



**APPEL PUBLIC A CANDIDATURES**  
**POUR L'EXPLOITATION DE L'ESPACE RESTAURATION DE**  
**L'ETABLISSEMENT DES BAINS DE LA COTE DES BASQUES**

**CAHIER DES CHARGES**

**PREAMBULE :**

La reconstruction de l'établissement des bains de la Côte des Basques s'inscrit dans un projet de réaménagement et de valorisation paysagère de l'esplanade et de la promenade de la Côte des Basques, au droit des falaises en prolongement du Boulevard du prince de Galles.

Ce site est destiné à la promenade, la détente, la contemplation de l'océan, ainsi qu'à l'accueil des usagers de la plage qui s'installent sur le long de la promenade par marée haute.

L'établissement de bains, en cours de reconstruction, sera aménagé pour recevoir toutes les activités en relation avec l'usage de la plage et de l'océan (surveillance des bains de mer, locaux destinés aux écoles de surf, sanitaires, douches et vestiaires, locaux d'accueil d'associations de surf ou de sauvetage en mer...).

Pour répondre aux attentes du public fréquentant le site de la Côte des Basques, vacanciers ou biarrots, il est également prévu l'implantation dans l'établissement des bains d'un service de petite restauration, qui fait l'objet de la présente consultation.

L'ouverture de cet espace de restauration est prévue pour la saison estivale 2009.

**ARTICLE 1<sup>er</sup> : - OBJET DE L'EXPLOITATION**

**Article 1.1 – Définition des espaces :**

L'exploitation porte sur les locaux suivants de l'établissement de bains de la Côte des Basques :

Niveau 1 :

- salle de restaurant intérieure : 70 m<sup>2</sup> environ (y compris l'espace bar),
- salle destinée aux cuisines : 46 m<sup>2</sup> environ
- vestiaires pour le personnel : 9 m<sup>2</sup> environ
- espace sanitaires : 9 m<sup>2</sup> environ
- terrasse extérieure : 125 m<sup>2</sup> environ

L'exploitant disposera également de la terrasse extérieure située sur la toiture de l'établissement des bains, d'une surface d'environ 250 m<sup>2</sup>, avec accès par un escalier extérieur, sous réserve des droits de la Ville définis à l'article 1.2 du présent cahier des charges.

Cette terrasse sera équipée d'un petit office.

tel que le tout figure sur les plans ci-annexés.

### **Article 1.2 – Type d'exploitation autorisé :**

Cet espace restauration devra devenir un élément clé de l'animation et de la vie sociale du lieu.

Locaux du 1<sup>er</sup> niveau : afin de répondre aux attentes du public fréquentant la plage et les espaces publics du site de la Côte des Basques, ces locaux sont destinés à recevoir un service de restauration légère, salon de thé, glaces ... qui devra être précisé par le candidat.

La vente à emporter n'est pas envisagée, à l'exception de la vente de glaces.

A partir des orientations définies ci-dessus par la personne publique, il appartient aux candidats de réfléchir et de proposer un concept de restauration le plus adapté à l'attente et aux besoins de la population fréquentant le site de la Côte des Basques, tant pendant la saison d'été que tout au long de l'année.

Terrasse – toiture : les candidats pourront proposer des activités complémentaires à celles offertes dans les locaux du 1<sup>er</sup> étage.

Cette toiture-terrasse panoramique bénéficie en effet d'une situation exceptionnelle, et mérite d'être exploitée pour des activités de style réceptions, mariages..., voire pour des activités originales, à proposer par les candidats.

De son côté, la Ville de Biarritz se gardera le droit d'utiliser cette terrasse-toiture pour les manifestations qu'elle organise ou dont elle délègue la gestion, dans la limite de 20 jours par an. L'exploitant sera informé par la Ville au plus tard 15 jours avant la date de la manifestation, de son intention d'utiliser la terrasse.

La Ville investira dans une couverture démontable d'une partie de la terrasse, afin de permettre une utilisation des lieux par tout temps. Cet équipement pourra être loué à l'exploitant.

La Ville investira également dans la fourniture des équipements de l'office et du mobilier qui desserviront cette terrasse. Les détails sur la liste de ces équipements sont fournis à l'article 3.2.

### **ARTICLE 2 – DUREE**

La durée de l'exploitation est fixée pour une durée de 10 ans et 6 mois, de la saison estivale 2009 incluse jusqu'au 31 décembre 2018.

La date de prise d'effet du contrat sera fixée lorsque l'établissement sera prêt à fonctionner.

### **ARTICLE 3 – REPARTITION DES CHARGES**

#### **Article 3.1 – Charges de fonctionnement :**

L'occupant exploitera les locaux à ses risques et périls.

Il devra prendre en charge l'ensemble des frais relatifs aux activités exercées (frais de personnel, achat de denrées, eau, gaz, électricité, impôts et taxes, élimination des déchets ...).

L'exploitant s'engage à employer du personnel dûment déclaré et régulièrement employé au regard des articles L 143-3 et L 620-3 du Code du Travail.

#### **Article 3.2 – Charges d'investissement :**

##### **1ers investissements :**

Les locaux du 1<sup>er</sup> niveau seront livrés bruts de finition, pour la salle de restaurant et pour la cuisine, afin de permettre à l'exploitant de choisir sa décoration, son mobilier, le comptoir de bar, ainsi que tous les équipements de cuisine et tout le matériel d'exploitation.

L'occupant aura la charge de tout l'équipement mobilier et du matériel d'exploitation, qu'il devra entretenir, y compris celui de la terrasse du 1<sup>er</sup> niveau.

Le mobilier et le matériel d'exploitation (vaisselle notamment) devront être soumis pour avis, avant acquisition, à la Ville de Biarritz.

Pour ce qui concerne la terrasse-toiture, son utilisation étant commune à l'exploitant et à la Ville, cette dernière a prévu l'acquisition, à ses frais, des équipements suivants :

- four pour réchauffer les plats
- chambre froide
- sanitaires
- meubles de rangement
- arrivées d'eau, d'électricité, évacuations pour le bar mobile sur la terrasse
- du mobilier et du matériel d'exploitation qui pourra être mis à disposition de l'exploitant. Ce dernier devra compléter en tant que de besoin, ce mobilier et ce matériel d'exploitation investi par la Ville, si les activités qu'il entend exercer le nécessitent.

##### **Gros entretien, entretien et réparations locatives :**

La Ville de Biarritz aura la charge et l'initiative des travaux de gros entretien des biens immobiliers et des locaux définis à l'article 606 du Code Civil.

Le preneur souffrira, quelque soit la gêne qu'elles lui causent, les réparations et travaux qui seront exécutés dans l'immeuble sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer.

Les travaux d'entretien et de réparation locative seront à la charge de l'exploitant.

L'occupant aura l'obligation d'avertir sans délai la Ville de Biarritz de toute défectuosité concernant les équipements relevant de la propriété de celle-ci.

L'occupant devra procéder au nettoyage, à l'entretien et à la maintenance des installations, et au renouvellement des équipements mobilier et matériel nécessaires à l'exploitation (sauf pour les mobiliers et matériels fournis initialement par la Ville), de même qu'à l'entretien et la maintenance d'installations particulières dont l'exécution nécessite la mise en œuvre de moyens techniques adaptés.

Pour le mobilier et le matériel de la terrasse supérieure, utilisés conjointement par la Ville et l'exploitant, son entretien, sa maintenance et son renouvellement, assurés par la Ville, seront répartis au prorata du nombre de jours d'exploitation par les deux parties.

La Ville pourra, sur simple demande, avoir communication par l'exploitant des contrats d'entretien et de maintenance technique qu'il a souscrits pour ces équipements.

Faute pour l'exploitant de pourvoir aux opérations d'entretien, de réparation et de renouvellement des matériels, ouvrages et installations du service qui lui incombent, la Ville pourra faire procéder, aux frais de l'exploitant, à l'exécution d'office des travaux nécessaires au fonctionnement du service, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet, dans un délai de quinze jours, sauf en cas de risques pour les personnes, où le délai est de deux jours.

Le mobilier et matériel d'exploitation acquis par l'exploitant en cours de contrat demeureront sa propriété au terme du contrat.

En revanche, l'ensemble des travaux, équipements, agencements, matériel de décoration accrochée aux murs, devenu immeuble par destination, restera la propriété de la Ville de Biarritz au terme du contrat, sans que l'occupant puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité.

Le remplacement des équipements détériorés ou disparus en cours de contrat sera à charge de l'exploitant et ces réparations pourront être effectuées immédiatement, sans préjudice des recours éventuels contre les auteurs de dégâts. Les installations pourront faire l'objet de visites de contrôle.

L'exploitant ne pourra effectuer aucun aménagement intérieur ni extérieur sans l'agrément écrit et préalable de la Ville de Biarritz.

#### **ARTICLE 4 – REDEVANCE**

L'occupant devra verser à la Ville une redevance annuelle correspondant à 8% du chiffre d'affaires H.T. correspondants aux 12 derniers mois d'exploitation, avec un minimum forfaitaire annuel fixé par le candidat dans son offre. Ce chiffre d'affaires sera déclaré à la Ville dans un délai de un mois suivant la clôture de l'exercice de 12 mois.

La redevance minimum forfaitaire garantie sera indexée, à partir du 2<sup>ème</sup> exercice d'exploitation, sur la base de l'indice INSEE du des loyers commerciaux connu au jour de la signature du contrat.

Le montant de la redevance minimum forfaitaire devra être réglée dans le mois suivant la présentation d'un titre de recettes émis par la Ville de Biarritz, qui

interviendra le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année, à la Trésorerie d'Anglet Adour Océan, place du Général de Gaulle à Anglet.

La régularisation de la part variable de la redevance sera effectuée dès production du chiffre d'affaires des 12 derniers mois.

La communication du chiffre d'affaires devra intervenir dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'exercice. D'autre part, les comptes et bilans devront être remis à la Ville dans un délai de 3 mois suivant la clôture de l'exercice.

Garantie bancaire :

Une garantie bancaire de versement de la redevance annuelle, valable pour la durée du contrat, devra obligatoirement être remise par l'exploitant à la Ville de Biarritz lors de la signature de la présente convention. Il lui appartiendra de transmettre à la Ville, annuellement, une attestation en cours de validité de cette garantie. A défaut de respect de cette obligation, et après mise en demeure restée un mois sans effet, la Ville se réserve la possibilité de résilier la convention.

**ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES D'EXPLOITATION**

**Article 5.1 – Conditions générales :**

L'occupant s'engage à exploiter l'établissement situé sur le domaine public afin d'accueillir dans les meilleures conditions possibles les usagers du site en proposant un service de qualité.

L'utilisation par l'exploitant du matériel du bar-restauration à des fins étrangères au contrat sera formellement interdite. De même, l'usage des locaux par l'exploitant sera strictement et exclusivement destiné à l'exécution de la prestation décrite dans le présent cahier des charges.

L'occupant et son personnel devront user de la plus grande politesse à l'égard de la clientèle et se présenter à celle-ci dans une tenue correcte.

**Article 5.2 – Périodes et horaires d'ouverture :**

Les candidats détailleront dans leur offre les périodes et horaires d'ouverture.

L'établissement étant un élément clé de l'animation du site, le candidat devra veiller à proposer l'amplitude d'ouverture au public à l'année la plus vaste possible, pour répondre aux besoins de la population.

En cours de contrat, le non respect par l'exploitant des périodes et horaires d'ouverture qu'il aura proposés dans son offre, pourra être une cause, après mise en demeure restée infructueuse, de résiliation du contrat.

**Article 5.3 – Conditions juridiques :**

L'occupant devra justifier de son inscription au Registre du Commerce pour l'exploitation de cet établissement et être titulaire d'une licence de débits de boissons adaptée à l'usage de l'établissement.

L'occupant devra observer les règlements en vigueur et portant notamment sur l'affichage apparent des prix et denrées et consommations.

L'établissement exploité étant situé sur le domaine public de la Ville de Biarritz, l'exploitation est exclue du champ d'application du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 (article 2-3°). Dès lors, elle ne donnera aucun droit en terme de fonds de commerce à l'occupant.

L'occupant ne pourra céder ses droits à l'exploitation accordés intuitu personae, ni en totalité, ni en partie, ni consentir aucune sous-location, sans l'accord préalable de la Ville de Biarritz.

Dans le cas d'une société, la personne morale exploitante ne pourra transférer la majorité du capital de la société exploitante à un tiers, sans l'accord préalable de la Ville de Biarritz.

**Article 5.4 – Publicité :**

Aucune publicité ne sera autorisée à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, ni sur le matériel de l'exploitant situé sur le domaine public (parasols...).

**Article 5.5 – Propreté :**

L'occupant devra tenir son établissement en parfait état de propreté et de conformité aux règles d'hygiène et de salubrité en vigueur.

**Article 5.6 – Tarification aux usagers**

L'occupant percevra la tarification du service directement auprès des usagers.

Les tarifs pratiqués pour l'année 2009 seront proposés par les candidats dans leur offre, et seront annexés au contrat.

L'exploitant pourra faire varier ses tarifs chaque année, sous réserve de l'accord préalable de la Ville de Biarritz.

**Article 5.7 – Nuisances sonores**

L'occupant s'engage à respecter la tranquillité et la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

**ARTICLE 6 – RESPONSABILITE - ASSURANCE**

La Ville de Biarritz décline toute responsabilité en cas de vols, dégâts, cambriolages, etc... qui peuvent se produire sur les lieux occupés. De même, sa responsabilité ne pourra être recherchée à l'occasion d'un litige provenant de la gestion de l'occupant.

L'occupant fera son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de son exploitation.

Il lui appartiendra de conclure les assurances qui couvriront les différents risques et qui correspondent aux risques normaux de ce type d'exploitation (risques locatifs et responsabilité civile)

L'exploitant devra justifier à la Ville de la souscription des assurances à tout moment en produisant sa police d'assurance.

**ARTICLE 7 – FIN DU CONTRAT**

En cas de manquement par l'occupant à l'une des obligations à sa charge, le contrat sera résilié de plein droit, si bon semble à la Ville de Biarritz 15 jours après un simple commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité.

En cas de résiliation par faute, toute redevance annuelle sera due.

S'agissant d'une occupation du domaine public, le présent contrat pourra également être résilié à tout moment par la Ville de Biarritz, pour des motifs d'intérêt général, sous réserve d'en informer l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci SIX MOIS avant la date de résiliation effective, et de verser à l'exploitant une indemnité correspondant à la valeur des biens acquis par l'exploitant et non amortis à la date de la résiliation.

Sauf cas de force majeure, un préavis de 6 mois devra être respecté par l'exploitant, en cas de résiliation à son initiative. A défaut de respect de ce préavis, l'exploitant devra verser à la Ville de Biarritz l'intégralité de la redevance due pour l'année civile considérée.

**Pièces jointes :**

- plans

## **CONDITIONS DE LA CONSULTATION**

### **ARTICLE 8 – CONTENU DES OFFRES**

Le candidat devra remettre un dossier complet décrivant les conditions dans lesquelles il envisage d'exploiter l'établissement. Ce dossier comprendra notamment les pièces suivantes :

- Une présentation du candidat (structure juridique, références, qualifications, moyens et ressources mises en œuvre...)
- Le projet d'exploitation en précisant, dans un rapport détaillé, notamment :
  - Le concept de restauration que le candidat envisage de développer
  - Les activités proposées pour la terrasse-toiture
  - la politique de tarification proposée aux usagers
  - le calendrier annuel et les horaires d'ouverture du service
  - une description du matériel et mobilier que le candidat envisage d'installer
  - le montant des investissements que le candidat s'engage à réaliser
- la proposition de redevance (minimum forfaitaire garanti) à verser à la Ville de Biarritz
- le compte de résultat prévisionnel de l'activité envisagée, avec le détail des charges et recettes annuelles d'exploitation, sur 5 ans. Les conditions de financement des investissements réalisés par l'exploitant (dont autofinancement, par emprunt).

### **ARTICLE 9 – CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES**

Les candidats transmettent leur offre sous pli cacheté comportant la mention : "exploitation de l'espace restauration de l'établissement des bains - A n'ouvrir qu'en Commission".

Le pli devra être reçu par tout moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de leur réception et de garantir la confidentialité à la MAIRIE DE BIARRITZ - Direction des Marchés Publics - 4<sup>ème</sup> étage - Hôtel de Ville - B.P. 58 - 64202 BIARRITZ Cedex

ou remis contre récépissé au Service des Marchés de la Ville de Biarritz avant la date limite fixée pour la réception des offres, soit avant le : **13 mars 2009 à 16 h 00.**

### **ARTICLE 10 – CONDITIONS DE CHOIX DU CANDIDAT**

Les offres seront librement négociées par la personne publique après avis d'une commission ad hoc composée d'élus de la Ville de Biarritz

L'autorité habilitée à signer le contrat se réserve la possibilité de demander des renseignements complémentaires aux candidats, et de procéder à l'audition des candidats ou de certains d'entre eux.

Le choix du titulaire sera effectué par le Conseil Municipal de la Ville de Biarritz.



**ARTICLE 11 – CRITERES D'APPRECIATION DES OFFRES**

Les offres seront appréciées selon les critères suivants :

- Qualité et originalité du projet d'exploitation
- Garanties professionnelles au regard notamment de la capacité du candidat à exploiter l'établissement,
- Equilibre financier du projet
- Montant de la redevance (minimum forfaitaire garanti)

**ARTICLE 12 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Les candidats peuvent obtenir, au cours de l'étude de leur offre, les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires en présentant une demande par mel, fax ou par courrier au Service des Marchés Publics de la Mairie de Biarritz (Avenue Edouard VII – B.P. 58 – 64202 Biarritz – [marche@biarritz.fr](mailto:marche@biarritz.fr) - Fax : 05.59.41.54.44).

Biarritz, le .....

A ....., le .....

Le Sénateur-Maire,

Le candidat,

Didier BOROTRA