

# APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR LA LOCATION DE LOCAUX D'ACTIVITES DANS LE PASSAGE DES FOLIES BERGERES (Marseille 13002)

Date limite de remise des offres : Lundi 9 janvier 2023 à 12h00



## SOMMAIRE

<b>1 – Le contexte de l'Appel</b> .....	<b>3</b>
1.1 – « L'opération Grand Centre-Ville » .....	3
1.2 – La requalification du passage des Folies Bergères .....	4
<b>2 – L'objet de l'Appel</b> .....	<b>5</b>
2.1 – La localisation des locaux.....	5
2.2 – Le descriptif des locaux.....	6
2.3 – Les activités recherchées.....	7
<b>3 – Les conditions de location</b> .....	<b>8</b>
3.1 – Les modalités d'occupation.....	8
3.2 – La coque 1 .....	10
3.3 – La coque 2 .....	11
3.4 – La coque 3 .....	11
3.5 – La coque 4 .....	11
<b>4 – Les modalités de présentation des candidatures</b> .....	<b>12</b>
4.1 – La constitution du dossier de candidature .....	12
4.2 – Les modalités de sélection des candidatures .....	13

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objectif l'implantation simultanée de 4 nouvelles activités dans le passage des Folies Bergères. Pour ce faire, **SOLEAM propose la location de 4 locaux d'activités indépendants et réhabilités.**

## 1 – Le contexte de l'Appel

### 1.1 – « L'opération Grand Centre-Ville »

Dans le cadre de l'opération Grand Centre-Ville, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Métropolitaine (SOLEAM) mène un projet de revitalisation du cœur d'îlot des Folies Bergères qui comprend la requalification du passage des Folies Bergères ainsi que l'acquisition, l'aménagement et la commercialisation des locaux d'activités en rez-de-chaussée du cœur d'îlot.

Le pôle Folies Bergères constitue en effet, une des portes d'entrée du quartier touristique du Panier par le passage de Lorette et représente un ensemble urbain au caractère patrimonial remarquable unique à Marseille. Il s'agit d'un îlot haussmannien inscrit dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Marseille donnant d'un côté sur la rue de la République et de l'autre sur la rue des Phocéens et la rue Montbrion.



Plan de situation urbaine du pôle Folies Bergères

#### **La redynamisation de la rue de la République**

La rue de la République est une rue emblématique et représente l'unique artère à caractère haussmannien de Marseille.

Le segment partant du Vieux-Port à la place Sadi Carnot est aujourd'hui entièrement réhabilité et commercialisé. Il s'agit majoritairement d'enseignes de restauration. Depuis sa rénovation, la place Sadi-Carnot accueille sur son pourtour des restaurants tels que *Spok*, *Il Cuoco*, *Le Splendido* ou encore *Le République*.

Depuis quelques années, un pôle lié à l'équipement de la maison s'est également constitué avec l'arrivée de La Sélection-Sophie Ferjani, Masalledebain.com ou encore Creatives Cables. D'autres activités doivent prochainement les rejoindre

## **1.2 – La requalification du passage des Folies Bergères**

Le pôle Folies Bergères correspondant à l'îlot 12 de la rue de la République, a été construit en 1866.

Le passage dit des Folies Bergères constitue la cour commune de cet immeuble. C'est une cour privée ouverte au public. Le passage des Folies Bergères débouche au nord dans la rue Jean-Marc Cathala via un passage sous porche. Il est traversé par le passage de Lorette qui permet aux piétons d'accéder directement au quartier historique du Panier par la rue de la République. Un troisième passage sous porche permet également d'accéder au passage des Folies Bergères depuis la rue de la République.

**Le passage des Folies Bergères représente un site stratégique en tant que porte d'entrée du quartier touristique du Panier et ensemble urbain patrimonial unique à Marseille. L'intervention de SOLEAM a pour objectif la transformation du passage des Folies Bergères en un site unique, attractif et accueillant, à la fois lieu de flânerie et de découverte. Il pourra à terme, en lien avec les copropriétés entourant le passage, accueillir de petits événements ponctuels et devenir un espace de démonstration des commerces en rez-de-chaussée.**

A cet effet, la SOLEAM a acquis le passage des Folies Bergères en 2016 afin de le requalifier (renforcement structurel de la voie, rénovation du réseau d'assainissement et mise en sécurité) et de le mettre en valeur en respectant les prescriptions patrimoniales (réam, mise en lumière). Les travaux ont été achevés en Juillet 2019.



*Le passage des Folies Bergères requalifié*

Les parcelles n° 96, 97, 98 et 99 sont détenues par un opérateur privé qui effectue actuellement des travaux de réhabilitation des locaux en vue de les commercialiser.

En septembre 2022, l'école de design *MJM Graphic Design* a ouvert ses portes et accueille 400 étudiants.

Enfin, les locaux commerciaux donnant sur la rue de la République (parcelles 105 à 116) appartiennent à la société *Commerces de la République*. Comme indiqué précédemment, la décoratrice d'intérieur *Sophie Ferjani* a ouvert un grand magasin en RdC de la parcelle 108 et oriente implicitement la thématique de ce linéaire vers l'équipement de la maison.

En outre, la SOLEAM a également acquis en 2015 les locaux de l'ancien restaurant du « Fiacre » ainsi que le local situé 2 rue des Phocéens (parcelle 95) dans le but de les réhabiliter, puis de les louer à des porteurs de projet qui auront la volonté de participer à la redynamisation de ce site d'exception.

Les travaux ont démarré en septembre 2022 pour une livraison des locaux prévue en septembre 2023.

C'est dans ce contexte que SOLEAM souhaite désigner des porteurs de projet qui désireraient développer leurs activités dans les anciens locaux du « Fiacre » et du local situé 2 rue des Phocéens. Le(s) projet(s) proposé(s) par le candidat ou les candidats devra(ont) se placer dans la continuité des objectifs portés par la ville de Marseille pour le développement urbain de ce secteur stratégique.

## 2 – L'objet de l'Appel

Le présent appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans une intervention qui vise à implanter simultanément 4 nouvelles activités économiques dans les anciens locaux du « Fiacre » dont la SOLEAM est propriétaire.

A cet effet, SOLEAM propose la location de 4 locaux d'activités.

### 2.1 – La localisation des locaux



Localisation des cellules commerciales

Les 4 locaux d'activités faisant l'objet de cet AMI sont situés au :

- 2 rue des Phocéens (références cadastrales : 808 D n°95)
- 4 rue des Phocéens (références cadastrales : 808 D n°94)
- 6 rue des Phocéens (références cadastrales : 808 D n°93)

A noter que la parcelle 95 est traversée par le passage de Lorette et que 2 cellules commerciales ont donc la même adresse au 2 rue des Phocéens.

Les entrées des logements de chaque copropriété se font depuis sur la rue des Phocéens en revanche les accès aux cellules commerciales s'effectuent par le passage Folies Bergères et la rue Cathala. L'immeuble étant accolé à la butte du Panier, l'ensemble des locaux sont mono-orientés.

Chacun des locaux est constitué de 3 niveaux : sous-sol, rez-de-chaussée et entresol.

## **2.2 – Le descriptif des locaux**

Les travaux de réhabilitation des anciens locaux du Fiacre vont permettre la création d'un linéaire de 4 coques commerciales entre le passage de Lorette et la rue Cathala.

**Les coques 1/2/3 et 4 ont toutes un accès direct de plain-pied depuis le passage des Folies Bergères et chacune dispose d'un fonctionnement autonome en termes d'équipements techniques.**

**L'espace intérieur se répartit sur 3 niveaux : un niveau au rez-de-chaussée accessible au public utilisé comme lieu d'exposition ou de présentation, une mezzanine « atelier/bureau » avec un espace de travail réservé aux utilisateurs et un sous-sol « atelier/réserve ». La mezzanine est limitée à la partie arrière de la coque et l'espace d'entrée est ainsi en double hauteur afin de favoriser un éclairage naturel maximal.**

Chaque coque possède en rez-de-chaussée, un sanitaire équipé (toilette, meuble lavabo) accessible aux personnes à mobilité réduite situé sous la mezzanine. L'aménagement global sera livré fini avec le revêtement de sol (béton ciré/ parquet bois), faux-plafonds, l'éclairage, les systèmes de ventilation, production d'eau chaude sanitaire.

La présentation des aménagements se situe dans l'annexe jointe à l'AMI.

Les coques seront équipées avec un éclairage provisoire selon les pièces, les alimentations permettront la mise en œuvre de luminaires décoratifs définitifs. Un système de sécurité contre l'incendie de catégorie EAde type 4 sera mis en place ainsi qu'un éclairage de sécurité. L'origine de l'installation sera la tête Orange France Telecom pour le téléphone et Internet. Il sera prévu la mise en œuvre d'un répartiteur général pour chacune des entités. Chaque coque aura son propre compteur et tableau électrique.

L'ensemble des coques sera équipé d'un système de pompe à chaleur air/air installé dans l'épaisseur de la devanture pour chauffer et climatiser les espaces mezzanine et rez-de-chaussée. Le sous-sol sera chauffé si besoin par des radiateurs électriques.

Tous les réseaux d'évacuation des eaux usées de chaque coque seront branchés sur le réseau d'assainissement collectif situé sous le passage des Folies Bergères et toutes les alimentations en eau seront prévues avec un comptage individuel.

Les façades sur le passage des Folies Bergères seront largement vitrées avec un habillage en bois peint en applique, selon les recommandations des Architectes des Bâtiments de France.

### **Travaux et démarches à la charge du porteur de projet**

Aucun agencement intérieur n'est prévu dans le cadre du projet des coques, le porteur de projet en fonction de son activité devra réaliser les travaux tels que : banque d'accueil, vitrine, comptoir, présentoir etc... (liste non exhaustive). **Ces travaux seront soumis préalablement à l'autorisation du bailleur.**

Il aura également la charge de l'installation de son enseigne en façade sur le bandeau de la devanture réservé à cet usage selon le guide des devantures commerciales de la ville de Marseille.

La Déclaration Préalable et l'Autorisation d'ouverture ERP ont été déposées et accordées.

Toutes les démarches administratives supplémentaires et nécessaires à la réalisation du projet et l'ouverture du commerce seront à réaliser par le candidat.

## **2.3 – Les activités recherchées**

Les projets proposés devront s'inscrire à la fois dans les objectifs de redynamisation économique portés par la ville de Marseille et ceux de l'opération de requalification du passage des Folies Bergères

Ils devront ainsi contribuer à :

- **Renforcer l'attractivité du centre-ville de Marseille par l'implantation d'activités économiques en centre-ville,**
- **Promouvoir l'animation du passage des Folies Bergères et l'affirmer comme lieu de destination.**

En outre, une étude de revitalisation commerciale a été réalisée en 2022 par la CCI métropolitaine Aix-Marseille-Provence et a permis de définir **une programmation thématique des futures activités**, gage de réussite de la revitalisation du passage.

Cette étude a préconisé **une singularisation commerciale forte afin de créer une identité spécifique au passage** pour que ce dernier s'affirme comme lieu de destination et de vie.

**Il est ainsi recherché des activités orientées vers 3 thématiques :**

- 1. L'équipement de la maison et le design,**
- 2. Le bien-être,**
- 3. Les loisirs culturels et le divertissement.**

**qui s'organiseront autour de concepts hybrides regroupant à la fois des espaces de vente et/ou d'exposition mais aussi des espaces de production et/ou de fabrication ou encore de formations ouvertes au public,** tels que :

- Ateliers pour collectif d'artisans mêlant espaces showroom, ateliers de production/réparation et espaces de stockage
- Activité type recyclerie de meubles, accessoires de la maison, transformation de meubles
- Lieu d'accompagnement, de formation continue et de rencontre de jeunes diplômés/travailleurs indépendants pour les métiers du design et de l'architecte d'intérieur
- Espaces de travail partagé autour des métiers du bien-être et du développement personnel
- Un concept promouvant la culture et le divertissement en centre-ville

... et tout autre activité créant du flux, de l'animation et de la convivialité autour des 3 thématiques demandées.

Dans ce cadre cette stratégie de revitalisation, les offres suivantes ne seront pas étudiées :

- magasins de services et de services à la personne (banques, agences de change, magasins de téléphonie et photocopies, boutiques de transfert d'argent, assurances, agences immobilières, coiffeurs, esthétique...),
- projet de restauration nécessitant une extraction
- commerces de type bazar,
- alimentations générales,
- supermarchés de déstockage,
- magasins de vente de cigarettes électroniques,
- bureaux de tabac,
- pharmacies,
- cabinets médicaux et dentaires,
- offre de bureaux classiques,
- bar à chicha,
- magasins de vente de CBD,
- magasins de lutte contre les nuisibles ,

....et plus généralement, tous commerces contraires aux bonnes mœurs et à la santé publique.

### **Animation du passage**

Il s'agit donc d'installer des activités ouvertes sur le passage. Les futures activités ont pour rôle d'animer le passage tout au long de la journée. Ainsi, des activités ne générant pas de flux seront exclues lors de l'attribution.

### **Intégration dans le quartier**

Les futures activités devront de plus s'insérer de manière cohérente dans le quartier.

Le passage de Lorette est très fréquenté par les habitants du quartier et par les touristes. Plus de 2 800 piétons l'empruntent chaque jour de la semaine, soit 20 000 flux piétons comptabilisés sur une semaine.

### **Cohabitation avec les riverains**

De nombreux logements sont mono-orientés sur le passage et il est primordial que les activités ne rentrent pas en conflit avec les riverains des étages supérieurs. Ainsi, les activités de restauration sont exclues pour les 4 coques, néanmoins il est possible d'envisager de la restauration légère (froide, sans cuisson et sans licence IV). De plus, les activités proposées devront être ouvertes (sauf animation exceptionnelle) aux horaires classiques des commerces dans le quartier et aucune activité nocturne ne sera retenue.

**Le ou les candidat(s) retenu(s) devra(ont) donc proposer des activités permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial du passage des Folies Bergères, pertinente avec la vocation du secteur.**

Il est possible de proposer un groupement d'activités sur plusieurs cellules commerciales mais celles-ci devront être complémentaires et fonctionner en synergie.

L'AMI s'adresse à des opérateurs indépendants ou à un groupement d'opérateurs qui trouverait intérêt à développer un projet sur une ou plusieurs cellules commerciales décrites ci-après.

## **3 – Les conditions de location**

### **3.1 – Les modalités d'occupation**

Chacune des coques est proposée à la location.

Les modalités de location sont identiques aux 4 coques commerciales :

- Contrat : les modalités de location seront déterminées selon le projet et la négociation (Convention d'Occupation Précaire de 36 mois, Bail commercial, Bail professionnel, etc.). Le bail commercial sera privilégié.
- Quittancement : mensuel
- Dépôt de garantie : un mois de loyer HT
- Régime fiscal : TTC

Afin de pérenniser l'implantation de ces nouvelles activités, la SOLEAM propose des redevances adaptées et progressives dans le temps.

Le nouveau bail fera état de l'activité du repreneur, à l'exclusion de toutes autres, au titre de destination autorisée, comme exposée ci-avant.

### **Sous-location – gérance**

Toute sous-location totale ou partielle ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers (notamment dans le cadre d'une location gérance) de quelque manière que ce soit et sous quelque forme que ce soit même à titre gratuit et précaire sont interdites. A l'exception de la location d'espaces prévu dans le cadre de l'activité.

### **Cession de bail**

Le bénéficiaire ne pourra céder son droit au bail ni sous-louer en tout ou partie les locaux sans une autorisation express et écrit du bailleur même s'il s'agit d'un successeur ayant la même activité.

### **Pacte de préférence du bénéficiaire**

Le bénéficiaire bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente par le bailleur conformément aux dispositions du code de commerce.

### **Pacte de préférence au profit du bailleur**

Pour le cas où le bénéficiaire déciderait de vendre le fonds de commerce exploité dans les locaux objets du présent appel à manifestation d'intérêt, il oblige aussi ses héritiers, respectivement des ayants cause, indivisiblement entre eux fussent-ils mineurs ou autrement incapables de choisir le bailleur comme acquéreur de préférence à tous les autres. En conséquence, il est convenu que le bailleur aura le droit d'exiger s'il le désire, que les biens lui soient vendus à un prix égal à celui qui serait offert au bénéficiaire par un tiers ou aux mêmes conditions.

### **Modalités générales**

Les coques 1, 2 et 3 auront la possibilité d'exploiter et de louer une terrasse dans le passage des Folies Bergères selon les termes des règlements de copropriété et de la convention du passage des Folies Bergères (au droit de la façade sur 2 m de profondeur).

### **Engagement du preneur**

A noter que les porteurs de projet retenus s'engageront dans le cadre de leur contrat, à respecter le programme proposé et à réaliser les travaux d'aménagement de la coque nécessaires au démarrage de leur activité dans des délais qui seront discutés et raisonnables comme suit :

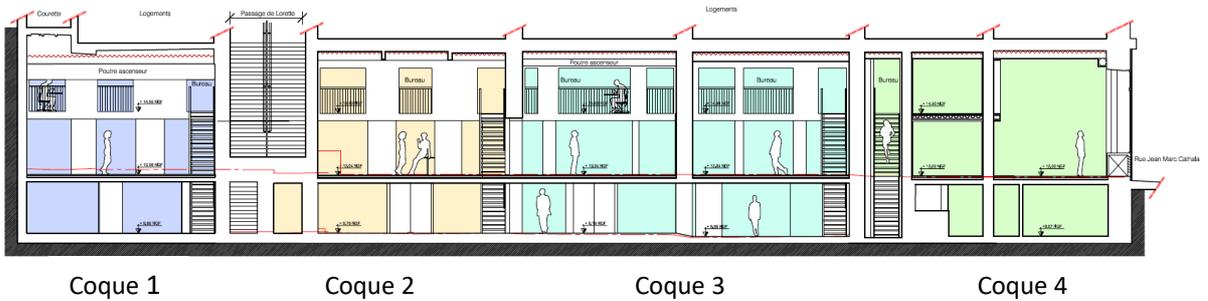
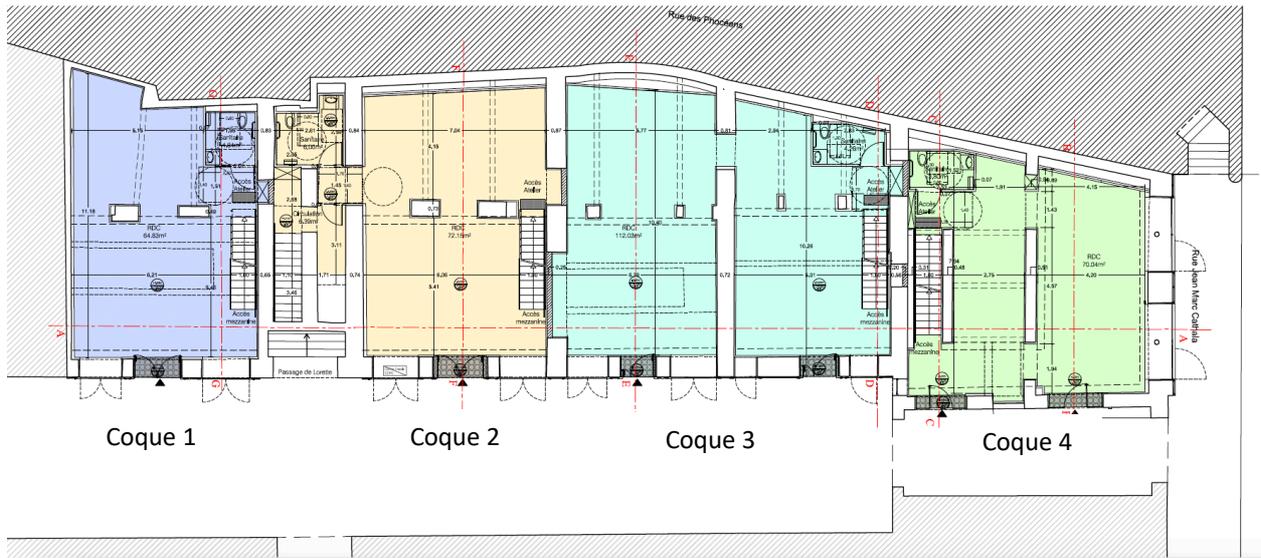
- **Engagement des travaux : dans les 2 mois suivant la signature du bail,**
- **Achèvement constaté au contradictoire : dans les 4 mois suivant la signature du bail,**
- **Ouverture commerce/activité dans les 6 mois après la signature du bail.**

Dans le cas contraire, et sauf circonstances exceptionnelles dûment justifiées ou caractère imprévisible, le bail pourra être résilié.

De plus, le preneur s'engage à :

- **Déployer tous ses meilleurs efforts afin de développer son activité et constituer une clientèle, conformément le présent cahier des charges,**
- **Exploiter l'activité pour laquelle il a été sélectionné dans les locaux pour une durée minimum de trois ans ou, à défaut en avertir le bailleur,**
- **Ne pas résilier son droit au bail avant un délai de trois ans à compter de sa signature, ou à défaut en avertir le bailleur.**

La SOLEAM propose la location des 4 coques commerciales suivantes :



### 3.2 – La coque 1

**Surface utile :**

- Mezzanine : 32m<sup>2</sup>
- RDC : 70m<sup>2</sup>
- Sous-sol : 59m<sup>2</sup>
- Total : 161m<sup>2</sup>

**Loyer annuel :**

- Année 1 : 620 €HT/mois (base pondérée **90 €HT annuel/m<sup>2</sup>**)
- Année 2 : 750 €HT/mois (base pondérée **105 €HT annuel /m<sup>2</sup>**)
- Année 3 : 890 €HT/mois (base pondérée **125 €HT annuel /m<sup>2</sup>**)

**Charges de copropriété :** environ 1 350 € annuel (correspondant à l'eau, taxe des ordures ménagères, nettoyage du passage, etc.)

### 3.3 – La coque 2

**Surface utile :**

- Mezzanine : 36m<sup>2</sup>
- RDC : 85m<sup>2</sup>
- Sous-sol : 87m<sup>2</sup>
- Total : 208m<sup>2</sup>

**Loyer annuel :**

- Année 1 : 690 €HT/mois (base **90 €HT annuel/m<sup>2</sup>**)
- Année 2 : 840 €HT/mois (base **105 €HT annuel /m<sup>2</sup>**)
- Année 3 : 990 €HT/mois (base **125 €HT annuel /m<sup>2</sup>**)

**Charges de copropriété :** environ 1 600 € annuel (correspondant à l'eau, taxe des ordures ménagères, nettoyage du passage, etc.)

### 3.4 – La coque 3

**Surface utile :**

- Mezzanine : 54m<sup>2</sup>
- RDC : 116m<sup>2</sup>
- Sous-sol : 106m<sup>2</sup>
- Total : 276m<sup>2</sup>

**Loyer annuel :**

- Année 1 : 900 €HT/mois (base 90 €HT annuel/m<sup>2</sup>)
- Année 2 : 1 095 €HT/mois (base 105 €HT annuel /m<sup>2</sup>)
- Année 3 : 1 290 €HT/mois (base 125 €HT annuel /m<sup>2</sup>)

**Charges de copropriété :** environ 1800 € annuel (correspondant à l'eau, taxe des ordures ménagères, nettoyage du passage, etc)

### 3.5 – La coque 4

**Surface utile :**

- Mezzanine : 29m<sup>2</sup>
- RDC : 74m<sup>2</sup>
- Sous-sol : 52m<sup>2</sup>
- Total : 155m<sup>2</sup>

**Loyer annuel :**

- Année 1 : 680 €HT/mois (base **90 €HT annuel/m<sup>2</sup>**)
- Année 2 : 825 €HT/mois (base **105€HT annuel /m<sup>2</sup>**)
- Année 3 : 970 €HT/mois (base **125 €HT annuel /m<sup>2</sup>**)

**Charges de copropriété :** environ 1 450€ annuel (correspondant à l'eau, taxe des ordures ménagères, nettoyage du passage, etc.)

## 4 – Les modalités de présentation des candidatures

### 4.1 – La constitution du dossier de candidature

En réponse à la présente consultation, il est demandé aux candidats de remettre un dossier complet comprenant :

#### 1. Les pièces administratives :

- Le présent cahier des charges accepté et signé en dernière page (les autres pages étant paraphées) par le candidat ou son représentant légal, attestant qu'il a pris connaissance du déroulement de la procédure ;
- L'extrait KBIS de moins de 3 mois de la société, les statuts constitutifs à jour ou les projets de statuts dans le cas où la société est en cours de création ;
- L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité d'entreprise, de commerçant ou d'artisan ;
- La copie de l'ensemble des décisions prises et jugements prononcés dans le cadre d'une procédure collective, si le candidat est en redressement judiciaire avec, le cas échéant, en cas de suivi d'un plan de continuation approuvé par le Tribunal de Commerce, une attestation du juge commissaire au plan confirmant le bon respect des modalités du plan de remboursement ;
- La copie d'une pièce d'identité du/des candidats (carte nationale d'identité ou carte de séjour) ;
- Les 3 derniers avis d'imposition du/des candidats ;
- Un justificatif de domicile de moins de 3 mois.

#### 2. Le dossier de présentation :

La présentation du projet devra présenter une description détaillée de l'activité et de son organisation et répondre aux points suivants :

- **De quelle manière l'activité proposée sera vectrice d'attractivité et d'animation pour le passage des Folies Bergères ?**
- **Comment l'activité s'intégrera-t-elle dans le quartier ?**
- **Quelle clientèle est ciblée ?**
- **Quel/les est/sont la/les coque/s retenue/s pour l'installation ?**
- 

Il devra comprendre pour tous les candidats :

- **Une approche commerciale :** description de l'activité, périodes et amplitude des horaires d'ouverture, intégration dans le tissu commercial du secteur d'implantation, objectifs face aux concurrents, typologie de la clientèle, moyens d'attraction de nouveaux clients, gamme de prix, sélection des fournisseurs et des circuits d'approvisionnement, catalogue des produits et services envisagés, choix du local et projet d'aménagement du local accompagné de visuels des aménagements intérieur et extérieurs (enseigne, vitrine, mobilier de terrasse), le planning détaillé d'implantation et d'exploitation, ainsi qu'une note détaillée sur les travaux envisagés.

- **Une approche humaine** : CV et lettre de motivation du candidat et références sur des expériences mises en œuvre, composition de l'équipe, profil des personnes engagées et/ou des personnes recherchées pour constituer l'équipe, nombre d'emplois créés pour le projet.
- **Une approche économique et financière** : modèle économique, clientèle ciblée et politique de prix, canaux de distribution, partenaires, plan de financement prévisionnel (besoins et ressources), prévisions financières (justificatif de l'apport personnel et des garanties financières), compte de résultat prévisionnel sur 3 ans, plan de trésorerie prévisionnel, garanties d'accompagnement bancaire.

**Et pour les entreprises de plus de 3 ans** : coordonnées du ou des dirigeants, du ou des représentants légaux, de la ou des personnes ayant qualité pour engager le candidat ; présentation générale de la société et notamment des activités déjà exercées (organigramme, évolution du chiffre d'affaires, composition du capital) ; bilans certifiés des trois derniers exercices clos, état d'endettement de la société existante et accord bancaire en cas d'emprunt

Pour présenter leur candidature, **les candidats doivent utiliser soit les formulaires DC1 (lettre de candidature) et DC2 (déclaration du candidat)** disponibles gratuitement sur le site [www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr), soit le Document Unique de Marché Européen (DUME).

En cas de dossier incomplet la SOLEAM se réserve la possibilité d'inviter le candidat à produire les pièces manquantes. En l'absence de compléments, le dossier ne sera pas examiné.

## **4.2 – Les modalités de sélection des candidatures**

- **Les critères de sélection des candidats** :

La sélection des candidatures et le jugement des offres seront effectués dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats.

Pour chacune des coques, les dossiers de candidature reçus seront notés sur 100 points au total et analysés et classés selon les critères pondérés suivants :

**Qualité du projet commercial proposé : 30%**

- Respect de l'appel à candidature (dossier et éléments traités)
- Attractivité de l'offre proposée et capacité de l'offre à participer à l'animation du passage des Folies Bergères
- Qualité et originalité du concept proposé et complémentarité de l'offre avec les activités déjà implantées

**Adéquation du porteur avec le projet : 20%**

- Expérience du candidat (formations, expériences professionnelles, compétences, rôle dans le projet)
- Motivation du candidat (engagement, réflexion, détermination pour mener le projet à terme)

**Moyens techniques, humains et financiers mis en œuvre pour le projet : 20%**

- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs (enseigne, vitrine et mobilier de terrasse) et Intégration du projet dans l'environnement existant
- Organisation et complémentarité de l'équipe pour répondre aux besoins du projet

**Viabilité économique et rentabilité financière du projet : 30%**

- Solidité économique et financière du projet (plan de financement prévisionnel)
- Caractère réaliste du business plan (modèle économique)
- Rentabilité financière du projet et capacité à faire face aux aléas (Comptes de résultats prévisionnel, BFR)

### **Constitution d'une commission ad hoc de sélection**

Une commission constituée spécifiquement pour la présente consultation sera chargée d'opérer le choix du ou des candidat(s) retenu(s). Cette commission se réunira sur proposition de la SOLEAM qui présentera un rapport d'analyse au regard des critères de sélection énoncés précédemment.

### **Audition des candidats**

Une procédure d'audition sur décision de la commission de sélection sera mise en œuvre pour les candidats les mieux placés au sens de l'analyse des dossiers de candidatures pour chacune des coques. Les candidats admis à échanger recevront une invitation écrite.

Les candidats seront ainsi invités à présenter leur dossier à la Commission pour exposer et commenter l'ensemble des éléments de leur projet. Un échange de questions-réponses permettra de préciser les différentes composantes du projet proposé. La Commission constituée arrêtera son choix sur la base de ces échanges. Une lettre de confirmation sera adressée au(x) candidat(s) retenu(s).

Les candidats seront informés, une semaine à l'avance du jour et de l'heure de l'audition. Chaque candidat disposera du même temps de parole pour soutenir son projet.

## **4.3 – Le contenu du dossier de candidature**

Le dossier de consultation comprend :

- Le présent cahier des charges
- Les pièces graphiques du projet

## **4.4 – Le déroulement de la consultation**

La consultation se déroulera selon les phases suivantes :

- **OCTOBRE 2022 : lancement de l'appel à candidature,**
- **JANVIER 2023 : réception des dossiers de candidature,**
- **JANVIER 2023 : sélection des candidats selon les critères énoncés,**
- **FEVRIER 2023 : audition d'un ou plusieurs candidats**
- **FEVRIER 2023 : choix des candidats**
- **MARS 2023 : signature des contrats**
- **SEPTEMBRE 2023 : mise à disposition des locaux aux candidats retenus,**

Ce planning est informatif et non contractuel.

## **4.5 – La visite des locaux**

Une visite des lieux collective sera organisée en amont de la remise des offres sur les créneaux suivants :

- Le lundi 7 novembre à 14h
- Le jeudi 10 novembre à 14h

Les candidats qui souhaitent visiter doivent s'inscrire pour l'un des deux créneaux à l'adresse mail suivante : [c.teremetz@soleam.net](mailto:c.teremetz@soleam.net).

## **4.6 – La remise des offres**

Les dossiers de candidature, composés de l'ensemble des pièces décrites ci-dessus, seront transmis en version dématérialisée à l'adresse suivante :

[c.teremetz@soleam.net](mailto:c.teremetz@soleam.net)

**au plus tard le :**

**Lundi 9 janvier 2022 à 12 h 00**

Un accusé de réception sera envoyé par retour de mail.

Pour toute question relative à cet appel à manifestation d'intérêt, les porteurs de projet peuvent les adresser à l'adresse suivante : [c.teremetz@soleam.net](mailto:c.teremetz@soleam.net).

## **4.7 – Les clauses particulières**

La SOLEAM peut, à tout moment ne pas donner suite au présent Appel à Manifestation d'intérêt et/ou de procéder à la publication d'un nouvel AMI.

Les études et prospections nécessaires aux candidats restent à leur charge