



MAIRIE DE CURIENNE

Arrondissement de Chambéry

Département de la Savoie

APPEL A PROJET

pour de la conclusion d'un bail commercial pour l'exploitation de l'auberge communale

CONTEXTE

L'auberge communale est située dans le chef-lieu de la commune de Curienne.

Aménagée au milieu des années 1980 après la fermeture de l'hôtel-restaurant historique de la commune, l'auberge se caractérise par :

- Sa proximité avec les activités existantes du village avec notamment le restaurant scolaire, la bibliothèque, les gîtes, l'église, les deux écoles et le service administratif.
- Sa flexibilité. En effet, la commune a fait le choix de créer des liens fonctionnels entre les deux salles de service (auberge / restaurant scolaire) lors de la construction de la cantine. Ce choix permet une capacité de service différente durant les week-ends ou les vacances scolaires.
- Une architecture traditionnelle et un espace extérieur conséquent (100 m² environ entre la terrasse pavée) et la surface enherbée envisagée.
- Son lien avec les activités touristiques du secteur. Le commerce se situe à côté des stationnements dédiés aux pratiques sportives / tourisme du secteur (canyon, randonnées, VTT descente).

Depuis la création de l'auberge, le bâtiment a fait l'objet de travaux d'équipements et d'aménagements qui ont été portés par la collectivité. Les derniers travaux ont été conséquents avec le changement de

la chaudière (2023) et l'acquisition d'une cuisine professionnelle (2019). Une mise en conformité des installations gaz et électricité a par ailleurs été effectuée en 2022.

La présentation de l'auberge et de ses équipements est jointe en annexes 5 et 6.

Jusqu'à la Mi-octobre 2023, l'établissement était mis à disposition à travers un bail commercial résilié suite au changement de projet professionnel du porteur de projet. Suite à ce départ, la commune de Curienne a décidé de lancer un appel à projet pour rechercher un partenaire professionnel qualifié pour l'exploitation de l'auberge dans le cadre d'un bail commercial.

Chaque candidat remettra une proposition financière et un projet qui devront répondre aux attentes et objectifs de la collectivité exprimés dans le présent document

ATTENTES ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

L'auberge se situe sur le centre bourg du village. Cet emplacement concentre les flux des activités touristiques du village en période estivale.

De manière générale, la commune ne souhaite pas favoriser l'accroissement de la fréquentation touristique du bourg afin de réduire les désagréments rencontrés par la population ces dernières années.

La commune souhaite donc privilégier une approche qualitative des activités sur le chef-lieu qui :

- doit s'accompagner d'une meilleure régulation du public en saison estivale,
- nécessite le développement d'offres de qualité (restauration, animations culturelles...)
- doit rester accessibles pour un public familial,
- s'appuie sur la qualité paysagère et environnementale du territoire, la qualité des produits et savoir-faire locaux.

Ces fondamentaux se retrouvent dans les attentes et les objectifs vis-à-vis de la gestion de l'auberge et se déclinent comme suit :

Attentes et objectifs vis-à-vis de l'auberge :

1. Des prestations de qualité, accessibles et conçu pour une clientèle familiale, qui s'appuient sur l'utilisation de produits locaux de qualité.
2. Des services de proximité proposés à une clientèle locale qui s'appuient sur les besoins de services des habitants du village.
3. Un lieu de rencontres et d'animations pour le village qui participe et travaille en collaboration avec les acteurs du village (association, professionnels du tourisme, ...)

Dans ce cadre, la commune a donc décidé de rechercher un professionnel en capacité de concevoir un projet de développement et d'exploitation de l'auberge répondant à ses attentes et ses objectifs.

Pour ce faire, le candidat pourra faire toute proposition en matière d'organisation, de fonctionnement et d'aménagement.

Il pourra aussi proposer la réalisation de travaux nécessaires à la mise en œuvre de son projet. Ces travaux resteront à sa charge.

CARACTERISTIQUES DU BAIL

NATURE DU BAIL :

Bail soumis au statut des baux commerciaux tel que prévu par le code de commerce (articles L145-1 et suivants)

DUREE :

9 années minimum.

LOYER :

Le preneur proposera le versement d'un loyer annuel. Cette proposition devra être motivée au regard des aménagements et des investissements nécessaires à la réalisation du projet considéré d'une part, et du prévisionnel réalisé, d'autre part.

Il doit être précisé que le loyer annuel HT précédent : 9 600 €.

Pour 2024, le loyer proposé par le preneur pourra être inférieur afin de tenir compte des contraintes de fonctionnement spécifiques à cette première année (période d'exploitation potentiellement réduite, conditions d'exploitation en l'absence de réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement...).

ETAT DES LOCAUX – TRAVAUX ENVISAGES

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent.

Si nécessaire, il s'obligera à réaliser à ses frais tous les travaux nécessaires à la réalisation de son projet d'exploitation, conformément à sa proposition, après obtention des autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes.

Avant la signature du bail, le candidat remettra au bailleur pour accord, un dossier comprenant :

- Le descriptif des travaux et des équipements et les devis obtenus,
- Un échéancier de réalisation des travaux,
- Une attestation d'un établissement bancaire justifiant de la capacité, soit au moyen d'apport personnel, soit au moyen d'un autre financement, à faire face à la réalisation du projet.

NATURE ET REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET

La présente consultation est lancée sous la forme d'un appel à projet. Elle ne relève ainsi ni de la réglementation des marchés publics ni de celle des contrats de concession.

La consultation est organisée par : Commune de Curienne, 109 Route des Vachers, 73190 Curienne.

CONTENU DES DOSSIERS DE REPONSE

Les dossiers des candidats devront contenir toutes les pièces et documents permettant d'apprécier la qualité du candidat et ses capacités professionnelles dans le domaine de la gestion et/ou de l'exploitation d'un établissement de restauration.

Le candidat devra fournir :

- Copie de pièce d'identité (si personne physique) / Extrait Kbis (si personne morale)
- Bulletin n°3 du casier judiciaire
- Curriculum vitae
- attestations de formation / diplômes (permis d'exploitation...)
- Le certificat de visite remis par la commune,
- Une présentation du projet comportant :
 - Une présentation du projet en termes avec le type de cuisine, la description de l'offre de service, de son fonctionnement, des tarifs, d'offres connexes,
 - Une présentation du candidat, de sa motivation / objectifs pour ce projet,
 - Les aménagements proposés. A cet effet, le candidat pourra fournir tous les éléments descriptifs qu'il jugera nécessaire (croquis, plans, schémas...) pour permettre à la commune d'apprécier la qualité et l'importance des travaux envisagés
- Un dossier financier du projet avec :
 - Un prévisionnel d'exploitation sur 3 ans,
 - Une proposition de loyer en lien avec les prévisions envisagées.
 - Les éléments justifiant de la capacité du candidat à réaliser le projet présenté (apport, garanti, emprunt...)
 - Une estimation financière des aménagements (des devis / estimations certifiées par des professionnels)

Pour formuler leur proposition, les candidats pourront suivre la trame proposée en annexe 8.

CONDITION D'ENVOI ET DE REMISE DES DOSSIERS DE REPONSE

Les candidats transmettront leur dossier avant le Vendredi 19 Janvier à 12H00 soit par mail : mairie.curienne@wanadoo.fr soit sous pli cacheté à l'adresse suivante :

Mairie de Curienne
A destination de Monsieur BOCHET, Maire
109 route des vachers
73190 Curienne

Horaires d'ouverture de la commune : Lundi – Mardi : 9H00-12H00 Jeudi – Vendredi : 14H00 -19H00

La commune se réserve la possibilité, en cas de nécessité, de reporter la date fixée pour la réception des dossiers. Elle n'aura pas à justifier sa décision.

VISITE OBLIGATOIRE ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Des visites du bâtiment sont organisées sur site sur demande.

La visite est obligatoire pour tous les candidats.

A l'issue de chaque visite, les candidats pourront participer à un temps d'échange organisée par la Commune dans les locaux administratifs.

Les candidats doivent confirmer leur présence à l'une des visites (en précisant leur identité et leur nombre) au moins 48 heures à l'avance, par courriel à l'adresse suivante :

mairie.curienne@wanadoo.fr

Un certificat de visite sera remis par la commune.

La commune de Curienne se réserve la possibilité d'organiser des visites supplémentaires, sans devoir justifier sa décision.

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats pourront prendre contact avec les services municipaux par mail :

mairie.curienne@wanadoo.fr ou par téléphone 04.79.84.71.60.

Une réponse commune sera adressée par mail à tous les candidats ayant retiré un dossier de consultation et participé à la visite.

EXAMEN DES PROJETS

L'examen et le jugement des projets seront effectués dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats.

Critères d'analyse et de sélection des projets :

Les projets seront analysés au regard des critères suivants

- QUALITE DU CANDIDAT ET DU PROJET APPRECIEE AU REGARD DES OBJECTIS DE LA COMMUNE
- RELATION FINANCIERE APPRECIEE AU REGARD DE :
 - Capacités financières du candidat en cohérence avec son projet
 - Montant du loyer annuel
 - Niveau des investissements proposés

Au terme de son analyse, la commune rendra un avis sur chaque projet et dressera un classement. La remise d'un projet ne donnera pas lieu à versement d'indemnités ou de primes.

NEGOCIATIONS

Monsieur le Maire se réserve la possibilité d'engager des négociations avec un ou plusieurs porteurs de projets. A cet effet, il pourra s'entourer des personnes de son choix.

FIN DE LA CONSULTATION

Approbation du choix du projet :

Sur la base de l'analyse et des négociations réalisées, Monsieur le Maire soumettra un choix de projet à l'approbation du conseil municipal. Le projet de bail commercial sera approuvé par le conseil municipal.

Abandon de la procédure :

La commune se réserve le droit d'interrompre le processus d'appel à projet à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils.

Le conseil municipal n'aura pas à justifier cette décision.