

Appel à Projets pour la Location d'un Bien dans la Vieille Ville de Menton en vue de la création d'un café/lieu de restauration légère.

RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

Préambule

La Ville de Menton, propriétaire d'un local situé au cœur de sa vieille ville, lance un appel à projets visant à mettre en location ce bien pour la création et l'exploitation d'un café ou d'un lieu de restauration légère. L'objectif principal est de dynamiser le quartier et d'offrir un nouveau lieu de vie et de rencontre aux habitants et visiteurs. Ce règlement de consultation définit les conditions et modalités de participation à cet appel à projets

Article 1 : Objet de l'appel à projets

Le présent appel à projets a pour objet la sélection d'un candidat pour la mise en location d'un local communal situé dans la vieille ville de Menton, en vue de la création et de l'exploitation d'un café ou d'un lieu de restauration légère. Le projet doit contribuer à la redynamisation de la vieille ville, offrir un lieu de rassemblement et de convivialité, tout en respectant l'environnement et la tranquillité du voisinage.

Article 2 : Descriptif du Bien et Cadre Réglementaire

2.1. Description du local :

Le local est situé dans la vieille ville de Menton. Une visite des lieux pourra être organisée pour les candidats intéressés sur demande auprès du service de l'urbanisme :

Mairie de Menton

Direction de l'Urbanisme

17 rue de la République

06500 Menton

Tél : 04.92.10.51.13

Adresse mail : marie-line.champion@ville-menton.fr

2.2. Cadre Réglementaire et Urbanisme :

Le local est situé au sein du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la ville de Menton. Toute intervention sur le local pour son réaménagement devra impérativement respecter la réglementation spécifique de ce document d'urbanisme. Les candidats devront consulter le PSMV de Menton et se conformer aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment aux articles L. 313-1 et suivants et R. 313-1 et suivants relatifs aux PSMV. Un dépôt d'autorisation d'urbanisme pour le réaménagement du local est obligatoire et devra être conforme aux prescriptions du PSMV et aux règles d'un ERP (Établissement Recevant du Public).

Article 3 : Candidats Éligibles

L'appel à projets est ouvert à toute personne physique ou morale ayant la capacité et l'expérience nécessaires pour la création et la gestion d'un café-restaurant. Une expérience avérée dans la gestion complète d'un établissement de ce type (marketing, gestion du personnel, fournisseurs, stocks, management, relation clients) est un atout majeur. Une connaissance approfondie de la vieille ville de Menton et un attachement au quartier seront également appréciés.

Article 4 : Spécifications du Projet Attendu

Le projet doit impérativement s'inscrire dans l'objectif de création d'un "café" ou d'un lieu de restauration légère. Le concept proposé devra être un lieu de vie et de rencontres, offrir un environnement chaleureux et accueillant, et respecter l'image de la ville de Menton. Le candidat s'engagera à proposer des horaires d'ouverture adaptés aux besoins du quartier (par exemple, de 7h30 à 18h00 du lundi au samedi) et à ne pas générer de nuisances sonores, particulièrement nocturnes. Le projet devra également mettre en valeur le patrimoine local et l'identité Mentonnaise.

Article 5 : Contenu du Dossier de Candidature

Chaque dossier de candidature, rédigé en langue française, devra être complet et comprendre les éléments suivants :

5.1. Présentation du Candidat(s):

- Identité complète des porteurs de projet (personnes physiques ou morales).
- Motivation et lien avec la ville de Menton et son patrimoine.
- Expérience professionnelle pertinente dans le secteur de la restauration, avec détail des compétences acquises.

5.2. Description Détaillée du Projet de Café/Restaurant:

- Concept et positionnement de l'établissement.
- Types de produits et services proposés.
- Horaires d'ouverture envisagés.
- Propositions d'aménagements intérieurs et extérieurs, avec une attention particulière à la conformité avec la réglementation du PSMV de Menton.
- Stratégie pour limiter les nuisances sonores et respecter le voisinage.

5.3. Business Plan Prévisionnel :

- Prévisions financières sur 3 ans (chiffre d'affaires, charges, rentabilité).
- Plan de financement (apports personnels, crédits envisagés).
- Estimation détaillée des coûts de réhabilitation du local, accompagnée de devis prévisionnels.
- Justification de la viabilité économique du projet.

5.4. Documents Administratifs :

- Extrait Kbis de moins de trois mois (pour les personnes morales) ou copie de pièce d'identité (pour les personnes physiques).
- Attestations d'assurance responsabilité civile professionnelle.

Tout autre document jugé utile pour la compréhension et l'évaluation du projet.

Article 6 : Critères de Sélection et Grille de Notation

La commission examinera le dossier en se basant sur les points suivants :

1. Le projet et son adéquation avec Menton (40 points)

- Le cœur du projet (20 points) : Est-ce que l'idée correspond bien aux besoins de la vieille ville ? Est-ce qu'elle va la rendre plus vivante, plus accueillante, et en faire un vrai lieu de rencontre ?
- Originalité et image (10 points) : Le projet est-il innovant ? Va-t-il améliorer l'image de Menton ?
- Valorisation du patrimoine (10 points) : Le projet met-il en valeur l'identité et l'héritage de Menton ?

2. L'expérience et les compétences (20 points)

- Le parcours professionnel (15 points) : Le candidat a-t-il une bonne expérience dans la création et la gestion d'un café-restaurant (marketing, personnel, fournisseurs, stocks, management, relation client) ?
- La motivation et connaissance du quartier (5 points) : Pourquoi le candidat veut-il réaliser ce projet à Menton ?

3. La solidité financière de votre projet (20 points)

- Viabilité de du business plan (10 points) : Les prévisions financières sur 3 ans (chiffre d'affaires, dépenses, rentabilité) sont-elles réalistes et cohérentes ? Le projet est-il économiquement viable ?
- Réalisme des coûts et financement (10 points) : Les devis pour les travaux sont-ils réalistes ?
- Le plan de financement (vos apports personnels, les crédits envisagés) est-il solide ?

4. L'intégration dans la ville et la gestion des nuisances (10 points)

- Conformité aux règles (5 points) : l'aménagement envisagé respecte-t-il le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et les normes des Établissements Recevant du Public (ERP) ?
- Gestion du bruit et des nuisances (5 points) : Des solutions efficaces pour limiter le bruit, surtout la nuit, et préserver la tranquillité des voisins sont-elles prévues ?

5. Proposition financière pour le loyer (10 points)

- Redevance locative (10 points) : Quelle somme est-elle proposée pour le loyer, en tenant compte des travaux que le candidat va financer ? Un loyer progressif ou minoré est-il envisageable ?

Article 7 : Conditions Financières de la Location

Le coût de la location sera déterminé en fonction du coût de réhabilitation du local, lequel sera supporté par le preneur. Une proposition de redevance locative pourra être basée sur un loyer progressif ou minoré pendant les premières années du bail afin de permettre l'amortissement des investissements liés à la réhabilitation. Le loyer pourra être réévalué après une période définie (par

exemple, 3 ou 5 ans) une fois l'activité stabilisée et les coûts de réhabilitation en partie compensés. Une analyse détaillée des devis de travaux prévisionnels sera demandée aux candidats.

Article 8 : Commission d'examen des candidatures

Une commission ad hoc composée d'élus et de fonctionnaires sera chargée de l'ouverture des plis, de l'analyse des dossiers, des auditions des candidats présélectionnés et de la formulation d'une proposition de choix du candidat.

Article 9 : Procédure et Calendrier Prévisionnel

9.1. Date limite de dépôt des dossiers : Le 5 septembre 2025 à 16 heures

9.2. Lieu de dépôt des dossiers :

Les dossiers devront être déposés au Service Urbanisme de la Mairie de Menton ou par voie dématérialisée à l'adresse mail suivante : compub@ville-menton.fr

9.3. Ouverture des plis :

Une commission procédera à l'ouverture des plis après la date limite de dépôt.

9.4. Analyse et présélection des dossiers :

La commission examinera les candidatures et procédera à une présélection des dossiers.

9.5. Auditions :

Les candidats présélectionnés pourront être invités à une audition devant la commission afin de présenter plus en détail leur projet. Les dates des auditions seront communiquées ultérieurement.

9.6. Décision finale :

La décision finale et la signature du bail seront communiquées ultérieurement.

Article 10 : Informations Complémentaires

Pour toute question relative au présent appel à projets, demande de consultation du PSMV de Menton, les candidats peuvent contacter le service de l'urbanisme de la Ville de Menton :

Tél : 04.92.10.51.13

Adresse mail : marie-line.champion@ville-menton.fr

Envoi à la publication : Lundi 11 août 2025.