

**APPEL A CONCURRENCE
BAIL COMMERCIAL POUR LE RESTAURANT DE LA MAISON DE LA RIVIERE A MOULINS**

CAHIER DES CHARGES



Vue depuis le pont Régemortes - version Esquisse

Date limite de remise des candidatures :

26/02/2021

1. Localisation

Située au nord de l'Allier et au nord-est de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Moulins Communauté regroupe, depuis le 1er janvier 2017, 65 500 habitants répartis sur 44 communes. Le territoire, fortement rural de 1 336 km², avec une densité moyenne de 40 ha/km², structuré autour du bassin de vie de Moulins est la porte d'entrée de l'Allier depuis le nord du département.



Moulins est desservie par un important réseau routier qui s'appuie sur les réseaux historiques. Elle est à la jonction de la Route Centre Europe Atlantique (RCEA), future A79 pour l'axe est/ouest et des Nationales 7 et 9 pour l'axe nord/sud. On retrouve ce positionnement favorable au niveau du réseau ferroviaire desservant Paris et Lyon plusieurs fois par jour ainsi que Vichy et Clermont-Ferrand presque toutes les heures. Il faut noter la présence de l'aérodrome de Moulins-Montbeugny, à 4 kilomètres de Moulins.

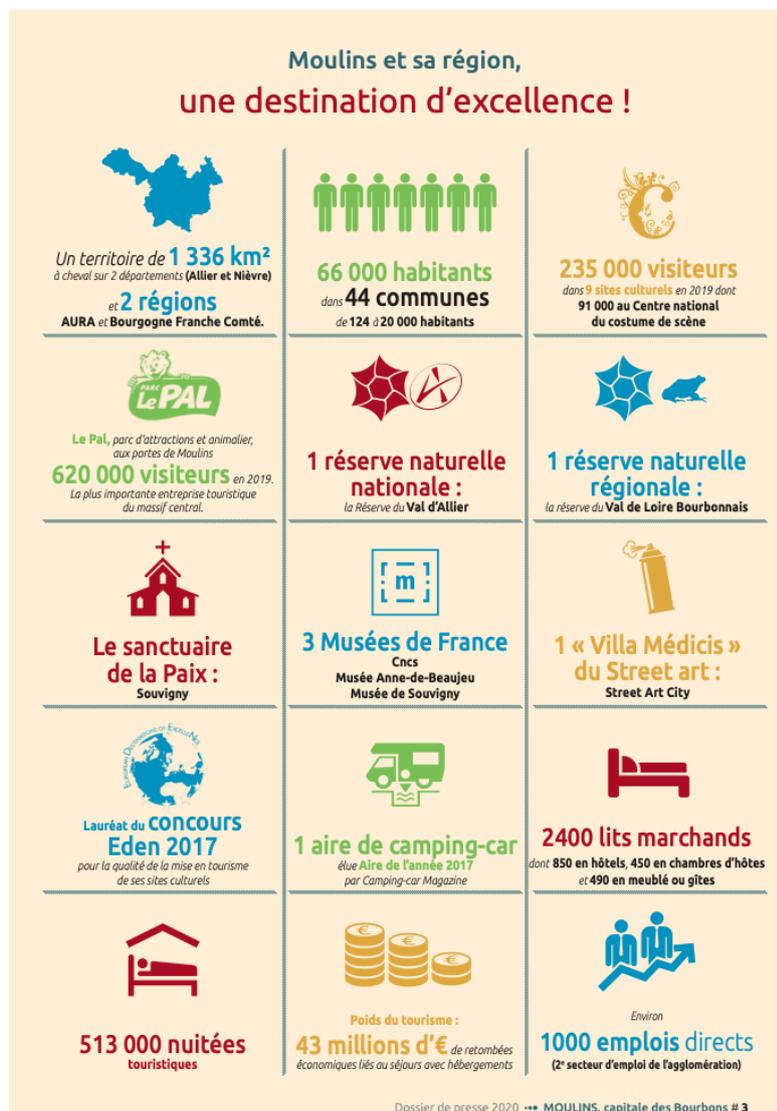
Au-delà des infrastructures de transport, la ville de Moulins se distingue pour son rapport particulier avec l'Allier, l'une des dernières rivières sauvages d'Europe. Affluent de la Loire, l'Allier est aujourd'hui encore un refuge pour la biodiversité et un outil de développement du territoire communautaire. La Maison de la rivière s'installe aux portes de la réserve naturelle du Val d'Allier, 2^{ème} réserve nationale en nombre d'espèces d'oiseaux migrateurs.

Berceau de la dynastie des Bourbons, Moulins a traversé les siècles et conserve aujourd'hui les traces de son passé. L'offre culturelle et patrimoniale est dense, du célèbre Triptyque du Maître de Moulins au prestigieux Centre national du costume de scène mais également les superbes expositions du musée de la visitation, ou encore le Musée de l'Illustration Jeunesse,

le Musée Anne de Beaujeu et la Maison Martin qui complètent cette offre culturelle remarquable.

Moulins est au cœur d'un terroir d'exception, berceau du bœuf charolais et 1^{er} département producteur d'ovin en Auvergne-Rhône-Alpes. Des producteurs de qualités sont présents sur le territoire où 50% de la production agricole est commercialisée sous label et la filière agro-alimentaire locale est performante.

Au cours de ces 15 dernières années, Moulins Communauté et la Ville de Moulins ont mis en place une stratégie transversale de redynamisation du territoire qui porte aujourd'hui ses fruits. Dans le cadre de cette politique, Moulins Communauté et la Ville de Moulins sont signataires avec l'Etat de la convention Action Cœur de Ville.



Le dynamisme commercial est aujourd'hui reconnu avec plus de 100 ouvertures de commerces depuis 2017. Plus de 70 restaurants et bars se trouvent dans le périmètre élargi du centre-ville. Les chiffres d'affaires de ses établissements sont en hausse continue depuis 2 ans notamment pendant la période estivale où les progressions ont avoisiné de 30 à % chez ces mêmes restaurateurs. La zone de chalandise est de près de 100.000 habitants, dans un périmètre allant jusqu'au nord du département de l'Allier et quelques communes du

département de la Nièvre mais limité au Nord par l'agglomération de Nevers, au Sud par Vichy et à l'Ouest par Montluçon

Fort d'un patrimoine culturel et historique fort, le tourisme est une valeur forte en pleine expansion sur le territoire : un label Pays d'art et d'histoire, 200 000 visiteurs dans les sites culturels en 2019, 513 000 nuitées touristiques. La Maison de la rivière est à proximité immédiate du Centre national du costume de scène qui accueille chaque année jusqu'à 100 000 visiteurs et sera le lieu central concernant le tourisme de nature entre canoë, vélo et découverte de la dernière rivière sauvage d'Europe.

2. La Maison de la Rivière : projet du site

La rivière Allier, une des dernières rivières sauvages d'Europe, fait partie du patrimoine naturel et remarquable de l'agglomération de Moulins Communauté. C'est un élément à la fois structurant, rayonnant et force d'attraction.

La collectivité souhaite que les habitants se réapproprient cet univers par :

- l'ouverture de la ville-centre vers la rivière Allier,
- le développement d'activités économiques, touristiques, de loisirs,
- la continuité de l'aménagement des berges,
- la mise en place de déplacements modes doux avec l'utilisation d'un ancien pont de la SNCF,
- la réalisation d'un 2ème pont routier sur l'Allier, dans le prolongement des rénovations du centre-ville et urbaines des quartiers Sud.

Ces aménagements viendront en complément des réalisations effectuées ces dernières années par la ville-centre le long des berges et seront complétés sur le territoire des communes riveraines de l'agglomération (Avermes, Toulon sur Allier, Neuvy et Bressolles), à savoir :

- Sur la rive gauche : dans le prolongement du parvis du Centre National du Costume de Scène, sur un ancien site appartenant aux services de l'Etat à proximité du Pont Régemortes,
- En rive droite : la poursuite des aménagements réalisés par la Ville de Moulins, en direction de Toulon sur Allier et Avermes.

La transformation de l'ancien pont Gustave Eiffel de la SNCF en passerelle modes doux permet, par un point de vue particulier sur la rivière Allier, de mettre en valeur son patrimoine naturel à proximité de la réserve naturelle Val d'Allier et des berges aménagées. Le franchissement de l'Allier par les modes doux (vélos, piétons) améliore le lien entre les deux berges et renforcera l'attractivité du site à court terme. A long

terme, cet ouvrage permettra la création de voies vertes ceinturant le quartier de la Madeleine jusqu'au 2ème pont projeté et reliera le centre-ville de Moulins.

Ce projet global d'aménagement des berges sera réalisé par des phases successives, la première phase a consisté en l'aménagement du pont SNCF avec raccordements des berges existantes.



La Maison de la Rivière est la propriété de la Communauté d'Agglomération de Moulins (Moulins Communauté) et son exploitation sera partagée entre différents opérateurs.

Le projet a plusieurs ambitions fortes :

- Une dimension touristique, culturelle et éducative s'appuyant sur la rivière Allier et sa biodiversité, ainsi que sur le patrimoine très riche de Moulins Communauté labélisé « Pays d'art et d'histoire »,
- Une découverte du patrimoine écologique avec mise en place de programmes d'activités autour des espaces naturels (sorties nature, ateliers pratiques, animations pédagogiques...),
- Un lieu de partage, de connaissances, d'échanges d'expériences, ...
- Un lieu dédié aux activités nautiques (canoé, pêche, ...) et de randonnées (pédestres, vélos, ...), comprenant toutes les fonctionnalités utiles à ces pratiques,
- Un lieu de restauration

Extrait de la réponse du cabinet Fabriques Architectures Paysages retenu pour le projet de la Maison de la Rivière.



Vue depuis le pont Régemortes - version Esquisse

La Maison de la Rivière s'ouvre sur les berges en s'ajustant au contexte. Le rapport aux berges est constitué de plusieurs filtres existants qui ont permis de qualifier les rapports entre espaces intérieurs et extérieurs développés dans le projet. L'épaisseur des berges à l'endroit du site est relativement importante, du fait de la présence du pont Regemortes et d'une allée de platane largement développés qui longe le bâtiment sur sa partie Est. Le chemin de halage, qui borde cette allée se termine par un escalier pour rejoindre le pont. L'accessibilité aux berges et les continuités longitudinales ne sont pas fluides.

Le projet s'attache donc à travailler avec ces éléments et à les améliorer. Le long de cette façade est, des continuités nouvelles et fluides sont créés : une promenade située dans le périmètre de projet, longeant les bâtiments et la cour, permet de rejoindre le sommet du pont en pente douce (maximum 3%). Cet accès, large de trois mètres, garantit l'accessibilité aux différents programmes de la Maison de la Rivière et aux berges à la fois aux personnes à mobilité réduite et aux modes doux comme les vélos.

Des gradins placés entre cette promenade et le chemin de halage permettront d'articuler ce cheminement aux berges.

La conservation de la halle bois existante, utilisée comme préau intermédiaire crée un espace de transition entre la Maison de la Rivière et les berges, en complément du filtre formé par l'alignement de platanes. Cette terrasse belvédère rentre en résonance avec le projet d'emménagement des berges en créant une nouvelle plate-forme de co-visibilité entre les terrasses et pontons prévus sur l'Allier.

Cette succession d'épaisseurs variées, animées et supports d'usages, permet d'articuler de manière positive le projet à son environnement, en reconnaissant que le rapport qu'il est possible d'entretenir avec les berges n'est pas seulement direct et visuel, mais procède d'une scénographie progressive, rythmée par différentes épaisseurs, des jeux d'ombres et de

lumière, des variations au fil des saisons. En cela, la cour patio et l'espace de la halle préau sont des espaces à la fois ouverts et intimes, qui renforcent le caractère domestique de la Maison de la Rivière et permet de créer un lieu précieux et discret mais accessible, qui forme une intimité ouverte sur la nature de manière équilibrée, en relation étroite avec le site et ses qualités végétales existantes.

Le projet de la Maison de la Rivière s'ouvre aussi sur le quartier des Mariniers, au Sud, grâce à la placette de la base nautique et une façade largement ouverte. Cette partie est directement connectée aux berges et se lie aux chemins d'accès à l'eau et aux autres programmes ludo-aquatiques prévus dans le cadre du réaménagement des berges.

Côté Nord, le Parvis de la Rivière vient constituer une entrée naturelle, ponctuée de végétation, de bancs et composant avec le Monument aux Morts. Ce parvis crée une relation forte entre le pont, les berges, le quartier de la Madeleine, la route de Clermont et l'avenue de la Libération.

Le rapport entretenu entre la Maison de la Rivière et les berges est multiple, à la fois fonctionnel et direct pour la partie nautique, convivial, fluide et animé depuis l'espace de la cour patio, et contemplatif depuis la promenade et la Maison de la Rivière. Ces rapports multiples permettent de qualifier chacun des espaces et de construire des ambiances et des perceptions variées et évolutives lors des parcours au sein de la Maison. Elle ne s'ouvre pas de manière univoque sur les berges mais construit des rapports et des liens différenciés selon les programmes accueillis et l'environnement proche.

La Maison de la Rivière dialogue avec la ville selon plusieurs échelles. Des liens étroits, fonctionnels et architecturaux sont établis avec l'environnement urbain proche. Le projet vient renforcer la rue et l'entrée de ville, depuis la route de Clermont et l'avenue de la Libération, où des aspérités et entrées différenciées viennent rythmer les façades et créer des correspondances et points de vue en relation avec le quartier de la Madeleine.



Vue axonométrique



9. Croquis d'ambiance - Vue traversante sous la halle en bois

L'EXPLOITATION DU RESTAURANT DE LA MAISON DE LA RIVIERE

1. Objet

Moulins Communauté lance un appel à projet concernant un pôle de restauration sur le site de la Maison de la Rivière.

La collectivité prend en charge sur ce pôle restauration de 500 m² une coque vide hors d'eau et hors d'air, avec l'ensemble des réseaux secs et humides permettant au futur concessionnaire un aménagement libre comprenant :

- Une salle de restauration avec sas d'entrée, espace bar et détente dotée de grandes ouvertures permettant une vision sur les berges et la ville. Une conception avec une liaison facile vers un espace terrasse/
- Un espace cuisine et locaux techniques s'y afférant (zone livraison, stockage, local déchets, etc.)
- Une zone de sanitaires pour le public
- Une zone de sanitaires et vestiaires pour le personnel.
- Une terrasse à exploiter via une convention d'occupation du domaine public, d'une emprise comprise approximativement entre 50 et 200 m² qui sera déterminé chaque année en fonction des besoins et pour un prix d'environ 35€/ m²

Les aménagements intérieurs seront à la charge du preneur y compris les autorisations administratives à obtenir (notamment autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP, obtention licence IV débit de boisson si besoin en fonction de l'activité proposée...).

2. Concept et programme envisagé

2.1 ESPRIT GENERAL DU PROJET

Le projet doit être compatible avec l'image de la Maison de la Rivière et être suffisamment attractif et qualitatif pour s'inscrire dans la dynamique de réappropriation des berges de l'Allier, tout en répondant aux demandes des clientèles actuelles.

Le projet présenté devra comporter un espace de restauration traditionnelle qui devra être ouvert à l'année.

L'amplitude horaire pour le service des repas sera quotidienne pendant la période estivale :

- Midi
- Soir

L'occupant proposera un service de qualité notamment dans le choix alimentaire des produits proposés. Il devra répondre à la demande d'une formule entrée/plat/dessert accessible pour la clientèle locale et les groupes de touristes. Les prix proposés au restaurant seront librement fixés par l'exploitant sans toutefois pouvoir présenter un caractère prohibitif.

Il est possible d'envisager une partie plus privative et des possibilités d'animations en proposant des services à forte valeur ajoutée, tant pour la clientèle locale et régionale que pour les excursionnistes et touristes.

Le parking gratuit du Centre national de costume de scène de troupe à proximité et une offre de parking sur voirie sera aménagé à proximité immédiate.

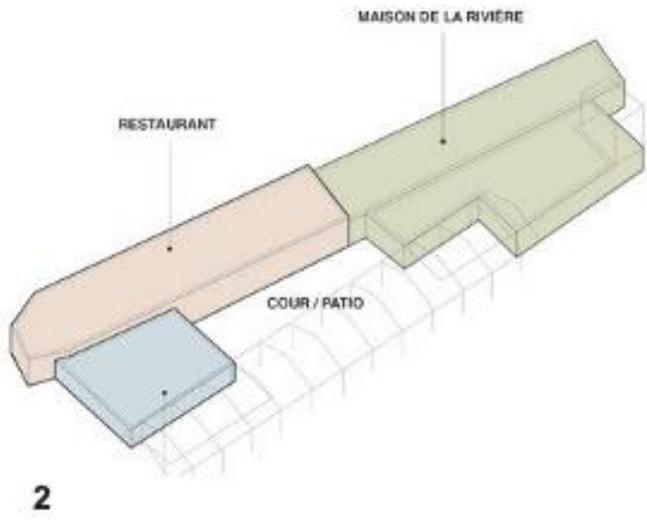
2.2 IMPLANTATION DU PROJET ET SITE RETENU

La Maison de la Rivière se situe 4 route de Clermont, 03000 Moulins.

Les plans ci-après sont issus des études précitées. **Néanmoins, ils ne représentent aucunement une obligation pour le candidat** ; ils sont fournis à titre indicatif. La superficie totale disponible (surface utile) du bâtiment est de 477,9 m².



- PLAN MASSE - 1:500



2. Schéma - Répartition programmatique



- PLAN DE RDC - 1:200

- Dalle avec niveau de finition déterminée en fonction du type de sol souhaité par le preneur (réservations en fonction des sols définitifs).
- Une prise en charge de tous les investissements d'aménagements intérieurs, d'équipements techniques et de mobiliers par le preneur.

• Le type de contractualisation est celui d'un **bail commercial**. En conséquence, la collectivité demande au candidat de faire une proposition argumentée de loyer. Celui-ci pourra être progressif sur la durée du bail et pourra éventuellement prévoir une option d'achat. Il devra correspondre à une estimation issue des différentes études, calculées en particulier sur un pourcentage du Chiffre d'Affaires et sur la valeur locative du bien. Les loyers seront dus à compter de juin 2022, date prévisionnelle d'ouverture de la Maison de la Rivière.

Un projet de bail commercial est joint à la présente consultation, à titre indicatif.

Cette proposition sera exposée par le candidat dans son offre, dans un chapitre à part. Elle sera également reprise dans son prévisionnel d'exploitation.

4. Modalités de la consultation et de réponse

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat en un seul exemplaire.

L'offre des candidats comprendra les pièces suivantes :

4.1 POUR LA CANDIDATURE

Une présentation du candidat comprenant :

- Nom du responsable, identité, fonction et éventuellement liste des membres du groupement.
- Raison sociale, forme juridique, adresse du siège social de la société pour les candidats ayant déjà une structure juridique.
 - Présentation de l'activité de la société
 - Compte de résultat et bilan des trois dernières années
- Références et expériences en matière de restauration
- Une note exposant les motivations du candidat au regard de l'intérêt porté au projet

- Déclaration sur l'honneur datée et signée par une personne ayant le pouvoir d'engager la société attestant : - qu'il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales, - qu'il n'est pas admis au redressement judiciaire, au sens de l'article L. 620-1 du code de commerce, ou à une procédure équivalente régie par un droit étranger, sans justifier d'une habilitation à poursuivre son activité pendant la durée prévisible d'exécution du marché.
- Le présent Cahier des Charges signé par le candidat

4.2 POUR L'OFFRE

La présentation du projet comprenant :

- le concept envisagé (type d'activités, complémentarité des activités et services proposés, positionnement), points forts qui assureront l'attractivité du concept et son adéquation avec le projet de la Maison de la Rivière et du territoire
- les cibles de clientèles retenues
- les principes de fonctionnement : périodes d'ouverture et de fermeture, horaires, type de postes créés.
- sur le plan technique et architectural, des planches / maquettes / photos d'ambiance permettant d'évaluer l'aménagement des espaces, la décoration et le choix de mobilier, qualité des matériaux et du cadre.
- Une répartition des activités envisagées.
- La stratégie commerciale : mode de commercialisation / promotion et politique tarifaire qui pourra être différenciée selon les périodes de l'année. Une proposition de carte et de menus
- Le montage financier et le mode d'exploitation : adéquation des moyens financiers au regard du projet proposé (niveau des fonds propres) ; mode de gestion de l'établissement ; idée du coût prévisionnel des travaux d'aménagement et d'équipement du restaurant de la cuisine, et du mode de financement (autofinancement, emprunts, apport en compte-courant des associés ...). Le plan de financement.
- Une proposition argumentée de loyer avec une possibilité de progressivité des loyers sur 9 ans - un prévisionnel d'exploitation sur 3 ans
- toute remarque éventuelle sur le programme et les prescriptions mentionnées dans le présent Cahier des Charges

- tout complément qui permettra de préciser l'offre du candidat

4.3 ELEMENTS RELATIFS AU BAIL COMMERCIAL

Comme il est indiqué dans l'objet du cahier des charges, Moulins Communauté envisage la mise en place d'un bail commercial. Ce bail commercial pourra prévoir une option d'achat des murs au bénéfice du preneur, cette option sera valable pendant toute la durée du bail.

Ce choix a l'avantage de favoriser le partage des risques entre le bailleur (collectivité territoriale) et le locataire privé qui s'engage sur le plan financier également. En effet, le financement des travaux d'aménagement intérieur et d'équipement du restaurant sont à la charge du locataire. La signature d'un bail commercial confère néanmoins la propriété commerciale du fonds de commerce à l'exploitant.

4.4 INFORMATIONS GENERALES

➤ Charges

Le gestionnaire supportera l'ensemble des charges liées à l'exploitation de l'établissement, en particulier celles relatives à la consommation des fluides (eau, électricité, chauffage) ainsi que l'ensemble des charges liées à l'activité et à l'immeuble. Le gestionnaire remboursera également la taxe foncière au bailleur.

➤ Impôts et taxes

Le gestionnaire doit effectuer toutes les formalités nécessaires (notamment sous forme de déclarations) et supporter la charge de tous les impôts et taxes auxquels sont actuellement ou pourraient éventuellement être assujettis les espaces occupés et l'activité exercée.

➤ Travaux

Les travaux à effectuer par la collectivité étant fortement dépendants du projet retenu, une partie de ceux-ci ne seront engagés qu'après la sélection du candidat.

Les délais prévisibles de réfection du bâtiment et de procédure administrative permettent d'estimer une ouverture en juin 2022. Le bâtiment sera mis à disposition du preneur pour la réalisation des travaux en fin d'année 2021. Le maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier les dates.

4.5 JUGEMENT DES OFFRES

Les dossiers doivent être déposés avant le **26/02/2021 à 16h**.

A la fin du délai de remise des offres, les candidats présenteront leur projet à un Jury désigné par Moulins Communauté.

Moulins Communauté se réserve le droit d'organiser une phase de négociation avec les 3 candidats les mieux positionnés suite à l'analyse des offres.

Les critères de lecture et d'évaluation des offres :

- Concept, ambition et attractivité du projet

o Intégration du projet au territoire : adéquation de celui-ci avec le projet de la Maison de la Rivière et les valeurs du territoire

o Caractère attractif du projet : adéquation avec les demandes des clientèles actuelles, niveau de qualité proposé, caractère innovant de l'offre, thématique de l'établissement, son positionnement ...

o Capacité de commercialisation et vision marketing

- Critères économiques et financiers /

o Capacité à atteindre une rentabilité économique (faisabilité financière, prévisionnel d'exploitation, capacité d'investissement, estimation des travaux)

o Loyer alloué à la collectivité

o Surface financière et capacité d'investissement

o Création d'emplois locaux (prévision)

- Expérience et motivation :

o Expérience du candidat sur des activités similaires de restauration et gestion et ou toute activité complémentaire à l'offre principale présentée par le candidat...

o Arguments développés dans la note (cf.4.1«candidature») à même d'apporter toute indication concernant la motivation du candidat

Pondérations pour le jugement des offres :

- *50% : Concept, ambition et attractivité du projet*
- *30% : Critères économiques et financiers*
- *20% : Expérience et motivation du candidat*

Au cas où Moulins Communauté serait amenée à ne pas donner suite à une proposition, aucune indemnité ne pourra être réclamée par son auteur.

Les candidats dont l'offre n'aura pas été retenue par l'autorité responsable, en seront informés par courrier. L'autorité responsable se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation.

4.6 DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

- Le présent cahier des charges incluant le plan de situation du projet et les plans du bâtiment
- Un projet de bail commercial
- Projet d'aménagement des berges

Les renseignements complémentaires pourront être obtenus auprès de :

- Marguerite de GENTIL BAICHIS

8 place Maréchal de Lattre de Tassigny

CS 61623

03016 Moulins Cedex

m.degentilbaichis@agglo-moulins.fr / 06 42 94 48 44

4.7 CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES DOSSIERS

Les offres (candidature et offre proprement dites) seront envoyées sous pli fermé avec avis de réception postal ou remise contre récépissé à l'adresse suivante :

Moulins Communauté

8 place Maréchal de Lattre de Tassigny

CS 61625 - 03016 MOULINS Cedex

L'offre portera la mention la mention « offre pour l'exploitation du restaurant de la Maison de la Rivière »