



**Ville de Saint-Mitre-les-Remparts**

## **APPEL A PROJETS**

### **CAHIER DE CONSULTATION**

Cession d'une parcelle bâtie d'une emprise au sol de 137 m<sup>2</sup>  
située 16 Place Neuve en vue de la création et de l'exploitation  
d'un restaurant participant à la revitalisation du centre-village

## ARTICLE I - IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PUBLIQUE

La Commune de Saint-Mitre-les-Remparts organise le présent appel à projets en vue de la cession d'un bien relevant de son domaine privé situé 16 Place Neuve.

Cette opération s'inscrit dans la politique municipale de revitalisation commerciale et économique du centre ancien, de renforcement de son attractivité et de maintien d'une activité de restauration de qualité sur la Place Neuve.

La procédure est organisée dans le respect des principes de transparence, d'égalité de traitement et de mise en concurrence.

## ARTICLE II - OBJET DE L'APPEL À PROJETS

Le présent appel à projets a pour objet de sélectionner un opérateur capable de réaliser un projet de restauration participant activement à l'animation et à la redynamisation du cœur de village.

Le bien sera cédé pour la somme symbolique de UN EURO (1 €).

Cette cession à prix symbolique constitue une mesure d'intérêt général destinée à favoriser l'installation d'une activité commerciale durable, mais aussi à permettre la réalisation de ce projet dans un bâti abandonné nécessitant des investissements importants.

En contrepartie de cet avantage exceptionnel, l'acquéreur acceptera l'ensemble des obligations particulières prévues au présent cahier de consultation et qui seront intégralement reprises dans l'acte authentique de vente.

## ARTICLE III - DESCRIPTION DU BIEN

Le bien est cadastré section AW n°117 et 479.

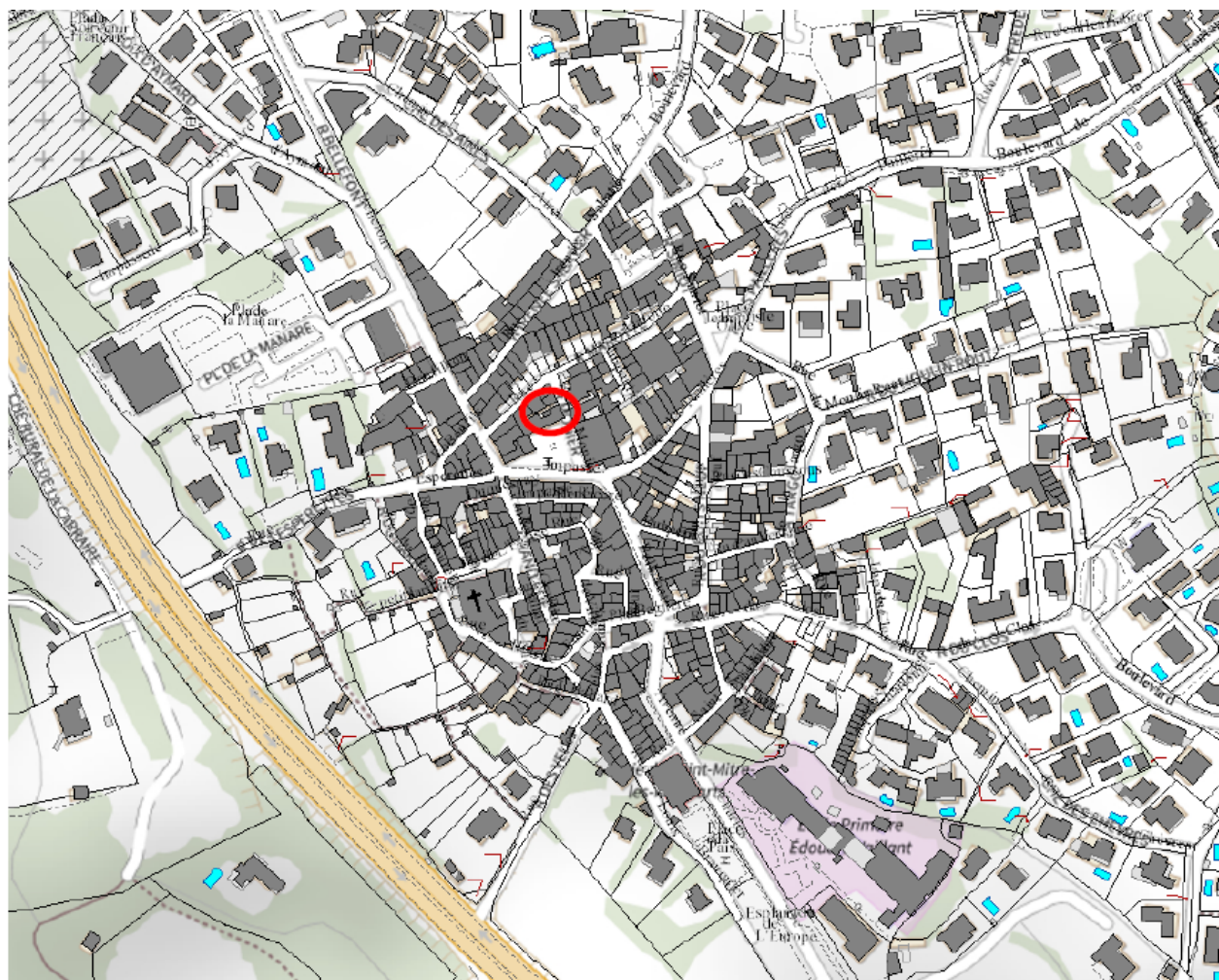
Il est situé 16 Place Neuve à Saint-Mitre-les-Remparts, place qui a été entièrement réhabilitée durant l'année 2025.

Il appartient au domaine privé communal.

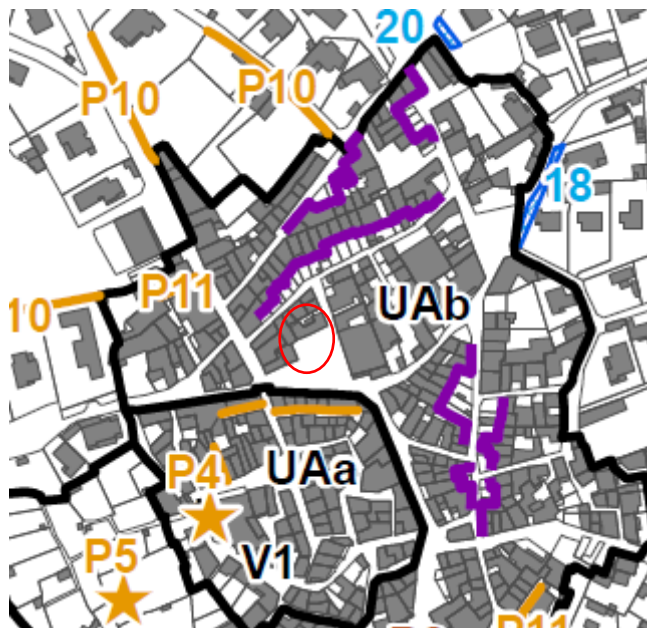
Le projet doit prévoir la réhabilitation, la restructuration ou la reconstruction du bâtiment dans le respect des règles d'urbanisme applicables et après obtention des autorisations nécessaires.

Les candidats reconnaissent avoir pris connaissance de l'état du bien et faire leur affaire personnelle de toutes études techniques nécessaires.

Le règlement applicable est celui de la zone UAb du Plan Local d'Urbanisme. Ledit bien est en co-visibilité avec un monument historique inscrit, rendant obligatoire l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.







La propriété, élevée d'un niveau sur rez-de-chaussée, a fait l'objet dans les années 50 d'une rénovation de façade avec création d'un garage et d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage.

A l'arrière nord du bâtiment se trouve une cour avec entrée depuis la rue Monnier et un puit. Une fenêtre de l'immeuble mitoyen cadastré AW 118 donne sur cette cour créant une servitude de vue sur le fond.

Ce bien est vacant et libre de toute occupation le jour de la cession.

## ARTICLE IV - CONDITIONS DE LA CESSION

Le bien est cédé pour un euro symbolique.

Cette cession est consentie exclusivement afin de permettre la création et l'exploitation d'un restaurant.

Le prix réduit est justifié par l'intérêt général poursuivi par la commune et pour l'intérêt du bâti.

Le candidat reconnaît expressément que l'économie générale de l'opération repose sur les engagements qu'il prend envers la commune.

Le non-respect de ces engagements pourra entraîner la résolution de la vente.

# ARTICLE V - OBLIGATIONS PARTICULIÈRES ATTACHÉES À LA CESSION

## 5.1 Destination obligatoire

Le bien devra être exclusivement affecté à une activité de restauration traditionnelle ouverte au public.

Toute autre destination est interdite.

Sont notamment interdites :

- habitation principale ou secondaire ;
- bureaux ;
- commerce alimentaire ou non alimentaire ;
- restauration rapide ;
- débit de boissons exploité seul ;
- location touristique ;
- activité artisanale ou industrielle.

Cette obligation devra être respectée pendant une durée minimale de 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique.

## 5.2 Interdiction de changement de destination

Pendant une durée de dix années, aucun changement de destination ou de sous-destination au sens du Code de l'urbanisme ne pourra intervenir sans l'accord exprès du Conseil municipal.

Toute autorisation sollicitée en méconnaissance de cette clause constituera un manquement contractuel.

## 5.3 Obligation d'exploitation

Le restaurant devra être ouvert au public dans un délai maximal de vingt-quatre mois suivant la signature de l'acte authentique.

L'exploitation devra être effective, continue et conforme au projet présenté lors de la candidature.

Une fermeture prolongée non justifiée supérieure à douze mois, constituera un motif de résolution de la vente.

## 5.4 Interdiction de revente

Pendant une durée de cinq années, le bien ne pourra être vendu, donné, apporté à une société, échangé ou faire l'objet d'un démembrement de propriété sans autorisation préalable et expresse du Conseil municipal.

Toute cession réalisée en violation de cette clause sera réputée constituer un manquement grave aux obligations contractuelles.

## 5.5 Interdiction de spéculation

L'acquéreur renonce expressément à toute opération ayant pour objet ou pour effet de tirer profit de la cession consentie à titre symbolique.

En cas d'autorisation exceptionnelle de revente pendant le délai de cinq ans, la commune bénéficiera d'un droit prioritaire de rachat.

Aucune plus-value foncière ne pourra être revendiquée au titre de la valorisation du bien.

## 5.6 Interdiction de location-gérance

La mise en location-gérance du fonds de commerce ou la location des murs est interdite sans accord préalable de la commune dans le délai de 5 ans.

## 5.7 Clause résolutoire

Le non-respect de l'une quelconque des obligations du présent cahier des charges pourra entraîner la résolution de plein droit de la vente après mise en demeure restée infructueuse pendant trois mois.

Le bien reviendra alors dans le patrimoine communal sans indemnité autre que le remboursement éventuel des travaux restant à apprécier par expertise contradictoire.

# ARTICLE VI - DOSSIER ET CONDITIONS DE LA CONSULTATION

## CADRE DE L'APPEL A PROJET :

L'appel à projets est une forme d'appel au marché privé, c'est-à-dire une mise en concurrence, lorsqu'une collectivité, souhaite céder son bien. Les appels à projets initiés par les personnes publiques résultent d'un choix d'opportunité.

Ce contrat ayant pour objet la réalisation d'un restaurant, il est exclu du champ du code de la commande publique conformément aux articles L1100-1 et L1312-1 dudit code. Toutefois, la collectivité souhaite lancer le présent appel à projets sur la base d'une publicité et d'une mise en concurrence effectives.

Le candidat sera retenu sur la base de son offre qu'il devra réaliser intégralement, en une tranche unique. Le candidat retenu emportera donc la conception de cet ouvrage, à ses frais.

## ORIENTATIONS GENERALES ET OBJECTIFS DU PROJET :

Le projet doit être abouti, réaliste et s'intégrer avec harmonie dans la Place Neuve. Il doit permettre d'apporter une offre complémentaire de restauration sur la Place Neuve pour améliorer l'attractivité du centre-ville.

La restauration rapide est exclue du projet.

## DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature devra comprendre notamment :

- Présentation du candidat ;
- Références professionnelles ;
- Engagements sur les horaires d'ouverture et l'animation du centre-village ;
- Engagements sur la qualité de la restauration proposée.
- Données juridiques de la personne morale ou particulier candidat

Ainsi que les pièces suivantes :

- Un plan masse du projet (A3),
- Les façades du projet (A3),
- Une perspective illustrant l'insertion sur la Place Neuve (A3),
- L'aménagement intérieur du restaurant : (surface de plancher, nombre de salle, cuisine, matériaux d'aménagement intérieur, etc.) ...(A3)
- Une notice descriptive de l'opération (type de restaurant, modalité de gestion du restaurant, horaires d'ouverture, nombre de personnel ..., (A4),
- Une notice détaillant les conditions financières, notamment l'offre d'achat (A4),

- Calendrier prévisionnel ;

## ARTICLE VII - CRITÈRES DE SÉLECTION

Le prix de vente étant fixé à un euro symbolique, les candidatures seront analysées principalement au regard de leur qualité.

Les critères ci-dessous sont hiérarchisés et pondérés comme suit :

- Intégration du projet sur la Place Neuve (50%),
  - Qualité architecturale,
  - Qualité d'insertion dans la Place Neuve,
  - Niveau de prise en compte des impacts de la phase chantier,
    - Qualité du projet de restaurant (30%) :
  - Qualification, compétence, moyen humain, CV du candidat
  - Qualité du projet et de l'aménagement intérieur du restaurant
    - Viabilité financière du projet (20%)
  - La proposition de prix d'acquisition
  - Le financement du projet

Le(s) sous-critère(s) sera (seront) noté(s) suivant l'échelle de notation suivante :

- Note 1 très insuffisant
- Note 2 insuffisant
- Note 3 moyen
- Note 4 assez bien
- Note 5 bien
- Note 6 très bien

Chaque note fera l'objet d'une pondération conformément au(x) pourcentage(s) indiqué(s) plus haut.

La note sera calculée en additionnant les notes pondérées obtenues pour chacun des sous-critères.

Dans le cas où aucun candidat n'obtient la note maximale (6), la note de l'offre (des offres) présentant la meilleure valeur sera systématiquement portée à 6.

La commune se réserve la possibilité d'organiser une audition des candidats.

## ARTICLE VIII - CONDITIONS ADMINISTRATIVES ET FINANCIÈRES

Le candidat retenu s'acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente de toutes les taxes ainsi que de tous les frais et droits se rapportant à la vente.

Il fera aussi son affaire personnelle des émoluments de notaire et des honoraires de ses conseils.

## ARTICLE IX - CALENDRIER

Le calendrier prévisionnel est fixé par la commune.

Les délais de dépôt des autorisations d'urbanisme et de commencement des travaux seront précisés dans la promesse de vente.

## ARTICLE X - DISPOSITIONS FINALES

La Commune de Saint-Mitre-les-Remparts se réserve le droit de déclarer sans suite le présent appel à projets sans indemnité au profit des candidats.

La participation à la consultation vaut acceptation sans réserve du présent cahier de consultation.

Les obligations prévues au présent document seront intégralement reprises dans la promesse de vente puis dans l'acte authentique.

Les candidats reconnaissent que la cession à un euro symbolique est exclusivement justifiée par l'intérêt général poursuivi par la commune et qu'elle est consentie en contrepartie des obligations particulières mises à leur charge.