



# CAHIER DES CHARGES ET RÈGLEMENT DE CONSULTATION

## PROCÉDURE DE SÉLECTION PRÉALABLE À UNE CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

### Pôle bien-être

#### Préambule

*La commune de Plouguerneau a mis depuis 2017, le rez-de-chaussée de son ancienne « Mairie annexe de Lilia » à disposition d'un médecin généraliste et d'infirmières. Un pôle santé ayant été construit, 2 rue Mechou Brignou, le médecin et les infirmières occupant ce bâtiment ont donc quitté la mairie annexe.*

*Les locaux proposés dans le présent document sont d'une surface de plancher de 63,70 m<sup>2</sup> et doivent permettre la création d'un « pôle bien-être » regroupant notamment deux activités distinctes dans ce domaine et dans un même bâtiment.*

#### I Présentation de l'appel à projet

##### 1 – Objet

La présente mise en concurrence a pour objet l'octroi d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public, en vue de l'exploitation de deux activités distinctes en lien avec le bien-être (priorité n°1) et la santé (priorité n°2).

L'adresse du bien est la suivante : 45 rue Kreiz Ker - 29880 PLOUGUERNEAU.

La création de deux cellules accueillant des activités en lien avec le bien-être doit permettre la création d'un véritable « Pôle bien-être » sur la commune de Plouguerneau, plus précisément dans le bourg de Lilia.

Il est important de donner une définition des activités en lien avec le bien-être : activités ressourçantes et/ou favorisant la relaxation du corps et de l'esprit (au travers de la méditation, de la nutrition, des massages, du sport etc.)

La municipalité souhaite mettre à disposition via une convention d'occupation du domaine public.

Deux lots sont proposés :

- LOT 1 : Cellule 1
- LOT 2 : Cellule 2

Le ou les candidat(s) doivent répondre à l'appel à candidature en précisant le lot qui les intéresse.

Le présent règlement de consultation devra être accepté sans réserve ni contestation par les candidats.

## 2 - Descriptif du pôle bien-être

### ■ Le site où se trouve le pôle bien-être

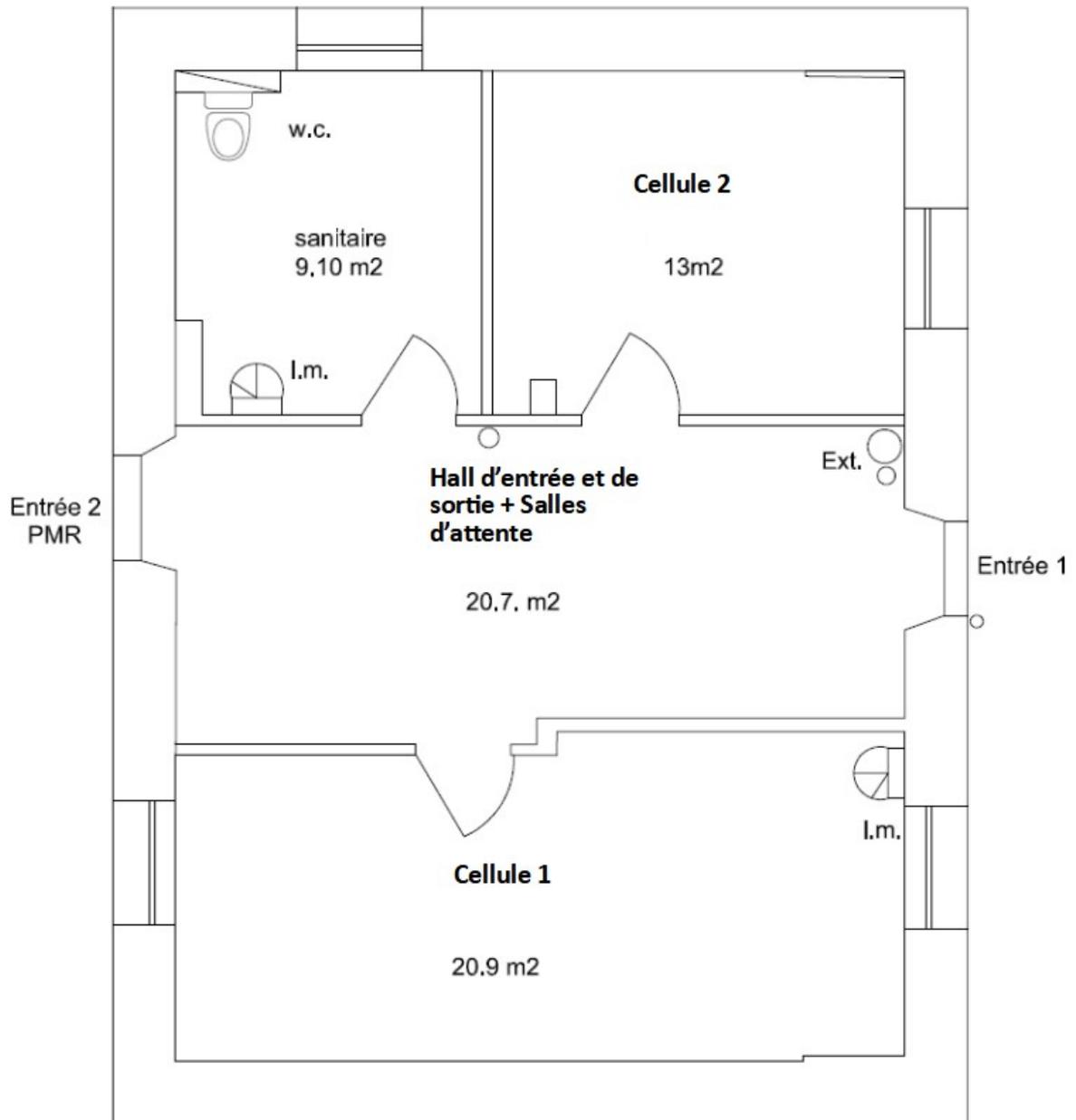
Le pôle bien-être se trouve au rez-de-chaussée de l'ancienne mairie annexe de Lilia, qui était utilisée depuis 2017 comme « pôle santé ». Ce dernier se trouve à moins de 300 mètres du bourg de Lilia



### ■ Les locaux

Dans ce pôle bien-être d'une superficie totale de 63,70 m<sup>2</sup>, il y a :

- × Des toilettes PMR communes ;
- × Une cellule n°1 de 20,9 m<sup>2</sup> ;
- × Une cellule n°2 de 13 m<sup>2</sup> ;
- × Un hall d'entrée et de sortie + salles d'attentes de 20,70 m<sup>2</sup>, pièce commune.



### 3- La composition des lots

|                     |                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Lot 1</u></b> | <ul style="list-style-type: none"><li>× Cellule n°1 de 20,90 m<sup>2</sup></li><li>× 50 % hall d'entrée et sortie + salles d'attente</li><li>× 50 % des sanitaires PMR</li></ul> <b>=&gt; Soit une surface de 35,80 m<sup>2</sup></b> |
| <b><u>Lot 2</u></b> | <ul style="list-style-type: none"><li>× Cellule n°2 de 13 m<sup>2</sup></li><li>× 50 % hall d'entrée et sortie + salles d'attente</li><li>× 50 % des sanitaires PMR</li></ul> <b>=&gt; Soit une surface de 27,90 m<sup>2</sup></b>    |

## II **La convention d'occupation du domaine public**

### 1- La durée de la convention d'occupation du domaine public

Les locaux pourraient être mis à disposition aux alentours de juin-juillet 2022.

Avant tout aménagement dans les locaux de la part des candidats, une autorisation de travaux au titre des établissements recevant du public devra être déposée en mairie et l'activité ne pourra débuter qu'une fois que l'arrêté autorisant cet aménagement sera obtenu. [[Cliquez sur le lien pour plus de renseignements](#)]

La convention d'occupation du domaine public sera conclue à titre précaire et révocable pour une durée de trois années entières et consécutives.

S'agissant d'une occupation du domaine public, cette convention pourra à tout moment, et sans indemnité, être résiliée par la mairie en cas de force majeure, ou pour des motifs relevant de l'intérêt général moyennant un préavis d'un mois donné par lettre recommandée.

L'occupant pourra également résilier la présente convention moyennant un préavis de trois mois donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

### 2 – La redevance

#### **LOT 1**

L'occupant devra s'acquitter mensuellement d'une redevance en règlement du droit d'occupation qui lui est consenti, d'un montant mensuel de 322,20 € TTC. Cette redevance est composée :

1. d'une part fixe de 226,83 euros par mois HT, auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur soit 45,37 euros, pour former une part fixe à la valeur ajoutée incluse de 272,20 euros par mois;
2. d'une part variable de 41,67 euros par mois HT, auquel s'ajoute la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur soit 8,33 euros, pour former une part variable à la valeur ajoutée incluse de 50 euros par mois. Cette part variable dépendant des profits et des avantages tirés par l'occupant. A l'issue de la période d'occupation et si celle-ci est prolongée, cette part de

redevance pourra faire l'objet d'une révision. Cette révision ne pourra prendre effet sans qu'une rencontre entre les deux parties ait eu lieu à ce sujet.

## **LOT 2**

L'occupant devra s'acquitter mensuellement d'une redevance en règlement du droit d'occupation qui lui est consenti, d'un montant mensuel de 251,10 € TTC. Cette redevance est composée :

3. d'une part fixe de 167,58 euros par mois HT, auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur soit 33,52 euros, pour former une part fixe à la valeur ajoutée incluse de 201,10 euros par mois;
4. d'une part variable de 41,67 euros par mois HT, auquel s'ajoute la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur soit 8,33 euros, pour former une part variable à la valeur ajoutée incluse de 50 euros par mois. Cette part variable dépendant des profits et des avantages tirés par l'occupant. A l'issue de la période d'occupation et si celle-ci est prolongée, cette part de redevance pourra faire l'objet d'une révision. Cette révision ne pourra prendre effet sans qu'une rencontre entre les deux parties ait eu lieu à ce sujet.

L'occupant devra supporter les frais suivants :

- Frais d'aménagement spécifiques, entretien courant, petites réparations des espaces réservés à son usage, étant entendu que les éventuelles grosses réparations seront à la charge de la commune ;
- Abonnements et factures de téléphone et/ou accès internet.
- Il devra aussi s'acquitter des impôts, contributions diverses, taxes et assurances correspondant à l'exercice de l'activité.

### **3- Le dépôt de garantie**

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature, résultant de la convention d'occupation du domaine public « l'occupant » sera tenu de verser un dépôt de garantie équivalent à deux mois TTC de la redevance.

### **III La publicité**

Une publicité portant information de la mise à disposition de deux lots par une convention d'occupation du domaine public, pour exercer une activité en lien avec le bien-être (priorité n°1) et la santé (priorité n°2), sera publiée via les canaux de communication de la collectivité : bulletin municipal, site internet, facebook de la ville.

### **IV L'organisation de la procédure d'attribution**

#### **1 - Constitution du dossier de candidature (toutes les pièces sont obligatoires)**

Chaque candidat intéressé devra présenter un dossier de candidature composé :

- ➔ d'une note de présentation comprenant :

1. Une présentation, un descriptif de l'activité en lien avec le bien-être (priorité n°1) et la santé (priorité n°2) ;
2. les motivations du candidat et l'intégration de son activité dans le pôle bien-être;
3. l'expérience professionnelle, le curriculum vitae du candidat, développant notamment l'historique des activités de même type exercées antérieurement par le candidat ainsi qu'un descriptif de l'expérience acquise dans cette activité ;
4. bilan comptable pour les porteurs déjà en activité ou un plan de financement pour les porteurs qui se lancent;
5. un planning d'organisation comprenant notamment les plages d'ouverture (amplitude horaire et jours d'ouverture).

→ des pièces administratives suivantes :

1. copie de la carte nationale d'identité ;
2. extrait du casier judiciaire afin de permettre à la commune de s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat à la l'occupation ;
3. extrait de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (Extrait Kbis),

## 2 - Remise du dossier de candidature

Les dossiers devront être envoyés en lettre recommandée avec accusé de réception ou déposés contre récépissé à la mairie de Plouguerneau, ou encore par courriel à [ctanguy@plouguerneau.bzh](mailto:ctanguy@plouguerneau.bzh), au plus tard le **lundi 16 mai 2022 à 09 heures**, le cachet de la poste faisant foi.

L'enveloppe ou l'objet du courriel devra comporter la mention « Candidature – Convention d'occupation du domaine public – Pôle bien-être - lot n° ... (préciser le lot concerné) ».

## 3 - Admissibilité

Sera admissible au titre de la mise à disposition d'un des deux lots du pôle bien-être par une convention d'occupation du domaine public, des candidats ayant un projet en lien en priorité première aux activités de bien-être et en second ordre de priorité à la santé. La collectivité favorisera les candidats proposant une activité dont l'offre est manquante sur la commune, ceci afin de privilégier la diversité des activités économiques de la commune.

En tout état de cause, la commune de Plouguerneau se réserve le droit de rejeter toute candidature qui ne répondrait pas aux règles d'admissibilité prescrites ou dont le dossier serait incomplet.

Une présélection sera établie sur la base de la note de présentation. Un entretien entre les candidats présélectionnés et les représentants de la commune sera réalisé, une visite du lot pourra alors être envisagée après cette rencontre (à la demande de candidat). L'objectif étant d'échanger avec les élus sur la base des éléments inscrits dans la note de présentation

#### 4- Critères de sélection

Les propositions des candidats seront appréciées en fonction des critères suivants sur un total de **100 points**:

1. Projet de mise en place d'une activité de bien-être (**50 points maximum**) ou de santé (**25 points maximum**)
2. Projet qui accroît la diversité des activités de bien-être et de santé présentes sur la commune en venant combler un manque (**20 points maximum**),
3. Expérience du porteur de projet et sa motivation (**20 points maximum**),
4. Solidité financière du candidat affectée (**10 points maximum**).

Le candidat retenu sera celui dont la proposition a recueilli le plus de points. La commune de Plouguerneau se réserve le droit d'organiser des échanges complémentaires afin d'obtenir des précisions sur leurs propositions ou des négociations avec, au maximum, quatre des candidats dont les propositions ont recueilli le plus de points.

#### **V** Les obligations principales de l'occupant

L'occupant devra répondre à un certain nombre d'obligations :

- L'occupant exploitera le local directement : aucune forme de cession, concession, location ou sous-location ne sera autorisée ;
- L'occupant devra entretenir les lieux occupés pendant toute la durée de la convention et les rendre à sa sortie en état de réparation de toute nature, la commune n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, tous les autres travaux de réparation et d'entretien restant à la charge exclusive du locataire. Aussi les réparations quelles qu'elles soient, qui deviendraient nécessaires au cours du bail, portant sur les devantures, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive du locataire ;
- L'occupant fera son affaire personnelle, de façon que la commune ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition.
- Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité et d'accessibilité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre la commune à ce sujet.
- Avant tout aménagement dans les locaux de la part des candidats, une autorisation de travaux au titre des établissements recevant du public devra être déposée en mairie et l'activité ne pourra débuter qu'une fois que l'arrêté autorisant cet aménagement sera obtenu. [[Cliquez sur le lien pour plus de renseignements](#) ]
- L'occupant fera également son affaire personnelle, sous son entière responsabilité, de toutes les autorisations administratives nécessaires pour débuter puis exercer son exploitation.