

SELECTION PREALABLE A LA DELIVRANCE
D'UN TITRE D'OCCUPATION
- CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES -
Mise à disposition d'un local situé au sein de la galerie
marchande des Minimes



TABLE DES MATIERES

Préambule – Contexte	3
1. Présentation générale de l'appel à projet.....	3
A. Objet	3
B. Etat et consistance des locaux mis à disposition	4
2. Les attentes de la ville pour cet espace	4
	1

A. L'activité principale attendue.....	4
B. Attentes particulières	4
3. Présentation du local et de son environnement	5
A. Descriptif des espaces, état et consistance technique	5
B. Précision sur les autres activités dans le secteur.....	5
4. Présentation du contrat d'occupation du domaine public.....	6
A. Principe – Régime juridique	6
B. Durée – Entrée en jouissance	7
C. Redevance, charges et assurances	7
D. Conditions de sécurité et d'entretien	8
5. Règlement de consultation.....	8
6- Annexes.....	9

Préambule – Contexte

Le port des Minimes, plus important port de plaisance de la façade atlantique, dont l'origine remonte aux années 1970, accueille différents bâtiments liés à son animation. Ainsi, dans le courant des années 1980, la Ville de La Rochelle a décidé d'y implanter une galerie commerciale afin de contribuer à l'animation du port de plaisance.

Ce bâtiment est situé sur le Domaine Public Maritime de l'Etat géré par la Ville de La Rochelle dans le cadre d'un transfert de gestion issu des lois de décentralisation.

Cette galerie a été créée à l'origine pour accueillir à la fois des activités commerciales ayant pour vocation de contribuer à l'animation du port de plaisance mais également l'aquarium de La Rochelle. Ce dernier ayant déménagé en 2001, le bâtiment abrite désormais des activités commerciales et des activités tertiaires.

Conformément aux dispositions de l'article R5314-29 du code des transports, il ne peut être établi, sur les dépendances du domaine public maritime, que des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

Ainsi, la Ville de La Rochelle recherche pour un local dont elle est propriétaire un candidat ayant un projet en lien avec l'article R5314-29 du code des transports à savoir un projet ayant pour vocation de contribuer à l'animation du port de plaisance.

Le local mis à disposition par la Ville accueillait précédemment une activité de restauration qui a fermé en 2017. Il est resté inoccupé depuis.

Conformément aux dispositions des articles L2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, un titre d'occupation sera délivré à l'issue de cette procédure.

La mise à disposition projetée se fera conformément aux dispositions du présent cahier des charges et du règlement de consultation y afférent.

1. Présentation générale de l'appel à projet

A. Objet

Le présent appel à projets concerne la mise à disposition d'un local propriété de la Ville de La Rochelle et situé dans la « galerie marchande des Minimes ». Ce local situé sur l'avenue du Lazaret sera plus amplement désigné au point 3 du présent cahier des charges.

Le candidat sera libre de proposer une activité conforme aux dispositions de l'article R5314-29 du code des transports, c'est-à-dire en rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci. Le local étant inclus dans un ensemble immobilier actuellement soumis au statut de la copropriété, l'activité devra également être conforme aux dispositions du règlement de copropriété reçu par maître CHIFFOLEAU, notaire à la Rochelle, le 23 janvier 1987, et ses modificatifs, tant que celui-ci n'aura pas été dénoncé et demeurera applicable.

Les attendus détaillés des activités pouvant s'y implanter sont précisés au point 2 du présent cahier des charges.

Cet appel à projet conduira à la signature d'un contrat d'occupation du domaine public, dont les conditions essentielles sont détaillées au point 4 du présent cahier des charges.

Les candidats s'appuieront, pour leur dossier de candidature, sur les données présentées par la Ville dans le présent cahier des charges, ainsi que dans le règlement de consultation.

B. Etat et consistance des locaux mis à disposition

Il s'agit d'un local situé sur plusieurs parcelles du domaine public maritime transféré en gestion à la Ville de La Rochelle et cadastrées HC n°33 et HC n°34 d'une superficie totale de 3858m².

Sur l'ensemble de ces parcelles est édifié un bâtiment au sein duquel un local d'une superficie totale d'environ 130m² est mis à disposition. Il s'agit des lots n°22, 49, 50 et 82 de l'ensemble immobilier.

Une plus grande description du local et de ses espaces sera proposée à l'article 3 de ce cahier des charges.

Le local est mis à disposition en l'état. Il appartiendra à l'occupant de proposer un aménagement du local conforme à son activité, ce projet d'aménagement devant être validé par les services compétents de la Ville de La Rochelle.

Ces investissements seront intégralement financés par l'occupant. La Ville de La Rochelle ne participera pas directement à l'opération, qui devra être amortie sur la durée de l'occupation.

2. Les attentes de la ville pour cet espace

Le projet proposé, devra tenir compte de l'environnement dans lequel il se situe et s'y inscrire en cohérence. Il traduira **l'esprit du lieu** et permettra une dynamique du site en lien avec les valeurs du projet du territoire :

- Attractivité
- Développement économique
- Proposition de produits de qualité et prix abordables.

A. L'activité principale attendue

La Ville de La Rochelle est ouverte à toutes candidatures qui pourraient contribuer à l'animation du port de plaisance des Minimes et de ses alentours tout en respectant le prisme des activités autorisées sur le Domaine Public Maritime à savoir les activités liées au développement et à l'animation du port.

B. Attentes particulières

➤ Horaires d'ouverture et synergie avec les autres activités des lieux

Le candidat devra faire connaître dans son dossier de candidature les horaires et périodes d'ouverture pendant lesquels il entend exploiter et/ou animer les lieux. Une ouverture à l'année n'est pas imposée mais une large amplitude serait appréciée.

➤ Expérience et notoriété du candidat

Le candidat fera connaître l'expérience qu'il a pu acquérir dans le cadre de son activité professionnelle. Il pourra faire état de toutes les références permettant de connaître sa valeur professionnelle.

Il pourra lister les diplômes, les labels ou les récompenses dont il peut se prévaloir.

Il pourra joindre à sa candidature des documents attestant de la reconnaissance par ses pairs et des recommandations de clients, d'entreprises associées ou de toute autre entité.

➤ Origine, provenance et qualité des produits

La collectivité apportera un soin particulier à la qualité des produits proposés dans la sélection du candidat. Ainsi, le candidat devra présenter une liste des produits qui seront commercialisés et vendus dans l'établissement, leur provenance, ainsi que les prix de vente proposés à titre indicatif.

➤ Concept

Le critère commercial de l'appel à projet revêt un caractère important.

Il consistera donc à évaluer le projet suivant la stratégie économique et commerciale du concept développé (positionnement tarifaire, positionnement concurrentiel...).

➤ Consommations en énergie, respect de l'environnement, production de déchets

Dans le sens de la démarche « La Rochelle Territoire Zéro Carbone », les candidats sont invités à prendre en compte la maîtrise des énergies dans leurs propositions d'aménagement et leur occupation future. Les candidats présenteront également les démarches envisagées pour permettre de recycler et de réduire la quantité de déchets liés à l'activité (notamment les cartons et/ou les emballages). Le candidat devra notamment s'engager à limiter les déchets produits et il se conformera aux modalités de traitement des déchets applicables dans la ville de La Rochelle.

3. Présentation du local et de son environnement

A. Descriptif des espaces, état et consistance technique

Le local objet du présent cahier des charges se situe dans un ensemble immobilier appelé « galerie marchande des Minimes » édifié sur les parcelles cadastrées HC n°33 et HC n°34, avenue du Lazaret à La Rochelle, actuellement soumis au régime de la copropriété ainsi qu'il a été dit ci-dessus, applicable tant qu'il n'aura pas été dénoncé.

Ce local dispose d'une partie en rez-de-chaussée et d'une partie à l'étage. Sa façade est située sur l'avenue du Lazaret ce qui lui donne une visibilité importante au niveau du passage.

Il s'agit d'un local d'environ 130m² composé d'une salle au RDC actuellement aménagé en cuisine + salle de restauration, le tout pour une superficie d'environ 51m² et d'un espace à l'étage, d'environ 75m² composé d'une grande salle ainsi qu'un espace sous comble utilisé comme réserve et d'un espace de sanitaires et de douches. Ce local est en mauvais état, à l'exception des menuiseries extérieures qui sont neuves. Le candidat devra faire son affaire personnelle de l'aménagement de ce local dans le respect des normes d'hygiène, de salubrité, de sécurité et d'accessibilité applicables à l'activité dont il s'agit.

De plus, il sera également possible pour le candidat d'envisager d'exploiter un espace de terrasse d'environ 45m² qui serait situé devant le local. Pour information, le tarif délibéré pour les occupations de terrasse dans ce secteur est actuellement fixé à 7,57€.

L'exploitation de cette terrasse donnera lieu à un arrêté particulier à solliciter auprès de la Direction commerce et attractivité locale de la Ville de La Rochelle.

Une plus ample description des espaces mis à disposition sera faite dans la partie annexe de ce cahier des charges. Certains visuels permettront aux candidats d'envisager l'espace mis à disposition.

B. Précision sur les autres activités dans le secteur

Le local fait partie intégrante du bâtiment appelé galerie marchande des Minimes. Ce bâtiment accueille des activités multiples, notamment :

- Plusieurs restaurants de type brasserie ;
- De la restauration rapide (pizzeria notamment) ;
- Des agences immobilières ;
- Un commerce de souvenirs ;
- Des activités de bureau ;
- Etc...

En plus des activités de la galerie marchande, le local se situe à proximité immédiate de la plage des Minimes, plus grande plage de La Rochelle. Un certain nombre de commerces de restauration ou d'articles de plage se

situent dans le périmètre de la plage. La galerie est également à proximité immédiate d'une partie de la régie du port de plaisance et non loin du centre nautique ou du centre Tribord.

4. Présentation du contrat d'occupation du domaine public

Les principales dispositions et conditions du contrat d'occupation sont exposées ci-après.

A. Principe – Régime juridique

Les locaux mis à disposition sont situés sur le domaine public maritime transféré en gestion à la ville de La Rochelle, emportant ainsi un **régime de droit public**.

Cette occupation fera donc l'objet d'une **convention d'occupation du domaine public**, pour la mise à disposition d'un local, qui présentera un caractère **temporaire, précaire et révocable**, conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP).

Etablie sur une dépendance du Domaine Public Maritime, la présente convention ne confère au bénéficiaire, qui le reconnaît expressément, **aucun droit au maintien dans les lieux, aucun droit au renouvellement et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial**, industriel ou artisanal ou à usage agricole. Ainsi, aucun bail commercial ne peut être conclu ou reconnu sur ce local. La convention n'est en aucun cas non plus assimilable à un bail d'habitation.

A ce titre, ni les dispositions des articles 1714 et suivants du code civil ni celles de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs ni celles relatives à la législation commerciale ne lui sont applicables.

Aussi, aucun bail commercial ne peut donc être reconnu sur cet emplacement mais l'exploitant pourra faire valoir son droit à la reconnaissance d'un fonds de commerce dès lors qu'il démontrera l'existence d'une clientèle propre à son établissement conformément à l'article L 2124-32-1 du CGPPP. Il ne peut être sollicité qu'en cours de validité d'un titre d'occupation, et dans l'hypothèse d'une fin anticipée de celui-ci et non à son échéance (L.2124-33 et 34 du CGPPP).

L'existence d'un fonds de commerce sur le domaine public est étroitement liée au titre d'occupation de celui-ci (précaire et révocable) et ne peut donc pas s'étendre au-delà.

Aussi, du fait du lien étroit entre le titre et un fonds de commerce, la valeur d'un éventuel fonds de commerce exploité sur le domaine public, si tant est que son existence puisse être reconnue, et uniquement dans les cas visés ci-dessus, **ne peut être que nulle en fin d'occupation**.

En résumé, aucun bail commercial ne peut être conclu sur ce local. La reconnaissance d'un fonds de commerce n'est pas la règle mais l'exception et est dépendante de l'existence du contrat.

Ce contrat ne pouvant conférer des droits réels aux exploitants sur les biens mis à disposition, aucune sûreté immobilière permettant de garantir un emprunt ne pourra être constituée sur le bien (hypothèque).

L'occupant est choisi *intuitu personae*, de sorte qu'il devra exploiter **personnellement** et **sans discontinuité** le local mis à disposition.

L'occupant pourra néanmoins céder son activité **sous réserve de l'agrément préalable et écrit** de la Ville de La Rochelle. Cette cession ne pourra se faire que pour la **durée restant à courir du contrat**, dans le **respect du présent cahier des charges** et dans la **continuité de l'activité** antérieure.

En tout état de cause, la ville se réserve le droit de relancer une procédure de sélection pour trouver un repreneur.

La possibilité de céder l'activité n'est par conséquent pas de droit et est strictement encadrée.

B. Durée – Entrée en jouissance

La durée de la convention d'occupation du domaine public sera de **7 ans à partir de la date de signature de la convention d'occupation temporaire du domaine public.**

Un allongement de cette durée pourra être étudié, dans la limite de neuf ans, en considération de la qualité du projet proposé et du montant des investissements programmés.

A l'**expiration du contrat**, le Preneur est informé que la désignation de l'occupant du local résultera d'un **nouvel appel à projet** avec mise en concurrence conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. L'occupant sortant a le droit de candidater.

Cependant, il est ici précisé que la Collectivité se réserve le droit de décider de ne pas relancer d'appel à projet ou de rechercher une activité totalement différente de celle exercée par l'occupant.

Dans ce cas, l'occupant ne pourra en aucun cas solliciter de la part de la Ville une indemnisation pour les aménagements que le preneur aurait réalisés dans le local.

L'occupation sur le domaine public n'emporte ainsi aucun droit à renouvellement.

Les équipements et aménagements réalisés qui resteront intégrés aux locaux deviendront la propriété de la Ville de La Rochelle à l'issue de la convention, sans indemnité.

C. Redevance, charges et assurances

Conformément aux articles L. 2125-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, toute occupation du domaine public emporte le versement d'une redevance.

Dans le contrat à intervenir, la redevance se composera :

- D'une part fixe révisable, représentant la valeur locative du bien,
- D'une part variable, représentant les avantages de toute nature retirés par l'occupation.

La **proposition financière présentée ci-après concernera la part variable** de la redevance d'occupation, la part fixe n'étant pas négociable.

➤ Part fixe

La part fixe pour ce local a été calculée eu égard à la qualité du local, aux travaux nécessaires à sa mise en service et à son emplacement géographique.

Ainsi, la redevance annuelle pour ce local a été fixée à **21 000€** (vingt et un mille euros), soit une redevance mensuelle de **1 750€**.

En fonction de la qualité du dossier présenté et des investissements projetés, il pourra être envisagé une franchise de redevance pendant une période maximum de trois mois à compter la signature du contrat d'occupation.

➤ Part variable

La part variable mensuelle s'exprime en un **pourcentage du chiffre d'affaires réalisé sur le bien mis à disposition**, à l'exclusion de tout autre local ou établissement qui serait exploité par le candidat sélectionné.

La proposition de part variable est laissée à la libre appréciation du candidat.

Le porteur de projet devra impérativement faire une proposition.

➤ Charges

L'occupant fera son affaire personnelle de toutes les dépenses d'entretien, réparation et d'aménagement ainsi que des dépenses de fonctionnement des locaux mis à disposition. Le gros-œuvre (mur, sol, plafond) reste à la charge de la ville.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'occupant fera son affaire personnelle du respect des normes applicables au type d'activité qu'il se propose de développer concernant l'hygiène, la sécurité et l'accessibilité.

La convention à intervenir précisera ces éléments.

L'occupant prendra en charge les fluides et services. Il devra pour cela souscrire les différents abonnements d'eau, gaz, électricité, téléphone, internet. Dans l'hypothèse où cette souscription se révélerait impossible ou ferait l'objet de compteurs divisionnaires mis en place par la Ville ou par la copropriété, l'occupant remboursera à première demande le montant des charges qui lui sera communiqué par la Ville.

La Ville de La Rochelle assumera la charge de la taxe foncière. Toutefois, l'occupant réglera toute contribution liée à l'enlèvement des ordures ménagères.

➤ **Assurances**

Une assurance devra être souscrite par l'occupant au titre des dommages causés à l'immeuble et aux tiers, couvrant l'ensemble des risques susceptibles de survenir du fait de ce type d'activités

D. **Conditions de sécurité et d'entretien**

L'occupant s'engage à effectuer toutes les réparations et travaux nécessaires à la conservation des locaux dans le respect des prescriptions techniques et urbanistiques. Il devra réaliser toutes les réparations qualifiées traditionnellement de locatives au sens du code civil et de la jurisprudence, et tous les travaux d'entretien, maintenances, contrôle périodiques etc. A défaut, si ces travaux, maintenances et contrôles périodiques ne sont pas réalisés ou ne peuvent pas l'être par l'occupant, il remboursera à première demande le montant de ces charges qui lui sera communiqué par la Ville.

L'occupant devra recueillir l'agrément préalable de la ville avant toute réalisation de travaux. Sa demande comprendra un dossier technique des travaux envisagés ainsi qu'un calendrier de réalisation. Le cas échéant, cette demande sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires.

Il appartiendra au candidat d'effectuer toutes les démarches nécessaires préalables et d'obtenir toutes les autorisations de travaux, d'urbanisme, de règlement de publicité nécessaires à l'aménagement qu'il mettra en place.

Le cas échéant, le candidat retenu devra obtenir une autorisation de débit de boissons adaptée à son activité grâce à laquelle il pourra vendre des boissons alcoolisées.

5. **Règlement de consultation**

Un règlement de consultation est adossé au présent cahier des charges.

Ce règlement décrit la procédure et a pour objectif d'indiquer aux candidats souhaitant faire part de leur intérêt pour l'exploitation du local :

- La composition du dossier de consultation ;
- Les modalités de retrait du dossier de consultation ;
- La durée de la consultation ;
- Les éléments devant obligatoirement figurer dans les dossiers de candidature à déposer auprès de la Ville de La Rochelle ;
- Les modalités de dépôt du dossier de candidature auprès de la Ville de La Rochelle ;
- Les éléments et modalités d'appréciation et de sélection ;
- Un calendrier général de l'ensemble de l'appel à projet.

6- Annexes

Photos et descriptif sommaire des espaces mis à disposition :



Salle à l'étage séparée d'une cloison et d'une superficie totale d'environ 60m² + partie sous-pente. L'étage dispose également d'une partie SDB et d'un WC double.



Salle en RDC d'environ 50m² avec un comptoir d'accueil.

