion patrimoniale, incidences réseaux/structures). Le silence de la CCI ne vaut pas accord. La CCI notifie sa décision dans le délai indiqué au CCCG à compter de la réception d'un dossier complet ; à défaut, elle peut demander des pièces complémentaires. Le Titulaire supporte seul l'obtention et le coût des autorisations administratives nécessaires, y compris, le cas échéant, celles afférentes aux enseignes et à l'accessibilité.

Les travaux d'aménagement pourront comprendre notamment : les aménagements intérieurs des Dépendances (tous corps d'état), l'apposition d'une signalétique en façade, et d'une vitrophanie.

Les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement sont à la charge du Titulaire, sauf ce qui reste à la charge de la CCI, propriétaire à savoir ravalement ; mises aux normes (sauf celles liées à l'activité de l'Occupant) ; remplacement des gros équipements ; dépenses liées à l'amélioration de la performance environnementale.

La CCI réalise, sous sa maîtrise d'ouvrage et à ses frais, avant la prise d'effet de l'AOT, les travaux suivants : démontage du mobilier actuel, l'isolement de la cellule vis-à-vis des locaux de la CCI, l'isolement et le sous-comptage des énergies (chauffage, eau, électricité).

Les Dépendances seront donc mises à disposition après curage complet des surfaces.

À la fin de l'occupation, le Titulaire procédera, à ses frais, à la remise en état des Dépendances dans leur état antérieur, sauf accord écrit de la CCI pour le maintien de certains aménagements. Les aménagements non maintenus seront enlevés par le Titulaire. À défaut, la CCI pourra y faire procéder aux frais et risques du Titulaire.

4.4 Durée de l'AOT

L'AOT entrera en vigueur au plus tôt le 1^{er} juillet 2026 pour une durée à déterminer en fonction de la nature de l'Activité, des ouvrages autorisés et du temps nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés.

4.5 Conditions financières de l'AOT

Les paramètres financiers (indexation, garanties, pénalités) sont indicatifs ; les stipulations définitives figureront dans l'AOT.

Les montants sont exprimés hors taxes. Les taxes et impôts légalement applicables, y compris la TVA le cas échéant, seront facturés en sus.

L'AOT est consentie moyennant le paiement par le Titulaire d'une redevance domaniale annuelle plancher de 250 € HT-HC / m² soit 92 582,50 € HT-HC et d'une redevance commerciale variable correspondant à un pourcentage calculé sur le chiffre d'affaires.

La redevance fixe sera révisée chaque 1^{er} janvier par application de la variation de l'Indice du Coût de la Construction (ICC – base 100 4^e trim. 1953), dernière valeur publiée par l'INSEE au 3^e trimestre précédant la date de révision.

Le montant de la redevance annuelle globale, fixe et variable, est arrêté à la date de signature de l'AOT.

La redevance fera l'objet d'un règlement par trimestre d'avance.

Le Titulaire sera redevable de la redevance fixe dès l'entrée en vigueur de l'AOT, indépendamment de la durée des travaux envisagés par le Titulaire.

Outre les redevances fixe et variable, le Titulaire supporte l'ensemble des impôts, taxes et contributions afférents à son activité et à l'occupation, ainsi que les consommations de fluides mesurées par sous-comptage et refacturées par la CCI. La CCI refacture, à l'euro près et sur justificatifs, les taxes légalement récupérables afférentes aux Dépendances, y compris la taxe foncière dont elle demeure redevable.

Le Titulaire sera redevable de la redevance variable dès le démarrage d'exploitation de l'Activité.

La redevance variable est calculée en pourcentage sur le chiffre d'affaires HT de l'Activité exercée dans les Dépendances, tel que défini par l'AOT. Le Titulaire tient une comptabilité dédiée ou identifiable et communique, sur demande, tout justificatif utile. La CCI peut diligenter un audit annuel de sincérité des déclarations, aux frais du Titulaire en cas d'écart supérieur à 5 %.

Tout retard de paiement entraînera, de plein droit et sans mise en demeure préalable, l'application de pénalités calculées au taux légal majoré de 10 points, ainsi qu'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 € (sans préjudice du complément sur justificatifs). La CCI pourra subordonner la signature de l'AOT à la remise d'une garantie à première demande ou d'un cautionnement couvrant un montant égal à trois mois de redevance fixe.

4.6 Fin de l'AOT

Cas de résiliation de l'AOT (liste non exhaustive) : La CCI peut résilier l'AOT à tout moment pour motif d'intérêt général, conformément aux articles L.2122-2 et L.2122-3 du CG3P.

La CCI peut également, après mise en demeure restée infructueuse, résilier de plein droit l'AOT, en cas de manquement grave ou répété (défaut de paiement, sous-occupation non autorisée, non-respect des règles ERP, atteinte à l'ordre public, cession irrégulière, etc.).

Restitution : À la fin de l'occupation, le Titulaire libère les lieux, enlève ses installations et remet en état, sauf demande contraire de la CCI. À défaut, la CCI y pourvoit aux frais du Titulaire.

5. Composition du Dossier de Consultation et du pli du Candidat

5.1 Composition du Dossier de Consultation

Le Dossier de Consultation contient les pièces suivantes :

- L'Avis d'Appel à la Concurrence (AAPC)
- Pièce 1 : le Règlement de Consultation (RC)
- Pièce 2 : le projet d'AOT et le CCCG
- Pièce 3 : Plans rdc et mezzanine N+1

5.2 Contenu du pli du Candidat

Chaque Candidat devra produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

5.2.1 Un dossier de candidature

Les pièces justifiant de sa capacité technique, juridique, économique, financière et d'assurance :

a) Justifier d'une situation financière saine : le Candidat fournira :

- la composition du capital social et le chiffre d'affaires global de la société candidate, en précisant également (si différent) le chiffre d'affaires concernant l'activité, réalisé au cours des trois (3) derniers exercices, si cette activité est déjà réalisée par la société candidate ;
- les extraits des bilans et comptes de résultats pour les trois (3) derniers exercices clos disponibles dans le cas où la publication des bilans est prescrite par la législation du pays dans lequel le Candidat est établi ou tout autre document reprenant les mêmes données concernant l'ensemble de l'activité du Candidat et concernant le domaine d'Activité envisagé.

b) Justifier d'un extrait KBis de moins de 3 mois (ou équivalent) ou de son inscription au répertoire national des entreprises et de leurs établissements mentionnés à l'article R. 123-220 du code de commerce (ou équivalent) ;

c) Justifier de l'actionnariat de la Société Candidate ;

d) Fournir une copie de ses attestations de capacités professionnelles et techniques, et notamment :

- certification qualité, manuel et plan d'assurance qualité et/ou toute autre pièce permettant de s'assurer de la qualité de la prestation,

- autres certifications éventuelles.

e) Fournir l'attestation de visite des Dépendances

f) Fournir les références acquises dans le domaine de l'activité envisagée sur les trois dernières années, mais également – plus généralement, toutes autres références ou informations jugées utiles par le Candidat et susceptibles de démontrer son aptitude à être attributaire de l'AOT.

5.2.2 Un dossier d'Offre

Le dossier d'Offre sera constitué des cinq mémoires suivants :

a) Le mémoire de synthèse

Le candidat établit un résumé de son offre, dans un document, d'environ deux (2) pages, qui comprend une description synthétique des éléments essentiels de chacun des thèmes (exploitation, technique, juridique et financier) de l'offre.

Il présente aussi l'équipe en charge de présenter le dossier d'offre et de diriger l'exploitation l'activité envisagée.

A cette note de synthèse sont joints les éléments suivants en annexes :

- Annexe 1 : les nom, qualité et coordonnées de la personne habilitée à représenter le candidat,
- Annexe 2 : une brève présentation des actionnaires de la société ad hoc qui sera Titulaire,
- Annexe 3 : la délégation de pouvoir délivrée à la personne habilitée pour négocier.

b) Le mémoire technique

Il est demandé au candidat de présenter son plan d'investissements dans une perspective de valorisation du domaine public et de l'activité envisagée, tout en précisant la durée d'amortissement pratiquée par investissement.

Le candidat détaille ses intentions architecturales (esquisses, matériaux, enseignes et signalétique), insertion patrimoniale, gestion des flux et des nuisances, phasage des travaux, estimatifs et conditions d'exploitation/maintenance.

c) Le mémoire exploitation

Le candidat doit produire une note de présentation du projet, une description de l'activité envisagée et des ressources humaines qui ont vocation à être affectées à cette activité.

Cette note décrira notamment votre expérience dans l'activité envisagée, le concept et le positionnement, l'articulation avec le site et le quartier, la valeur ajoutée territoriale et le calendrier de mise en service.

d) Le mémoire financier

Le Candidat fournira :

- Un business plan : étude de marché et de positionnement, compte d'exploitation prévisionnel, plan de financement (fonds propres, dette, subventions), calendrier des investissements, échéancier et charges.
- Une proposition de redevance fixe égale ou supérieure au prix plancher, et une proposition de redevance variable, soit un pourcentage sur chiffre d'affaires HT.

e) Le mémoire juridique

Le candidat fait figurer dans son offre un dossier détaillé comportant l'ensemble des documents suivants :

- Fiche signalétique, sont demandées les informations suivantes :

Nom de l'entreprise

Forme sociale

Capital social

N° SIRET

N° NAF

Coordonnées du siège social

Nom, fonction et coordonnées de la personne chargée de l'Offre

Nom, fonction et coordonnées de la personne qui sera chargée du suivi de l'AOT

En cas de groupement, rappel des entreprises représentées avec contact correspondant :

Entreprise	Nom et coordonnées du contact (adresse, tel, email)
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

--	--

- La structure envisagée

- Société déjà constituée
- Société en cours de constitution
- Société à créer
- Groupement

Société déjà constituée (si groupement présentation de chaque société)

Nom de la société :

Nom et fonction du représentant :

Adresse :

Coordonnées :

N° de RC ou Siret :

Statut juridique de la structure :

Capital :

Activité / Objet social de la société :

Appartenance à un groupe :

Oui Lequel ?

Non

Société en cours de constitution ou à créer

Statut juridique de la structure envisagée :

Capital envisagé :

Objet social envisagé :

Appartenance à un groupe :

Oui Lequel ?

Non

Etat d'avancement de vos démarches de création d'entreprise :

Observations particulières que vous souhaitez porter à notre connaissance :

- Assurances et garanties

Il est demandé au candidat de décrire le type, les niveaux de couverture et le coût des contrats d'assurance prévus dans l'AOT et le CCCG. Le détail des primes, du montant des capitaux garantis et des franchises est notamment fourni. Le Candidat démontre que les assurances envisagées couvrent parfaitement le champ des risques relatifs à leurs obligations au titre de l'AOT.

- AOT et CCCG

Le Candidat fournira l'AOT avec ses éventuels commentaires et le CCCG signé.

Toutes les pièces à signer seront signées électroniquement (format pades). Cette exigence n'est valable qu'au stade du projet retenu.

6. Visite des Dépendances obligatoire

Une visite technique obligatoire des Dépendances devra être effectuée sur rendez-vous. A défaut, l'Offre est irrecevable.

Les prises de rendez-vous s'effectuent auprès de Guillaume TROCH Responsable pôle patrimoine et des moyens généraux : 06.33.87.48.11
Guillaume.troch@lemans.cci.fr.

L'identité de chaque personne présente devra être fournie.

Une attestation à joindre à l'offre sera remise à l'issue de la visite.

7. Conditions de la Consultation

7.1 Forme de la Consultation

La consultation relative à l'attribution de l'AOT est ouverte et menée par la CCI conformément aux dispositions du CG3P avec possibilité de négociation. La CCI peut, à tout moment, interrompre ou déclarer sans suite la procédure. Dans ce cas, les Candidats ne pourront prétendre à aucune indemnité ni au remboursement des frais inhérents à la préparation de l'offre. Les variantes sont interdites.

La Consultation n'est pas allotie.

7.2 Demande de renseignements complémentaires

Les candidats pourront demander par écrit des renseignements complémentaires à la CCI jusqu'au **12 mars 2026 inclus**, via la plateforme PLACE <https://www.marches-publics.gouv.fr> réf. 2025RTPN5101.

Ils pourront également faire part à la CCI dans ce délai de toute incohérence ou omission parmi les documents du Dossier de Consultation. Les réponses apportées au candidat demandeur seront également transmises à l'ensemble des autres candidats, afin de garantir l'égalité de traitement.

7.3 Modifications du Dossier de Consultation

La CCI se réserve, en tant que de besoin, le droit d'apporter par écrit, au plus tard le **14 mars 2026 inclus**, des modifications au Dossier de Consultation ou clarifications aux candidats. Ces modifications ou clarifications seront portées à la connaissance de l'ensemble des candidats par courrier électronique généré par le profil acheteur de la CCI. Les Candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet. Si la date limite de dépôt des Offres est reportée, un délai au moins équivalent sera respecté entre les modifications de détail apportées au Dossier de Consultation et la date limite de réception des offres.

7.4 – Délai de validité des Offres

Le délai de validité des Offres est limité à **120 jours** à compter de la date limite fixée pour la remise des Offres.

8. Modalités de retrait du Dossier de Consultation

Le dossier de consultation est exclusivement et librement disponible sur la plateforme PLACE <https://www.marches-publics.gouv.fr> réf. 2025RTPN5101.

9. Modalités de remise des offres

Les offres sont exclusivement dématérialisées sur la plateforme PLACE <https://www.marches-publics.gouv.fr> réf. 2025RTPN5101 au plus tard avant la date fixée en première page du présent document.

Les fichiers contenant l'offre (en ce compris la candidature) devront être transmis dans des formats largement disponibles et lisibles.

Toute proposition parvenue hors délai, incomplète ou dépourvue des pièces exigées, notamment l'attestation de visite, sera déclarée irrégulière et rejetée. La CCI se réserve la faculté de demander la rectification d'erreurs purement matérielles dans un délai qu'elle fixe, sans que cette régularisation ne puisse modifier la substance de l'Offre.

10. Calendrier prévisionnel de la Consultation

- 4 décembre 2025 : envoi à la publication Avis de publicité
- Visite obligatoire des Dépendances
- 12 mars 2026 inclus : date limite de dépôt des demandes de renseignements complémentaires
- 14 mars 2026 inclus : date limite de réponse aux demandes de renseignements complémentaires et de modification de détail du Dossier de Consultation
- 20 mars 2026 avant 12h00 : date et heure limite de réception des Offres (en ce compris la candidature)
- Possibilité Auditions/négociation des Candidats : à déterminer
- Remise des Offres V2 : à déterminer
- Sélection du Titulaire : à déterminer
- Signature de l'AOT : à déterminer
- Entrée en vigueur de l'AOT : : à déterminer, au plus tôt au 1^{er} juillet 2026

11. Critères de jugement des Offres et négociations

11.1 Critères de jugement des Offres

La proposition la plus avantageuse sera appréciée en fonction des critères pondérée de la manière suivante :

- 50% - Qualité de l'offre financière (au regard du business plan, du plan d'investissements et de la proposition de redevances fixe (plancher ou au-delà) et variable basée sur un pourcentage sur chiffre d'affaires HT), évaluée comme suit :
 - a. 20% : L'offre financière la plus avantageuse pendant la durée de l'AOT
 - b. 30% : La soutenabilité de l'offre financière pendant la durée de l'AOT ;

- 40% - Qualité du concept (au regard de l'activité envisagée ; des ressources humaines qui ont vocation à être affectées ; de l'expérience et références dans l'activité envisagée ; du concept et son positionnement ; de l'articulation avec le site, le quartier et la valeur ajoutée territoriale ; et du calendrier de mise en service) ;
- 10% - Qualité architecturale et d'usage (au regard du plan d'investissement dans une perspective de valorisation du domaine public ; des intentions architecturales : esquisses, matériaux, enseignes et signalétique ; de l'insertion patrimoniale, gestion des flux et des nuisances, phasage des travaux, estimatifs et conditions d'exploitation/maintenance) ;

11.2 Conditions de négociation

La CCI engagera des négociations avec les candidats présentant les meilleures propositions au regard des critères de jugement des Offres.

Ces négociations pourront notamment porter sur des aménagements techniques, d'exploitation, financiers et/ou juridiques aux propositions initiales.

Dans ce cadre, les candidats pourront être invités à remettre des compléments ou modifications à leurs offres. Les délais et mode de transmission de ces compléments et modifications seront alors indiqués aux candidats.

Les négociations pourront se tenir par courriel, visioconférence, ou en présentiel à la CCI. Les Candidats en seront informés dans un délai raisonnable. Les négociations orales seront doublées d'un échange écrit par courriel.

Suite aux négociations, la CCI pourra demander aux Candidats auditionnés de remettre une deuxième Offre, dont la date reste à déterminer.

11.3 Attribution de l'AOT

Il sera demandé aux Candidats de fournir leurs certificats sociaux et fiscaux démontrant qu'ils ont bien souscrit à leurs obligations en matière de déclaration et de paiement des cotisations sociales et fiscales.

Avant toute entrée en vigueur de l'AOT, le Titulaire remettra les attestations d'assurances en cours de validité :

- Responsabilité civile exploitation : plafond minimal 5 M€ par sinistre, avec plafond annuel agrégé au moins égal ;
- Le cas échéant, dommages-ouvrage et autres garanties liées aux travaux entrepris ;

- Maintien de ces assurances pendant toute la durée d'occupation, et justification annuelle sur demande de la CCI.

L'AOT est accordée à titre personnel. Toute cession partielle ou totale de l'autorisation est soumise à accord préalable de la CCI dans les conditions prévues dans l'AOT.

12. Clauses diverses

12.1 - Langue de rédaction

Les Offres doivent être rédigées en langue française.

12.2 – Protection des données à caractère personnel

Les données à caractère personnel transmises dans le cadre de la présente Consultation sont traitées par la CCI conformément au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) 2016/679.

12.3 – Probité, éthique

Le Candidat déclare ne faire l'objet d'aucune interdiction de soumissionner, respecter les règles de probité (prévention des conflits d'intérêts, corruption et trafic d'influence) et s'engage à informer sans délai la CCI de tout fait susceptible d'affecter sa capacité à exécuter le titre.

12.4 – Compétence juridictionnelle

Les recours ouverts à l'encontre de la présente Consultation et de la future AOT, pouvant être introduit devant le tribunal administratif compétent, sont notamment ceux prévus par le code de justice administrative (Livre V, Titre V, parties législatives et réglementaires).

Annexes

Pièce 3 : Plans (RDC et 1er étage)