

CAHIER DES CHARGES DE CONSULTATION

**APPEL À PROJETS
EN VUE DE L'EXPLOITATION PAR VOIE DE BAIL COMMERCIAL
D'UN BIEN IMMOBILIER COMMUNAL**

SITUÉ À VERSAILLES

19 RUE COSTE – 2 RUE BERTHELOT



I – DESCRIPTION DU SITE

La ville de Versailles organise un appel à projets en vue de l'exploitation d'un local commercial situé au 19 rue Coste, à Versailles.

1. Désignation du site :

Il s'agit d'un immeuble, situé sur la parcelle cadastrée BE470, d'une surface cadastrale de 290 m².

L'immeuble contenant ce local est un R+1 d'une superficie de plancher de 145,22 m² pour le local commercial et le logement

Vue aérienne du site



2. Bâtiment

Les surfaces disponibles pour les candidats se décomposent comme suit :

- 80,98 m² au rez-de-chaussée, organisés en une double salle ouverte aux clients (36,17 m²), un bar-comptoir, une cuisine avec arrière-cuisine (7,14 et 4,4 m²) et un dégagement donnant accès aux water-closets ;
- 62,49 m² (100,21 m² au sol) pour un logement composé de deux chambres au R+1, accessible directement par l'exploitant du commerce ;
- 26,7 m² de terrasse fermée, de plain-pied, donnant sur les rues Coste et Berthelot ;
- Une terrasse ouverte au pied de la terrasse fermée, pourra être demandée par le candidat.

3. Contexte

Par délibération du conseil municipal du 6 octobre 2022, la Ville s'est portée acquéreur de cet ensemble immobilier implanté sur une parcelle qui doit faire l'objet d'un projet immobilier résidentiel.

Le bâtiment existant est actuellement libre de toute occupation. Des travaux d'embellissement seront à prévoir par l'exploitant, notamment pour la réfection de la devanture et de la terrasse fermée. Les aménagements décoratifs et fonctionnels seront également à la charge de l'exploitant retenu.

Le commerce dessert immédiatement le square Lamôme, cœur commerçant du quartier de Porchefontaine, dont l'animation est particulièrement grande lors des séances de marchés, les mercredis et samedis matin. D'une grande visibilité, ce site jouit d'une notoriété historique, les établissements de restauration qui s'y sont succédé ayant fait partie du paysage et de l'âme du quartier. La proximité de la gare de RER C (5 minutes) et du camping Huttopia de Versailles (5 minutes) sont des atouts importants dans la localisation de ce commerce.

II – OBJECTIFS D’EXPLOITATION PORTES PAR LA VILLE

Le site proposé est d’une grande importance pour le quartier. La fermeture de l’ancien établissement, pour des raisons familiales liées à l’exploitant, avait créé un vide d’offre de café et de restauration que les autres établissements du quartier n’avaient que partiellement comblé.

Sa remise en activité est donc primordiale, tant en terme de visibilité que de vitalité et d’animation de ce quartier qui mélange touristes (camping et meublés de tourisme) et population familiale rajeunie, qui s’y installe depuis quelques années.

Destination des locaux

Ce site a vocation à s’inscrire comme un lieu convivial et attractif, incluant une offre de restauration et de café.

- Au rez-de-chaussée, la Ville recherche un établissement de restauration (avec débit de boisson si cela est souhaité par le candidat), de type traditionnel. L’amplitude horaire sera nécessairement significative, a minima pour satisfaire les besoins des commerçants et clients des deux séances de marché hebdomadaires. ;
- Au 1^{er} étage du bâtiment, le logement associé pourra être attribué à l’exploitant, pour son bénéfice propre ou pour son personnel. En aucun cas, ce logement ne pourra être sous-loué à un occupant distinct de l’exploitation du commerce.

Les candidats sont libres de proposer toute programmation alternative à celle proposée dans le présent cahier des charges.

L’offre proposée par le candidat devra veiller à s’intégrer adroitement à l’environnement concurrentiel existant dans le quartier et à Versailles de façon générale.

Le projet retenu devra également porter une dimension écoresponsable dans sa gestion, afin de limiter l’impact de son activité sur l’environnement et de contribuer à sensibiliser la clientèle à ces aspects.

Modalités d'exploitation :

Durée d'exploitation :

L'occupation sera couverte par un bail commercial classique d'une durée de neuf ans, qui peut être dénoncé à chaque échéance triennale.

Redevance :

Une redevance fixe devra être versée à la Ville de façon trimestrielle. Le niveau de cette redevance doit être proposé par l'exploitant, en cohérence avec son projet économique. Elle ne pourra toutefois être inférieure à 30 € par m² et par mois, hors taxes et hors charges pour la partie commerciale et inférieure à 15 € par m² et par mois, hors taxes et hors charges pour la partie logement.

Modèle juridique :

Le site fait partie du domaine privé de la commune de Versailles. A ce titre, le modèle juridique retenu pour l'exploitation du site est celui d'un bail commercial régi par les articles L145.-1 et suivants du Code de commerce. Le titulaire sera soumis aux droits et obligations afférents, notamment pour la réalisation des travaux, la faculté de constitution de valeur commerciale du fonds de commerce et la présentation d'un repreneur.

III – DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

1. Processus et calendrier de la consultation

Les candidats de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par la Ville sont destinataires du présent cahier des charges, lequel est destiné à leur préciser les caractéristiques et les contraintes du site, ainsi que les objectifs et attentes de la Ville pour sa valorisation.

La consultation est organisée en deux tours :

Au terme du premier tour, les candidats, ou les groupements retenus pourront approfondir leur projet avec l'appui des services de la Ville.

Des séances d'audition seront alors organisées et permettront aux candidats de développer la présentation de leur projet consolidé.

La mise à disposition à proprement parler pourra démarrer à compter du 1^{er} janvier 2023, date à laquelle le site sera libéré de toute occupation.

Les livrables requis pour et appel à manifestation d'intérêt comprendront au minimum :

- Une note de présentation générale du projet
- Le modèle d'affaire du projet, présentant les investissements et le bilan d'exploitation du site (notamment montant de la redevance)
- Une description des aménagements et travaux envisagés par l'exploitant, incluant croquis et éléments financiers relatifs aux travaux
- Le calendrier d'installation prévisionnel

La date limite de remise des offres est fixée au plus tard **le 16 janvier 2023 à 12H00**.

2. Critères de sélection

La sélection sera faite sur la meilleure offre au regard des critères suivants :

- Cohérence du projet économique, fonctionnel et architectural avec les objectifs de la Ville ;
- Equilibre de l'offre au regard de l'offre existante dans le quartier ;
- Pérennité du modèle économique proposé ;
- Qualité environnementale ;

3. Organisation des visites

Les candidats peuvent visiter le bâtiment sur rendez-vous après avoir formulé une demande écrite auprès de :

Hôtel de Ville
Service Commerce et tourisme
4 avenue de Paris
RP 1144
78011 Versailles Cedex

Ou par courriel à l'adresse : commerce@versailles.fr

4. Données mises à disposition du candidat

Les candidats peuvent obtenir par voie électronique, sur demande adressée par courriel à l'adresse commerce@versailles.fr, les documents d'information complémentaire en possession de la Ville, à savoir :

- Le tableau des surfaces du géomètre
- Les différents diagnostics réglementaires effectués sur le bâtiment existant,

5. Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ni aucun document reçus de façon directe ou indirecte dans le cadre de la présente consultation

A tout moment, la Ville se réserve le droit d'interrompre le processus de mise à disposition et 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.