

**Appel à manifestation d'intérêt pour l'exploitation du Café de l'Opéra à
Strasbourg**

Cahier des charges :

Date limite de retour des propositions : vendredi 24 janvier 2025 à 12h



Cahier des charges pour l'autorisation d'occupation et d'exploitation du Café de l'Opéra de Strasbourg

Le présent document a pour objet de définir les conditions de mise à disposition du lieu situé dans l'enceinte du bâtiment de l'Opéra de Strasbourg, dénommé « Café de l'Opéra ».

1. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

L'Opéra de Strasbourg constitue le principal lieu de diffusion de l'Opéra national du Rhin, mais aussi du Théâtre alsacien. D'une jauge de 1142 places, le théâtre connaît environ 100 levers de rideaux tous publics par saison.

Situé en bout de place Broglie au centre-ville, il est un bâtiment fortement identifié par les strasbourgeois et dispose en temps normal d'un Café.

La question de l'accueil du public et des équipes de l'OnR et de la convivialité de l'Opéra de Strasbourg est au cœur des préoccupations de l'OnR. L'accessibilité et le caractère convivial et attractif du Café est un élément essentiel à ce titre.

Le présent appel à manifestation d'intérêt vise à attribuer un droit d'occupation et exploitation du Café de l'Opéra à un usage de bar et de petite restauration, notamment le midi, avant les représentations et pendant les entractes, ainsi que de bar d'entracte en foyer Bastide ou tout autre espace prévu à cet effet.

Le Café de l'Opéra devra être ouvert a minima deux heures avant les représentations, pendant les entractes et, si possible, une heure après les représentations ou manifestations publiques organisées par l'OnR.

Afin de permettre de répondre aux enjeux en matière de qualité de l'accueil du public et de développement durable, un soin particulier devra être apporté aux boissons et aux aliments proposés, tout en conservant des prix équivalents à ceux pratiqués au sein des principales institutions culturelles strasbourgeoises. Il est également attendu que l'occupant rende le lieu convivial et attrayant dans un esprit proche de celui de l'OnR et dans des conditions respectueuses des missions de service public de celui-ci.

Les projets mettant en avant des produits locaux, issus du circuit court, et/ou de l'agriculture biologique ou raisonnée, ainsi que les démarches « zéro déchets » et l'attention portée à la saisonnalité des produits seront valorisés.

Le Café de l'Opéra de Strasbourg dispose d'une licence de débit de boisson de 4e catégorie.

2. Régime juridique

En vue de l'exploitation du Café de l'Opéra, la présente démarche d'appel à manifestation d'intérêt a pour objet l'attribution d'une convention d'occupation temporaire du domaine public établie en vertu des articles L.2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Cette procédure consiste, après publicité de son intention d'attribuer une convention et au regard des critères de sélection des offres définis dans le présent document, à autoriser un opérateur économique à occuper temporairement le domaine public en vue d'y exploiter une activité économique, ce dernier bénéficiant de l'exclusivité dans ce domaine pendant toute la durée de la convention.

L'attribution du droit d'exploiter le site ne confère aucune prérogative de puissance publique ni aucun droit réel à l'occupant et poursuit prioritairement un objectif de valorisation économique des espaces désignés ci-après.

Cette Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) sera délivrée à titre précaire et révocable. Le futur bénéficiaire de cette AOT 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. A noter que la ville de Strasbourg, propriétaire du bâtiment, a passé une convention d'occupation temporaire concernant les locaux du Café de l'Opéra avec l'OnR, l'autorisant à mettre à disposition au bénéfice d'un sous-occupant les lieux en vue de l'exploitation du bar-restaurant de l'opéra.

Les autorisations d'occupation temporaire du domaine public sont délivrées « intuitu personae », c'est-à-dire qu'elles sont personnelles. Le bénéficiaire de la convention d'AOT relative à l'unité de restauration sera donc tenu d'exploiter personnellement les activités décrites dans la convention d'occupation.

Le prestataire est seul responsable de sa gestion financière, notamment vis-à-vis des fournisseurs et du personnel employé ainsi que de tout tiers extérieur. Il est tenu de se conformer à l'ensemble des préconisations, notamment en matière de sécurité incendie et de sécurité (voir cahier des charges spécifique).

L'AOT relative à l'exploitation du Café pourra être attribuée soit à une seule personne physique, soit à une seule personne morale.

En cas d'exploitation par une société, tout changement statutaire ou formel devra être communiqué à l'Opéra national du Rhin, dans un délai d'un mois.

Toute mise à disposition de l'exploitation au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, sera rigoureusement interdite.

L'occupation sera consentie en contrepartie d'une redevance payable mensuellement et calculée selon des modalités précisées ci-dessous.

3. Nature des locaux et des biens mis à disposition

Lieu : Théâtre municipal de Strasbourg, Place Broglie.

Les locaux comprennent :

- un espace café/bar/restauration de 83.89 m² pouvant accueillir un maximum de 84 personnes en fonction de la configuration.
- un vestiaire de 5m² situé à côté de l'espace accueil clients
- une réserve de 10m² au sous-sol avec accès par escalier.
- un conteneur d'un volume de 33m³ affecté au stockage du mobilier de terrasse
- un accès au bloc sanitaire H/F situé en haut de l'escalier de l'Empereur, accessible pour personne à mobilité réduite, commun avec l'Opéra de Strasbourg,
- la possibilité d'occuper la terrasse située directement sur le perron, sous réserve des activités de l'OnR. (et, sur demande de l'occupant auprès de la Ville, la possibilité d'étendre la terrasse sur le parvis de la place Broglie).

Le bar et son mobilier, la cuisine équipée ainsi que le mobilier du café et de la terrasse seront mis à disposition, en l'état, de l'exploitant, afin de permettre une mise en exploitation rapide du Café.

L'inventaire détaillé est annexé au présent cahier des charges.

Le preneur et futur occupant fera son affaire de la totalité des travaux, aménagements et achats des divers équipements et matériels complémentaires nécessaires à l'exercice futur de son activité professionnelle. Il assurera également la mise en œuvre des investissements nécessaires à répondre à toute évolution future des normes professionnelles induite par son activité ainsi que toutes les charges d'entretien et de maintenance des divers équipements mis à disposition.

Tous les aménagements et les équipements techniques, non amovibles, réalisés dans ces locaux seront par ailleurs réputés « acquis » pour l'Opéra national du Rhin, au terme de la convention d'occupation temporaire. Ils ne pourront en conséquence faire l'objet d'une quelconque vente ou dépose par le futur exploitant.

Le prestataire devra fournir annuellement les certificats d'entretien et de maintenance des matériels utilisés.

4. Durée de la convention

La convention prendra effet à compter de sa date de notification pour une durée de 2 ans. Elle pourra faire l'objet de reconductions expresses pour des durées d'un an, en fonction du calendrier prévisionnel des travaux du Théâtre municipal.

5. Conditions de l'occupation

5.1. Activités autorisées au sein des locaux mis à disposition

L'occupant pourra mener des activités de débit de boisson et de restauration au sein du Café de l'Opéra. Il pourra sous réserve de l'accord de l'Opéra national du Rhin dans un délai de 15 jours ouvrables et sous réserve de la compatibilité avec les contraintes d'utilisation du lieu (programmation et sécurité principalement) organiser des activités de nature culturelle ou événementielle.

Le Café de l'Opéra fait partie intégrante de l'Opéra de Strasbourg, et est la propriété de la ville de Strasbourg. Les locaux de l'Opéra sont gérés par l'OnR, ainsi les espaces du Café de l'Opéra sont intimement liés à l'OnR et leur occupation largement conditionnée par son activité. L'exercice dans l'OnR de l'activité du Café conduit à ce que les clients du Café, les spectateurs de l'Opéra et l'opinion publique assimile spontanément l'activité du Café à celle de l'OnR. Toute autre activité que l'occupant souhaiterait mener, en lien avec ces activités principales, devra faire l'objet d'un accord préalable de l'OnR et être compatible avec le régime juridique de la présente convention.

Il est en effet attendu de l'occupant que son activité soient réalisés dans des conditions et selon des modalités conformes à la réglementation et dans le souci de préserver l'image de l'OnR.

La présente convention prévoit par ailleurs que l'occupant puisse assurer les activités de bar d'entracte en foyer Bastide lors des représentations de l'Opéra national du Rhin et du Théâtre alsacien.

En aucun cas, les activités de l'occupant ne devront être préjudiciables à l'accès au public dans le bâtiment et au fonctionnement de l'Opéra de Strasbourg.

5.2. Publics cibles et qualité des prestations proposées

Le Café de l'Opéra doit être accessible à tous les publics, dans un souci d'inclusivité.

Son offre devra, en marge des spectacles, être adaptée aux attentes des publics des représentations de l'OnR et du Théâtre alsacien (bar et restauration rapide).

Ce lieu devra offrir au public fréquentant l'opéra, au personnel mais aussi aux équipes artistiques et techniques invitées une prestation de petite restauration de qualité et en particulier une offre spécifique pour les personnels de l'OnR (sur présentation du badge) le midi en semaine et les soirs de représentation, ceux-ci ne disposant pas de restaurant d'entreprise.

L'occupant devra accorder une attention particulière à la qualité de son offre de petite restauration. Il s'engage à dialoguer avec l'Opéra national du Rhin sur la manière d'améliorer la qualité de celle-ci en cas d'insatisfaction exprimées par des clients qu'ils relèvent ou non du personnel de l'Opéra, qu'ils soient ou non spectateurs.

Les prix sont fixés par l'occupant qui s'engage à ce qu'ils ne présentent pas un caractère prohibitif et soient adaptés au public de l'Opéra national du Rhin et à son personnel.

5.3. Horaires d'exploitation et service minimum demandé

Le café devra être ouvert a minima du lundi ou mardi au samedi à partir de 11h et a minima jusqu'à 20h ainsi que pendant les entractes et, si possible, jusqu'à une heure après la fin des représentations les soirs de représentations. Le Café devra également être ouvert les dimanches de représentations deux heures avant, pendant les entractes, et, si possible, une heure après les manifestations publiques de l'OnR. La fermeture pour congés annuels correspondra à l'intersaison de l'Opéra (juillet / août).

La plage d'ouverture journalière peut s'étendre au maximum de 8h à 1h du matin.

Le planning général de la saison ainsi que les plannings mensuels seront fournis à l'occupant. Les billets de service journaliers pourront également être communiqués à l'occupant.

Exceptionnellement lors de l'organisation d'évènements protocolaires ou privés, la fermeture du Café pourra être requise.

5.4. Respect de la réglementation et des règles sanitaires

L'occupant sera responsable de la prise en charge, mise en œuvre et de l'entretien de l'ensemble des installations nécessaires à une exploitation sécurisée, y compris au titre des mesures sanitaires, et dans le respect des exigences légales et réglementaires.

L'occupant fera son affaire du respect de l'ensemble de la réglementation en matière sanitaire propre au secteur de la restauration.

L'occupant devra remplir, vis-à-vis de toutes les administrations publiques, toutes les formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à l'être à raison de l'occupation et des activités qui seront exercées.

L'occupant devra par ailleurs s'acquitter de l'ensemble des charges fiscales et sociales liées à son activité et ce pendant toute la durée de la convention et faire son affaire de la délivrance de toutes autorisations et licences nécessaires à l'exploitation du lieu.

5.5. Assurances

L'occupant devra fournir l'ensemble des garanties et assurances (responsabilité civile professionnelle et exploitation) assurant la sécurité, y compris sanitaire, des lieux et des usagers au regard de la nature des activités envisagées ; l'occupant restant seul responsable vis-à-vis des tiers et des autorités publiques de l'ensemble des activités qu'il exercera sur le site et des dommages qui pourraient être causés tant aux personnes qu'aux biens dans le cadre de ses activités.

5.6. Sécurité

L'occupant sera tenu de respecter les consignes de la commission de sécurité et les consignes de sécurité qui lui seront transmises par l'administration de l'Opéra national du Rhin. L'occupant s'engage par ailleurs à former un de ses salariés à la réglementation SSIAP.

En cas d'organisation de manifestations le nécessitant, hors des manifestations de l'OnR ou du Théâtre alsacien, les frais de sécurité et de gardiennage nécessaires seront à la charge de l'occupant.

Les frais de gardiennage généraux du bâtiment restent à la charge de l'Opéra.

5.7. Gestion des ordures ménagères

La gestion des ordures ménagères est à la charge de l'occupant.

Le contrat avec la société spécialisée dans la récupération des déchets devra être communiqué à l'OnR.

Les règles de tri sélectif, tant sur les emballages que sur le verre, seront strictement observées, et les solutions de consigne et de vaisselle lavables préférées à l'emploi d'emballage à usage unique.

5.8. Fluides

Les frais liés aux consommations d'eau et d'électricité ne pouvant être découplées, ne seront pas à la charge de l'occupant et font l'objet d'une valorisation dans le cadre de la redevance.

L'occupant s'engage à conduire une activité respectueuse de l'environnement en matière de gestion des fluides.

Les frais de raccordement et d'abonnement internet et de téléphonie seront à la charge de l'occupant.

5.9. Aménagement, décoration, équipements techniques, réparation et entretien

L'OnR mettra à disposition de l'occupant le matériel de cuisine, du bar ainsi que le mobilier actuel du Café de l'Opéra en l'état devant permettre l'exploitation d'une activité de bar restauration. Un état des lieux complet sera établi à l'entrée et à sa sortie.

L'occupant devra faire son affaire de l'entretien de ce matériel ou de tout autre matériel nécessaire à son activité et devra rendre les locaux et le matériel dans l'état d'origine à l'issue de la présente convention, les biens mis à disposition de l'occupant par l'OnR restant la propriété de ce-dernier. Il fera également son affaire de l'entretien du système de ventilation de la cuisine.

Le cas échéant, le futur occupant s'engagera à prendre à sa charge l'ensemble des travaux d'agencement et de décoration ainsi que l'achat et l'installation de l'ensemble du mobilier et du matériel professionnel supplémentaire nécessaires à l'exercice de son activité.

L'occupant devra respecter l'ambiance et le cachet historique du lieu dans les aménagements et le mobilier supplémentaire qu'il souhaiterait installer. Ces installations devront faire l'objet d'un accord préalable de l'Opéra.

Avant la mise en œuvre de tous travaux ou de toute installation technique, il devra au préalable fournir un descriptif détaillé, les plans d'exécution de ceux-ci ainsi que l'indication des coordonnées des entreprises intervenantes (diligentées par ses soins) à l'Opéra national du Rhin et ce pour visa et acceptation préalable.

Le cas échéant, dans le cadre de ces travaux, il devra s'assurer de la sécurité des usagers du bâtiment. En cas de projet d'aménagement ou de travaux, le preneur devra s'acquitter de toutes les formalités réglementaires d'usage pour un ERP. La conformité des travaux d'aménagement réalisés, sous la responsabilité de l'occupant, devra, le cas échéant, être attestée par un bureau de contrôle technique.

5.10. Communication, signalisation, enseignes et publicité

Par souci d'harmonie avec la charte graphique de l'Opéra national du Rhin, l'occupant fait valider sa charte graphique et ses supports de communication par l'OnR à son installation et avant toute modification dans un délai de 15 jours ouvrables.

L'apposition de toute signalisation, enseigne ou publicité commerciale étrangère à l'activité de l'occupant ou se rapportant à des activités culturelles est exclue.

Toute enseigne ou dispositif publicitaire que l'occupant souhaiterait apposer devra préalablement à sa mise en place être soumise à l'approbation expresse de l'Opéra national du Rhin, dans un délai de 15 jours ouvrables, sauf accord dérogatoire entre les parties.

5.11. Nettoyage

L'occupant devra tenir les locaux qui lui sont confiés dans un état de propreté et d'hygiène irréprochables.

Le nettoyage des toilettes situées au 1^{er} étage du théâtre et mises à disposition de la clientèle du Café est par ailleurs à la charge de l'occupant.

Le nettoyage du parvis après les occupations de terrasse est également à la charge de l'exploitant.

De manière ponctuelle, l'Opéra pourra demander au Café le nettoyage (lavage et séchage) d'un lot de verre à la suite d'événements privés de type mécénat. Il est convenu que le lot ne peut excéder 180 verres et que cette demande n'excèdera pas trois fois par mois.

6. Equilibre financier du contrat

6.1. Redevance

La redevance versée par le futur exploitant devra être constituée de deux composantes :

- Un montant forfaitaire fixe, charges comprises, établi à 1800€ par mois et un montant fixe de 150€ par jour lors des exploitations du bar d'entracte proposé par le candidat.
Cette redevance fixe comprend les frais de chauffage, d'éclairage, d'eau, d'assainissement dans la mesure où ceux-ci ne sont pas individualisables, ainsi que les dépenses de gros entretien (hors décoration et matériel nécessaire à l'exploitation). Les charges liées à l'installation téléphonique incombent à l'occupant. A compter du 1^{er} juillet 2025, cette redevance sera indexée sur l'indice

des prix à la consommation harmonisé annuel - Base 2015 - Ensemble des ménages - France -
Nomenclature Coicop : 11.1.1 - Restaurants, cafés et établissements similaires Identifiant
001762330

- A ce montant forfaitaire viendra s'ajouter une redevance variable calculée sur l'ensemble du chiffre d'affaires hors taxes réalisés par l'exploitant. Ce pourcentage du chiffre d'affaires fait l'objet d'une proposition du candidat lors de son offre.

La redevance peut être suspendue par délibération du comité de l'Opéra national du Rhin en cas de force majeure empêchant l'exploitation du Café de l'Opéra de manière normale. En cas de force majeure, restreignant l'activité de l'occupant, sans empêcher totalement l'exploitation du Café une remise de loyer peut être octroyée à l'occupant par délibération du comité de l'OnR.

6.2. Modalités de règlement de la redevance

La redevance fera l'objet mensuellement d'un virement par l'occupant au cours de la première quinzaine du mois en cours en tenant compte des éléments variables (bar d'entracte et chiffre d'affaires) du mois précédent.

6.3. Dépôt de garantie

L'occupant du café devra s'acquitter lors de son entrée dans les lieux d'un dépôt de garantie d'un montant équivalent à trois mois de loyer (montant forfaitaire uniquement).

7. Manquements, sanctions et conditions de résiliation

7.1. Pénalités pour manquements aux obligations de l'occupant.

Les manquements constatés à quelque une des obligations incombant à l'occupant du fait de la convention d'occupation ou au titre des lois et règlements font l'objet d'un courrier de mise en demeure, avec mention d'un délai de réponse et mention d'un délai de résolution ou de mise en conformité.

La non-résolution, dans le délai imparti, par l'occupant, des manquements constatés, donne lieu aux pénalités suivantes :

- La méconnaissance des obligations relatives à la nature et aux prescriptions de l'offre prestée prévues aux articles 5.1, 5.2 et 5.3 du présent cahier des charges : 50€ par jour hors taxes par manquement constaté et par jour,
- La méconnaissance des obligations relatives à l'information préalable ou à l'accord exprès en matière d'aménagement des locaux et équipements prévues à l'article 5.9 du présent cahier des charges : 300€ hors taxes par manquement constaté ;
- La méconnaissance des obligations relatives à la modification de l'occupant prévues à l'article 2 : 200€ hors taxes par manquement constaté et par jour, nonobstant la possibilité pour l'OnR d'engager une procédure de résiliation de la convention pour manquement aux obligations prévues à l'article 2.
- La méconnaissance des obligations relatives à l'utilisation et à l'entretien des locaux et du matériel prévues notamment à l'article 5.11 : 200€ hors taxes par manquement constaté et par jour ; dans l'hypothèse où serait constatée une vétusté précoce des matériels et équipements mis à la disposition de l'occupant par l'OnR, imputable à une utilisation non conforme aux prescriptions techniques du fournisseur par l'occupant ou à un défaut d'entretien imputable à l'occupant, l'OnR est habilité à facturer à l'occupant le coût de la réparation ou du remplacement de l'équipement en

cause, soit si la réparation est impossible, soit si le coût de la réparation dépasse la valeur nette comptable de l'équipement.

- La méconnaissance des obligations relatives à l'organisation par l'occupant de manifestations et d'événements prévues à l'article 5.1. : 200€ hors taxes par manquement constaté.
- La méconnaissance des obligations relatives à la communication et à la signalisation prévues à l'article 5.10 : 50€ hors taxes par manquement constaté et par jour.
- La méconnaissance des obligations relatives au paiement de la redevance : 50€ hors taxes par jour de retard.

7.2. Résiliation du contrat par le concédant

L'OnR est autorisé à résilier la convention d'occupation dans les conditions prévues par le cadre réglementaire, notamment pour faute de l'occupant. La résiliation n'ouvre droit à aucune indemnisation de l'occupant, à l'exception de la résiliation pour motif d'intérêt général.

La résiliation ne peut intervenir qu'après mise-en-demeure de l'occupant par l'OnR faisant état de la nature des manquements constatés aux obligations contractuelles et extracontractuelles incombant à l'occupant et de son intention de résilier le contrat en l'absence de résolution de ces manquements. L'occupant dispose d'un délai de 15 jours pour répondre à la mise en demeure et d'un délai d'un mois pour mettre fin aux manquements constatés.

En l'absence d'une réponse de la part de l'occupant, les parties ont recours à la conciliation.

En cas d'échec de la conciliation, dans un délai d'un mois, l'OnR est autorisé à procéder à la résiliation de la convention d'occupation temporaire de l'espace public, sans indemnisation de l'occupant.

8. Contestation et litiges

8.1. Force majeure

Aucune partie ne peut voir sa responsabilité engagée pour n'avoir pas accompli ou avoir accompli avec retard une obligation au titre du présent contrat, dès lors que le motif direct repose sur la survenance d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure.

Lorsque l'une des parties invoque la survenance d'un événement de force majeure, elle le notifie par tous les moyens et dans les plus brefs délais à l'autre partie.

En cas de survenance d'un événement de force majeure, chacune des parties a l'obligation de prendre, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses propres obligations, si les circonstances lui en laissent la possibilité.

La partie qui, par action ou par omission, aurait sérieusement aggravé les conséquences d'un événement de force majeure ne peut l'invoquer que dans la mesure des effets que l'événement aurait provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

En cas de force majeure de nature à bouleverser l'équilibre économique du contrat et non surmontable dans un délai raisonnable, la convention d'occupation peut être résiliée sans conciliation préalable et sans que le l'occupant puisse réclamer l'indemnisation de son préjudice.

La grève du personnel n'est pas considérée comme un cas de force majeure.

8.2. Résolution des litiges

Les parties s'engagent à tenter de résoudre leurs désaccords et litiges relatifs à l'interprétation et l'exécution du contrat de concession par la voie de la conciliation avant tout recours en justice.

En cas de contestation ou litige, et après échec de la conciliation, le Tribunal administratif de Strasbourg est seul compétent.

Fait à Strasbourg en 2 exemplaires originaux, le

Pour l'Opéra national du Rhin :

Pour l'occupant :