



COMMUNE DE CAPBRETON

APPEL A PROJETS

BAIL COMMERCIAL PORTANT SUR LA LOCATION D'UN ESPACE RESTAURATION ALLEES MARINES

CAHIER DES CHARGES

Date limite de dépôt des dossiers : mercredi 24 avril 2019 à 12h

CONTEXTE

Capbreton a lancé un vaste projet de revitalisation de son centre-ville. Cette redynamisation constitue un enjeu fondamental pour le développement et l'attractivité économique de la commune, et pour l'embellissement du cadre de vie des Capbretonnais. L'objectif premier est de redonner tout son charme à la Cité marine et de dessiner le visage du Capbreton de demain.

UN NOUVEAU CŒUR DE VILLE A CAPBRETON

Retour aux sources du Boudigau, un aménagement des allées Marines agréable et ludique, rythmé par des "événements" qui deviendront rapidement incontournables à Capbreton :

- cabanes au bord du Boudigau ;*
- et espace de restauration au dos du fronton...*

Ces aménagements permettront d'orienter les Capbretonnais et les touristes vers le Boudigau, de faire revivre le site en tant que lieu de détente et d'animation, de développer l'attractivité touristique du site en lien avec la rue commerçante du Général de Gaulle et le marché couvert.

Découvrez dans cette vidéo le futur visage du cœur de ville :

<https://www.youtube.com/watch?v=P3XorGLbTRU>

Dans cette dynamique, la ville de Capbreton organise un appel à projets pour l'exploitation à l'année, par bail commercial à compter 1^{er} juillet 2019, d'un commerce de restauration avec terrasse. Cet espace de convivialité illustre la volonté de la municipalité de dynamiser son centre-ville.

ARTICLE 1 – IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE

Ville de Capbreton
Place Saint-Nicolas
BP 25
40130 CAPBRETON

Collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département des Landes, identifiée au SIREN sous le numéro 21400065500016, représentée par son Maire, Monsieur Patrick LACLEDERE.

ARTICLE 2 - OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Cet appel à projets a pour objet la location d'un local non aménagé et d'une terrasse appartenant à la commune, situés au dos du fronton le long des allées Marines, pour y exercer une activité de restauration à l'année de préférence « de type guinguette ».

Il s'agit d'un emplacement stratégique localisé à proximité des principaux commerces et services, en plein cœur de ville. Il est proposé de développer une activité de restauration conviviale, inspirée des traditions locales et régionales.

Toutes les activités de type « snacking » sont exclues.

Il ne s'agit pas de concurrencer l'offre déjà présente sur la commune mais de la diversifier afin d'attirer et de capter une nouvelle clientèle.

L'occupant pourra exploiter une licence de débit de boisson. A sa charge de la solliciter, de l'acheter ou de la louer. L'occupant devra être titulaire du permis d'exploitation (obligatoire pour chaque gérant et co-gérant si l'exploitant est à une société). Les formalités devront être effectuées en Mairie 15 jours avant l'ouverture du commerce.

Enfin, l'occupant devra développer l'attractivité du site en proposant un programme d'animations autonomes ou en lien avec les partenaires locaux qui confèrent son identité au lieu.

ARTICLE 2-1 PRESENTATION DU LIEU

La commune loue un bâtiment, d'environ 44 m² correspondant à l'emprise d'un espace de restauration intérieur (30 m²) avec une terrasse couverte (14 m²) plus la possibilité d'occupation d'une terrasse extérieure (maximum 100 m² à définir avec l'exploitant).

L'occupant devra installer son commerce dans la limite du périmètre concédé.

La location du bâtiment appartenant à la commune de Capbreton fait l'objet d'un bail commercial 3/6/9 de restauration.

Le bien à la location est brut de béton.

Le local est isolé et comporte les éléments suivants : alimentations électriques, arrivée et évacuation d'eau et comptoir.

Aucun matériel n'est mis à disposition de l'occupant qui doit prendre à sa charge l'ensemble des équipements qu'il jugera approprié à l'exercice de son activité.

Sont également à la charge de l'occupant les aménagements intérieur et extérieur.

Toute publicité est strictement interdite sur le local. Une enseigne pourra cependant être apposée sur une seule façade du local et devra faire l'objet d'une validation préalable par l'administration.

L'occupant devra prendre toutes dispositions pour tenir les abords du local en état de propreté, pendant toute la période de l'exploitation.

Les abonnements en fluides seront à la charge de l'occupant.

ARTICLE 3 – DOSSIER DE CANDIDATURE

Le cahier des charges est remis gratuitement à chaque candidat.

La commune de Capbreton se réserve le droit d'apporter au plus tard dix jours avant la date limite fixée pour la remise des offres, des modifications de détail au présent cahier des charges.

Chaque candidat aura à produire un dossier de candidature complet comprenant les pièces suivantes :

- une présentation de l'activité, des produits commercialisés et la grille tarifaire des produits vendus.*
- des visuels (photos, croquis, simulation) des installations avec les plans précis ainsi que le visuel de l'enseigne et des éléments de communication et la description des matériaux composant les installations intérieures et extérieures (matières, coloris). L'exploitant devra fournir un devis des travaux d'aménagement.*
- les modalités de fonctionnement: moyens humains, le projet de développement commercial, les fournisseurs et approvisionnements avec le détail des budgets investissement et fonctionnement ainsi que le business plan (compte prévisionnel) sur 24 mois.*
- les mesures proposées en matière d'occupation « durable » permettant de respecter le lieu d'exploitation (gestion des déchets, verres « écocup », entretien et propreté des abords, qualité du mobilier ...)*
- le programme des animations envisagées et ses orientations en matière de développement durable.*
- les dates et horaires d'ouverture*
- un dossier administratif comprenant :*
 - ✓ l'extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou équivalent*

- ✓ *une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,*
- ✓ *une attestation sur l'honneur de non condamnation pour entrave à la législation du code du travail.*

Les pièces administratives indiquées devront être fournies préalablement à la signature du contrat. En l'absence des documents la collectivité pourra revenir sur sa décision de location.

La transmission de l'offre devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« Candidature à la location d'un espace de restauration, allées Marines – Ne pas ouvrir ».

Les plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit directement contre récépissé à l'adresse suivante :

*Mairie de Capbreton
Place Saint-Nicolas
BP 25
40130 CAPBRETON*

Les plis qui seraient transmis après la date et l'heure limites ne seront pas retenus.

Article 4 : CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

Le bail commercial est accordé à titre personnel à l'occupant. Celui-ci ne pourra pas sous-louer son local.

Article 5 : URBANISME

Toute installation exploitée plus de 3 mois dans l'année doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, déposée au service urbanisme de la commune. Il conviendra d'apprécier les délais d'instruction des demandes. Aussi, l'occupant devra attendre une réponse de l'administration avant toute installation. Le manquement à cette obligation entraînera une infraction au titre de l'article R.480-I et suivants du code de l'urbanisme.

Article 6 : LOYER DU BAIL ET REDEVANCE DE LA TERRASSE

Le bail portant sur le local sera consenti moyennant un loyer, appelé loyer binaire, composé :

- *d'une part fixe de 420 € HT mensuel*
- *et d'une part variable calculée en pourcentage du chiffre d'affaire. Ce pourcentage sera proposé par le candidat à la remise de son dossier d'appel à projets.*

Cette part variable sera exigée, au 30 juin de l'année N+1 sur le chiffre d'affaire de l'année N.

L'exploitation d'une terrasse sera soumise à une redevance calculée au m² conformément à la décision du maire fixant annuellement les droits de place. A titre d'information, le montant au m² annuel pour l'année 2019, d'occupation du domaine public pour une terrasse ouverte et non aménagée est de 45 €.

ARTICLE 7 – EXAMEN DES CANDIDATURES

Les critères de jugement des offres sont les suivants :

- 1. Qualité de l'offre commerciale (30%)**
 - *qualité et présentation des produits*
 - *politique de prix*
 - *animations et prestations annuelles, occupation et valorisation environnementale*
- 2. Période d'ouverture (30%)**
- 3. Expérience du candidat dans le domaine du commerce (30%)**
- 4. Pourcentage du chiffre d'affaire proposé par le candidat, pour le calcul de la part variable du loyer (10%)**

L'administration effectuera un rapport d'analyse qui sera présenté pour avis consultatif à la commission « Animations économie et touristique » puis soumis à la décision de l'exécutif.

Après examen des offres, l'autorité habilitée à signer le bail pourra entamer des négociations avec un ou plusieurs candidats de son choix.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la ville de Capbreton se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'attribution de l'autorisation et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

L'ensemble du dossier sera consultable sur le site de la Ville après attribution.