



## ***CAHIER DES CHARGES***

***Relatif à l'occupation précaire d'un local commercial situé 48 rue Saint-Jean à Niort***

***à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022***



**Mairie de Niort**

Direction Patrimoine et Moyens  
Service Gestion du Patrimoine  
Place Martin Bastard – CS 58 755  
79027 NIORT CEDEX

**Mairie de Niort**

Direction Patrimoine et Moyens  
Service Gestion du Patrimoine  
Place Martin Bastard – CS 58 755  
79027 NIORT CEDEX

## SOMMAIRE

➤ Images du site .....	page 3
➤ Plan cadastral .....	page 4
➤ Exposé préalable .....	page 5
- présentation du projet municipal	
➤ Cahier des Charges .....	page 6
- Article 1 : Description physique du local commercial	
- Article 2 : Nature de l'occupation	
- Article 3 : Urbanisme et Patrimoine	
- Article 4 : Organisation des visites	
- Article 5 : Montant du loyer	
- Article 6 : Remise et présentation des projets	
- Article 7 : Sélection des candidats	
- Article 8 : Critères de choix	



*Photos de la cellule commerciale*



**Mairie de Niort**  
Direction Patrimoine et Moyens  
Service Gestion du Patrimoine  
Place Martin Bastard – CS 58 755  
79027 NIORT CEDEX



# **CAHIER DES CHARGES**

## **PRESENTATION DU PROJET MUNICIPAL**

La Ville de Niort dispose d'un local commercial situé 48 rue Saint-Jean à Niort.

Cet espace a vocation à renforcer le linéaire commercial de la rue Saint-Jean à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022.

Le souhait municipal d'occupation du local se justifie par les considérations suivantes :

- Renforcer l'activité commerciale et artisanale dans le cœur de ville,
- Promouvoir la spécialisation des pôles commerciaux de l'hyper-centre afin de créer des synergies commerciales par destination (pôle habillement, pôles restauration, pôle alimentaire).

A ce titre, le souhait municipal est d'asseoir notamment la destination « restauration » de ce tronçon de la rue Saint-Jean.

## **Article 1 : DESCRIPTION PHYSIQUE DU LOCAL COMMERCIAL**

Sur la Commune de Niort – 79000 – rue Brisson



Description technique sommaire :

48 rue Saint-Jean 79000 NIORT :

Local créé accessible PMR

Possibilité d'occupation du domaine public, soumis à redevance annuelle, afin de disposer d'une terrasse extérieure de 10 m<sup>2</sup>, à l'arrière du bâtiment.

Le local de **80 m<sup>2</sup>** se décompose comme suit :

- Entrée
- Cuisine avec extraction
- Salle de restaurant
- Réserve
- Sanitaires

## **Article 2 : NATURE DE L'OCCUPATION**

**L'élément du patrimoine» constitue une dépendance du domaine privé de la Ville de Niort.**

La Ville de Niort envisage un projet de rénovation global sur l'îlot associant des rez-de-chaussée commerciaux et des logements aux étages.

Par voie de conséquence, il est proposé au candidat de conclure un bail commercial dérogatoire aux baux commerciaux sur une durée maximum de 3 ans. Il est clairement mentionné que les dispositions relatives aux baux commerciaux ne sont pas applicables à la future occupation.

Mairie de Niort

Direction Patrimoine et Moyens  
Service Gestion du Patrimoine  
Place Martin Bastard – CS 58 755  
79027 NIORT CEDEX

Toute extension du commerce par occupation du domaine public est interdite à l'exception de la mise en place de présentoir et d'une terrasse extérieure dûment autorisés par la Direction de la Règlementation et de l'Attractivité Urbaine de la Mairie de Niort.

### **Article 3 : URBANISME ET PATRIMOINE**

L'ensemble immobilier est situé en zone UCa au PLU de la Commune de Niort – secteur du Centre-Ville. La zone UC recouvre le centre urbain de Niort étendue aux faubourgs périphériques et aux villages urbains de Niort, ainsi qu'aux zones à dominante d'habitat collectif faisant l'objet d'opération de renouvellement urbain. Le secteur UCa est le secteur du centre-Ville et des faubourgs du 19<sup>ème</sup> siècle.

Les objectifs principaux du règlement d'urbanisme de cette zone sont :

- affirmer les centralités, principales ou secondaires de zone, en permettant une évolution du tissu urbain, tout en maintenant l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...);
- permettre la rénovation spontanée tout en renforçant le caractère intéressant de ces vieux quartiers.

La Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération souhaitent aller plus loin et mettre en œuvre un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) destiné à préserver et valoriser le patrimoine culturel du centre historique de la ville de Niort conformément aux dispositions de l'article L. 631-3 du Code du patrimoine.

L'arrêté portant mise à l'étude du PSMV de Niort a été signé par Madame le Préfet le 14 août 2018. Le local commercial est dans le périmètre défini.

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, dite loi « risques », a instauré dans son article 77 l'obligation pour le propriétaire d'un bien immobilier d'informer le locataire de l'existence de risques naturels ou technologiques majeurs sur le territoire de la commune où se situe le bien et si le bien se trouve dans une zone à risques.

En application des arrêtés préfectoraux n° 37 du 04 avril 2011 et au regard du Plan de Prévention de Risques Inondations (PPRI) applicable sur le territoire de Niort et approuvé le 3 juillet 1998, l'ensemble immobilier en question est situé hors du périmètre du risque.

Tout aménagement intérieur nécessitera le dépôt d'une demande d'autorisation au titre de la sécurité et l'accessibilité des établissements recevant du public auprès de la Direction de la Règlementation et de l'Attractivité Urbaine de la Mairie de Niort.

#### **Article 4 : ORGANISATION DES VISITES**

Des visites sur rendez-vous pourront être sollicitées auprès de la Mission Commerce de Communauté d'Agglomération du Niortais du 1<sup>er</sup> au 8 juillet 2022 entre 9h00 et 17h00 :

- Guillaume CASSE - 06 61 78 90 96
- guillaume.casse@agglo-niort.fr

#### **Article 5 : MONTANT DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC**

Le montant du loyer annuel hors taxe et hors charge pour les locaux nus est fixé à un montant de 7 680 € prenant en compte la précarité du contrat. Soit 640 € par mois.

Ce loyer sera indexé à l'indice de révision des loyers commerciaux selon dernier indice paru à la signature du bail.

#### **Article 6 : REMISE ET PRESENTATION DES PROJETS**

##### **6-1\*) Langue autorisée**

Les projets seront obligatoirement rédigés en langue française.

Il est rappelé que le ou les signataires doivent être habilités à engager le candidat.

##### **6-2\*) Remise des projets**

Le porteur de projet devra adresser son dossier accompagné d'un courrier signé par sa part à l'adresse suivante :

Mairie de Niort  
Direction Patrimoine et Moyens  
Service Gestion du Patrimoine  
Place Martin Bastard  
Hôtel Administratif Triangle – 1<sup>er</sup> étage  
CS 58755 - 79027 NIORT CEDEX

La transmission de l'offre doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« Candidature à l'occupation du local situé 48 rue Saint-Jean à Niort »

« **Ne pas ouvrir par le service du courrier** »

Et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés à l'article 6-3.

**Mairie de Niort**

Direction Patrimoine et Moyens  
Service Gestion du Patrimoine  
Place Martin Bastard – CS 58 755  
79027 NIORT CEDEX

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé par le service cité ci-dessus à l'adresse mentionnée ci-dessus également.

### **6-3°) Contenu des dossiers**

Le candidat devra remplir le dossier type de candidature qui est annexé au présent cahier des charges et qui pourra être complété éventuellement par les informations suivantes :

- **Références par rapport au projet et attentes particulières**

Le candidat pourra présenter sous forme de photos et plans les références significatives par rapport au projet en question, en y incluant les exemples ou expériences similaires qu'il a déjà réalisés. Dans le cas d'une nouvelle expérience, si des éléments sont en cours, les présenter.

- **Renseignements techniques**

- des plans des intentions d'aménagements projetées.

## **Article 7 : SELECTION DES CANDIDATS**

Le choix du candidat répondant aux critères fixés par la Ville de Niort sera réalisé par une commission d'élus.

## **Article 8 : CRITERES DE CHOIX**

### **8.1°) Critères de jugement des offres**

Il sera examiné par la commission en préalable la capacité économique financière du candidat et sa capacité à réaliser son projet.

Les critères de jugement des dossiers de candidature suivront la hiérarchie suivante :

- 1) **Le premier critère** est la pertinence du projet de candidature eu égard aux objectifs du projet municipal.
- 2) **Le deuxième critère** est l'aptitude du candidat à mettre en œuvre le projet et à assurer sa pérennité : réalité économique du projet, situation financière du candidat, plan de financement du projet et comptes d'exploitation prévisionnels, montage financier (investissement de départ, plan de trésorerie, ...), emplois créés par exemple.

**3) Le troisième critère** est la capacité du candidat à répondre aux délais d'occupation de la cellule retenue.

Les dossiers de candidature seront déposés au plus tard **le vendredi 8 juillet 2022** et examinés par les élus, avant le 30 juillet 2022, en vertu de ces critères.

Elle choisira parmi les dossiers le projet les plus en adéquation avec les conditions établies au présent cahier des charges.

La Ville de Niort se réserve le droit d'interrompre le processus de consultation à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

### **8.2) Choix du candidat**

Le candidat retenu sera celui dont le projet intégrera au maximum les critères.

