CAHIER DES CHARGES

Relatif à l'occupation précaire d'un Kiosque de vente situé place de la Brèche à Niort

Mairie de Niort

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

S O M M A I R E

- Images du site …… page 3
- Plan cadastral …… page 4
- Exposé préalable ……... page 5
  - présentation du projet
- Cahier des Charges …… page 6
  - Article 1 : Description physique de la Cellule Commerciale
  - Article 2 : Nature de l'occupation
  - Article 3 : Urbanisme et Patrimoine
  - Article 4 : Organisation des visites
  - Article 5 : Montant de la redevance d'occupation du domaine public
  - Article 6 : Remise et présentation des projets
  - Article 7 : Sélection des candidats
  - Article 8 : Critères de choix

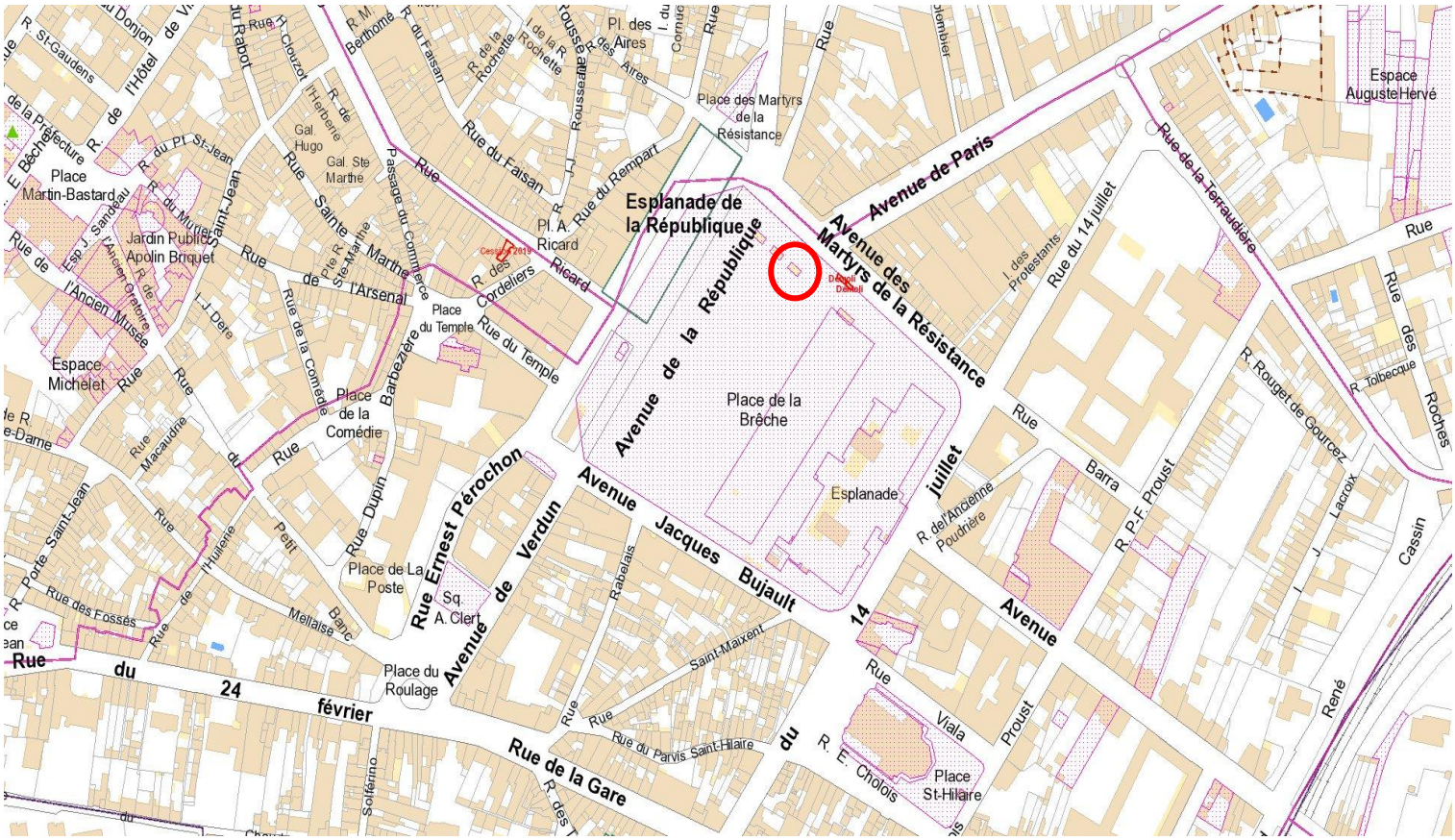
✦✦✦✦

Photos de la cellule commerciale kiosque 3:

Kiosque 3

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

Extrait de plan cadastral



CAHIER DES CHARGES

ENVIRONNEMENT COMMERCIAL

Le kiosque se situe sur les jardins de la Brèche qui constituent l'un des principaux lieux de vie et d'attraction du centre-ville de Niort. Porte d'entrée de l'hyper centre-commercial, la Brèche est prisée à toutes les saisons par un public familial et jeune (présence de jeux pour enfants, 14 juillet, piste de luge durant les festivités de Noël,…).

L'accessibilité de ce site est notamment assurée par la convergence de l'ensemble des lignes de bus, la présence d'une borne de vélos en libre-service et d'un parking souterrain d'une capacité de 530 places.

Il faut également souligner la présence du principal cinéma de l'agglomération qui accueille chaque année près de 400 000 visiteurs ainsi qu'une forte activité de brasseries, restaurants et cafés sur l'esplanade de la république.

Enfin, l'offre de bureaux et d'activités tertiaires est représentée à proximité (Banques, Assurances, Professions libérales, Niort Tech).

PRESENTATION DU PROJET MUNICIPAL

La Ville de Niort dispose d'un pôle commercial situé sur le parvis Est de la place de La Brèche, dans des « kiosques » orientés vers les circulations piétonnes de la place.

Cet espace est voué à accueillir une offre commerciale et des services au public spécifiques.

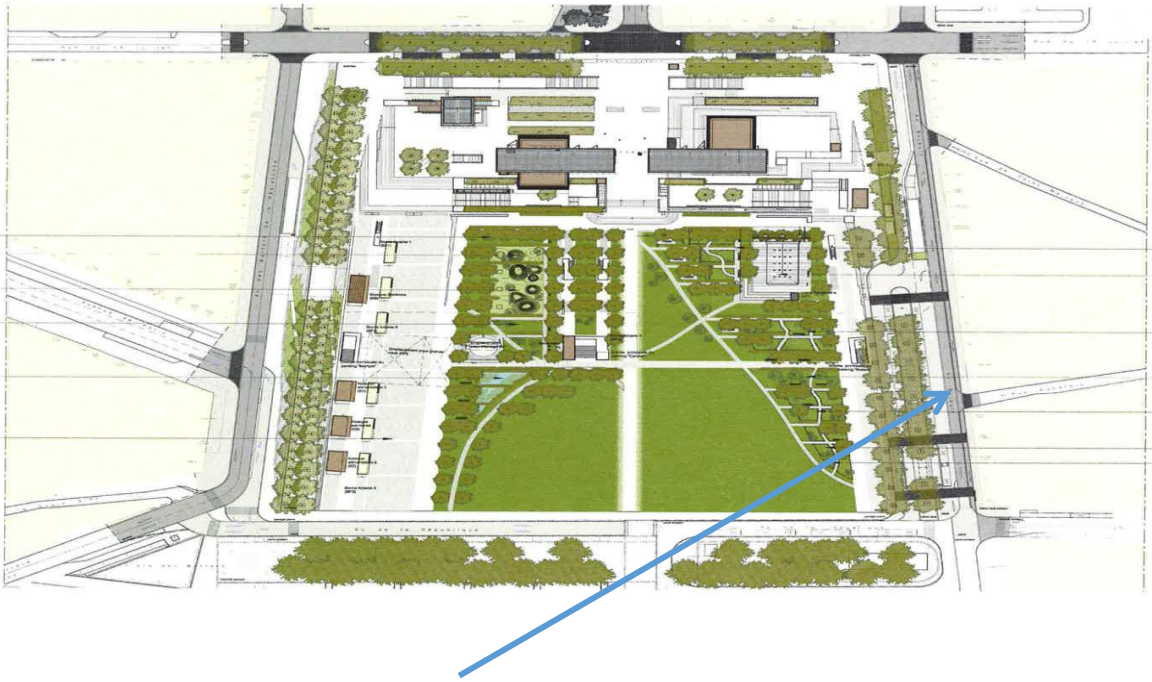
Le souhait municipal d'occupation se justifie par les considérations d'intérêt général suivantes:

- élargir l'offre commerciale de restauration et de services du cœur d'agglomération en offrant un espace de distribution à des acteurs proposant des produits répondant au besoin de conforter l'attractivité globale de la place de la Brèche ou à celui d'étoffer la diversité de l'offre commerciale.
- contribuer au maintien de commerces en voie de disparition et/ou nécessaire à l'offre du centre-ville, principalement dans le domaine artisanal.

Article 1 : DESCRIPTION PHYSIQUE DE LA CELLULE COMMERCIALE

Sur la commune de Niort – 79000 – place de la Brèche

La zone soumise à la possibilité d'occupation est la suivante :



Kiosque 3

Adresse	Superficie
Place de la Brèche – kiosque 3	36.12 m²

Description technique sommaire :

- **Kiosque 3 place de la Brèche** destiné à la vente à emporter de produits alimentaires :
  - Un espace de vente
  - Un lieu de stockage
  - Des sanitaires pour le personnel
  - Un local poubelle
  - Une pergola sur le devant

La surface extérieure au kiosque sous pergola ne fait pas partie du conventionnement.

Ce kiosque est également équipé d'un évier, de placards bas et d'un plan de travail en inox de la longueur du kiosque dont un intégrant une tablette PMR.

Article 2 : NATURE DE L'OCCUPATION

L'élément du patrimoine dénommé « Place de la Brèche de Niort » constitue une dépendance du domaine public de la Ville de Niort.

De ce fait, il est impossible de conclure des baux commerciaux en application des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce sur le domaine public et par voie de conséquence, l'occupation des cellules concédées à titre précaire et révocable, non cessible et personnel ne peut en aucun cas fonder la création d'un droit au bail.

Il est proposé au candidat retenu la signature d'une convention d'occupation du domaine public à titre précaire et révocable d'une durée de 3 ans, renouvelable une fois. La Ville de Niort se réserve le droit de mettre fin à la convention, conformément à un préavis de 6 mois, dans l'hypothèse de la réalisation de travaux sur l'espace public qui justifierait la reprise du local commercial. A ce titre, il est clairement mentionné que les dispositions relatives aux baux commerciaux ne sont pas applicables à la future occupation (pas de constitution de droit au bail notamment).

Toute extension du commerce par occupation de l'espace sous pergola est interdite à l'exception de la mise en place de présentoir (sans marchandise) dûment autorisé par la Direction de la Règlementation et de l'Attractivité Urbaine de la Mairie de Niort. L'utilisation de cet espace au titre d'une terrasse est soumise en sus à l'application des tarifs en vigueurs votés par la ville 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-Ville de NIORT étendue aux faubourgs 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 19ème 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 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.

Article 4 : ORGANISATION DES VISITES

Des visites sur rendez-vous pourront être sollicitées auprès du Service Gestion du Patrimoine aux numéros suivants :

- 05.49.78.78.92

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

La mise à disposition des lieux est consentie et acceptée sur la base d'une redevance d'occupation annuelle de 5 604 €.

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 **AVANT LE 29 OCTOBRE 2026 à 16h**.

A l'adresse suivante :

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

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

« Candidature à l'occupation d'une cellule commerciale située place de la Brèche »
« 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.

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.

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixée ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus

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. Le candidat exposera la valeur ajoutée de son projet notamment par rapport à celui porté par la municipalité en centre-ville.

- *Renseignements techniques*

Une note explicative de format A4 présentant des textes et des croquis nécessaires à la compréhension du projet.

Une note d'intention précisant :

- un business plan comprenant notamment les modalités de portage du projet
- les publics visés
- les jours et les horaires d'ouverture et périodes si saisonnalité (indiquer si fermeture annuelle hivernale par exemple)
- le délai d'ouverture envisagé à compter de la signature du conventionnement.
- des plans des intentions d'aménagement projetées
- un exposé sur la valeur ajoutée du projet : en quoi est-il complémentaire au projet de centre-ville porté par la municipalité ?
- le type de restauration proposé (indiqué si « fait maison »)
- une sélection de tarifs proposés et indiquer si mise en place d'une réduction étudiante ou pour autre public
- les moyens de paiement acceptés
- les modalités de gestion des déchets et les moyens mis en place pour lutter contre le gaspillage (être en mesure ou non de proposé un offre sans plastique à usage unique,

récupération des huiles et graisses de cuisson, proposition de déchets plastiques et alimentaires etc...). Et tout élément permettant d'apprécier l'engagement en matière de développement durable.

- Demande d'une licence III pour l'exploitation du point de vente ou non.

Article 7 : SELECTION DES CANDIDATS

Une commission d'élus de la Ville de Niort et d'agents examinera les projets et pourra au besoin demander d'auditionner des candidats si besoin de précisions complémentaires pour départager les candidatures.
La commission se réserve la possibilité de remettre en compétition le local si aucun dossier n'est retenu.

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 qualité de l'offre de restauration proposée (variété, qualité des produits utilisés, prix…) et les engagements en matière sociétale (tarifs préférentiels, …) et environnemental (déchets, emballages, exploitation générale….)

4) **Le quatrième critère** est la capacité du candidat à répondre aux délais d'occupation de la cellule retenue et plages horaires d'ouvertures.

Les dossiers de candidature seront déposés au plus tard **le 29 octobre 2026 à 16h** et examinés par les élus municipaux, 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

Chaque candidat retenu exposera son projet à l'aide de tout support de communication à sa convenance

Le candidat retenu sera celui dont le projet intégrera au maximum l'ensemble des critères.