

PIECE N° 2

**NOTE A L'ATTENTION DES CANDIDATS CONCERNANT LES PRINCIPALES
CARACTERISTIQUES DU CONTRAT**

Cette note a pour objet de renseigner les candidats sur les principales caractéristiques du contrat à conclure, lequel est intégralement mis à disposition des candidats en PIECE N°3.

L'ensemble des règles régissant la présente procédure de mise en concurrence, les modalités de remise des dossiers et leur contenu ainsi que les critères de sélection sont contenues en PIECE N°1 REGLEMENT DE LA CONSULTATION.

1. Objet de la Consultation et du Contrat

La Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont Blanc gère un parc tennistique de 15 courts de tennis dont deux couverts et deux terrains de squashes, celle-ci étant compétente, de par l'article 11,3 de ses statuts, pour « la construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements sportifs et culturels » incluant notamment le centre sportif Richard Bozon.

En complément de ces espaces sportifs, la Collectivité est gestionnaire d'un parc immobilier lui permettant d'offrir aux usagers du tennis des services incluant un espace de restauration, un magasin de sport dédié aux pratiques de sports de raquettes, un lieu de convivialité associatif, un bureau administratif de gestion des réservations des courts et un local technique.

La Communauté de Communes a lancé au cours de l'année 2019, sous sa maîtrise d'ouvrage, une opération consistant en la construction d'un nouveau complexe, ayant vocation à unifier l'ensemble des fonctionnalités citées plus haut, à se positionner comme la porte d'entrée naturelle des pratiquants des activités tennistiques, des clients du centre de bien être situé en prolongement de la zone sportive, et constituer un pôle d'attractivité et un lieu de vie convivial pour tous.

Ce complexe comportera notamment un nouveau restaurant, d'une capacité minimum d'environ 40 couverts à l'intérieur et 60 couverts en extérieur.

La Communauté de Communes entend ainsi concéder, pour une durée de 6 ans :

- **L'aménagement intérieur et l'équipement du Bar Restaurant Club House des Tennis,**
- **L'exploitation du Bar Restaurant Club House des Tennis,**
- **L'entretien de l'ensemble des ouvrages, équipements et installations constituant les biens nécessaires à l'exécution du contrat.**

Les plans du nouveau restaurant figurent en **annexe 1** du projet de contrat.

2. Forme du contrat – exclusion de la réglementation applicable aux baux commerciaux

Le contrat proposé est un contrat de concession de service régie par les articles L. 3120-1 et suivants et R. 3122-1 du Code de la Commande Publique et L1410-1, L. 1410-2, L. 1410-3 et L. 1411-5, L. 1411-9 et L. 1411-18 du Code Général des Collectivités Territoriales

Il ne relève en aucun cas de la catégorie des baux commerciaux et ne peut en aucun cas donner lieu à la constitution d'un fonds de commerce, ni conférer aucun droit au renouvellement.

3. Durée

La durée du contrat est fixée à 6 (six) ans à compter de la date de la date de mise en exploitation, laquelle devra avoir lieu au plus tard le 1 juillet 2020.

Les locaux seront mis à disposition du candidat retenu au plus tard le 01 juin 2020.
Il devra aménager et équiper le restaurant, dans son intégralité, avant le 26 juin 2020.

Le contrat ne pourra être renouvelé qu'à l'issue d'une nouvelle procédure de mise en concurrence.

4. Conditions économiques et financières

Au vu des chiffres d'affaires réalisés par les exploitants de l'ancien restaurant et compte tenu de la capacité des nouveaux locaux, **il est envisagé un chiffre d'affaires annuel moyen de l'ordre de 500 000 euros.**

Le candidat retenu se rémunérera intégralement par les recettes tirées de l'exploitation du bar-restaurant.

Il devra annuellement verser une redevance d'occupation à la CCVCMB, composée d'une part fixe et d'une part variable. Il appartient au candidat de proposer cette redevance au sein de l'article 33 du projet de contrat.

Il est attendu du candidat la remise d'un business plan prévisionnel. Le modèle remplissable est fourni en annexe 3 du projet de contrat.

5. Etat des locaux mis à disposition et investissements attendus

Il est attendu du candidat la réalisation d'un programme d'investissements portant à la fois sur l'aménagement et l'équipement du bar restaurant.

Les travaux et aménagements portés par la Communauté de Commune, et la limite de ces prestations, figurent dans la **notice descriptive en annexe 1-2 du projet de contrat.**

Cette notice détaille également les aménagements devant être portés par le concessionnaire.

Le montant minimum de ces investissements est estimé à hauteur de 100 000 euros.

Le candidat devra ainsi proposer un programme prévisionnel d'investissements en remplissant le modèle fourni en annexe 3. Il devra étayer ses propositions par des devis.

L'ensemble des travaux d'aménagements intérieurs réalisés par le candidat retenu seront qualifiés de biens de retour.

De même, l'ensemble des équipements acquis par le candidat retenu et indispensable à l'exploitation du restaurant seront qualifiés de biens de retour.

La définition des biens de retour et les modalités juridiques qui y sont attachées sont détaillées au sein de l'article suivant.

6. Régime des biens du contrat (voir Chapitre 3 du projet de contrat).

Dans le cadre d'un contrat de concession, les biens affectés à l'exploitation du service sont répartis dans trois catégories : les **biens de retour**, les **biens de reprise** et les **biens propres**.

a) Les biens de retour

Les biens de retour peuvent être des biens immobiliers ou mobiliers. Ce sont les biens **nécessaires** à l'exécution et à l'exploitation du service concédés.

Ils sont considérés être propriété de l'autorité concédante dès leur réalisation (en cas de travaux par exemple) ou acquisition (en cas de bien meubles) par le concessionnaire.

Pour le contrat proposé, l'ensemble des aménagements intérieurs dont le financement sera assuré par le concessionnaire retenu et l'ensemble des équipements, nécessaires à l'exploitation du restaurant, qui seront acquis par le concessionnaire seront juridiquement qualifiés de « biens de retour ».

Cela signifie qu'ils seront considérés propriétés de la CCVCMB dès leur réalisation et/ou acquisition.

Seront notamment considérés biens de retour :

- **L'ensemble des aménagements intérieurs,**
- **Les équipements et matériels de cuisine (électroménager...), le mobilier de restauration et de terrasse (tables, chaises...).**

En fin de contrat, le candidat retenu sera donc dans l'obligation d'en laisser la jouissance à la CCVCMB.

Il pourra, en contrepartie, percevoir une indemnisation correspondant, le cas échéant, à la valeur nette comptable de ces biens, c'est-à-dire le montant de la valeur non amorties de ces biens et investissements, figurant dans ses comptes à la date de fin du contrat.

L'ensemble de ses règles sont précisées au sein du Chapitre 3 du projet de contrat.

b) Les biens de reprise

Les biens de reprise sont les biens apportés par le concessionnaire, qui, sans être nécessaires, **peuvent être utiles à l'exploitation**.

Ces biens demeurent la propriété du concessionnaire au long du contrat.

En fin de contrat, la CCVCMB pourra cependant, si elle le souhaite **exercer un droit de reprise sur ces biens**, c'est-à-dire les acquérir, sans que le concessionnaire ne puisse s'y opposer.

Il peut par exemple s'agir des approvisionnements, des pièces de rechange et des matériels divers, y compris les véhicules.

En cas de reprise de ces biens par la CCVMCB, **le concessionnaire sera également indemnisé** à hauteur de la valeur nette comptable, dans les conditions détaillées au sein du contrat.

c) Suivi et contrôle

Chaque année, le candidat retenu transmettra à la CCVCMB un inventaire des biens actualisé. Cet inventaire constituera l'une des pièces de son rapport annuel, dont le contenu est précisé au sein de l'article 35 du projet de contrat.