

**Conseil d'administration
Séance du 11 décembre 2023**

ACTE ADMINISTRATIF Acte 81/2023	QUESTIONS FINANCIERES Redevance occupation domaine public
------------------------------------	--

Vu les articles L712-1 à L712-6 modifiés
Vu l'article L712-6-1 modifié
Vu l'article L719-7 du code de l'éducation

Le Conseil d'administration approuve les modalités de définition d'une redevance d'occupation du domaine public

Document annexé.

A Saint Etienne le 12 décembre 2023
Le Président du Conseil d'Administration,
Président de l'Université,



Florent PIGEON

POUR : 28

CONTRE : 0

ABST : 0



**Université
Jean Monnet**
Saint-Étienne

Campus Tréfilerie Installation d'une librairie et d'un coffee corner

Cahier des charges

Présentation du contexte :

Depuis plusieurs années, l'Université Jean Monnet a engagé une politique ambitieuse de restructuration et de requalification de son patrimoine. Sur le campus Tréfilerie, cette ambition se traduit par la rénovation complète des locaux historiques, et la construction d'un bâtiment neuf qui accueillera des lieux de cours, les services de restauration du CROUS et de nombreux espaces dédiés à la vie étudiante.

Dans ce cadre valorisé, l'université fait une priorité de la qualité de vie des étudiants et de ses personnels.

Dans cette perspective, elle souhaite développer un espace commercial autour de la vente d'ouvrages littéraires et de magazines. L'université souhaiterait accompagner cette offre de propositions de restauration rapide de type coffee shop.

Le campus Tréfilerie est le campus de centre-ville de l'université Jean Monnet. Il accueille plus de 7 500 étudiants présents de septembre à juin.

Plus de 450 personnels travaillent quotidiennement sur le campus, à l'exception d'une fermeture de 10 jours lors des vacances de Noël et d'une fermeture de 1 mois entre juillet et août.

L'université souhaite créer dans cet espace un lieu accueillant et convivial, propice à l'épanouissement intellectuel et à la réflexion. Ce lieu constituera un complément parfait aux missions d'enseignement et de recherche déployées sur le site.

Configuration spatiale :

Description de l'espace :

L'espace mis à disposition se situe à l'angle nord-est du bâtiment neuf. Il représente une superficie de **100 m²** environ.

Ces locaux neufs, en parfait état de finition, bénéficient d'une entrée indépendante directement depuis l'extérieur et située sur la rue Edouard Vaillant.

Ces locaux peuvent communiquer directement avec le hall du bâtiment neuf, Cette communication peut être ouverte ou fermée selon le besoin.

Mobilier et configuration :

Les locaux ont été aménagés par l'Université Jean Monnet et bénéficient des équipements suivants :

- Locaux en état de parfait achèvement gros œuvre / second œuvre
- Mobilier courant : tables, chaises, canapés, etc.

Le projet pourra être complété d'aménagements spécifiques propres à l'exploitation souhaitée et en lien avec le futur exploitant.

Besoins et usages :

Au sein de cet espace, l'Université souhaiterait développer une offre hybride et qualitative à destination principale du public « étudiants, enseignants chercheurs et personnels administratifs ».

Cette ambition se traduit concrètement par les besoins suivants :

- **Commercialisation d'une offre de librairie adaptée :**

Les étudiants et les personnels de l'université constituent un public privilégié pour une offre littéraire, qui s'insère naturellement dans leur activité quotidienne. Cette offre peut se décliner via une sélection généraliste, mais aussi via des besoins spécifiques propres à certaines disciplines (codes pour les disciplines juridiques, etc.).

Une offre adaptée à ces besoins pourrait constituer un socle d'activité pour l'espace mis à disposition. Elle pourra être complétée par toute la sélection souhaitée à disposition du grand public et des visiteurs extérieurs.

- **Coffee corner :**

En complément de l'offre de presse proposée, l'université souhaiterait installer dans l'espace mis à disposition une offre de restauration rapide de type coffee shop. Cette offre aurait vocation à permettre aux usagers de pouvoir commander une boisson fraîche ou chaude et de se restaurer avec une offre simple de viennoiserie ou pâtisserie.

Une attention à la qualité de l'offre proposée pourrait constituer un complément parfait à l'offre de base et accessible offerte par le CROUS.

Le déploiement de cette offre pourrait générer un usage de lieu de travail temporaire, qui peut être envisagé, sans que cet espace n'ait vocation à devenir un lieu de travail de plus longue durée, des espaces dédiés étant présents sur le campus.

- **Valorisation de l'offre proposée par l'Université Jean Monnet :**

L'université Jean Monnet conduit elle-même une activité d'édition, au travers notamment de l'action des Presses Universitaires de Saint-Etienne (PUSE). L'activité de l'université génère également une activité forte autour de sujets littéraires, notamment dans les champs de l'enseignement et de la recherche. Cette offre peut impliquer des enseignants chercheurs, des étudiants, des composantes ou des laboratoires.

Les locaux mis à disposition pourront intégrer à leur offre, et selon des modalités commerciales à déterminer, les ouvrages issus d'une part des PUSE, et d'autre part plus largement de l'activité de l'université.

Par ailleurs, depuis quelques années, l'université a développé une ligne qualitative d'objets représentatifs de l'établissement : vêtements, mugs, stylos, tote bags etc.

Cette offre fait l'objet d'une demande présente, sans avoir trouvé un lieu de destination. Ces produits pourraient être intégrées au sein des locaux mis à disposition.

- **Animation & évènements :**

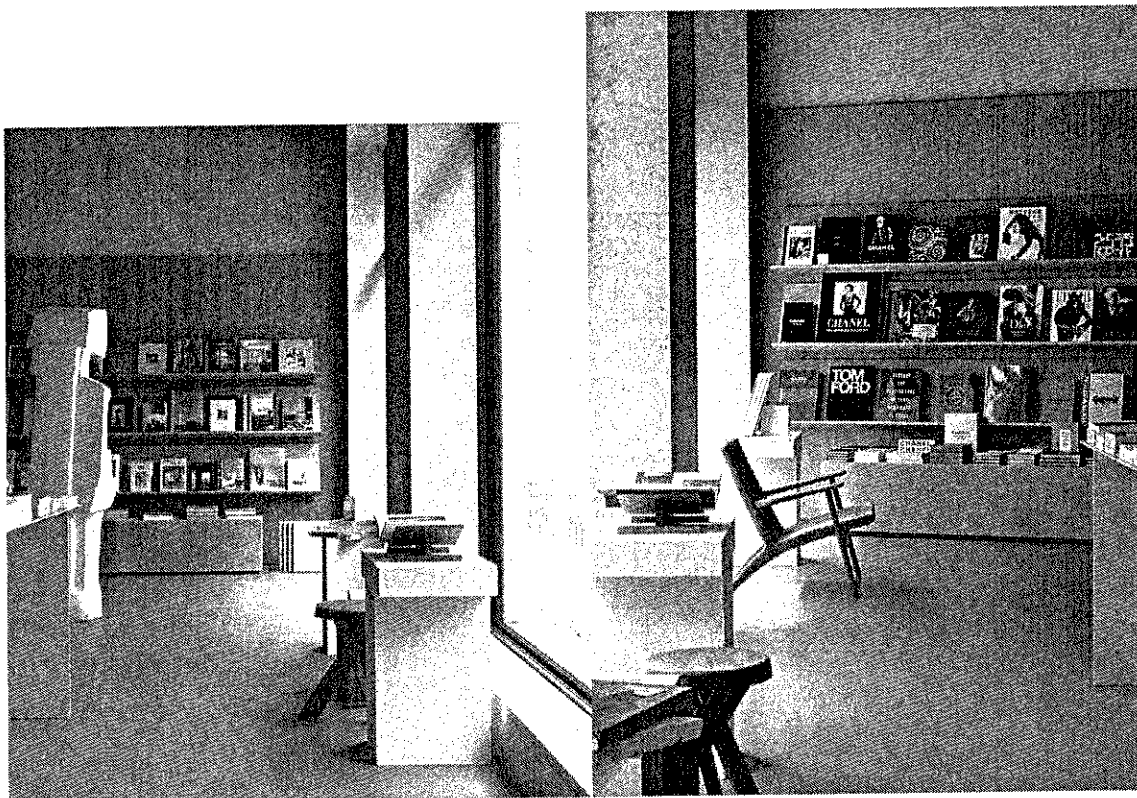
De par sa situation et sa configuration, le hall du bâtiment neuf sera un lieu propice au foisonnement de la vie étudiante, avec une multitude de lieux de vie et de services. Cet espace comptera également une scène permettant la tenue de concerts ou d'autres types d'évènements.

L'espace mis à disposition pourra bénéficier de cette configuration pour proposer également des évènements et des animations à destination des étudiants et personnels, ou d'un public extérieur.

Des séances de présentation des ouvrages ou de dédicaces pourront également être organisées au sein des locaux.

Quelques inspirations et références :

New Mags bookstore Copenhagen

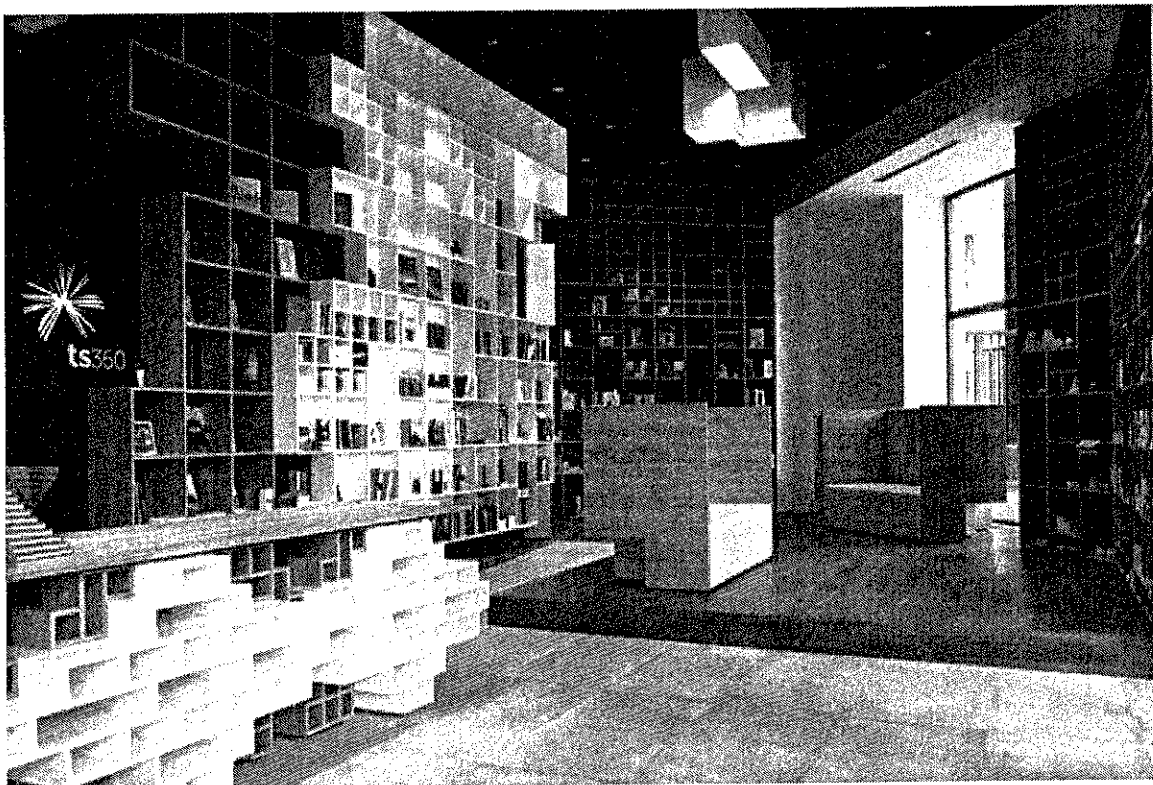


Université Jean Monnet
Maison de l'Université
10, rue Tréfilerie - CS 82301
42023 Saint-Étienne Cedex 2

04 77 42 17 00
univ-st-etienne.fr

Book centre Trieste





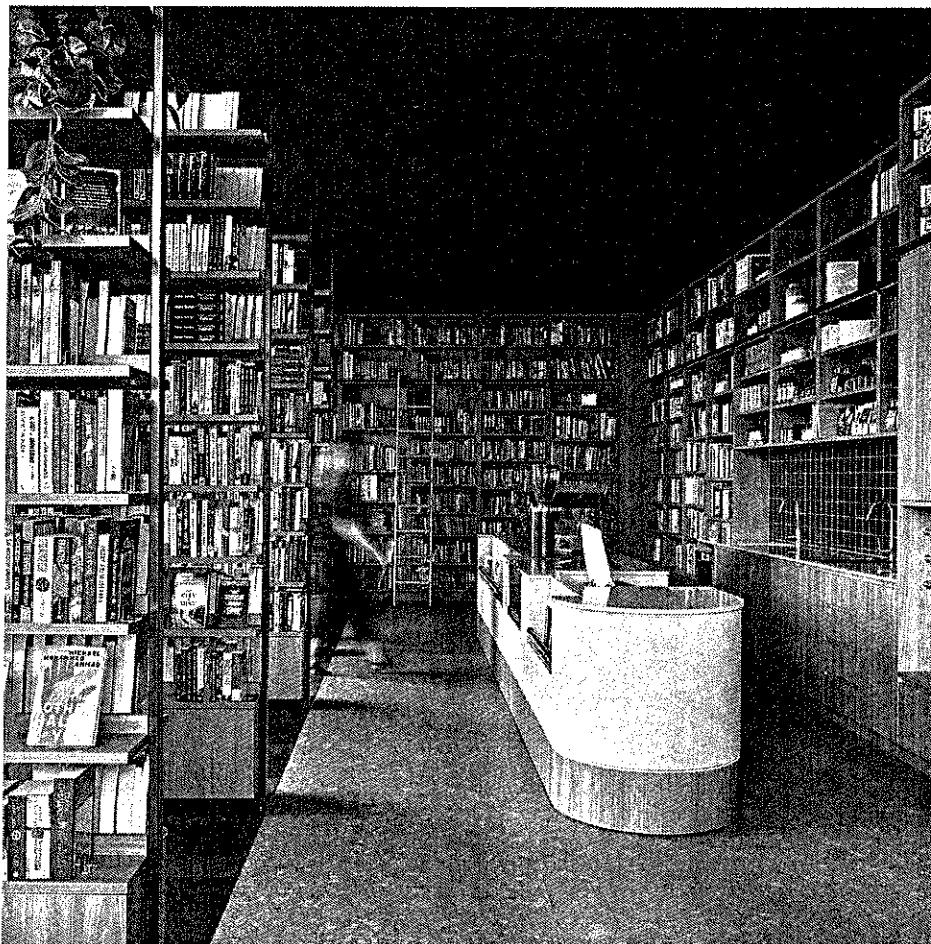
Boutique, Cité de design, Saint-Etienne



Université Jean Monnet
Maison de l'Université
10, rue Tréfilerie - CS 82301
42023 Saint-Étienne Cedex 2

04 77 42 17 00
univ-st-etienne.fr

Chestnut book store



Université Jean Monnet
Maison de l'Université
10, rue Tréflerie - CS 82301
42023 Saint-Étienne Cedex 2

04 77 42 17 00
univ-st-etienne.fr

Campus Tréfilerie
Installation d'une librairie et d'un coffee
corner

Cadre conventionnel

Titre 1 - Dispositions relatives à la convention

La présente convention est relative à l'occupation du domaine public. En application des articles L 2122-2 et L 2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques elle est, par nature, temporaire, précaire et révocable.

Article 1 - Objet de la convention

1-1 - Principe général

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions d'occupation administratives, techniques et financières d'un espace situé sur le campus Tréfilerie, au sein du bâtiment ...

1-2 - Désignation de la mise à disposition

L'Université Jean Monnet autorise l'occupation du domaine public et met à disposition de l'occupant des locaux situé à l'angle nord-est du bâtiment neuf implanté sur le site Tréfilerie.

Ces locaux sont décrits en détail dans le cahier des charges annexé à la présente convention.

1-3 - Modalités de la mise à disposition

L'ensemble immobilier mis à disposition par l'université Jean Monnet est destiné à une activité de commerce de détail de livres et de restauration de type rapide.

Article 2 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 2 années à compter de sa date de notification.

Elle peut être dénoncée par l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve de respecter un préavis de six mois

Titre 2 - Conditions de l'exploitation de l'activité

Article 3 – Horaire de l'exercice de l'activité

L'activité devra au minimum être assurée de façon continue dans le respect des dispositions du code du travail et des normes en vigueur et devra être assurée au minimum sur des plages horaires définies d'un commun accord entre les parties et notifiées à l'université.

Article 4 - Conditions générales de l'exploitation

4-1 - Obligation d'occupation personnelle

L'occupant est tenu, sous peine des sanctions prévues ci-après, d'occuper et d'exploiter personnellement et d'une façon continue, l'activité définie dans la présente convention, à ses frais, risques et périls.

L'occupant ne pourra céder son droit d'utilisation du site, ni le mettre à disposition, même à titre gracieux. Il peut se faire remplacer ou assister momentanément par des personnes de son choix.

Sont interdits la sous-location, la sous-occupation même à titre gratuit, la mise en location gérance, la cession de la convention à un tiers.

L'université Jean Monnet devra valider sans délai de tout changement de la nature juridique du bénéficiaire.

4-2 - Conditions relatives au personnel

1. Le personnel attaché à l'exploitation de l'activité commerciale est embauché directement par l'occupant exploitant et dépend exclusivement de ce dernier qui en tant qu'employeur assure les rémunérations, charges sociales et fiscales y afférent.

2. L'occupant en sa qualité d'employeur devra régler toutes les difficultés pouvant survenir entre lui et ce personnel. Il lui appartient notamment de solliciter en temps utile toutes les autorisations nécessaires et respecter l'ensemble des règles du droit du travail.

Titre 3 - Conditions d'occupation

Article 5 - Conditions générales de l'occupation du kiosque

L'occupation du lieu attribué à l'occupant est consentie aux conditions générales suivantes :

1. L'occupant assume, sur l'ensemble, ses responsabilités d'exploitant. Il lui incombe de respecter toutes les règles juridiques, fiscales et administratives liées à son activité.
2. L'occupant assure l'exploitation de son établissement de manière à ce que les bonnes mœurs soient respectées.
3. Toute manifestation devra respecter la réglementation en vigueur et sera soumise à une autorisation préalable de l'université Jean Monnet.

Article 6 - Conditions de prise de possession par l'occupant

1. L'occupant prendra possession des lieux mis à sa disposition en l'état sans pouvoir exiger aucune réduction de redevance, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques.
2. Un état des lieux contradictoire devra être dressé avant la prise de possession des lieux.

Article 7 - Maintenance et entretien

7-1 - Entretien général du kiosque

Le bénéficiaire devra assurer l'entretien et la maintenance du kiosque par un personnel qualifié. Les lieux devront être maintenus en parfait état en ce qui concerne la sécurité, l'esthétique et le nettoyage.

7-2 - Entretien et maintenance des abords du kiosque

Le concessionnaire devra s'assurer de l'entretien des abords immédiats du kiosque.

Article 8 - Stockage des poubelles évacuation des déchets

Les poubelles et déchets doivent être stockés hors de la vue du public. L'évacuation des déchets, quel que soient leurs natures est à la charge exclusive de. Aucun dépôt au sol ne sera toléré.

L'évacuation des déchets se fera via le dispositif mis en place à l'échelle du bâtiment et du site Tréfilerie, en utilisant les installations disponibles.

Article 9 - Expiration de la convention

1. A l'échéance de la convention, à son terme normal ou à un terme anticipé quel qu'en soit le motif, le kiosque mis à la disposition de l'occupant sera restitué en parfait état d'entretien.
2. Un état des lieux contradictoire interviendra au plus tard le jour où l'occupation doit prendre fin. Ce jour-là, les lieux devront être nettoyés et vidés de toute installation et de tout objet dont l'exploitant est propriétaire.
3. En tant que de besoin, et au vu notamment de l'état des lieux contradictoire de prise de possession et de l'état des lieux contradictoire de fin d'exploitation, l'Université et l'occupant conviendront de l'exécution, aux frais exclusifs de ce dernier, des travaux nécessaires à la remise en état de l'emplacement mis à sa disposition.
4. Le dépôt de garantie sera restitué à l'exploitant déduction faite du montant des redevances non payées et des éventuels travaux de remise en état dans un délai de deux mois après l'état des lieux.

Titre 4 - Dispositions financières

Article 10 - Redevance d'occupation du domaine public liée à l'emplacement attribué

10-1 - Calcul de la redevance

1. En contrepartie de l'autorisation d'installer et d'exploiter sur le domaine Public le kiosque mentionné dans l'objet du présent traité, et conformément aux dispositions de l'article L.2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le titulaire de la convention s'engage à verser à l'Université une redevance annuelle. Cette redevance est composée d'une partie partie variable égale à 3.5% du chiffre d'affaire annuel hors taxe réalisé de l'année N-1.

Pour permettre le calcul de cette redevance, le concessionnaire devra impérativement fournir une attestation comptable du chiffre d'affaire de l'année N -1 certifiée par un expert-comptable avant le 31/03 de chaque année.

Cette redevance est versée trimestriellement et d'avance, à l'agence comptable (ujm-compta@univ-st-etienne.fr)

Dès réception du titre de paiement. Celui-ci est établi sur remise, par l'exploitant, de l'attestation comptable visée ci-dessus.

2. Pour la première année de l'exploitation, l'université Jean Monnet prendra comme référence le chiffre d'affaire estimé par le candidat lors du dépôt de candidature. Une régularisation sera faite dès la deuxième année, selon le chiffre d'affaires réel.

3. L'université Jean Monnet se réserve le droit de missionner, aux frais de l'exploitant, un audit de ses comptes et des sociétés liées.

10-2 — Retrait anticipé de l'autorisation

En cas de retrait de l'autorisation d'occupation du domaine public avant le terme prévu à l'article 2 de la présente convention, pour un motif autre que l'inexécution des clauses et conditions prévues par cette dernière, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir à la date du retrait est restituée au titulaire de l'autorisation d'occupation, conformément à l'article L.2125-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

10-3 — Intérêts moratoires

En cas de retard dans le paiement des redevances dues pour l'occupation du domaine public, les sommes restantes dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal en vigueur, conformément à l'article L 2125-5 du CG3P, (sans préjudice, d'un éventuel retrait pour faute de l'autorisation).

10-4 — Révision de la redevance

1. La part fixe de la redevance sera révisée annuellement de plein droit au 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice INSEE des loyers commerciaux.

2. L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation de la redevance stipulée ci-dessus est le dernier indice publié à la date de la signature du présent contrat, soit X du X

trimestre 2021/22 (à modifier à la date de signature). L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable par l'université.

3. Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi était supprimé, les parties conviennent de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles.

10-5 - Impôts et Taxes

L'occupant est tenu de payer tous les impôts et taxes afférentes à son activité.

Article 11 - Dépôt de garantie

1. L'exécution régulière par l'occupant des obligations résultant de l'exploitation des locaux mis à sa disposition est garantie pendant toute la durée de la convention par un dépôt de garantie d'un montant de 750€.

2. L'occupant doit fournir la preuve de cette consignation (attestation bancaire) ou déposer un chèque bancaire auprès de l'agence comptable de l'Université Jean Monnet dans le délai maximum d'un mois après la signature de la présente convention.

3. Le dépôt de garantie reste à la disposition de l'Université pendant toute la durée de la validité de la convention. L'Université pourra utiliser cette somme, aussi bien pendant la durée d'exécution de la convention qu'à l'expiration, normale ou anticipée, de cette dernière afin de financer les travaux que l'Université serait amenée à exécuter en substitution de l'occupant dans l'intérêt du domaine public.

4. En cas d'utilisation du dépôt de garantie en cours d'exécution de la convention, un dépôt complémentaire devra être constitué dans un délai de 15 jours de la mise en demeure de l'Université, à peine de résiliation de la convention, de manière à ce que le montant initial de la garantie, défini ci-dessus, soit intégralement reconstitué.

5. Le dépôt de garantie est restitué à l'occupant à l'expiration, normale ou anticipée, de la présente convention sous réserve de la libération effective des lieux et de la parfaite remise en état de l'emplacement déduction faite :

- Des sommes nécessaires au financement des travaux de remise en état que l'Université serait amenée à réaliser en substitution de l'occupant ;
- Du prélèvement des sommes de toutes natures dues à l'Université et non versée par l'occupant à la date d'expiration, normale ou anticipée, de la validité de la présente convention.

Article 13 – Abonnements

L'université fait son affaire de la souscription des abonnements aux différents réseaux (notamment électricité et eau) nécessaires. Elle procèdera à la refacturation à l'exploitant des charges strictement liées à l'exploitation des locaux mis à disposition.

Titre 5 – Dispositions relatives aux assurances

Article 14 – Obligation d'assurance de l'occupant

14-1 – Contenu minimal imposé de la police d'assurance de l'occupant

L'occupant s'engage à assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable de son choix et à communiquer chaque année une attestation justifiant cette assurance :

1. Sa responsabilité pour sa boutique, ses propres biens agencements, mobilier, matériel, marchandises et tous ceux dont il serait détenteur pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité, notamment les risques : incendie, explosions, dommages électriques, dégâts des eaux, vol, bris de glace, vandalisme, etc...
2. Sa responsabilité civile, pour les dommages, de toute nature, occasionnés aux tiers, du fait de son activité, de son matériel, de ses installations électriques ou de son personnel.
3. L'occupant s'engage à fournir avant le début de la mise à disposition une attestation d'assurance reprenant les éléments indiqués ci-avant.
4. L'occupant devra déclarer au plus tard sous 48 heures après sa constatation, à l'assureur d'une part, à l'université d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
5. De même, il devra porter à la connaissance de son assureur et de l'université, à la signature de la convention ou en cours de convention, tout risque découlant de son activité qui pourrait être considéré comme aggravant.

14-2 – Effectivité de la police d'assurance de l'occupant

1. L'occupant est tenu de communiquer à l'université, dans le délai d'un mois suivant la signature des présentes, une copie de la police d'assurances sous peine des sanctions prévues ci-après.
2. Pendant toute la durée d'exécution de la présente convention, l'occupant est tenu de justifier, à la première réquisition de l'université, de l'effectivité de sa couverture d'assurance au moins dans les clauses imposées par ses dernières sous peine des sanctions prévues ci-après.

Article 15 – Responsabilité de l'occupant

1. L'occupant est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait de son occupation et de son exploitation.
2. L'occupant reste entièrement responsable, notamment au regard de l'application de la présente convention, des actes et infractions commis par ses préposés dans le cours de l'occupation

Article 16 - Renonciation à recours

Sans préjudice de ses droits envers quiconque, l'occupant renonce à tout recours contre l'université et ses assureurs pour tous les dommages matériels et immatériels qui pourraient être occasionnés aux biens lui appartenant, à raison :

- De toutes déficiences et d'arrêt momentané du fonctionnement des équipements collectifs,
- Des vols et dégâts immobiliers qui en seraient la conséquence,
- De toutes conséquences d'une émeute, d'un attentat, avec ou sans explosif, de la force majeure, du cas fortuit, de faits de grève et en général de tous faits imprévisibles
- De tous dommages subis ou causés par les équipements et installations dont il a la charge, ou même simplement la garde ou l'usage (notamment les installations de fluide de toute nature, même établies par l'université),
- En cas d'incendie total ou partiel, il ne pourra exiger aucune indemnité pour privation de jouissance.

Article 17 - Assurance de la Ville

L'université assurera l'emplacement, objet de la présente convention. Elle dispose également d'une garantie dommages ouvrages et d'une garantie décennale relatives aux locaux mis à disposition.

Titre 6 – Dispositions relatives aux motifs de résiliation

Article 18 – Principe général

Toutes les clauses stipulées dans la présente convention, sans exception, sont de rigueur et dans le cas où il y serait dérogé, le silence de l'université ne sera jamais considéré comme une adhésion de sa part.

Article 19 – Résiliation de la convention

19-1 – Résiliation après mise en demeure restée vaine

1. En cas de manquements graves ou prolongés aux obligations qui incombent à l'occupant en exécution des lois et règlements en vigueur, la présente convention est unilatéralement résiliée par l'université si l'occupant n'a pas déféré, dans le délai imparti, à la mise en demeure de l'université.

2. Le non-respect par l'occupant des obligations nées de la présente convention entraînera la résiliation unilatérale de celle-ci après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse à l'expiration d'un délai de deux mois.

3. Dans tous les cas visés dans le présent paragraphe, la résiliation, est prononcée par l'université par lettre recommandée avec accusé de réception, sans aucune autre formalité ni indemnité et sans préjudice des sommes qui pourraient lui rester dues.

19-2 – Résiliation de plein droit

Dans les cas suivants, l'université peut résilier de plein droit et sans indemnité la présente convention, dans le délai de 1 mois suivant la présentation d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception :

- Non-paiement de la redevance,
- Cessation de l'exploitation de l'activité commerciale par l'occupant, pour quelque raison que ce soit durant 3 mois consécutifs,
- Non communication à l'université des documents indiqués ci-dessous :
 - Copie de la police d'assurances présentant les clauses imposées par l'université,
 - Attestation de la constitution du cautionnement prévu par la présente convention.
 - Attestation de l'effectivité de la couverture d'assurance pendant la durée d'exécution de la présente convention ;
 - Attestation annuelle du Chiffre d'Affaire de l'année N-1 certifiée par un expert-comptable.
- Sous-location totale ou partielle de l'activité, mise en gérance ou tout acte entraînant une situation de fait portant atteinte à l'utilisation personnelle du droit d'occuper le domaine public
- Dissolution de la société.
- S'il y a lieu, non présentation de l'attestation de conformité et de sécurité

19-3 – Résiliation pour un motif d'intérêt général

L'université peut résilier de plein droit la convention pour tout motif d'intérêt général sous respect d'un préavis de six mois, sauf urgence avérée.

Article 20 – Devenir de la convention dans le cadre de travaux publics réalisés dans l'intérêt général

1. Si l'exploitation des locaux objets de la présente convention est interrompue pendant une durée qui n'est pas supérieure à 1 mois directement du fait de l'exécution de travaux publics, l'occupant est tenu de supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, la perte d'exploitation résultant de cette interruption.

2. Si l'exploitation des locaux objets de la présente convention est interrompue durant une durée supérieure à 1 mois et inférieure à un an directement du fait de l'exécution de travaux publics, l'université suspendra la validité de la présente convention pendant ce même délai, à l'exception de ses dispositions relatives à l'entretien normal de la boutique et aux diverses obligations d'assurances. En conséquence :

- le versement des redevances dues est suspendu pendant ce délai.
- l'occupant est tenu de supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, la perte d'exploitation résultant de l'interruption d'exploitation,
- l'échéance normale de la présente convention fixée à l'article 2, est prorogée de la durée exacte de la suspension intervenue.

3. Si l'exploitation de l'emplacement objet de la présente convention est interrompue durant une durée supérieure à 1 an directement du fait de l'exécution de travaux publics, la présente convention sera résiliée de plein droit pour motif d'intérêt général.

Titre 7 - Dispositions finales

Article 21 - Compétence de juridiction

Pour toute contestation qui pourrait s'élever sur la validité, l'interprétation ou l'exécution des présentes, les parties s'engagent à coopérer avec diligence et bonne foi en vue de trouver une solution amiable au litige.

En cas d'échec de la conciliation prévue ci-dessus, la juridiction compétente est le Tribunal Administratif de Lyon.

Article 22 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- pour l'université Jean Monnet, maison de l'Université, 10, rue Tréfilerie CS 82301 42 023 Saint-Etienne cedex 2,
- pour l'occupant à son siège