

Consultation pour l'aménagement et la gestion d'un café-restaurant et, en option, de six appartements hôtel, au sein de bâtiments communaux situés place Caire à Velaux

APPEL A CANDIDATURE



Date limite de remise des candidatures : **jeudi 31 mars 2022 avant 16h**

Préambule

1. LE CONTEXTE - LE PROJET

1.1 Un environnement prometteur	4
1.1.1 Une situation privilégiée	4
1.1.2 Un tissu économique dense	4
1.1.3 Une richesse culturelle	5
1.1.4 Un projet en cohérence avec la culture locale	6
1.1.5 Une politique en faveur de l'économie locale	6
1.2 Une opportunité commerciale avérée	7
1.2.1 Une offre de restauration attendue sur la commune	7
1.2.2 Une offre de nuitées à développer	8
1.2.3 Un fort potentiel commercial	9
1.3 Le projet	10
1.3.1 Les locaux	10
1.3.2 L'offre et la clientèle	12
1.4 Les modalités d'attribution des locaux	12
1.4.1 Le bail	12
1.4.2 Le fonds de commerce	12
1.4.3 Les loyers	13
1.4.4 La licence de débit de boissons	13

2. DEROULE DE LA CONSULTATION

2.1 Phase 1 : l'appel à candidature	13
2.1.1 Le déroulé	13
2.1.2 La visite des locaux	14
2.1.3 Le dépôt des candidatures	14
2.2 Phase 2 : l'appel à projets	15
2.2.1 Le déroulé	15
2.2.2 Le dépôt des projets	16
3. Calendrier prévisionnel de la consultation	16

Les informations du présent document sont destinées à l'étude du projet, elles n'ont pas un caractère contractuel : elles sont données à titre indicatif et ne peuvent être utilisées à d'autres fins. La Ville de Velaux se réserve le droit de modifier le projet selon des considérations administratives, juridiques, techniques ou commerciales.

Préambule

La commune de Velaux est située dans les Bouches-du-Rhône et compte environ 9 100 habitants. Elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée au cœur de la Métropole Aix-Marseille et au sein d'un territoire possédant un tissu économique particulièrement développé.

Afin de répondre aux attentes des Velauxiens et de redonner au cœur de village toute son attractivité, la municipalité mène une politique volontariste en faveur de la dynamisation du centre ancien. Dans cette optique, elle engage des actions concrètes visant l'accompagnement des commerçants, l'animation du village et l'amélioration du cadre de vie.

Parmi les actions fortes initiées par la commune figure la réhabilitation d'un ensemble immobilier lui appartenant sur la place du village (place Caire), qu'elle concèdera en plusieurs baux pour accueillir à terme un café-restaurant, six appartements hôtel et deux commerces. En amont du projet, la collectivité a fait conduire par le cabinet In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie une étude de marché et de faisabilité pour étudier l'opportunité commerciale d'un tel développement, le potentiel économique du lieu et la viabilité d'un projet. Les résultats de l'étude sont très positifs et confirment l'intérêt pour des porteurs de projets de développer ces services et commerces sur la place Caire.

La municipalité souhaite tout d'abord attribuer l'espace dédié au café-restaurant, avec en option les six appartements hôtel attenants. L'attribution des commerces aura lieu dans un second temps.

La première phase consiste en un appel à candidature pour l'attribution d'un café-restaurant et, en option six appartements hôtel, qui permettra à la Ville de présélectionner les candidats. Les candidats retenus pourront ensuite, lors de la deuxième phase, présenter un projet complet d'offre commerciale en vue de l'attribution des locaux.

La présente consultation portera sur

Les parcelles N°000BC80/82/83 située sur la Place Caire, à Velaux (13880)

Consultation pour l'attribution de locaux communaux :

Appel à candidature pour un porteur de projet souhaitant s'implanter à Velaux et assurer l'aménagement, l'ameublement et l'exploitation d'un café-restaurant et, en option, de six appartements hôtel.

La consultation se déroulera en deux phases, la première nommée appel à candidatures visant à pré-sélectionner plusieurs candidats qui pourront répondre à la seconde, l'appel à projet, visant à retenir le lauréat de la consultation sur la base d'un dossier détaillé.

Grandes étapes du projet

Janvier 2022 : appel à candidature
Avril 2022 : pré-sélection de plusieurs candidats.
Avril 2022 : remise de l'appel à projet aux candidats pré-sélectionnés
Juin-Juillet 2022 : analyse des projets
Juillet 2022 : attribution des locaux
Début 2023 : ouverture du café-restaurant

1. LE CONTEXTE - LE PROJET

1.1 Un environnement prometteur

1.1.1 Une situation privilégiée

Velaux bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à une trentaine de kilomètres d'Aix-en-Provence et de Marseille et à une dizaine de kilomètres de l'aéroport et de la gare TGV. La Ville possède également de nombreux atouts qui lui confèrent un fort intérêt touristique. Son patrimoine naturel, historique et culturel riche, les animations organisées par la Ville et les associations, et la diversité de ses commerces font de la commune un lieu prisé des touristes de passage ou visitant la Provence.

Au cœur de la Provence, avec son centre historique typiquement provençal, ses façades colorées et sa place de village à l'ombre des platanes, Velaux est une commune à haut potentiel en terme de fréquentation d'un établissement de restauration.

La place Caire, sur laquelle sera implantée le projet, offre un caractère architectural et paysager de grande qualité à même de séduire les différentes clientèles attendues.

1.1.2 Un tissu économique dense

La ville profite d'un tissu économique riche et dynamique, notamment grâce à ses trois zones d'activités :

- La Verdière 1 et 2, créées respectivement au début des années 90 et 2000, qui représentent une centaine de sociétés et plus de 1000 emplois.
- La zone du Grand Pont, créée en 2008, qui compte 25 sociétés.
- Environ 150 commerçants et artisans actifs répartis dans les différents espaces commerciaux de la commune.
- 96 professionnels de la santé.

Cet environnement économique actif représente une clientèle potentielle dense et en recherche de solutions de restauration sur la commune, notamment pour le déjeuner, pour des déjeuners professionnels ou personnels. Plus généralement, la densité du tissu économique de ce bassin de vie représente aussi une opportunité de développer une clientèle plus large pour un restaurant.

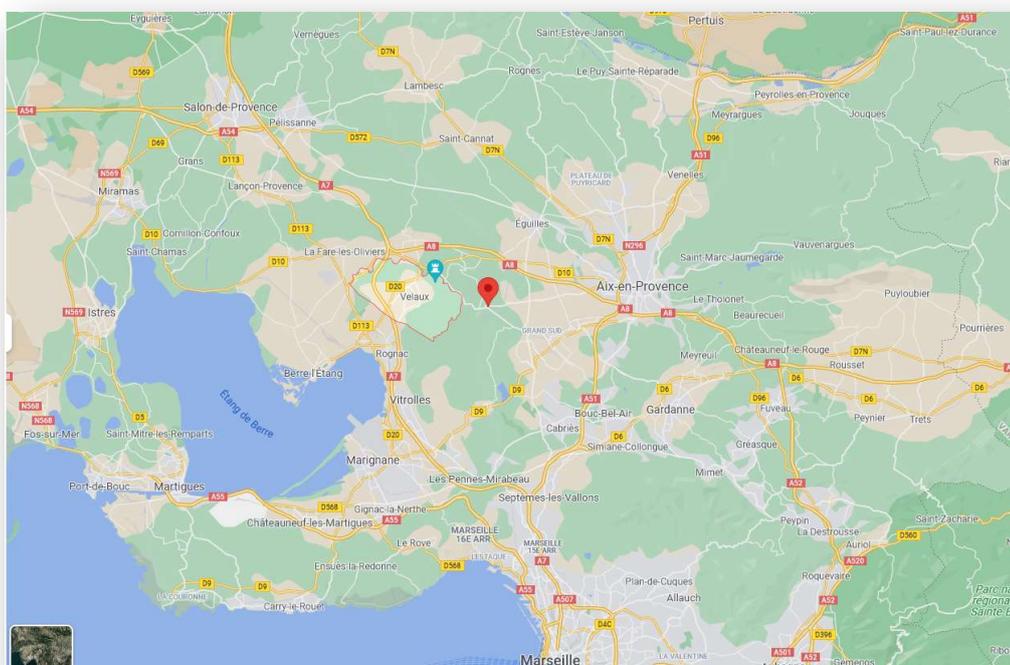
La ville accueille par ailleurs de façon hebdomadaire deux marchés : l'un sur la Place Caire le jeudi matin et l'autre sur la Place des Droits de l'Homme le samedi matin proposant une offre commerciale variée, qui attire des visiteurs des communes alentours.

1.1.3 Une richesse culturelle

Velaux possède un patrimoine historique et culturel qui constitue un atout sur le plan touristique.

Grâce à une politique culturelle affirmée, la commune possède aujourd'hui :

- Deux musées qui accueillent des expositions permanentes et temporaires. Le Moulin Seigneurial, ouvert depuis 2010, qui présente l'évolution de la culture de l'olivier, mais aussi un espace dédié à la paléontologie avec notamment des ossements d'espèces uniques de dinosaures. La Tour Musée, ouverte en 1995, qui met en valeur les découvertes archéologiques de Velaux, du Néolithique au Moyen Age.
- Le site archéologique gaulois de Roquepertuse, classé monument historique pour les vestiges qui y ont été découverts au cours du XIX et du XX^e siècle et accessible librement tout au long de l'année.
- L'itinéraire pédestre des Flâneries, permettant de découvrir le patrimoine du centre ancien.
- Une salle de spectacle, l'Espace NoVa Velaux, d'une capacité de 300 places, avec une programmation riche et variée alliant théâtre, danse, cirque, musique, jeune public.
- Fréquenté pour son authenticité et son caractère architectural typique, le village permet aussi de nombreux départs de balades, pour les randonneurs comme les non-initiés.



1.1.4 Un projet en cohérence avec la culture locale

Sur le pourtour méditerranéen, le positionnement du café-restaurant sur la place du village s'inscrit dans la tradition provençale et dans les habitudes de vie au quotidien. Vecteur de lien social, lieu de vie et de rencontre, ce type d'établissement joue un rôle essentiel et répond à une réelle attente des habitants.

L'implantation d'un café-restaurant sur la place Caire, dans le centre historique de Velaux, permettra de répondre aux attentes de deux types de clientèle, l'une locale, résidant sur place et fréquentant le lieu de façon régulière, une autre plus touristique, présente durant l'année mais en plus forte densité durant la saison touristique. L'établissement bénéficiera aussi de la présence de plusieurs commerces existants autour de la place, dont la fréquentation quotidienne tient aux activités exercées et à la qualité du service : presse, tabac, boulangerie, boucherie, coiffeur, mercerie, barbier, etc.



1.1.5 Une politique en faveur de l'économie locale

Depuis plusieurs années, et plus particulièrement depuis deux ans, la municipalité engage une politique volontariste forte en matière de soutien à l'économie locale. Désireuse d'accompagner les commerçants et entrepreneurs velauxiens, elle initie des actions concrètes visant à favoriser leur fréquentation et leur visibilité et à améliorer l'attractivité du territoire. On peut notamment citer la mise en place de la zone bleue dans le centre historique favorisant la rotation des véhicules et donc l'accès aux commerces tout au long de la journée ; dans la même optique, mais aussi pour l'amélioration du cadre de vie, la réfection des voiries, la création d'accès piétons et la mise en place d'aides à la rénovation des façades. Le soutien est

aussi financier par le versement de subventions à l'association des commerçants, les Vitrites velauxiennes et aux associations d'entrepreneurs.

En 2021, suite à la crise sanitaire, la Ville a souhaité aller plus loin en réalisant des cartes cadeaux à l'attention des agents municipaux, à utiliser uniquement dans les commerces adhérents à l'association locale. Elle a ainsi favorisé la fréquentation des commerces de son territoire et soutenu une dépense locale.

En 2021, la municipalité a organisé la première édition de sa foire économique Velaux fait sa foire, qui a accueilli plus de 30 exposants et plus de 1000 visiteurs le temps d'une journée. Un événement d'envergure déjà reprogrammé pour 2022, qui au vu du succès rencontré ne manquera pas de s'inscrire durablement dans l'agenda économique local.

1.2 Une opportunité commerciale avérée

1.2.1 Une offre de restauration attendue sur la commune

En amont du projet, la collectivité a fait conduire par le cabinet In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie une étude de marché et de faisabilité pour étudier l'opportunité commerciale d'une ouverture de café-restaurant dans le centre du village. La Ville a également bénéficié des services de la Métropole Aix-Marseille Provence et de la CCI pour un accompagnement à la dynamisation commerciale et artisanale du centre-ville. Les conclusions des études et diagnostics menés sont très positives et confirment l'intérêt et la viabilité d'un projet de café-restaurant au regard du potentiel du lieu et de l'offre existante sur la commune.

Les restaurants existants à Velaux bénéficient d'une bonne fréquentation mais laissent la place à une offre nouvelle et complémentaire. La clientèle velauxienne, composée de personnes résidant ou travaillant sur la commune, est captive et regroupe des clients potentiels pour les trois types de repas identifiés dans les études :

- Le « repas obligé » repas du midi en semaine, il est attendu un service rapide et efficace.
- Le « repas de sortie », l'objectif est festif pour une clientèle prête à dépenser pour l'occasion et sensible aussi bien à la qualité des mets qu'au cadre, à l'ambiance et à la qualité du service.
- Le « repas d'affaire » considéré comme une période de travail particulière, la clientèle (responsables d'entreprise, commerciaux) se montre exigeante quant à l'ambiance, la qualité du service et du repas.

A ceux-ci s'ajoutent tous les touristes qui constituent une clientèle dense dès le printemps et jusqu'à l'automne.

Les locaux de la place Caire, mis à bail par la Ville dans le cadre de cette consultation, réunissent de nombreux atouts pour la mise en œuvre d'un projet et d'un concept ambitieux et modernes : des locaux vastes et neufs, des salles de bar et de restaurant distinctes, six appartements hôtel, une terrasse dans un cadre agréable et ombragé. L'ensemble dans un environnement privilégié avec des commerces dynamiques autour de la place, une offre d'animation locale festive et, à venir, l'ouverture simultanée de deux nouveaux commerces sur la place.

Données issues de l'étude In Extenso sur l'offre hôtelière

A titre indicatif, l'étude réalisée par le cabinet In Extenso sur l'offre de restauration sur la zone d'insertion indique que :

- Les établissements en présence sont majoritairement de taille restreinte.
- Les offres sont assez similaires ainsi que leur traitement. Ils répondent dans leur ensemble principalement à un besoin de type « nécessité », certains répondent aussi à des besoins de type « divertissement ».
- Les offres sont similaires et les gammes de prix naturelles et en correspondance avec les prestations et le marché.
- Le segment d'une offre conviviale simple et attractive est encore ouvert. Les établissements alliant un cadre confortable, avec des extérieurs agréables, dans des dimensions cohérentes et ayant la potentialité d'accueillir des volumes de clientèles médians sont rares, il existe donc une réelle opportunité de développement.



1.2.2 Une offre de nuitées à développer

Avec la création de six appartements hôtel attenants au café-restaurant, la Ville donne la possibilité au preneur de développer, en parallèle de son activité de restauration, une offre de nuitée dans des locaux entièrement remis à neuf et situés dans le cadre privilégié du centre ancien. Cela représente une opportunité pour celui-ci de proposer aux personnes de passage pour raisons personnelles ou professionnelles, aux touristes ou à des familles en visite de séjourner sur la place Caire dans un cadre calme et authentique, et adapté à des séjours de courte ou longue durée.

Si des solutions de type chambre d'hôtes ou gîte existent sur la commune, peu sont situées dans le village et la seule offre d'hôtellerie existante est située en périphérie, laissant tout à fait la place à une nouvelle installation pour répondre de façon complémentaire aux attentes de la population et des visiteurs.

Données issues de l'étude In Extenso sur l'offre hôtelière

A titre indicatif, l'étude réalisée par le cabinet In Extenso sur l'offre hôtelière indique que :

- L'offre super-économique et économique prédomine avec 54 % des chambres sur le marché global des Bouches-du-Rhône.
- L'offre sur la Métropole Aix-Marseille est très fortement standardisée avec 64 % des chambres relevant d'une enseigne intégrée.
- Les 3 premiers groupes hôteliers nationaux représentent à eux seuls plus de la moitié des chambres d'Aix-Marseille Métropole.

Le marché laisse donc la place à une offre plus authentique, favorisée par un environnement privilégié, proposant des prestations différentes de celles des groupes nationaux et des enseignes classiques.

L'offre hôtelière de la zone d'insertion :

Compte tenu des axes de communication et des pôles d'attractivité proches, Marseille, Aix-en-Provence, Istres, etc., la zone d'insertion du projet se définit par :

- Au nord : les communes de La Barben, Pélissanne et St-Cannat.
- Au sud : les rives de l'étang de Berre et la commune de Vitrolles.
- A l'ouest : les communes de Miramas et de Grans.
- A l'est : les communes de Cabriès et d'Aix-en-Provence. Pour cette dernière commune, seule la partie située au sud de l'axe formé par les routes départementales D18 et D7 sera prise en compte.

Le territoire d'insertion compte 28 établissements pour une capacité de 1 474 chambres, soit moins de 10 % de l'offre d'Aix-Marseille Métropole.

L'offre haut de gamme et luxe est absente de ce territoire marqué par les activités économiques de l'étang de Berre et qui ne bénéficie pas de l'attractivité touristique du pays aixois.

L'offre est dominée par la catégorie super économique qui représente à elle seule près de 40 % des chambres du territoire.

Le milieu de gamme est la seconde offre du territoire avec plus de 30% des chambres.

Sur le territoire d'insertion, l'hôtellerie de chaînes intégrées représente près des deux tiers des chambres (65 %). La proportion est particulièrement forte pour l'hôtellerie super-économique et économique où 85 % des chambres relève d'un groupe hôtelier.

1.2.3 Un fort potentiel commercial

Au niveau national, les études révèlent que la priorité numéro 1 des Français pour l'avenir des centre-ville est la dynamisation des commerces de proximité. Rouvrir un café-restaurant sur la place Caire s'inscrit dans cette démarche et permettra de créer un cercle vertueux : la clientèle des commerces existants étant captive pour l'établissement et, inversement, celle du café-restaurant se rendant ensuite dans les commerces environnants.

Les études indiquent aussi que les commerces alimentaires, cafés et restaurants sont fortement plébiscités avec 71 % des suffrages, les commerces alimentaires ainsi que les restaurants et les cafés avec terrasses font partie des trois priorités les plus importantes des consommateurs. Il est précisé que pour 87 % des Français, les terrasses de café constituent des espaces de convivialité et d'attractivité essentiels pour les centres-villes.

A Velaux, l'analyse de l'offre commerciale et artisanale du centre-ancien réalisée par In Extenso révèle que les activités de restauration sont moins bien représentées que d'autres familles d'activité dans le centre historique, qu'il existe par conséquent une réelle opportunité de développement.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'une part de population importante dont les pratiques de consommation sont tournées vers le « mieux manger », les produits locaux et de qualité, la proximité, en témoignent les pratiques de consommation constatées, la fidélité des consommateurs aux producteurs de la commune et le succès du marché local mis en place durant la saison estivale.

Le diagnostic réalisé par la Métropole Aix-Marseille Provence fait apparaître que compte tenu des caractéristiques de la population velauxienne, des nouveaux comportements d'achat que l'on peut observer, de l'offre présente sur la commune et de l'attrait touristique que peut représenter le centre-ville de Velaux, l'implantation d'un nouveau restaurant proposant un concept hybride, novateur et attractif est pertinente.

1.3 Le projet

Afin de répondre aux besoins et attentes des clients velauxiens, résidant ou travaillant sur la commune, mais aussi aux touristes en séjour ou de passage, de concourir à la dynamisation du centre historique et de redonner tout son attrait à la place du village, la municipalité souhaite mettre en location les locaux communaux en cours de réhabilitation pour voir s'ouvrir un café-restaurant dont le concept sera à définir et développer par les candidats.

La Ville propose aussi, dans le cadre de cet appel à candidature la mise en location de six appartements hôtel dans le bâtiment adjacent au café-restaurant. Ils permettraient de compléter l'offre de restauration en développant un service d'accueil pour des nuitées, qui fait actuellement défaut dans le centre historique du village.

1.3.1 Les locaux

Les locaux municipaux sont en cours de réhabilitation complète et seront livrés à la fin du printemps 2022.

[Voir plans en annexe]

Plan des façades : bâtiments de gauche correspond aux appartements hôtel et les 2 bâtiments de droite correspondent au café-restaurant.

Le café-restaurant

Ils sont composés d'une grande salle de bar de 49 m², d'une grande salle de restaurant attenante de 71 m² et d'une cuisine de 48 m². Les locaux comportent également des espaces techniques et l'établissement bénéficiera d'une grande terrasse directement sur la place du

village, qui lui donne un réel atout pour la fréquentation de l'établissement, mais aussi lui permet de bénéficier d'une grande visibilité depuis la place et l'avenue de la République, accès principal au centre historique.

Les locaux destinés à accueillir le café-restaurant seront livrés à l'état brut, à l'exception des WC aux normes d'accessibilité personnes à mobilité réduite livrés en état fini.

Le sol sera livré en dalle béton brut en -10 cm par rapport au niveau fini, une chape de ravaillage et un revêtement de sol seront donc à prévoir.

Les murs seront enduits de chaux et chanvre, de couleur blanc, le preneur pourra y apposer la peinture de son choix.

Les arrivées électriques seront existantes mais il appartiendra au preneur d'effectuer la répartition de son choix pour l'installation des prises électriques nécessaires à l'exploitation du lieu. Des suspentes LED seront également présentes dans les salles de restaurant et de café-bar.

Les aménagements et l'acquisition du mobilier, intérieur et extérieur, seront à la charge du preneur. Le choix de livrer les lieux à l'état brut permettra à l'occupant d'aménager les lieux avec la plus grande souplesse, selon ses besoins et son projet.

Les plans fournis en annexe présentent précisément les locaux et les installations techniques prévues. En phase 2, des fiches techniques des équipements livrés seront remises aux candidats.

Le preneur devra prévoir d'éventuels frais supplémentaires liés aux travaux et aménagements à effectuer, dans le cas où il souhaiterait s'allouer les services d'un architecte. Il devra également effectuer les démarches administratives obligatoires auprès du service urbanisme de la Ville de Velaux (autorisation de travaux et d'aménagement d'un établissement recevant du public comprenant un dossier d'accessibilité et de sécurité) et respecter les délais inhérents aux différentes procédures.

Les appartements hôtel

Les candidats ont également la possibilité de prendre, en option, en gestion les six appartements hôtel créés dans le cadre de l'opération globale de réhabilitation. Composés de 6 appartements de type T1 avec une cuisine équipée par logement répartis sur trois étages sur le même linéaire que le café-restaurant (entrées séparées).

A chaque étage, un des appartements a une superficie de 34 m² et l'autre de 26 m², répartis sur trois étages accessibles depuis les parties communes (bâtiment A5) donnant sur la rue Victor Hugo. Ces parties communes sont équipées d'un escalier et d'un ascenseur.

L'un des appartements du premier étage sera accessible aux personnes à mobilité réduite.

Chaque appartement dispose d'une pièce principale faisant office de chambre avec une kitchenette et d'une salle d'eau composée d'un WC et d'une douche.

Le chauffage est électrique, le détail des aménagements techniques sera fourni dans le dossier de la phase 2.

Il est à noter que les appartements hôtel ne communiquent pas directement avec le café-restaurant, l'accès se fait par la rue Victor Hugo et non par la place.

Les autres locaux réhabilités

A titre informatif, il est précisé que dans le cadre du projet global de réhabilitation engagé par la Ville de Velaux, quatre logements (deux T2, un T3 et un T4) font également l'objet de

rénovation complète. Situés au-dessus des commerces, leur accès se fera via une coursive à l'arrière du bâtiment, accessible depuis la rue Victor Hugo. Ils seront mis en location par la Ville de façon indépendante.

Deux commerces, situés sur le même linéaire que le café restaurant, au rez-de-chaussée des appartements hôtel seront également créés dans le cadre de cette opération.

Un appel à manifestation d'intérêt sera diffusé courant 2022 par la Ville de Velaux pour l'attribution de ces locaux. L'ouverture de ces commerces aura lieu, dans la mesure du possible, simultanément avec celle du café-restaurant.

1.3.2 L'offre et la clientèle

Au vu des attentes et de la clientèle potentielle, il est attendu de la part des candidats un projet prévoyant une atmosphère intérieure accueillante, confortable et modulable. Une attention toute particulière devra être apportée à l'accueil de la clientèle et à une offre de restauration soignée, sur une base de tarifs maîtrisés.

Il serait souhaitable de prévoir un nombre de jours de fermeture hebdomadaire raisonnable et de travailler dans la mesure du possible sur une amplitude horaire permettant d'exploiter à la fois l'espace café-bar, qui peut accueillir des clients dès le matin et en journée, et l'espace restauration dédié aux temps plus restreints des repas.

La double activité, de débit de boisson, et de restaurant, attirera inévitablement deux familles de clientèle complémentaires qui se partagera entre les clients du café-bar et du restaurant.

- La clientèle naturelle aux besoins et envies traditionnelles à savoir le café matinal, l'apéritif du midi et du soir ainsi que le déjeuner et le diner. On retrouvera dans cette typologie de clientèle : les habitants de Velaux, les travailleurs ayant un besoin de restauration de nécessité, les habitants de l'environnement proche de la commune pour des sorties en soirée le week-end ou optant pour cette solution de restauration le midi.
- La clientèle potentielle, intéressée par l'offre globale, mais également par la correspondance de l'offre à des besoins complémentaires comme les repas d'affaire, les repas de charme du soir ou du weekend, les repas étape pour la clientèle touristique, la halte pour les sportifs, l'utilisation potentielle du lieu pour des réunions ou des célébrations.

1.4 Les modalités d'attribution des locaux

1.4.1 Le bail

La mise à disposition des locaux du café-restaurant et des six appartements hôtel, si cette option est retenue par le candidat, se fera sous la même forme pour les deux lieux.

L'occupation sera régie par un bail commercial (articles L145-1 et suivants du code du commerce) d'une durée de 9 ans, conclu avec la Ville de Velaux qui restera propriétaire des lieux, rédigé par un notaire.

1.4.2 Le fonds de commerce

S'agissant d'un bail commercial, le preneur aura la possibilité de céder son fonds.

1.4.3 Les loyers

Le prix des loyers seront calculés de manière à créer des conditions favorables à une installation, tout en respectant les conditions économiques du marché.

Le loyer final du café-restaurant sera à priori situé entre 2000 € et 3000 € mensuel.

Le loyer final des appartements-hôtel sera à priori situé entre 1000 et 2000 € mensuel.

Dans le cadre de ses actions de soutien au commerce et à l'artisanat et afin d'accompagner le preneur dans son développement, la Ville pourrait proposer un loyer évolutif sur les trois premières années, afin de permettre de réduire les coûts de fonctionnement du locataire à ses débuts dans les locaux. Elle prendrait ainsi à sa charge une partie du loyer et réduirait sa participation de façon progressive.

Le loyer définitif sera indiqué lors de la deuxième phase de la consultation, l'appel à projet, et sera donc communiqué aux candidats retenus à l'issue de la première phase.

L'occupation de la terrasse extérieure fera également l'objet d'une redevance à verser à la Ville, dont le montant sera précisé dans le règlement de la consultation. Dans l'optique d'accompagner le preneur, la Ville pourra également appliquer un tarif de redevance attractif les premières années.

1.4.4 La licence de débit de boissons

La Ville de Velaux possède une licence d'exploitation de type IV (boissons de plus de 18° d'alcool : alcools distillés tels que liqueur, rhum, whisky, etc.) qui pourra être mise à disposition du preneur lors de la prise des locaux et, dans ce cas, restera la propriété communale.

2. DEROULE DE LA CONSULTATION

La consultation se déroulera en deux phases, la première nommée appel à candidatures visant à pré-sélectionner plusieurs candidats qui pourront répondre à la seconde, l'appel à projet, visant à retenir le lauréat de la consultation sur la base d'un dossier détaillé.

2.1 Phase 1 : l'appel à candidature

2.1.1 Le déroulé

Durant la première phase, le présent dossier sera diffusé largement afin de permettre à tous les porteurs de projets intéressés de se positionner auprès de la Ville en déposant un dossier de candidature.

Au vu de l'ampleur du projet et de l'intérêt pour la Ville et le porteur d'inscrire celui-ci dans la durée, la présente consultation n'est ouverte qu'aux seuls candidats disposant :

- > D'une expérience dans le domaine de la restauration.
- > D'une capacité à investir dans l'ameublement, la décoration et l'exploitation du projet.

Si des précisions, ne figurant pas dans le présent dossier, devaient être apportées sur le projet durant la phase d'appel à candidature, la Ville souhaiterait pouvoir les donner à l'ensemble des potentiels candidats. Aussi les personnes prévoyant de déposer une candidature sont invitées à se faire connaître en envoyant un mail à l'adresse projetplacecaire@mairie-de-velaux.fr dès la lecture du présent dossier, afin d'être destinataires des éventuelles communications ultérieures.

Chaque candidat devra notamment produire dans sa candidature :

- Une présentation du candidat : coordonnées institutionnelles, CV, expériences et références du chef de projet et des autres personnes associées, certificats et qualifications professionnels, et toute autre pièce permettant d'attester de la capacité à porter de façon pérenne le projet.
- Dans l'hypothèse où le candidat serait accompagné de partenaires, une note devra préciser le processus de conduite de projet : organisation de l'équipe candidate, missions de chacun des membres, conditions de répartition des rôles et les liens contractuels associant l'ensemble des acteurs impliqués,
- Une note explicitant sa compréhension du projet et son appropriation de celui-ci et des premiers éléments sur les axes de son projet.
- Des informations sur ses moyens techniques, humains et financiers (modalités prévisionnelles de financement notamment) leur permettant de se positionner sur ce projet.

Les critères de sélection du jury

Les candidatures seront examinées par un jury qui étudiera les dossiers selon les critères suivants pondérés ainsi :

La compréhension et la retranscription du projet par le candidat (40 %)

Les références et l'expérience du porteur (20 %)

Le descriptif des moyens techniques, humains et financiers (20 %)

La fiabilité économique du projet (20 %)

2.1.2 La visite des locaux

Durant la phase 1, la Ville prévoit trois visites, courant février-mars 2022, au cours desquelles les candidats pourront visiter les locaux. Les visites auront lieu les lundi 14 février à 14h, mercredi 23 février à 14h, mardi 8 mars à 14h sur inscription auprès de Ghislaine Dimos 04 42 87 73 78 ou par mail à l'adresse suivante : projetplacecaire@mairie-de-velaux.fr

Les visites permettront aux candidats potentiels de voir les lieux, les volumes, différents espaces, mais elles n'ont pas pour objectif de permettre aux participants d'obtenir des précisions sur le déroulé de la candidature ou sur le projet en lui-même. Chaque candidat ne sera autorisé à effectuer qu'une seule visite.

2.1.3 Le dépôt des candidatures

A l'issue de la phase 1 d'appel à candidature, plusieurs candidats seront retenus pour prendre part à la phase 2, l'appel à projet.

Les candidatures à la phase 1 devront être adressées avant le **jeudi 31 mars 2022 avant 16h** **Soit par voie dématérialisée** à l'adresse mail suivante : projetplacecaire@mairie-de-velaux.fr
Un accusé de réception sera adressé par mail à chaque candidat, en l'absence de celui-ci il sera nécessaire de contacter Ghislaine Dimos au 04 42 87 73 78 ou par mail à la même adresse.
Soit en version papier par courrier à l'attention de :

Monsieur le Maire
Bureau de l'économie
997 avenue Jean Moulin
13880 Velaux

Un accusé de réception sera adressé par mail à chaque candidat, en l'absence de celui-ci il sera nécessaire de contacter Ghislaine Dimos au 04 42 87 73 78 ou par mail à la même adresse.

2. 2 Phase 2 : l'appel à projets

2.2.1 Le déroulé

A l'issue de la phase 1, plusieurs candidats seront retenus par un jury pour prendre part à la phase 2. Au lancement de celle-ci, un second dossier sera transmis à l'ensemble des candidats retenus.

Le dossier de l'appel à projet contiendra notamment :

- Le règlement de la consultation apportant notamment des précisions telles que les critères d'examen des offres, les prix des loyers appliqués, etc.
- L'étude réalisée par In extenso.
- Les plans du site et le périmètre concerné.
- Le diagnostic architectural.

Le candidat devra notamment détailler dans son offre :

- Son projet, le concept proposé (avec éventuellement photos ou esquisses), la restauration, les horaires et jours d'ouverture, les éventuelles animations envisagées, son montage financier et son prévisionnel d'exploitation (niveau de fréquentation, clientèle ciblée, perspectives de rentabilité, etc.), ses éventuels partenaires, etc.

Les critères de sélection du jury

Les offres seront examinées par un jury composé d'élus, de techniciens et de partenaires.

Le choix final du lauréat sera effectué en tenant compte notamment des critères suivants :

Références du porteur de projet

Qualité du projet commercial

Aménagement et ambiance des lieux prévus

Cohérence et viabilité économique de l'offre

Modalités de constitution de l'équipe de l'établissement

Le calendrier de mise en œuvre

Durant l'analyse de la phase 2, la Ville de Velaux négociera avec les candidats ayant remis une offre afin d'obtenir la meilleure offre possible. La Ville se réserve toutefois la possibilité de retenir une offre sans négociation.

2.2.2 Le dépôt des projets

Les projets à la phase 2 devront être adressées avant la date qui sera communiquée dans le règlement de consultation.

Soit par voie dématérialisée à l'adresse mail suivante : projetplacecaire@mairie-de-velaux.fr

Un accusé de réception sera adressé par mail à chaque candidat, en l'absence de celui-ci il sera nécessaire de contacter Ghislaine Dimos au 04 42 87 73 78 ou par mail à la même adresse.

Soit en version papier par courrier à l'attention de :

Monsieur le Maire

Bureau de l'économie

997 avenue Jean Moulin

13880 Velaux

Un accusé de réception sera adressé par mail à chaque candidat, en l'absence de celui-ci il sera nécessaire de contacter Ghislaine Dimos au 04 42 87 73 78 ou par mail à la même adresse.

3. Calendrier prévisionnel de la consultation

1^{ère} phase : appel à candidatures

Diffusion : janvier 2022

Visites des locaux : lundi 14 février à 14h, mercredi 23 février à 14h, mardi 8 mars à 14h

Analyse des offres : avril 2022

2^{ème} phase : appel à projets

Envoi du dossier aux candidats retenus : avril 2022

Analyse des offres : juin 2022

Attribution des locaux : fin juillet 2022

Aménagement, montage financier, installation par le porteur : août 2022 à début 2023

Date limite ouverture du café-restaurant : début 2023