

Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT)

Contrat porté par l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Marseille (Ensa-Marseille)

**CONSULTATION POUR UNE CONCESSION DE SERVICE PORTANT SUR
L'EXPLOITATION ET L'ANIMATION DE LA CAFÉTÉRIA DE L'INSTITUT
MÉDITERRANÉEN DE LA VILLE ET DES TERRITOIRES (IMVT)**

2, place Jules Guesde – 13003 Marseille

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
LISTE DES ANNEXES	3
PRÉAMBULE.....	4
I) Présentation de l'établissement et du domaine objet de la consultation	5
1. Description de l'établissement.....	5
2. Description des locaux concédés.....	5
II) Activité et destination des lieux	6
III) Durée, date d'entrée en vigueur prévisionnelle et valeur estimée du contrat.....	7
IV) Modalités d'exploitation	8
1. Contraintes du site	8
2. Démarche de développement durable et solidaire.....	8
3. Communication et identité du lieu.....	9
4. Redevances.....	9
5. Garanties demandées aux candidats.....	10

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan cuisine de la cafétéria et inventaire du mobilier mis à disposition

Annexe 2 : Annexe financière

Annexe 3 : La convention d'utilisation de la machine à recycler

Annexe 4 : La grille des tarifs actuellement applicables à la location des locaux

Annexe 5 : Déclaration sur l'honneur du candidat

PRÉAMBULE

L'attribution de ce droit s'inscrit dans le cadre d'une concession de service au sens des articles L.1121-1 et L.1121-3 du Code de la commande publique.

Il ne s'agit ni de conclure un marché public soumis au Code de la commande publique, ni de constituer un bail commercial ou un droit réel sur le domaine.

Le site, propriété de l'État, est affecté à trois entités composant l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT) : l'École nationale supérieure d'architecture de Marseille (ENSA-Marseille), l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional d'Aix-Marseille Université (IUAR) et l'École nationale supérieure de Paysage de Marseille (ENSP-M). Il relève du domaine public. Les trois entités sont liées par une convention de site qui régit l'utilisation et la répartition des surfaces. L'Ensa.m est désignée gestionnaire de l'équipement dans sa totalité. A ce titre, le contrat administratif de concession sera signé entre l'ENSA-Marseille et le futur concessionnaire.

À ce titre, les éléments ci-dessous doivent être pris en considération par les candidats :

- Le concessionnaire ne peut pas changer la destination des lieux prévue au contrat.
- L'attribution du droit d'exploiter les locaux ne peut en aucun cas constituer un droit à la propriété commerciale et ne s'apparente en aucune façon à un bail commercial.
- Le concessionnaire ne bénéficie d'aucun droit réel sur les biens qu'il occupe.
- À l'expiration du contrat, le concessionnaire ne bénéficie d'aucun droit à son renouvellement, sous réserve de la prolongation prévue au III ci-dessous.
- Le concessionnaire ne peut céder tout ou partie des droits et obligations attachés au contrat sans l'accord préalable du Concédant.
- Les contestations qui pourraient s'élever entre le concessionnaire et le Concédant au sujet de l'application du contrat relèvent de la compétence des tribunaux de l'ordre administratif.
- Le concessionnaire verse une redevance au Concédant, en contrepartie de l'occupation des locaux qui lui sont confiés et de la mise à disposition des biens prévue par le contrat.
- Les biens immobiliers que le concessionnaire viendrait à réaliser, dont le maintien à l'issue du contrat aura été accepté par le Concédant, deviendront de plein droit et gratuitement la propriété de ce dernier. Les biens mobiliers apportés par le concessionnaire restent sa propriété ; il en assure le retrait à ses frais en fin de contrat, sauf disposition contraire.

Par décision en date du 02/06/2026, la procédure de sélection préalable relative à l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public a été déclarée sans suite pour un motif d'intérêt général. La présente procédure de concession de service public assortie d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public est engagée afin de répondre aux besoins du service dans un cadre juridique et économique redéfini.

I) Présentation de l'établissement et du domaine objet de la consultation

1. Description de l'établissement

L'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT) constitue un pôle d'enseignement supérieur et de recherche centré sur les enjeux de mutation et adaptation de la ville méditerranéenne dans un contexte de bouleversement climatique, politique et économique.

Il accueille quotidiennement plusieurs centaines d'étudiants, enseignants-chercheurs, personnels administratifs ainsi que des intervenants extérieurs, autour des enjeux de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage. Au total 1 300 étudiants y sont formés chaque année, encadrés par 180 enseignants et une soixantaine de personnel administratif

La cafétéria constitue un équipement essentiel de la vie du campus, fonctionnant comme un foyer de vie. Au-delà de sa vocation de restauration, elle participe à la qualité de vie des usagers en offrant un espace de rencontre, d'échanges, de travail informel et de convivialité.

Située à proximité immédiate du forum, des amphithéâtres et ouverte sur une cour intérieure, elle est appelée à devenir un véritable lieu de vie favorisant les interactions entre les différentes communautés de l'IMVT.

Dans le cadre d'une concession de service, le futur concessionnaire assurera l'exploitation et l'animation de la cafétéria de l'IMVT, lieu de restauration accessible et convivial au service de la communauté universitaire, en participant à renforcer la vie du campus et le rayonnement de l'institut.

2. Description des locaux concédés

Le Concédant met à la disposition du concessionnaire, pour les seuls besoins de l'exploitation du service, les locaux et équipements décrits ci-après et dans l'annexe 1.

Les locaux comprennent notamment :

- une salle de restauration ;
- un espace de service ;
- une cuisine de préparation ;
- une plonge ;
- un local de stockage ;
- un local destiné aux déchets ;
- des vestiaires et sanitaires réservés au personnel.

Ils représentent une surface intérieure d'environ 240 m².

Le concessionnaire bénéficie également de l'usage à titre non exclusif d'une terrasse extérieure d'environ 150 m², attenante à la cafétéria, destinée à accueillir les usagers. Les locaux ouvrent sur une cour intérieure constituant un espace de convivialité participant à la qualité de vie de l'établissement.

Les biens sont exclusivement affectés à l'exploitation du service concédé. Toute modification des locaux, de leur destination, de leur aménagement ou de leurs équipements est subordonnée à l'autorisation écrite préalable du Concédant.

Le mobilier et les équipements mis à disposition sont décrits dans l'annexe 1. Ils demeurent la propriété exclusive du Concédant ; le concessionnaire en assure la garde, l'entretien courant et la conservation en bon état.

La puissance utile cumulée des appareils de cuisson, de remise en température ou de chauffage utilisés dans les locaux ne peut excéder 20 kW, conformément à la réglementation applicable aux établissements recevant du public.

Les plans et surfaces indiqués peuvent présenter de légères différences avec l'existant. Les candidats sont invités à s'assurer de la configuration des lieux lors d'une visite sur place.

II) Activité et destination des lieux

Le concessionnaire assure l'exploitation de la cafétéria de manière continue pendant toute la durée de la concession, dans le respect des principes de continuité, d'égalité de traitement des usagers et d'adaptabilité du service.

La cafétéria a vocation à constituer un véritable lieu d'accueil pour l'ensemble des publics de l'IMVT — étudiants, enseignants-chercheurs, personnels et visiteurs — à tous les moments de la journée, au travers notamment :

- d'une offre de restauration engagée, s'inscrivant dans une démarche responsable, durable et nutritionnellement équilibrée ;
- de l'aménagement et l'animation d'un lieu de convivialité favorisant les échanges et le travail informel ;
- d'un accompagnement de la programmation culturelle de l'Institut et de ses temps forts (colloques, conférences, soutenances, Journées Portes ouvertes, remises de diplômes, événements associatifs et culturels).

Offre de restauration. L'offre du concessionnaire doit comprendre au minimum : petits-déjeuners, boissons chaudes et froides, sandwiches, salades fraîches, plats chauds, desserts, fruits frais. Une offre végétarienne devra être proposée quotidiennement. Les produits de saison et les circuits courts seront privilégiés. Les menus et les prix devront être affichés en permanence. Toute évolution de la carte ou des tarifs devra être validée préalablement par le Concédant.

L'exploitation des distributeurs. Le Concessionnaire bénéficie, à titre exclusif, du droit d'exploiter les distributeurs automatiques de boissons chaudes, de boissons fraîches et de friandises au sein du périmètre de la concession. La mise en place de ces équipements est soumise à l'accord préalable du Concédant.

Cette activité est exercée aux frais, risques et périls exclusifs du Concessionnaire, qui en assume l'entière responsabilité technique, administrative, financière et commerciale. À ce titre, il supporte l'ensemble des coûts liés à l'acquisition, l'installation, l'exploitation, l'approvisionnement, l'entretien, la maintenance, la réparation, le remplacement et, le cas échéant, la dépose des équipements, sans que le Concédant ne puisse être tenu à quelque participation financière ou responsabilité que ce soit.

L'ensemble des recettes perçues au titre de l'exploitation des distributeurs automatiques est intégré au chiffre d'affaires pris en compte pour la détermination de la redevance variable.

Horaires d'ouverture. La cafétéria est ouverte au minimum du lundi au vendredi, de 8h00 à 17h00. Des ouvertures exceptionnelles pourront être demandées à l'occasion des manifestations organisées par l'IMVT. Dans les périodes plus creuses où les étudiants ne sont pas tous présents à l'IMVT, ces horaires pourront être aménagés. Ces adaptations seront anticipées et communiquées au service des moyens généraux ainsi qu'au service communication de l'ENSA-Marseille.

Tarifs. L'ensemble de l'offre devra être proposé à des tarifs accessibles, garantissant l'accès à tous les publics de l'IMVT, et notamment aux étudiants. Le concessionnaire s'engage à proposer des formules équilibrées à prix modérés. Des propositions de prix sont annexés au contrat (annexe 2) et au règlement de consultation. Ils feront l'objet d'une proposition dans le cadre de la consultation.

Activités annexes relatives à la clause de réexamen. Afin de contribuer à l'équilibre économique de la concession, les candidats sont invités à présenter toute proposition d'activités annexes compatibles avec l'objet et la destination du site. La nature, les conditions d'exercice et, le cas échéant, le périmètre de ces activités pourront être précisés ou adaptés au cours de la phase de négociation. Ces activités devront toutefois conserver un caractère accessoire par rapport à l'activité principale et respecter les valeurs, et les contraintes de fonctionnement de l'IMVT.

Elles ne devront générer ni nuisances excessives ni interférences avec les autres activités du site, notamment les événements nocturnes ponctuellement organisés dans le bâtiment.

Le périmètre initial de la concession n'inclut pas l'exploitation de autres espaces du bâtiment. Toutefois, en application de la clause de réexamen prévue à l'article 4 du règlement de consultation et reprise à l'article 36 du contrat de concession, l'autorité concédante pourra, par voie d'avenant, intégrer au périmètre concédé un ou plusieurs espaces complémentaires du bâtiment, notamment la terrasse « Désiré », les amphithéâtres ainsi que tout autre espace présentant un intérêt pour l'exploitation de la concession ou l'accueil d'événements ponctuels.

Cette extension éventuelle demeurera limitée et accessoire à l'objet principal de la concession et sera notamment subordonnée au respect du plafond d'événements autorisés, à l'accord préalable du comité de site de l'IMVT ainsi qu'à la validation du Conseil d'administration de l'ENSA Marseille.

Cette faculté ne confère aucun droit acquis au concessionnaire et ne saurait constituer un engagement de l'autorité concédante de mettre ces espaces à sa disposition.

Participation à la vie de l'établissement. Le concessionnaire participe à la vie de l'IMVT. À ce titre, il pourra être sollicité pour assurer des prestations lors de colloques, conférences, vernissages, remises de diplômes, soutenances, événements associatifs ou culturels. Il devra être en mesure de présenter une proposition adaptée dans des délais compatibles avec les besoins de l'établissement.

Les conditions générales d'exploitation et le régime juridique applicable sont décrits en préambule et dans le projet de contrat joint au dossier de consultation des entreprises.
--

Il appartient aux candidats d'en prendre connaissance avec attention. Le projet de contrat joint est indicatif et est amené à évoluer dans le cadre des négociations et, à la marge, de la mise au point du contrat.

III) Durée, date d'entrée en vigueur prévisionnelle et valeur estimée du contrat

La mise à disposition des lieux pourra intervenir à compter de la notification du contrat.

Ce calendrier est donné à titre indicatif, l'ENSA-Marseille n'étant tenue par aucun délai pour la désignation du concessionnaire.

Le contrat de concession prend effet à compter de sa notification, pour une durée d'exécution de trois (3) ans.

Il pourra être prolongée pour une durée d'un an (1) par voie d'avenant.

La valeur globale estimée du contrat, définie en application de l'article R.3121-1 du Code de la commande publique, correspond au chiffre d'affaires total hors taxes estimé du concessionnaire sur toute la durée du contrat. Elle est évaluée à 630 000,00€ HT, soit un montant inférieur au seuil européen de procédure formalisée applicable aux contrats de concession (5 404 000 € HT pour la période 2026-2027).

IV) Modalités d'exploitation

1. Contraintes du site

Accès, sécurité et livraisons. Le concessionnaire respecte l'ensemble des dispositions applicables aux établissements recevant du public, notamment celles résultant de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP. Il facilite à tout moment les contrôles réalisés par le Concédant ou par toute autorité compétente.

Propreté. Le concessionnaire devra se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur concernant la réduction des déchets, le tri (dont le biodéchets) et l'enlèvement des détritiques et ordures. Il assure l'entretien courant des locaux mis à sa disposition et veille au maintien permanent de leur propreté ainsi que de celle de la terrasse et de ses abords immédiats.

Nuisances.

La réglementation sur le bruit et les nuisances sonores devra être respectée, notamment les prescriptions du décret du 7 août 2017 relatif à la prévention des risques liés aux bruits et aux sons amplifiés. Le principe général est qu'aucun bruit particulier ne doit porter atteinte à la tranquillité du voisinage. Le concessionnaire veille également à ce que l'exploitation de la cafétéria, y compris en terrasse, ne porte pas atteinte à la tranquillité des activités d'enseignement, de recherche et de travail conduites au sein de l'IMVT, notamment lors des périodes d'examens et de soutenances.

2. Démarche de développement durable et solidaire

Le concessionnaire s'engage à développer une restauration responsable. À ce titre, il veille notamment à :

- limiter le gaspillage alimentaire ;
- valoriser les invendus lorsque la réglementation le permet ;
- participer aux actions de lutte contre la précarité étudiante ;
- favoriser les circuits courts ;
- privilégier les produits de saison ;
- supprimer les plastiques à usage unique ;
- mettre en place le tri des déchets ;
- afficher l'origine des viandes ainsi que, dans la mesure du possible, des fruits et légumes.

Les candidats proposeront donc une offre exemplaire en matière d'alimentation durable, en mettant en avant :

- des produits labellisés préférentiellement bio, label rouge et équitables
- issus de circuits courts, en sensibilisant le public à cette thématique et au travail des producteurs et artisans locaux,

- des produits de saison, au fruit d'un sourcing des produits effectués de manière responsable et éthique.
- Une offre en partie végétarienne
- Une offre sans huile de palme, ni OGM
- des tarifs abordables afin de garantir l'accès à un public varié.

3. Communication et identité du lieu

Le concessionnaire pourra proposer une dénomination pour la cafétéria, sous réserve de l'accord préalable du Concédant. Toute communication commerciale, affichage publicitaire ou animation organisée par le concessionnaire au sein de la cafétéria est soumise à l'accord préalable du Concédant et doit demeurer compatible avec les missions d'enseignement supérieur, de recherche et de service public assurées par l'IMVT.

4. Redevances

En contrepartie des conditions d'exécution de la concession, le concessionnaire verse au Concédant une redevance annuelle composée d'une part fixe et d'une part variable assise sur le chiffre d'affaires hors taxes réalisé au titre de l'exploitation de la cafétéria.

La part fixe :

Conformément à l'article L2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques, l'occupant s'acquittera d'une première redevance forfaitaire annuelle d'occupation du domaine public forfaitaire. Cette redevance est fixée à 5 000 € (cinq mille euros) TTC versée en deux (2) fois, semestriellement à partir de la notification de l'AOT, à terme à échoir. Le paiement est établi à l'ordre de l'agent comptable de l'ENSA•M de préférence sous forme de virement administratif sur la base de la facturation émise par l'ENSA•M.

Cette part fixe fait l'objet d'une révision au 1er janvier de chaque année, calculée selon l'évolution de l'indice des prix harmonisé à la consommation **COICOP 11.1.1** « Restaurants, cafés et établissements similaires » publié par l'INSEE, afin de garantir l'actualisation régulière de la charge financière supportée par le concessionnaire.

La redevance fixe révisée est calculée selon la formule suivante :

Redevance fixe révisée N = Redevance fixe N-1 × (Indice INSEE COICOP 11.1.1 année N / Indice INSEE COICOP 11.1.1 année de référence)

Soit $RF_n = RF_{n-1} \times (I_n / I_0)$

- **RF_n** : redevance fixe révisée de l'année N
- **RF_{n-1}** : redevance fixe de l'année N-1
- **I_n** : indice INSEE COICOP 11.1.1 de l'année N
- **I_0** : indice INSEE COICOP 11.1.1 de l'année de référence

La part variable :

Si la redevance variable est supérieure au montant de la redevance forfaitaire (5 000 € TTC) alors le montant représentant la différence sera versé en une fois sur la base de la facturation émise par l'ENSA•M. Si cette différence est inférieure ou égale à 100 € aucune redevance variable ne sera due.

La régularisation de cette part variable intervient après transmission par le concessionnaire des éléments comptables prévus à l'article 30 du contrat de concession.

Conformément à la réglementation fiscale en vigueur, cette redevance est assujettie à la TVA au taux plein.

5. Contrôle de l'exécution et rapport annuel

Le concessionnaire transmet au Concédant, au plus tard le 1er juin de chaque année, un rapport annuel d'exploitation comportant notamment les éléments financiers relatifs à l'exécution du contrat, les données d'activité et de fréquentation, ainsi qu'une analyse qualitative du service rendu et des actions mises en œuvre au titre de ses engagements contractuels.

Le Concédant dispose d'un droit de contrôle permanent sur l'exécution du contrat et peut solliciter toute information ou document utile à la vérification des conditions d'exploitation du service. Le concessionnaire s'engage à faciliter les contrôles, visites et audits réalisés par le Concédant.

Les modalités détaillées de transmission du rapport annuel et les conséquences d'un défaut de transmission sont précisées dans le contrat de concession.