



# Appel à candidature Restaurant / Brasserie / Commerces

Juin 2024



**Date et heure limite de remise de candidature : Vendredi 27 Septembre à 17h00**

## **SOMMAIRE**

### **I. CONTEXTE**

### **II. SITUATION**

- 1) Le Village**
- 2) Le potentiel de la Commune**
- 3) Les locaux envisagés**
- 4) Le plan (non contractuel)**
- 5) Le bail commercial**
- 6) Le loyer**
- 7) Le projet**
- 8) Les engagements du porteur de projet**

### **III. PROCEDURE**

### **IV. CANDIDATURES ET OFFRES**

- 1) Conditions d'éligibilité**
- 2) Contenu de l'offre**
- 3) Modalités et délais de réponse**

### **V. ATTRIBUTION**

## I. CONTEXTE

Une concession d'aménagement a été signée en 2019 entre la Commune de Pierrefeu-du-Var et la SPLM pour l'aménagement d'un quartier labellisé « Quartier Durable Méditerranéen ».

Ce nouveau quartier, d'environ 5 ha, s'étend sur le site de l'ancien sanatorium, vaste friche abandonnée en 1996.

Cette opération prévoit :

- 243 logements répartis comme suit (58 logements locatifs ; 11 réservés à de l'habitat inclusif ; 62 logements en accession sociale à la propriété ; 56 logements locatifs intermédiaires ; 34 logements collectifs en accession libre ; 33 logements individuels (villas))
- Un parc urbain planté d'essences méditerranéennes
- Une maison de quartier avec un pôle médical, dont plus de 80% des locaux sont déjà réservés par des professionnels de santé réglementés et 5 locaux sont réservés pour des professions non réglementées.
- Une place urbaine de centralité animée par 1000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité

Les travaux d'aménagement des espaces publics ont commencé au mois de septembre 2021. La livraison est prévue courant du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

La commune souhaite valoriser et dynamiser ce nouveau quartier en proposant, au rez-de-chaussée de la maison de quartier, une offre de restauration s'ouvrant sur la place publique, ainsi que des commerces afin d'offrir un lieu de convivialité, ouvert à tous.

PLAN D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DURABLE MÉDITERRANÉEN DU RÉAL MARTIN PIERREFEU-DU-VAR



## **II. SITUATION**

### **1) Le Village**

La commune de Pierrefeu-du-Var se situe à 150 mètres d'altitude et sa superficie est de 5 836 hectares pour 6 149 habitants.

A l'ouest, une vaste plaine viticole occupe plus de 30 % de son territoire.

Idéalement situé entre Toulon et Fréjus, la Commune est traversée par des routes départementales qui permettent de relier Hyères (56 571 habitants), La Garde (25 480 habitants) ou encore Brignoles (17 532 habitants) en vingt minutes.

Le centre-ville est bâti à la fois sur le premier contrefort du massif des Maures et sur la vallée qui s'étend à son pied. L'agglomération a ensuite débordé vers la colline de Saint-Michel, le vallon de Sigou et les collines alentours, avant de descendre à partir de la fin des années 90 sur les plaines entre l'hôpital et le camping, qui constitue aujourd'hui avec le récent complexe sportif du Pas de Garenne, la limite Est de la ville.

La commune possède aussi quelques routes vicinales entretenues permettant soit l'accès à la forêt domaniale des Maures, soit aux villages ou hameaux entourant l'agglomération principale du village.

Membre de la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures qui accueille une population résidente de 44 000 habitants répartis sur six communes, sa localisation, en frange du Massif des Maures, lui confère des caractéristiques géographiques exceptionnelles où de larges plaines agricoles alternent avec les douces collines du massif des Maures et un littoral sableux et rocheux préservé.

### **2) Le potentiel de la Commune**

De nombreux domaines viticoles sont référencés et entourent le village, ainsi qu'une coopérative réputée.

La typicité et la qualité de son terroir sont officiellement reconnues grâce à une dénomination du terroir appelée « Pierrefeu » au sein de l'AOC Côtes de Provence.

La diversité des espaces naturels (forêts de pins, de chênes lièges, vignobles) offre une grande variété de randonnées, des itinéraires adaptés à tout public qui permettent de profiter des paysages de toute beauté.

Ainsi, l'implantation d'un restaurant sur le site est opportun pour plusieurs raisons :

- Répondre à une clientèle professionnelle et locale
- Compléter l'offre faible en volume au centre-ville

Sur la commune sont implantés, un hôtel, un camping de 150 places, des chambres d'hôtes et des meublés de tourisme.

De nombreux commerces sont également implantés depuis plusieurs années dans le village (boulangeries, bars, restaurants, mode et esthétique...) ainsi que des micro-entreprises.

La commune a une activité festive active dont les principales manifestations sont : un festival début juillet, de nombreuses festivités d'été (cabarets, bals, spectacles...), la fête du rosé en août et la libération de la Ville le 16 août ainsi qu'un marché de Noël et de nombreuses manifestations culturelles.

3) **Les locaux / Vue de l'ensemble du Nouveau Quartier (insertion paysagère)**



- **Façade Vue 1**



- **Façade Vue 2**



- **Intérieur du local du RDC (livré brut)**



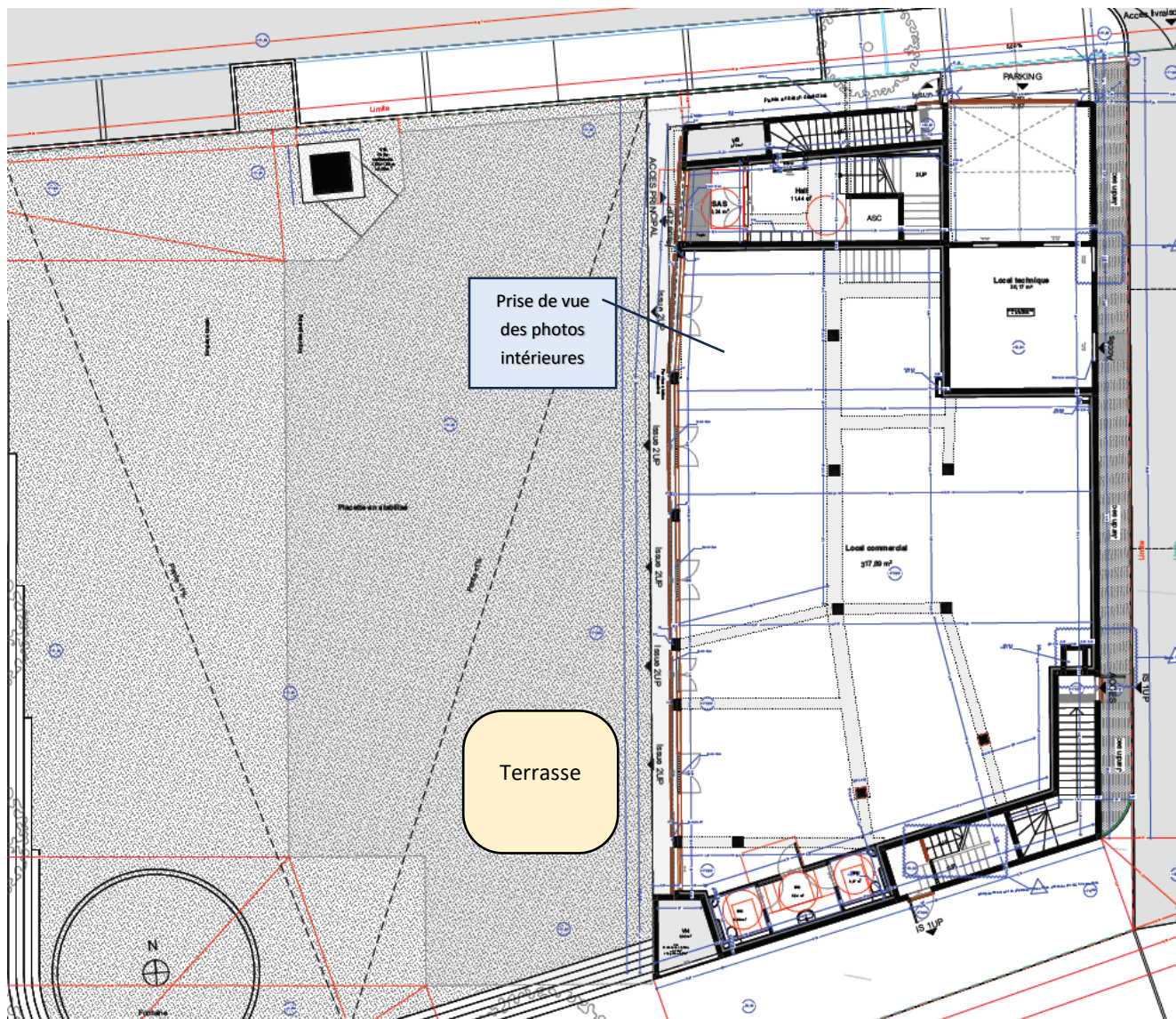


- **Local Technique accessible par l'extérieur (mis à disposition de l'espace de 30,17 m<sup>2</sup>)**



#### 4) Le plan (non contractuel)

Le local commercial dispose d'une surface de 317,89 m<sup>2</sup>.





## 5) Le bail commercial

La commune propose un bail commercial (bail 3/6/9) en années entières et consécutives, régi par les dispositions de l'article L. 145-5 du Code de Commerce. Le bail sera rédigé par un Notaire ou une agence de gestion locative conformément aux règles en vigueur.

## 6) Le loyer

Le porteur de projet devra proposer un montant de loyer qui ne pourra être inférieur à 12 € m<sup>2</sup>.

Il est précisé que la première année, le loyer sera fixé à 10 € le m<sup>2</sup>.

Le loyer sera révisé chaque année en fonction de l'indice de référence ILC (**Indice des loyers commerciaux**).

Les indices sont calculés pour chaque trimestre et sont publiés par l'Insee. Pour calculer l'indice des loyers commerciaux, le modèle de calcul est le suivant :

*Nouveau loyer = Loyer actuel x (Nouvel ILC/ ILC du même trimestre de l'année précédente)*

## 7) Le projet

Le rez-de-chaussée de la maison de quartier représente environ 318 m<sup>2</sup> de surface utile qui s'ouvre sur la place publique (cf : plan précédent).

L'espace mis à disposition comporte :

- Un espace restauration avec possibilité de salle, cuisine, réserve et sanitaires
- Une terrasse exploitable d'environ de 30 à 40 m<sup>2</sup> située sur la placette publique (AOT distincte / tarif de 18€/m<sup>2</sup>/an selon délibération en vigueur n° DEL-09-11-2022 du 15/11/2022)

Pour information, de nombreux stationnement seront matérialisées à proximité de la place et un parking public de 31 places est accessible en sous-sol du bâtiment.

La commune souhaite privilégier dans l'espace du rez-de-chaussée :

- Une partie restauration sous diverses formes (restauration classique, brasserie, bar à vin et tapas, bistronomie le soir...)
- Une partie commerce de bouche (épicerie, boucherie, poissonnerie, boulangerie, fromager...) ou tout autre type de commerces

Dans son projet, le candidat devra présenter une proposition d'organisation des surfaces souhaitées.

Il est à noter qu'au regard du fait que l'espace proposé est livré « brut », la commune pourra prendre en charge une partie des investissements en fonction du projet, notamment en ce qui concerne les secteurs suivants :

- Sol / carrelage
- Faux Plafonds
- Climatisation / Chauffage

## 8) Les engagements du porteur de projet

Le porteur de projet s'engagera à réaliser son projet d'aménagement, tel que présenté dans son offre, une fois que ce dernier sera retenu et validé par la Commune.

Le porteur de projet s'engage également à :

- Adapter les horaires d'ouverture aux types d'activité proposée
- Maintenir l'activité sur la durée du bail
- Participer à la vie collective du quartier et du village
- Suivre, si nécessaire, un dispositif d'accompagnement par une chambre consulaire (suivie de l'artisanat, coach commercial, coach développement, Mon Projet d'Entreprise...)

## III. PROCEDURE

La présente consultation ouverte est organisée en une phase unique. Les candidats doivent simultanément présenter leur candidature et leur offre. Les dossiers des candidats seront impérativement rédigés en langue française, ainsi que les documents associés ; tous les éléments financiers seront exprimés en euros.

**Une visite sur site est obligatoire.** L'offre d'un candidat qui n'a pas effectué cette visite sera déclarée irrégulière.

Les conditions de visites sont les suivantes :

### **Les visites s'effectueront sur rendez-vous :**

- **entre le lundi 1<sup>er</sup> juillet et le mercredi 3 juillet 2024**
- et / ou**
- **entre le lundi 5 août et le mercredi 7 août 2024**

Pour effectuer ces visites, les candidats devront prendre rendez-vous auprès de Madame RYCKELYNCK Déborah, par téléphone, au 04.94.13.53.23 ou par mail [mairie@pierrefeu-du-var.fr](mailto:mairie@pierrefeu-du-var.fr)

Il est précisé qu'afin de respecter l'égalité de traitement des candidats, il ne sera apporté aucune réponse aux questions des candidats pendant cette visite.

Les éventuelles questions seront à adresser par mail au plus tard le 30 août 2024.

Les réponses seront adressées à tous les candidats ayant participé à la visite au plus tard le vendredi 6 septembre 2024.

Pour tout renseignement particulier sur cet appel à candidature, les candidats peuvent contacter par messagerie Madame RYCKELYNCK à l'adresse mail : [mairie@pierrefeu-du-var.fr](mailto:mairie@pierrefeu-du-var.fr)

#### **IV. CANDIDATURES ET OFFRES**

##### **1) Conditions d'éligibilité**

Les personnes physiques ou morales devront joindre un dossier de candidature, comportant obligatoirement :

- L'extrait K-Bis datant de moins de six mois de la société
- OU les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création
- L'attestation d'assurance Responsabilité Civile en vigueur

##### **2) Contenu de l'offre**

- Les candidats doivent remplir le dossier annexé au présent appel à candidature (**Annexe 1**) et le cadre de mémoire technique (**Annexe 2**).

##### **3) Modalités et délais de réponse**

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature joint et fournir les pièces et informations sollicitées au plus tard à la date mentionnée ci-dessous.

La candidature devra :

- Soit être adressée, en LRAR, sous enveloppe cachetée portant la mention « Candidature bail commercial Le Réal Martin » Place Urbain Sénès – 83 390 Pierrefeu-du-Var – NE PAS OUVRIR ;
- Soit être déposée au Service Secrétariat Général dans les mêmes conditions ;

**Au plus tard le : Vendredi 27 Septembre à 17h00**

**(dans les horaires d'ouverture 8h30 – 12h00 et 13h00 – 17h00  
du lundi au vendredi)**

Les demandes complémentaires concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées à l'adresse mail suivante : [mairie@pierrefeu-du-var.fr](mailto:mairie@pierrefeu-du-var.fr)

## V ATTRIBUTION

La commune appréciera la pertinence du projet d'implantation commerciale, eu égard aux objectifs de diversité, de qualité et de solidité financière du candidat.

Les dossiers seront examinés selon le cadre de mémoire technique à remplir obligatoirement (Annexe 2).

La commune se réserve le droit de s'entretenir avec les trois premiers candidats sélectionnés suite à l'examen des candidatures.

Ces entretiens seront à prévoir semaine 41 (soit entre le lundi 7 et le vendredi 11 octobre 2024).

**ANNEXE 1**

**DOSSIER A REMPLIR OBLIGATOIREMENT**

**« Appel à candidatures : Mise à disposition d'un local commercial »**

**PROJET PROPOSE**

**1. PRESENTATION DU PORTEUR DE PROJET**

**Nom ou raison sociale :**

.....

**Enseigne :**

.....

**Adresse du siège social (si différente du local mis à disposition)**

.....

**Nom, Prénom, Coordonnées du responsable (si différent)**

.....

.....

**Tel :**.....

**Mail :**.....

**Site Internet (si existant) :**.....

**N° SIRET (si existant) :**.....

**Forme juridique :**.....

**Avez-vous bénéficié d'un accompagnement pour monter votre projet ?**

.....

.....

.....

.....

**Oui, par qui ?**

.....

.....

## 2. DESCRIPTION DE L’ACTIVITE PROPOSEE

### **Description du projet :**

(Précisez les étapes de développement de l’activité et le calendrier de mise en œuvre, détailler les ensembles et sous-ensembles, nombre de m<sup>2</sup> pour chacune des activités proposées, vos objectifs...)

*(Il est indiqué qu’une note peut être annexé sur papier libre pour compléter cette rubrique)*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### **Public visé :**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### **Date d’ouverture envisagée :**

.....

.....

**Moyens matériels et humains mobilisés pour la réalisation du projet :**  
(Manager, gestionnaire, chef cuisinier, serveurs, vendeurs....)

*(Il est indiqué qu'une note peut être annexé sur papier libre pour compléter cette rubrique)*

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

<b>OFFRE</b>
--------------

**Budget prévisionnel :**  
(Détail du budget alloué au projet et montant maximum envisagé du loyer)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## ANNEXE 2

### A REMPLIR OBLIGATOIREMENT

# CADRE DE MEMOIRE TECHNIQUE

*(Les réponses peuvent être annexé sur papier libre pour compléter cette rubrique mais les éléments doivent obligatoirement être renseignés)*

<b>Savoir-faire professionnel (expérience et motivation)</b>	
<b>Viabilité économique du projet (capacité financière)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Solidité financière du candidat (garantie de financement, apport personnel...)</b></li><li>• <b>Business plan</b></li></ul>	
<b>Qualité et la nature de l'offre proposée</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Qualité et originalité du concept proposé</b></li><li>• <b>Présentation des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés</b></li><li>• <b>Approche environnementale</b></li></ul>	