

APPEL A PROJET

RESTAURANT

COMMUNE DE SORGUES



1). Identification du propriétaire

Commune de Sorgues
Centre administratif
CS 50142
84706 SORGUES Cedex
<http://www.sorgues.fr>

Collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le Département du Vaucluse identifiée au SIREN sous le numéro 218 401297, représentée par son Maire, Monsieur Thierry LAGNEAU.

L'objectif de cette consultation, fondée sur le présent appel à projet ainsi que sur les divers éléments auxquels il fait référence, est de collecter des candidatures pour l'attribution d'un bail commercial permettant la poursuite de l'activité d'un bar à vin, restaurant avec licence III ou IV, ou simplement un restaurant, en fonction des besoins du preneur.

Il est également souhaité que le candidat obtienne le label "Accueil Vélo", dans le cadre de l'aménagement de la ville qui a ouvert une piste cyclable, la Voie des Papes, reliant le centre-ville à la Via Rhôna. Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable, favorisant les modes de déplacement doux, notamment avec l'ouverture de la Voie des Papes, reliant la gare de Sorgues à la Via Rhôna, ainsi que la finalisation du tronçon Sorgues/Barthelasse de la Via Rhôna. L'ancien hôtel de ville, situé à proximité immédiate de cette voie, pourrait ainsi devenir un lieu d'accueil pour les cyclotouristes, en proposant, en complément de la restauration traditionnelle, une offre plus légère, conformément aux exigences du cahier des charges de la marque "Accueil Vélo" (panier à emporter, parking pour vélos, etc.).

Cette procédure est organisée et suivie par le Secteur Foncier Patrimoine :

Centre administratif
CS 50142
Secteur Foncier Patrimoine
Tel: 04.90.39.71.94

Mail: dgs.foncier.patrimoine@sorgues.fr

Le présent appel à projet a pour objet de :

- Préciser les modalités de mise en concurrence des candidats par la commune de Sorgues.
- Énoncer les conditions de location et fournir les informations spécifiques relatives au local à louer (sous-sol d'un immeuble de 4 niveaux situé Place Charles de Gaulle, anciennement hôtel de ville de Sorgues).

Toute information complémentaire concernant les modalités de présentation des candidatures, les conditions du bail et les caractéristiques techniques du local peut être demandée ou retirée auprès de la commune de Sorgues, Secteur Foncier Patrimoine, dont les coordonnées sont mentionnées ci-dessus.



2) Objet de l'appel à projet

La Commune de Sorgues souhaite maintenir une activité de restauration de qualité afin de préserver un lieu de convivialité en plein cœur de la ville et ainsi renforcer l'attractivité de la commune à l'échelle de son bassin de vie. Cela repose sur deux axes principaux :

- La poursuite de la redynamisation du centre-ville,
- Le développement d'un pôle d'attractivité en harmonie avec les diverses fêtes et manifestations locales, en collaboration étroite avec le centre culturel et les associations de la ville.

L'établissement, d'une superficie d'environ 341 m², se situe au sous-sol de l'ancien hôtel de ville, un bâtiment emblématique du centre-ville. Le rez-de-chaussée abrite les bureaux de la cellule développement économique de la Communauté d'Agglomération, tandis que le premier étage abrite la salle des mariages et une salle d'exposition nommée « Espace Regain ». À proximité immédiate, des espaces de stationnement gratuits et sous vidéo-surveillance sont disponibles, et l'établissement se trouve à quelques pas du pôle d'échange multimodal de Sorgues.

Dans le cadre de sa politique de valorisation du patrimoine et de dynamisation du centre-ville, la commune souhaite que l'ancien hôtel de ville participe activement à la vie locale. L'objectif est de créer un lieu de rencontre et d'échange, où il sera possible de prendre un café, un verre ou un repas, en salle ou en terrasse, ainsi qu'un déjeuner adapté aux habitants et aux cyclotouristes.

Cette initiative vise à diversifier l'offre actuelle tout en créant un lieu convivial et animé, au service de la population locale.

L'activité proposée pourra également s'inscrire dans la politique de développement durable de la commune, avec un accent particulier sur le cyclotourisme. En effet, les statistiques de fréquentation sur la partie sorguaise de la Via Rhôna ont indiqué 48 313 passages en 2023, un nombre qui devrait croître avec les travaux en cours pour améliorer les infrastructures cyclables, tels que la passerelle de la Voie des Papes et la passerelle Sorgues-Sauveterre.

Le futur preneur sera encouragé à obtenir la marque "Accueil Vélo", en respectant le cahier des charges de la marque. L'établissement pourra ainsi proposer une offre de restauration rapide adaptée, conseiller les cyclotouristes sur les itinéraires locaux, et fournir des informations sur les sites touristiques de la région. Des itinéraires de liaison entre le restaurant et les voies cyclables devront également être mis à disposition des clients.

Le local actuellement libre de toute occupation, sera livré dans l'état constaté lors des visites. Toute modification ou aménagement sera à la charge du preneur, qui devra constituer une équipe de maîtrise d'œuvre sous le contrôle de la Commune.

Le preneur fera son affaire personnelle des différentes autorisations administratives et travaux qu'il engagera dans le local. La déclaration d'enseigne et les différentes commissions réglementairement obligatoires (accessibilité...), seront également à sa charge.



3). Situation de la commune et du bâtiment

a) Situation de la commune et desserte

Située dans le Vaucluse (84), à 5 minutes de la sortie d'autoroute, Avignon Nord (A7), entre Avignon et Carpentras, la Ville bénéficie également de la desserte par les Routes Départementales D6 et D17. Les coteaux sont largement occupés par des vignobles (AOC Châteauneuf du Pape), cultures fruitières et maraîchères.

Sorgues compte un pôle d'échange multimodal (gare SNCF, lignes AVIGNON-ORANGE et AVIGNON-CARPENTRAS). La ville de Sorgues constitue un passage et une étape de première importance sur le tracé

de la Via Rhôna au regard des nombreux ouvrages d'art (passerelle Himalayenne, à Hauban, Pont des Arméniers inscrit au titre des Monuments Historiques ; tous exclusivement réservés aux cycles et aux piétons) présents sur son territoire.

Le réseau de bus est largement développé, reliant les différents quartiers, la gare et le centre commercial Avignon Nord au centre-ville.

La commune compte au 1^{er} janvier 2021 19 117 habitants.

La ville dispose d'un Pôle culturel, le Pôle Camille Claudel, regroupant une médiathèque, une école de musique, une école de danse, une salle de spectacle, avec une programmation riche et variée.

De plus, elle compte divers installations et équipements sportifs qui participent également au dynamisme de la ville.

Ville d'histoire, Sorgues est dotée d'un riche patrimoine.

b) Situation du bâtiment

L'ancien hôtel de ville est situé Place Charles de Gaulle 84700 SORGUES

Chaque candidat souhaitant visiter le lieu pourra le faire, après inscription préalable auprès du Secteur Foncier Patrimoine:

Tel 04.90.39.71.94

Adresse mail: dgs.foncier.patrimoine@sorgues.fr

Ces visites pourront s'effectuer entre le 3 et le 21 février 2025

Uniquement sur rendez-vous



4). Caractéristiques principales du projet:

Affectation :

L'immeuble loué est affecté à usage commercial.

Activités commerciales autorisées

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage principal d'exploitation d'un établissement de débit de boissons et de restauration doté d'une licence III ou IV ou restaurant, de type restaurant, brasserie, bar à vin, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles applicables à l'activité concernée.

Est exclue de l'activité de restauration, la restauration rapide de type Snack, Cuisine de rue, Casse-croûte, Snack-bar, Sandwicherie, Baraque à frites, Fast-food...

De manière accessoire et ponctuelle, le preneur est autorisé à organiser pour ses clients des activités d'animations culturelles et musicales, sous réserve qu'elles n'occasionnent pas de troubles anormaux du voisinage et qu'elles soient compatibles avec la destination, les caractéristiques et la destination de l'immeuble (ancien hôtel de ville abritant la salle des mariages civils au-dessus du local donné à bail).

Surface: Bâtiment : 341m² environ.

Terrasses: 290m² environ.

Les terrasses ne feront pas partie à proprement parlé du bail commercial mais pourront naturellement faire l'objet d'une exploitation selon les modalités de droit commun.

Cible: Clientèle intergénérationnelle et touristique.

Durée: Le bail commercial est conclu pour une période de neuf ans.

Particularité: Le preneur sera associé aux différentes animations organisées par la ville dans les domaines sportifs culturel, environnemental ou des manifestations,...

Loyer: L'exploitation du local sera assujettie au versement d'un loyer constitué d'une part fixe et d'une part variable dont les modalités de calcul sont les suivantes :

- Part fixe progressive:
 - o 1 500 euros par mois les 3 1^{ère} années d'exploitation
 - o 2 500 euros par mois les 3 années suivantes
 - o 3 069 euros les 3 dernières années d'exploitation

Ce montant fera l'objet d'un titre de recette trimestriel et sera payable à réception de l'avis des sommes à payer auprès du Comptable Public.

- Part variable :
 - o 1.5% du chiffre d'affaire hors taxe si obtention de la marque « Accueil Vélo »
 - o 2% du chiffre d'affaire hors taxe en l'absence de la marque « Accueil Vélo »

Ce montant fera l'objet d'un titre de recette annuel et sera payable à réception de l'avis des sommes à payer auprès du Comptable Public. La part variable sera due à la clôture des comptes une fois par an.

Précisions :

- Le preneur pourra être exonéré de la part fixe du loyer dans la limite des trois premiers mois d'occupation des locaux en vue de son installation
- Ce délai de trois mois pourra être réduit si les travaux/aménagements et début de l'exploitation de l'établissement interviennent avant ce terme. Le preneur informera le bailleur de la date d'achèvement des travaux et du début de l'exploitation de l'établissement par tout moyen donnant date certaine à cette information.
Dans cette dernière hypothèse, la part fixe courra à compter de l'achèvement des travaux et du début de l'exploitation de l'établissement et sera calculée pour la 1^{ère} année d'exploitation au prorata temporis.
- La part variable sera due dès la fin de la première année d'exploitation de l'établissement à compter de la signature du bail.

Le 30 mai de chaque année civile le PRENEUR devra présenter au BAILLEUR son bilan financier et son compte de résultat de l'exercice précédent afin de pouvoir calculer la part variable.

- Le PRENEUR fera son affaire personnelle des contrats et frais inhérents aux abonnements d'eau, d'électricité, de gaz et du branchement téléphonique, informatique, alarmes...suivant la signature du Bail.



5) Procédure

a) Dossier de projet:

1. **Eléments personnels et juridiques :**

✓ Le certificat d'immatriculation : sous la forme d'un extrait du registre tel qu'un extrait K, un extrait K bis, ou, à défaut, d'un document équivalent délivré par l'autorité judiciaire ou administrative compétente, attestant de l'absence de cas d'exclusion, de moins de 3 mois ;

Si la direction de l'entreprise est assurée par une personne morale, transmettre également son extrait K bis daté de moins de 3 mois.

✓ Copie ou projet des statuts pour les porteurs de projet qui prévoiraient de créer une personne morale.

✓ Copie des diplômes, titre(s) professionnel(s), attestation(s) de formation, Certificat(s) de Qualification Professionnelle.

✓ CV du/des porteurs de projet.

✓ Copie de la carte nationale d'identité ou passeport en cours de validité du ou des porteurs du projet.

✓ Avis d'imposition (au titre de la structure porteuse).

✓ Certificats délivrés par les administrations et organismes compétents, de la régularité de sa situation fiscale et sociale.

✓ Adresse mail et numéro de téléphone du porteur du projet.

✓ Le permis d'exploitation d'une licence IV ou III dans l'hypothèse où le porteur de projet serait déjà gérant d'un café/bar ou restaurant.

2. **Eléments financiers :**

✓ Plan de financement du projet.

✓ Plan d'affaire prévisionnel sur 3 ans.

✓ 3 derniers bilans comptables (si le porteur est une personne morale déjà constituée).

✓ Justificatif de la traçabilité des fonds investis dans le projet.

3. **Eléments relatifs au projet :**

✓ Lettre de candidature (motivation, expériences et références du candidat, intérêt du projet au regard des attentes de la commune...).

✓ Projet d'activité commerciale avec horaires et jours d'ouverture, organisation, originalité, animation, plus-value apportée, intégration de l'offre dans le tissu commercial existant, clientèle visée, ...

✓ Descriptif détaillé du projet et de l'approche commerciale : description du concept, des produits et des services proposés, présentation des fournisseurs et réseaux professionnels, clientèles cibles, plan de commercialisation, charte graphique/plan de communication, visuels, etc.

✓ Descriptif des travaux et/ou aménagements envisagés avec si possible des documents d'implantation et d'aménagement des différentes zones permettant d'apprécier l'aménagement et l'ambiance des lieux (plans, perspectives 3D, esquisses, planches-tendances, vue d'ambiance générale, enseignes, devanture ...).

✓ Devis des travaux (ces derniers étant en tout état de cause conditionnés à la validation préalable de la commune).

✓ Planning des travaux et/ou aménagements, date d'ouverture envisagée.

✓ Qualité / Sécurité / Environnement : Ce dossier comprendra une note décrivant : les mesures envisagées pour respecter les principes du développement durable (maîtrise des impacts, intégration

environnementale), les engagements pris en matière de politique interne Qualité – Sécurité – Environnement, les labels acquis ou envisagés, valorisant l'activité proposée.

Tout autre document jugé nécessaire par le candidat.

Le dossier de candidature devra être adressé sous pli cacheté portant les mentions:

«Candidature à l'appel à projet restaurant Commune de Sorgues

Ancien Hôtel de ville

Situé Place Charles de Gaulle, 84700 Sorgues

Ne pas ouvrir»

Et contenir l'ensemble des documents requis dans la rubrique: Dossier de projet cf. art 5) a).

Ces plis seront transmis, dans une seule enveloppe, soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante, et aux horaires suivants :

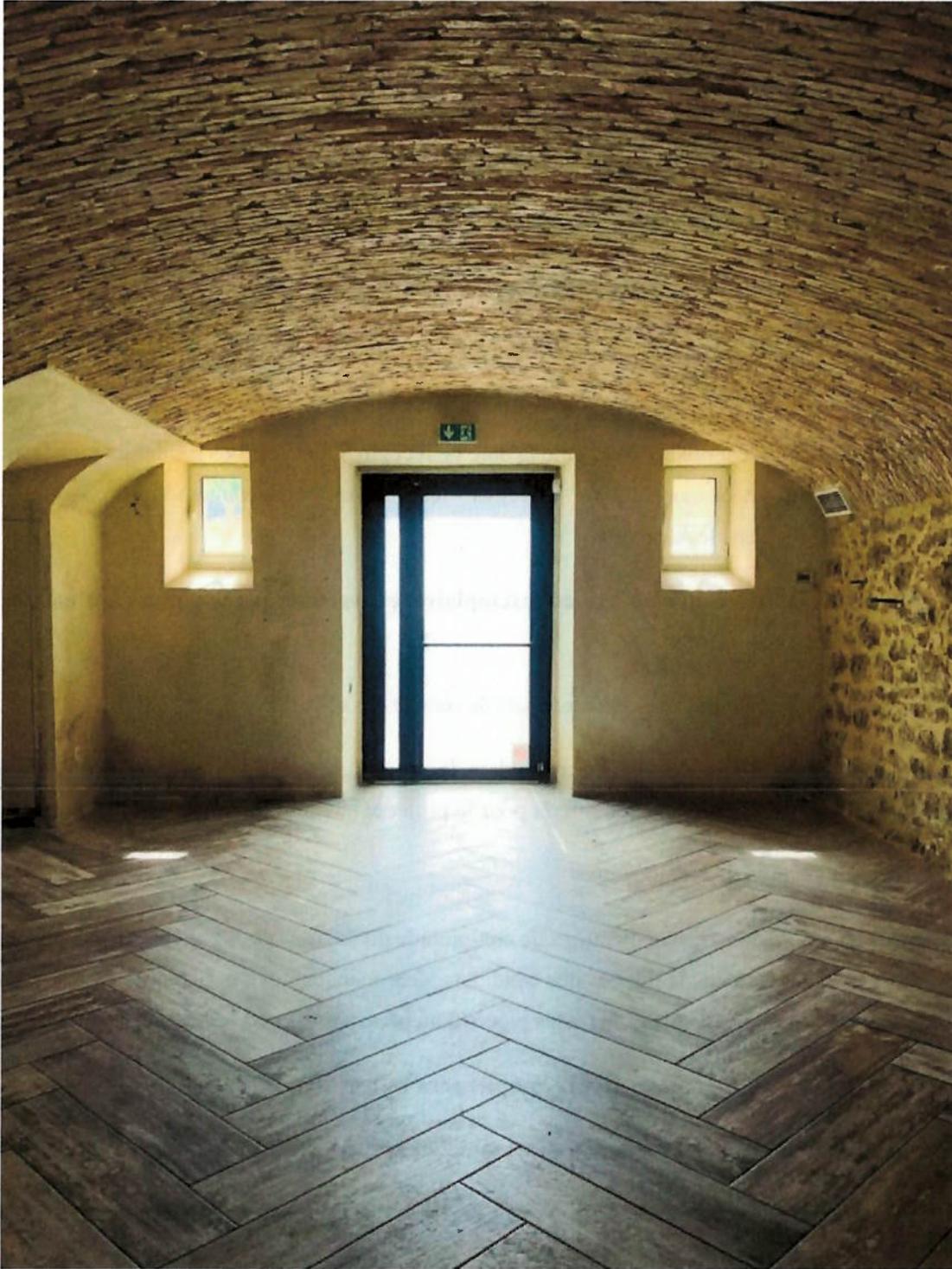
Centre administratif de Sorgues

Secteur Foncier Patrimoine

CS 50142

84706 SORGUES Cedex

Du lundi au vendredi, de 9h à 12h, 14h à 17h.



b) Profil recherché

Les personnes souhaitant faire acte de candidature devront être à même de démontrer leurs compétences et leurs motivations à s'investir et réussir au titre du présent appel à projet.

Elles devront disposer d'une expérience professionnelle probante dans le domaine de la restauration et de la gestion d'entreprise commerciale de restauration.

Elles devront être en mesure de disposer de financements pour lancer l'activité et en assurer son fonctionnement de manière pérenne. L'activité devra être lancée au plus tard le premier septembre 2025.

Disposer d'une culture sportive et de connaissances avérées dans le domaine du cyclotourisme sera une plus-value dans le jugement des candidatures.

c) Conditions de remise des dossiers de projet

Date limite de réception des projets: le 24 février 2025 à 12h.

Les plis qui parviendront sous enveloppe non cachetée ou après la date fixée ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus.

Pour les envois postaux, il est précisé que seule la date de réception fera foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps.

Chaque dossier devra être déposé en un exemplaire en version papier, ainsi qu'une version numérique sous clef USB.

La ville se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres.

Cette information sera diffusée, par une insertion dans la presse locale, sur le site internet de la ville et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour le projet et laissé ses coordonnées à cet effet.

d) Modalités d'examen des candidatures

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée. S'il est constaté que certaines des pièces listées dans le dossier des candidats, sont manquantes ou incomplètes, il pourra leur être demandé de produire ou compléter la ou les pièce(s) au plus tard le vendredi 28 février 2025 à 12h.

A compter du 28 février 12h, tout dossier incomplet sera refusé.

Le jury assurera l'analyse et le classement des 3 meilleurs projets le lundi 3 mars 2025.

L'examen des candidats sera effectué dans le principe de transparence et d'égalité de traitement des candidats.

1) Critères de sélection

Les offres seront examinées selon les critères suivants:

- Savoir-faire, motivation et expérience du candidat (55 points).

-Un dossier présentant les moyens humains et l'équipe proposée (personnes affectées à la gestion et à l'exploitation du lieu sur site et hors site le cas échéant, nombre, qualifications, Etc.) (15 points).

-
- Qualité, diversité et origine des produits commercialisés. (15 points)
 - Etendue de l'ouverture au public (période, jour, horaire). (20 points)
 - Proposition d'une carte et tarifs. (15 points)
 - Programmation événementielle. (20 points)
 - Intégration et prise en compte des animations de la ville dans le projet du porteur. (20 points)
 - Faisabilité financière, technique, garantie (comprenant une présentation d'un budget prévisionnel d'exploitation et d'investissement pour les 2 années à venir). (30 points)
 - Prise en considération dans le projet de la dimension cyclotourisme et accueil vélo. (10 points)

Les offres seront classées suivant la notation indiquée ci-dessus pour chaque critère, chaque candidat étant jugé sur une note globale de **200 points**.

1) Possibilités de procédure sans suite

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la commune de Sorgues se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'attribution du bail commercial et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

2) Audition des candidats

Les trois meilleurs dossiers seront conviés à une audition devant la commission ad hoc le mardi 11 mars 2025. A l'issue de cette commission, le preneur sera désigné sur la base des critères suivants additionnés à ceux du dossier déposé (cf. article 3), d), 1) :

- Projet d'aménagement intérieur / ambiance, (10 points)
- Explication des thématiques proposées lors des manifestations, (20 points)
- Différenciation et positionnement marketing par rapport à la zone de chalandise, (15 points)
- Vision du management et recrutement de l'équipe (accompagnement, formation, mode de recrutements, implication du personnel à la réussite du projet...) (15 points)
- Expérience client et retour d'expérience (accueil, prise en considération des retours et attentes des clients, qualifications spécifiques du personnel...). (30 points)
- Explication de la mise en œuvre de la marque accueil-vélo. (10 points)

L'audition sera comptabilisée sur un total de 100 points.

3) Informations complémentaires

Les frais engagés par le concourant pour participer à la visite des locaux et présenter sa proposition

demeurent à sa charge, quelle que soit la suite donnée à son dossier. Il n'est pas prévu d'indemnisation des concourants pour la participation à la consultation.

e) Modalités d'attribution du bail commercial

1) *Information des candidats*

Le choix fera l'objet d'une lettre, transmise par lettre recommandée avec accusé de réception, auprès des candidats, dans les quinze jours suivant la décision d'attribution.

2) *Signature du bail commercial*

Le bail commercial sera signé par Monsieur le Maire ou son représentant et notifié au candidat retenu.

ANNEXES:

A1: Plan du local

A2: Bail Commercial

A3: Planning des festivités et manifestations à titre d'illustration : saison culturelle 2024

A4 : Marque Accueil Vélo (documents de référence)