



**BOURGES**

**EXPLOITATION DU PAVILLON DES  
FRIANDISES AVEC ACTIVITÉ DE  
PETITE RESTAURATION SUR LA PLACE  
CUJAS**

**Cahier des charges de consultation**

Ville de Bourges – 11 rue Jacques Rimbault – 18020 Bourges cedex

**Remise des dossiers avant le lundi 06/01/2025**

# **SOMMAIRE**

- I. Objet de la consultation**
- II. Désignation**
- III. Conditions d'exploitation**
- IV. Locaux et équipements**
- V. Entretien - travaux - réparations**
- VI. Durée et emprise de l'exploitation**
- VII. Redevance et charges**
- VIII. Assurances**
- IX. Présentation des propositions**
- X. Date limite et conditions de remise des propositions**
- XI. Sélection du candidat**
- XII. Litiges**
- XIII. Annexes**

## I. Objet de la consultation

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la Ville de Bourges s'est engagée dans le réaménagement de la place Cujas pour en faire une place de vie urbaine et paysagère adaptée aux enjeux actuels.

L'objectif est de transformer ce lieu en un espace de vie, une agora où la végétalisation sera centrale, où les habitants auront plaisir à se retrouver et où animations et événements se tiendront régulièrement et irrigueront ainsi l'ensemble des commerces alentours.

Pour rappel, La Ville de Bourges est classée en Zone touristique.

La Ville de Bourges ci-après dénommée « le propriétaire » a décidé de procéder à une consultation sous forme d'appel à propositions afin de confier la gestion et l'exploitation d'un ensemble immobilier pour une exploitation de petite restauration, sise au Jardin des Dames, place Cujas.

Cet ensemble appartient au domaine public de la Ville.

La mise à disposition de l'ensemble immobilier prendra la forme d'une convention d'occupation précaire conclue avec un occupant du domaine public, ci-après dénommé « occupant ».

La jouissance du bien, objet du cahier des charges, est prévue courant avril 2025.

## II. Désignation

L'ensemble immobilier, objet de la présente consultation, est situé place Cujas sur la propriété cadastrée section IO n°111-112 pour partie (voir plan cadastral ci-joint avec l'emprise de l'ensemble immobilier).

L'ensemble immobilier comprend :

- un bâtiment dénommé "Pavillon des Friandises" composé d'un espace de vente et de préparation de 18m<sup>2</sup>, d'un local technique de 8m<sup>2</sup> et d'un water-closet de 1.34m<sup>2</sup> pour une superficie d'environ 27m<sup>2</sup>. Le plan de masse et les coupes du pavillon sont annexés au présent document.
- une terrasse en béton micro-bouchardé d'environ 37m<sup>2</sup> située au sud-est du Pavillon des Friandises. Un plan avec l'emprise destinée à la terrasse du Pavillon des Friandises est joint en annexe.

Les sanitaires accolés au Pavillon des Friandises et accessibles uniquement depuis l'extérieur ne sont pas concernés par la présente consultation et ne sont pas privatisés pour le gérant. Ils seront accessibles à tous.

Le futur occupant devra justifier de la possession d'une licence IV ou d'une licence III s'il souhaite vendre des boissons ayant un degré d'alcool supérieur à 18°.

## III. Conditions d'exploitation

L'ensemble immobilier sera principalement exploité en tant que débit de boissons avec activité de restauration. Il pourra être envisagé la vente de produits dérivés, touristiques, avec accord préalable du propriétaire.

Le candidat est autorisé par la licence IV à vendre des boissons fermentées (vins, bières, etc...) et alcoolisées. Etant précisé que ledit exploitant s'engage à produire à la Ville la copie de cette licence ou, lors de la phase de propositions, l'engagement qu'un achat sera acté rapidement si le candidat est retenu.

Le candidat est également autorisé à développer une activité de petite restauration. Il devra, de plus, se conformer au respect des nouvelles normes qui entreraient en vigueur. Une copie des autorisations sanitaires devra être transmise à la Ville.

L'occupant est tenu d'afficher d'une manière apparente le tarif détaillé des denrées mises en vente. Il devra également se conformer aux mesures générales de police, réglementant la mise en vente des produits offerts à la consommation ainsi que celles réglementant l'hygiène des aliments remis directement au consommateur.

Le candidat proposera ses jours et horaires d'ouvertures au Public dans l'annexe 4. Il serait souhaitable d'ouvrir au minimum 6 jours par semaine dont le samedi et le dimanche ; ainsi que pendant les vacances scolaires. Le candidat devra se conformer à l'arrêté municipal en vigueur réglementant la gestion des terrasses et le bruit occasionné par les activités.

Le candidat devra également se conformer au règlement en vigueur relatif à la collecte des déchets ménagers. Aucun local de déchets ne sera sur le site, un acheminement systématique devra se faire à l'amorce de la rue Jacques Coeur face au commerce l'Incontournable. Les emplacements extérieurs recevant les tables et chaises à l'usage des utilisateurs, ainsi que les abords, devront être tenus dans le plus grand état de propreté.

Les véhicules ne sont pas autorisés sur la place. Toutefois, le stationnement de véhicules pour les livraisons sera autorisé le matin avant 10h30 aux deux emplacements prévus sur le plan joint en annexe :

- soit sur la rue des Beaux-Arts au droit de l'Hôtel Colladon
- soit sur la rue Michel Servet au droit de l'escalier situé à proximité de l'aire de jeux.

L'acheminement des marchandises et/ou équipements devra ensuite s'effectuer à pied entre les emplacements de stationnement cités ci-dessus et le Pavillon des Friandises.

La Ville pourra exiger la fermeture de l'exploitation, en cas de risque de tempête, évènement exceptionnel, cas de force majeure, ou tout autre évènement de nature à compromettre la sécurité des usagers, sans que l'occupant puisse exiger le versement d'une indemnité pour perte d'exploitation.

#### **Conditions particulières et activités autorisées :**

L'occupant sera autorisé à mettre en place des manifestations sous réserve de l'accord de Monsieur le Maire au moins quinze jours avant le début de ladite manifestation. A défaut, en cas de manifestation non-déclarée, la Ville pourra y mettre fin aussitôt.

La Ville attend une prestation en lien avec le classement en Zone Touristique.

La Ville se réserve la possibilité d'organiser d'autres évènements sur la place Cujas. A cette occasion, elle se rapprochera au préalable de l'occupant afin de pouvoir organiser un maintien de son activité de débit de boissons et de restauration pendant ces évènements.

La convention ne pourra pas faire l'objet d'une cession à un tiers.

#### **IV. Locaux et équipements**

L'occupant prendra les lieux et les équipements dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. Un état des lieux d'entrée sera programmé pour constater l'état des équipements dès l'entrée dans les lieux.

Ce bâtiment est un espace de vente sans accès au public.

Tout le matériel nécessaire à l'exploitation de la buvette et à la restauration sera fourni par le candidat. Le Pavillon des Friandises sera remis par la Collectivité à l'occupant avec :

- un carrelage au sol
- un faux plafond
- des sanitaires posés et raccordés
- une VMC posée et fonctionnelle
- des éclairages posés et fonctionnels.
- un système d'alarme intrusion et d'incendie
- une baie informatique
- des radiateurs électriques
- 2 extincteurs
- 1 alimentation électrique. Le compteur est tétrapolaire.
- 1 évacuation pour les eaux usées et un ballon d'eau chaude.

Tout le matériel nécessaire à l'exploitation de la buvette et à la restauration sera fourni par le candidat, à l'exception des/du comptoir(s).

Le matériel fourni par le candidat devra être conforme à la réglementation en vigueur tout comme le mobilier extérieur (Charte des Terrasses à consulter sur le site de la mairie ou au service affaires commerciales).

Le mobilier extérieur devra être validé par le service affaires commerciales.

Pour être en harmonie avec le site, une teinte chaude et désaturée sera privilégiée.

Seuls sont permis les équipements et installations démontables et transportables, ne présentant aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol. Les plots de fondation sont interdits.

La terrasse doit être libre de tout équipement ou installation démontable ou transformable en dehors de la période d'exploitation.

Les déchets devront être emmenés par l'occupant au point de collecte le plus proche, soit au niveau de l'amorce de la rue Jacques Cœur.

## **V. Entretien – travaux – réparations**

Par référence au décret n°87-712 du 26 août 1987, l'occupant sera tenu d'entretenir en bon état les biens ci-dessus désignés, en accomplissant à temps toutes les réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code civil, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et les menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements.

L'occupant maintiendra en bon état d'utilisation, de marche et de fonctionnement tous les objets mobiliers, matériels et aménagements compris dans la convention. Il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration dépasserait l'usure normale.

Il devra également établir des contrats de maintenance pour la VMC, effectuer les contrôles règlementaires électricité et extincteur, faire les contrôles pour l'éclairage sécurité et l'alarme anti intrusion.

L'occupant ne pourra rien faire, ni laisser faire, qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le propriétaire de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au propriétaire.

L'occupant prendra les lieux sus désignés dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il devra les maintenir dans un bon état de fonctionnement en rapport avec son environnement, pendant toute la durée de la location, de meubles et objets mobiliers lui appartenant et d'une valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de la présente convention.

Les frais engagés par l'occupant pour l'aménagement intérieur et extérieur des locaux seront entièrement supportés par l'occupant.

L'occupant devra rendre les lieux en bon état et libres de toute occupation le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant la fin de la convention d'occupation.

## **VI. Durée et emprise de l'exploitation**

La convention d'occupation précaire sera consentie et acceptée pour une durée de 5 ans. L'occupant prendra possession des lieux courant avril 2025.

Elle pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, tout en respectant un **préavis de 3 mois à réception de la lettre recommandée**.

Ainsi, l'occupant pourra mettre fin à la convention à tout moment moyennant un préavis de 3 mois, notifié à la Ville de Bourges par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, sans que le congé ait besoin d'être motivé.

La Ville dispose d'un pouvoir de résiliation unilatérale, en plus des cas de résiliation pour défaut de respect d'une des clauses du contrat. La résiliation unilatérale à l'initiative du propriétaire pourra intervenir notamment dans les cas suivants :

- Cession partielle ou totale de l'autorisation, sous quelle que forme que ce soit, sans accord préalable l'occupant pourra également mettre fin à la concession à tout moment moyennant un préavis de 3 mois, notifié à la Ville de Bourges par lettre recommandée avec accusé réception ou par exploit d'huissier, sans que le congé ait besoin d'être motivé,
- Cessation de l'usage du bien dans des conditions conformes à l'autorisation d'exploitation au vu de laquelle l'occupation est autorisée,
- Pour tout motif d'intérêt général.

Dans ces cas précis, le délai de préavis de 3 mois ne sera pas applicable et l'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité.

## **VII. Redevance et Charges**

En contrepartie de la mise à disposition de cet emplacement, le candidat versera au propriétaire :

- une redevance mensuelle de 530 euros par mois payable trimestriellement TVA incluse. Cette redevance sera révisée annuellement, à la date anniversaire de l'occupation des locaux, selon l'indice Insee des loyers commerciaux (ILC)
- un dépôt de garantie d'un trimestre soit 1590€

Les charges relatives à l'occupation du bien, eau, électricité, chauffage et téléphone seront à la charge de l'occupant.

L'occupant contactera et réglera directement auprès des fournisseurs ses abonnements liés à la prestation fournie.

Les parties conviennent que l'occupant devra acquitter les charges et les prestations mises à sa charge par la loi, pour l'usage des lieux et par la présente convention.

Le candidat s'engage donc à satisfaire toutes les charges de la Ville, ordures ménagères, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales, de quelque nature que soient ces charges afférentes au lieu loué, de manière à ce que le propriétaire ne soit jamais inquiété à cet égard.

Il devra acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative et plus généralement tous autres impôts et taxes dont il pourrait être responsable à titre quelconque, de manière que la redevance perçue par le propriétaire soit nette et franche de tous frais quelconques.

Le candidat devra justifier du paiement de tous impôts et taxes à la première demande écrite, et notamment huit jours avant la libération des lieux, à quelque titre et moment que ce soit.

## **VIII. Assurances**

Le locataire devra souscrire auprès d'un organisme compétent et notoirement solvable, un contrat d'assurance contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, les bris de glace et les dégâts des eaux. Ceci incluant ses mobiliers, matériels, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des tiers. Il devra donc fournir à la Ville une attestation d'assurance multirisque et une attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle.

Le candidat devra être à jour du paiement de ses primes et cotisations, et pouvoir en justifier à la première demande de la Ville. Il devra également fournir un justificatif dudit contrat d'assurance avant la prise d'effet de la présente convention et renouveler sa transmission afin que la Ville dispose toujours d'une attestation d'assurance en cours de validité, pendant toute la durée d'occupation du lieu.

Le candidat devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait à la Ville.

## **IX. Présentation des propositions**

Les offres doivent être rédigées en français et en euros.

Les candidats doivent produire un dossier complet.

Une visite sur site obligatoire sera organisée en présence du Maître d'ouvrage. La date sera fixée ultérieurement.

La proposition du candidat devra comporter les éléments suivants :

- le courrier de demande d'exploitation commerciale conformément au formulaire de demande annexé (annexe 4) au présent cahier des charges,
- un document décrivant le projet commercial du candidat : produits commercialisés, mobilier et équipement de terrasse et tout document utile à la bonne compréhension du projet,
- un projet détaillé de l'exploitation indiquant la période d'exploitation, les horaires d'ouverture, les jours de fermeture (hebdomadaires et annuels), les publics ciblés, les animations spécifiques envisagées, les moyens humains et leurs qualifications, les dates prévisionnelles d'installation dans les locaux et d'ouverture, lien envisagé avec les autres animations organisées par la Ville,
- le plan financier prévisionnel,
- un extrait Kbis de moins de 3 mois,
- une copie de la preuve d'achat de la Licence 4 ou une attestation sur l'honneur prouvant qu'une licence pourra être acquise si le candidat est retenu,
- une copie du Permis d'exploitation en cours de validité,
- une copie des statuts de la société,
- une attestation d'assurance multirisques (incendie, vol, vandalisme, etc....),
- une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle couvrant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de cette responsabilité,
- Déclaration des services vétérinaires,
- Expérience sur ce type d'activité,
- Un récépissé de visite.

Les renseignements complémentaires pourront être obtenus auprès du Service Réglementation et Affaires Commerciales par mail à [odp.commerce@ville-bourges.fr](mailto:odp.commerce@ville-bourges.fr)

## **X. Date limite et conditions de remise des propositions**

La date limite de dépôt des propositions auprès de la Ville de Bourges, accompagnées des pièces listées dans l'article IX du présent cahier des charges, est fixée au **lundi 6 janvier 2025 à 12h**, terme de rigueur.

Le dossier comprenant la proposition sera envoyé sous forme papier, sous pli recommandé avec accusé de réception, au Service Réglementation et Affaires Commerciales - 11 rue Jacques Rimbault - CS 50003 - 18020 BOURGES Cedex : l'enveloppe extérieure devra porter la mention « Pavillon des Friandises - Offre - Ne pas ouvrir ».

Si le candidat le souhaite, il pourra remettre son offre en main propre, contre récépissé, au Service Réglementation et Affaires Commerciales et ce avant la date et l'heure limites indiquées ci-dessus.

Tout dossier incomplet, déposé ou arrivé hors délai au Service Réglementation et Affaires Commerciales sera rejeté.

## **XI. Sélection du candidat**

Les candidatures seront jugées sur la présence et le contenu des pièces fournies par le candidat (article 9)

## **XII. Critères d'analyse des propositions (100 points)**

- **30 points** : qualité de l'offre proposée, projet des activités sur l'année, type de restauration, tarifs envisagés, originalité, mobilier
- **30 points** : démarche responsable et environnementale (provenance des produits, gestion des déchets, économie d'énergie...)
- **20 points** : Formation et expérience professionnelle
- **20 points** : Viabilité du projet – équilibre financier prévisionnel

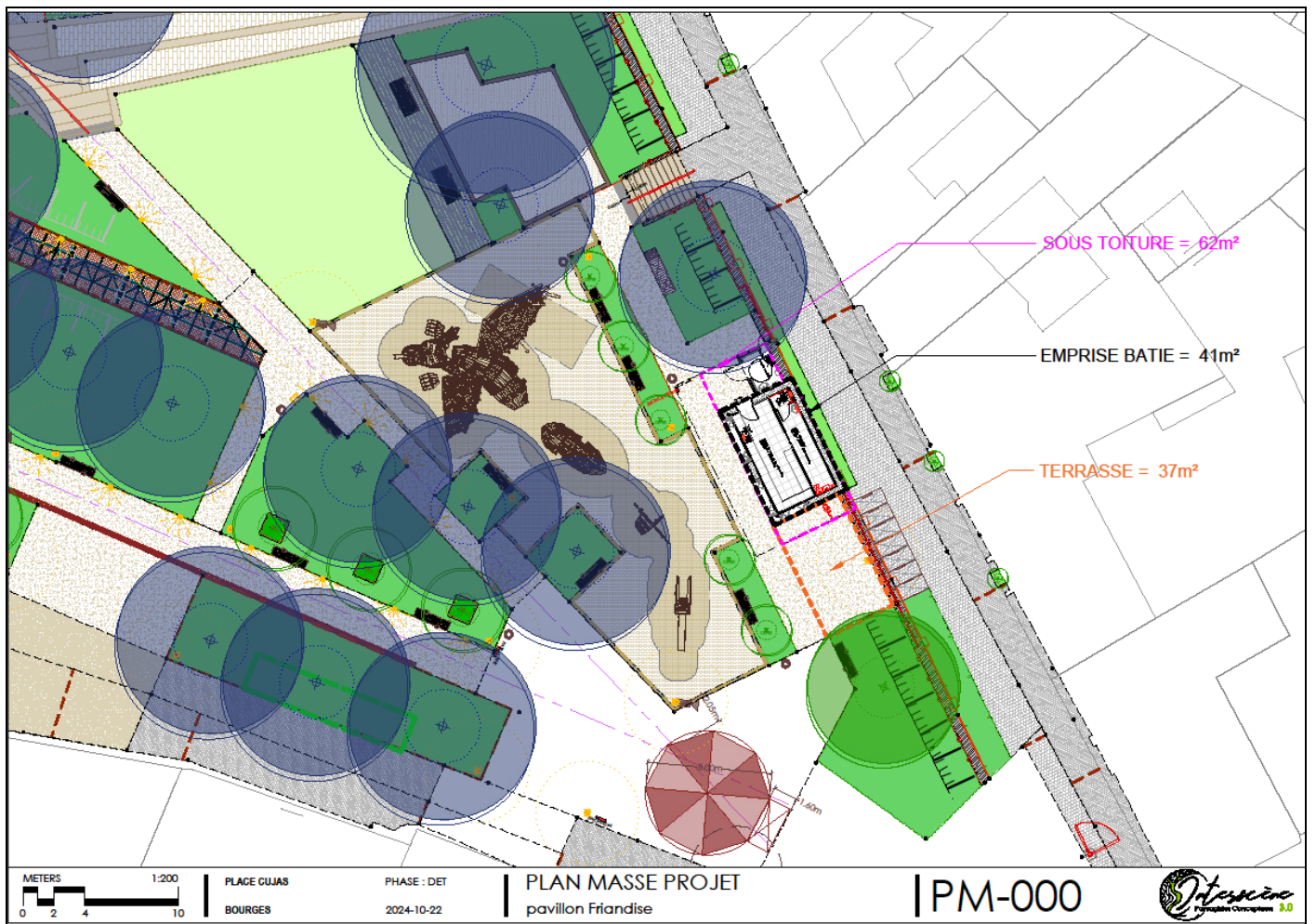
## **XIII. LITIGES**

Toutes les difficultés, nées à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution du présent cahier des charges qui n'auraient pas pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises à l'appréciation du tribunal administratif, sans préjudice de la faculté pour la Ville d'émettre un titre conservatoire.

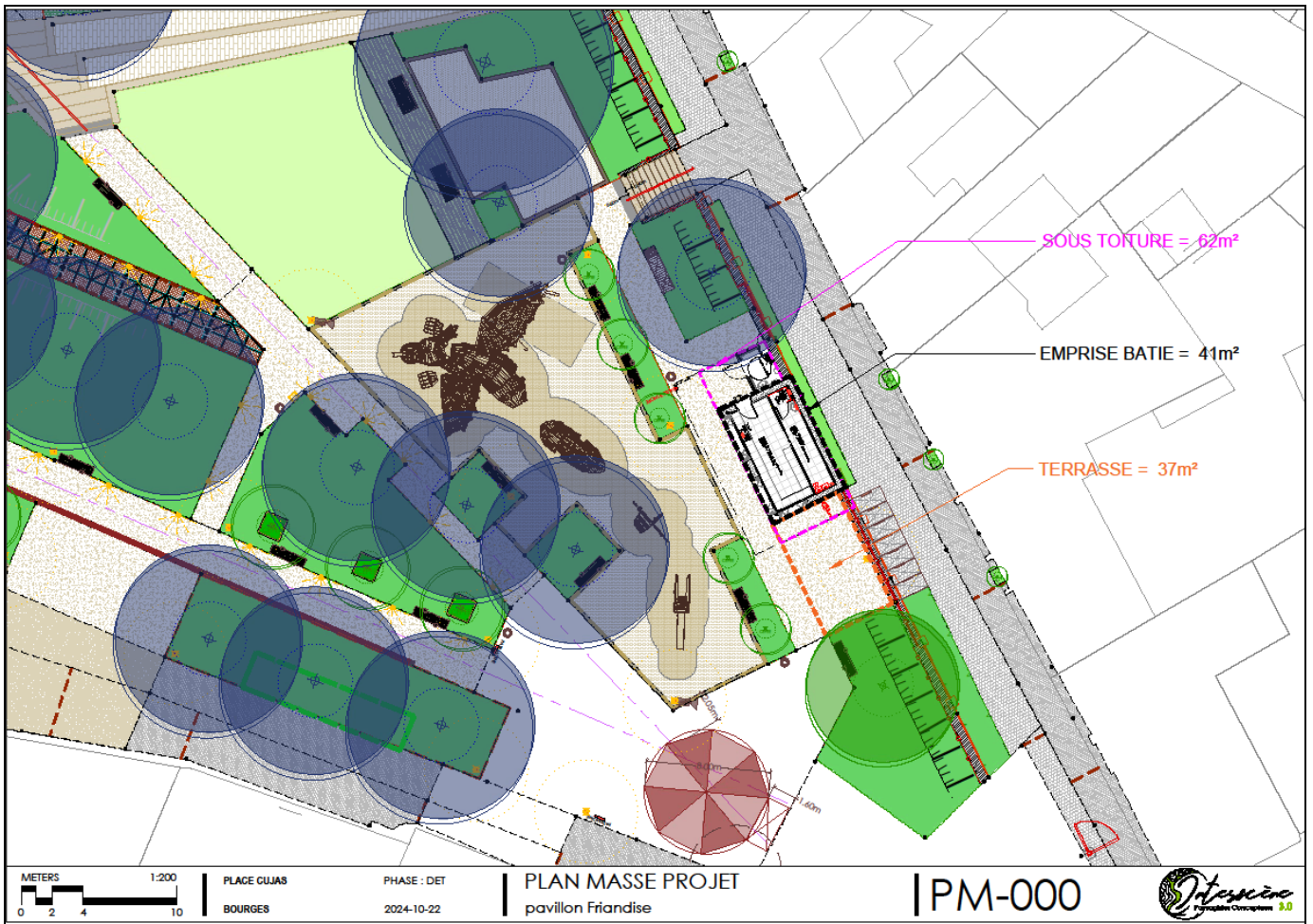


### XIII. Annexes

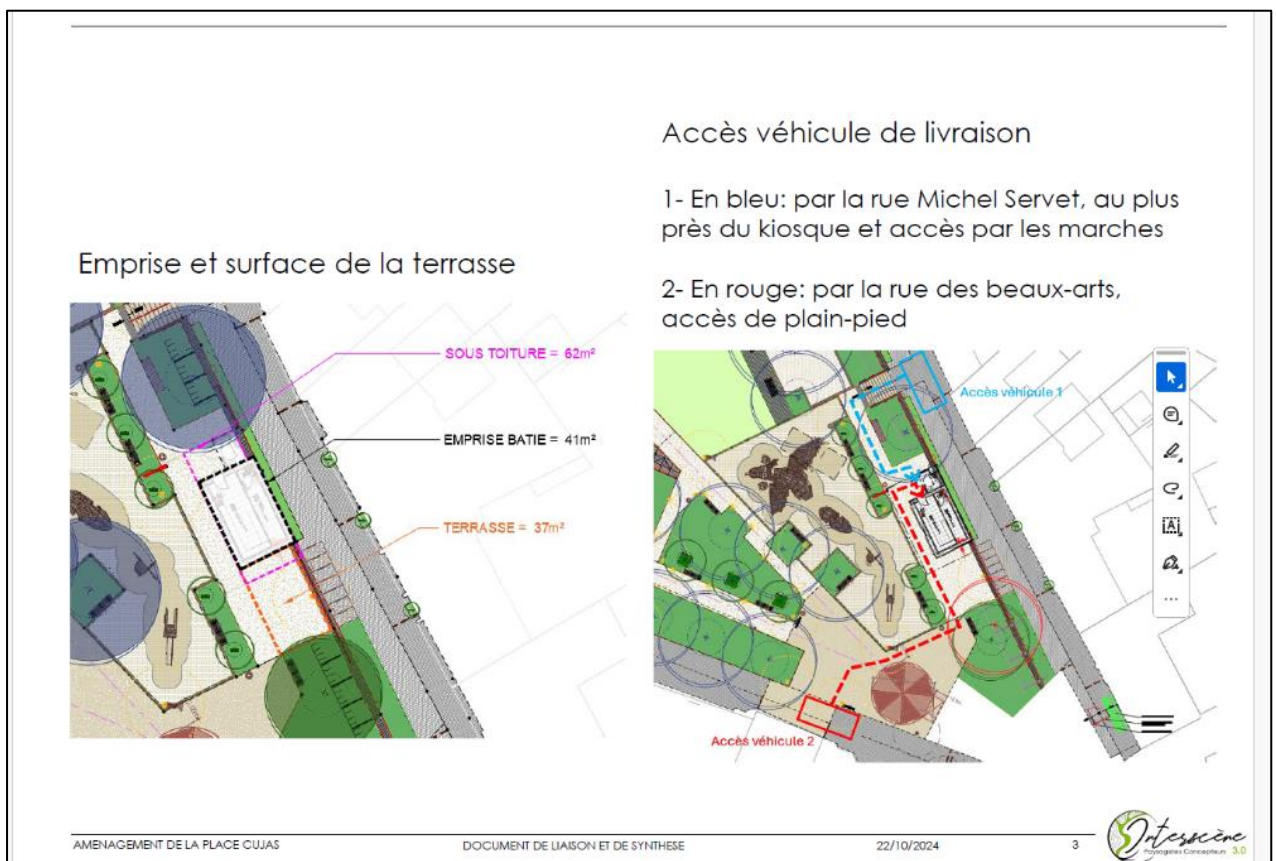
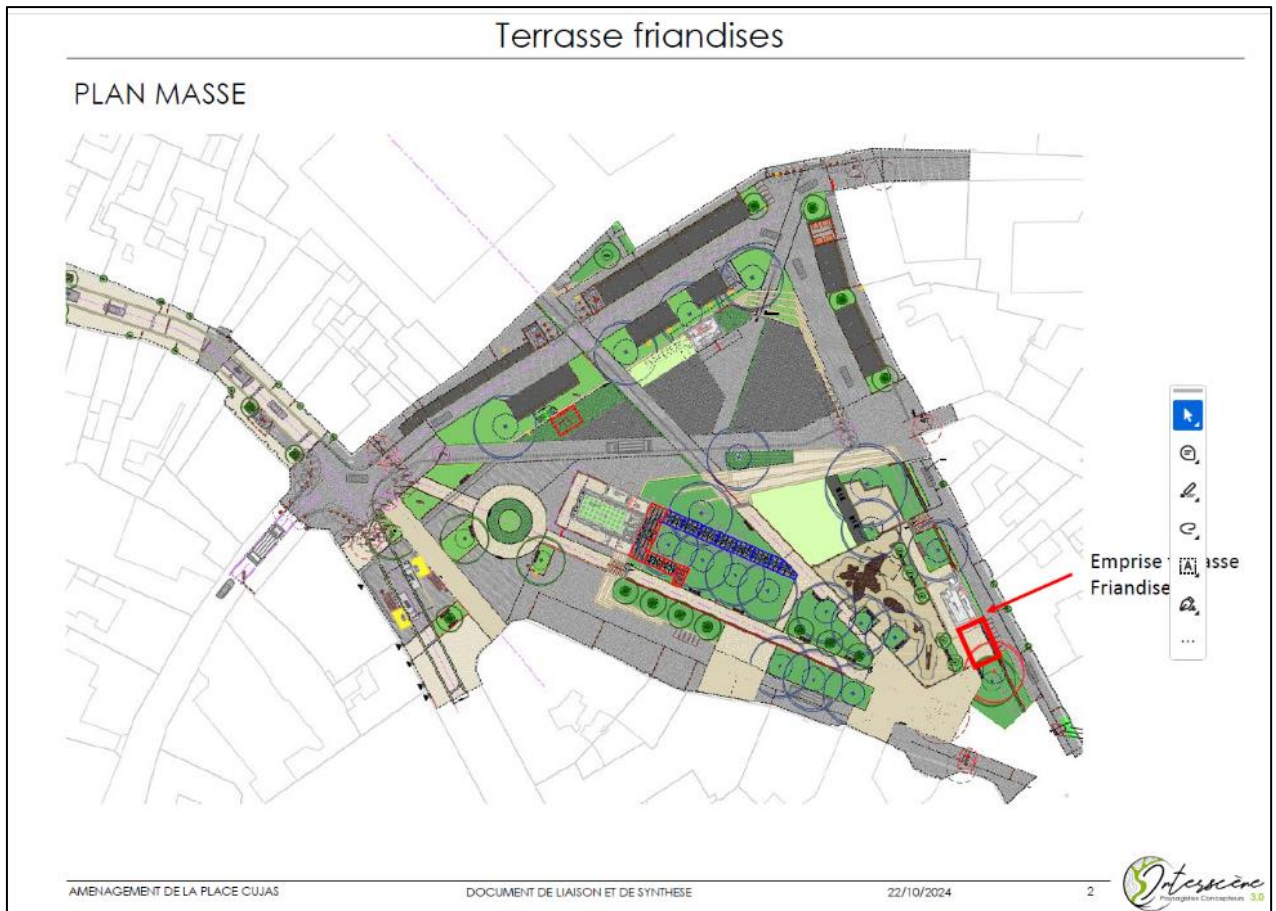
#### Annexe 1 : Plan cadastral localisant l'ensemble immobilier



## Annexe 2 : Plan de masse et coupes du Pavillon des Friandises



**Annexe 3 : Emprise de la terrasse et des emplacements possibles de stationnement pour les livraisons du Pavillon des Friandises**



**ANNEXE 4 :**  
**DEMANDE D'EXPLOITATION COMMERCIALE D'UN EMPLACEMENT PLACE CUJAS**

**LE PRENEUR**

Nom..... Prénom .....

Né(e) le..... A.....

Domicilié à :

Adresse.....

Code postal : ..... Commune .....

Tel : ..... E-mail : .....

Agissant en sa qualité de

gérant       propriétaire       autre (précisez) .....

**LA SOCIETE**

Forme juridique..... Nom commercial.....

SIRET.....

Siège social .....

Adresse.....

Code postal ..... Commune .....

Représentée par (si différent du Preneur) :

Nom Prénom

Tel :..... E-mail : .....

**Jours et horaires d'exploitation demandés (merci de cocher ci-dessous)**

- |                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Lundi    | <input type="checkbox"/> Midi : 11h - 14h | <input type="checkbox"/> Soir : 17h30 - 23h |
| <input type="checkbox"/> Mardi    | <input type="checkbox"/> Midi : 11h - 14h | <input type="checkbox"/> Soir : 17h30 - 23h |
| <input type="checkbox"/> Mercredi | <input type="checkbox"/> Midi : 11h - 14h | <input type="checkbox"/> Soir : 17h30 - 23h |
| <input type="checkbox"/> Jeudi    | <input type="checkbox"/> Midi : 11h - 14h | <input type="checkbox"/> Soir : 17h30 - 23h |
| <input type="checkbox"/> Vendredi | <input type="checkbox"/> Midi : 11h - 14h | <input type="checkbox"/> Soir : 17h30 - 23h |
| <input type="checkbox"/> Samedi   | <input type="checkbox"/> Midi : 11h - 14h | <input type="checkbox"/> Soir : 17h30 - 23h |
| <input type="checkbox"/> Dimanche | <input type="checkbox"/> Midi : 11h - 14h | <input type="checkbox"/> Soir : 17h30 - 23h |

**Sollicite de Monsieur le Maire l'autorisation d'occuper le domaine public de la Ville de Bourges, à savoir un emplacement sur la place Cujas.**

Fait à  
Date et signature du Preneur