



APPEL A CANDIDATURE

Pour la location d'un local commercial

Destiné à accueillir un restaurant

Ouverture prévisible : Eté 2025

Date limite de dépôt des candidatures : 22 novembre 2024 – 12 heures

Identification de l'autorité responsable :

MAIRIE DE LA FERTE-MILON

29 rue de la Chaussée

02460 LA FERTE-MILON

Tél : 03.23.96.70.45

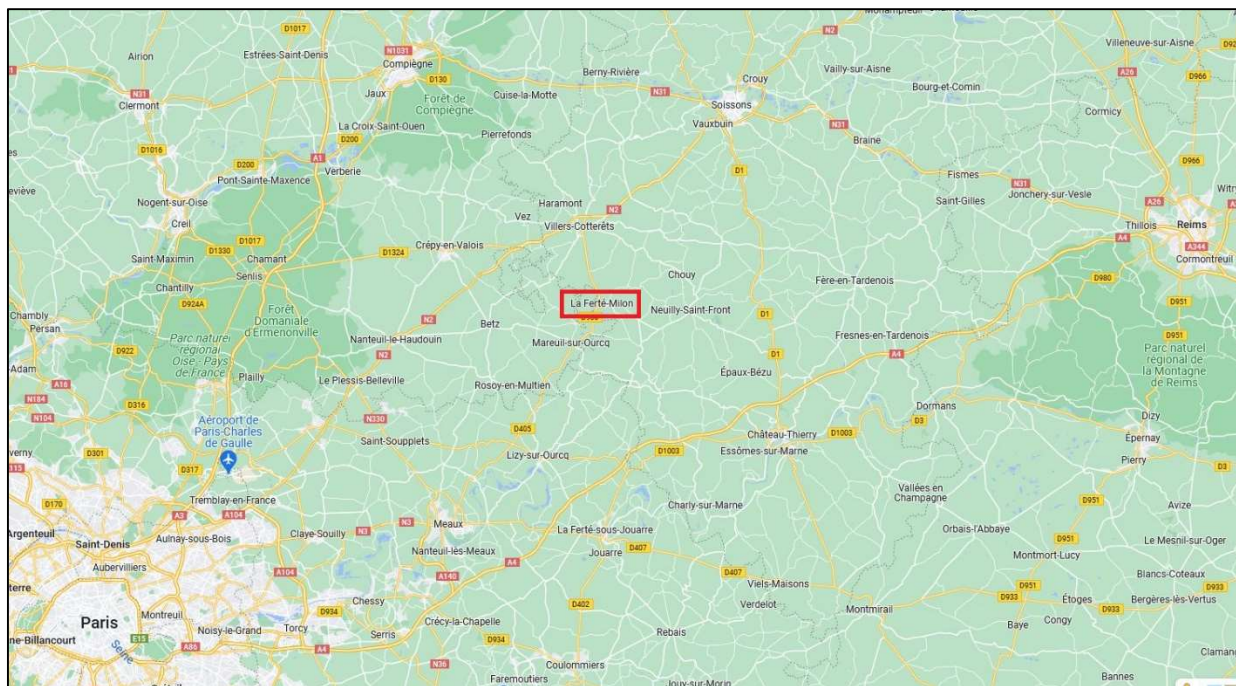
Mail : accueil@lafertemilon.fr

Référent élu : Madame Céline LE FRERE, Maire de LA FERTE-MILON



1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

La Ferté-Milon est une commune à dominante rurale, à l'écart des grands flux de consommation et compte 2 047 habitants. Elle est située dans le département de l'Aisne, à proximité immédiate de Villers-Cotterêts, en périphérie des bassins d'emploi de Soissons, Château-Thierry, Compiègne et Meaux. La Ville de La Ferté-Milon dispose d'une gare SNCF, permettant de rallier Paris en moins d'une heure. La commune est située non loin de la Nationale 2, traversée par la RD 936 vers Meaux/Soissons et la RD 4 vers Château-Thierry, présentant un flux de plus de 6000 véhicules par jour.



Avec 118 établissements et entreprises enregistrés au RCS, l'activité économique est bien présente sur la commune. Les activités de commerce et de services aux particuliers représentent plus de la moitié du total, dont une large partie sans vitrine commerciale. 966 actifs sur la commune pour 205 emplois salariés privés, un chiffre en forte diminution ces dernières années (272 emplois en 2015). Les catégories ouvriers et employés sont davantage représentées sur la commune, alors que les cadres et professions intermédiaires un peu moins. On note une part importante de retraités

La vie associative, riche et développée, draine les habitants des villages alentours. Ainsi une vingtaine d'associations culturelles et sportives, sont dénombrées au sein de la commune.

Situé à 10 km de Villers-Cotterêts où est implantée la Cité Internationale de la Langue Française, qui attire de nombreux visiteurs dans la. La commune dispose depuis 2020, d'un service de transport en commun régulier entre La Ferté-Milon et Villers-Cotterêts, mais également d'un service à la demande entre La Ferté-Milon et les villages alentours.

La commune dispose d'un potentiel touristique et culturel important. Ville natale du dramaturge Jean Racine, La Ferté-Milon est située dans un cadre privilégié au sein duquel se côtoient le château, son enceinte médiévale, trois églises, une passerelle édifiée par Gustave Eiffel, mais aussi deux musées l'un consacré à Jean Racine et son Terroir, l'autre au machinisme agricole.

Appel à candidature – Mairie de LA FERTE-MILON – 29 rue de la chaussée 02460 LA FERTE-MILON
Tel: 03.23.96.70.45 – accueil@lafertemilon.fr – Web: www.lafertemilon.fr

DGS/ADM/09/2024



2. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

En 2021, la commune a intégré le programme des « Petites Villes de demain », à travers lequel elle s'est engagée dans une démarche de redynamisation de son centre-bourg, avec pour objectif la sauvegarde et le développement du commerce de proximité. Dans ce cadre, elle souhaite créer une nouvelle offre en restauration, tout en revalorisant son patrimoine historique. Une offre qui contribuera à améliorer le cadre de vie des habitants et devrait être favorable au développement de la fréquentation touristique sur le territoire communal.

A cet effet, la Mairie a engagé une procédure d'acquisition d'un ancien restaurant situé au 14 rue du Vieux Château, via l'EPFLO afin d'y maintenir une activité de restauration. En plein du cœur historique, le local bénéficie d'un emplacement privilégié dans un site d'exception, jouxtant les ruines du château et en surplomb du village





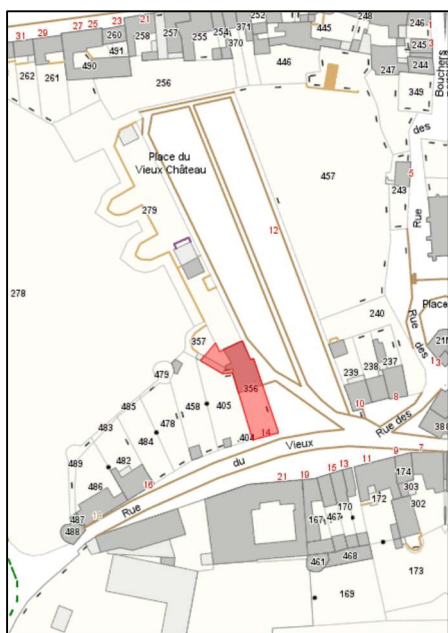
Sur les bases d'une étude menée par la CCI, il y a un potentiel pour qu'un restaurant traditionnel puisse à nouveau exister en plus de l'offre de restauration rapide, déjà présente dans la commune. L'offre commerciale de ce restaurant, devra se singulariser de ce proche concurrent, mais aussi et surtout être attractif au-delà de La Ferté Milon. L'étude montre que la rentabilité et la viabilité de cet établissement, dépendra de sa capacité à attirer cette clientèle complémentaire, située à 15 km de La Ferté-Milon.

Les facteurs de réussite pour la commune de La Ferté Milon sont les suivants :

- une restauration authentique qui met en valeur la gastronomie locale et les produits du terroir. Un établissement chaleureux dans lequel se retrouvera la clientèle locale. Une offre qui valorise le manger sain avec des produits locaux en lien avec des agriculteurs proches par exemple.
- Cette activité devrait être confiée à un entrepreneur privé qui saura s'impliquer dans le projet. Il devra être motivé pour déployer son concept et développer les partenariats nécessaires à sa mise en œuvre.
- L'établissement doit proposer un lieu agréable sans être haut de gamme pour répondre aux besoins et aux revenus de la clientèle.
- L'offre du restaurant devra tenir compte de son emplacement unique aux portes du château pour attirer une clientèle touristique de passage. Il dispose d'un bâti typique à améliorer et d'une terrasse permettant en saison de développer l'activité dans ce cadre unique.

Les informations relatives à la vie de la ville sont consultables sur : <https://lafertemilon.fr/fr/>

3. DESCRIPTIF DU LOCAL

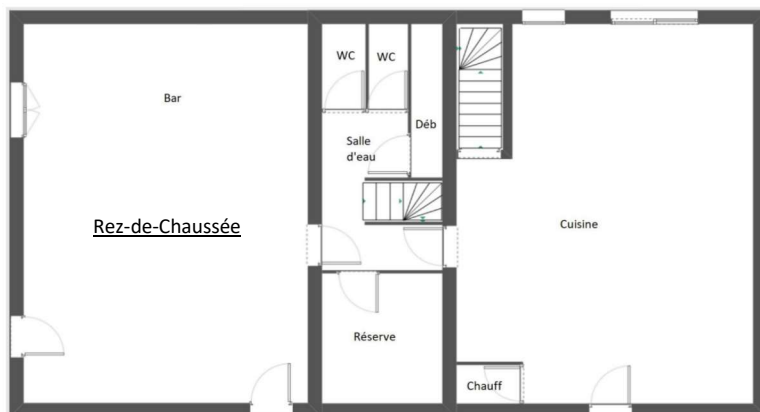


Le local commercial, d'une surface de plancher de 195,82 m² est implanté sur la parcelle n° AB 356 d'une surface totale de 369 m².

La parcelle, raccordée au réseau d'assainissement collectif, est située dans le périmètre d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP), en zone UA3 du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) approuvé le 07 juillet 2023 et est concernée par les servitudes suivantes :

- AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques Classés (Château et église) ;
- AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques Inscrits (Statue) ;
- AC2 : Sites historiques Inscrits (Village) ;
- AC4 : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Retrouvez plus d'informations sur le site internet de la Communauté de Communes Retz-en-Valois : www.cc-retz-en-valois.fr/vie-pratique/urbanisme/

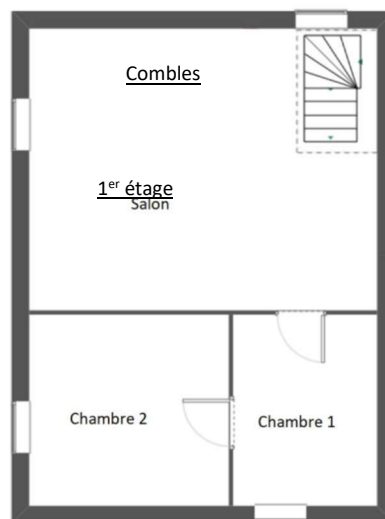


Appel à candidature – Mairie de LA FERTE-MILON – 29 rue de la chaussée 02460 LA FERTE-MILON
Tel: 03.23.96.70.45 – accueil@lafertemilon.fr – Web: www.lafertemilon.fr
DGS/ADM/09/2024

Le bâtiment de type R+1+C est classé en établissement recevant du public de type N et de catégorie 5, et répond aux normes de sécurité et d'accessibilité en vigueur.

L'édifice est composé :

- D'un rez-de-chaussée disposant d'une salle principale de 38 m² dédiée à la restauration, dotée d'un bar et d'une grande terrasse extérieure arborée, d'une cuisine attenante à une cour extérieure, dans laquelle est implantée une annexe, de sanitaires, d'une réserve et d'une cave en sous-sol ; une terrasse sur le domaine public pourrait être mise à disposition via une convention d'occupation du domaine public à conclure avec la commune.



- D'un 1^{er} étage où l'on retrouve deux grandes salles, des sanitaires, un bureau, ainsi qu'une terrasse en toiture accessible ;



- De combles aménagées.



Travaux

Le local sera purgé de toute installation électrique obsolète. Il sera équipé de sanitaires neufs et accessibles. L'amenée des réseaux d'eau potable, électricité et gaz seront conformes et vérifiés. Le raccordement des eaux usées sera conforme. Le local sera vide de tout mobilier. Les menuiseries extérieures seront entièrement rénovées.

Le locataire prendra à sa charge les frais d'aménagement et d'équipements nécessaires à son activité commerciale. Les travaux à la charge du preneur se feront sous le contrôle du bailleur ou de son représentant (architecte, bureau d'études ...). Préalablement à la signature du bail, le preneur devra adresser au bailleur, pour accord, un dossier comprenant :

- un descriptif estimatif des travaux et équipements prévus
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée
- une attestation d'un établissement bancaire justifiant de la capacité, soit au moyen d'apport personnel, soit au moyen d'autre financement, à faire face à la réalisation du projet.

Tous travaux, embellissement ou amélioration quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, restera en fin de bail, la propriété de ce dernier, sans indemnité à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur et ce aux frais du preneur

Le démarrage de l'activité de restauration pourra être envisagé à l'été 2025, sous réserve du respect des conditions sanitaires, de la validation des normes de sécurité et d'accessibilité en vigueur.

4. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU BAIL

La commune de La Ferté-Milon, représentée par le Maire et son conseil municipal, propriétaire des locaux, sera le bailleur. Elle s'engage à soutenir et à faciliter l'installation d'un porteur de projet cherchant à s'implanter.

Le contrat de bail sera conclu selon les dispositions suivantes :

- La destination du bail sera strictement limitée à l'exploitation d'un restaurant, à l'exclusion de toute autre activité ;
- La durée maximale du bail sera de 9 ans, reconductible ;
- Conformément à l'article L145-4 du Code du Commerce, chacune des parties aura la possibilité de mettre un terme au contrat sous certaines conditions, à la fin de chaque période triennale avec un préavis de 6 mois ;
- L'occupation du logement est exclusivement liée à l'exercice effectif de l'activité professionnelle ;
- Le montant du loyer mensuel sera fixé par délibération du Conseil Municipal lors de l'approbation des termes du bail commercial à intervenir. Une étude de potentialité d'implantation d'un restaurant dans la commune de LA FERTE-MILON réalisée en février 2024, estimait le loyer potentiel annuel à 21 845 €. Le conseil municipal envisage d'ajouter une part variable additionnelle applicable à compter de la 2^{ème} année en fonction des conditions de rentabilité du restaurant indexé sur la croissance du chiffre d'affaires par rapport aux estimations de rentabilité.

Appel à candidature – Mairie de LA FERTE-MILON – 29 rue de la chaussée 02460 LA FERTE-MILON

Tel: 03.23.96.70.45 – accueil@lafertemilon.fr – Web: www.lafertemilon.fr

DGS/ADM/09/2024

5. CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE :

Le dossier devra comprendre les pièces suivantes

A. Pièces administratives à fournir :

Afin de justifier de leurs capacités juridiques, techniques et financières, les soumissionnaires devront produire les documents suivants :

- Une note de présentation du ou des candidats, étayée par leurs références professionnelles dans le secteur d'activité concerné. Comportant notamment :
 - Les coordonnées du candidat ;
 - La situation professionnelle actuelle ;
 - La/les formations, diplômes et compétences ;
 - L'expérience professionnelle ;
 - Les pièces justifiant des références, des qualifications professionnelles, des diplômes et formations du candidat permettant d'exercer ; lettres de recommandation

(De manière générale, tous les documents permettant de juger des capacités techniques et financières du candidat, ainsi que son aptitude à assurer la continuité du service.)

- Si le candidat est une personne physique, fournir la copie d'une pièce d'identité en cours de validité.
- Si le candidat est une personne morale, produire la copie des statuts, le justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des Métiers.
- Le dernier avis d'imposition pour les personnes physiques ou le dernier bilan pour les personnes morales.
- Attestation sur l'honneur de ne pas avoir fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin N°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L125-1, L125-3, L324-6, L324-9 et L324-10 du Code du Travail ou bulletin n° 3 du casier judiciaire.
- Certificats délivrés par les administrations et organismes compétents, de la régularité de sa situation fiscale et sociale au 31 décembre de l'année précédant l'appel à la concurrence de la collectivité.

B. Descriptif du projet :

Le descriptif du projet devra comporter les éléments suivants :

- Description du concept, de la cuisine proposée, nom de l'enseigne (si définie)
- Nature des prestations de restauration : carte détaillée, menus, prix
- Origine des produits
- Aménagements en intérieur et extérieur prévus (visuels préconisés)
- Effectif envisagé pour le restaurant avec profil(s) de poste et qualifications
- Périodes et horaires d'ouverture
- Description de la clientèle visée
- Stratégie commerciale envisagée pour lancer et développer l'activité de restauration
- Complémentarité avec l'offre existante à proximité
- Calendrier du projet

Appel à candidature – Mairie de LA FERTE-MILON – 29 rue de la chaussée 02460 LA FERTE-MILON

Tel: 03.23.96.70.45 – accueil@lafertemilon.fr – Web: www.lafertemilon.fr

DGS/ADM/09/2024

C. Éléments financiers :

- Compte d'exploitation prévisionnel présenté à minima sur 3 ans (une durée plus longue serait appréciée) Le chiffre d'affaire estimé devra préciser l'hypothèse du nombre de couverts servis et le ticket moyen
- Plan de financement (besoins/ressources)
- Une note présentant les moyens matériels envisagés pour cette exploitation, étayée par un plan d'investissement détaillé en nature et en montant.
- Montant estimatif de l'investissement envisagé pour l'ouverture du restaurant et mode du financement associé
- Accord bancaire en cas d'emprunt

A noter : Tout document complémentaire permettant de mettre en valeur le projet d'étude de marché, articles de presse, principe d'agencement, etc.) pourra être joint au dossier de candidature et sera étudié.

Une dégustation des plats proposés serait appréciée.

Par ailleurs, le candidat devra mentionner les éventuelles difficultés ou risques du projet.

D. Modalités de visite et de communication avec la commune :

Une visite des locaux faisant l'objet du présent appel à projets sera obligatoire. La visite des locaux se fera sur rendez-vous auprès de Monsieur Cannaké, chef de projet « petites Villes de Demain ». j.cannake@retzenvalois.fr (07.50.71.98.83)

Les candidats pourront rencontrer un élu afin d'échanger sur les objectifs de la commune et le projet envisagé (rdv au 03.23.96.70.45). Ils pourront également obtenir des informations sur l'opportunité auprès de Monsieur Alexandre CLEMENT, chargé de mission à la vie économique au sein de la communauté de communes Retz-en-Valois (03.23.96.61.26).

6. DEPOT DES CANDIDATURES :

Les candidatures seront rédigées en français. Elles seront transmises avant la date limite de réception susvisée sous enveloppe cachetée portant la mention :

***"NE PAS OUVRIR - CANDIDATURE A L'EXPLOITATION
D'UN RESTAURANT A LA FERTE-MILON"***

Et comportant :

- Un exemplaire du dossier de candidature au format papier, contenant l'intégralité des pièces demandées ;
- Un exemplaire du dossier de candidature au format numérique (clé USB, CD-ROM....) comportant l'intégralité des pièces demandées.

Le pli comportant les éléments susvisés pourra être remis à l'adresse suivante :

Mairie de LA FERTE-MILON – 29 rue de la Chaussée - 02460 LA FERTE-MILON

Appel à candidature – Mairie de LA FERTE-MILON – 29 rue de la chaussée 02460 LA FERTE-MILON

Tel: 03.23.96.70.45 – accueil@lafertemilon.fr – Web: www.lafertemilon.fr

DGS/ADM/09/2024

- Soit en mains propres contre récépissé, au secrétariat de direction de la mairie de La Ferté-Milon, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 heures ;
- Soit par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, daté avant la date limite de réception des candidatures susmentionnée, le cachet de la poste faisant foi, à l'adresse suivante.

Date limite de réception des candidatures :

Vendredi 22 novembre 2024 à 12 heures

Toute candidature qui parviendrait après ce délai ne sera pas examinée et ne pourra donc pas être retenue.

7. MODALITES D'EXAMEN ET DE JUGEMENT DES CANDIDATURES :

L'analyse des propositions et le choix du candidat seront effectués selon les critères suivants :

Qualité du projet commercial (40 %) :

- Qualité du concept proposé et complémentarité avec l'offre existante à proximité
- Attention portée à la sélection de produits de qualité et aux circuits d'approvisionnement (circuits courts, cuisine du « marché » ...)
- Pertinence de la stratégie commerciale proposée
- Qualifications, expérience et motivation du candidat et de son équipe

Viabilité économique du projet (40 %) :

- Équilibre du plan de financement et solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société si déjà existante...)
- Caractère réaliste du modèle économique (notamment la cohérence entre clientèle ciblée, politique de prix et hypothèses de chiffre d'affaires)

Pertinence technique du projet (20 %) :

- Qualité des aménagements intérieurs
- Qualité des aménagements extérieurs (projet d'enseigne, façade, vitrines, installation d'une terrasse)

Les candidats retenus seront auditionnés fin novembre.

Le jury sera composé d'un collège d'élus et de personnes qualifiées.

Les candidats dont le dossier aura été retenu seront reçus par le jury pour un entretien final. Le résultat des entretiens sera livré au plus tard au cours du quatrième trimestre 2024.

Le présent appel à projet est :

- Consultable et à retirer aux heures d'ouverture du secrétariat de mairie,
- Téléchargeable sur le site de la commune <https://lafertemilon.fr/fr/>

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat et peut être retiré en mairie ou téléchargé sur le site internet de la mairie.