

Règlement de l'appel à projets

Restaurant "Le Chalet du Parc" à Montélimar



| | |
|---|---|
| 1. Cadre et objectifs de l'appel à projets | 3 |
| 1.1. Contexte et objectifs | 3 |
| 1.2. Positionnement stratégique du site | 4 |
| 1.3. Caractéristique du site et du local..... | 4 |
| 1.4. Programme de travaux de la Ville sur le local..... | 5 |
| 2. Déroulement de l'appel à projets | 7 |
| 2.1. Calendrier prévisionnel | 7 |
| 2.2. Information sur le site et les projets attendus..... | 8 |

| | |
|---|----|
| 2.3. PHASE CANDIDATURE | 8 |
| 2.3.1. Organisation de visites avant la remise des candidatures | 8 |
| 2.3.2. Composition du dossier de candidature | 8 |
| 2.3.3. Modalités et date limite de remise des candidatures | 8 |
| 2.4. PHASE OFFRE | 9 |
| 2.4.1. Composition du dossier d'offre | 9 |
| 2.4.2. Modalités et date limite de remise des offres | 9 |
| 2.5. Procédures de sélection | 10 |
| 2.6. CRITERES DE SELECTION ET PONDERATIONS | 11 |
| 2.6.1. Modalités de sélection en phase Candidature | 11 |
| 2.6.2. Critères de sélections et pondérations en phase Offres | 11 |
| 2.6.3. Informations relatives au déroulé de la phase de sélection des candidats | 11 |
| 3. Contractualisation entre la Ville et le lauréat | 13 |
| 3.1. Conditions juridiques et financières | 13 |
| 3.2. Investissements à la charge du porteur de projet | 14 |
| 4. Réalisation du projet | 14 |
| 5. Règles et prescriptions générales applicables | 15 |
| 5.1. Adaptation du dossier | 15 |
| 5.2. Abandon de la procédure | 15 |

1. Cadre et objectifs de l'appel à projets

1.1. Contexte et objectifs

Engagée dans un plan de dynamisation de l'attractivité de son centre-ville, la Ville de Montélimar est propriétaire du Chalet du Parc situé dans le Jardin Public de la ville. Lors du départ de son précédent exploitant, la Ville a acquis le fonds de commerce.

Dans le cadre d'une délibération du conseil municipal, la Ville de Montélimar a adopté un plan d'actions visant à remettre en exploitation avec une activité de restauration, de convivialité et d'animation adaptée aux potentialités et aux spécificités du site, ainsi qu'au contexte économique, social et touristique local.

A cette fin, le présent appel à projets est lancé par la Ville pour recueillir les propositions de projets formulées par de potentiels exploitants.

En parallèle à cette recherche d'exploitants, la Ville de Montélimar porte, en tant que maître d'ouvrage et dans les conditions prévues par le code de la commande publique (Article L2410-1 et suivants), un programme de travaux de réhabilitation du site ayant pour objectifs :

- D'améliorer son attractivité économique, notamment en maximisant ses surfaces de plancher utiles
- De le sécuriser et de le remettre en état
- De le mettre en conformité avec les normes en vigueur
- D'améliorer son esthétique et sa performance énergétique

L'opération doit permettre au futur exploitant d'y exercer une activité commercialement attractive et économiquement viable. Une partie de son programme devra donc tenir compte des besoins exprimés par le porteur de projet d'exploitation qui sera retenu à la suite de l'appel à projets.

L'ambition de la Ville de Montélimar est de recréer au cœur du jardin de ville, un établissement emblématique qui incarne l'identité de Montélimar : son audace, sa douceur de vivre, sa convivialité. Structuré autour d'un projet de restauration, le site devra favoriser une mixité d'usages pour recréer un lieu de vie, d'animation et de convivialité prisé des montiliens. Il devra ainsi séduire un large panel de publics : habitants de tous âges, familles avec enfants, salariés et travailleurs indépendants, clientèle d'affaire, visiteurs, touristes...

Concernant l'activité de restauration, la Ville de Montélimar souhaite privilégier l'esprit bistronomique, et la promotion des circuits courts, des produits locaux et de saison, le fait maison et sur place et l'accessibilité prix.

Les projets peuvent inclure la création d'espaces de convivialité et une activité accueillant des événements festifs, thématiques, culturels, en lien avec la programmation événementielle de la Ville.

Ne sont pas souhaitées les offres de restauration rapide ou les offres redondantes avec celles existantes déjà à proximité (ex : sandwicheries, pizzerias, kebabs, tacos...).

1.2. Positionnement stratégique du site

Idéalement situé entre le cœur de ville et la gare TER/TGV de Montélimar, le Jardin Public joue un rôle central dans la dynamique du centre-ville montilien.

Libre d'accès tout au long de l'année, le jardin de ville est doté d'un cadre paysager et patrimonial exceptionnels. Ouvert à tous, il profite ainsi d'une affluence familiale tout au long de la semaine et le weekend grâce à ses équipements et aménagements : crèche, aire de jeux, skate parc, carrousel, parc animalier, plan d'eau, kiosque, manège, activités foraines et grands espaces verts.

Il accueille de nombreux événements tout au long de l'année : We love Beer, Mercredi festifs, couleur lavande ... Il bénéficie sur sa partie Est de la présence des allées provençales, axe majeur du centre-ville qui concentre les flux piétons (env. 3000 passages/heure les samedis) et dispose d'une offre de stationnement importante avec 1 500 places à 5 min à pied.

1.3. Caractéristique du site et du local

Le site fait l'objet d'une description détaillée dans le dossier technique de cet appel à projets,

- Adresse : Chalet du Parc, Boulevard Marre DESMARAIS, 26 200 Montélimar
- Superficie totale du local : 244 m²
- Superficie totale du site concerné par l'appel à projet : 1 200m²
- Domanialité
 - Jardin Public : domaine public de la commune
 - Chalet du Parc : domaine privé de la commune



Le Chalet du Parc comprend un espace extérieur délimité par des clôtures, un portail et les bords du plan d'eau adjacent, ainsi qu'un bâtiment conçu en 1897 par la Ville de Montélimar comme la maison du jardinier, et dessiné par l'architecte Vladimir Néviarowicz dans le style du cottage anglo-normand. Il comprend :

Au RDC : Espace accueil et de restauration comprenant :

- Un salon d'hiver de 43 m²,
- Un salon d'été panoramique de 48 m²
- Une terrasse extérieure au bord du lac de 80 m²,
- Un bloc cuisine de 29 m²
- Le bar face à l'entrée principale,
- Des sanitaires,
- Le vestiaire du personnel.

Au R+1 : Près de 50 m² à aménager

Au sous-sol : une zone dédiée aux équipements techniques

Les plans sont présents dans le dossier technique de l'appel à projet.

1.4. Programme de travaux de la Ville sur le local

Par délibération du 18 novembre 2024, la Ville de Montélimar a adopté un programme de travaux portant sur le Chalet du Parc, qui répondra aux prescriptions suivantes :

- Répondre aux exigences du développement durable,
- Favoriser la viabilité économique et commerciale de l'activité de l'exploitant,
- Favoriser une large amplitude horaire et calendaire de service,
- S'inscrire en complémentarité avec l'offre existante à proximité,
- Respecter les règles de l'urbanisme (notamment celles sur la prévention des inondations)
- Respecter les règles de protection du patrimoine (notamment les prescriptions des architectes des bâtiments de France), et contribuer à la mise en valeur du patrimoine. En phase de sélection de la maîtrise d'œuvre, les offres seront jugées notamment à l'aune de ce critère.
- S'insérer harmonieusement dans le paysage, les usages et l'environnement existants et futurs du Jardin Public,

Confiés en maîtrise d'ouvrage déléguée à la société publique locale d'aménagement (SPL) Montélimar Agglo Développement, les travaux programmés pour cette opération, à la charge de la Ville, comprennent :

- Des travaux préparatoires et de remise en hygiène
- Le renforcement de la structure et traitement des désordres structurels
- L'Installation d'une PAC
- La mise en conformité électricité / SSI / gaz,
- La réfection partielle de la couverture
- La restauration des façades conformément aux prescriptions ABF
- L'isolation thermique, dont le remplacement des menuiseries,
- L'isolation acoustique,
- Le remplacement des baies coulissantes et le changement des structures (re-capotage) du salon extérieur
- La remise aux normes PMR des sanitaires et la fourniture des matériels sanitaires et WC
- L'extension du salon d'été conformément aux règles d'urbanisme

L'extension du salon d'été, qui sera travaillée avec le porteur de projet, pourrait augmenter de l'ordre de 15 m² la surface couverte du site.

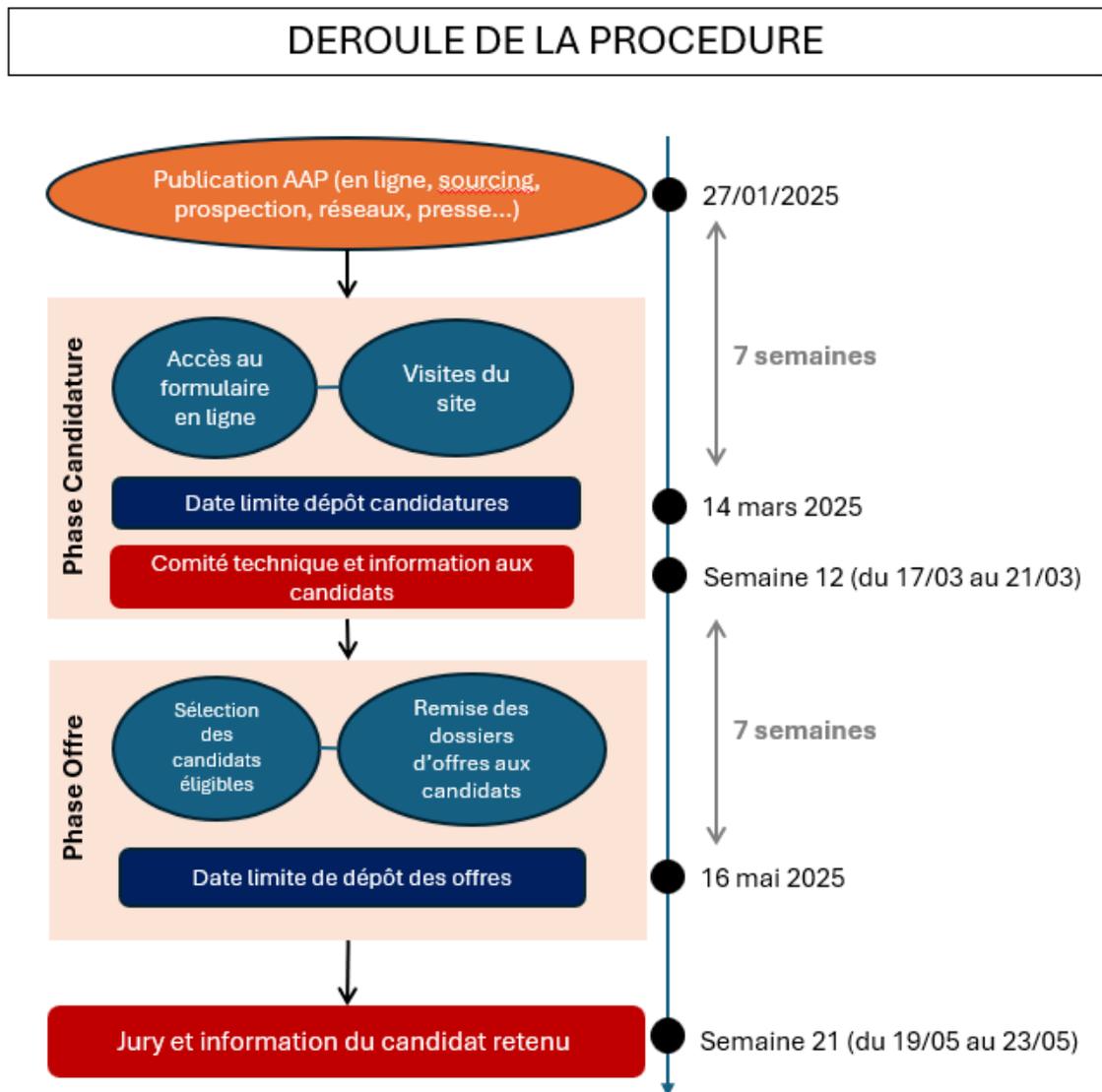
Le planning prévisionnel de l'opération comprend une phase de conception (janvier – octobre 2025) et phase de travaux (Octobre 2025 – Avril 2026), pour un achèvement prévu au 2^{ème} trimestre 2026.

En phase de conception, l'opération de travaux pourra être en partie adaptée aux besoins et spécificités du projet lauréat à la suite du présent appel à projets.

2. Déroulement de l'appel à projets

2.1. Calendrier prévisionnel

- Publication de l'appel à projets : **27 Janvier 2025**
- Phase candidature : **Janvier – Mars 2025 (7 semaines)**
- Date limite de dépôt des candidatures : **14 Mars 2025**
- Tenue du comité technique et information aux candidats : **Semaine 12 (du 17/03 au 21/03)**
- Phase offre : **Mars – Mai 2025 (8 semaines)**
- Date limite de dépôt des offres : **16 Mai 2025**
- Tenue du jury et information du candidat retenu : **Semaine 21 (du 19/05 au 23/05)**



2.2. Information sur le site et les projets attendus

Les candidats s'informent sur le site internet de la ville de Montélimar et les attendus relatifs aux projets en téléchargeant le dossier technique de l'appel à projets et répondent au formulaire en ligne.

2.3. PHASE CANDIDATURE

2.3.1. Organisation de visites avant la remise des candidatures

Afin de pouvoir organiser les visites du local, qui seront programmées entre Janvier et Mars 2025 et de vous remettre les documents techniques sur le local, il vous est demandé de bien vouloir manifester votre intérêt pour cet appel à projet dès le démarrage de votre candidature par l'envoi d'un message à l'adresse actioncoeurdeville@montelimar.fr. A NOTER : la visite du site est obligatoire afin de pouvoir proposer une offre pour l'exploitation du lieu. Une attestation de visite vous sera remise et sera à transmettre pour la phase de dépôt des offres.

2.3.2. Composition du dossier de candidature

Les candidats devront présenter leur dossier de candidature via le formulaire disponible sur le site internet de la ville de Montélimar : (les candidats seront libres de proposer des annexes supplémentaires utiles à la compréhension de leur projet)

- **Une présentation du ou des porteurs de projets**
 - o Une lettre de candidature présentant le candidat, son parcours, ses motivations pour ce projet, son expérience et ses références sur des projets similaires
 - o Une présentation de la structure juridique qui exploitera le site
 - o Si le candidat exerce déjà une activité professionnelle, fournir un justificatif de moins de 3 mois (extrait Kbis)

- **Une présentation générale de l'activité envisagée**
 - o Exposé du projet répondant aux attentes de la ville telles qu'elles sont précisées ci-dessus et précisant de façon succincte la nature des activités, des services et des animations envisagées sur le site, (illustration et références de concepts similaires souhaités)

- Tous les **éléments concourant à la bonne compréhension du projet** ainsi qu'à celle de son équilibre économique peuvent être intégrés.

- **L'attestation de visite du site** (qui vous sera remise lors de la visite du site)

2.3.3. Modalités et date limite de remise des candidatures

Les dossiers de candidature seront à compléter via le formulaire accessible en ligne sur le site de la ville de Montélimar. Les pièces complémentaires peuvent-être envoyées par mail au format PDF à l'adresse

actioncoeurdeville@montelimar.fr. L'ensemble du dossier de candidature devra être transmis au plus tard le **14 Mars 2025**.

La collectivité garantit un strict respect de la confidentialité, du secret des affaires et de la propriété intellectuelle aux porteurs de projet candidats. Les documents et informations transmis par les candidats ne seront en aucun diffusés et divulgués en dehors du cadre de la présente procédure de sélection.

2.4. PHASE OFFRE

2.4.1. Composition du dossier d'offre

Un dossier d'offre détaillé sera remis aux candidats retenus lors de la phase candidature. Ce dossier devra comprendre

- **Une description détaillée du projet**
 - Une analyse du marché en lien avec l'activité souhaitée (3 pages maximum)
 - La présentation détaillée du concept et des activités et/ou services qui seront proposés
 - Présentation détaillée des produits et des animations précisant notamment la clientèle cible, les fournisseurs, les conditions de fabrication et de valorisation éventuelle des déchets alimentaires,
 - L'organisation des moyens humains sur le projet
 - La présentation des moyens techniques,
 - Le planning d'ouverture de l'établissement sur une semaine type complète,
 - Un projet des cartes des menus,
 - Un planning de mise en œuvre du projet,
- **Une présentation des aménagements et décorations projetés**
 - Des plans d'implantation et d'aménagement des différentes zones techniques du restaurant dans le respect des normes sanitaires,
 - Des documents permettant d'apprécier l'aménagement et l'ambiance des lieux (plans, perspectives, visuels et éléments graphiques, 3D, esquisses, planches-tendance, vue d'ambiance générale)
- **Un plan d'affaires prévisionnel et un plan de financement de l'activité**
- **Une proposition (en euros) de loyer / redevance** acceptable pour le candidat, et, le cas échéant, le **prix proposé pour l'achat du fonds de commerce**
- **Attestation de visite du site** (qui vous aura été remise lors de la visite du site)

2.4.2. Modalités et date limite de remise des offres

Les dossiers de remise des offres seront à compléter via le formulaire accessible en ligne sur le site de la ville de Montélimar. Les pièces complémentaires peuvent-être envoyées par mail au format PDF à l'adresse

actioncoeurdeville@montelimar.fr. L'ensemble du dossier d'offres devra être transmis au plus tard le **16 Mai 2025**.

La collectivité garantit un strict respect de la confidentialité, du secret des affaires et de la propriété intellectuelle aux porteurs de projet candidats. Les documents et informations transmis par les candidats ne seront en aucun diffusés et divulgués en dehors du cadre de la présente procédure de sélection.

2.5. Procédures de sélection

Les sélections des projets s'organiseront en deux temps entre la phase de candidature et la phase de dépôt des offres :

1. Phase candidature :

Elle sera réalisée par un comité technique comprenant :

- Les services de la Ville de Montélimar
- La société publique locale d'aménagement Montélimar Agglo Développement en tant que maître d'ouvrage délégué du projet,
- En concertation avec la Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI) et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA).
- Eric Phélippeau - Adjoint au Maire en charge de l'économie, du commerce et de l'attractivité
- Florent Chaboud – Collaborateur de cabinet du Maire

Cette première phase de sélection retiendra les projets éligibles au regard des attendus de la ville explicité ci-dessus. Les candidats éligibles auront la possibilité de déposer un dossier d'offre pour l'exploitation commerciale du site.

2. Phase Offre :

Le Jury se prononcera en faveur du candidat ayant reçu la meilleure appréciation au regard des critères définis ci-dessous. Le jury étudiera les projets qui auront été présélectionnés en amont par le comité technique. Dans le cas où des projets nécessiteraient plus de précisions où seraient difficiles à départager, le jury se laissera la possibilité d'ouvrir une phase de dialogue avec les candidats concernés.

La composition du jury est la suivante :

- Julien Cornillet - Maire de la Ville de Montélimar, qui a voix prépondérante en cas de partage
- Les services de la Ville de Montélimar
- La société publique locale d'aménagement Montélimar Agglo Développement en tant que maître d'ouvrage délégué du projet,
- La Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI) et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA).
- Eric Phélippeau - Adjoint au Maire en charge de l'économie, du commerce et de l'attractivité
- Florent Chaboud – Collaborateur de cabinet du Maire

Sur décision du Maire, jusqu'à quatre personnalités qualifiées pourront être ajoutées à ce jury, désignés notamment parmi les membres du conseil municipal de la Ville de Montélimar

2.6. CRITERES DE SELECTION ET PONDERATIONS

2.6.1. Modalités de sélection en phase Candidature

Les dossiers de candidature seront analysés par le comité technique au regard des attendus de la ville de Montélimar. Ces attendus et la description de l'activité sont explicités en amont de ce document et sur la page dédiée du site internet de la ville de Montélimar.

Les dossiers ayant reçus un avis favorable par le comité technique seront considérés comme étant "éligibles" et accéderont à la phase offre de l'appel à projet.

2.6.2. Critères de sélections et pondérations en phase Offres

Les critères de sélection permettant d'apprécier la pertinence et l'attractivité du projet ainsi que la solidité financière du candidat sont les suivants :

Les dossiers de candidatures seront analysés au regard de :

1. La pertinence du projet du candidat vis-à-vis des ambitions affichées par la ville de Montélimar pour le programme : 50% de la note globale.

Ce critère prendra notamment en compte le projet et sa compatibilité avec les enjeux identifiés pour l'exploitation du Chalet du Parc (accessibilité à tous publics, circuit court et produits locaux, complémentarité avec l'offre existante, activités, animations ...).

2. La capacité du candidat à porter et à concrétiser le projet : 50% de la note globale.

Ce critère prendra en compte l'expérience du candidat et sa connaissance du domaine d'activité recherché (structure et composition de l'équipe, expériences sur des projets similaires, etc...) ainsi que sa solidité financière.

2.6.3. Informations relatives au déroulé de la phase de sélection des candidats

- Toutes les pièces du dossier de candidature et du dossier d'offre seront rédigées en langue française ou devront avoir fait l'objet d'une traduction en français par un traducteur assermenté.
- Le jury pourra se réserver le droit de refuser un dossier de candidature qu'il jugerait inapproprié eu égard aux attendus de l'appel à projet.
- Aucune indemnité ne sera versée aux candidats.
- Les frais d'études et toutes les dépenses engagées par les candidats de quelque nature qu'elles soient, le sont en son nom et pour son compte, et demeureront à leur charge exclusive quelle que soit la suite

donnée à leur proposition. Aussi, la ville de Montélimar ne saurait, par quelque moyen que ce soit, participer au financement de ces études.

- Dans l'hypothèse où le projet ne se réaliserait pas, le candidat ne saurait demander à la ville de Montélimar une quelconque réparation pour les frais d'études ou d'ingénierie engagés.
- Les candidats conserveront la pleine propriété de leurs projets au regard des dispositions législatives et réglementaires.

3. Contractualisation entre la Ville et le lauréat

3.1. Conditions juridiques et financières

Une fois sélectionné, le porteur de projet contractualisera avec la Ville de Montélimar sur la base des conditions suivantes :

- La Ville de Montélimar souhaite rester propriétaire du local, et a identifié trois principaux montages juridiques possibles dans ce cadre :
 - Cession du fonds de commerce et contrat de bail commercial
 - Pas de cession du fonds de commerce et contrat de location gérance
 - Une période d'essai en location gérance pouvant donner lieu à une cession du fonds de commerce (sous conditions de réussite du projet qui seront estimées par la ville de Montélimar)
- La Ville de Montélimar reste ouverte aux éventuelles autres propositions de montage juridique faites par les candidats à l'appel à projets.
- Dans le cas d'une cession du fonds du commerce, celle-ci devra
 - Faire l'objet d'une délibération du conseil municipal de la Ville de Montélimar
 - Ne pas être réalisée à un prix inférieur à la valeur vénale du fonds de commerce, sauf motif d'intérêt général et contreparties suffisantes, pouvant tendre notamment à la création d'emplois (CE, 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles), ou à une meilleure insertion de certains habitants (CE., 25 novembre 2009, Commune de Mer).
- La valeur vénale du fonds du commerce sera déterminée
 - Soit par sollicitation du marché à travers les propositions de prix faites par les candidats au présent appel à projets pour l'achat du fonds de commerce, si elles sont en nombre suffisant pour refléter « *le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation* » (Cass. Com, 3 juin 2014, n°13-18.180)
 - Soit par estimation d'un expert.
- La proposition du candidat retenu sera annexée aux contrats de cession et d'occupation.
- Le candidat retenu devra s'engager à maintenir le périmètre de l'activité proposée pendant toute la durée du contrat d'occupation Toute modification de ce périmètre fera l'objet d'un avenant.
- Le montant du loyer sera calculé en fonction de la surface commerciale utile. La surface commerciale utile sera définie selon les possibilités de réaménagement et de rénovation du local. Le loyer sera négocié avec le porteur de projet retenu, sur la base d'une proposition de loyer acceptable formulée dans son dossier de candidature.
- Le loyer pourra être revalorisé selon l'indice des loyers commerciaux.

- Les taxes et charges inhérentes au fonctionnement de l'activité seront à la charge du porteur de projet (TEOM, eau, électricité, gaz, assurances...)
- La taxe foncière restera à la charge du propriétaire
- Le preneur porte les investissements aux fins d'exploitation (équipements, mobiliers, second œuvre et décoration...).
- L'entretien courant du local pris à bail est à la charge du locataire selon les dispositions en vigueur. Le locataire justifiera des polices d'assurance adaptées à la nature de son activité.
- Aucune intervention par le preneur sur les éléments de structure et l'enveloppe du bâtiment n'est autorisée.
- Le propriétaire demeure responsable de la salubrité de son patrimoine selon les dispositions en vigueur. Le locataire s'engagera à lui signaler tout désordre sur le clos et le couvert susceptible de compromettre la pleine utilisation de l'immeuble, de sorte que le propriétaire diligente les interventions nécessaires dans les meilleurs délais.

3.2. Investissements à la charge du porteur de projet

a. Le porteur de projet prendra à sa charge tous les travaux et équipements nécessaires à son activité dans les espaces intérieurs et extérieurs du site, dont :

- L'aménagement et l'installation de la cuisine et des postes de préparation,
 - L'aménagement des zones techniques (magasin épicerie, chambre froide, gestion des déchets...),
 - L'aménagement des espaces de restauration et de convivialité
 - La décoration, l'ameublement, les mobiliers,
 - L'enseigne, les vitrophanies commerciales, etc.
- Tout autre équipement utile à son activité

b. Concernant l'aménagement des différentes zones du restaurant

- La zone de livraison et de réception des denrées
- Le magasin épicerie et les chambres froides
- Les espaces dédiés à la gestion des déchets
- La cuisine et les postes de préparation
- Les espaces de restauration et de convivialité

Les candidats confirmeront, par la remise d'un plan joint à leur dossier final, l'implantation de ces différentes zones.

4. Réalisation du projet

Une fois le projet lauréat retenu et la contractualisation entre celui-ci et la Ville de Montélimar finalisée, le projet entrera en phase de réalisation.

La phase de réalisation comprendra plusieurs étapes, notamment

- La préparation de la mise en œuvre en lien avec la Ville et la SPL, incluant l'association du lauréat à la finalisation de la phase d'avant-projet des travaux de la SPL, et les démarches administratives à entreprendre par le porteur de projet
- Les travaux réalisés par la SPL sur le local (cf. planning dans le dossier technique)
- Les travaux, aménagement, équipement et décorations réalisés par le porteur de projet
- L'inauguration du site en présence des élus
- La mise en exploitation
- Le suivi en lien avec la collectivité

L'objectif de la Ville de Montélimar est de pouvoir inaugurer en 2026. Les candidats devront proposer un rétroplanning cohérent avec cette échéance.

5. Règles et prescriptions générales applicables

Le porteur de projet devra s'inscrire dans le développement durable et respecter l'ensemble des normes applicables à son activité, en vertu notamment

- Du droit de l'urbanisme et de l'environnement
- Du droit immobilier et de la propriété des personnes publiques
- De l'encadrement des activités de restauration

Son projet devra s'inscrire en compatibilité avec le plan d'action cœur de ville de la Ville de Montélimar.

5.1. Adaptation du dossier

La ville de Montélimar se réserve le droit, durant la phase d'étude des dossiers par les candidats, d'apporter des adaptations au dossier de consultation. Dans ce cas, tous les candidats sont informés des modifications apportées. La ville de Montélimar prolongera, le cas échéant, le délai de remise des candidatures ou des offres.

5.2. Abandon de la procédure

La ville de Montélimar se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente procédure, notamment dans le cas où aucune candidature ne répond aux critères exprimés au sein du présent dossier.