

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

EXPLOITATION D'UN LOCAL EN RESTAURANT

Règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

Identification du propriétaire de l'immeuble privé

Commune d'ELNE

14 Boulevard VOLTAIRE

66 200 ELNE

Préambule : éléments de contexte

Elne, chef-lieu de canton situé au carrefour de voies de communications, à seulement quelques kilomètres au sud de Perpignan, possède un patrimoine historique et monumental hérité de sa grandeur passée, ainsi que des terres agricoles de bonne qualité qui en font sa renommée.

Toutefois, elle est marquée par un très fort taux de chômage, des revenus faibles et un ensemble de difficultés qui se concentrent dans le centre historique. Ce dernier vient abriter une population extrêmement fragilisée et précaire, au sein d'un tissu urbain particulièrement vétuste avec des logements souffrant d'une vacance conjoncturelle.

La volonté de la commune est donc de se recentrer sur le tissu urbain existant, en agissant sur la reconquête du cœur de ville.

Le soutien du marché ambulant et des commerces de proximité ainsi que la redynamisation de la rue Nationale et de la place de la République pourraient être des atouts pour inciter les touristes à investir la ville-basse mais aussi à relancer un habitat de qualité avec de nouvelles activités économiques porteuses de dynamisme.

Plus particulièrement, dans le cadre des actions engagées par la commune d'ELNE, labellisée par l'Etat « Petite Ville de Demain » et « Bourg Centre Occitanie », un local à usage commercial vient d'être acquis sis, 3 place Terrus, en ville-basse, et cadastré AZ n°232. Sa réhabilitation devrait permettre de contribuer à dynamiser le centre ancien et à redonner de l'attractivité à la place de la République autour du moteur potentiel que constitue la salle Helena.

Article 1 : Objet de l'AMI

L'objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt est de pouvoir implanter un restaurant dans le local sis 3, place Terrus, type table gourmande promouvant les produits du terroir afin d'attirer un public hors Quartier Prioritaire de la Ville mais aussi des touristes et par voie de conséquence, redonner « l'envie » de se rendre en ville-basse. L'idée est également que ce futur restaurant puisse être porteur d'emploi dans le QPV.

L'AMI a donc pour objet la sélection d'un porteur de projet pour l'exploitation d'un restaurant au **3 place Terrus, 66200 Elne**, proposant une cuisine locale et raffinée, pour une durée de **3 ans**, renouvelable sous conditions.

L'objet final sera l'attribution d'un bail commercial qui pourra prendre la forme d'un bail mixte en cas de location du local et de l'appartement libre situé à l'étage et fera l'objet par la commune de travaux de remise en état.

Aucun changement de nature de l'activité faisant l'objet du bail, ne sera accepté par la Commune. La vente de boissons avec alcool pourra être autorisée sous réserve de l'obtention de la licence IV.

La volonté municipale est que le porteur de projet supporte l'ensemble des investissements nécessaires à l'exploitation et à la personnalisation d'un restaurant (office, salle, bar, cuisine ...).

L'exploitant fera son affaire des demandes d'autorisation d'urbanisme et autre pour l'aménagement intérieur et l'enseigne. Il prendra également à sa charge tous les aménagements et travaux nécessaires à la sécurité, à la salubrité, l'hygiène et l'accessibilité conformément aux lois en vigueur.

L'exploitation d'une terrasse pourra être autorisée, par arrêté du Maire conformément aux procédures en vigueur et moyennant le paiement d'une redevance.

La capacité de la salle et l'équipement de l'office sont à identifier par le preneur.

L'établissement devra être ouvert au moins 4 jours par semaine. Aucune exploitation nocturne ne sera possible (fermeture 22h30) sauf exception en cas de manifestation, en accord avec la Commune.

Article 2 : Conditions de Participation

2.1. Éligibilité des Candidats

- Peuvent participer à cet AMI :
 - Les personnes physiques (chefs d'entreprise, artisans, cuisiniers indépendants).
 - Les personnes morales (sociétés, associations, coopératives).
- Les candidats doivent justifier d'une expérience significative dans la restauration (gestion, cuisine, service).

2.2. Exclusions

- Les candidats ayant fait l'objet d'une condamnation pour fraude, travail dissimulé, ou non-respect des normes d'hygiène et de sécurité.
- Les dossiers incomplets ou déposés après la date limite ne seront pas examinés.

Article 3 : Contenu du Dossier de Candidature

Le dossier de candidature doit obligatoirement comprendre :

1. **Une lettre de motivation** (2 pages maximum) présentant le porteur de projet et sa vision pour le restaurant, accompagnée de la **lettre de candidature (DC1)** et de la **déclaration du**

candidat (DC2) – téléchargeable sur le site <https://www.economie.gouv.fr/daj/les-formulaires-de-declaration-du-candidat>

2. Une présentation détaillée du concept :

- Type de cuisine (locale, raffinée, thématique).
- Exemple de menu (entrée, plat, dessert) avec origine des produits.
- Ambiance et décoration envisagées.

3. Un business plan incluant :

- Prévisions financières (investissements, chiffre d'affaires, rentabilité).
- Stratégie commerciale (ciblage clientèle, communication, partenariats).
- La proposition de loyer qui ne pourra être inférieure à 600 euros.

4. Un CV détaillé du porteur de projet et des références professionnelles.

5. Une charte d'engagement :

- Utilisation de produits locaux et de saison.
- Démarche éco-responsable (gestion des déchets, économie d'énergie).
- Participation à la vie locale (événements, marchés).

6. L'attestation de visite obligatoire

Pour ce faire une demande devra être formulée à l'adresse mail suivante : dst@ville-elne.com.
Une attestation de visite sera remise par le responsable de la visite.

Article 4 : Modalités de Dépôt des Candidatures

- **Format** : Le dossier doit être transmis **uniquement sous format numérique (PDF)** à l'adresse suivante : marchespublics@ville-elne.com
- **Date limite de remise des propositions** : Les candidatures doivent être déposées **au plus tard le vendredi 16 janvier 2026 à 17h**.
- **Accusé de réception** : Un email de confirmation sera envoyé sous 48h.
- **Délai de validité des propositions** : 120 jours à compter de la date limite de remise des offres

Article 5 : Processus de Sélection

5.1. Examen des Dossiers

- Les dossiers seront examinés par un **comité de sélection** composé de représentants de la mairie

- Les critères de sélection sont les suivants :
 - **Pertinence du concept et originalité de la cuisine** (30%).
 - **Viabilité économique** (25%).
 - **Ancrage local et partenariats** (20%).
 - **Engagement éco-responsable** (15%).
 - **Expérience du porteur de projet** (10%).

5.2. Audition des Candidats

- Les candidats présélectionnés seront invités à une **audition orale** pour présenter leur projet devant le comité.
- L'audition fera l'objet d'une convocation ultérieure

5.3. Désignation du Lauréat

- Le lauréat sera désigné par le comité et informé par courrier recommandé.
- La décision sera rendue publique sur le site de la mairie. Elle interviendra après la délibération du Conseil Municipal sur les caractéristiques et les conditions du bail commercial (ou mixte)

Article 6 : Engagement du Lauréat

Le lauréat s'engage à :

1. **Respecter le concept présenté** dans son dossier de candidature,
2. **Ouvrir le restaurant dans un délai de 3 mois** après la mise à disposition du local commercial.
3. **Utiliser des produits locaux** (minimum 70% des approvisionnements).
4. **Participer aux événements locaux** (marchés, festivals).
5. **Respecter les normes** d'hygiène, de sécurité, et d'accessibilité.
6. **Payer le loyer mensuel** qui sera déterminé au moment de la signature du bail commercial (ou mixte) et indexé annuellement.

Article 7 : Engagement de la Ville d'Elne

La ville s'engage à :

1. **Mettre à disposition le local** en état de fonctionnement.
2. **Accompagner le lauréat** dans ses démarches administratives (autorisations, licences).

Article 8 : Durée et Renouvellement du Contrat

- Le contrat est conclu sous la forme d'un bail commercial pour une durée de **3 ans**, à compter de la date de signature par les parties.

Article 9 : Confidentialité et Propriété Intellectuelle

- Les informations contenues dans les dossiers de candidature sont confidentielles et ne seront utilisées qu'aux fins de l'AMI.
- Le concept et le nom du restaurant restent la propriété du porteur de projet.

Article 10 : Litiges

Tout litige relatif à cet AMI sera soumis à la compétence des tribunaux de **Perpignan**.

Article 11 : Acceptation du Règlement

La participation à cet AMI implique l'acceptation sans réserve du présent règlement.

Annexes

1. Photo de la façade
2. Plan de situation

PHOTO DE LA FACADE ACTUELLE DE L'IMMEUBLE 3, PLACE TERRUS A ELNE



PLAN DE SITUATION DE L'Immeuble 3, PLACE TERRUS A ELNE

