



**AVIS D'APPEL A CANDIDATURES POUR
L'EXPLOITATION COMMERCIALE DU KIOSQUE LUDO-ROLLES**

CAHIER DES CHARGES

**Mairie de Cahors
Communauté d'Agglomération du Grand Cahors
Service Développement Economique**

Hôtel administratif Wilson
72, rue Wilson
46 000 CAHORS

I – Objet du projet

Le projet basé sur le présent cahier des charges a pour objet l'exploitation commerciale du kiosque Ludo-Rollès situé place François-Mitterrand à Cahors. Historiquement destiné à de la vente de presse et de produits alimentaires à emporter et de boissons, ce kiosque propriété de la Ville de Cahors est actuellement vacant.

Le concept du kiosque est de proposer à des personnes qui souhaitent ouvrir un commerce de tester leur projet au sein d'une boutique pilote éphémère pendant plusieurs mois avant d'accéder à une cellule commerciale dans le centre-ville de Cahors et d'en vérifier la viabilité économique en vue de développer et pérenniser son projet.

II – Présentation du site

II – 1 Présentation de la ville de Cahors

Situé dans le département du Lot au nord de la Région Midi-Pyrénées, à 40 minutes de Montauban et à une centaine de kilomètres au nord de Toulouse, le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors (CAGC) est composé de 36 communes membres gravitant autour de la ville-Préfecture, Cahors.

L'agglomération compte 45 177 habitants (population DGF) regroupant ainsi un quart de la population départementale. La ville centre recense à elle seule plus de 20 000 habitants.

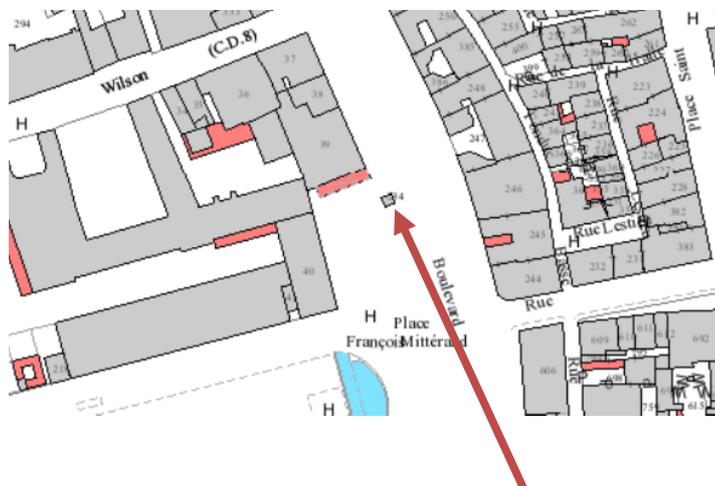
Cahors est dotée d'un centre-ville dynamique, dopé par ses animations variées (2 marchés hebdomadaires, patinoire à Noël, Cahors Plage l'été, 2 marchés de nuits estivaux, Nuit des soldes, brocantes les mercredis...) et par la richesse de son offre culturelle (Lot of saveurs, Cahors Juin Jardins, Cahors Blues Festival, Les Traces contemporaines, Saison culturelle du Théâtre et des Docks, Saison musicale de l'Auditorium).

En sa qualité de ville-préfecture, et grâce à ses équipements uniques dans le département (Complexe aquatique d'hiver, complexe cinématographique, Théâtre, Villa Cahors Malbec (réunissant Office de tourisme et espace dégustation), Cahors a toute légitimité pour capter des populations traditionnellement tournées vers d'autres territoires (Brive, Montauban, Fumel...).

De nombreuses enseignes nationales ont déjà fait le choix de s'y implanter (Mango, Etam, Jules, Ollygan, Devred, Burton, Petit Bateau, Sergent Major, Yves Rocher, Moya, Julien D'Orcel, Le Bureau, French Coffee Shop et plus récemment V&B...).

Ce dynamisme de centre-ville démontre une différenciation apparente face à d'autres territoires ayant privilégié la périphérie et se traduit par une diversité commerciale matérialisée par plus de 500 commerces de proximité.

II – 2 Présentation de l’environnement du kiosque



Situé sur le boulevard Gambetta, artère principale de la ville, face à l’Office du Tourisme Cahors-Vallée du Lot, le kiosque Ludo-Rollès est un lieu « art déco » historique de la Ville de Cahors, acheté en 1919 par la famille Rollès.

Ce kiosque de 9 m² (3 m X 3 m), cadastré BX 0234, a été racheté par la Ville de Cahors en 2012 et loué à l’Office de Tourisme Cahors Vallée du Lot et à des activités économiques tournées vers les services. Il est idéalement positionné à proximité des arrêts de bus, du Théâtre, des Allées Fénelon et du Collège Gambetta. Il est à noter que le kiosque n’est pas raccordé à l’eau potable et à l’assainissement collectif. La mise en place d’une hotte d’extraction est interdite.

III – Présentation du projet

Le magasin éphémère, ou boutique éphémère ou pop-up store en anglais, est une approche du marketing basée sur l’ouverture de points de vente pour de courtes durées. Une boutique éphémère est similaire à un point de vente classique, mais de manière temporaire.

Le pop-up store crée un lien fort avec les consommateurs. Certaines marques prennent l’initiative d’ouvrir un magasin éphémère afin de renforcer la proximité avec leurs clients et prospects. En effet, les pop-up stores offrent l’opportunité aux marques d’être en contact direct avec leur cible.

Le présent kiosque a pour objectif de permettre, en priorité, à un créateur d’entreprise de lancer un nouveau produit ou un concept sur une période limitée, 6 mois maximum.

Une fois cette période passée, le porteur de projet devra quitter les lieux et positionner son activité dans un local commercial traditionnel.

Il peut également permettre à un établissement déjà installé d'assurer une communication un second point de vente en privilégiant une communication sur site principal. Dans ce cas la période sera limitée à 6 mois, renouvelable une fois.

Vu la petite surface, moins de 9 m², contre 12 m² pour un pop-store plus traditionnel, et le peu de surfaces vitrées, il sera permis au porteur de projet potentiel d'utiliser le domaine public pour animer son espace, d'autant plus que l'accessibilité du kiosque est limitée à la seule présence du commerçant (accueil du public impossible).

Tous les aménagements liés seront intégralement à la charge de l'occupant.

L'orientation du kiosque proposera la façade principale face au boulevard Gambetta. La porte d'accès annexe (livraisons) sera orientée côté Villa Malbec...

Par ailleurs, dans le cadre d'une activité alimentaire (produits secs), il sera possible pour l'occupant de disposer quelques tables devant le kiosque pour offrir la possibilité aux clients de consommer sur place (20 m² environ).

Une terrasse sera matérialisée au sol par des clous bronze (identiques à ceux présents sur les terrasses du boulevard) pouvant accueillir un mobilier fin, en métal de type Fermob (à la charge de l'exploitant).



Mobilier type Fermob envisagé

Aucune publicité ne sera autorisée sur le site.

IV – Principes de convention

IV-1 – Conditions et durée d’occupation.

L’autorisation d’occupation délivrée par la commune est précaire et révocable.

La convention est conclue pour une durée de 6 mois maximum renouvelable 1 fois sous réserve de l’accord de la Mairie de Cahors qui aura été saisie par l’occupant par lettre recommandée avec accusé de réception 2 mois avant la date d’expiration.

L’occupant ne pourra se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou toute autre réglementation susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l’occupation.

L’occupant doit occuper personnellement les lieux mis à sa disposition. Il est donc interdit de sous-louer l’emplacement sauf accord exprès de la collectivité.

La commune se réserve le droit de modifier et de résilier l’autorisation d’occupation sans indemnité si les termes de la convention qui la lie à l’occupant n’étaient pas respectés.

IV – 2 – Définition et destination des lieux

L’occupant est autorisé à occuper les lieux suivants :

- Un kiosque de 9 m² environ.
- Un droit de place de 20 m² pourra être accordé à l’occupant (en concertation avec les services de la Ville de Cahors) sous réserve du respect de la charte des terrasses et du paiement d’une redevance spécifique (cf. Chapitre sur les conditions financières p.6). Ces installations ne devront pas entraver la libre circulation. Les tables et chaises devront être rentrées à l’intérieur du kiosque en dehors des heures d’ouverture.

Le mobilier type Fermob (chaises, tables, parasols) devra être choisi en respectant cette charte en cohérence avec l’esprit de kiosque.

Le choix du mobilier sera soumis à la Ville pour validation.

Aucun travaux, percements ou modifications quelconques ne pourra être effectué dans les lieux sans autorisation expresse et préalable de la Ville de Cahors. Aucun éclairage extérieur ne pourra être positionné sur la façade.

Il est à préciser, afin de conserver un équilibre de l’offre commerciale du quartier, que l’occupant ne devra pas proposer de produits en concurrence frontale ou directe avec les commerces déjà présents.

Il sera par ailleurs interdit de diffuser de la musique à l’extérieur du kiosque.

IV – 3 – Conditions d'exploitation

Les conditions d'exploitation ci-dessous fixent le cadre dans lequel la convention entre la collectivité et le futur occupant s'inscrira.

- **Conditions financières**

La redevance mensuelle est fixée à 64 € TTC /mois soit 384 € pour 6 mois d'activité.

L'électricité est incluse dans le montant de la redevance.

Elle sera réglée en un seul versement par le titulaire, à réception du titre de recette. Cette redevance sera révisée annuellement en décembre par délibération du Conseil Municipal.

L'occupant prendra à sa charge la fourniture de l'eau. Il devra également s'acquitter de tous droits, impôts et taxes, au prorata du temps d'occupation.

Par ailleurs, la taxe d'occupation du domaine public au titre des terrasses, ou étalage, sera appliquée pour les tables qui seront en journée positionnées devant le kiosque. Le boulevard Gambetta étant située en zone 1, elle s'élève au 1^{er} janvier 2022 à 40,60 TTC/ m² / an (faisant l'objet d'une réévaluation chaque année) pour les terrasses et à 49,95 € TTC/ml/an pour les étalages.

La globalité des frais liés à l'exploitation du kiosque dans de bonnes conditions (abonnement et consommation d'électricité, d'eau, de téléphone, d'assurance, taxes et impôts, ...) seront à la charge de l'occupant dont il s'acquittera directement auprès des fournisseurs.

- **Horaires et jours d'ouverture**

Le candidat nous proposera un planning d'ouverture du kiosque (précisant jours et horaires d'ouverture selon la saison, ainsi que le nombre de semaines de fermeture annuelle).

- **Affichage et publicité**

Les enseignes seront positionnées sur les lambrequins des stores. Elle devra respecter la Charte des enseignes, conformément au règlement local de publicité, enseignes et pré-enseignes applicable sur la ville.

Un emplacement permettant l'affichage d'une carte des produits commercialisés et leurs tarifs sera intégré au sein du kiosque. Aucun autre dispositif d'affichage ou de pré-enseigne ne sera toléré.

Lorsque le kiosque sera fermé, aucun affichage (carte, etc) autre que l'enseigne ne devra apparaître.

- **Respect des lois**

L'occupant s'engage à respecter la réglementation en vigueur relative à l'activité exercée. Il devra ainsi se pourvoir des autorisations nécessaires et réaliser toutes les formalités administratives indispensables à l'exploitation de son activité.

Le bénéficiaire s'engage à respecter et faire respecter dans son établissement les règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité ainsi que l'ordre public.

IV – 4 – Etat des lieux, entretien et assurance

L'occupant s'engage à jouir des lieux mis à disposition en bon père de famille et à les entretenir à ses frais, risques et périls.

Il ne pourra laisser son véhicule en stationnement permanent aux abords du kiosque. A des fins de charge et de décharge de marchandises l'utilisation des places de livraisons se situant à proximité du kiosque est à privilégier.

La Ville de Cahors se dégage de toute responsabilité relative à d'éventuels vols ou détériorations dans le kiosque. Par ailleurs, l'occupant est seul responsable de tous les dommages subis ou causés dans l'exercice de son activité.

Il devra par conséquent souscrire à une assurance responsabilité civile couvrant les dommages (corporels, matériels ou immatériels) subis ou causés dans l'exercice de son activité, ainsi qu'à une assurance multirisque (incendie, explosion, dégât des eaux, vols...).

Un justificatif sera demandé lors de la signature de la convention d'occupation ainsi que lors de son renouvellement.