



AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DOMANIALE

APPEL A CANDIDATURE POUR L'EXPLOITATION D'UN ESPACE BAR/CAFE/RESTAURATION AU CŒUR DE VILLAGE

CAHIER DES CHARGES préalable à la convention

Date et heure limites de remise des dossiers :

Vendredi 13 septembre 2024 à 12h00

Préambule

La Wantzenau, 5 900 habitants, est située au nord de la région strasbourgeoise et fait partie intégrante de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS).

Commune de seconde couronne, elle bénéficie d'un environnement exceptionnel avec un centre village marqué par une identité forte, portant les marqueurs de son histoire, de ses maisons à colombages et de ses richesses naturelles.

Les vastes forêts dont la commune est propriétaire portent les marqueurs de l'ancienne forêt rhénane qui occupait jadis le lit majeur du Rhin, fleuve sauvage jusqu'au 19ème siècle. Le lien étroit avec le Rhin et l'Ill a fait bénéficier La Wantzenau d'une richesse biologique avec son pendant d'espèces associées tant historiquement que faunistiquement.

De nouveaux quartiers résidentiels verront le jour et constitueront des enjeux d'intégration pour respecter et contribuer à l'esprit village.

De même, ces dernières années, la commune s'est attachée à rénover ses infrastructures sportives, à construire un nouveau centre technique communal, à construire un pôle éducatif comprenant une école primaire, un périscolaire et une école de musique. Ce nouveau groupe scolaire a été livré en 2020. Cette nouvelle réalisation a libéré un foncier bâti sur deux parcelles séparées de part et d'autre de l'axe principal, la rue des Héros, au cœur même du village.

Sur une de ces parcelles, la municipalité a engagé une opération de rénovation du bâti et de renaturation des espaces dénommée Cœur de village. Véritable laboratoire où s'exprimeront les nouveaux usages et besoins, nouvel espace central de convergence, le site accueillera un parc arboré d'une centaine d'arbres, des îlots de fraîcheur et des aires de jeux, une maison des associations avec un espace de coworking, une maison de la musique, une place de marché pouvant également accueillir des événements festifs et récréatifs ainsi qu'un espace dédié à un bar/café/restauration.

Article 1 – Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet la sélection d'un candidat en vue de la délivrance d'une autorisation d'occupation temporaire à usage commercial du domaine public, par le biais d'une convention, pour l'exploitation d'un espace café/bar/restauration dans les futurs locaux réhabilités du « Cœur de village » à La Wantzenau.

La livraison des locaux est prévue pour le dernier trimestre de l'année 2024.

Cette consultation et la convention à venir sont passées en application des articles L.2122-1-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques en vue de la délivrance des titres d'occupation du domaine public pour y permettre l'exercice d'une activité économique.

La présente consultation ne concerne ni un marché public, ni une délégation de service public, ni une concession de service public.

L'autorisation d'occupation du domaine public est délivrée à titre temporaire, précaire et révocable et n'est pas constitutive de droits réels pour l'occupant.

L'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation ou à quelque autre droit.

Il ne bénéficiera d'aucun soutien financier ou en nature de la commune de La Wantzenau et ne pourra pas constituer de fonds de commerce.

En aucun cas, les activités organisées par le futur occupant ne pourront être préjudiciables à l'accès au public et aux usagers des autres locaux des bâtiments et à son fonctionnement.

L'autorisation sera délivrée pour une durée de 3 ans. Elle pourra être renouvelée par tacite reconduction pour une nouvelle durée de 3 ans. Cette durée commencera à courir à compter de la signature de la convention d'occupation.

Article 2 – Sous-occupation

L'occupant retenu par la commune est choisi *intuitu personae* et son autorisation est strictement personnelle. Toute sous-occupation est interdite. Toute cession du bénéfice du contrat est interdite.

Article 3 – Objectifs à atteindre

Dans le cadre de sa politique volontariste de développement de l'attractivité du territoire communal, l'équipe municipale a décidé de favoriser l'essor d'un espace de proximité dans son cœur de village. Il s'agira d'un lieu propice à la convivialité.

Le café / bar / restauration s'inscrira dans une dynamique de proximité et économique et aura pour vocation de favoriser les rencontres et les échanges entre les habitants, les associations et les visiteurs et accompagnera les événements communaux et associatifs (exemples : concert de l'harmonie municipale, marché hebdomadaire, spectacles, réunions associatives, ...). L'offre devra être qualitative.

Le futur occupant exploitera les locaux dans un objectif de promotion du cadre mis à sa disposition, d'attractivité du territoire et de respect de l'image de marque du Cœur de village.

Il aura la possibilité de proposer des animations ponctuelles organisées par ses soins.

La restauration rapide et de type grillade sont proscrites.

De plus, il conviendra de proposer un concept qui viendra en complémentarité avec l'offre existante dans le village et avec un niveau de qualité et d'offres conformes en adéquation avec l'image de la commune.

Il s'agira d'un lieu de vie intergénérationnel et animé. Toutes les générations devront trouver leur compte soit avec des temps communs, soit avec des temps différencier.

Article 4 – Exploitation d'une licence IV

La commune de La Wantzenau est propriétaire, depuis 2018, d'une licence IV permettant l'exploitation d'un débit de boissons de 4^{ème} catégorie. Elle met cette licence à disposition de l'occupant pour lui permettre de vendre des alcools du quatrième groupe dans le cadre de l'exploitation du bar/café/restauration.

La durée de mise à disposition de la licence est celle de la durée de la convention d'occupation et d'exploitation de l'espace bar/café/restauration. Les modalités financières de mise à disposition de la licence sont détaillées à l'article 14.2 ci-dessous.

Cette mise à disposition astreint l'occupant à réaliser les démarches en Préfecture ou auprès de tout autre organisme pour l'obtention de l'autorisation d'exploiter la licence (voir article 10 ci-dessous).

Article 5 – Descriptif des locaux

Le site localisé au niveau des 32, 34 et 36 rue des Héros, sur une superficie d'environ 55 ares fait l'objet d'une opération de réaménagement et de réhabilitation des bâtis ambitieux et innovant intitulé « Cœur de village » qui vise à créer un espace convivial et dynamique au centre du village. Il comprend :

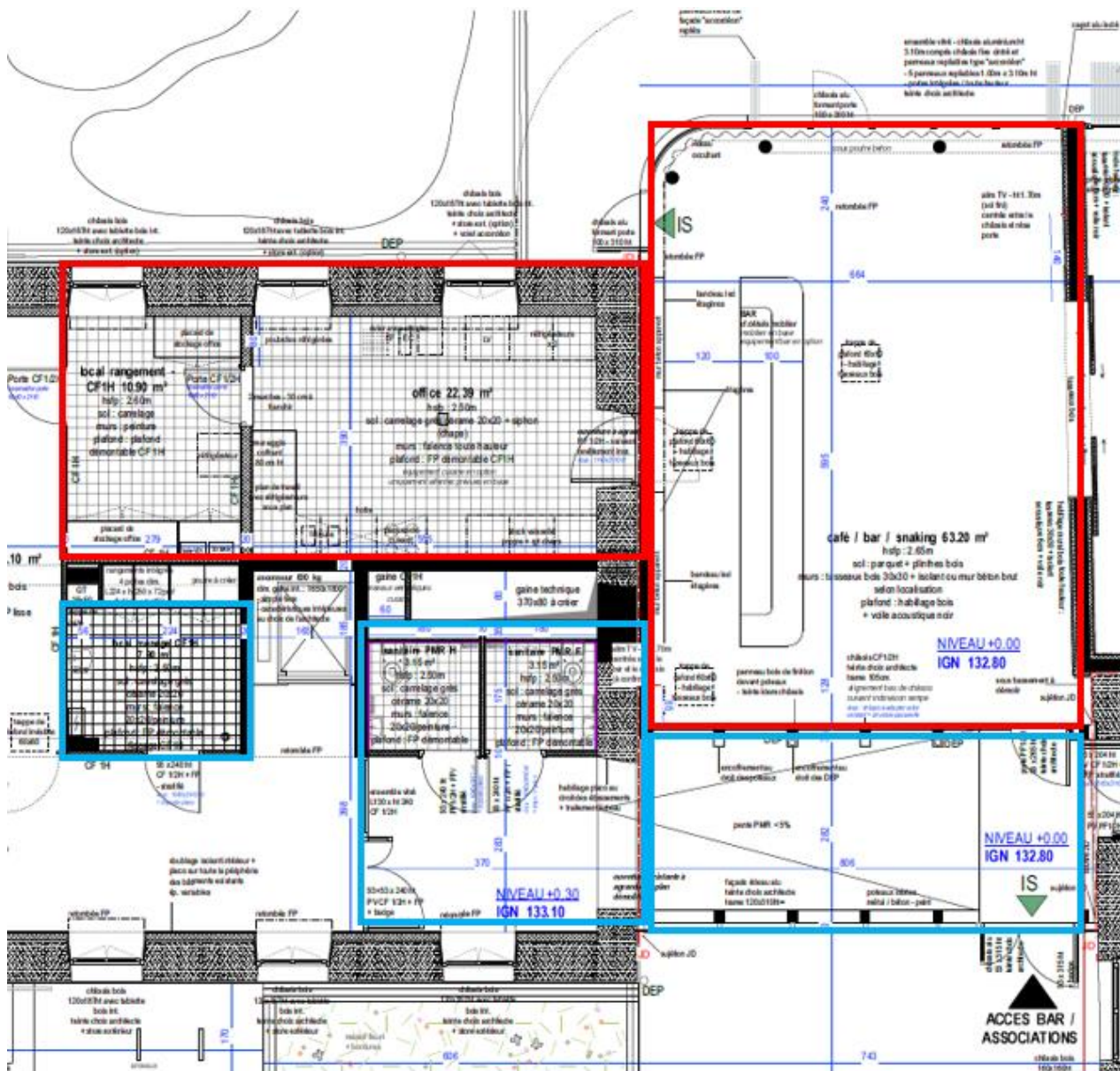
- ✓ Une maison des associations qui accueillera des activités associatives et un espace de co-working,
- ✓ Une maison de la musique qui accueillera les répétitions et des concerts de l'harmonie municipale,
- ✓ Un auvent extérieur qui accueillera le marché hebdomadaire ainsi des évènements festifs et culturels,
- ✓ Un parc arboré comprenant une centaine d'arbres, des îlots de fraîcheur, des aires de jeux,
- ✓ Ainsi qu'un espace destiné à recevoir un café/bar/ restauration.

Les locaux concernés par le présent appel à candidature sont situés au rez-de-chaussée. Ils sont constitués d'une salle d'environ 63 m², d'un office d'environ 22 m² et d'un local rangement d'environ 10 m² adjacent. La salle bénéficie d'une large baie vitrée s'ouvrant sur une terrasse extérieure ainsi que sur le parc. Cette salle dispose également d'une porte coulissante acoustique qui s'ouvre sur la salle de répétition de l'harmonie municipale.

Ces locaux disposent d'un accès accessible PMR et de deux sanitaires d'une superficie totale de 6.30m².



Vue depuis le parc



Plan d'implantation des locaux

- Locaux dédiés à l'occupant et entretien à sa charge
- Espaces communs avec la maison des associations et celle de la musique et entretien à la charge de l'occupant

La salle (63 m²)

Elle est équipée d'un bar d'environ 6 mètres de long avec un plan de travail en revêtement inox et une ouverture PMR.

Ce bar dispose :

- d'un évier en acier inoxydable spécial tirage de dimensions 1500 x 1500 mm comprenant un bac, un égouttoir, une grille rince-verres et la robinetterie.
- D'un lave verre à chargement frontal de dimensions 600 x 603 x 820 mm.
- D'une machine à glaçons de dimensions 400 x 450 x 690 mm.
- D'un ensemble de tireuse à bière à 3 robinets, égouttoir encastrable avec rince-verres.
- D'un meuble froid de dimensions 540 x 590x 860 mm.

En outre, la salle sera équipée de prises de courant, RJ45 et TV.

L'office (22 m²) / le local rangement (10 m²)

Aucun équipement n'est installé dans ces locaux. Des alimentations électriques, d'eau et des prises de courant sont prévues. Les câblages en attente sont dimensionnés pour des réfrigérateurs, hotte, friteuse, piano, plancha et poubelle réfrigérée. Un siphon au sol est présent dans l'office.

Le local rangement dispose de placards. Une baie VDI (voix données images) dédiée est mise à disposition dans ce local. Cette baie reprend le réseau informatique de l'office et du bar de manière indépendante afin de permettre à l'occupant d'intervenir sur ses installations courant faible.

Les sanitaires

Un espace sanitaire hommes/PMR et un espace sanitaire femmes/PMR de 3.15 m² chacun accessibles à la clientèle. Ils disposent d'un lavabo, d'un distributeur de savons ainsi que d'un sèche-mains électrique.

Un local ménage

Sa surface est d'environ 8m². Il est mutualisé avec les différents occupants et est mis à la disposition de l'occupant.

Le hall d'accès et circulations

L'espace terrasse

L'occupant aura à sa charge l'équipement mobilier intérieur et extérieur de l'espace, les équipements liés à son activité (par exemple l'électroménager), la vaisselle, la décoration.

L'occupant devra obtenir l'accord préalable de la commune pour la mise en place de l'ensemble des équipements afin que celle-ci puisse vérifier le respect de l'esthétique du bâtiment et du site dans sa globalité.

Le matériel devra, en tout état de cause, être conforme aux normes en vigueur en matière de sécurité alimentaire et électrique.

A l'échéance de la convention, l'investissement matériel réalisé par l'occupant pourra être racheté par la commune ou par le nouvel occupant ou encore retiré par l'occupant.

Les clés

L'occupant se verra remettre les clés d'accès aux locaux désignés. En cas de perte de clé par l'occupant, ce dernier devra en avvertir la commune qui fera exécuter d'office les travaux de remplacement dont les frais seront à la charge de l'occupant.

Article 6 – Ouverture et fermeture

Les horaires d'ouverture de l'espace bar / café / restauration ne sont pas imposés. Ils feront l'objet d'une proposition du candidat dans le dossier de candidature. Néanmoins, ils devront prendre en compte les objectifs de la commune et les activités du site. Les horaires pourront être discutés lors de l'audition et avant la signature de la convention.

Les horaires devront néanmoins respecter l'arrêté préfectoral du 2 août 2011 portant réglementation des débits de boissons dans le Bas-Rhin afin de ne pas porter atteinte au voisinage par des nuisances sonores.

Toute fermeture pour congés devra faire l'objet d'une concertation avec la commune.

Article 7 – Enseigne et publicité

La mise en place d'enseigne ou de dispositif publicitaire, par l'occupant, sur le bâtiment ou aux abords du site recueillera au préalable l'accord écrit de la commune et devra, en tout état de cause, respecter le règlement local de publicité.

Article 8 – Entretien et maintenance des locaux

L'occupant sera tenu d'effectuer, à ses frais, les réparations et les travaux d'entretien courant de nature locative, conformément au décret n°87-712 du 26 août 1987.

En outre, le nettoyage courant des locaux est à la charge de l'occupant, à savoir :

- Le nettoyage régulier et le maintien en parfait état de propreté de tous les locaux : office, salle, espace de rangement, local ménage, sanitaires, hall/circulations (sols, vitres, murs, portes, sanitaires, peintures, plafonds,...) ;
- Le nettoyage, selon les normes d'hygiène applicables, du matériel professionnel du bar mis à disposition ainsi que celui que l'occupant mettra en place afin de garantir parfaitement l'usage auquel il est destiné ;
- L'entretien régulier de la terrasse et de l'entrée du bâtiment ;
- L'approvisionnement en papier toilette et savons des sanitaires ;
- La gestion des déchets et le tri sélectif. L'occupant devra supporter les charges liées à l'élimination des déchets.

La commune conserve quant à elle l'ensemble des obligations du propriétaire pour ce qui est de l'entretien des grosses réparations hormis celles qui résulteraient d'une faute ou d'une négligence de l'occupant.

Les prestations de maintenance et la gestion des abonnements à effectuer sont listées en annexe 1.

Article 9 – Etat des lieux et inventaire

La commune de La Wantzenau met à disposition de l'occupant des locaux et des équipements neufs.

Un état des lieux et un inventaire précis des biens et équipements mis à disposition seront dressés contradictoirement à l'entrée en jouissance des lieux. Ces documents seront annexés à la convention d'occupation temporaire du domaine public.

Les mêmes opérations seront effectuées en fin d'occupation des lieux.

La comparaison de l'état des lieux et de l'inventaire sert, le cas échéant, à déterminer les travaux de remise en état ou de remplacement d'équipements à prendre en charge par l'occupant en fin d'exploitation.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes, d'équipements, de matériels ou de mobiliers effectués par la commune ou l'occupant, des états des lieux et des inventaires complémentaires seront établis.

Un inventaire provisoire interviendra 6 mois avant la fin d'occupation des lieux et un inventaire final sera réalisé à la sortie des lieux.

Article 10 – Autorisations réglementaires

Il appartient à l'occupant de faire l'ensemble des démarches nécessaires à l'obtention de toutes les autorisations administratives et réglementaires liées à l'exploitation de la licence IV et du café / bar / restauration.

La commune étant propriétaire du bâtiment, un registre de sécurité comprenant les rapports de vérifications obligatoires ainsi que les procès-verbaux de la commission de sécurité est mis en place. Celui-ci est conservé en mairie.

Article 11 – Durée, renouvellement

L'autorisation est délivrée pour une durée de 3 ans. Elle pourra être renouvelée par tacite reconduction pour une nouvelle durée de 3 ans. Cette durée commencera à courir à compter de la signature de la convention d'occupation.

A l'issue des 3 ou 6 ans, la commune n'émettra aucune notification informant l'occupant de la fin de l'autorisation.

Article 12 – Résiliation anticipée du fait de l'occupant

L'occupant aura la faculté d'une résiliation anticipée de la convention d'occupation en notifiant sa décision à la commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de 6 mois minimum.

Aucune indemnité ne sera versée à l'occupant.

Les loyers et charges resteront dus jusqu'à l'extinction de la convention.

Article 13 – Résiliation anticipée du fait de la commune

La commune pourra résilier la convention d'occupation avant son terme pour motif d'intérêt général et après préavis de 6 mois par lettre recommandée avec accusé de réception adressé à l'occupant.

Aucune indemnité ne sera versée à l'occupant.

Les loyers et charges resteront dus jusqu'à l'extinction de la convention.

Article 14 – Dispositions financières

14.1 Loyer

En contrepartie du droit d'occuper et d'utiliser l'espace café / bar / restauration relevant du domaine public de la commune, l'occupant devra s'acquitter trimestriellement d'une redevance fixe.

Le montant de ce loyer sera proposé par le candidat lors du dépôt de son dossier de candidature et pourra faire l'objet d'une négociation au moment des auditions et jusqu'à l'approbation de la convention par le Conseil Municipal.

Ce loyer sera révisable annuellement à la date anniversaire de la convention selon l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, ou tout autre indice qui pourrait lui être substitué en cas de disparition, selon la formule suivante :

$$P = P_0 \times \text{ILC } n / \text{ILC } 0$$

Dans laquelle,

P = loyer trimestriel dû pour l'année considérée

P₀ = loyer trimestriel de l'année N

ILC n = dernier indice trimestriel ILC connu publié par l'INSEE à la date de la révision

ILC 0 = indice trimestriel ILC connu publié par l'INSEE à la date de la révision de l'année N-1

14.2 Modalités financières pour la mise à disposition de la licence IV

En contrepartie de la mise à disposition de la licence IV détenue par la commune, l'occupant versera à la commune une redevance de 750 € net par trimestre.

14.3 Caution

Une caution d'un montant de 5000 € net est à fournir obligatoirement à la signature de l'état des lieux d'entrée.

Cette caution sera restituée soit totalement, soit partiellement, après l'établissement de l'état des lieux de sortie.

14.4 Autres charges énergétiques

Les abonnements et consommations sont pris en charge directement par l'occupant lorsqu'un sous-compteur est existant. Si cela n'est pas le cas, les charges seront facturées trimestriellement par la commune à l'occupant au regard du coût réel.

14.5 Dépenses d'exploitation

L'occupant aura à sa charge toutes les dépenses d'exploitation, d'entretien, de réparation et d'équipement nécessaires au fonctionnement de l'espace, notamment celles listées à l'annexe 1.

La commune prendra à sa charge les dépenses liées aux contrats de maintenance conformément à l'annexe 1.

14.6 Impôts

L'occupant restera seul responsable de tous les impôts et taxes liés à l'exploitation de l'espace.

En aucun cas, la commune ne saurait être tenue responsable en cas de non-paiement de ces impôts et taxes.

La commune aura à sa charge la taxe foncière et la redevance des ordures ménagères.

14.7 Contrôle financier

L'occupant s'engage à transmettre à la commune son bilan financier annuel à première demande de la collectivité.

Le chiffre d'affaires annuel transmis sera alors accompagné du rapport général du commissaire aux comptes ou d'une attestation de l'expert-comptable.

Article 15 – Assurances

L'occupant est seul responsable vis-à-vis des tiers, des clients et de la commune de tous accidents, dégâts et dommages résultant de son exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Ainsi, il a l'obligation de souscrire, auprès de compagnies notoirement solvables, les garanties qui couvrent l'ensemble des risques afférant à son activité.

Les attestations d'assurance seront transmises à la commune avant la signature de la convention d'occupation.

En cas de renouvellement et/ou d'avenant aux polices d'assurances, une copie devra être adressée à la commune, sans délai.

Article 16 – Mesures d'urgence

La commune de La Wantzenau pourra, en cas de carence grave de l'occupant, de menace à l'hygiène ou à la sécurité, de mise en danger des personnes, prendre toute mesure adaptée à la situation, y compris la fermeture temporaire de l'exploitation.

Les conséquences financières de ces décisions sont à la charge de l'occupant, sauf force majeure, destruction totale des installations ou circonstances indépendantes de la volonté de l'occupant.

Article 17 – Mesures sanitaires

L'occupant devra mettre en place toutes mesures nécessaires liées aux prescriptions gouvernementales en matière de mesures sanitaires.

Article 18 – Pénalités

En cas d'occupation des locaux à l'échéance de la convention ou à l'échéance du préavis de résiliation, une pénalité de 200 € par jour calendaire d'occupation sera appliquée.

Annexe : Annexe 1 : liste des prestations de maintenance

A, le

Lu et accepté par le candidat,
Nom, prénom et signature.

ANNEXE 1 LISTE DES PRESTATIONS DE MAINTENANCE

Prestations à la charge de l'occupant
Entretien courant de nettoyage des locaux
Lavage ponctuel des vitrages
Entretien des installations électriques et des éclairages (remplacement des ampoules par exemple)
Contrôles liés à l'hygiène alimentaire
Abonnements, consommations et équipements liés à la téléphonie, à l'internet et à la télévision
Police d'assurance
Entretien des équipements de cuisine, dont le rapport de vérification annuel est à transmettre à la commune
Entretien de la hotte de cuisine, le cas échéant, dont le rapport de vérification annuel est à transmettre à la commune
Abonnements et consommations (eau et énergies) pris en charge directement par l'occupant lorsqu'un sous compteur est en place
Prestations à la charge de la commune
Contrôle réglementaire des installations électriques
Contrôle réglementaire de l'alarme incendie
Contrôle réglementaire thermique fluide
Maintenance des extincteurs, des systèmes de désenfumage
Maintenance des installations de chauffage, ventilation et rafraîchissement
Déneigement des accès aux bâtiments
Désinsectisation / dératisation
Abonnements et consommations (eau et énergie) refacturés au coût réel à l'occupant lorsqu'il n'y a pas de sous compteur