



Ville de
Cosne-Cours-sur-Loire

APPEL A PROJET

MISE EN LOCATION D'UN ESPACE COMMERCIAL AU PALAIS DE LOIRE

DATE et HEURE LIMITES DE REMISE DE L'OFFRE
12 juillet 2022 à 12 heures

CONTEXTE

L'ordonnance du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques a introduit dans le CG3P les articles L. 2122-1-1 à L. 2122-1-4 qui imposent une procédure de sélection préalable à la délivrance de certains titres d'occupation du domaine public, lorsque leur octroi a pour effet de permettre l'exercice d'une activité économique.

La Commune de Cosne-Cours-sur-Loire propose à la location des locaux situés dans l'ancien Tribunal d'instance de la Ville, place Bad Ems.

Etabli devant les bords de Loire, ce bâtiment du XIX^{ème} siècle jouit d'une grande visibilité depuis la rive gauche du fleuve.

Il constitue un bâtiment emblématique du patrimoine architectural de la Ville ; en particulier il marque d'une manière assez symbolique la trame urbaine des quais de Loire.

Il dispose également d'un panorama sur le Sancerrois, la Loire Sauvage et sa vallée.

L'ancien Tribunal, aujourd'hui appelé « Palais de Loire », a été entièrement rénové en 2019. Il offre de belles prestations et un emplacement stratégique en entrée de Ville, en proximité immédiate avec le cœur commerçant.

Dans un cadre d'exception, dominant la place Bad Ems entièrement réhabilitée, le Palais de Loire héberge l'Office de Tourisme de la Communauté de communes Cœur de Loire, une activité de location et mise à disposition de salles et de bureaux aux associations et partenaires des collectivités locales.

Enfin, le Palais de Loire accueille des spectacles dans le cadre de la programmation annuelle de la Ville et des représentations des associations culturelles de la Ville.

Par ailleurs, la Ville fait partie du dispositif Action Cœur de Ville qui vise, notamment, à favoriser le maintien et le développement des fonctions commerciales et résidentielles des Villes labélisées comme tel.

Ce programme illustre la prise en compte par l'action publique de la fragilisation des centres-ville et leur besoin d'être redynamisés à travers une stratégie globale, en associant une pluralité de partenaires. Ainsi, en tant que sous-préfecture, et au regard de son bassin de vie, la Ville de Cosne-Cours-sur-Loire bénéficie de ce programme et le fait vivre à travers de (nombreux) projets ayant trait au commerce, à l'habitat, aux aménagements de l'espace public ou encore à la mobilité.

Objet de l'appel à projets :

Les locaux ont abrité un restaurant bistronomique. La Commune souhaite aujourd'hui qu'ils retrouvent un essor en lien avec la dynamique commerciale et touristique.

L'appel à projets s'inscrit dans la démarche volontariste de la commune de Cosne-Cours-sur-Loire, de revitalisation économique et touristique de la Ville, notamment de son cœur de Ville.

Il a pour objet de distinguer un projet à vocation économique avec les objectifs suivants :

- Conforter l'attractivité économique et touristique du centre commerçant de la Ville de Cosne-Cours-sur-Loire,
- Compléter l'offre commerciale d'activités et de services pour des clientèles locales et touristiques,
- Participer à la redynamisation du quartier ouest de la Ville,
- Valoriser un bâtiment patrimonial remarquable situé en entrée de Ville.

Cette procédure vise à accompagner un projet convergent avec la stratégie de relance économique et touristique de la Ville.

Description des locaux

Le local proposé est un duplex situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et composé comme suit :

- Le premier niveau est constitué d'une salle de 70 m² environ, de sanitaires de 16 m², d'une cuisine de 25 m², d'une réserve de 8 m² et d'un local poubelle de 4,5 m². Le tout pour une superficie de 138 m² environ.
- Le deuxième niveau, une mezzanine, se compose d'une grande salle de 79 m² et d'un local technique de 23 m² pour un total de 102 m².

La surface totale à louer est de 241 m². A cela s'ajoute la possibilité de louer une terrasse de 58 m² sur le parvis du Palais de Loire.

Les locaux sont nus (absence d'équipements spécifiques).

Sont également mis à disposition des locaux annexes à l'intérieur du bâtiment :

- Un local poubelle
- Un bloc sanitaire
- Une réserve avec chambre froide
- Deux vestiaires avec douche et toilettes.

Les locaux sont autonomes au niveau des fluides : l'eau, l'électricité, le gaz et la téléphonie seront souscrits directement par l'occupant.

Prestations générales :

- Belle visibilité
- Bâtiment restauré en 2019 avec des matériaux récents : double vitrage, électricité aux normes, etc.
- Bâtiment répondant aux dernières normes d'accessibilité et de sécurité
- Parking
- Services de mobilités et d'intermodalité : places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite, stationnement vélos, borne de recharge électriques avec deux prises de recharge, une station d'autopartage, location de vélos à assistance électrique (office de tourisme)
- Proximité du centre-ville, du marché bihebdomadaire, des commerces
- Proximité des quais de Loire
- Possibilité de se raccorder à l'ADSL.

Cadre légal de la location

- Nature de l'opération : convention d'exploitation d'un fonds de commerce sur le domaine public
La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (loi "Pinel") a introduit de nouvelles dispositions dans le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) dont la principale réside à l'article L. 2124-32-1 et au terme de laquelle « *un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre* ».
- Conformément à l'article R.2122-1 du CG3P, l'autorisation du domaine public est consentie à titre précaire et révocable, par le biais d'une décision unilatérale ou par le biais d'une convention : il est convenu que l'autorisation sera donnée par voie de convention.
- Le preneur bénéficie du droit de présentation d'un successeur : l'article L.2124-33 du CG3P permet à l'acquéreur du fonds de commerce de demander par anticipation l'autorisation d'occuper le domaine public pour exploiter le fonds.

L'occupation du domaine public est consentie sous la forme d'une convention d'exploitation de fonds de commerce sur le domaine public.

En aucun cas l'occupant ne peut céder ou mettre à disposition son autorisation à une personne tierce, que ce soit de manière onéreuse ou gracieuse.

■ **Constitution d'un fonds de commerce**

La convention autorise l'occupant à constituer un fonds de commerce qu'il pourra valoriser dans le cadre d'un transfert de l'occupation du domaine public, selon des conditions préalablement présentées à la Commune et acceptées par elle.

Toutefois, l'occupation du domaine public et la constitution du fonds de commerce ne confèrera à l'exploitant aucun droit au bail commercial.

La convention est soumise aux dispositions des articles L.2124-32-1 et suivants du Code général et non aux dispositions du Code de commerce.

Aucun aménagement ne peut être fait ni aucune modification apportée sur la terrasse ou sur la façade du bâtiment sans en avoir préalablement informé la Ville qui devra donner son accord. L'installation d'une enseigne devra également être autorisée.

Il est précisé que la Commune est propriétaire d'une licence IV qu'elle pourra louer au porteur de projet si besoin.

▪ **Durée de la convention consentie**

La convention est conclue pour une durée de 9 (neuf) ans à compter de sa notification.

Cette durée prend en compte la nature et le montant des investissements à réaliser par l'Occupant.

▪ **Redevance**

En contrepartie de l'exploitation des locaux, l'occupant versera une redevance mensuelle fixée à 1.000 €.

La redevance sera révisée annuellement suivant la variation de l'Indice des loyers commerciaux (ILC).

Concernant la terrasse, suivant les tarifs municipaux, la redevance est fixée à 15 €/m²/an, soit un montant annuel de 1.160 €. Le montant est révisable annuellement par arrêté municipal.

▪ **Présentation des dossiers**

Les projets déposés devront obligatoirement comprendre les éléments suivants :

- Une présentation du candidat : expérience, coordonnées et l'expérience acquise dans le cadre du projet présenté
- Un extrait K-Bis de moins de 3 mois si ce document est disponible eu égard au statut du candidat
- Une présentation détaillée du projet :
 - Description du projet
 - Une étude de marché (document présentant les éléments d'analyse du potentiel économique)
 - Une présentation et description des moyens mobilisés : matériels et mobilier utilisés, des investissements nécessaires,
 - Un budget prévisionnel et un compte d'exploitation sur trois ans visés (document qui peut être visé par un expert-comptable),
 - Une présentation des périodes et horaires d'ouverture, de la clientèle visée, des produits et services proposés,
 - Une note concernant la prise en compte des questions environnementales et d'éco-responsabilité
- Une lettre de motivation du candidat
- Une lettre de recommandation d'une structure de l'accompagnement à la création d'entreprises
- Un courrier d'engagement d'un partenaire financier.

Si le porteur de projet a des questions, il devra les adresser par écrit à la Collectivité à l'adresse suivante : affaires.juridiques@mairie-cosnesurloire.fr ou les déposer sur la plate-forme Ternum.

Le candidat qui souhaite déposer un projet devra obligatoirement avoir visité au moins une fois les lieux. La demande de visite devra être formulée auprès du service des affaires juridiques. A l'issue, un certificat de visite sera délivré au candidat.

▪ **Dépôt des dossiers**

La date limite de dépôt des dossiers est fixée au **12 juillet 2022 à 12h**, délai de rigueur. Les dossiers déposés hors délai ne seront pas examinés.

Le dossier peut être envoyé par courrier ou remis en main propre, contre récépissé, à l'adresse suivante :
Hôtel de Ville
Service des affaires juridiques
Place du Docteur Jacques Huygues des Etages - BP 123
58206 COSNE-COURS-SUR-LOIRE cedex.

Le dossier pourra également être déposé sur la plateforme e-bourgogne marchés publics à l'adresse suivante : <https://www.ternum-bfc.fr/>

SELECTION DES PROJETS :

La visite des locaux est obligatoire. Le candidat ne pourra remettre de dossier en l'absence de visite. Dans l'hypothèse où un dossier serait néanmoins remis, le candidat est informé que celui-ci sera déclaré irrecevable.

Critères d'appréciation des projets :

A l'issue de l'examen de l'ensemble des dossiers, des questions écrites pourront être posées aux porteurs de projets.

Les critères de sélection sont les suivants

- Qualité du projet : présentation générale, intégration dans le site, solidité économique du projet et du porteur de projet, complétude du dossier, motivation du candidat
- Pertinence, positionnement, complémentarité de l'offre proposée au regard de l'offre existante sur le territoire de la commune, voire de la Communauté de communes Cœur de Loire, intégration du projet dans l'ensemble immobilier du Palais de Loire
- Description des moyens et ressources mobilisées et appréciation des questions environnementales et éco-responsabilité
- L'expérience, la formation, le parcours du porteur de projet

L'ensemble de ces critères sera apprécié au regard du dossier remis par le candidat et des compléments apportés éventuellement dans le cadre d'un entretien.

▪ Négociation / auditions

A l'issue de l'examen de l'ensemble des dossiers, des questions écrites pourront être posées aux porteurs de projets.

Les candidats pourront être invités à présenter leur dossier lors d'un temps d'échange en mairie.

Les critères seront notés sur 20 selon l'échelle de notation suivante :

Niveau	Note /20
Excellent	16 à 20
Acceptable / satisfaisant	11 à 15
Passable / Peu satisfaisant	6 à 10
Insuffisant / Peu renseigné	1 à 5
Non conforme / Pas renseigné	0

La collectivité se réserve le droit de ne retenir aucun candidat si aucun projet ne répond à ses attentes.

▪ **Supports de publicité :**

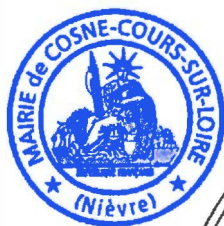
- Site Internet de la Ville Réseau
- de la Ville
- Magazine municipal
- Site Ternum.bfc
- Encart presse

▪ **Instance chargée des procédures de recours**

Tribunal Administratif de Dijon
22 rue Assas
21000 DIJON
Tél. : 03.80.73.91.00

▪ **Date d'envoi à la publication : 18 mars 2022.**

Le Maire,
Daniel GILLONNIER.





Vue extérieure



Salle principale



Salle principale



Seconde salle



Vue de la mezzanine



Vue de la mezzanine

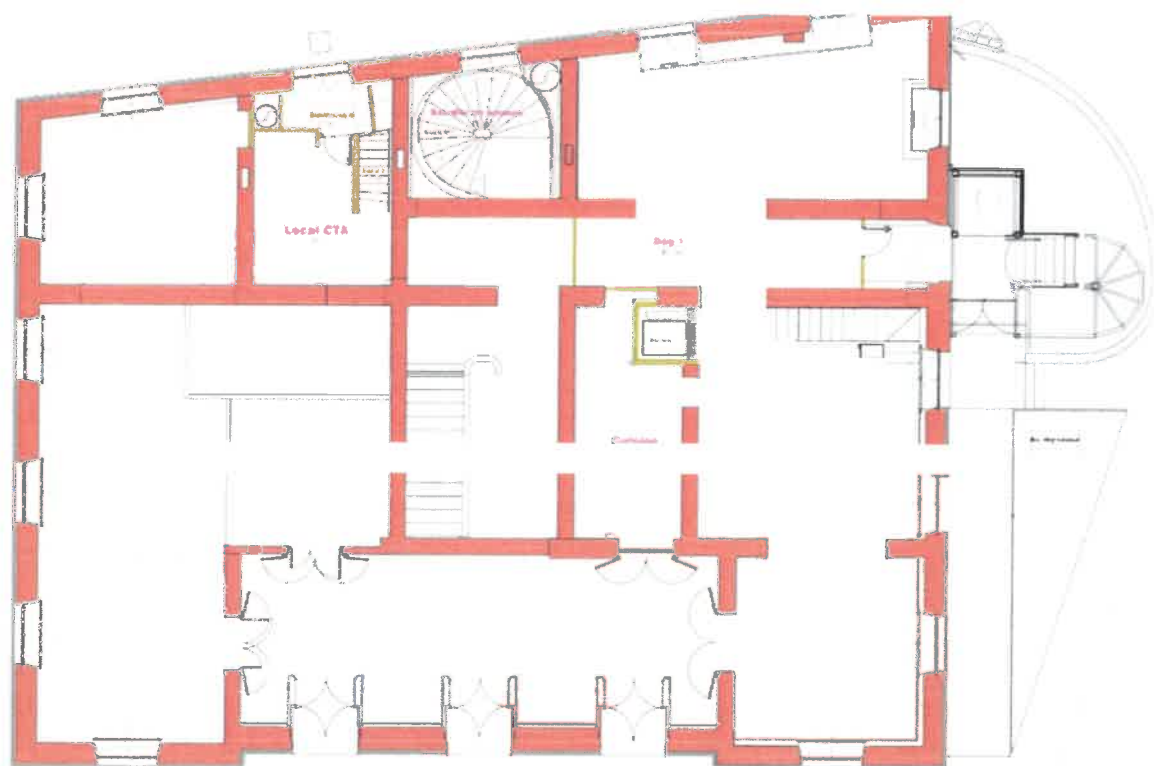


Vue de la seconde salle



osne Cours sur Loire 58200
REC : 09/04/2020

Palais de Loire RDC



osne Cours sur Loire 58200
REC : 09/04/2020

Palais de Loire Mezzanine

