



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 19/12/17

Reçu en Préfecture le : 19/12/17
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 18 décembre 2017
D-2017/558

Aujourd'hui 18 décembre 2017, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Madame Elizabeth TOUTON, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

Messieurs Nicolas BRUGERE et Jacques COLOMBIER présents à partir de 16h20

Excusés :

Madame Laurence DESSERTINE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Monsieur Jérôme SIRI, Monsieur Joël SOLARI, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Madame Sandrine RENO

Convention d'occupation privative du domaine public entre la Ville de Bordeaux et son occupant concernant l'exploitation d'un local à usage de café-restaurant situé face au 24-25 quai des Chartrons

Monsieur Jean-Louis DAVID, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En 2003, ont été entamées les démarches visant à la construction d'une guinguette sur les quais Rive Gauche.

L'espace comprend 75 m² de salle, 75 m² de locaux de service, 110 m² de terrasse couverte et 81 m² de terrasse ouverte. Cela représente une capacité de 75 places assises en intérieur et 75 places assises en terrasse couverte.

En 2007, une consultation pour l'exploitation de cet espace a été menée et Monsieur RINGUET, actuel gérant, a été retenu ; La convention a pour terme le 27 décembre 2017.

Afin de désigner le nouvel occupant du lieu, a été mise en place une procédure de mise en concurrence.

Les caractéristiques principales de la convention sont les suivantes :

- Dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public, l'occupant exploitera un local à usage de café-restaurant situé quai des chartrons face à la cité mondiale à Bordeaux.
- Le candidat pourra envisager tous les investissements qu'il jugera nécessaires pour assurer l'exploitation du lieu. L'agencement intérieur et l'équipement du restaurant sont à la charge de l'exploitant.
- La durée du contrat est de 12 ans. Les produits proposés doivent permettre à l'établissement de fonctionner avec une amplitude horaire la plus large possible.
- A l'extérieur du bâtiment : seule une musique d'ambiance est tolérée, sont interdites toutes les animations qui pourraient provoquer une gêne pour le voisinage.

•→ La part fixe de redevance est de 12 000 € H.T. par an, elle est due, chaque année, pendant les 12 années que durent la convention • La part variable de redevance est proposée par le candidat, elle ne peut être inférieure à 2,5% du chiffre d'affaires hors taxes.

Un avis d'appel public à la concurrence a été adressé à la publication le 29 juillet 2017 avec une date limite de remise des candidatures et des offres au 4 septembre 2017.

Deux candidats ont répondu à cet appel public à la concurrence :

- 1) Monsieur Anthony RINGUET, gérant de la SARL BABORD dont le siège social est situé 24-25 quai des Chartrons à Bordeaux.
- 2) Monsieur Kenan GUCLU, gérant de PITAYA Développement dont le siège social est situé 6 rue Condé à Bordeaux.

Les 2 propositions sont de grande qualité et attestent de la situation très privilégiée de ce local sur les quais de Bordeaux, proche de la Garonne et de son activité touristique, dans un périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dans le règlement de consultation, il a été précisé que les offres seraient analysées sur la base des critères suivants, hiérarchisés par ordre décroissant d'importance :

- 1) Qualité du projet d'exploitation analysée sur la base des éléments à minima sollicités par la collectivité et devant figurer dans le projet d'exploitation.
- 2) Robustesse économique de l'offre.

Le projet d'exploitation présenté par les candidats devait comporter des intentions relatives à :

- L'ambiance du lieu susceptible d'être créée.
- L'aménagement des lieux en conséquence et la mise en valeur du lieu. Une attention particulière sera portée à l'intégration de l'établissement dans l'environnement historique et architectural auquel il appartient.
- Une intention concernant les produits proposés à la vente ainsi que leur fourchette de prix. Les candidats sont particulièrement invités à tenir compte de la proximité de la Garonne et à proposer régulièrement des produits en lien avec le fleuve ainsi qu'à apporter une attention particulière aux circuits courts d'approvisionnement.
- La ville de Bordeaux, porteuse d'une politique de préservation de l'environnement, sera attentive à toutes formes d'engagement d'une activité sous le signe du développement durable.
- Une note précisant les modalités de gestion et d'organisation.
- Tout élément permettant d'apprécier la robustesse économique du projet.
- Les modalités d'accès aux lieux. Les candidats sont invités à proposer de limiter l'accès aux véhicules au strict nécessaire.

Après analyse de leur proposition, les deux candidats ont été reçus, le 17 octobre 2017, dans le cadre d'une réunion de négociation. A l'issue de ces rencontres, un courrier a été adressé à chacun des soumissionnaires, leur rappelant quels devaient être les thèmes plus amplement développés dans leur offre finale à remettre pour le 3 novembre 2017 au plus tard.

Les offres finales ont fait l'objet d'une analyse et en application des critères de choix de l'offre économiquement la plus avantageuse sus-mentionnés, le candidat retenu est Monsieur RINGUET Anthony. Son offre répond en effet de manière plus pertinente tant sur le critère de la qualité du projet d'exploitation que de la robustesse économique de l'offre ainsi que cela a été développé dans le rapport d'analyse des offres.

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire, à signer la convention d'occupation du domaine public à titre précaire et révocable pour ce local à usage de café-restaurant situé face au 24-25 quai des Chartrons à Bordeaux.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 18 décembre 2017

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Jean-Louis DAVID

**CONVENTION D'OCCUPATION PRIVATIVE DU DOMAINE PUBLIC ENTRE LA VILLE DE
BORDEAUX ET Monsieur RINGUET ANTHONY CERNANT L'EXPLOITATION D'UN
LOCAL A USAGE DE CAFE-RESTAURANT SITUE FACE AU 24-25 QUAI DES
CHARTRONS**

Entre les soussignés

LA VILLE DE BORDEAUX,

D'une part,

Et

Monsieur Anthony RINGUET, agissant en sa qualité de gérant de la SARL BABORD, dont le siège est situé quai des Chartrons à 33000 BORDEAUX, société à responsabilité limitée, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 499 239 234.

D'autre part

TITRE I : OBJET DE LA CONVENTION

Article 1er : Objet de la convention

Le présent cahier des charges a pour objet l'occupation et l'exploitation d'un local à usage de café-restaurant édifié par la Ville de Bordeaux face au 24, 25 quai des Chartrons à Bordeaux.

La Ville de Bordeaux est gestionnaire de cet établissement.

L'établissement est situé en zone inondable. A titre d'information, au cours des 10 dernières années aucun événement de ce type n'a été déploré.

L'établissement est situé dans le périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention est constituée pour une durée de 12 ans à compter de sa notification.

La date envisagée de début d'exploitation sera comprise entre le 28 décembre 2017 et le 28 février 2018.

Article 3 : Description de la construction

L'établissement comprend les caractéristiques dimensionnelles suivantes :

- 75 m² de salle
- 75 m² de locaux de service
- 110 m² de terrasse couverte
- 81 m² de terrasse ouverte

Cela représente une capacité de 75 places assises en intérieur et 75 places assises en terrasse couverte.

L'agencement intérieur et l'équipement du restaurant sont à la charge de l'exploitant. L'exploitant s'engage à n'apporter aucune modification extérieure à la construction édifiée par la Ville, aucune extension, n'établir aucune installation (tente ou structure démontable) sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit de la Ville.

L'occupant prend possession de l'établissement en l'état, sans recours possible contre la Ville.

L'établissement est composé en intérieur, d'une salle de restauration, d'une cuisine, d'une salle réserve et de sanitaires.

Sont livrés avec l'établissement les équipements suivants :

- Dans la salle de restauration : appareils de climatisation, 4 splits,
- Dans les sanitaires : une vasque inox et robinetterie, un meuble bois sous vasque, un cumulus
- Dans la cuisine : un évier bac inox, deux éléments d'aspiration, 7 blocs lumineux, une douche lavabo WC, un radiateur électrique.

TITRE II : EXPLOITATION DE L'ETABLISSEMENT

Article 4 : Conditions d'exploitation

4.1 Nature de l'activité :

L'établissement a pour vocation une activité de restauration.

Les produits proposés doivent permettre à l'établissement de fonctionner avec une amplitude horaire la plus large possible.

A l'extérieur du bâtiment : seule une musique d'ambiance est tolérée, sont interdites toutes les animations qui pourraient provoquer une gêne pour le voisinage. Toute manifestation exceptionnelle doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents de la Ville de Bordeaux.

A l'intérieur du bâtiment, l'occupant peut développer toute activité musicale dans le strict respect du confort du voisinage.

4.2 Licences :

L'exploitant doit être en conformité avec la réglementation concernant les licences de débits de boissons et de restauration et se conformer à l'ensemble des règles édictées par le code des débits de boissons-

4.3 Jours et Horaires d'ouverture :

L'établissement sera ouvert tous les jours, dimanche et jours fériés compris selon une amplitude horaire à proposer par l'exploitant et qui pourra varier selon les saisons, ce, dans le respect des arrêtés préfectoraux réglementant les horaires de fermeture de ce type d'établissement.

4.4 Accès véhiculé au site :

Le stationnement de véhicules terrestres à moteur est strictement interdit. Un accès est autorisé à titre dérogatoire pour assurer le fonctionnement de l'établissement (exemple : livraisons, accès des entreprises de maintenance) de 7h à 11h tous les jours.

Article 5 : Entretien du site

L'entretien et le nettoyage du site concédé et de ses abords immédiats sont à la charge de l'exploitant. Aux alentours de l'aire concédée, l'exploitant doit veiller au ramassage des déchets provenant notamment de la vente et de la consommation de ses produits.

Conformément à l'arrêté municipal n° 2006/03331 du 27 mars 2006 (articles 6-7-8) les exploitants devront obligatoirement et à leurs frais faire enlever ou apporter leurs déchets par un organisme privé ou public dûment habilité. Les bacs seront stockés à l'intérieur de l'établissement, sortis uniquement le jour de la collecte et rentrés aussitôt après le passage de la benne.

Article 6 : Enseignes et publicité

Pour toute implantation l'exploitant doit se conformer au code de l'Environnement et à la réglementation municipale en vigueur et au règlement local de publicité en vigueur.

L'exploitant doit s'acquitter auprès de la ville de la taxe annuelle de voirie afférente à ces installations.

Article 7 : Mobilier

Le mobilier intérieur est laissé au choix du pétitionnaire.

Aucun mobilier de terrasse ou d'étalage ne sera fixé au sol.

Tout mobilier extérieur (tables, chaises, parasols, porte menus, tombants, écrans) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable adressée à l'autorité municipale. Il devra être vierge de toute inscription publicitaire et en aucun cas être en matière plastique.

L'ensemble des prescriptions relatives au mobilier extérieur est recensé dans le règlement municipal de police administrative du 2013/02261 du 12 février 2013, consultable sur le site internet de la Ville de Bordeaux.

Article 8 : Abonnement et consommation des réseaux

Le branchement et l'abonnement auprès des réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz, d'électricité et de téléphone ainsi que le montant des consommations de ces réseaux, et les différentes taxes afférentes sont assurées par l'exploitant.

Article 9 : Hygiène et sécurité

L'exploitant est tenu de se conformer aux dispositions légales et réglementaires régissant les établissements recevant du public et respecter les règles d'hygiène en matière alimentaire prescrite par l'arrêté ministériel du 9 juin 1995 et veiller systématiquement à l'alimentation en eau potable, l'assainissement, l'évacuation des déchets et l'entretien des sanitaires du personnel et du public.

L'exploitant prendra à sa charge tous contrats de maintenance, hygiène et sécurité nécessaire à l'exploitation de l'établissement selon les normes en vigueur au cours de l'exécution de la convention.

TITRE III : MESURES FINANCIERES

Article 10 : La redevance

Le montant de la redevance :

- La part fixe de redevance est de 12 000 € H.T. par an, elle est due, chaque année, pendant les 12 années que durent la convention
- La part variable de redevance est fixée par le candidat à 5 % du chiffre d'affaires hors taxes.

La fréquence de paiement de la redevance :

- Pour la part fixe, le paiement est mensuel.
- Pour la part variable, le paiement se fera mensuellement dès réception du titre exécutoire correspondant qui sera adressé par la Ville dans le délai de deux mois à réception de la situation comptable.

La révision de la redevance s'effectuera chaque année, à la date anniversaire de la signature de la convention :

- La part fixe de la redevance sera révisée de plein droit en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, sans que celle-ci ne puisse entraîner la baisse de la redevance.

L'indice de référence étant celui de la date de signature de la convention.

10.1 Versement de la redevance :

Pour l'année de notification de la convention :

Sera due la part fixe de la redevance, payable mensuellement.

A la fin de la première année d'exploitation, l'exploitant fournira une estimation de ses recettes sur la base de laquelle, un calcul de la part de redevance variable sera effectué et réglé par l'occupant. Ce calcul sera revalorisé en présence des éléments comptables définitifs.

Pour les années suivantes :

Sera due la part fixe de la redevance, payable mensuellement et la part variable de redevance payée pour les premiers mois de l'année, sur la base d'une estimation, revalorisée lorsque les éléments comptables définitifs sont connus. La redevance est versée mensuellement de janvier à décembre sur la base du bilan financier de l'année N-1.

Pour la dernière année de versement de la redevance (année postérieure à la fin de la présence dans les lieux de l'établissement) :

L'occupant est redevable de la redevance variable l'année qui suit la fin de l'occupation sur la base du chiffre d'affaires de la dernière année d'occupation.

En cas de résiliation de la convention : La part fixe de la redevance est due en totalité par année commencée et la part variable de redevance sera réglée au prorata temporis de la présence effective dans les lieux.

L'exploitant doit adresser à la Ville une copie des documents comptables de l'établissement (compte de résultats, bilan et annexe) tels qu'ils sont fournis aux services fiscaux et dans un délai maximal de trois mois après la clôture de l'exercice.

10.2 Fiscalité :

L'occupant supporte seul tous les impôts, charges et taxes afférentes à cette exploitation.

10.3 Comptabilité de l'exploitant :

L'exploitant tient une comptabilité établie suivant les normes du plan comptable en vigueur.

Il clôture son exercice comptable au 31 décembre.

10.4 Droits de place :

Les droits de place seront perçus conformément au tarif en vigueur pour les jardinières.

Article 11 : Cautionnement

Le montant du cautionnement est fixé à 50 % de la redevance fixe annuelle. Il sera versé par l'occupant, dans les huit jours qui suivront la signature de la convention entre les mains du Trésorier Principal de Bordeaux.

La déclaration de versement de ce cautionnement sera remise aussitôt à la Ville de Bordeaux.

En fin de convention, l'autorisation de remboursement sera délivrée, sous déduction s'il y a lieu, des sommes dues à la Ville et lorsqu'il aura été constaté que toutes les clauses du présent cahier des charges auront été remplies.

TITRE IV : ASSURANCES et RESPONSABILITES

Article 12 : Assurances

L'occupant s'engage à souscrire, et à imposer aux tiers intervenant pour son compte, de souscrire toute police d'assurance, auprès de compagnies d'assurances ayant le droit d'exercer leurs activités en France, lui permettant de garantir de façon suffisante l'ensemble des risques, dommages, et responsabilités liés à son occupation et à ses activités. L'occupant s'engage à communiquer à la Ville de Bordeaux une attestation de son assureur dès la signature de la présente convention. L'occupant doit acquitter les primes d'assurance à ses frais exclusivement et doit justifier leur paiement sur demande de la Ville de Bordeaux. Par le seul fait de la présente convention, la Ville de Bordeaux est subrogée dans tous les droits de l'occupant en cas de sinistre et peut notifier à la compagnie d'assurance, aux frais de l'occupant, les actes nécessaires pour faire produire ses effets à cette subrogation.

Article 13– Responsabilités

L'Occupant supporte seul et sans pouvoir exercer de recours contre la Ville de Bordeaux, ou ses assureurs, sauf cas de malveillance ou de faute lourde, les conséquences des accidents et dommages de toutes natures qui pourraient survenir, du fait de l'usage de l'espace occupé, soit à lui-même, soit à son personnel, soit à des tiers agissant pour son compte, soit à ses fournisseurs. L'Occupant est responsable des préjudices de toutes natures qui pourraient être occasionnés à la Ville de Bordeaux et/ou à toute personne physique ou morale, sauf cas de malveillance ou de faute lourde de la victime, soit du fait de son activité, soit du fait des personnes dont il est responsable ou des choses dont il a la garde. A cet égard, il garantit la Ville de Bordeaux et ses assureurs contre tout recours qui pourrait être engagé contre eux. L'Occupant fait son affaire de tout dommage susceptible d'être occasionné aux matériels, mobiliers, marchandises et autres objets lui appartenant ou appartenant à son personnel ou à tout autre personne dont il est responsable, et renonce, excepté en cas de malveillance ou de faute lourde de la part de la Ville de Bordeaux à tout recours contre elle ou ses assureurs.

L'Occupant est responsable de la sécurité des personnes et des biens mobiliers dans le cadre de l'activité autorisée par la présente convention, sans que la Ville de Bordeaux puisse être mise en cause. L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnisation de la part de la Ville de Bordeaux en raison : - de tout événement affectant gravement l'activité de l'établissement - de l'évolution de la réglementation applicable dans le périmètre ou aux activités de café/restauration ; - de l'exécution de tous travaux quelconques sur le périmètre proche de l'établissement.

TITRE V : OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT

Article 14 : Information de la Ville

L'exploitant tient la Ville informée des conditions d'exécution du présent cahier des charges et doit répondre aux demandes de renseignements et de documents.

Article 15 : Documents remis à la Ville

L'exploitant doit transmettre à la Ville les documents suivants dans un délai de 2 semaines à compter de la notification de la convention d'occupation temporaire :

Un extrait K-Bis de moins de 3 mois,

La licence de restauration,

Les statuts de la société exploitante,

Les contrats d'assurance avec tableau récapitulatif des garanties.

Le contrat de déchet souscrit.

La Ville peut demander à tout moment et par écrit tout renseignement concernant l'activité de l'exploitant.

TITRE VI : EXECUTION DE LA CONVENTION

Article 16 : Obligations de l'exploitant

L'exploitant ne peut pas céder ses droits à un tiers.

Dans le cas d'une société, l'exploitant doit informer la Ville de tout changement de la forme juridique de la société, de toute modification dans la répartition du capital social de la société.

Article 17 : Résiliation de la convention

Article 17-1 : Résiliation par la Ville de Bordeaux

Nonobstant la durée prévue à l'article 2 ci-dessus, et étant rappelé que la domanialité publique de l'espace occupé s'oppose à ce que l'Occupant puisse invoquer, à son profit, l'application des dispositions législatives régissant les baux de locaux à usage commercial, la présente convention, est accordée à titre précaire et révocable. Elle peut, de ce fait, être résiliée à toute époque, en cas d'inexécution par l'Occupant des conditions imposées par la convention ou si les besoins de la Ville de Bordeaux ou un intérêt public justifient cette mesure, ce dont l'administration reste seule juge et cela sans que l'occupant ou ses ayants droits puissent prétendre à une indemnité ou à un dédommagement quelconque. Dans ce cas, la Ville de Bordeaux s'engage à prévenir l'Occupant de son intention, au moins deux mois avant la date prévue pour cette résiliation. Cette information se fera par le biais d'une lettre recommandée avec avis de réception précisant la date d'effet de la mesure ainsi que le ou les motifs ayant présidé à cette décision.

Article 17-2 : Résiliation par l'Occupant

Pour le cas où l'Occupant décide de cesser définitivement son activité avant l'expiration de la présente convention, il devra résilier celle-ci en notifiant, moyennant un préavis de deux mois, sa décision par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Ville de Bordeaux.

Article 18 : Fin de la convention

Au terme de la convention, soit à la date d'échéance normale ou suite à une résiliation, l'exploitant est tenu de libérer les lieux dans un délai de deux mois.

Passé ce délai, les mobiliers et équipements qui n'auront pas été évacués demeureront propriété de la Ville, sans qu'aucune indemnité ne soit versée à l'exploitant.

A l'expiration de la durée prévue à l'article 2, le bénéficiaire devra restituer les locaux dans un état conforme à l'état des lieux dressé contradictoirement au moment de l'installation. En cas de différence entre l'état des lieux entrant et la réalité des lieux, à la fin de la convention, le bénéficiaire devra remettre les lieux en l'état dans un délai maximal d'un mois. A défaut, la commune de Bordeaux, réalisera les travaux nécessaires aux frais de l'occupant défaillant.

Article 19 : Compétence juridictionnelle

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution du cahier des charges et de la convention d'exploitation sont soumis aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

Pour l'occupant,
Fait à
Le

Pour le Maire