

# Appel à manifestation d'intérêt

## Règlement de consultation

### **PIECE N°1**

## Table des matières

I.	OBJET ET ETENDUE DE LA CONSULTATION .....	3
1.	Objet .....	3
2.	Mode d’attribution .....	3
3.	Type et forme de l’autorisation d’occupation temporaire à consentir.....	3
4.	Consistance des surfaces mises à disposition .....	3
II.	Cadre juridique de la consultation .....	4
III.	Contenu du dossier constitutif de cahier des charges .....	4
IV.	Présentation des projets .....	5
V.	Conditions financières .....	6
a)	Les redevances .....	6
b)	Travaux .....	7
c)	Investissement effectué par le Bénéficiaire .....	8
VI.	DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES – CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA CONSULTATION	8
1.	Transmission sous support papier.....	8
2.	Transmission électronique .....	9
VII.	EXAMEN DES PROJETS.....	9
1.	Régularité des dossiers.....	9
2.	Attribution des lots.....	10
3.	Négociations .....	10
VIII.	VISITE DE SITE ET RENSEIGNEMENTS .....	11
ANNEXE	.....	11

## I. OBJET ET ETENDUE DE LA CONSULTATION

### 1. Objet

La société EGC AERO exploite l'aéroport Bergerac Dordogne Périgord. Cette société procède à une mise en concurrence préalable à l'octroi d'Autorisations d'Occupation Temporaire du Domaine Public aéroportuaire (AOT) pour les activités de restauration et de boutique aéroportuaire.

### 2. Mode d'attribution

La société EGC AERO applique les règles communes préalables à l'attribution des titres d'occupation du domaine public conformément à la modification du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques introduite par l'ordonnance N°2017-562 du 19 avril 2017 pour les titres délivrés à compter du 1er juillet 2017.

### 3. Type et forme de l'autorisation d'occupation temporaire à consentir

Il s'agit d'une Autorisation d'Occupation Temporaire de droits simples d'une durée à déterminer entre les parties en fonction des investissements prévus. L'occupation prendra effet au plus tôt le 01/06/2021. Un projet de convention est annexé au présent document (annexe2). Cette AOT est soumise aux dispositions du Cahier des Clauses et Conditions Générales (CCCG) applicables sur le domaine public aéroportuaire également joints en annexe (annexe 3).

### 4. Consistance des surfaces mises à disposition

Le détail des surfaces concernées figure en annexe 4 (Données techniques) du présent règlement.

Une proposition différente des surfaces mises à disposition pourra être faite par le candidat dans son offre en se basant sur les plans fournis en annexe 4.

#### Lot N°1: Restaurant & boutiques côté ville

- Le restaurant est en zone publique, il se compose des espaces suivants :
  - Salle de restauration de 146m<sup>2</sup>,
  - Cuisine de 21m<sup>2</sup>,
  - Une réserve de 13.50m<sup>2</sup>
  - Surface totale hors terrasse, 180.5m<sup>2</sup>
  - Une terrasse de 100m<sup>2</sup>

Dans sa configuration actuelle, il permet d'accueillir 50 couverts à l'intérieur, la terrasse peut accueillir 40 couverts.

Les surfaces de réserves et de terrasse peuvent faire l'objet d'une discussion.

#### Lot N°2: Boutiques n°1

- La boutique n°1 se trouve en zone publique

- Pièce principale de 37.5m<sup>2</sup>
- Réserve de 5.5m<sup>2</sup>

Dans sa configuration actuelle, il permet d'accueillir une boutique.

#### Lot N°3: Boutique n°2

- La boutique n°2 se trouve en zone publique
  - Unique pièce principale de 40m<sup>2</sup> et d'une réserve de 2m<sup>2</sup>

Dans sa configuration actuelle, il permet d'accueillir une boutique.

#### Lot N°4: Comptoir Hall Embarquement & Duty Free en zone réservée

- Le comptoir vente se trouve en Zone Réservée
  - Emprise au sol de 15m<sup>2</sup> auquel peut s'ajouter une surface pour des éléments mobiles, la surface totale sera à préciser
  - Espace disponible pour créer un espace de dégustation, peuvent faire l'objet d'une discussion
  - Le comptoir à une emprise au sol de 10.75m<sup>2</sup> pour une hauteur 2m65
  - Le comptoir est équipé d'un frigo, de plusieurs armoires de rangements, de deux placards situés chaque extrémité du comptoir et de deux télé.

Dans sa configuration actuelle, il permet de faire une boutique souvenir et de restauration.

## II. Cadre juridique de la consultation

La présente consultation n'est pas régie par la procédure de passation des marchés publics. Il s'agit du choix de bénéficiaires d'autorisation d'exercice selon le régime général d'attribution des AOT du domaine public. La présente consultation constitue, pour les candidats, une simple invitation à présenter leur proposition. La société EGC AERO se réserve le droit, en toute hypothèse, de n'attribuer d'AOT à aucune des entreprises candidates et de ne pas donner suite à tout ou partie de la consultation.

## III. Contenu du dossier constitutif de cahier des charges

Le dossier constitutif de cahier des charges contient les pièces suivantes :

- Le présent règlement de consultation (pièce N°1)
- Le cahier des charges (Pièce N°2)
- Le dossier de candidature à renseigner (annexe 1)
- Le projet d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public non constitutive de droits réels (annexe 2)
- Le Cahiers des Clauses et Conditions Générales (CCCG) (annexe 3)
- Les données techniques, plans (annexe 4)
- Les données marketing (annexe 5)
- Les guides tarifaires 2020 (annexe 6)

Il est publié dans la presse quotidienne régionale, nationale et téléchargeable sur le site internet :

- Site de l'aéroport : [www.bergerac.aeroport.fr](http://www.bergerac.aeroport.fr)

Tout renseignement complémentaire concernant cette consultation est disponible auprès de Thomas Roux à l'adresse suivante : [t.roux@bergerac.aeroport.fr](mailto:t.roux@bergerac.aeroport.fr) ou par téléphone au : 06.33.75.35.66

## IV. Présentation des projets

Les projets des candidats seront proposés en langue française et exprimés en EURO. Si les projets des candidats sont rédigés dans une autre langue, ils doivent être accompagnés d'une traduction en français, certifiés conforme à l'original par un traducteur agréé ; cette traduction doit concerner l'ensemble des documents remis dans le projet.

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

Libellés
<p>Dossier de candidature par site comprenant obligatoirement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fiche présentation du candidat</li> <li>• Fiche présentation de la structure envisagée</li> <li>• Fiche projet comportant : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lots souhaités (classés par ordre de préférence)</li> <li>○ Pour chaque lot : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les éventuels investissements projetés, précisant le montant, la durée des travaux et les conditions d'amortissement des investissements</li> <li>▪ Le cas échéant le schéma de principe des aménagements envisagés</li> <li>▪ Les produits et services proposés ainsi que leur tarification</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Plan d'affaires par lot sur la durée de l'AOT envisagée. Une attestation sur l'honneur que le candidat est en règle avec ses obligations en matière fiscale et sociale.</li> </ul>
<p>Une attestation sur l'honneur que le candidat est en règle avec ses obligations en matière fiscale et sociale.</p>

Le candidat pourra à cet effet joindre à sa candidature tout document complémentaire de nature à expliciter son projet.

## V. Conditions financières

### a) Les redevances

#### a) Redevance domaniale fixe.

Une redevance applicable aux surfaces sera versée au gestionnaire pour les surfaces selon le barème du guide tarifaire de l'année en cours.

#### Lot N°1: DESCRIPTION LOT 1 Restaurant Zone Publique

- L'année 2021 sera exonérée de redevance fixe
- La redevance fixe du restaurant est de 40€/m<sup>2</sup> soit un total de 766.67€/mois et de 9 200€/an
- Le bénéficiaire doit être en capacité de fournir les appareils adéquats ainsi que le mobilier pour ouvrir le restaurant.

#### Lot N°2 : DESCRIPTION LOT 2 Boutique n°1 Zone Publique

- La redevance fixe de la boutique n°1 est de 120€/m<sup>2</sup> soit un total de 450€/mois et de 5 400€/an
- Le bénéficiaire doit être en capacité de fournir les appareils adéquats ainsi que le mobilier pour ouvrir la boutique.

#### Lot N°3 : DESCRIPTION LOT 3 Boutique n°2 Zone Publique

- La redevance fixe de la boutique n°2 est de 150€/m<sup>2</sup> soit un total de 525€/mois et de 6 300€/an
- Le bénéficiaire doit être en capacité de fournir les appareils adéquats ainsi que le mobilier pour ouvrir la boutique.

#### Lot N°4 : DESCRIPTION LOT 4 Zone Réservée

- L'année 2021 sera exonérée de redevance fixe
- La redevance fixe du comptoir se trouvant en Zone Réservée est de 150€/m<sup>2</sup> soit un total de 187.50€/mois et de 2 250€/mois

#### b) Charges locatives.

Pour les espaces équipés de compteurs spécifiques, les tarifs 2020 sont les suivants :

Prestation		Tarifs H.T
Electricité	kWh	?
Eau	M3	?

Pour les équipements spécifiques, la consommation est calculée en fonction de la puissance maximale déclarée sur la fiche technique du matériel. La pose de compteur pour le relevé de consommation au plus juste est à la charge du candidat sous réserve de l'acceptation du service domanial.

Pour les espaces non équipés de compteur, la facturation est forfaitisée à hauteur de XX% du montant de la redevance domaniale annuelle HT et hors charges.

c) Redevance variable, dite « commerciale »

Le candidat versera une part variable sur Chiffre d’Affaire en fonction du nombre de passagers au départ et à l’arrivée tel-que constaté chaque mois. Cette partie de redevance sera payable chaque mois.

Le candidat proposera des taux de redevance différenciés selon les catégories de produits proposés à la vente.

Pour démontrer son engagement financier le candidat établit une hypothèse pour le restaurant :

- de CA HT annuel prévisionnel en Euros,
- de taux de parties variables de redevance

d) Minimum Garantie :

Le Bénéficiaire propose une redevance annuelle garantie.

Celle-ci devra être régularisée ou non le cas échéant (c’est-à-dire si la part variable n’atteint pas le montant de la redevance garantie).

Le minimum garanti est fixé à X % minimum du chiffre d’affaires hors taxe de l’engagement financier. Le minimum garanti en pourcentage et en montant annuel est à préciser dans le dossier de réponse du candidat, sous forme de grille. Cette grille sera reportée dans ce présent AOT.

A titre de précision :

- le CA HT annuel prévisionnel est à exprimer en K Euros et pour les trois premières années d’exercice
- les taux de partie variable sont à exprimer en % de CA HT pour chaque catégorie.

Le candidat devra préciser dans le document joint en annexe, de l’engagement formel, ci-après des % de CA qu’il se propose de reverser ainsi que le minimum garanti.

Les chiffres d’affaires devant être déclarés à l’aéroport Bergerac Dordogne Périgord, et servant d’assiette au calcul de la part variable de redevance correspondent :

- Aux commissions obtenues sur les ventes de presse et autres produits reçus en dépôt
- Aux remises brutes sur les ventes de tabac
- Et au chiffre d’affaires hors taxe réalisé sur l’ensemble des autres ventes

b) Travaux

L’aéroport s’engage à effectuer les travaux suivant en 2021 :

- Peinture intérieure & extérieure
- Retirer le parquet
- Retirer le mobilier présent

- Nettoyage général
- Changement luminaire défectueux

L'aéroport s'engage à effectuer les travaux suivant au plus tôt pour 2022 et au moment où le Bénéficiaire déploiera son projet structurant.

Les travaux seront :

- Changement du plafond et du luminaire,
- Mise en place d'un nouveau revêtement au sol,
- Positionnement des alimentations électriques et des arrivées d'eaux.

Le futur occupant devra prendre en charge, à ses frais, l'aménagement des espaces mis à disposition, et ce, dans le respect des normes et réglementation lui incombant (hygiène, sécurité...)

### c) Investissement effectué par le Bénéficiaire

Dans le cadre du projet présenté le Bénéficiaire pourra présenter un phasage de ses investissements.

A titre d'exemple le Bénéficiaire peut proposer un dispositif commercial allégé pour l'année 2021 et proposer la mise en place de ses principaux investissements pour l'année suivante.

## VI. DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES – CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA CONSULTATION

22/01/2021 : publication du règlement de consultation

02/04/2021 : limite de réception des offres des candidats

14/04/2021 au 21/04/2021 : Auditions des candidats et phase de négociation

03/05/2021 : Choix du candidat

01/06/2021 : Début du nouveau contrat (compte tenu de la situation sanitaire, le démarrage du contrat pourra être décalé).

Les plis devront parvenir à destination avant la date et l'heure limite de réception indiquées sur la page de garde.

La société EGC AERO se réserve le droit d'apporter des modifications au calendrier de la consultation en concertation avec les candidats.

### 1. Transmission sous support papier

Les candidats transmettent leur offre sous pli papier et électronique portant les mentions :

Offre pour : Aéroport Bergerac Dordogne Périgord – OBJET OFFRE – Numéro du lot

Ce pli doit contenir les pièces de l'offre définies au présent règlement de la consultation. Il devra être remis ou envoyé avec avis de réception, à l'adresse suivante :

A l'attention de M.Roux

Adresse :

Aéroport Bergerac Dordogne Périgord

Route d'Agen, 24100 Bergerac

## 2. Transmission électronique

Les candidats peuvent transmettre leurs documents par voie électronique à l'adresse suivante : [t.roux@bergerac.aeroport.fr](mailto:t.roux@bergerac.aeroport.fr) et [g.ronsin-hardy@bergerac.aeroport.fr](mailto:g.ronsin-hardy@bergerac.aeroport.fr)

Les candidats veilleront à y joindre les pièces de l'offre énumérées dans le présent règlement de la consultation, ou à joindre à leur envoi les liens de téléchargement permettant d'y accéder. Dans ce cas, la validité du lien de téléchargement sera au minimum de 30 jours.

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date de remise précitée ne seront pas retenus.

## VII. EXAMEN DES PROJETS

### 1. Régularité des dossiers

Avant de procéder à l'examen des offres, s'il apparaît que des pièces du dossier sont manquantes ou incomplètes, la société EGC AERO peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai maximum de x jours.

Les candidatures conformes et recevables seront examinées, à partir des seuls renseignements et documents exigés dans le cadre de cette consultation, pour évaluer la pertinence de leur projet au regard des caractéristiques de l'aéroport et des surfaces considérées, ainsi que son impact positif sur l'environnement économique aéroportuaire.

Si le candidat est déjà titulaire d'une autorisation d'occupation sur le domaine public aéroportuaire, il ne pourra prétendre à obtention d'un nouveau titre d'occupation qu'à la condition formelle préalable de s'être acquitté de l'ensemble de ses créances vis-à-vis de la société EGC AERO.

Si ce n'était pas le cas, il serait invité à régulariser sa situation sans délai. A défaut, sa candidature ne pourra trouver une suite favorable.

## 2. Attribution des lots

L'autorisation d'occupation sera attribuée avec toutes les garanties de transparence et d'impartialité. Les critères retenus pour le jugement des offres sont les suivants :

Critères et sous-critères
1. Critère lié à l'entreprise candidate : a. Solidité financière et juridique de la société b. Expérience professionnelle pour l'activité autorisée
2. Critère économique : a. Solidité économique du projet : chiffres d'affaires prévisionnels de l'activité envisagée et nombre d'emploi induit b. Performance économique de la proposition : taux de redevance sur CA et minimum garanti proposé c. Amplitude horaire d. Redevance variable e. Minimum garanti
3. Critère commercial : a. Vente de produits locaux b. Qualité de service c. Diversification des produits, pour le lot 1 une attention particulière sera portée sur la qualité des produits et leur approvisionnement d. Pour les lots n°2 et n°3, le bénéficiaire devra présenter des projets différenciant du lot n°1
4. Critère environnemental : a. Respect des règles environnementales

Les critères ne font pas l'objet de hiérarchisation.

## 3. Négociations

A l'issue d'une première analyse des offres, la société EGC AERO se réserve la possibilité de programmer une réunion de négociation avec un ou plusieurs candidats.

Il est recommandé aux entreprises candidates de fournir, dans leur offre, toutes les informations permettant à l'exploitant de l'aéroport de procéder à l'examen le plus complet et pertinent de leur dossier.

Les exploitants des aéroports jugeront les candidats sur la base des réponses apportées dans leur offre. Le candidat retenu se trouvera donc engagé à mettre en œuvre ce qu'il a proposé dans son offre sous réserve que ces dispositions agrément telles quelles à l'Aéroport Bergerac Dordogne Périgord.

Il appartient donc aux candidats de faire des propositions crédibles et réalistes. Le non-respect des niveaux d'investissement annoncés dans la réponse du candidat pourra être un motif de résiliation de l'AOT.

## VIII. VISITE DE SITE ET RENSEIGNEMENTS

Chaque candidat pourra, s'il le souhaite, effectuer une visite de site.

Des visites groupées sont programmées le 19/03/2021 et le 20/03/2021 de 9h00 à 12h00 à l'aéroport Bergerac Dordogne Périgord.

Dans ce cas il conviendra de contacter :

- Mr Roux par mail : [t.roux@bergerac.aeroport.fr](mailto:t.roux@bergerac.aeroport.fr) pour s'inscrire avant le 17/03/2021.

## ANNEXE

Annexe 1 : Dossier de candidature

Annexe 2 : Projet d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public

Annexe 3 : Cahier des Clauses et Conditions Générales (CCCG)

Annexe 4 : Données Techniques

Annexe 5 : Données Marketing

Annexe 6 : Guides tarifaires 2020