



**APPEL A CANDIDATURES  
OCCUPATION COMMERCIALE DU DOMAINE  
PUBLIC**

**Valant cahier des charges**

**Installation d'une micro-crèche  
au sein du Pôle Enfance**

## **Article 1 : Objet de l'appel à candidature**

Afin de satisfaire aux dispositions des articles L 2122-1-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) et d'assurer la transparence et l'égalité de traitement des candidats potentiels, la ville de Soyaux a décidé de procéder à un appel à candidatures, pour l'installation d'une micro-crèche au sein du Pôle Enfance situé 5, bis rue du Parc 16800 SOYAUX et à la publicité préalable de celui-ci.

Les locaux mis à disposition du bénéficiaire comprennent :

- Espace activité d'une superficie de 61.20 m<sup>2</sup> ;
- Accueil d'une superficie de 6.15 m<sup>2</sup> ;
- Bureau d'une superficie de 7.8 m<sup>2</sup> ;
- Cuisine d'une superficie de 16.05 m<sup>2</sup> ;
- Salle de change d'une superficie de 8.45 m<sup>2</sup> ;
- Chambre 1 d'une superficie de 10.30 m<sup>2</sup> ;
- Chambre 2 d'une superficie de 10.50 m<sup>2</sup> ;

Soit une superficie totale de 120.45 m<sup>2</sup>

D'autre part, des locaux mutualisés et partagés avec d'autres utilisateurs sont également mis à disposition du bénéficiaire ; ceux-ci comprennent :

- SAS entrée d'une superficie de 11.64 m<sup>2</sup> ;
- Local poussettes d'une superficie de 6.96 m<sup>2</sup> ;
- Accueil d'une superficie de 40.60 m<sup>2</sup> ;
- Rangement de jeux d'une superficie de 12.30 m<sup>2</sup> ;
- Circulation jeux d'une superficie de 79.35 m<sup>2</sup> ;
- Bureau réunion d'une superficie de 12.95 m<sup>2</sup> ;
- Circulation d'une superficie de 8.99 m<sup>2</sup> ;
- Sanitaires femmes d'une superficie de 9.43 m<sup>2</sup> ;
- Sanitaires hommes d'une superficie de 10.53 m<sup>2</sup> ;
- Local déchets d'une superficie de 1.30 m<sup>2</sup> ;
- Buanderie d'une superficie de 6.36 m<sup>2</sup> ;

Soit une surface totale de 200,41 m<sup>2</sup>

Il est précisé que ces locaux seront utilisés par trois utilisateurs différents, les services municipaux (RAM et LAEP), le centre de loisirs maternel (Ecole Ouverte) et la micro-crèche. Dans le cadre de la convention et plus particulièrement en ce qui concerne les modalités de calcul et de répartition des frais de fonctionnement de ces locaux, il est précisé que l'utilisation de ces locaux partagés par le bénéficiaire donne lieu à l'établissement d'un prorata d'un tiers du total, soit l'équivalent de 66,80 m<sup>2</sup>.

## **Article 2 : Candidature**

### **2.1 Dossier d'appel à candidatures à retirer**

Le dossier d'appel à candidatures comprend les pièces suivantes :

- Le présent cahier des charges qui est en accès libre et téléchargeable sur le site de la ville de Soyaux <https://www.ville-soyaux.fr>. Rubrique actualité **Aucun dossier papier ne sera envoyé.**

### **2.2 Remise des candidatures**

Les candidatures devront être remises pour le jeudi 19 novembre 2026 à 17h00 au plus tard.

Celles-ci pourront être transmises :

- Soit sous pli cacheté et remis contre récépissé à la Mairie de Soyaux, à l'attention du service Commande Publique, Juridique et Contentieux, de 9h00 à 12h30 et de 13h15 à 17h du lundi au vendredi.,

- Soit par voie postale en lettre RAR comportant les mentions suivantes :

## **Ville de Soyaux - Monsieur le Maire**

Service Commande Publique, Juridique et Contentieux  
235, avenue du Général de Gaulle  
CS92515 SOYAUX  
16025 ANGOULEME Cedex

Tous les plis devront comporter la mention « NE PAS OUVRIR CE PLI ». Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi.

Les plis qui parviendront sous enveloppe non cachetée et après la date et l'heure fixées ci-dessus ne seront pas ouverts ni analysés.

Service à contacter pour tout renseignement :

Madame Cécile MICHEL [cecile.michel@mairie-soyaux.fr](mailto:cecile.michel@mairie-soyaux.fr)

Les candidats sont réputés avoir pris connaissance de l'entièreté du présent cahier des charges ainsi que du lieu et de s'être assurés d'avoir connaissance de toutes les contraintes inhérentes à l'installation de leur activité dans ce bâtiment.

### **2.3 Contenu du dossier de candidature**

La seule langue autorisée est le français. Le présent cahier des charges devra être signé et daté par le candidat.

Les plis transmis devront contenir l'ensemble des documents suivants :

- Lettre de demande,
- Extrait Kbis de moins de 3 mois ou tous autres documents équivalents,
- Attestation d'assurance couvrant l'exercice de cette activité,
- Liste de vos références professionnelles (avec justificatifs correspondants).
- Justificatif de régularité au regard des obligations fiscales et sociales,
- Attestation sur l'honneur de ne pas faire l'objet d'une mesure d'exclusion des contrats administratifs ordonnée par le préfet, en application des articles L.8272-4, R.8272-10 et R.8272-11 du code du travail,
- Attestation sur l'honneur de ne pas être soumis à la procédure de liquidation judiciaire prévue à l'article L. 640-1 du code de commerce, ne pas être en état de faillite personnelle en application des articles L. 653-1 à 653-8 du même code, ni admis à la procédure de redressement judiciaire instituée par l'article L. 631-1 du code de commerce,
- Le cahier des charges signé,
- Note développant les critères mentionnés à l'article 3 tel que le projet en termes d'horaires, d'animation et autres propositions, nombre et qualification du personnel envisagé, éventuels moyens techniques et matériels affectés...
- Tout autre document que le candidat jugerait utile de communiquer pour mettre en valeur son projet ou en faciliter la compréhension.

## **Article 3 : Sélection des candidats et attribution**

### **3.1 Complétude du dossier**

L'ensemble des pièces à fournir (article 2.3 du présent cahier des charges) sera nécessaire pour que la Ville étudie les candidatures. Aussi, en cas de dossier incomplet, la Ville pourra demander une complétude, par voie de courriel électronique, dans un délai d'une semaine à compter de la date d'ouverture des plis.

Les pièces complémentaires listées à l'article 2.3 devront être transmises dans les 15 jours suivant la notification de l'accord de la Ville. Dans le cas contraire, la Ville ne pourra pas accorder d'autorisation temporaire d'occuper le domaine public au candidat retenu.

### **3.2 Critères de sélection**

Les projets seront sélectionnés, courant du mois de décembre 2026, selon les critères suivants :

- 40% : capacités professionnelles, expériences et références, connaissance du public...
- 60% : qualité de la proposition (horaires, qualité du projet d'accueil au regard de la population, qualité des propositions de partenariats avec les acteurs locaux en particulier au sein du pôle enfance ...)

#### **Article 4 : État des locaux**

Le bénéficiaire prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, le bénéficiaire déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités à sa convenance. Un état des lieux contradictoire sera dressé et annexé aux présentes.

Le bénéficiaire devra les tenir ainsi pendant toute la durée de la mise à disposition et les rendre en bon état à l'expiration de la convention.

Le bénéficiaire remboursera à la ville de Soyaux les dépenses engagées par cette dernière afin d'acheter les matériaux nécessaires à l'aménagement des locaux. Pour ce faire la ville de Soyaux émettra un titre de recettes accompagné d'une facture détaillant les matériaux achetés. Cette facture sera à régler dans les mains de Monsieur le Trésorier Principal d'Angoulême.

#### **Article 5 : Destination des locaux**

Les locaux seront utilisés par le bénéficiaire à usage exclusif de gestion d'une micro-crèche.

Il est à ce sujet expressément convenu que tout changement à cette destination, qui ne serait pas autorisé par la ville de Soyaux, entraînerait la résiliation immédiate de la présente convention.

Le bénéficiaire s'engage, en outre, à solliciter les autorisations et agréments nécessaires à la mise en œuvre de son activité.

Les locaux devront être exploités dans le respect des projets de la collectivité en matière de Santé Environnementale et de Développement Durable.

La micro-crèche intégrant le Pôle Enfance, structure municipale, il est demandé au bénéficiaire la plus grande vigilance quant aux produits d'entretien utilisés, afin d'être en adéquation avec le principe de respect de la santé environnementale mise en œuvre dans tous les locaux de la Ville.

#### **Article 6 : Entretien et réparation des locaux**

Le bénéficiaire devra aviser immédiatement la ville de Soyaux de toute réparation à la charge de cette dernière dont il sera à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

#### **Article 7 : Transformation et embellissement des locaux.**

Si des travaux devaient être réalisés par le bénéficiaire, ils le seraient suivant les règles de l'art et conformément aux réglementations relatives à la sécurité, l'urbanisme et l'hygiène. Ils devront en outre, dès le stade de leur projet, être soumis pour accord préalable à la ville de Soyaux, sans préjudice des autorisations formelles à obtenir par ailleurs (permis de construire, autorisation d'ouverture de la commission locale de sécurité, etc.). Tous les aménagements et installations faits par le bénéficiaire deviendront, sans indemnité, propriété de la ville de Soyaux à la fin de l'occupation, à moins que la ville de Soyaux ne préfère que les lieux soient rétablis dans leur état primitif.

Par ailleurs, le bénéficiaire souffrira, sans indemnité, les travaux qui pourraient être entrepris par la ville de Soyaux dans les locaux, pour quelque raison que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

## **Article 8 : Cession et sous-location**

L'occupation étant consentie intuitu personae [pour cette personne nommément et pour elle seule] et en considération des objectifs décrits ci-dessus, toute cession de droits en résultant est interdite.

De même, le bénéficiaire s'interdit de sous-louer tout ou partie des locaux et, plus généralement, d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers, même temporairement.

## **Article 9 : Durée**

L'occupation est proposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027 jusqu'au 31 décembre 2032.

## **Article 10 : Charges, impôts et taxes**

La ville de Soyaux acquittera toutes contributions, taxes établies ou à établir frappant le sol et les constructions, celles-ci étant par ailleurs intégrées dans le montant de la redevance.

Les impôts et taxes relatifs à l'activité du bénéficiaire seront supportés par ce dernier.

En ce qui concerne les modalités de calcul et de répartition des frais de fonctionnement de ces locaux, il est précisé que l'utilisation de ces locaux partagés par le bénéficiaire donne lieu à l'établissement d'un prorata d'un tiers du total, soit l'équivalent de 66,80 m2 compris dans la redevance fixe.

## **Article 11 : Redevance**

La redevance est composée d'une part fixe et d'une part proportionnelle. La part fixe correspond à l'équivalent de la valeur locative du bien. La part proportionnelle correspond à la valorisation de l'avantage procuré au bénéficiaire par la mise à disposition du local.

### **11.1- Redevance fixe :**

-24 632 € (Vingt-quatre mille six cent trente-deux) pour l'année 2027 ;

La redevance sera révisée annuellement au 1<sup>er</sup> décembre selon l'évolution de l'indice publié par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E), l'indice de référence étant celui correspondant au quatrième trimestre 2017 des loyers commerciaux (ILC).

La redevance sera payée en deux fois en juin et en décembre de chaque année, entre les mains de Monsieur le Trésorier Principal d'Angoulême, après réception du titre de recettes émis par les services de la Ville.

Il est précisé que la part fixe de la redevance est composée de deux éléments :

-d'une part un élément représentatif des frais de fonctionnement des locaux (télésurveillance, eau, électricité, gaz, prestations P2 et P3 du marché relatif aux installations de chauffage, impôts inclus, les frais de ménage sont compris uniquement sur la partie des locaux partagés, le bénéficiaire faisant son affaire de l'entretien des locaux occupés en propre),

-d'autre part, une partie correspondant à l'équivalent d'un loyer au m2.

### **11.2- Redevance Proportionnelle :**

Cette redevance complémentaire sera calculée comme suit :

-1% sur le chiffre d'affaires hors taxes.

Le bénéficiaire transmettra à la ville de Soyaux, annuellement, son chiffre d'affaires réalisé, et ce dans les trois mois suivant la clôture de son exercice comptable. A réception, la ville de Soyaux procèdera au

calcul de la part variable que le bénéficiaire devra régler sous 2 mois entre les mains du Trésorier Principal d'Angoulême.

Toute somme non versée à l'échéance portera de plein droit intérêts au profit de la ville, le taux d'intérêt étant égal au taux escompte de la Banque de France, sans nécessité de mise en demeure et sans que le paiement des intérêts vaille report des délais.

## **Article 12 : Assurances et recours**

Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification du contrat, le bénéficiaire devra justifier qu'il est couvert par un contrat d'assurance au titre de la « responsabilité civile » découlant des articles 1382 et 1384 du Code Civil, au titre des risques locatifs, ainsi qu'au titre de sa « responsabilité professionnelle » en cas de dommages occasionnés par l'exécution de la présente convention.

Il lui appartient, en conséquence, de contracter toutes polices d'assurances nécessaires à la couverture des risques encourus dont il a apprécié la portée du fait de son contrat, et d'obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tout recours contre la ville de Soyaux.

Il devra donc fournir, à la demande de la ville de Soyaux une attestation de son assureur justifiant qu'il est à jour de ses cotisations et que sa police d'assurance contient toutes les garanties en rapport avec l'objet de la présente convention.

Il devra contracter, avant de commencer l'exploitation de la micro-crèche, une assurance « perte d'exploitation » couvrant entre autres, les redevances dues à la ville de Soyaux sur les bases des mois courants et les pertes d'exploitation du bénéficiaire avec clause de non recours contre la ville de Soyaux.

À tout moment durant l'exécution du contrat, le titulaire doit être en mesure de produire cette attestation, sur demande de la ville de Soyaux et dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la demande.

Les risques assurés pourront être réévalués au moins tous les trois ans en fonction de l'indice INSEE annuel du coût de la construction.

La responsabilité de la ville de Soyaux ne pourra être recherchée dans le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue ou le montant des polices s'avèreraient insuffisants.

## **Article 13 : Visite des lieux**

Le bénéficiaire devra laisser les représentants de la ville de Soyaux, ses agents et ses entrepreneurs pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter, réparer ou entretenir l'immeuble.

## **Article 14 : Résiliation**

### **A- Pour motif d'intérêt général :**

La ville de Soyaux pourra mettre fin à la convention de manière anticipée pour cause d'intérêt général. L'occupant sera informé de la décision par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins six mois, sauf urgence avérée.

Les travaux et équipements de nature immobilière (ayant reçu l'accord préalable de la Ville), tels que décrits dans le second état des lieux prévu à l'article 3 seront de la propriété de la ville de Soyaux (si elle ne demande pas la remise à l'état initial).

Si la Ville ne demande pas la remise à l'état initial, elle versera une indemnité représentative de la valeur non amortie des immobilisations résultant du tableau d'amortissement fourni.

### **B- Pour faute :**

La ville de Soyaux pourra mettre fin à la convention de manière anticipée pour faute de l'occupant :

1 – Non-paiement de la redevance d'occupation :

Dès le second trimestre restant impayés et/ou non-respect du plan d'apurement, si la Ville l'accepte, en lien avec le service gestion des collectivités (SGC de la DGFIP).

- 2 – Non-respect des dispositions de la convention d’occupation et/ou des clauses du cahier des charges,  
3 - Défaut d'assurance,

La résiliation deviendra effective après mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception demandant à l’occupant d’exécuter ses obligations dans un délai de 2 mois et restée sans effet. Aux termes de la mise en demeure restée sans effet, l’occupant sera informé de la décision de résiliation et de sa date effective par tous moyens (lettre en AR / remise en main propre par un agent assermenté). L’occupant devra alors quitter les lieux à la date indiquée.

La résiliation pour faute n’ouvrira droit à aucune indemnisation au profit de l’occupant pour quelque cause que ce soit et notamment pour la valeur non amortie des investissements immobiliers.

#### C - Résiliation par l'occupant :

L’occupant pourra mettre fin à la convention de manière anticipée.

La ville de Soyaux sera informée de la décision par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d’au moins six mois.

La résiliation n’ouvrira pas droit à indemnisation au profit de l’occupant pour la valeur non amortie des investissements immobiliers.

#### D – Résiliation en cas d’événements extérieurs à la convention :

La convention sera résiliée en cas :

- de décès de la personne physique ou du gérant de la personne morale titulaire de la présente convention ;
- de redressement judiciaire, si, après mise en demeure de l’administrateur judiciaire, dans les conditions prévues à l’article L.622-13 du Code de Commerce, ce dernier indique ne pas reprendre les obligations de l’exploitant. La résiliation, si elle est prononcée, prend effet à la date de l’événement ;
- d’incapacité physique de l’exploitant compromettant la bonne exécution de la convention. La résiliation prend effet à la date de déclaration de l’incapacité physique à la Mairie.
- de survenue d’un sinistre qui endommage la « micro-crèche » (rendant impossible l’occupation, incendie, inondation...), dès la fin des enquêtes et expertises si nécessaires.

Cette résiliation n’ouvrira droit à aucune indemnisation au profit de l’occupant pour quelque cause que ce soit et notamment pour la valeur non amortie des investissements immobiliers.

#### **Article 15 : Avenant à la convention**

Toute modification des conditions ou modalités d’exécution de la convention, définie d’un commun accord entre les parties, fera l’objet d’un avenant.

#### **Article 16 : Modification affectant le bénéficiaire**

Le bénéficiaire de la convention sera tenu d’informer préalablement la ville de Soyaux en cas de modification l’affectant, de changement de forme juridique, notamment en une fusion-absorption ou scission.

Dans les cas susvisés, la ville de Soyaux se réserve le droit de résilier la convention si elle estime que les changements affectant le bénéficiaire sont de nature à compromettre la bonne exécution de la convention.

#### **Article 17 : Absence de droits réels**

Le titulaire de l’autorisation ne pourra, en aucun cas, être considéré comme titulaire de droits réels ou incorporels ou, plus généralement, de nature patrimoniale ou commerciale.

Il ne pourra, en aucun cas, invoquer à son profit le bénéfice des dispositions législatives régissant la propriété commerciale ou sur les baux à loyer d’immeubles à usage commercial ou industriel.

**Toute réponse à l'appel à la concurrence vaut acceptation des conditions qui y sont définies, y compris celles figurant dans le présent cahier des charges.**

**Date et signature du candidat**