# RÈGLEMENT DE CONSULTATION

Objet de la consultation :

**Location de deux parkings poids lourds viabilisés et sécurisés**

SAS KOSMOS - Projet KMION PARK
26 rue du Général De Gaulle 27400 LOUVIERS
Tél : +33 6 84 09 45 76 – Mail :
nadege.pelekhine@kmionpark.com

Représentante :
Mme PELEKHINE Nadège, Présidente

KMION PARK
Les parkings poids lourds sécurisés, durables & conviviaux.

**Date et heure limites de remise des candidatures :**
**le 8/12/2022 à 16h00.**

**Table des matières**


1. Objet de la consultation – Caractéristiques principales du contrat 3
1.1. Objet de la consultation : 3
1.2. Caractéristiques principales du contrat : 3
2. Dossier de consultation 4
2.1. Retrait du dossier de consultation : 4
2.2. Contenu du dossier de consultation : 4
3. Conditions de la consultation 4
3.1. Déroulement de la procédure de consultation : 4
3.1.1. Contrat de confidentialité : 4
3.1.2. Examen des offres : 4
3.1.3. Négociation éventuelle : 4
3.1.3.1. Absence de négociation : 4
3.1.3.2. Négociation : 5
3.1.4. Attribution de la promesse de bail : 5
3.2. Délai de validité des offres : 5
4. Conditions de participation 5
4.1. Capacités et aptitudes requises : 5
5. Présentation et contenu du dossier de candidature 5
5.1. Documents et renseignements relatifs à la situation juridique des candidats : 6
5.2. Documents et renseignements nécessaires à l'appréciation des capacités des candidats : 6
6. Présentation et contenu du dossier d'offre 6
7. Modalités et date et heure limites de remise des dossiers de candidature et d'offre 7
7.1. Date et heure limites de remise des dossiers de candidature et d'offre 7
7.2. Choix du mode de remise des plis 7
8. Critères d'attribution de la délégation de service public 7
9. Demandes de renseignements complémentaires 7
ANNEXE 1 8
Parking sécurisé A4 La Veuve 8
ANNEXE 2 9
Parking sécurisé A6 Avallon 9

# 1. Objet de la consultation – Caractéristiques principales du contrat

## *1.1. Objet de la consultation :*

La société KOSMOS (ci-après « Kosmos ») est en cours d'aménagement de deux plateformes sécurisées aux normes européennes pour le stationnement de poids-lourds situées sur l'A4, commune de La Veuve (51) entre Reims et Châlons-en-Champagne, et sur l'A6, commune Sauvigny-le-Bois (89) près d'Avallon.

Les plateformes se situent en sortie d'autoroute et à l'entrée de zones aménagées dans le transport, la logistique, les activités industrielles et les services.

Un ensemble de services à destination des poids-lourds est proposé à proximité immédiate des parkings (contrôle technique, station-service, lavage poids lourds, restauration). Le parking de La Veuve est situé à proximité d'une station AS 24.

Ces parkings se situent à proximité de l'échangeur 24 sur l'autoroute A4 et de la sortie 22 sur l'autoroute A6.

Kosmos souhaite conclure un contrat de location pour permettre au preneur l'exploitation des 2 parkings viabilisés et sécurisés avec des barrières d'entrée et de sortie et des tourniquets.

La présente consultation a pour objet de conclure un bail pour l'exploitation de ces parkings poids lourds sécurisés.

## *1.2. Caractéristiques principales du contrat :*

La société Kosmos mettra à la disposition du preneur deux emprises foncières sur les futurs parkings pour l'aménagement du parking sécurisé (voir les plans de principe et descriptifs en annexe du cahier des charges).

Les parkings sécurisés seront d'une capacité de :

- 91 places (Poids Lourds) et 313 places VL (Véhicules Légers) à La Veuve.
- 143 places PL (Poids Lourds) et 35 places Utilitaires à Avallon.

L'aménagement des 2 parkings sécurisés aux normes européennes comprendra :

- Des barrières d'entrée et de sortie et des clôtures périphériques ;
- Un système de contrôle des accès/sorties des véhicules et des personnes (tourniquets) ;
- Des éclairages ;
- La signalisation verticale et horizontale nécessaire.
- Des sanitaires H, F, PMR
- Des espaces dédiés au repos

Le preneur disposera d'un délai de 6 mois à compter de la date de début du bail pour mettre en service les parkings sécurisés.

Le titulaire sera chargé d'assumer à ses frais les équipements complémentaires nécessaires à l'exploitation des parkings.

Le titulaire versera à Kosmos un loyer mensuel fixe.

Le contrat de location sera établi sous la forme d'un bail commercial (un bail par parking).

# 2. Dossier de consultation

## *2.1. Retrait du dossier de consultation :*

Tous les candidats intéressés peuvent demander accès au dossier complet à l'adresse email suivante : nadege.pelekhine@kmionpark.com.

## *2.2. Contenu du dossier de consultation :*

Ce dossier est composé, outre du présent règlement, d'annexes descriptives des parkings dont l'ensemble des plans et aménagements prévus par Kosmos.

# 3. Conditions de la consultation

## *3.1. Déroulement de la procédure de consultation :*

La procédure de consultation se déroule comme suit :

### 3.1.1. Contrat de confidentialité :

Les candidats qui, après avoir pris connaissance de cette consultation, souhaitent remettre un dossier de candidature, devront préalablement signer un contrat de confidentialité bilatéral.

### 3.1.2. Examen des offres :

Kosmos procède à l'ouverture des plis qui ont été remis avant les date et heure limites indiquées dans ce règlement.

Les plis reçus hors délai ne sont pas éligibles.

### 3.1.3. Négociation éventuelle :

Kosmos peut organiser librement une négociation avec les 2 candidats ayant fourni les meilleures offres.

#### 3.1.3.1. Absence de négociation :

Si Kosmos décide de ne pas engager de négociation, cela sera notifié au candidat.

#### 3.1.3.2. Négociation :

Si Kosmos décide d'engager une négociation, sont invités à négocier les 1 à 2 candidats ayant présenté les meilleures offres au regard des critères d'attribution.

Le ou les candidats invités à négocier seront reçus par la présidente de la société Kosmos, assistée de la société SODEREF assurant la maîtrise d'œuvre des projets.

Les modalités de la négociation seront présentées au candidat ou à chaque candidat concerné dans le courrier électronique qui leur sera transmis afin de les inviter à négocier.

La négociation pourra porter notamment sur le montant du loyer annuel qui sera versé par le preneur à Kosmos ainsi que sur la forme et durée du contrat.

#### 3.1.4. Attribution de la promesse de bail :

La promesse de bail est attribuée par KOSMOS au candidat ayant remis l'offre présentant le meilleur avantage économique global au regard des critères d'attribution fixés à l'article 8 ci-dessous. Promesse à signer avant le 22/12/22.

Les candidats éliminés en sont informés.

### *3.2. Délai de validité des offres :*

Le délai de validité des offres est de 45 jours à compter de la date limite de réception.

## 4. Conditions de participation

### *4.1. Capacités et aptitudes requises :*

Les candidats justifient disposer :

- De l'aptitude à exercer l'activité professionnelle objet du bail ;
- De la capacité économique et financière et des capacités techniques et professionnelles nécessaires à l'exécution du bail ;

## 5. Présentation et contenu du dossier de candidature

Les candidats étrangers sont dans l'obligation de joindre une traduction en français aux documents et renseignements à fournir, dans le cas où ceux-ci seraient rédigés dans une autre langue.

Le dossier de candidature contient l'ensemble des documents et renseignements énumérés ci-après :

### *5.1. Documents et renseignements relatifs à la situation juridique des candidats :*

Une lettre de présentation du candidat, précisant : la forme juridique du candidat ; l'objet social de chaque candidat ; les liens éventuels du candidat, avec un groupe économique.

### *5.2. Documents et renseignements nécessaires à l'appréciation des capacités des candidats :*

Une liste de références pour les services similaires à ceux qui font l'objet de cette consultation au cours des 5 dernières années, spécifiant pour chaque référence :

- La localisation et les caractéristiques principales du parking PL sécurisé exploité (capacités, équipements, etc.) ;

Une déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des 3 dernières années.

## 6. Présentation et contenu du dossier d'offre

Le dossier d'offre contient l'ensemble des documents et renseignements énumérés ci-après :

Une note comportant la description détaillée des investissements que le candidat s'engage à réaliser pour l'aménagement du parking poids lourds sécurisé d'une part, et pour le gros entretien renouvellement (GER) d'autre part.

Un planning prévisionnel détaillé pour la période courante entre la date de prise d'effet du contrat et la mise en service du parking poids lourds sécurisé.

Les documents budgétaires et financiers suivants :
- Un budget prévisionnel détaillant le montant des investissements que le candidat s'engage à réaliser ;
- Un compte d'exploitation prévisionnel pour les 2 premières années à compter de la mise en service du parking poids lourds sécurisé ;
- Une proposition de montant de loyer annuel fixe HT.

Une note décrivant précisément les moyens humains et matériels mis en œuvre :
- Pour l'aménagement du parking poids lourds sécurisé ;
- Pour l'exploitation du parking poids lourds sécurisé.

Une note comportant :
- Une proposition de durée du contrat, justifiée en fonction de la nature et du montant des prestations ou des investissements qui font l'objet du contrat ;
- Les engagements du candidat et moyens qu'il mettra en œuvre en matière de relation clientèle et de communication à destination des usagers ;
- Les moyens de prendre en compte le caractère évolutif des services rendus aux usagers.

Une grille tarifaire des services proposés aux usagers.

## 7. Modalités et date et heure limites de remise des dossiers de candidature et d'offre

### *7.1. Date et heure limites de remise des dossiers de candidature et d'offre*

La date et l'heure limites de réception des offres sont le 8 décembre 2022 à 16h.

### *7.2. Choix du mode de remise des plis*

Les plis peuvent être :

transmis par voie postale ;
OU
transmis par voie électronique.

## 8. Critères d'attribution du bail

Les critères pour le choix de l'offre présentant le meilleur avantage économique global sont les suivants, par ordre décroissant d'importance :

La valeur technique de l'offre :

- Qualité des investissements que le candidat s'engage à réaliser ;
- Qualité et adéquation des moyens humains et matériels mis en œuvre pour l'aménagement du parking poids lourds sécurisé d'une part, et pour son exploitation d'autre part ;
- Cohérence du planning prévisionnel détaillé pour la période courante entre la date de prise d'effet du contrat et la mise en service du parking poids lourds sécurisé ;
- Durée de contrat proposée par le candidat.

L'intérêt économique de l'offre :

- Pertinence économique globale du projet ;
- Montant des investissements que le candidat s'engage à réaliser pour l'aménagement du parking d'une part, et pour le gros entretien renouvellement (GER) d'autre part ;
- Cohérence du compte d'exploitation prévisionnel ;
- Montant du loyer annuel que le candidat s'engage à verser ;
- Pertinence de la grille tarifaire du service.

Qualité du service rendu aux usagers :

- Engagements et moyens mis en œuvre en matière de relation clientèle et de communication à destination des usagers ;
- Caractère évolutif des services rendus aux usagers.

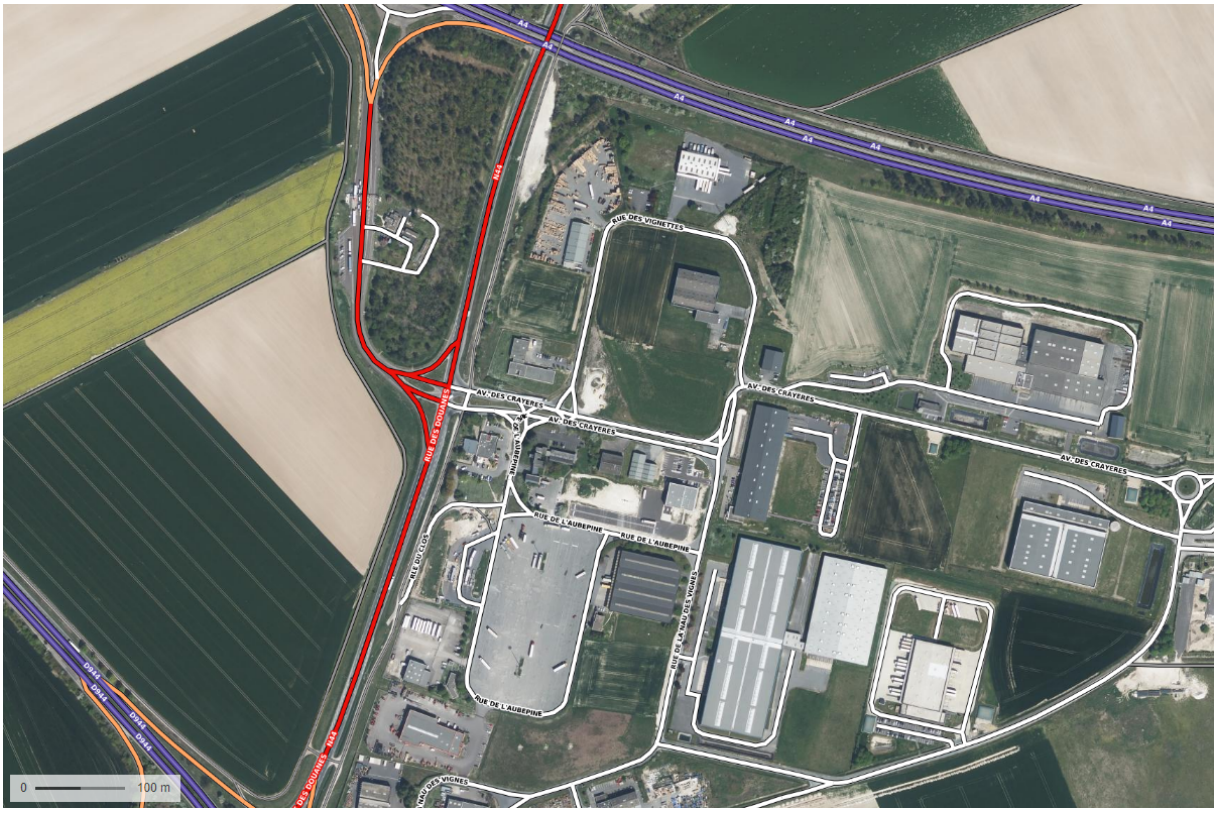
## 9. Demandes de renseignements complémentaires

Pour tout renseignement complémentaire qui leur serait nécessaire, les candidats devront adresser un message électronique à nadege.pelekhine@kmionpark.com et il leur sera répondu par lettre circulaire envoyée simultanément à tous les candidats.

# ANNEXE 1

## *Parking sécurisé avec ombrières photovoltaïques - A4 La Veuve*

Ce parking gratuit existant depuis 1988 appartenait à la CCI de Marne en Champagne, la société Kosmos en a fait l'acquisition en 2022 et s'est engagée à mettre en service d'ici 2024 un parking sécurisé poids-lourds de 91 places PL et de 313 VL.




Le parking sera aux normes européennes et respectera le niveau Platine du standard européen Esporg.

Les services suivants se trouvent à proximité :

- Station-service AS24 (jouxtant le parking)
- Restaurant routier ouvert midi et soir en semaine (jouxtant le parking)
- Contrôle technique PL à 8km

Le permis de construire est accepté et purgé de tout recours.

L'aménagement du parking sécurisé est prévu d'août 2023 à décembre 2023, la mise en service du parking par le preneur devra être effective au plus tard le 31 janvier 2024.

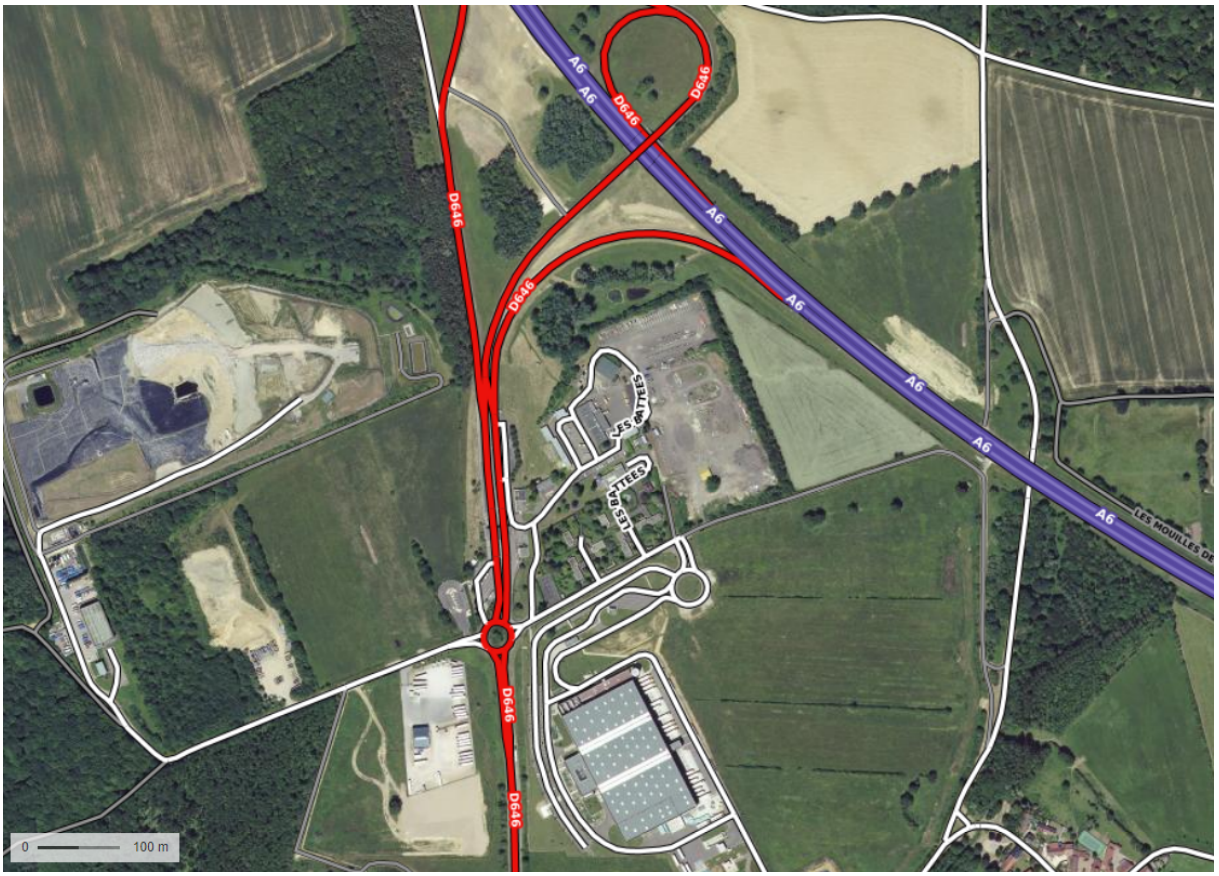
Le preneur devra assurer un parking gratuit d'1h pour les chauffeurs PL utilisant le restaurant routier (déjà existant sur place - DELKO) le midi.

Le preneur devra assurer un service de snacking en dehors des heures d'ouverture du restaurant et en liaison avec ce dernier.

## ANNEXE 2

### *Parking sécurisé avec ombrières photovoltaïques - A6 Avallon*

Ancien délaissé autoroutier appartenant à APRR, la société Kosmos en a fait l'acquisition en 2022 et s'est engagée à mettre en service d'ici 2024 un parking sécurisé poids-lourds de 143 places PL et 35 utilitaires.




Le parking sera aux normes européennes et respectera le niveau Platine du standard européen Esporg.

Les services suivants se trouvent à proximité :

- Station-service Gaz'Up (jouxtant le parking)
- Contrôle technique PL à 1km

Le permis de construire est en cours d'instruction.

L'aménagement du parking sécurisé est prévu de janvier 2024 à juillet 2024, la mise en service du parking par le preneur devra être effective au plus tard le 31 décembre 2024.

Le preneur devra mettre en place un service de snacking 7/7.

Le preneur aura à sa disposition 240m² de bâtiments pour y installer restauration, salle de repos, buanderie et salle d'opérations.