

CENTRE-VILLE - SAINT-NAZAIRE

APPEL À CANDIDATURES POUR LA MISE EN EXPLOITATION D'UN LOCAL À DESTINATION D'UN BAR-RESTAURANT



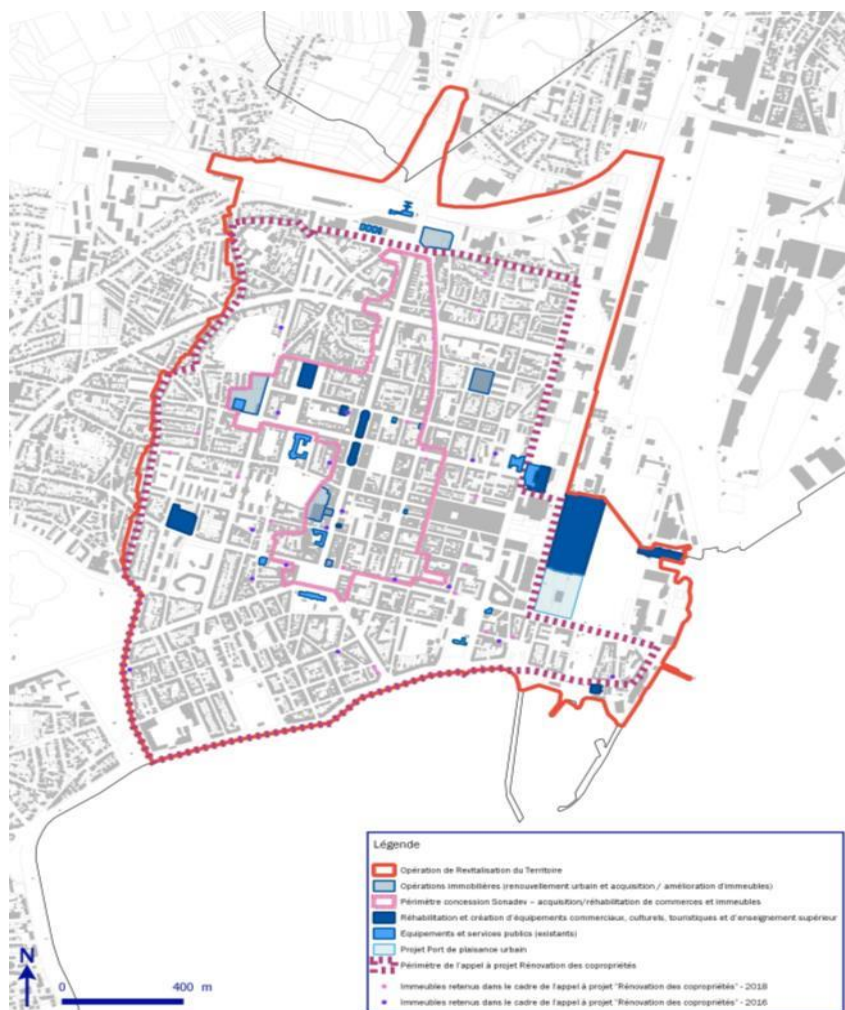
Cahier des charges

Le contexte

La Sonadev Territoires Publics intervient sur le centre-ville de Saint-Nazaire depuis 2015 dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée par la CARENE (Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne) sur plusieurs champs d'action :

- La restructuration d'îlots en vue de favoriser une offre d'habitat neuf.
- La réhabilitation d'immeubles de la reconstruction afin de mettre à niveau l'offre de logements dans ce parc des années 50-60.
- Le renforcement d'une offre tertiaire en centre-ville, sur tout ou partie d'immeuble réhabilité
- L'acquisition et la réhabilitation de cellules commerciales en vue de lutter contre la vacance, mieux diversifier l'offre et contribuer à une meilleure animation du centre-ville.

Cette intervention s'inscrit dans une politique plus large engagée depuis fin 2014 par la Ville de Saint-Nazaire et la CARENE visant à la redynamisation du centre-ville et d'agglomération. Cette politique ambitionne de traiter la valorisation du centre-ville de manière transversale et porte sur des actions volontaristes sur des thématiques telles que l'habitat, l'emploi, la formation, les équipements publics, les espaces publics, le stationnement, la sécurité, l'animation événementielle, etc. L'ensemble de cette politique a été reconnue par les services de l'Etat et Saint-Nazaire fait ainsi partie des Villes bénéficiaires du fonds **Action cœurs de Ville** permettant l'octroi d'aides financières complémentaires au niveau national.



Périmètre d'intervention Sonadev

En termes de réhabilitation de cellules commerciales, la Sonadev a engagé son action à partir de mi-2015. A ce jour, la Sonadev a acquis une quinzaine de cellules commerciales dont les deux-tiers sont en exploitation. Les activités sont de toute nature commerciale : bar à vins, coffee-shop, ameublement-décoration, produits alimentaires, etc.

Le modèle de la concession repose sur les principes suivants :

- L'acquisition de locaux vacants ou en difficulté d'exploitation (voie amiable ou préemption) ;
- la réhabilitation et mise aux normes de ceux-ci (si nécessaire) ;
- la recherche d'un professionnel exploitant et le portage locatif sur une durée moyenne de 10 ans
- le déstockage par la revente des murs (à l'exploitant ou à une Foncière).

Ce modèle global est bien évidemment variable et ajustable d'une cellule à l'autre.

Le local objet de la présente consultation

C'est dans ce contexte que la Sonadev Territoires Publics recherche un exploitant pour le local situé :

52 avenue Albert De Mun



Cet immeuble a été acquis par la Sonadev en 2019. Après une première étude de faisabilité accès sur le logement, l'orientation retenue a finalement porté sur la création d'un rez-de-chaussée commercial et de bureaux en étage.

Dans le cadre du projet de la Ville de requalifier les espaces publics du centre-ville, il a été décidé la suppression de la terrasse couverte sur trottoir, de manière à retrouver l'alignement d'origine, en prévision de la réhabilitation des espaces publics de l'avenue Albert De Mun dans les années à venir. Le projet prévoit par ailleurs une extension en partie arrière, sur cour. Au global, le local de Rez-de-chaussée comprendra une surface d'environ 155 m² à l'issue des travaux. Il pourra bénéficier d'une terrasse sur rue et d'un petit patio sur cour (24 m²).

La Sonadev a engagé une mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de cet immeuble. Les études en sont au stade APD (Avant- Projet Définitif). Une consultation travaux sera organisée durant l'été 2022 de manière à engager les travaux à compter du dernier trimestre 2022.

La définition précise des travaux ainsi que le « reste à charge » seront décrits dans le second cahier des charges. Le loyer indicatif prévisionnel est établi à 175 € HT/m², soit 27 300 € HT/HC/an.

Les objectifs recherchés

Les opportunités d'implanter en cœur de ville des activités de restauration sont assez rares du fait des contraintes induites. Le plus souvent, les copropriétés font obstacle au positionnement d'extracteurs dans les parties communes des immeubles.

C'est pourquoi la Sonadev organise la présente consultation, dans le but de bénéficier des meilleurs projets permettant d'animer pleinement le centre-ville de Saint-Nazaire, là où cela est possible.

D'une part, il s'agit de pouvoir sélectionner un professionnel pouvant justifier d'une solide expérience dans le domaine du commerce ciblé sur les activités de bar-brasserie-restauration.

D'autre part, nous sommes à la recherche d'un concept porteur, garant à la fois d'une capacité à générer de l'attractivité et de l'animation sur le centre-ville tout en offrant un positionnement de qualité et permettant de se tenir à l'écart des effets les plus nuisants tels que le bruit nocturne ou l'insécurité. Les projets de restauration rapide ne seront pas retenus pour ces établissements.

Un autre objectif consiste à assurer une bonne diversité et complémentarité de l'offre de restauration sur le centre-ville de Saint-Nazaire.

Le local proposé n'est pas immédiatement disponible pour engager la signature d'un bail commercial. Les travaux à la charge du bailleur seront réalisés pour fin 2023. Un descriptif plus précis de ces travaux sera présenté dans le second cahier des charges.

Pour autant, et compte-tenu de ce qui précède, il nous paraît nécessaire d'associer au plus tôt un futur exploitant à la définition des travaux en cours de manière à optimiser ceux-ci en lien avec le projet de l'exploitant.

Les éléments de candidature

Ce cahier des charges s'adresse à tout candidat potentiel à l'exploitation d'un restaurant ou café-restaurant. Une candidature ne répondant pas à la complétude des pièces demandées ne pourra être sélectionnée.

Chaque candidat devra produire :

- Un dossier de références comprenant notamment un (ou des) curriculum vitae et l'illustration d'un ou des lieux d'activités exercées précédemment.
- Une note d'intérêt et d'intention exposant les principales caractéristiques du projet d'exploitation (4 p. A4 maximum)
- Une analyse de l'offre concurrentielle en restauration sur le centre-ville et le positionnement du projet commercial
- Une première approche financière des capacités à agir (fonds propres, compte d'exploitation prévisionnel...)

Ce dossier de candidature devra être adressé au plus tard **le lundi 11 juillet, 17h00** en format papier et/ou numérique à

SONADEV TERRITOIRES PUBLICS

6, place Pierre Sémard

CS60009 – 46601 Saint-Nazaire Cedex

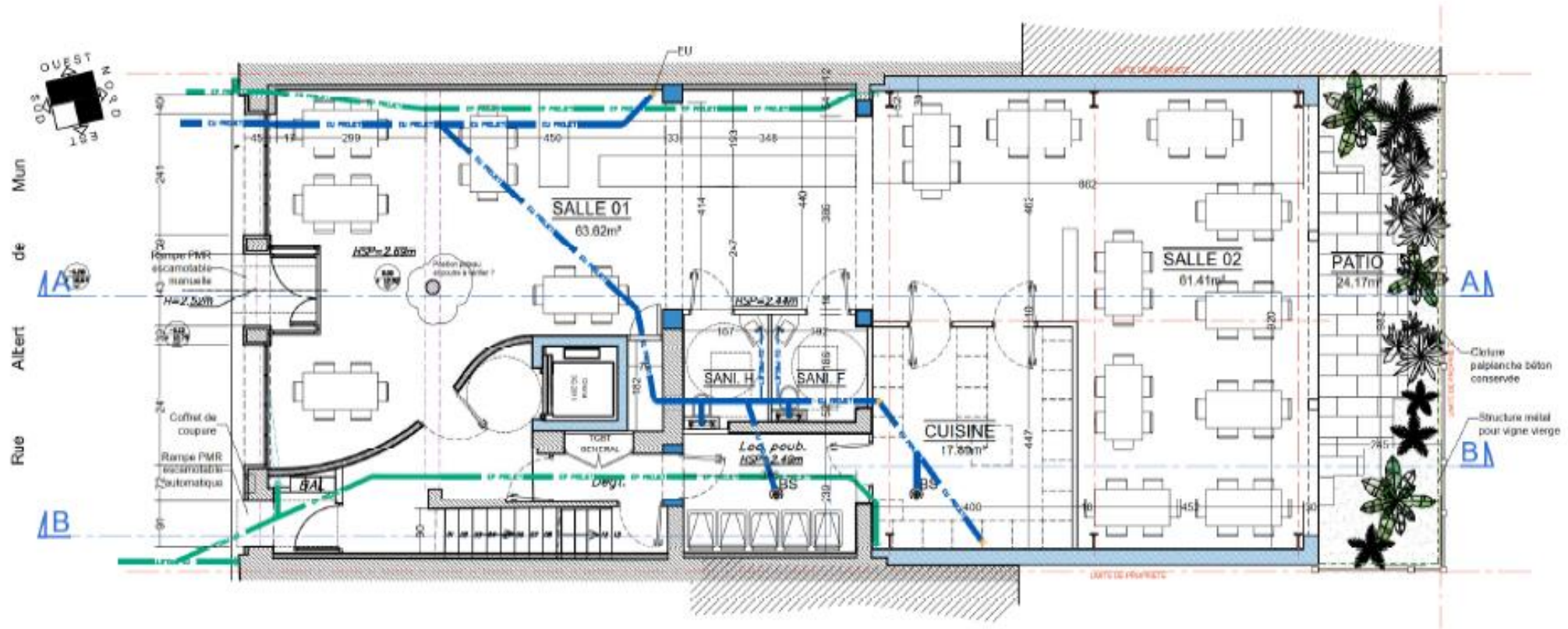
A l'attention de M. BUTTET

Ou Buttetl@sonadev.fr ; Chardaires@sonadev.fr.

Ce dossier de candidature vise à la sélection de 3 ou 4 candidats, suivant l'intérêt de ceux-ci.

Un second cahier des charges leur sera alors transmis (fin juillet) afin que les candidats sélectionnés puissent formuler plus précisément leur offre de projet : description du projet, investissement envisagé, emplois créés, bilan prévisionnel d'exploitation. Pour se faire, une visite du local sera proposée.

A réception des offres (vers la fin septembre), une audition sera organisée avec chacun des candidats de manière à bien vérifier la compréhension mutuelle de la candidature. Le projet pourra éventuellement être ajusté par chacun avant désignation du candidat retenu.



APD 14	OBJET DU PROJET : REHABILITATION ET EXTENSION, COMMERCE DE BOUCHE ET BUREAUX TERTIAIRE
	OBJET DU PLAN : RDC - PROJET
CHANTIER DE : LA BOULANGERIE	ADRESSE PROJET : SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS
DATE : 19/09 - AJ	Tour Météor Bât. A1 - 6 place Pierre Sézard CS 60009 - 44601 Saint-Nazaire Cedex
DATE : 24/03/2022	Ancien "CAFE DE LA BAULE" 52 Avenue Albert de Mun - 44600 SAINT NAZAIRE
<small>AGENCE VIGNERON ARCHITECTE 11 Bis, rue Lavoisier 44100 NANTES Tél: 02 40 06 16 93 - architecte@agencevigneron.fr</small>	
<small>INGENIERIE FL - ECONOMIE/CPC - 29 rue François Voltaire 44600 SAINT-NAZAIRE - 44900 SAINT NAZAIRE - Tél: 06 82 75 46 33 - l.jamet@ing-fl.fr</small>	
<small>NEOVIDA - Structure - 8 allée de la Boissière - 44600 SAINT NAZAIRE - john.boussard@neovida.fr</small>	
<small>DELTA T - Bureau d'études fluides et thermique - 26 Mail Pablo Picasso, 44000 Nantes Tél : 02 55 07 31 05 - letienne.ellen@delta-t.fr</small>	