



VILLE DE PANNES

**APPEL À CANDIDATURE
EXPLOITATION D'UN RESTAURANT
250 rue Marcel Donette 45700 PANNES
Date limite de dépôt des candidatures : 1er OCTOBRE 2023**



Photo crédit Google août 2019 – non contractuelle pour le futur porteur de projet –
Réhabilitation de l'ancienne boulangerie en RESTAURANT

Appel à candidature

Occupation d'un local pour l'exploitation d'un fonds de commerce Ville de PANNES

Sommaire

1. Préambule
2. Descriptif du local concerné
3. Contraintes spécifiques concernant l'exploitation du bien
4. Définition de la prestation
5. Prestations particulières ou occasionnelles
6. Les candidatures
7. Processus de sélection
8. Engagements des partenaires

Préambule

La ville de Pannes a souhaité réhabiliter en profondeur l'ancien local boulangerie en local restaurant pour en faire un lieu d'échange et de convivialité en plein centre bourg.

Cet établissement bénéficie d'un excellent emplacement situé sur un axe structurant de la commune qui voit passer près de 6 500 véhicules jour, qui plus est dans un centre bourg en pleine mutation. Le futur restaurant est à proximité immédiate d'une zone de stationnement comptant plus de 100 places et facilitant l'accueil des futurs clients.

Une cuisine de qualité devra être proposée, contribuant à la mise en valeur du lieu, et privilégiant le fait-maison et une alimentation durable circuit court voire bio. Une cuisine dite bistronomique où les plats seront élaborés de manière à mettre en valeur les saveurs des traditions culinaires françaises en priorité. Le concept sera un mélange entre la cuisine de bistrot réputée pour ses plats traditionnels et généreux et la cuisine gastronomique réputée pour son standing et ses saveurs.

Bien insérée dans l'agglomération Montargoise, Pannes, est une commune qui compte plus de 3 700 habitants. Ville partagée entre un centre bourg de type village et d'une zone péri-urbaine tournée vers l'agglomération.

Pannes se caractérise par une population à la fois de retraités qui représente 34 % de sa population mais également d'actifs qui comptent pour près de 61 % de sa population.

Pannes se détermine aussi par l'implantation de nombreuses entreprises notamment dans la zone d'activités ARBORIA, véritable poumon économique de l'agglomération, créatrice d'emploi, qui favorise l'installation des jeunes et des familles.

Territoire attractif en perpétuelle mutation avec un centre bourg re dynamisé.

En effet, La municipalité a engagé depuis plusieurs années une politique de transformation de son centre bourg pour répondre au besoin de sa population notamment pour ce qui est des services de santé auxquels ils peuvent désormais accéder (généraliste, gériatre, dentistes, kinésithérapeute, infirmiers...), mais aussi pour répondre au développement économique de ses commerces (buraliste, fleuriste, boulanger, coiffeur et institut de beauté) en les regroupant et en leur proposant des locaux plus grands, mieux adaptés à leurs activités et avec des zones de stationnement dédiés.

Ces efforts s'accompagnent par la création de bâtiments accueillant des professionnels du para médical (ostéopathe, naturopathe, magnétiseur...), mais également des activités de service telles que deux micro-crèches.

C'est dans cette démarche que s'inscrit la réhabilitation de l'ancien local boulangerie en Restaurant et permettre à la population de profiter d'un nouveau service.

PANNES est située à l'Ouest de l'Agglomération Montargoise, à la croisée des autoroutes A77 et A19.

2- Descriptif du local concerné

2.1 Description du local

Le local commercial est situé 480 rue Marcel Donette – 45700 PANNES et dispose d'une surface d'environ 130 m² qui se décompose comme suit :

- 1 Salle de restaurant de 38 couverts à aménager,
- des toilettes,
- 1 espace cuisine / plonge à équiper
- 1 espace dédié à la réserve pour les produits secs et à l'accueil d'armoire froide à équiper,
- A l'extérieur : Une terrasse ouverte donnant à l'arrière du bâtiment à aménager. Cette terrasse pourra évoluer vers un agrandissement en fonction des besoins du porteur.

Le local est situé dans un bâtiment où est déjà installée, sur le même niveau, une entreprise de transport sanitaire, la société de Transport Chaya. À l'étage deux logements (un T5 et T2) actuellement inoccupés qui peuvent être mis à la disposition du futur locataire du restaurant.

Le local bénéficie d'une entrée principale depuis la rue Marcel Donette permettant l'accueil d'une clientèle propre afin d'exploiter le fonds de commerce aux horaires qui lui convient.

Aménagements :

Le porteur du projet retenu devra procéder aux aménagements de mobilier, de décoration et autre équipements nécessaires à son occupation et à son exploitation, dans le cadre de l'activité qu'il entend exercer sur le lieu. Les limites de prestation étant définies dans le bail.

Travaux :

L'Occupant ne pourra effectuer dans les lieux mis à disposition aucune démolition ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit de la Commune.

En cas d'autorisation, les travaux doivent être exécutés sous la surveillance de la Commune ou d'un mandataire désigné par lui dont les honoraires seront à la charge de l'Occupant.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par l'Occupant dans les lieux mis à disposition reviendront de plein droit et sans formalité, à la Commune sans indemnité d'aucune sorte. La Commune se réserve le droit de demander à l'Occupant le rétablissement des lieux dans leur état primitif et aux frais de ce dernier sauf travaux autorisés.

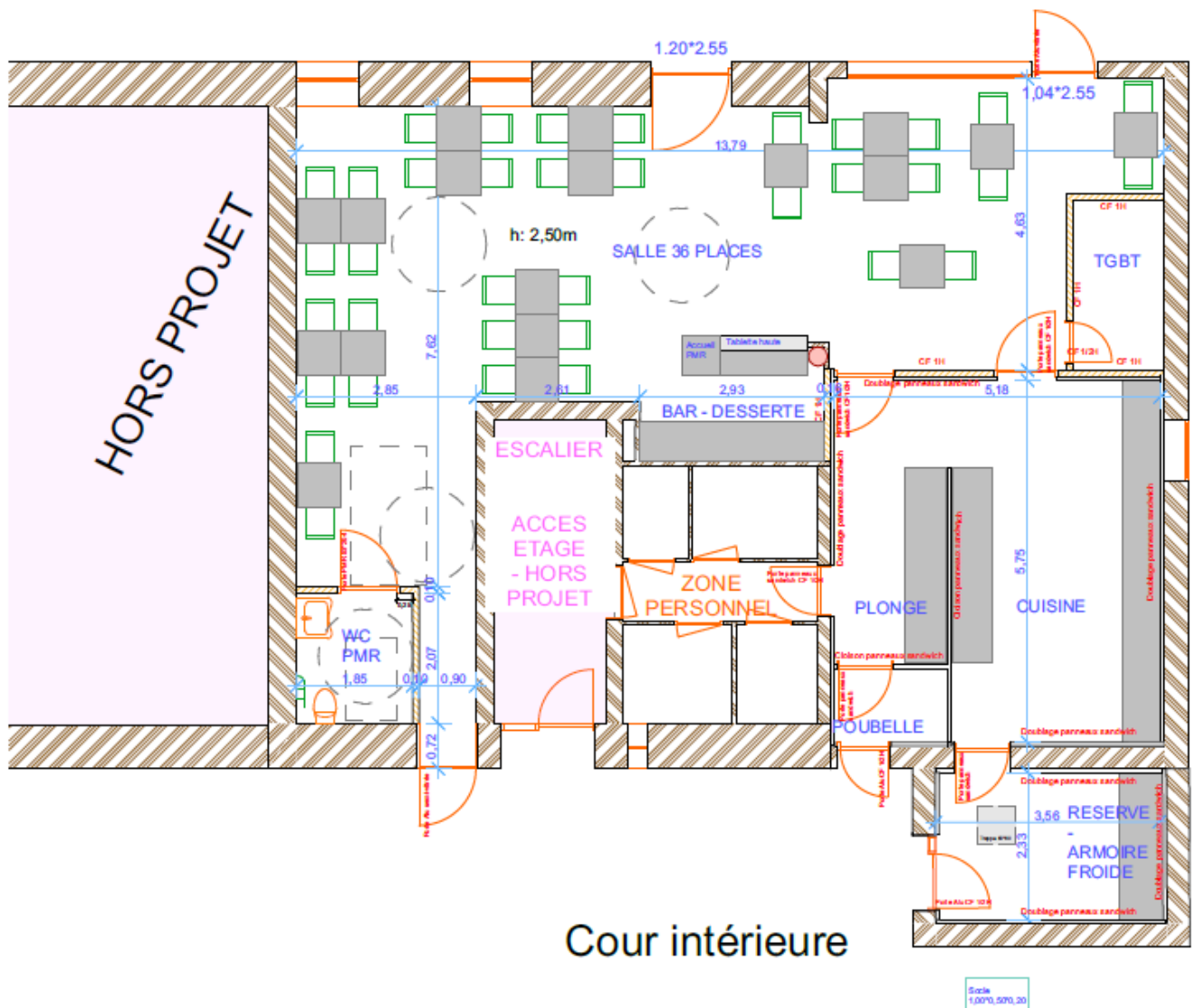
Les travaux qui seront réalisés par la Commune ou pour le compte de celle-ci dans l'intérêt du bien concédé ne donneront lieu à aucune indemnité dans le cas d'un trouble de jouissance.

Les visites seront possibles uniquement sur RDV (contact : Mairie de Pannes : accueil@mairie-pannes.fr)

2.2 Plan de situation / intérieur (en annexe)

Rez-de-chaussée

RUE PRINCIPALE - Rue Marcel Donette



2.3 Occupation du domaine public

Le local mis à disposition est situé 480 Rue Marcel Donette à Pannes dans une emprise foncière appartenant au domaine public communal, cadastrée ZD 114 d'une superficie totale de 324 m². L'occupant partagera donc l'emprise foncière avec la société Transport Chaya a qui la ville a accordé, par bail commercial en date du 12/07/2021, l'occupation du local commercial sis 480 rue Marcel Donette.

Un bail commercial de 9 ans, révocable tous les trois ans, pour l'exploitation d'un fonds de commerce sera conclu entre la ville et l'occupant du restaurant. En conséquence, l'occupant 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 et quelque autre droit.

2.4 Conditions financières

Le bail commercial sera établi chez un avocat, afin de protéger les intérêts de chacune des parties.

- L'occupant devra présenter une offre financière en fonction des avantages de toute nature procurée par l'occupation avec un loyer minimum garanti de 810.00 euros HT mensuel payable par mois d'avance.
- Franchise de loyer de 1 mois à compter de la mise à disposition
- Dépôt de garantie 2 mois de loyer
- Charges en sus
- Impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères) à la charge du preneur
- Les frais d'acte sont à la charge du preneur

2.5 Durée et entrée en vigueur

- Le bail commercial sera octroyé dans un délai de 30 jours à compter de la date de sélection du candidat et pour une durée de 9 ans qui débutera à la mise à disposition des locaux. Le fonds de commerce pourra faire l'objet d'une cession sous réserve de l'accord express de la ville de Pannes.

2-6 Licence de débit de boisson

Le porteur de projet devra faire son affaire personnelle de la recherche d'une Licence de IIIème catégorie.

3- Contraintes spécifiques concernant l'exploitation du bien

Le présent appel à projet a pour finalité la conclusion d'un bail commercial pour l'exploitation d'un fonds de commerce pour une activité de vente de boissons et de restauration sur place et à emporter.

4- Définition de la prestation

La Ville de Pannes souhaite implanter un espace en adéquation avec le caractère d'un centre bourg. Les prestations proposées devront correspondre à une offre de boisson et de restauration de qualité proposant des produits frais et naturels, ainsi qu'une carte adaptée à la future clientèle des lieux. Une cuisine traditionnelle française sera à privilégier.

5- Les candidatures

5.1 Projets éligibles Les conditions d'éligibilité :

- Activité recherchée : Une offre de restauration :

- Immatriculation obligatoire au Registre des Métiers ou au Registre du Commerce et des Sociétés.

– Ne pas avoir contracté de dettes non apurées auprès de la Ville de Pannes.

5.2 Modalités de réponse à l'appel à projet

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature ci-joint et à fournir les pièces et informations décrites.

Obligatoire : Un dossier en version papier est à envoyer par voie postale ou à déposer en Mairie – 250 rue Marcel Donette à Pannes. Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros.

5.3 Délais de réponse

Les candidatures devront être adressées avant le 1er octobre 2023 à 12h, par courrier ou remis à l'adresse ci-dessous sous pli cacheté portant l'adresse et les mentions qui suivent : Mairie de PANNES – DIRECTION GÉNÉRALE – 250, rue Marcel Donette 45700 PANNES

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leurs propositions.

6. Processus de sélection

L'appréciation des dossiers est assurée par le maire, les adjoints et la Direction générale réunis en comité de pilotage.

- 1^{ère} phase :

Les dossiers seront examinés afin de valider leur éligibilité et procéder à une présélection en date du vendredi 6 octobre 2023

Les candidats présélectionnés seront notifiés par mail et courrier.

- 2^{ème} phase :

Le maire et les adjoints auditionneront les candidats présélectionnés le vendredi 13 octobre à 14h.

- 3^{ème} phase :

Les candidats seront notifiés par courrier et mail de la décision finale, semaine 43 entre le 23 et le 27 octobre 2023.

6.1 Critères d'appréciation

Le comité de pilotage statuera sur :

- **La qualité et la nature de l'offre** proposée (produits frais et naturels)
- **La viabilité économique du projet**
- **L'expérience et la motivation du candidat**
- **L'impact sur l'attractivité du lieu par rapport au flux généré**

Le cas échéant, le comité de pilotage se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'il jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire. Il se réservera la possibilité d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à la vocation du local.

7. Engagements des partenaires

7.1 Le comité de pilotage s'engage à :

- Assurer le suivi de l'implantation et du développement du porteur de projet et définir avec lui des objectifs propres à son activité.
- Apporter une aide technique et un accompagnement adapté, en fonction des besoins du porteur de projet.

7.2 Le porteur de projet s'engage à :

- Exercer son activité 6 jours par semaine avec une amplitude horaire suffisante. S'il emploie des salariés, il devra se conformer au Code du Travail, notamment en termes de temps de repos hebdomadaire et de durée maximale journalière autorisée.
- Exploiter directement l'espace : aucune forme de cession, concession, location ou sous-location ne sera autorisée.

Faire son affaire personnelle, sous son entière responsabilité, de toutes les autorisations administratives nécessaires pour débiter son exploitation.

- Participer à la dynamique collective du commerce Pannois.

- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais.
- Verser un loyer mensuel à la Ville de Pannes, dans les délais impartis
- Ouvrir le commerce au public au plus tard le **2 janvier 2024** (sauf aléas travaux)
- Faire son affaire personnelle des demandes d'enseigne commercial.

LISTE DES PIÈCES À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT AU DOSSIER DE CANDIDATURE

- * Dossier de Candidature dûment rempli.
- * Évaluation du montant des équipements à réaliser
- * Planche d'inspiration présageant de la décoration future du restaurant
- * Copie de pièce d'identité pour les ressortissants français et européens, ou copie de son titre de séjour pour les non-européens
- * Adresses des autres établissements gérés
- * Étude de marché (si réalisée).
- * Le business plan sur 3 ans.
- * Si votre projet a bénéficié d'un accompagnement préalable, joindre une évaluation de votre projet du point de vue de cette structure (CCI).
- * Tout élément d'information pouvant permettre d'enrichir le dossier (plaquette de présentation, CV des porteurs de projet, ...).

Dossier de candidature 2023
Appel à porteurs de projets :
Location d'un local commercial de restauration

(Rue Marcel Donette à PANNES)

1/ PRESENTATION DU PORTEUR DE PROJET

Nom ou raison sociale :

Domaine d'activité :

Adresse du siège social (si différente du local loué par la Ville de Pannes) :

.....

.....

Téléphone :

Fax :

Email :

Site Internet :

N° SIRET :

Code APE / NAF :

Forme juridique :

Date de création de la structure :

Nombre de salariés en équivalent temps plein : dont emplois aidés :

Nombre de bénévoles :

Votre structure est-elle adhérente à un réseau ?

Oui, lequel ?

* Non Avez-vous bénéficié d'un accompagnement pour monter votre projet ?

Oui, par qui ?

* Non

Nom, prénom, fonction et coordonnées (adresse, tel, Email) du responsable légal et/ou du responsable du projet :

.....

.....

.....

.....

Avez-vous ou souhaitez-vous prétendre à un (des) agrément(s) et / ou un (des) label(s), si oui, le(s)quel(s)

.....

.....

.....

2/ DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE L'ACTIVITE Titre de l'activité

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Public visé :

.....
.....
.....
.....

Date d'ouverture envisagée :

.....

3/ DESCRIPTION DETAILLEE DE L'ACTIVITE

Contexte et objectifs de l'activité :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Description de l'action :

(Précisez les étapes de développement de l'activité et le calendrier prévisionnel de mise en œuvre)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Moyens matériels et humains

(salariés, bénévoles, matériel...) mobilisés pour la réalisation de l'activité.

.....
.....
.....
.....
.....

5/ NOTES & INFORMATIONS UTILES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....