



## ***CAHIER DES CHARGES***

***Relatif à l'occupation précaire d'une cellule commerciale située 10 - 12 rue Brisson à Niort***



**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 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 des cellules commerciales*



**Mairie de Niort**

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



## **PRESENTATION DU PROJET MUNICIPAL**

La Ville de Niort dispose d'un pôle commercial situé sous les Halles, dans les espaces de la rue Brisson (côté pair – du 2 au 40).

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:

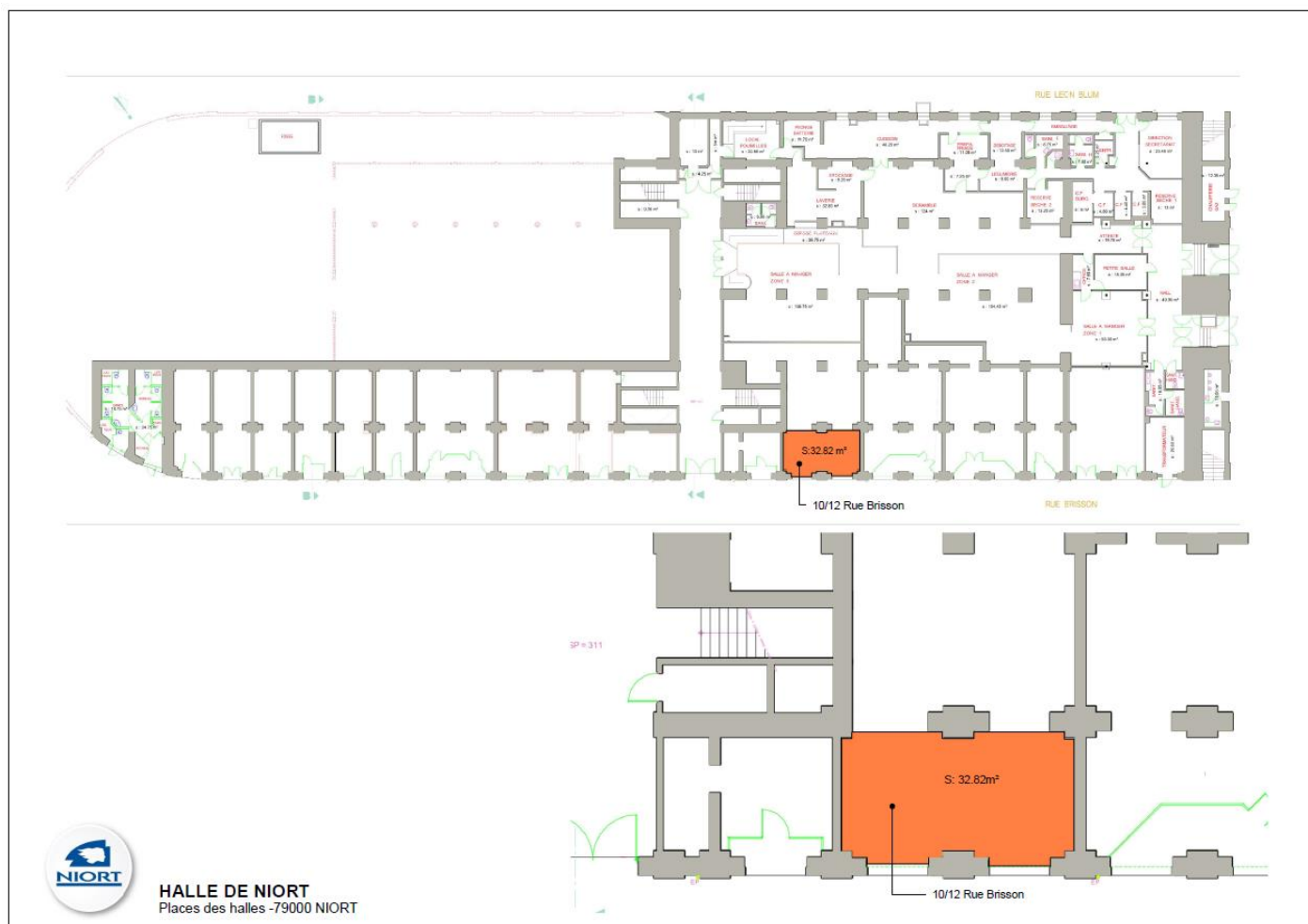
- Elargir l'offre commerciale et de services du cœur d'agglomération en offrant un espace de distribution à des acteurs proposant des produits innovants, et/ou répondant au besoin de conforter l'attractivité globale du secteur commercial des Halles ou à celui d'étoffer la diffusion de produits culturels et artisanaux.
- Contribuer au maintien de commerces en voie de disparition et/ou nécessaire à l'offre du centre-ville, principalement dans le domaine artisanal.
- Au regard de la présence importante d'activité de restauration au niveau de la rue Brisson, il est clairement mentionné que la Ville n'acceptera pas d'activité dans ce domaine.
- Il est également précisé que les offres de commerces indépendants seront privilégiées.
- Les candidats ont vocation à valider leur modèle économique pendant la durée du conventionnement afin de leur permettre d'envisager un transfert d'activité dans le secteur privé commercial à l'issue, notamment dans le cadre d'activités concurrentielles avec d'autres acteurs du secteur géographique concerné du centre-ville.

# CAHIER DES CHARGES

## Article 1 : DESCRIPTION PHYSIQUE DE LA CELLULE COMMERCIALE

Sur la Commune de Niort – 79000 – 10-12 rue Brisson

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



Mairie de Niort

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

### Description technique sommaire :

#### - **Cellule 10-12 rue Brisson :**

Le local de 32.82m<sup>2</sup> se décompose comme suit :

- Une pièce principale;
- Une réserve avec sanitaires;

2 vitrines

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

**L'élément du patrimoine dénommé « Halles 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 est concédée à titre précaire et révoquant, 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 révoquant d'une durée de 5 ans, non renouvelable. 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 du projet de rénovation global des Halles ou tout projet d'intérêt général 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.

Toute extension du commerce par occupation de la rue Brisson est interdite à l'exception de la mise en place de présentoir (sans marchandise) dûment autorisé par Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine de la Mairie de Niort.

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

L'ensemble immobilier est situé en zone UAa au PLUiD de la Commune de Niort. La zone UA correspond au tissu ancien des centres-bourgs de la commune (« entité principale » au sens du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020). La zone UA est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Elle présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics sont présents et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **Mairie de Niort**

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

Les Halles et ses commerces sont inscrits « Monument Historique » conformément à l'arrêté en date du 14 mai 1987 – bâtiment constitué d'une partie métallique et d'un soubassement en pierre.

Les Halles sont dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) depuis son entrée en vigueur le 20 avril 2016.

La ville de Niort et la Communauté d'Agglomération souhaitent aller plus loin et mettent 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. Les Halles sont 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 Réglementation et de l'Attractivité Urbaine de la Mairie de Niort.

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

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

- 05.49.78.78.92
- margot.chupin@mairie-niort.fr

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

Conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2023, le montant de la redevance mensuel est fixé à 8.50€ le m<sup>2</sup> par mois pour l'année 2024. Ce tarif sera amené à évoluer chaque année conformément à la nouvelle tarification qui sera votée et approuvée par le Conseil Municipal de la Ville de Niort.

##### **Mairie de Niort**

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



## **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 de cellules commerciales rue Brisson »

« **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.

### **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

Une note d'intention précisant :

- un business plan comprenant notamment les modalités de portage du projet. Plan de financement du projet et comptes d'exploitation prévisionnels, montage financier (investissement de départ, plan de trésorerie, ...)
- les publics visés
- les jours et les horaires d'ouverture et périodes si saisonnalité, couverture ou non de la plage 12h/14h et 17h/19h
- 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 ?
- les moyens de paiement acceptés
- les modalités de gestion des déchets et les moyens mis en place pour lutter contre le gaspillage selon typologie du commerce projeté. Et tout élément permettant d'apprécier l'engagement en matière de développement durable.

## **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 de la Ville de Niort qui 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 capacité du candidat à répondre aux délais d'occupation de la cellule retenue.
- 4) **Le quatrième critère** sera les jours et horaires d'ouverture qu'il est souhaité couvrir. Devront couvrir obligatoirement à minima la plage 10h/18h avec ou sans coupure méridienne du mardi au samedi.

Les dossiers de candidature seront déposés au plus tard le 3 octobre 2024 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**

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

