

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

REGLEMENT de CONSULTATION

Référence de la consultation : FRN-SVC-155

Par décision en date du 30/06/2026, 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.

Date limite pour les questions : 13/07/2026 à 18h00

Date limite de remise des offres : 22/07/2026 à 17h00

ARTICLE 1 : Identification de l'autorité concédante

1 – Nom et adresse officielle

Dénomination sociale : Ecole Nationale Supérieure d'Architecture
de Marseille
Représentant de l'autorité concédante : Madame Anne BOURGON ; Directrice
Adresse : 2, place Jules GUESDE 13003 Marseille
Tél: 04.91.82.71.01
Site internet : <http://www.marseille.archi.fr>

2 - Demande de renseignements administratifs concernant la convention :

Sephora Marzials -Gestionnaire administratif et financier
Tél. : 04 91 82 71 14
sephora.marzials@marseille.archi.fr

3- Demande de renseignements techniques et visites de site :

Yannick Sady- Chef du service des Moyens Généraux
Tél. : 04-91-82-71-72
Mobile : 06.23.79.23.70
yannick.sady@marseille.archi.fr

ARTICLE 2 : Objet de la consultation

Le présent règlement de consultation a pour objet une consultation préalable à la conclusion d'un contrat de concession de service, valant autorisation d'occupation du domaine public pour sa durée, en vue de l'animation et de l'exploitation d'un service de restauration au sein de la cafétéria de l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT), sise 2 Place Jules Guesde, 13003 Marseille.

Sur la base de cette consultation préalable écrite, les candidats retenus selon les critères d'appréciation mentionnés à l'article 8 seront invités à une phase de négociation orale, dans les conditions précisées à l'article 11.

ARTICLE 3 : Lieu d'occupation

La concession de service, qui vaut autorisation d'occupation du domaine public pour sa durée, est accordée à l'adresse suivante :

**Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT), 2 Place Jules Guesde, 13 003
Marseille.**

Plus précisément, l'installation et l'exploitation du service de restauration doivent se situer dans la cafétéria, située au rez-de-chaussée de l'école, et incluent, à titre non exclusif, la

terrasse extérieure attenante à la cafétéria (environ 150 m²). Le périmètre de la concession ne comprend pas, à ce stade, l'espace extérieur dénommé « terrasse Désiré ». Son usage pourra être ultérieurement autorisé, par avenant, pour l'organisation d'événements ponctuels, dans les conditions de la clause de réexamen définie à l'article 4.4 du présent règlement.

Les plans de l'espace cafétéria sont annexés au présent document.

ARTICLE 4 : Cadre contractuel de l'occupation

La présente consultation a pour objet la conclusion d'un contrat de concession de service en vue de l'installation et de l'exploitation d'un service de restauration au sein de la cafétéria de l'ENSA.M. Le contrat emportant occupation des locaux mis à disposition, il vaut autorisation d'occupation du domaine public pour sa durée.

Le futur contrat de concession, conclu préalablement à l'installation du concessionnaire, est établi par l'ENSA.M.

1. Durée

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.

Le contrat de concession, qui vaut autorisation d'occupation du domaine public pour sa durée, prend effet à compter de sa notification et jusqu'au terme de la concession, le cas échéant prolongé dans les conditions prévues ci-dessus. Le concessionnaire ne saurait se prévaloir d'aucun droit au renouvellement du contrat au-delà de cette échéance.

2. Cadre juridique

Le présent contrat est une concession de service au sens des articles L.1121-1 et L.1121-3 du Code de la commande publique, relevant à ce titre du Livre Ier de la troisième partie de ce code (art. L.3100-1 et suivants). Le contrat emportant occupation du domaine public, il vaut autorisation d'occupation de ce domaine pour sa durée, conformément à l'article L.3132-1 du Code de la commande publique, sans qu'il soit besoin de conduire une procédure de sélection distincte au titre du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le futur contrat de concession ne confère aucun droit réel à l'occupant. Il constitue une concession de service par laquelle le Concédant confie au concessionnaire la gestion d'un service de restauration destiné aux usagers de l'IMVT, à ses risques et périls. Il ne constitue pas un marché public.

Le futur contrat de concession est exclu du champ d'application de l'article L145-1 du Code de Commerce. Le concessionnaire ne pourra donc, en aucune façon, invoquer ce texte pour prétendre au renouvellement de la convention.

Il est précisé que le concessionnaire exploite ce service à ses risques et périls.

Les dispositions légales régissant les baux commerciaux sont exclues du champ de la future convention.

3. Dispositions financière - Redevance

En contrepartie des conditions d'exécution de la concession, le concessionnaire verse au Concédant une redevance, dont les modalités sont fixées par le contrat de concession, conformément au principe général posé par l'article L.2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques. Cette redevance comprend une part fixe et une part variable fonction des résultats de l'exploitation, calculée sur la base du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par la cafétéria.

La part fixe de la redevance constitue la composante forfaitaire due annuellement par le concessionnaire au Concédant en contrepartie de l'occupation du domaine public. Son montant est déterminé contractuellement et demeure indépendant des résultats de l'exploitation.

Les dispositions relatives à son calcul, à sa révision et à ses modalités de versement sont détaillées dans le cahier des charges (article 4.4).

La part variable de la redevance constitue la composante proportionnelle due par le concessionnaire au Concédant, calculée sur la base du chiffre d'affaires hors taxes. Elle reflète les résultats de l'exploitation et vise à assurer une participation financière adaptée au niveau d'activité du service concédé.

Dans le cadre de la procédure, le candidat devra intégrer dans son offre une redevance variable, laquelle sera examinée lors de l'analyse des offres.

Les modalités de calcul, de contrôle et de versement de cette part variable sont détaillées dans le cahier des charges (art 4.4) et s'imposent à l'ensemble des opérateurs économiques participant à la présente consultation.

4. Clause de réexamen portant sur l'utilisation temporaire d'espaces supplémentaires

Conformément à l'article L.3135-1 du Code de la commande publique, le présent règlement de consultation prévoit, en termes clairs, précis et non équivoques, la possibilité suivante de modification du contrat de concession en cours d'exécution.

Le contrat de concession pourra être modifié, par avenant, afin d'étendre le périmètre d'exploitation temporaire à certains espaces de l'IMVT, notamment la « terrasse Désiré » et les amphithéâtres, aux fins d'organisation d'événements ponctuels par le concessionnaire, dans les conditions suivantes :

- Cette extension est limitée à des événements ponctuels, à l'exclusion de tout usage courant ou quotidien ;
- Le nombre d'événements autorisés ne pourra excéder un nombre de 10 par an ;
- Les conditions financières applicables à l'utilisation des espaces supplémentaires au périmètre de la concession feront l'objet d'une proposition du concessionnaire, établie en référence à la grille tarifaire applicable à la location des locaux (annexe 4).

- Le concessionnaire doit respecter les exigences de la Direction départementale de la sécurité publique (DDSP) et du bataillon des Marins-Pompiers, à savoir la présence d'un agent ADS et d'un SSIAP 1, lors de l'ouverture du bâtiment au public.

Les montants indiqués pourront être soumis à la TVA, conformément au régime applicable et au seuil de taxation.

Cette possibilité est portée à la connaissance de l'ensemble des candidats dès le lancement de la présente consultation. Elle ne confère au concessionnaire retenu aucun droit acquis à cette extension, dont la mise en œuvre reste subordonnée aux conditions mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 5 : Dispositions générales

1. Durée de validité des offres

Le délai de validité des offres est fixé 120 jours à compter de la date limite de réception des offres.

2. Nomenclature communautaire

La ou les classifications principales et complémentaires conformes au vocabulaire commun des marchés européens (CPV) sont :

Principaux :

55330000 : Services de cafétéria

42933300 : Distributeurs automatiques de produits

Secondaires :

79952000-2 : Service d'organisation d'évènements

3. Périmètre des prestations attendues

Le présent contrat a pour objet de confier au concessionnaire l'animation et l'exploitation de la cafétéria de l'Institut Méditerranéen de la Ville et du Territoire (IMVT).

Cette exploitation comprend principalement :

- Une offre de restauration engagée, s'inscrivant dans une démarche responsable, durable et nutritivement équilibré
- L'exploitation des distributeurs automatiques dont les modalités sont définies à l'Article II du cahier des charges.

Elle inclut secondairement :

- Une proposition pour l'aménagement et l'animation d'un lieu de convivialité favorisant les échanges et le travail informel ;
- Une proposition pour l'accompagnement en termes de restauration associé à la programmation culturelle de l'Institut et ses temps forts.

Sur sa décision préalable, le concédant se réserve la possibilité de faire appel au concessionnaire pour l'achat de prestations de traiteur relatives à des événements ponctuels type buffets.

4. Sous-traitance

Le concessionnaire demeure seul responsable de l'exécution du présent contrat. Il ne peut recourir à la sous-traitance qu'après avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du concédant. Toute demande d'agrément doit être présentée au moyen d'un imprimé DC4 dûment complété pour chaque sous-traitant pressenti. Le dossier transmis doit comporter les éléments suivants :

- l'identité complète du sous-traitant ;
- la description précise des prestations sous-traitées ;
- les capacités techniques, professionnelles et financières du sous-traitant ;
- les garanties de sécurité, de conformité réglementaire et d'assurance ;
- le projet de contrat de sous-traitance.

Le concédant se réserve le droit de refuser l'agrément si les éléments fournis ne permettent pas de garantir une exécution satisfaisante, sécurisée et conforme aux exigences du présent contrat.

5. Visite

Une visite du site est fortement recommandée pour tous les candidats, pendant la phase de consultation et avant la remise de leur offre. Cette visite a pour objet de permettre l'évaluation du contexte technique dans lequel l'installation et l'exploitation du service sont effectuées.

Pour prendre rendez-vous, les candidats intéressés doivent prendre l'attache auprès de M. SADY Yannick, chef du service des moyens généraux au 06.23.79.23.70.

Les visites interviendront le vendredi 10 juillet 2026.

Il est conseillé aux candidats de prendre connaissance de l'ensemble des pièces du dossier de consultation avant de solliciter l'inscription à une visite.

Le dépôt d'une candidature vaut reconnaissance par le candidat :

- Avoir pris connaissance des lieux et de leurs contraintes,
- Disposer de toutes les informations nécessaires à l'élaboration de son offre,

- Renoncer à toute réclamation ultérieure fondée sur une méconnaissance des conditions d'occupation du site.

6. Variantes

Aucune variante n'est autorisée.

ARTICLE 6 : Déroulement de la consultation

La procédure de consultation se déroule en deux étapes. Elle comprend d'abord une phase de candidature (article. 7 et 8), durant laquelle les opérateurs déposent un dossier permettant d'évaluer leurs capacités et leur offre initiale. Les candidats retenus participent ensuite à une phase de négociation (article.11), menée oralement afin de préciser et d'améliorer leurs propositions avant le choix final du concessionnaire.

Les candidatures et les offres des candidats seront entièrement rédigées ou traduites en langue française et les prix exprimés en euro.

Le dossier de consultation des entreprises est téléchargeable à partir de la plate-forme de l'Etat : <https://www.marches-publics.gouv.fr/>.

Le dossier de consultation comprend les pièces suivantes

- Le présent règlement de consultation ;
- Le contrat de concession, valant autorisation d'occupation du domaine public pour sa durée ;
- Le cahier des charges (CC) et ses annexes ;
- L'annexe financière, à compléter (annexe 2) ;
- La convention d'utilisation de la machine à recycler, à compléter (annexe 3) ;
- La grille des tarifs actuellement applicables à la location des locaux (annexe 4).

L'ensemble des pièces requises sont à déposer avant la date limite de remise des offres (DLRO) **fixée au 22/07/2026 à 17h00.**

ARTICLE 7 : Composition de l'offre à remettre par les candidats

Les soumissionnaires devront produire pour justifier de leur capacité juridique (ou capacité du candidat à accéder à la commande publique) et de leur capacité technique, financière et professionnelle les documents complétés, datés et signés suivants :

➤ **Dans un sous dossier « candidature »**

Situation juridique - références requises :

- La déclaration sur l'honneur du candidat (Annex 5), dûment complétée ;
- En cas de groupement, sa nature et le nom du mandataire ;
- Les pouvoirs de la personne habilitée pour engager le candidat y compris, en cas de groupement, le cas échéant, les habilitations nécessaires pour représenter les entreprises au stade de la passation de la concession.

Capacité économique et financière - références requises :

- Une déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les prestations objet de la concession exprimé en pourcentage, réalisés au cours des 3 derniers exercices disponibles ;
- Une déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels par attestation de l'assureur.

Capacité professionnelle et capacité technique - références requises :

1. Expérience :

- La présentation d'une liste des principaux services effectués au cours des 3 dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé ;
- Le candidat devra produire au moins deux références professionnelles sur les 3 dernières années attestant qu'il a déjà réalisé des prestations équivalentes.

2. Capacités professionnelles :

- Les certificats de qualifications professionnelles délivrés par des organismes indépendants ;
- Les certificats de qualité, fondés sur les normes européennes.

La preuve de ces capacités peut être apportée par tout autre moyen notamment par des certificats d'identité professionnelle ou des références de prestations attestant de la compétence de l'opérateur économique à réaliser la prestation pour laquelle il se porte candidat.

3. Capacités techniques :

- Une déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement, pour chacune des 3 dernières années ;
- Une description du matériel et de l'équipement dont le candidat dispose en conformité avec le cahier des charges pour la réalisation du contrat.

➤ **Dans un sous dossier « offre »**

1. Un projet de contrat de concession comprenant :

- Le contrat de concession complété par une personne habilitée à engager la société
- Une attestation acceptant le Cahier des Charges
- Un mémoire technique qui devra être organisé selon les rubriques suivantes :
 - Offre de restauration : variété de la carte, ambiance culinaire, produits d'appel avec le catalogue des prix, le cas échéant ;
 - Organisation et composition de l'équipe dédiée à la réalisation des prestations ;
 - Qualification et l'expérience des personnels affectés à la réalisation des prestations appréciée sur la base des CV des intervenants indiquant leurs diplômes, qualifications, formations (dont la formation obligatoire en hygiène alimentaire), expériences en restauration ;
 - Solution d'inclusion sociale des étudiants de l'école (en termes d'emploi des étudiants au sein de l'équipe d'exploitation de la cafétéria ou dans le cadre de l'organisation d'événements ponctuels par le concessionnaire) ;
 - Sur le plan de la redistribution des invendus alimentaires aux associations étudiantes dont la vocation est la lutte contre la précarité et l'amélioration de la vie étudiante
 - Fréquence des approvisionnements et origine des produits proposés à la vente ;
 - Plan d'action spécifique en matière de développement durable (emballage, vaisselle, consignes de tri, poubelles, produits bio, circuit court) ;
 - Compte d'exploitation prévisionnel pluriannuel, faisant apparaître explicitement les niveaux de redevance fixes et variables proposés ;
 - Offre financière (annexe 2) comprenant le montant de la redevance variable proposée, les prix unitaires de la carte, la proposition de la contrepartie monétaire des jetons.
 - Proposition tarifaire de location (mise à disposition) ponctuelles d'espace de l'IMVT (notamment Terrasse Désiré et amphithéâtre)

ARTICLE 8 : Jugement et classement des offres écrites

Critère prix (critère 1) – pondéré à 30%

Critère technique (critères 2,3,4) – pondéré à 50%

Critère Responsabilité sociétale et environnementale (RSE) (critère 5) - pondéré à 20 %

Critère d'attribution	Pondération
Critère 1 : Critère prix – 30 points Niveau de prix pratiqués apprécié au regard de : - Les prix unitaires de la carte, proposés dans l'annexe financière -10 points - Le prix moyen d'une formule complète étudiante incluant 1 plat, 1 boisson et 1 dessert - 10 points - Le pourcentage exprimé de la part variable sur le chiffre d'affaire de la redevance versé au concédant - 10 points	30,00 %
Critère 2 : Critère technique de l'offre – 20 points Références, moyens, savoir-faire, composition et niveau d'expériences dans le domaine de la restauration et de la gestion d'une exploitation de type cafétéria de l'équipe, solidité et capacité financière en fonction des données d'exploitation prévisionnelle.	50,00%
Critère 3 : Critère qualité des produits proposés – 15 points Analysé au regard de d'éléments tels que l'origine des produits, leur qualité, leur diversité.	
Critère 4 : Critère pertinence de l'offre – 15 points Analysé au regard de la formule proposée du type de produits utilisés, de la cohérence de l'offre et de son attractivité, du positionnement tarifaire au regard du public étudiant.	
Critère 5 : Responsabilité sociétale et environnementale (RSE) – 20 points Analysé au regard du respect des objectifs de développement durable, de solution d'inclusion sociale et de lutte contre la précarité étudiante.	20 ,00%

Ces éléments seront appréciés selon le barème suivant :

	Note sur 10	Note sur 15	Note sur 20
Très satisfaisant	10	15	20
Satisfaisant	7.5	10	15
Moyen	5	7.5	10
Insatisfaisant	2.5	3.5	5

Très insatisfaisant	0	0	0
---------------------	---	---	---

**La somme des notes obtenues par le candidat donne un total sur 100 points.
L'offre qui bénéficie de la note totale sur 100 points la plus élevée est retenue.**

ARTICLE 9 : Conditions d'envoi et remise des plis

Les candidatures et les offres doivent être transmises exclusivement par voie électronique et obligatoirement rédigées en langue française.

La transmission par voie électronique, de manière gratuite, se fait à l'adresse suivante :

<https://www.marches-publics.gouv.fr/>.

L'offre dématérialisée doit être reçue par l'ENSA.M avant la date et heure fixés sur la page de garde du présent règlement.

ARTICLE 10 : Renseignement complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements d'ordre administratif et technique qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir au plus tard 8 jours avant la date limite de remise des offres, une demande écrite en utilisant les fonctionnalités de la plateforme de dématérialisation (<http://www.marches-publics.gouv.fr>).

La date limite de réception des éventuelles questions est établie jusqu'au 13/07/2026 à 18h00.

Une note d'information comprenant les questions et les réponses sera transmise à l'ensemble des candidats par l'intermédiaire de cette plateforme au moins 6 jours francs avant la date limite de remise des offres (DLRO).

ARTICLE 11 : Phase de négociation

La présente consultation comporte une phase de négociation orale organisée après le dépôt des offres initiales.

À l'issue de l'analyse des candidatures et des offres initiales, l'autorité concédante invitera les trois premiers candidats dont l'offre a été jugée recevable et dont le classement provisoire est le plus favorable au regard des critères d'attribution mentionnés à l'article 8, à un entretien de négociation oral.

La négociation est conduite librement par l'autorité concédante, conformément aux dispositions du Livre III du Code de la commande publique applicables aux concessions de service.

Elle peut porter sur l'ensemble des éléments de l'offre, notamment les conditions financières (montant et structure de la redevance), l'offre de restauration, les horaires d'ouverture, ainsi que les engagements en matière de développement durable et d'inclusion social. Cette

négociation orale inclura la question de la mise à disposition (location) ponctuelle d'espace de l'IMVT (notamment terrasse Desiré et amphithéâtres) prévus dans la clause de réexamen.

Il est également précisé qu'une fiche récapitulative des points abordés lors des entretiens sera transmise à chaque candidat, accompagnée de la convocation afférente, afin d'assurer une information complète et équitable.

Le concédant se réserve également la faculté d'étendre la négociation à tout autre aspect de l'offre qu'elle jugerait pertinent pour en améliorer la qualité ou en apprécier la valeur globale, au-delà des éléments expressément mentionnés ci-dessus.

La négociation ne peut pas porter sur l'objet du contrat de concession ni modifier substantiellement les caractéristiques et les conditions d'exécution du marché telles qu'elles sont définies dans les documents de la consultation.

Modalités d'organisation de la phase négociation

Les entretiens de négociation sont conduits séparément avec chacun des candidats admis à cette phase, pour une durée indicative d'environ 45 minutes. Le calendrier ainsi que les modalités pratiques de déroulement — en visioconférence ou en présentiel — sont communiqués aux candidats par voie électronique via PLACE.

Les échanges tenus au cours des entretiens sont confidentiels. Tous les candidats admis à la négociation bénéficient des mêmes délais et des mêmes informations essentielles relatives au déroulement de la procédure, dans le respect du principe d'égalité de traitement.

À l'issue de cet entretien, chaque candidat dispose d'un **délai de quatre (4) jours** pour remettre une offre finale écrite, qui se substitue à son offre initiale et sur la base de laquelle le classement définitif est établi dans les conditions de l'article 8.

L'autorité concédante se réserve la possibilité d'attribuer le contrat sur la base des offres initiales, sans négociation, notamment si celles-ci répondent pleinement aux besoins exprimés.