

Appel à candidatures

**Exploitation d'un restaurant au Puy-
Sainte-Réparate**

Appel à candidatures

Exploitation d'un restaurant

LE PUY SAINTE REPARADE

Table des matières

1. Préambule	3
2. Présentation du Puy-Sainte-Réparade	4
3. Situation et présentation du local	6
3.1. Situation	5
3.2. Descriptif des locaux	6
3.2.1. Local professionnel	6
3.2.2. Appartement	6
3.2.3. Esquisses du projet	6
3.3. Équipements.....	6
3.4. Atouts complémentaires de l'emplacement	7
4. Projet attendu et choix du porteur de projet.....	7
5. Modalités d'occupation	7
5.1. Bail	7
5.2. Dépôt de garantie.....	8
5.3. Enseigne	8
5.4. Sous-location – gérance	8
5.5. Cession de bail.....	8
5.6. Pacte de préférence du preneur	8
5.7. Pacte de préférence au profit de la commune	8
5.8. Entretien du matériel mis à disposition	8
5.9. Eventuelle location d'un appartement T4	8
5.10. Modification de la situation du preneur	9
6. Règlement de l'appel à projet.....	9
6.1. Format général et négociations	9
6.2. Critères d'évaluation des projets	9
6.3. Renseignements d'ordre juridique, économique, financier et technique.....	10
6.4. Commission d'étude des projets.....	10
6.5. Conditions de remise des projets.....	10

1. Préambule

Le 15 décembre 2012, la Commune a décidé d'acquérir un terrain bâti, dit « Maison Rousseau » constituant un élément patrimonial important au cœur du village.

Cette bâtisse relie par son parc l'artère centrale commerçante à la place principale de la Commune, et jouxte d'autres propriétés communales dont La Poste, permettant la réalisation d'un îlot de vie et d'activités diverses sur un emplacement stratégique central.

Y ont été réalisés depuis, l'office de tourisme de la Ville, un espace de travail partagé, une cave à vin, une Halle couverte et un espace de réunion.

C'est dans ce contexte que la commune a entrepris l'extension d'un bâtiment existant au cœur de cet îlot, pour le transformer en restaurant, afin de compléter et diversifier l'offre déjà présente sur le territoire.

En effet, la commune souhaite y voir s'installer une activité de brasserie avec une **restauration bistronomique**.

Les travaux d'extension actuellement en cours, seront finalisés le 15 mai 2022.

2. Présentation du Puy-Sainte-Réparate

Le Puy-Sainte-Réparate est une commune provençale située au Nord du département des Bouches-du-Rhône et compte environ 5750 habitants.

Positionnée au contact d'Aix-en-Provence et en bordure de la Durance, la commune est au cœur d'un territoire de transition entre l'agglomération aixoise et les communes du Luberon.

Le territoire puechen est délimité par des frontières naturelles avec à l'ouest le massif de Rognes, au Sud la chaîne de la Trévaresse et au Nord la rivière de la Durance.

La colline de la Quiho (Quille), forteresse naturelle qui domine le village actuel, a donné son nom au Puy, «Puech» en provençal.

La qualité de ses espaces naturels et la proximité d'Aix-en-Provence ont permis à la commune de se développer fortement, une première fois durant les décennies 60 et 70 (lors des travaux du Canal EDF et du CEA de Cadarache, ainsi que par l'accueil des rapatriés d'Afrique du Nord) puis une seconde fois durant les années 80 grâce à l'arrivée de familles aixoises et marseillaises, en recherche d'un cadre de vie agréable tout en étant proche des centres urbains. (extrait du diagnostic de l'AUPA/2008).

La commune a amorcé à partir de 2017 une troisième phase d'accroissement démographique par le développement de deux quartiers résidentiels, l'un à l'est (dit « les Bonnauds») et l'autre à l'ouest (dit « le Grand Vallat »).

La commune offre tous les services de proximité nécessaires tout en demeurant une commune rurale : un marché dominical ainsi que de nombreux commerces : boulangeries, boucheries, bar, tabac, cave à vins, prêt à porter, fleuriste, primeur, coiffeurs, esthétique, presse ...

Elle dispose également de services tels que des banques, auto-écoles, garages, pôle petite enfance, maison d'assistantes maternelles ...) et des services de santé et paramédical (pharmacies, médecins, dentistes, kiné, ostéopathe, podologue, sophrologue, psychologue et psychothérapeute, diététicienne, vétérinaire, infirmiers, laboratoire d'analyses médicales, orthophonistes, sage-femmes...), le Puy-Sainte-Réparate dispose également d'un tissu associatif très riche, et séduit ainsi une clientèle soucieuse de vivre dans un environnement préservé et tranquille.

La commune dispose sur son territoire d'une richesse de loisirs et d'infrastructures sportives : piscine, tennis, Canoé Kayak, Centre équestre, 20 KM de sentiers de randonnées, pêche, camping, un stade de football comprenant un terrain en pelouse naturelle et un terrain synthétique, un city stade, un gymnase, deux dojos, deux salles de danse...

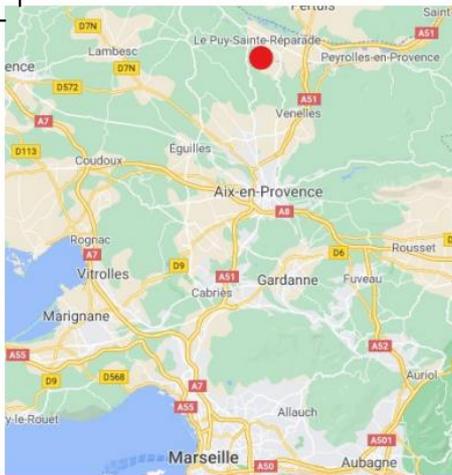
Elle dispose de plusieurs structures d'hébergement touristique (deux hôtels 5*, un camping 2*, 7 chambres d'hôtes et un gîte)

Le château La Coste est un haut lieu de l'architecture contemporaine et accueille plus de 200 000 visiteurs par an.

Enfin, la commune est une commune dynamique qui porte de nombreux projets : la création d'un espace de travail partagé, la création d'un cinéma et d'un théâtre, la rénovation de sa cantine scolaire, la réhabilitation d'une salle de réception, la création d'un parc urbain avec city stade, la rénovation de ses bâtiments communaux...

La commune dispose également de deux zones d'activités (tertiaire et artisanale) et d'une nouvelle zone en création.

La création de ce nouveau restaurant s'inscrit dans l'opération cœur de village qui a pour objectif de maintenir et développer des activités dans le centre de la commune.



Situation

Le Puy-Sainte-Réparate se situe au carrefour de la région d'Aix-en-Provence et du Luberon.
 A 14 km de La Roque d'Anthéron avec son Abbaye Cistercienne Silvacane et son célèbre Festival de Piano.
 A 20 km d'Aix-en-Provence.
 A 30 km des villages perchés du Luberon.



Maison du Tourisme

Parvis Rousseau
 16, avenue de la Bourgade
 13610 Le Puy-Sainte-Réparate
 04.42.61.93.78



tourisme_du_puy_st_reparate

Tout au long de l'année, le Puy vit !

Un marché traditionnel tous les dimanches matins Place Louis Philibert.
 Un été festif : dès le mois de juin, le cœur bat au son des chaudes soirées qui invitent à la découverte musicale et artistique.
 Trois mercredis dans l'été, filez danser sous les guirlandes aux «Mercredi Guinguettes» du hameau de Saint-Canadet.
 En septembre, les fêtes de la Saint-Michel rassemblent villageois et visiteurs autour de nombreuses animations.
 Le terroir est à l'honneur avec la fête des Cèpes qui mêle traditions, folklore et patrimoine.
 Enfin, les Journées du Patrimoine lèvent le voile sur les trésors du village.
 Le reste de l'année, le centre-ville accueille le village du Père Noël, des expositions, des vide-greniers, des concerts et autres fêtes traditionnelles qui animent la vie locale.

INFORMATIONS PRATIQUES

POMPIERS ☎ 18 / 112
 SAMU 15
 GENDARMERIE 17
 Pharmacie de garde ☎ 3237
 Leornado - Pope 04.42.61.95.43
 Trocello 04.42.61.96.69
 Taxis du Puy 04.42.50.02.32
 Bus n°260 Le Puy - Aix-en-Provence
 Bus n°252 Le Puy - Pertuis

LE Puy-Sainte-Réparate Entre tradition et modernité



Guide Touristique
 Un village à vivre et découvrir au cœur de la Provence, au pied du Luberon, en bord de Durance...



Maison du Tourisme
 Le Puy-Sainte-Réparate

100% LE PUY



Plateau de la Quille



Château La Coste



Château d'Arnajon

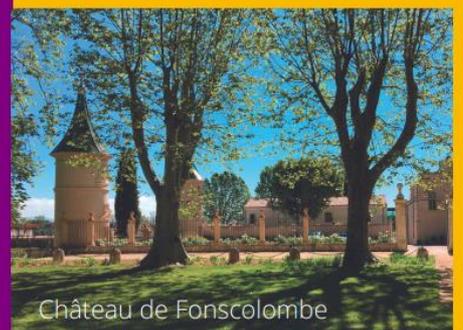


Evadez-vous !

Sur les rives de la Durance, le site des Gravières réhabilité vous offre la possibilité de contempler à votre rythme des paysages uniques. Grimpez à la Quille, «La Quilho» ! Vous découvrirez un écrin préservé d'où vous pourrez admirer l'une des plus belles vues du Val de Durance.

À la découverte du Puy !

L'Histoire a marqué le village de ses empreintes :
 - Le Château d'Arnajon, un monument historique d'exception;
 - Des lavoirs authentiques.
 - L'église de Saint-Canadet, l'identité du hameau;
 - L'église de l'Assomption Sainte-Marie, un patrimoine classé;
 - La chapelle Sainte-Réparate, une pause zen posée à 380 m d'altitude.



Château de Fonscolombe

3. Situation et présentation du local actuel

3.1. Plan cadastral et plan masse

Il figure au cadastre sous les références suivantes :

Sections/parcelles : **parcelles AA231 et 232 sises avenue de la Bourgade « Maison Rousseau »**

3.2. Descriptif des locaux

3.2.1. Local professionnel

La surface du restaurant se décompose comme suit :

- Salle de restaurant : 48,56 m²
- Terrasse : 44m²
- Cuisine : 25,40 m²
- Réserve : 8,88 m²
- Sanitaires : 3,15 m²
- Hall : 11,49 m²

Soit un total de **97,48 m² + 44 m² de terrasse**

Le restaurant peut offrir au minimum 40 couverts en salle et entre 24 et 30 couverts en terrasse.

3.2.2. Appartement

L'appartement d'une surface de 100,96 m² se situe dans la maison Rousseau à 20m du restaurant, en R+2 sans ascenseur. Il bénéficie d'une exposition nord / sud sans extérieur.

C'est un T4 refait à neuf disposant d'une grande pièce de vie, de trois chambres, d'une salle de bain avec baignoire et de WC indépendants.(cf. article 5.9 du présent appel à candidature)

3.2.3. Esquisses du projet

Les pièces graphiques sont disponibles dans le dossier graphique (annexe 1).

3.3. Équipements

Le restaurant sera livré équipé du matériel professionnel de cuisine.

La liste des éléments de cuisine est disponible à l'annexe 2 du présent appel à candidature.

Les plans de la cuisine sont disponibles dans le dossier des pièces graphiques (Annexe 1)

Le mobilier et la décoration de la salle de restauration et de la terrasse seront à la charge du preneur. Néanmoins, ce dernier devra tenir compte du style « Art Déco » que l'architecte et la commune ont souhaité donner au bâtiment. Par conséquent, le choix du mobilier devra être soumis à la commune pour validation.

3.4. Atouts complémentaires de l'emplacement

Situé dans un environnement agréable au centre du village, le porteur de projet pourra conclure des partenariats avec des artistes locaux pour exposer des œuvres. La municipalité pourra l'accompagner dans ces démarches en cas de besoin.

Son adresse et sa configuration seront des atouts complémentaires pour envisager des animations. Il devra insérer son établissement dans la vie du village et l'ouvrir à l'occasion des animations du village qui ont lieu plusieurs fois par an dans le centre.

4. Projet attendu et Choix du porteur de projet

La commune souhaite sélectionner un restaurateur qui présentera un projet répondant aux axes suivants :

- Offrir une restauration de qualité favorisant les circuits courts et les labels qualités sous la forme bistronomie, type de restauration absente de la commune
- Développer une activité de brasserie restauration bistronomique le midi et le soir au moins 5 jours par semaine et offrant également un service de salon de thé l'après-midi.
- Renforcer l'animation du village : Le restaurant sera largement ouvert sur la terrasse, en lien avec son territoire et ses habitants.
- Le porteur de projet pourra proposer toute activité qui permettra de renforcer sa fréquentation, par la promotion de la gastronomie et l'organisation d'évènements ou tout ce qui lui semblera pertinent, tout en veillant au respect du voisinage (nuisances sonores).

Le restaurateur devra accomplir les formalités administratives pour l'ouverture au public et se conformer à la réglementation en vigueur pour ce type d'établissement.

5. Modalités d'occupation

5.1. Bail

Le restaurant sera mis à disposition du restaurateur dans le cadre d'un bail commercial.

Le montant du loyer sera intégralement indexé sur le chiffre d'affaires du preneur, dans le cadre d'une

clause recette. Le CA prévisionnel devra être précisé par le candidat dans le dossier qu'il remettra à la commune.

Par ailleurs, le preneur s'acquittera de tous impôts et taxes liés à l'exploitation d'un restaurant et auxquels il sera soumis.

5.2. Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyers HT et hors charge devra être versé.

5.3. Enseigne

Le preneur devra préalablement à l'installation d'une enseigne obtenir l'autorisation expresse et écrite de la commune.

5.4. Sous-location – gérance

Toute sous-location totale ou partielle ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers (notamment dans le cadre d'une location gérance) de quelque manière que ce soit et sous quelque forme que ce soit même à titre gratuit et précaire est interdite.

5.5. Cession de bail

Le preneur pourra céder son droit au bail sans le consentement exprès et préalable de la commune même s'il s'agit d'un successeur dans l'activité de restauration.

5.6. Pacte de préférence du preneur

Le preneur bénéficiera d'un droit de préférence en cas de vente par le bailleur conformément aux dispositions du code du commerce.

5.7. Pacte de préférence au profit de la Commune

Pour le cas où le preneur déciderait de vendre le fonds de commerce exploité dans les locaux objets du présent appel à candidature, il oblige aussi ses héritiers, respectivement des ayants cause, indivisiblement entre eux fussent-ils mineurs ou autrement incapables à choisir la commune comme acquéreur de préférence à tous les autres. En conséquence, il est convenu que la commune aura le droit d'exiger si elle le désire, que les éléments du fonds lui soient vendus, **déduction faite du coût amorti du matériel de cuisine mis à disposition du preneur.**

5.8. Entretien du matériel mis à disposition et remplacement

Le preneur devra procéder à l'entretien courant du matériel mis à disposition ainsi qu'aux visites périodiques de contrôles liés aux différents matériels.

Le matériel de cuisine ne sera pas remplacé par la commune.

5.9. Éventuelle location d'un appartement T4

Un appartement T4, appartenant à la commune, dont l'état est neuf, à proximité immédiate du restaurant (R+2 maison Rousseau) pourra être loué distinctement et fera par conséquent l'objet d'un bail indépendant en accord avec la commune.

5.10. Modification de la situation du preneur

Le preneur s'engage à informer la commune du Puy-Sainte-Réparate de toute modification significative de sa situation tels que modification du capital, changement de siège social, changement de forme juridique, etc.

6. Règlement de l'appel à candidature

La présente consultation fait l'objet d'un avis d'appel à candidature qui pourra être publié dans la presse spécialisée, dans la presse locale, sur le site internet de la commune et par tout moyen permettant de le faire connaître

6.1. Format général et négociations

Les candidats remettront une offre de présentation de leur projet conforme aux exigences formulées ci-après, puis viendront présenter oralement cette offre après une première sélection.

Une négociation pourra avoir lieu avec l'ensemble des candidats ou avec seulement certains d'entre eux en fonction de l'intérêt des projets proposés.

Le jury se réserve la possibilité de demander des compléments, des précisions, de négocier et de discuter avec un ou plusieurs candidats.

Les conditions du bail commercial et de ses annexes seront mises au point à l'issue de la négociation avec le candidat retenu sans pouvoir modifier les éléments substantiels de l'offre.

6.2. Critères d'évaluation des projets

Les projets seront évalués au regard des éléments suivants :

1. Aptitude à faire une proposition innovante et en cohérence avec le projet,
2. Concept de l'établissement, prix pratiqués, originalité, type de restauration, qualité de la cuisine fait maison, philosophie, heures d'ouverture, ambiance recherchée, capacité d'accueil...
3. Concept d'agencement, qualité esthétique recherchée,
4. Aptitude à créer un lieu convivial et contemporain favorisant le dynamisme du village,
5. Utilisation des produits locaux, la qualité du terroir,
6. 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.

Les candidats non conformes aux exigences du dossier de consultation seront éliminés.

6.3. Renseignements d'ordre juridique, économique, financier et technique

Les candidats devront présenter un dossier comportant les éléments suivants :

1. Une lettre de candidature et de motivation, indiquant nom et pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat, les coordonnées du candidat et, en cas de groupement, les coordonnées des membres du groupement, le nom du mandataire et son éventuelle habilitation à signer les offres au nom du groupement
2. Le CV du chef cuisinier et de l'exploitant
3. Les capacités financières du candidat
4. Une étude prévisionnelle sur 3 ans qui comprendra :
 - a. Compte de résultat prévisionnel
 - b. Investissements projetés
 - c. Projet de financement
 - d. Contacts bancaires, aides...
 - e. Statuts de la société
5. Une attestation certifiant « ne pas avoir interdiction de gérer »
6. Une note de présentation du projet détaillant :
 - a. La présentation du concept et les moyens prévus pour y répondre
 - b. La présentation du fonctionnement du restaurant permettant d'assurer le dynamisme du site
 - c. La proposition d'un nom pour ce lieu, d'une signalétique, d'une communication et tout autre élément permettant d'explicitier le concept et de répondre aux prescriptions
 - d. L'analyse du candidat sur le contexte économique et commercial
 - e. La politique commerciale envisagée vis-à-vis de la clientèle ciblée, les prestations attendues
 - f. Les périodes et horaires d'ouverture (journée/semaine/année)
 - g. La composition et la compétence de l'équipe prévue
 - h. Une proposition de menus et carte avec tarifs, comprenant une description du savoir-faire et des styles de cuisine proposés
7. Tout autre élément influençant la qualité des projets, des prestations et du service

Une visite du site pourra être organisée pendant la durée de l'appel à projet si des candidats en font la demande.

6.4. Commission d'étude des projets

Une commission composée d'élus, d'un représentant de la CCI et d'un représentant de l'association des commerçants du village, sera chargée d'analyser les projets reçus. Elle pourra être assistée, pour l'étude du dossier ainsi que pour les discussions avec les candidats, de toute personne qu'elle jugera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.

6.5. Conditions de remise des projets

Les candidats souhaitant se positionner sur cet appel à projet remettront leur offre au plus tard **le 15 juin 2022**

- Soit par voie postale (1)
- Soit à la mairie du Puy-Sainte-Réparate, par remise contre récépissé (1)
- Soit par voie dématérialisée, aux adresses mail suivante (2) : contact@mairie-lepuysaintereparate.fr / anne.loussier@mairie-lepuysaintereparate.fr

Les dossiers de candidature devront être remis **complets**.

- (1) Modalités : Les dossiers seront adressés sous enveloppe cachetée comportant l'ensemble des pièces dont la production est exigée par le présent avis et portant la mention suivante : **Candidature pour l'appel à projet « Restaurant Le Puy-Sainte-Réparate**», à l'adresse suivante :

A l'attention de Monsieur Le Maire
Mairie du Puy-Sainte-Réparate
2, avenue des Anciens Combattants
13610 Le Puy-Sainte-Réparate

- (2) Préciser en objet du mail : **Candidature pour l'appel à projet « Restaurant Le Puy-Sainte-Réparate »**

Pour tous renseignements supplémentaires, s'adresser à : Anne Loussier, Directeur Général des Services : 04.42.61.82.36 –anne.loussier@mairie-lepuysaintereparate.fr