



MAIRIE D'ARCHAMPS  
Haute-Savoie

## APPEL A PROJET

**Location de l'Auberge communale d'Archamps et d'un appartement attenant**



**Date limite de remise des offres :  
Lundi 16 septembre 2019**

## Table des matières

I.	Contexte et environnement géographique.....	3
1)	Eléments de contexte.....	3
2)	Plan de situation.....	3
II.	Objet de l'appel à candidature.....	4
1)	Description du bien à louer.....	4
2)	Description des équipements.....	4
3)	Destination des lieux.....	4
III.	Conditions actuelles d'exploitation.....	5
1)	Nature juridique du contrat.....	5
2)	Données économiques et financières.....	5
IV.	Conditions d'exploitation à l'issue de l'appel à projet.....	5
1)	Nature du contrat.....	5
2)	Conditions financières.....	5
a)	Loyers.....	5
b)	Vente du mobilier.....	6
c)	Reprise du personnel.....	6
3)	Conditions techniques.....	6
V.	Conditions de dépôt des candidatures.....	6
1)	Projets éligibles.....	6
2)	Composition du dossier de candidature.....	6
3)	Délai.....	7
4)	Renseignements complémentaires.....	7
5)	Visite des lieux.....	8
VI.	Choix du preneur.....	8
1)	Phase d'admissibilité – examen des dossiers.....	8
2)	Audition des candidats.....	8
a)	Objet des auditions.....	8
b)	Modalités des auditions.....	8
VII.	Désignation du preneur et calendrier de sélection.....	8

Depuis son ouverture en mai 2012, l'Auberge communale d'Archamps, implantée au cœur du village, est un lieu très apprécié des habitants.

Sa gestion est confiée depuis le 25 octobre 2015 à Monsieur Guilhem GAZEAU par le biais d'un contrat de délégation de service public s'achevant 31 décembre 2019. Par une délibération n° 2019040 en date du 9 juillet 2019, le Conseil municipal d'Archamps a acté le principe de la fin de la délégation de service public au 31 décembre 2019 et de la poursuite de l'exploitation du bien sous la forme d'un bail commercial à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La commune a donc décidé de lancer un appel à projet pour identifier le futur preneur du bien.

## **I. Contexte et environnement géographique**

### **1) Éléments de contexte**

Membre de la communauté de communes du Genevois, regroupant 17 communes du département de la Haute-Savoie (74), la commune compte 2 585 habitants et bénéficie d'une situation géographique stratégique, à proximité immédiate de Genève. Attirant de nombreux cadres frontaliers, le pouvoir d'achat y est très élevé sans pour autant que la commune présente les caractéristiques d'une « ville dortoir » : l'école de la commune accueille un nombre croissant d'enfants, la vie associative y est dense. La commune accueille également un pôle économique d'envergure régional, la Technopole d'Archamps (2 000 salariés et 230 entreprises).

Depuis plusieurs années, la municipalité œuvre pour dynamiser le centre du village en favorisant l'installation de commerces de proximité (ouverture d'une pharmacie, création d'un marché alimentaire mensuel, ouverture prochaine d'une boulangerie – pâtisserie).

L'auberge communale est au cœur de cette dynamique. Entre 2009 et 2012, la commune a pris en charge l'intégralité de la rénovation du bâtiment et son équipement complet, pour un coût total de 1 532 671.57 euros décomposé comme suit :

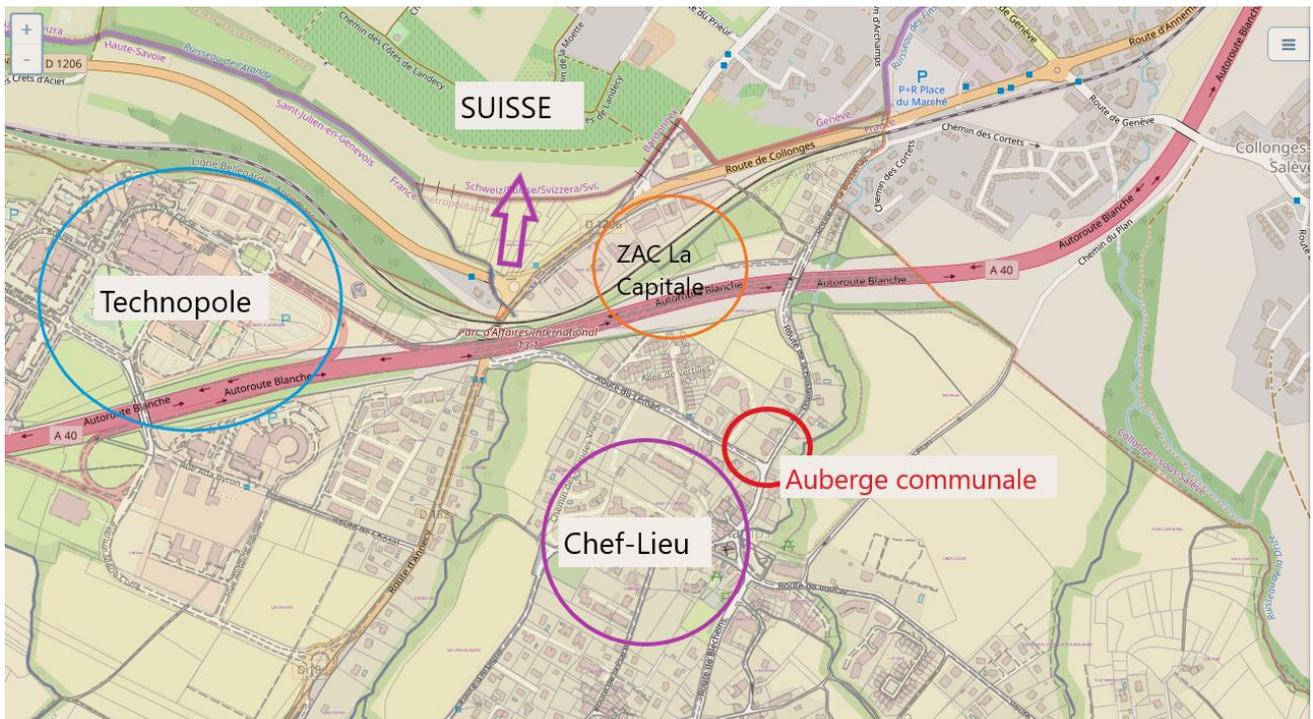
- ✓ Bâtiment : 1 303 174. 16 €
- ✓ Cuisine : 135 965. 69 €
- ✓ Mobilier : 93 531. 12 €

En plus de l'Auberge d'Archamps, la commune compte deux restaurants (B comme Brasserie et Buffalo Grill) situés sur la zone de la Capitale. Deux restaurants vont prochainement ouvrir leurs portes sur la Technopole à proximité du cinéma Gaumont (une pizzeria et une brasserie « Au bureau »). L'auberge est actuellement le seul restaurant du centre du village.

### **2) Plan de situation**

Le bâtiment proposé est situé au cœur du village d'Archamps, à proximité immédiate des commerces et services existants.

Le bâtiment est situé sur la parcelle cadastrée section AB 67 au 31 route de la Bossenaz.



## II. Objet de l'appel à candidature

### 1) Description du bien à louer

Le bâtiment de l'Auberge communale représente une surface exploitable totale de 355 m<sup>2</sup> composée de :

- ✓ 270 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée dont une cuisine de 98 m<sup>2</sup> entièrement équipée,
- ✓ Un étage de 85 m<sup>2</sup>,
- ✓ Une terrasse de 96 m<sup>2</sup>,
- ✓ Un jardin de 1 700 m<sup>2</sup>,
- ✓ Un parking de 19 places

Le restaurant dispose d'une licence IV.

Un appartement attenant au restaurant, de type T4, d'une superficie de 85 m<sup>2</sup>, peut également être mis à disposition pour la bonne exploitation du restaurant. La location de ce bien fera l'objet d'un contrat de location à part.

Les plans du bâtiment sont disponibles à l'annexe 1.

### 2) Description des équipements

L'Auberge dispose de mobiliers intérieurs et extérieurs et d'une cuisine totalement équipée. La liste des biens mis à disposition est décrite en annexe n° 2 du présent cahier des charges. La commune cède l'intégralité de ces biens au futur preneur.

### 3) Destination des lieux

Le bâtiment est destiné à accueillir une activité de restauration, de préférence de type traditionnel, de nature à contribuer à l'animation du centre du village.

Appel à projet – Location de l'Auberge communale d'Archamps et d'un appartement attenant

L'objectif est d'apporter une diversification à l'offre de restauration existante à l'échelle de la commune. Le preneur devra exercer son activité en respectant des critères de complémentarité, diversité et saine concurrence par rapport à l'offre existante.

### **III. Conditions actuelles d'exploitation**

La description des conditions actuelles d'exploitation sous la forme d'une délégation de service public est fournie à titre informatif. La volonté de la commune est de sortir de ce modèle économique de gestion pour aller vers la conclusion d'un bail commercial.

#### **1) Nature juridique du contrat**

L'actuel contrat, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2019, est une délégation de service public au sens des articles L.1411 et suivants et R.1411-1 du Code général des collectivités territoriales.

Le délégataire exerce la responsabilité de la gestion, de l'exploitation et de l'animation de l'Auberge à ses risques et périls, en contrepartie des moyens immobiliers et mobiliers mis à disposition par la commune. Il se rémunère sur l'exploitation du service.

La commune exerce un droit de contrôle visant au respect des objectifs et conditions définis dans la convention de délégation de service public.

#### **2) Données économiques et financières**

En contrepartie de la gestion de l'auberge, l'actuel délégataire perçoit l'ensemble des recettes générées par l'exploitation.

En contrepartie de la mise à disposition mobiliers et immobiliers nécessaires à l'activité, le délégataire s'acquitte :

- ✓ D'une redevance d'occupation du domaine public d'un montant de 2 500 € H.T mensuel ;
- ✓ D'une participation annuelle égale à 3.5% du chiffre d'affaires H.T.

Chiffres d'affaires générés :

- ✓ Du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017 : 715 680 € H.T
- ✓ Du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018 : 725 176 € H.T

### **IV. Conditions d'exploitation à l'issue de l'appel à projet**

#### **1) Nature du contrat**

Le contrat de type bail commercial sera établi à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour une durée de neuf ans.

#### **2) Conditions financières**

##### **a) Loyers**

Le bail commercial sera consenti moyennant le versement d'un loyer mensuel hors taxes et hors charge d'un montant de 5 000 euros (loyer annuel : 60 000 euros H.T)

Le logement attenant, de type T 4, pourra être mis à disposition pour la bonne exploitation de l'auberge moyennant le versement d'un loyer mensuel à discuter.

#### b) Vente du mobilier

Le restaurant est livré avec l'intégralité de l'équipement mobilier et matériel acquis par la commune en 2012 pour le prix suivant :

- ✓ Cuisine : 135 965. 69 €
- ✓ Mobilier : 93 531. 12 €

La valeur nette comptable de ces biens est estimée, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, à :

- ✓ 81 001. 95 € pour la cuisine ;
  - ✓ 39 381. 92 € pour le mobilier.
- Soit un total de 120 383. 87 €

Le candidat formulera une offre de rachat de ces biens, qui ne pourra être inférieure à leur valeur nette comptable le jour de l'entrée en jouissance (« offre plancher »).

#### c) Reprise du personnel

A la mise en œuvre du contrat de bail, le preneur examine la situation du personnel conformément aux dispositions des articles L. 1224-1 et suivants du Code du Travail.

### 3) Conditions techniques

Le local, livré entièrement neuf et équipé en 2012, est utilisable en l'état. Le preneur sera néanmoins libre d'aménager l'intérieur et l'extérieur du bâtiment selon les caractéristiques de son projet, en respectant les dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de la construction et de l'habitat.

## V. Conditions de dépôt des candidatures

### 1) Projets éligibles

Seuls les projets de restauration seront étudiés dans le cadre du présent appel à projet. Dans une optique de diversification de l'offre commerciale et de saine concurrence, les candidats présentant un projet de type brasseries ou bistrots s'attacheront à démontrer leur singularité et leurs plus-values par rapport à l'offre existante sur la commune (Buffalo grill, B comme Brasserie, Au bureau).

En raison de la proximité immédiate de la boulangerie-pâtisserie, les projets d'activités annexes de salon de thé, restauration rapide, saladerie/ sandwicherie, cafeteria, devront également être attentifs à démontrer leur plus-value et leur originalité par rapport à l'existant.

### 2) Composition du dossier de candidature

Afin de permettre à la commune d'apprécier leurs garanties financières, techniques et professionnelles, les candidats devront joindre au présent cahier des charges dûment paraphé et signé, les pièces suivantes :

- ✓ Une lettre de candidature (motivation du candidat, intérêt du projet au regard du cahier des charges);

- ✓ L'extrait K-Bis de la société (ou un projet de statut dans le cas où la société serait en cours de création) ;
- ✓ La copie de la carte d'identité ou du passeport en cours de validité ;
- ✓ L'inscription au Registre du commerce et des sociétés ou au Répertoire des Métiers (ou d'un titre équivalent au cas où la société soit établie dans un autre Etat membre de l'Union Européenne ou en Suisse) ;
- ✓ Les attestations et certificats délivrés par les administrations et organismes compétents prouvant que le candidat satisfait à ses obligations fiscales et sociales au 31 décembre 2018 ;
- ✓ Le candidat établi dans un autre état membre de l'Union Européenne ou en Suisse doit produire un certificat prouvant qu'il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales établi par les administrations et organismes du pays d'origine. Pour les impôts, taxes et cotisations sociales pour lesquels il n'est pas délivré de certificat, il produit une attestation sur l'honneur dûment datée et signée.
- ✓ Les candidats suisses produisent impérativement une attestation de l'Office cantonal des poursuites.
- ✓ Le bulletin n° 3 du casier judiciaire des candidats personnes physiques ou des représentants de la personne morale ;
- ✓ Les trois derniers avis d'imposition;
- ✓ Si possible : les trois derniers bilans et trois derniers comptes comprenant une mention du chiffre d'affaire global réalisé au cours des trois derniers exercices ;
- ✓ Une description détaillée de l'entreprises notamment ses moyens matériels, humains et son organisation générale ;
- ✓ Le CV du (des) candidat(s) pressenti(s) ou du représentant de la personne morale ;
- ✓ Le justificatif des diplômes, attestations de formation et certificats divers dont le candidat se prévaut ;
- ✓ Les références du candidat en matière de gestion et de réalisation d'activités similaires.

### **3) Délai**

Le dossier devra être reçu par LRAR sous enveloppe cachetée portant la mention « Appel à projet – Location de l'auberge communale – Ne pas ouvrir » au plus tard le lundi 16 septembre 2019 à l'adresse suivante :

Mairie d'Archamps  
BP n° 40  
74165 COLLONGES-SOUS-SALEVE CEDEX

Le dossier pourra également être déposé à la Mairie d'Archamps dans les mêmes conditions. Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ne seront pas retenus.

### **4) Renseignements complémentaires**

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure peuvent être adressées à:

– Violette CARBONERO, Directrice générale des services : dgs@mairie-archamps.fr

### **5) Visite des lieux**

Les visites du bâtiment pourront être réalisées du 2 au 6 septembre 2019 sur rendez-vous à solliciter auprès de la Mairie d'Archamps.

## **VI. Choix du preneur**

### **1) Phase d'admissibilité – examen des dossiers**

Avant de procéder à l'audition des candidats, la complétude du dossier sera vérifiée. S'il est constaté que certaines des pièces listées dans le dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé aux candidats concernés de les produire ou de les compléter dans un délai de 3 jours. L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur candidature dans le même délai.

### **2) Audition des candidats**

A l'issue de la première phase d'analyse des candidatures, une audition des candidats sera organisée. Seuls seront reçus les candidats ayant déposé un dossier complet et conforme au présent cahier des charges.

#### **a) Objet des auditions**

L'audition doit permettre au candidat de présenter en détail son projet : concept, horaires et jours d'ouverture, organisation, originalité, animation, plus-value apportée, clientèle visée, intégration de l'offre dans le tissu commercial de la commune...

Les éléments financiers devront être explicités : le candidat présentera sa vision de l'équilibre financier du projet ainsi qu'une offre de reprise des équipements (cuisine et mobilier) détaillés dans l'annexe 2 du cahier des charges. Le candidat s'appuiera sur tout document qu'il estime nécessaire : projet de compte d'exploitation, plan de financement de départ, plan de trésorerie, étude de marchés, partenaires mobilisés, garanties bancaires...

Si le candidat souhaite réaliser des aménagements extérieurs ou intérieurs, les visuels seront présentés lors de l'audition.

#### **b) Modalités des auditions**

Les auditions auront lieu en Mairie lors des semaines 39 ou 40.

Les candidats seront reçus par un Comité de pilotage composé de Monsieur le Maire et de trois élus. A l'issue des auditions, le comité de pilotage arrêtera le classement final et proposera son rapport au Conseil municipal.

## **VII. Désignation du preneur et calendrier de sélection**

Le preneur sera désigné par le Conseil municipal sur proposition du comité de pilotage.

### **Calendrier de sélection (non contractuel)**

- Phase 1) Envoi/ dépôt des dossiers au plus tard le 16/09/2019 ;
- Phase 2) Examen des dossiers par le comité de pilotage afin de valider leur éligibilité et procéder à une première analyse (semaine 38)

Appel à projet – Location de l'Auberge communale d'Archamps et d'un appartement attenant

- Phase 3) Audition des trois meilleurs candidats : semaine 39 ou 40
- Phase 4) Sélection finale par le Conseil municipal, sur proposition du comité de pilotage : mardi 8 octobre 2019.