



BOURGES

**EXPLOITATION D'UNE BUVETTE AVEC ACTIVITÉ DE
PETITE RESTAURATION :
LA GUINGUETTE**

APPEL A PROPOSITION

**Date limite de remise des propositions :
28 mars 2025 à 12h**

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 offres**
- X. Date limite et conditions de remise de la proposition**
- XI. Sélection du candidat**
- XII. Litiges**
- XIII. Annexes**

I. Objet de la consultation

La Ville de Bourges 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 buvette avec activité de petite restauration, sis La Guinguette d'Auron boulevard Lamarck, dénommé LA GUINGUETTE.

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.

II. Désignation

L'ensemble immobilier, objet de la présente consultation, est situé entre le Pont d'Auron, le Palais d'Auron et le Boulevard Lamarck.

L'ensemble comprend :

- Un conteneur d'environ 14m² destiné à de la brasserie légère (buvette et snack). Equipé de la manière suivante :
 - Ouverture avec tablette PMR
 - Eclairage intérieur LED
 - Point d'eau (plonge 2 bacs avec paillasse et chauffe-eau électrique), les attentes des réseaux nécessaires (tableau électrique, arrivée d'eau potable, évacuation des eaux usées)
 - Hotte aspirante inox
 - Les revêtements intérieurs sont conformes aux normes d'hygiène et de restauration
- Un conteneur « sanitaires » d'environ 14m² équipé d'une zone sanitaire (deux WC PMR avec lavabo) et d'une zone de stockage de matériel pour la partie « brasserie légère, éclairage intérieur LED, les attentes des réseaux nécessaires (tableau électrique, arrivée eau potable, évacuation des eaux usées)
- Un conteneur d'environ 14m² servant de lieu de stockage
- Un plancher bois extérieur de 180m² environ attenant aux conteneurs
- Un espace clôturé avec portillon d'accès attenant au conteneur brasserie et à l'espace de stockage (zone réservée au futur gestionnaire de l'ensemble immobilier)
- Un espace d'environ 70m² le long des berges, en contre-bas de l'espace principal

A l'exception des installations mentionnées ci-dessus les structures sont fournies vides et devront être entièrement équipées par l'occupant.

La zone sera éclairée de la même façon que l'ensemble des espaces publics de la ville. Sur la zone de la guinguette, un candélabre est présent. Le reste de l'éclairage sera à la charge de l'exploitant. Il pourra au besoin, après avis de la collectivité s'appuyer sur le mobilier urbain (y compris les conteneurs) adossé d'autres formes d'éclairage.

Un plan est annexé au dossier.

Le prestataire devra posséder une licence ou faire la demande d'une licence Restaurant pour son installation.

Le fonds de commerce ne comprend pas le droit au bail. La Ville décidera du locataire à l'issue de la procédure.

III. Conditions d'exploitation

L'activité consiste en l'exploitation de ce local en tant qu'activité de petite restauration ou bar.

Le bénéficiaire doit être autorisé, par sa licence, 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 s'il est retenu.

Il devra se conformer au respect des nouvelles normes qui entreraient en vigueur. Une copie desdites autorisations devra être transmise à la Ville.

Le bénéficiaire 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 bénéficiaire sera autorisé à mettre en place des manifestations sous réserve de l'accord de Monsieur le Maire au moins dix jours avant le début de ladite manifestation. Elles ne devront pas déranger le voisinage.

Le bénéficiaire devra se conformer à l'arrêté municipal la gestion du matériel des terrasses et le bruit occasionné par les activités.

Le bénéficiaire devra également se conformer aux différents arrêtés municipaux et chartes.

L'ouverture de la guinguette est souhaitée pour le 15 avril 2025.

La structure sera ouverte au public, **au minimum entre juin et septembre**. Le bénéficiaire est libre d'ouvrir davantage.

Le bénéficiaire devra obligatoirement veiller à limiter l'intensité des émissions sonores durant son activité. L'amplification sonore sera autorisée dans les limites prévues par la réglementation sur les nuisances sonores.

IV. Locaux et équipements

Le bénéficiaire prendra les lieux et les équipements dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Tout le matériel fourni à l'entrée est propriété de la Ville. Le matériel fourni par le bénéficiaire devra être conforme à la réglementation en vigueur.

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.

V. Entretien – travaux – réparations

Conformément au décret n°87-712 du 26 août 1987, le bénéficiaire 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.

Le bénéficiaire 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.

Le bénéficiaire 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 bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Le bénéficiaire prendra les lieux sus désignés dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il les garnira et les maintiendra garnis, 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.

Il renonce à demander à la Ville de Bourges quelque indemnité que ce soit pour les frais qu'il engagera pour l'aménagement intérieur et extérieur des locaux.

Le bénéficiaire 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 concession d'occupation.

VI. Durée et emprise de l'exploitation

La convention d'occupation précaire sera consentie et acceptée pour une durée de 3 ans.

Conformément à la théorie générale des contrats administratifs sur le Domaine Public, la convention sera consentie à titre précaire et révocable et 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.

La Ville dispose d'un pouvoir discrétionnaire de résiliation sans qu'il soit dérogé aux cas de résiliation pour défaut de respect d'une des clauses du contrat. La résiliation pourra intervenir notamment dans les cas suivants

- cession partielle ou totale de l'autorisation, sous quelle que forme que ce soit, sans accord préalable,
- cessation de l'usage du bien dans des conditions conformes à l'autorisation d'exploitation au vu de laquelle la location est délivrée.

Le bénéficiaire pourra également 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 réception ou par exploit d'huissier, sans que le congé ait besoin d'être motivé.

Le bénéficiaire ne pourra être assuré d'aucune durée déterminée de la présente convention, ni bénéficier d'aucune indemnité et maintien dans les lieux.

Trois mois avant la fin de l'exploitation un état des lieux contradictoire sera établi entre les deux parties :

- les lieux et les équipements mis à disposition devront être restitués en bon état de réparation et d'entretien ;
- les travaux d'embellissement réalisés au cours de la convention ne donneront pas lieu à indemnisation ;
- le rétablissement de l'état primitif des lieux pourra être effectué aux frais du propriétaire.

VII. Redevance – Charges

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

- une redevance trimestrielle de 730,31€ HT (Sept cent trente euros, trente et un centimes Hors Taxes), auquel il convient d'ajouter la TVA en vigueur soit 876,37€ TTC (Huit cent soixante-seize euros, trente-sept centimes Toutes Taxes Comprises)

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.

Le bénéficiaire versera au concédant un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer. Cette somme sera remboursée au bénéficiaire en fin de convention, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le propriétaire.

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

Le bénéficiaire contactera et réglera directement auprès des fournisseurs ses abonnements liés à la prestation fournie.

Les parties conviennent que le bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 le bénéficiaire pourrait être responsable à titre quelconque, de manière que la redevance perçue par le propriétaire soit nette et franche de tous frais quelconques.

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

VIII. Assurances

Le bénéficiaire 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.

Le bénéficiaire devra être à jour du paiement de ses primes et cotisations, et pouvoir en justifier à première demande de la Ville. Il devra également fournir un justificatif dudit contrat d'assurance.

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

IX. Présentation des offres

Les offres doivent être rédigées en français et en euros.

Les candidats doivent produire un dossier d'offre complet.

L'offre du candidat devra comporter les éléments suivants :

- 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 les horaires d'ouverture, les jours de fermeture (hebdomadaire 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,
- un extrait de Kbis de moins de 3 mois,
- une attestation indiquant qu'une licence sera achetée s'il est retenu
- une copie du permis d'exploitation,
- 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.

En plus des pièces précitées, la Ville de Bourges se réserve le droit de demander au candidat toute pièce réglementaire qu'elle considère comme utile à l'instruction du dossier.

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

X. Date limite et conditions de remise de la proposition

La date limite de dépôt des offres auprès de la Ville de Bourges accompagnées des pièces listées dans l'article IX du présent cahier des charges, est fixée **le 28 mars 2025 à 12h**, terme de rigueur.

Le dossier comprenant la candidature et le projet 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 « **La Guinguette - 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 les date et 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

Le candidat retenu sera librement choisi par la collectivité après examen des éléments suivants :

- présence et contenu des pièces fournies par le candidat
- évaluation du projet :
 - adéquation entre le projet de gestion et son environnement
 - viabilité du projet de restauration – équilibre financier prévisionnel
 - qualité de la proposition en matière de prestation et notamment un véritable lien avec les producteurs locaux
 - proposition d'ouverture au public

La jouissance du bien, objet du cahier des charges, est prévue à partir du **15 avril 2025**, cette date pourra être repoussée.

XI. 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 juge compétent.

XIII. Annexes

PLAN DE SITUATION



ESQUISSE DU PROJET

