

APPEL A CANDIDATURE POUR LA CREATION D'UN RESTAURANT

1, place Jean Jaurès
13130 BERRE-L'ETANG

Date et heure limite de candidature :

Vendredi 21 juillet 2023 à 17h00

Table des matières

- I- **Présentation du local**
 - 1- Situation du local
 - 2- Description du local

- II- **Description du contrat de bail**
 - 1- Durée du bail et loyer
 - 2- Destination du local

- III- **Les conditions de location**
 - 1- Travaux à la charge du preneur
 - 2- Engagements du preneur
 - 3- Disponibilité et état des lieux

- IV- **Dossiers et conditions de candidature**
 - 1- Consultation du dossier de candidature
 - 2- Contenu du dossier de candidature

- V- **Modalités d'examen et de jugement des candidatures**
 - 1- Vérification des candidatures
 - 2- Analyse des candidatures

Annexes : photographies et plan du local

I. Présentation du local

1- Situation du local



La commune de Berre-l'Étang compte près de 14 000 habitants. Elle est le chef-lieu d'un canton représentant près de 70 000 habitants. Elle est bordée sur ses limites sud et ouest par l'Étang de Berre, qui offre à la commune le plus grand linéaire côtier de l'Étang.

La commune de Berre-l'Étang compte plus de 180 activités commerciales dont plus d'un quart est situé en centre-ville.

Le présent appel à candidature porte sur le local commercial cadastré AB0629 situé dans le centre-ville de Berre-l'Étang au nord de la place Jean Jaurès. Le bâtiment qui abrite le local fait le lien entre le nord du centre-ville, via la place Joffre, et le centre ancien, plus au sud qui accueille de nombreux logements et la médiathèque communale.

Le diagnostic réalisé en décembre 2020 par la Chambre de Commerce et d'Industrie Aix-Marseille-Provence a révélé qu'en près de 10 ans, la commune avait vu la fermeture de 7 restaurants. Cette même étude montre également que le centre-ville de Berre-l'Étang est bien moins équipé en restaurants et lieux de convivialité que d'autres centres villes comparables.

De plus, une enquête réalisée en octobre 2020 avait montré également l'intérêt des habitants de la commune pour une activité de restauration.

Au regard de ces éléments, de l'emplacement stratégique de ce local, de ses caractéristiques techniques et de sa surface, la commune de Berre-l'Étang a fait le choix d'attribuer ce local à une activité de restauration pour répondre aux besoins de la population. Les activités de restauration rapide sont écartées compte-tenu de l'offre importante présente en centre-ville.

Dans une volonté de dynamiser le centre-ville, la municipalité a souhaité libérer plusieurs locaux pour y implanter des activités commerciales pourvoyeuses de flux et d'attractivité.



BERRE L'ETANG

A cet effet, une épicerie biologique a récemment ouvert ses portes à proximité immédiate du local. Au-delà des activités présentes, cette place ombragée permet aux passants de profiter en été de la fraîcheur des platanes. Elle profitera également au futur restaurateur qui pourra y implanter une terrasse avec l'autorisation de la municipalité. Le local se situe également à proximité immédiate de la place Jean Jaurès qui propose de nombreux endroits où il est possible de stationner.

1- Description du local

Le local (cadastré n° AB0629) est situé au 1, place Jean Jaurès dans le centre-ville de Berre-l'Étang.

Le local abritait des bureaux jusqu'au mois de mars 2023.

Le local est mis à disposition du preneur selon la composition qui suit :

- Un secrétariat-Accueil de 30,62 m²
- Un dégagement de 13,52 m²
- Un bureau de 11,65 m²
- Un bureau de 17,33 m²
- Un bureau de 21,70 m²
- Des sanitaires de 8,65 m²
- Une cuisine de 6,77 m²
- Un dégagement de 2,58 m²
- Une salle des archives de 14,24 m²

Pour une superficie utile totale de 127,06 m².

À titre d'information, le plan du local projeté en annexe 3 du présent appel à candidature pour lequel le preneur devra réaliser les travaux, propose l'aménagement suivant :

- Une cuisine de 24,10 m²
- Une salle de restaurant de 88,20 m²
- Des sanitaires et 2 WC de 8,65 m²
- Une rampe PMR de 8,80 m²

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la signature du bail commercial, sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur.

Le preneur aura la possibilité de faire une demande auprès de la Mairie de Berre-l'Étang en vue de l'obtention d'une autorisation pour installer une terrasse sur le domaine public.

La superficie de la terrasse sera calculée en m². Elle sera déterminée selon la configuration de la place et de la surface de la salle intérieure du restaurant.

II. Description du contrat de bail

1- Durée du bail et loyer

Le bail sera consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives dont la prise d'effet sera à définir avec le bailleur.

Le bail sera conclu moyennant un loyer annuel de 12 200 euros soit 1 016 euros par mois hors charges. S'agissant de locaux professionnels nus du domaine privé de la Commune, il n'est pas assujéti à la TVA.



BERRE L'ETANG

Un dépôt de garantie d'un mois sera exigé.

Une franchise de loyer pourra être appliquée afin de soutenir le preneur dans l'exécution de ses travaux d'aménagements intérieurs.

Elle s'appliquera les 3 premières années d'exercice de l'activité selon les modalités suivantes :

- Année 1 : Franchise appliquée de 30%
- Année 2 : Franchise appliquée de 15%
- Année 3 : Franchise appliquée de 10%

Le bailleur se laisse la possibilité de réviser le loyer de plein droit, à chaque période triennale, pour être augmenté ou diminué, suivant la variation du coût de l'indice des loyers commerciaux, considérée par rapport à l'indice de base.

2- Destination du local

Le local, objet du présent appel à candidature, est destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation commerciale du centre-ville et notamment des places Joffre et Jean Jaurès.

Le preneur devra donc proposer une activité :

- Permettant de contribuer à l'animation et la dynamisation du centre-ville de Berre-l'Étang.
- Qui s'insérera harmonieusement dans les aménagements de qualité entrepris par la commune sur ce secteur et qui s'est notamment traduit par la réfection de la place Joffre.
- Pertinente et cohérente avec l'environnement immédiat du local et sa situation géographique.
- Attractive permettant d'attirer un large flux de clientèle.
- Sélectionnant des produits de qualité en ayant recours à la production locale/circuits courts.
- Qui ne crée pas de nuisances sonores et olfactives au voisinage.

De ce fait, la municipalité est à la recherche d'une activité de restauration traditionnelle.

La municipalité se réserve le droit d'étudier toute autre proposition dont les caractéristiques et la pertinence permettront de répondre aux exigences listées précédemment.

L'activité du preneur sera la seule destination autorisée par le contrat de bail, à l'exclusion de toutes autres.

III. Les conditions de location

1- Travaux à la charge du preneur

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de Berre-l'Étang aucun aménagement supplémentaire aux travaux effectués en amont de la mise en location.

Le preneur aura à sa charge l'ensemble des travaux d'aménagement liés à l'exercice de son activité. Il appartiendra au preneur de procéder à l'aménagement nécessaire à l'exploitation dans le respect des normes et des réglementations régissant son activité et après accord préalable de la Commune si des travaux doivent être réalisés.

2- Engagements du preneur

Le preneur s'engage à respecter le code de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction dans le cadre de la réalisation de travaux, lesquels seront préalablement autorisés par le bailleur. Le preneur s'engage donc à déposer, sous sa seule responsabilité, toutes les autorisations



BERRE L'ETANG

administratives nécessaires à la réalisation de son projet (demande d'installation d'enseigne, demande d'accessibilité ERP, etc.).

A cet effet, le preneur visitera les locaux afin de pouvoir envisager les demandes d'autorisation nécessaire à l'exercice de son activité.

Si le candidat retenu souhaite effectuer des travaux, ce dernier s'engage à ce que les travaux soient effectués dans un délai de deux mois suivant la signature du bail. Le preneur s'engage également à ce que les travaux réalisés par ses soins et attachés au mur du local restent au bénéfice du propriétaire à son départ.

Le preneur s'engage par ailleurs à respecter la réglementation en vigueur concernant l'exercice d'une activité de restauration.

Il est rappelé que ce projet de mise en location de ce local s'inscrit dans le cadre de l'objectif poursuivi par la Ville de Berre-l'Étang de favoriser l'animation commerciale du centre-ville et répondre aux besoins courants des habitants.

À ce titre, le preneur devra s'engager expressément envers la Ville de Berre-l'Étang à :

- Respecter de bonne foi l'objectif poursuivi par la Ville de Berre-l'Étang et le présent cahier des charges.
- Déployer tous ses meilleurs efforts afin de développer son activité et constituer une clientèle.
- Respecter des horaires d'ouverture permettant de contribuer à l'animation de la place et plus largement du centre-ville (service midi et soir 4 à 5 jours par semaine)

3- Disponibilité et état des lieux

La date fixant la disponibilité des lieux résultera d'un commun accord entre la Ville de Berre-l'Étang et le preneur. Un état des lieux sera effectué lors de la prise de possession des lieux par le preneur avec une personne représentant la Ville de Berre-l'Étang.

IV. Dossier et conditions de candidature

1- Consultation du dossier de candidature

Le présent appel à candidature est consultable sur le site internet de la Ville de Berre-l'Étang à l'adresse suivante : <https://www.berreletang.fr/appelacandidature-restaurant> et pourra être adressé aux candidats pendant toute la durée du présent appel à candidature, sur demande, auprès du Pôle Urbanisme et Développement.

Afin de construire au mieux leur dossier, la commune de Berre-l'Étang proposera à l'ensemble des candidats susceptibles de répondre à l'appel à candidature des visites sur rendez-vous. **Chaque demande de visite devra être motivée et sollicitée par e-mail auprès de :**

Pôle Urbanisme et Développement – Service Attractivité du Territoire et Développement Local
Tél : 04 42 74 93 43 – Email : urbanisme@berreletang.fr

2- Contenu du dossier de candidature

Les pièces administratives :

Les candidats devront adresser les documents suivants :

- Copie d'une pièce d'identité du candidat (CNI ou Passeport).
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois.
- Les 3 derniers avis d'imposition du candidat.
- Extrait K-Bis de moins de 3 mois de la société, les statuts constitutifs à jour ou les projets de statuts dans le cas où la société est en cours de création.
- Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers dans le cas où la société est déjà créée.
- Certificats délivrés par les administrations et organismes compétents, de la régularité de sa situation fiscale et sociale.
- Attestation sur l'honneur remplie jointe au présent Appel à candidature

Les pièces financières :

Les candidats devront adresser les documents suivants validés pour un comptable ou un organisme d'accompagnement à la création d'entreprise (CCIAMP, Initiative Pays Salonais...) :

- Un budget prévisionnel sur 3 ans.
- Un plan de trésorerie sur 3 ans.
- Un plan de financement.

Le dossier de présentation du projet

Les candidats devront présenter les éléments suivants :

- **Présentation commerciale du projet :**
Description de l'activité, périodes et horaires d'ouverture, intégration et adaptation au quartier environnant, objectifs poursuivis, typologie de la clientèle, gamme de prix envisagée. Si pertinent, la sélection des fournisseurs et des circuits d'approvisionnement.
- **Présentation du projet d'aménagement :**
Présentation du projet d'aménagement intérieur, visuels des aménagements intérieurs et extérieurs (enseigne et devanture), une note détaillée sur les travaux d'aménagement intérieur éventuels.
- **Présentation du candidat :**
Un CV faisant apparaître l'expérience du candidat et ses références dans l'activité et une lettre de motivation du candidat avec la description de l'équipe éventuelle et leurs profils, le nombre d'emplois créés pour le projet et le profil des personnes recherchées pour constituer l'équipe.

Peuvent être ajouté au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (calendrier prévisionnel, etc.).

En cas de dossier incomplet, la commune de Berre-l'Étang se réserve la possibilité d'inviter le candidat à produire les pièces manquantes. En l'absence de compléments, le dossier ne sera pas examiné.

Les dossiers de candidature sont à adresser par courrier avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Ville de Berre-l'Étang
Pôle Urbanisme et Développement
Service Attractivité du Territoire et Développement Local
Bâtiment administratif Cadaroscum
Place du Souvenir Français
13130 Berre-l'Étang

Une version dématérialisée du dossier de candidature est également à transmettre par email en portant la mention en objet :

« Candidature bail commercial – Ancien Service des Sports »
Au plus tard, le 21 juillet 2023 à 17h00 à l'adresse suivante :
urbanisme@berreletang.fr

En cas d'appel à candidature infructueux, la Ville de Berre-l'Étang se réserve le droit de relancer un appel à candidature, de ne pas donner suite au projet ou de mettre en place un bail précaire dans l'attente.

V. Modalités d'examen et de jugement des candidatures

1- Vérification des candidatures

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée. S'il est constaté que certaines pièces listées dans le dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 10 jours. L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter dans le même délai.

2- Analyse des candidatures

La sélection des candidatures et le jugement des offres seront effectués dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidatures. Si la Ville de Berre-l'Étang juge les capacités d'un candidat, au regard du dossier de candidature, insuffisantes, l'intégralité de son offre pourra être rejetée.

Après examen du dossier de candidature, le choix du preneur sera déterminé selon les critères et la pondération suivants :

- **Qualité du projet commercial : 40 %**
Respect du cahier des charges, attractivité de l'offre proposée et capacité de l'offre à participer à l'animation du centre-ville, qualité des produits et utilisation de la production locale/circuits courts, qualité et originalité du concept proposé et complémentarité de l'offre avec les activités déjà implantées dans le centre-ville, etc.
- **Viabilité économique du projet et adéquation du porteur avec le projet : 40 %**
Solidité financière du cessionnaire (garanties de financement, etc.), caractère réaliste du business plan, expérience et motivation du candidat, etc.

- **Pertinence technique du projet : 20 %**
Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs, etc.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Ville de Berre-l'Étang se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés. Dans cette hypothèse et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres modifiées et la Ville de Berre-l'Étang choisira l'offre et le projet répondant au mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

Au cours de toutes phases de la présente consultation, la Ville de Berre-l'Étang s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.

Le lauréat du présent appel à candidature ainsi que les candidats non retenus seront informés des décisions prises par un Comité de sélection spécifiquement constitué pour le présent Appel à Candidature, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ANNEXES

Annexe 1 / Photographies du local

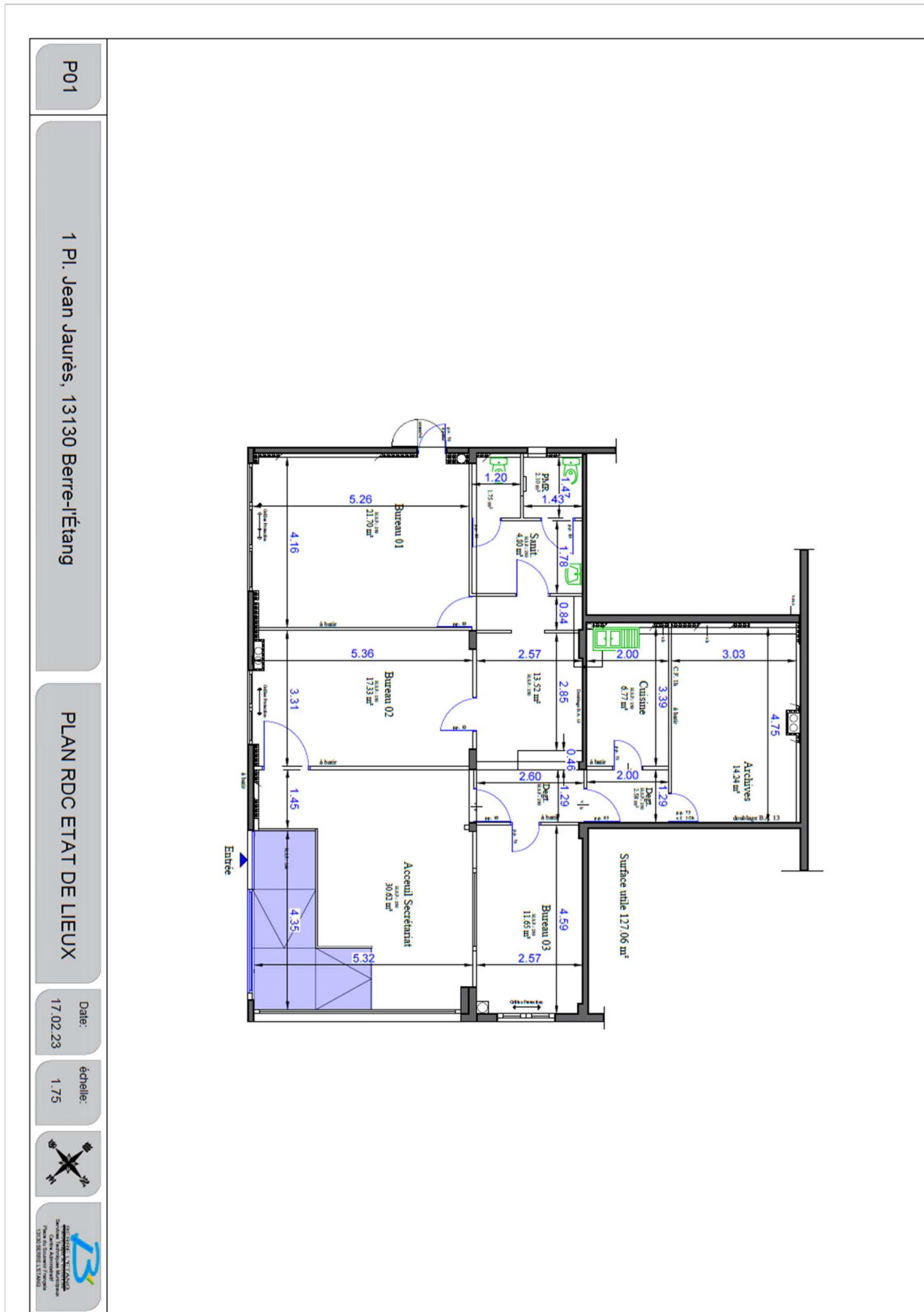






BERRE L'ETANG

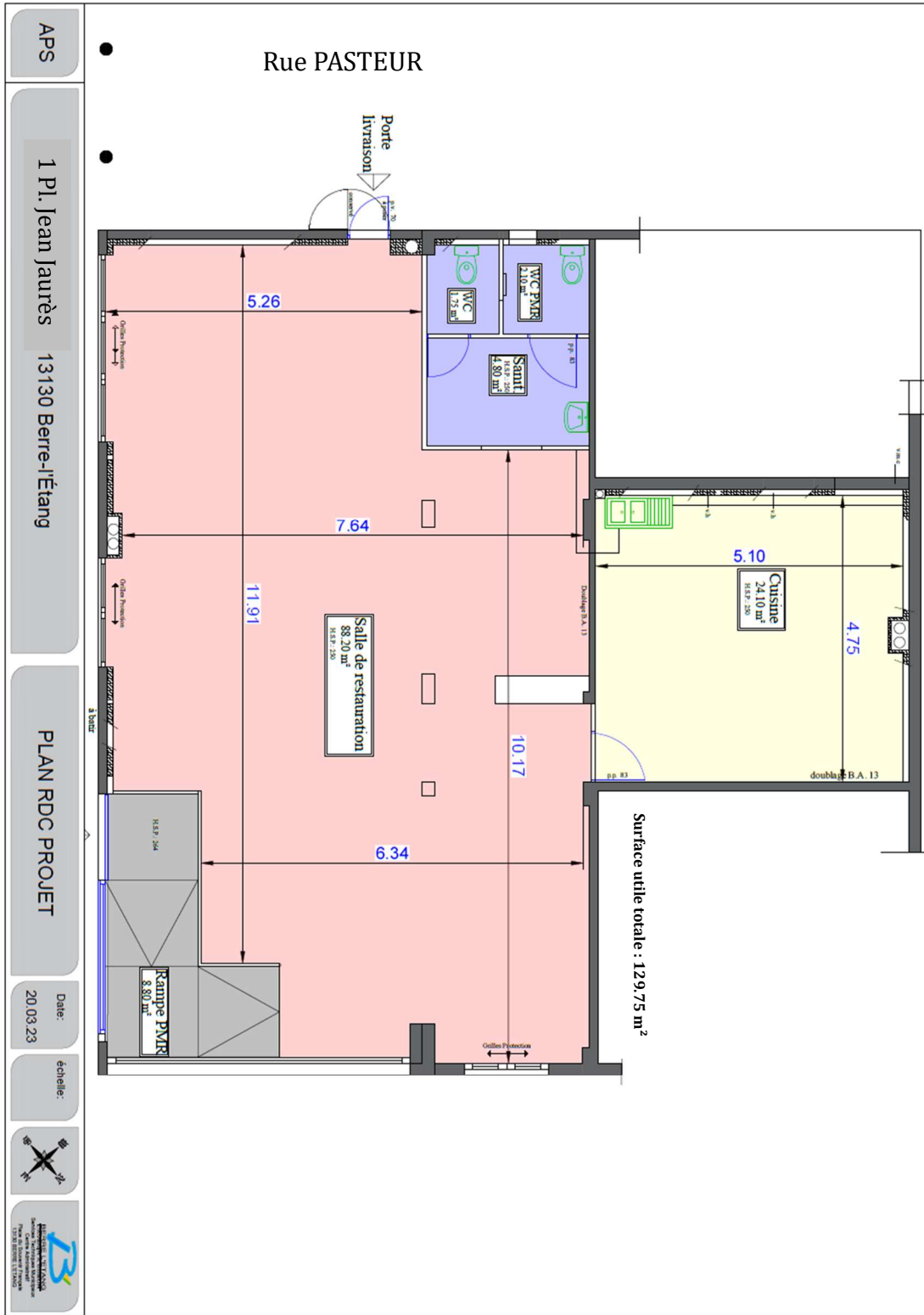
Annexe 2/ Plan actuel du local





BERRE L'ÉTANG

Annexe 3 / Proposition d'aménagement du nouveau restaurant







Attestation sur l'honneur

Je soussigné

- Certifie exactes les informations du présent dossier
- M'engage à communiquer toute modification relative à ces informations
- M'engage à respecter le cahier des charges du présent Appel à candidature

Fait à

Le

Signature :