

Cahier des Charges/ appel à projet Pour la location du laboratoire de production à E.COL.E

Sommaire

- Article 1 – Contexte

- Article 2 – La cuisine d'E.COL.E

2.1 Présentation

- Article 3 – Les objectifs de la location

- Article 4 – Les exigences de gestion

4.1 Les équipements

a) désignation des biens et des équipements

b) gestion et entretien des équipements

4.2 Gestion de l'activité

a) Type d'activités souhaitées

b) Recommandations :

c) Modalités d'accès :

d) Le partenariat avec E.COL.E

- Article 5 – Objets et conditions d'exploitation

5.1 Type de contrat et durée

5.2 Déclarations préalables

5.3 Redevance et charges diverses

5.4 Assurance :

- Article 6 – Modalités de sélection de l'occupant

6.1 Déroulement de la commission d'attribution

6.2 Critères d'attribution

- Article 7 – Contacts

- article 8 - Annexes



Article 1 – Contexte

E.COL.E (Espace COLlaboratif Economique), est un équipement dédié à l'hébergement et l'accompagnement de porteurs de projets et entrepreneurs.

E.COL.E propose deux hébergements distincts selon leur date d'immatriculation au registre des métiers.

Pépinière d'entreprise : réservée aux entreprises de – de 3 ans d'existence.

Hôtel d'entreprises : réservées aux entreprises de 3 à 6 ans d'existence.

L'offre de services de base apportés sur E.COL.E :

- Suivi individualisé obligatoire des jeunes entrepreneurs (- 3 ans)
- Prestations d'expertise à la demande pour les entrepreneurs de + 3 ans
- Supports de communication : réseaux sociaux, magazine communal, portail dédié
- Sessions de formation thématiques
- Organisation de temps de rencontre et ateliers visant notamment à promouvoir les entrepreneurs et les services d'ECOLE, développer le réseau, diffuser de l'information
- Salle de réunion, salles de pause et restauration, photocopieuse, boîte aux lettres nominative...

Toutes les formules d'hébergement font l'objet d'une convention d'occupation précaire d'un an, pouvant être renouvelée deux fois (jusqu'à 36 mois maximum).

De plus, le bâtiment propose :

- Des locations de salles, des services (animation ou formation) s'adressant aux acteurs économiques du territoire de façon générale



Article 2 – la cuisine d'E.COL.E

Le bâtiment E.COL.E, est situé 10-12 rue des Arbousiers – 06510 CARROS.

- 1 espace cuisine équipé, de 35 m² au RDC +12.2m² de sanitaires=totalité de 47.2m²

2.1 Présentation

La cuisine d'E.COL.E est un outil équipé de matériels professionnels en conformité avec les normes hygiène et sécurité.

D'une surface de 35m², elle est composée d'équipements de cuisson, de réfrigération, de conservation, de lavage, voir détail en annexe du Plan de Maitrise Sanitaire (PMS) **fiche 2-3a inventaire équipement**.

La cuisine se situe au rez-de chaussée de l'établissement.

La cuisine est louée indépendamment de la salle et son entrée / sortie se fait par une porte extérieure donnant sur la rue.

Sont compris dans l'équipement : 2 blocs toilettes composés chacun d'un WC, d'une douche et d'un vestiaire.

Article 3 – Les Objectifs de la location

- Promouvoir des jeunes entrepreneurs de la restauration.
- Contribuer à la dynamique de service et d'animation d'E.COL.E
- Apporter une offre de production diversifiée et complémentaire par rapport à l'offre de restauration existante sur le territoire communal.

Article 4 – Les exigences de gestion

Le présent document a pour objet de définir les conditions de location de l'espace cuisine d'E.COL.E qui sera loué uniquement en tant que laboratoire de production, à compter de la date de signature de la convention.

4.1 Les équipements**a- Désignation des biens et des équipements**

Le service gestionnaire met les ouvrages, les équipements, les biens mobiliers et le gros matériel à la disposition exclusive de l'occupant.

Voir annexes PMS *fiche 2-3a inventaire équipement*, et *Fiche 4-8a les plans de la cuisine E.COL.E*.

À charge pour lui de les exploiter et de les gérer conformément aux exigences minimales fixées par le présent cahier des charges et par les dispositions de convention d'occupation précaire de location.

L'occupant ne pourra modifier les lieux sans autorisation écrite préalable du service gestionnaire.

Toutes les améliorations apportées aux équipements et biens loués resteront la propriété du service gestionnaire à moins que celui-ci ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

L'espace cuisine est alimenté en électricité. La puissance ne doit pas dépasser 20 KW et les bonbonnes de gaz sont strictement interdites (*rapport commission de sécurité*).

b- Gestion et entretien des équipements

L'ensemble des équipements détaillé dans l'inventaire annexé (*fiche 2-3a inventaire équipement*) est propriété de la commune. La Maintenance et les réparations desdits équipements sont à la charge de la commune.

L'occupant est soumis aux règles relatives à l'hygiène alimentaire et notamment à l'application de la procédure HACCP et du PMS mis en place par le service gestionnaire d'E.COL.E.

L'entretien quotidien sera à la charge de l'occupant conformément aux règles définies dans le PMS *fiche 3.1 plans de nettoyage / désinfection technique*.

4.2 Gestion de l'activité**a- Type d'activités souhaitées :**

- L'activité sera essentiellement réservée à la production alimentaire artisanale, de type traiteur et à base de produits frais, sucrés ou salés : plats préparés, pâtisseries, buffets etc...
- La nourriture de type snack est exclue
- La vente de la production sera uniquement sur livraison.

(*Pas de service de restauration et pas de vente à emporter sur place*)

b- Recommandations :

- Privilégier le partenariat avec les producteurs locaux
- Utiliser des contenants conformes au respect de l'environnement

c- Modalités d'accès :

- L'espace cuisine sera accessible 24heures/24 et 7jours /7 par une entrée indépendante réservée à l'occupant
- La salle du Rdc sera accessible à l'occupant du lundi au vendredi de 8h30 à 17h, au même titre que tous les usagers du bâtiment.
- Une place de stationnement sera réservée à l'occupant pour ses besoins de livraison très prochainement.

d- Le partenariat avec E.COL.E

- L'occupant s'engage à contribuer à la dynamique d'E.COL. E en participant aux animations et évènements sur site. Les modalités de contribution seront étudiées et négociées entre les parties.
- L'occupant s'engage à participer régulièrement à la procédure de suivi, mise en place par le partenaire de l'accompagnement.
Cette procédure se décompose comme suit :
 - Un rendez-vous individualisé sera respecté par le l'occupant au minimum 2 fois par an avec le partenaire de l'accompagnement désigné par E.COL.E, dont 1 fois au moins avant le 30 juin et le suivant au plus tard le 15 novembre.
 - Le partenaire de l'accompagnement organise les rendez-vous avec l'occupant, afin d'identifier ses besoins, de proposer un plan d'action approprié avec des objectifs opérationnels et financiers. Pour permettre un travail efficace, l'occupant pourra lui transmettre tous les éléments utiles permettant d'apprécier la situation générale de l'entreprise.
- En plus des deux rendez-vous de base prévus :
 - L'occupant et le partenaire de l'accompagnement pourront s'accorder sur des entretiens supplémentaires en cas de nécessité.
 - Toute nouvelle entreprise s'engage à un rendez-vous initial dans les 15 jours suivant son arrivée avec le partenaire de l'accompagnement
 - L'occupant peut également, à tout moment, solliciter un entretien aux fins d'accompagnement dans la gestion et l'organisation de son activité.

L'occupant bénéficiera de la même offre de service que les autres locataires, telle que stipulée à l'article 1.

- Article 5 – Objet et conditions de location**5.1 Type de contrat et durée**

Le fonctionnement de la pépinière d'entreprises n'est pas de donner à bail commercial des immeubles, mais de faciliter le démarrage et le développement d'activités par la conclusion de locations précaires.

Dans ces conditions, la commune de Carros, propriétaire met conjointement à la disposition des entreprises, des surfaces immobilières et des prestations de service et d'accompagnement à des coûts partagés, pendant le temps nécessaire au démarrage et au développement des entreprises.

L'espace cuisine sera exclusivement utilisé par des professionnels de la restauration, formés aux normes HACCP.

Le contrat de location de la cuisine sera établi sous forme d'une convention d'occupation précaire non renouvelable tacitement pour cette année (jusqu'au 31/12/2023) puis de 12 mois et ne pouvant excéder 36 mois.

Le démarrage de l'exploitation de l'équipement se fera à l'issue de la signature de la convention de location. L'occupant pourra utiliser l'équipement après l'accomplissement des formalités juridiques et administratives nécessaires.

5.2 Déclarations préalables

L'occupant retenu devra être inscrit au registre du commerce. Il devra être en règle avec la réglementation en vigueur, notamment satisfaire à ses obligations fiscales et parafiscales.

L'occupant devra avoir déclaré son activité professionnelle en Préfecture avant la signature de sa convention d'occupation.

La commune de Carros a déclaré son activité restauration en préfecture et joint une copie du PMS à sa déclaration Cerfa. (Envoyée à DD(CS)PP<http://mesdemarches.agriculture.gouv.fr/>)

5.3 Redevance et charges diverses

La commune de Carros loue les biens et équipements tels que précisés à l'article 2.1, moyennant le versement d'une redevance mensuelle fixée par délibération du Conseil Municipal n° 24/2023.

- Tarif de location pour les entreprises de – de 3 ans : 500€ (cinq cents euros) /mois hors charges et nette de taxe ;
- Tarif de location pour les entreprises de + de 3 ans : 600€ (six cents euros) /mois hors charges et nette de taxe.

Une provision mensuelle sur les charges d'eau et d'électricité sera fixée et perçue chaque mois. Le calcul de ces charges s'effectuera sur la base d'un relevé d'indexe, réalisé après deux mois d'utilisation. Cette consommation servira de base au calcul de la provision mensuelle des charges.

La régularisation annuelle de ces charges sera calculée en fin d'année civile par un relevé des compteurs.

Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque mois à réception de l'avis des sommes à payer adressé à l'occupant par le Service de Gestion de la Trésorerie Principale de Cagnes Sur Mer.

Pour garantir l'exécution des obligations incombant à l'occupant, celui-ci verse au Propriétaire une caution correspondant à 1 mois de loyer.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêt, ni imputable sur la dernière échéance de redevance et sera remboursable au terme convenu de la présente convention (après le départ de l'occupant) sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions de la présente convention.

Le dépôt de garantie sera appréhendé à titre de premier dommage et sur toutes les sommes dues au titre de la présente convention de mise à disposition.

5.4 Assurance :

La ville de Carros est assurée pour ses biens et équipements.

L'occupant devra s'assurer en responsabilité civile, pour les personnes et les denrées alimentaires.

Dans le cas de résiliation de la convention par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable à l'occupant, ledit dépôt restera acquis à son bénéficiaire pour s'imputer en priorité au titre de l'exécution des présentes, sans préjudice de tous autres dommages.

- les taxes et impôts divers seront inhérents à l'occupant.

- Article 6 – Modalités de sélection de l’occupant

La fiche de renseignement et le dossier de candidature sont accessibles sur le lien du site de Carros Ville. Ce dossier peut également être retiré sur demande auprès du service gestionnaire d’E.COL.E.. Le dossier des candidats sera entièrement rédigé en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros et hors taxes. Les dossiers incomplets ne seront pas étudiés.

6.1 Déroulement de la commission d’attribution

1. Réception et lecture des dossiers de candidature et sélection des dossiers complets
2. Audition des candidats retenus : chaque candidat sélectionné sera auditionné par la commission d’attribution.

Il est précisé qu’une visite des lieux sera organisée par le service gestionnaire dont les coordonnées sont stipulées à l’article 7.

La visite n’est pas obligatoire mais conseillée. Elle se déroulera sur rendez-vous après demande du candidat.

Les dossiers devront être envoyés à l’adresse suivante : coworking@ville-carros.fr

6.2 Critères d’attribution

Les dossiers reçus seront examinés par une commission d’attribution composée d’un élu de la commune, un technicien du service gestionnaire d’E.COL. E, et de partenaires de la création d’entreprise. Les candidats seront invités à venir présenter leur projet devant la commission qui se déroulera vendredi 23 juin 2023. Les candidats seront informés de la décision dans les 24h.

La commission va s’attacher à apprécier la qualité et la viabilité du projet, sur la base du dossier présenté et au regard des attendus précisés à l’article 4.2.

6.3- Calendrier

Lancement de l’appel à candidature	Vendredi 26 mai 2023
Date limite de réception des candidatures	Vendredi 16 juin 2023
Lecture des dossiers	Mardi 20 juin 2023
Commission d’attribution	Vendredi 23 juin 2023
Résultat	Lundi 26 juin 2023

Article 7 – Contacts

Pour tous renseignements complémentaires, les demandes par mail seront à privilégier et les candidats peuvent s’adresser à :

Contact administratif :

Tél : 04 97 02 82 00

Courriel : coworking@ville-carros.fr

Article 8- LISTE DES ANNEXES :

- Règlement intérieur d’E.COL.E : adjonction de l’annexe spécifique à l’espace cuisine à usage de « laboratoire de production » fixé par délibération du Conseil Municipal n° 25/2023.
- Plan de Maitrise Sanitaire- laboratoire de production cuisine E.COL.E + annexe fixées par délibération du Conseil Municipal n° 25/2023.