

Appel à candidatures pour l'implantation d'une activité de type restauration/brasserie et bar à thème dans les locaux rénovés de l'ancien « Magma Terra » du 10/12 place Maurice-Faure

La Ville de Romans-sur-Isère (26) est propriétaire d'un local commercial d'environ 220 m² situé au 10/12 de la place Maurice Faure, dans le centre historique. Elle lance un appel à candidatures pour y implanter une activité de restauration traditionnelle (cuisine française, cuisine du monde, bouillons) / brasserie et de bar à thème. Entièrement rénové, ce local est idéal pour l'implantation d'un concept innovant favorisant la dynamique et l'attractivité de la place et du secteur. Il saura séduire un large panel de consommateurs : des habitants aux salariés/travailleurs indépendants, en passant par la clientèle d'affaire, les étudiants, les visiteurs et les touristes.

1. Modalités de consultation

La consultation se déroulera en une phase unique.

L'appel à candidature pour la sélection du projet se déroulera du **8 Avril au 10 Mai 2024**

- Lancement de la consultation : **8 Avril 2024**
- Visite du centre-ville, du centre historique et du local pour les candidats : à la demande
- Date limite de dépôt des candidatures : **10 mai 2024**
- Audition des candidats : **2^e quinzaine de mai 2024**
- Sélection du candidat : **Début Juin 2024**

Les candidats devront présenter simultanément via le dossier de candidature ou les pièces à joindre :

- Une lettre de candidature motivée,
- Une description détaillée du projet,
- Un budget prévisionnel d'exploitation et un plan de financement

Les candidats devront présenter simultanément via le dossier de candidature ou les pièces à joindre :

- 1/ Une lettre de candidature motivée,
- 2/ Une description détaillée du projet,
- 3/ Une étude de marché,
- 4/ Un budget prévisionnel d'exploitation et un plan de financement

2. Composition du comité de sélection

- Élu(e)s de la commune de Romans-sur-Isère
- Équipes techniques de la Ville de Romans-sur-Isère
- Conseiller(s) de la chambre des commerces et de l'industrie

Afin de pouvoir organiser les visites du centre-ville et du local, programmées en avril et en mai, il vous est demandé de bien vouloir manifester votre intérêt pour cet appel à projet dès le démarrage de votre candidature par l'envoi d'un message à l'adresse :

attractivite@ville-romans26.fr ou hcioppani@ville-romans26.fr

3. Eléments de contexte généraux

Romans est une ville de 34 321 habitants située au cœur de la Drôme des collines. Ville-centre d'un bassin de vie de plus de 105 000 habitants, Romans est réputée pour son dynamisme, son cadre de vie et sa douceur de vivre. La Ville affiche également des particularités rappelant sa situation historique de « ville de Commerce ». Positionnée au cœur d'une zone de chalandise de 400 000 consommateurs, Romans affiche un nombre de commerces traditionnels par habitants supérieur à la moyenne nationale (10 pour 1000 ha à Romans, 5 pour 1000 ha au niveau national). La prégnance des commerces indépendants et la présence du village de Marques Avenue en centre-ville (plus de 90 enseignes / 1,7 million à 2 millions de visiteurs par an - village de Marques le plus rentable de France au chiffre d'affaire/m²) complètent ce panorama.

Romans a également su capitaliser sur sa notoriété de capitale industrielle de la chaussure de luxe et sur la présence du village de marques « outlet » pour devenir une destination de tourisme commercial.

Ses atouts patrimoniaux dont le centre historique recèle avec notamment la collégiale Saint-Barnard, son Musée de la chaussure et son centre historique complètent une offre permettant d'attirer, en toutes saisons, des touristes vers le centre-ville.

Enfin, pleinement intégré dans les stratégies de développement économique conduites par l'agglomération autour notamment de la zone d'activité économique de Rovaltain, le bassin économique de Romans connaît une forte dynamique et la création de nombreux emplois liées au développement d'entreprises dont la plus emblématique d'entre-elles situe son activité dans le domaine de l'assurance.

4. Stratégie et projet de territoire

La Ville de Romans s'est engagée dans une stratégie ambitieuse de redynamisation de son centre-ville qui lui permet notamment de figurer parmi les villes lauréates du programme national «Action cœur de ville.»

Au sein de cette stratégie, la redynamisation du centre historique prend une part importante. La Ville a entrepris dans ce cadre, et en partenariat avec la Région Auvergne Rhône-Alpes, une action importante d'acquisition / rénovation de rez-de-chaussée d'activité. Situés dans le secteur du centre historique, et sur des emplacements stratégiques, ces rez-de-chaussée rénovés ont vocation à accueillir des activités génératrices de flux. L'appel à projet concerne l'un de ces locaux, situé sur la place Maurice-Faure dont le positionnement a été défini autour notamment des activités de restauration.

De plus, depuis 2018, la ville développe aussi une stratégie ambitieuse en matière de métiers d'art positionnant le centre-historique comme un véritable cabinet de curiosité.

Romans, l'écrin des métiers d'art, c'est 70 artisans d'art dont 30 ateliers boutiques présents en centre-ville !

Par ailleurs, la Ville de Romans est fortement engagée dans une dynamique d'animation de l'écosystème des acteurs locaux du tourisme sur son territoire (et autour de ce dernier), visant à structurer collégialement une offre nouvelle de produits touristiques (à court et moyen terme), en lien avec Valence Romans Tourisme. En outre, la Ville est pleinement intégrée dans les démarches touristiques existantes portées par Valence Romans Agglo, Drôme c'est ma nature et Auvergne Rhône-Alpes Tourisme.

De nouveaux produits touristiques mettant en lumière les lieux incontournables de Romans, tels que le Musée de la Chaussure, la Cité de la Chaussure, la Cité de la Raviole et Marques Avenue avec le patrimoine riche de la Ville en toile de fond, seront prochainement créés, avec l'objectif d'accroître les flux touristiques sur le territoire et attirer une nouvelle clientèle, consommatrice des commerces romans.



Le dernier levier de cette stratégie repose sur l'attractivité résidentielle de ce secteur : la commune mène une stratégie en faveur du retour des habitants, notamment de familles, en centre-ville. Pour cela, de multiples actions sont mises en œuvre pour rénover les logements anciens (aides aux travaux, aides au ravalement de façades, etc.) mais également pour réinvestir le quartier au travers du réaménagement des espaces publics, du renforcement de la tranquillité publique et la rénovation du patrimoine phare de la ville (tour Jacquemart, collégiale Saint Barnard, etc.).

5. Contexte général de la place Maurice-Faure

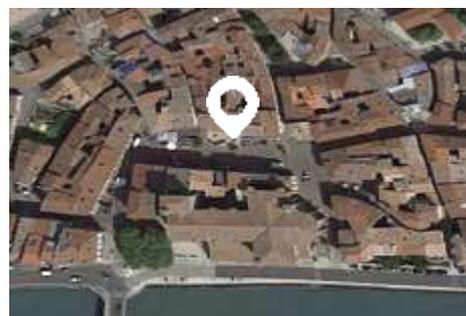
Présentant des atouts patrimoniaux et architecturaux majeurs, la place Maurice-Faure est l'un des fleurons du centre historique. Sa piétonisation, renforce l'ambition d'en faire un lieu de référence dans le domaine de la restauration et des activités de bien-être et de loisirs. Son emplacement dans la ville et son organisation spatiale en font un lieu idéal pour y développer des activités de restauration de type traditionnelle ou brasserie, ou de bar à thème. Le dynamisme du marché alimentaire du dimanche (l'un des plus attractifs du département) est un atout commercial non-négligeable pour le développement de ce type d'activité.



Enfin, les 6 restaurants traditionnels aujourd'hui présents sur la place composent une offre qui, quantitativement et qualitativement, concourra au confortement du positionnement de la place Maurice-Faure comme l'un des lieux phares de la restauration à Romans. En effet, ces restaurants et ces bars font de cette place un lieu identifié et privilégié pour les moments de convivialité du dimanche midi, les afterworks en fin de semaine, les repas entre professionnels, entre ami(e)s etc..

6. Présentation du local

- Adresse : 10/12 place Maurice-Faure
- Superficie total du local : 220 m²
- Superficie de la surface commerciale utile : 156 m²
- Superficie des zones techniques : 64 m²
- Linéaire de vitrine : 18 m linéaires environ
- Superficie de la terrasse (orientation sud) : 123 m² (la surface de la terrasse sera réduite les jours de marché)





7. Conditions d'entrée

- Le local est proposé à la location dans le cadre d'un bail commercial dérogatoire d'une durée de trois ans. Ce bail commercial dérogatoire pourra être suivi de la signature d'un bail commercial
- La proposition du candidat retenu sera annexée au bail
- Le candidat retenu devra s'engager à maintenir le périmètre de l'activité proposée pendant toute la durée du bail. Toute modification de ce périmètre fera l'objet d'un avenant après accord de la commune
- Le montant du loyer est de 1404 € mensuel. Ce loyer sera révisé annuellement sur la base de l'Indice de révision des Loyers Commerciaux (ILC)
- Les taxes et charges inhérentes au fonctionnement de l'activité seront à la charge du porteur de projet (TEOM, eau, électricité, gaz, assurances...)
- La taxe foncière restera à la charge du propriétaire
- La terrasse fera l'objet d'une redevance d'occupation du domaine public d'un montant estimé à 1,28 €/mois /m2 révisé chaque année

8. Aménagement à la charge du porteur de projet

L'activité du précédent occupant est actuellement en liquidation judiciaire. L'actif de cette société a fait l'objet d'un inventaire annexé au présent appel à projets. En parallèle de sa candidature, le candidat pourra également faire une offre pour l'acquisition de cet actif s'il souhaite le racheter. L'offre effectuée sera soumise à la validation du juge chargé de cette liquidation.

Le porteur de projet prendra à sa charge tous les travaux nécessaires à son activité et notamment :

- L'aménagement et l'installation de la cuisine et des postes de préparation, (selon le rachat des actifs du restaurant actuel)
- L'aménagement des zones techniques (magasin épicerie, chambre froide, gestion des déchets...), (selon le rachat des actifs du restaurant actuel)
- L'aménagement intérieur et extérieur des espaces de restauration, (selon le rachat des actifs du restaurant actuel)
- La décoration, l'ameublement, les mobiliers (selon le rachat des actifs du restaurant actuel)
- L'enseigne, les vitrophanies commerciales... Etc.

9. Critères de sélection

Les critères de sélection permettant d'apprécier la pertinence et l'attractivité du projet et la solidité financière du candidat sont les suivants :

- Le projet
 - Concept - Eléments de différenciation
 - Produits et services proposés - Positionnement de l'offre
 - Fonctionnement de l'établissement
 - Premiers partis-pris d'aménagement
 - Contribution au projet de redynamisation commerciale du centre-ville et du centre historique
- La viabilité économique du projet
 - Garanties de financement du projet
 - Business plan
 - Budgets prévisionnels d'exploitation
- Le porteur de projet
 - Motivation
 - Expériences

11. Modalités de remise des propositions

Les candidatures seront envoyées sous pli recommandé avec accusé de réception postale ou déposées sous pli fermé, contre récépissé auprès du manager de centre-ville ou à l'adresse suivante :

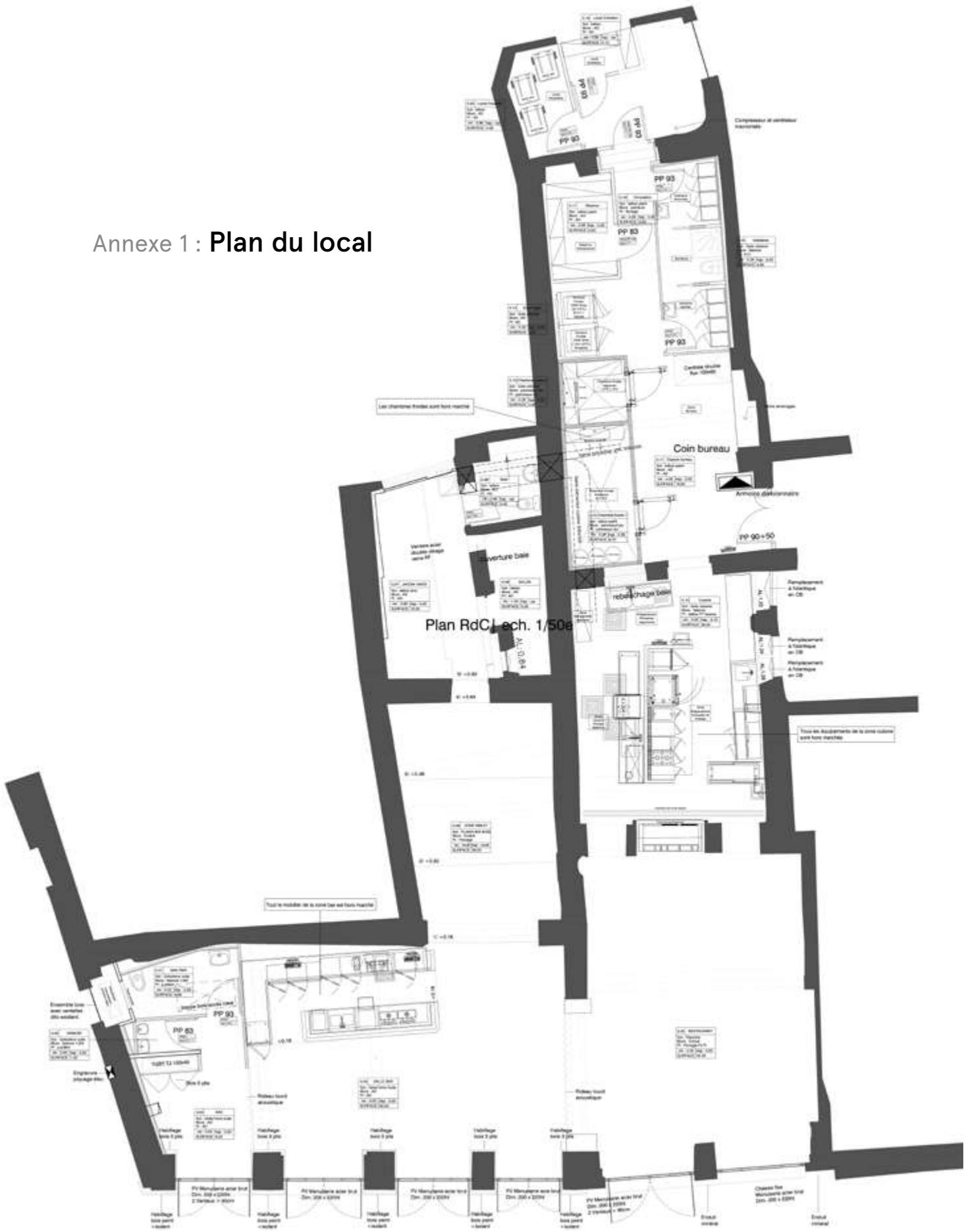
Appel à projet place Maurice-Faure
Ville de Romans-sur-Isère
Direction Attractivité Développement Innovation
Place Jules-Nadi - CS 41012
26102 - Romans cedex
attractivite@ville-romans26.fr, hcioppani@ville-romans26.fr
Renseignements au 06 33 03 21 16

12. Annexes

- 1) Plan du local
- 2) Inventaire
- 3) Dossier de candidature



Annexe 1 : Plan du local



Plan RdC | ech. 1/50e



Annexe 2 : Inventaire

Mobilier et matériel

BAR 1 bar en bois ; longueur+/- 4 ML avec arrière de bar longueur+/- 5 ML et retour longueur 2 ML	mémoire
18 tabourets hauts en bois 2 mange-debout en bois	
1 réfrigérateur table top FA GOR	
1 ampli audio PA 120 BT 4 Zones 1 table de mixage FUN GENERATION USB MIX 3 6 enceintes JBL Professionnel	
1 vitrine réfrigérée à quatre porte GAMKO avec groupe interne	
1 moulin à café NUEV A Simonnelli 1 percolateur à deux bouches NUEV A Simonnelli Appia Life	
11 étagères en bois en verre et métal de longueurs différentes	
1 tireuse à bière à 10 becs	
1 machine à glaçons HOSHIZA	
1 lave-verre SMEG en inox	
1 bouilloire RIVIERA et BAR	mémoire
1 marchepied à deux niveaux	
1 aspirateur KARCHER WD5	
1 lave-pont	
1 stop trottoir	
8 ardoises	
1 extincteur à CO2 (2 kg)	
1 canapé en tissu blanc 1 canapé en tissu bleu	
1 extincteur à eau 6 litres	
1 machine à piler la glace électrique ONE CONCEPT 1 machine à piler la glace manuelle	
+/- 479 verres toutes catégories +/- 80 tasses ou sous-tasses +/- 10 théières 4 seaux à champagne 12 pots à lait +/- 40 cuillères à café +/- 50 cuillères à thé	mémoire

ARRIERE BAR

3 tables rectangulaires et 11 chaises de modèles différents

1 ampli JBL 208 P

2 enceintes JBL

CAVE

1 étagère en métal à quatre plateaux

1 petite cave à vin CODIDGEL

1 étagère en métal à six plateaux

SALLE

8 tables carrées ; 70 x 70 cm ; plateau médium, pieds métal

2 tables 120 x 70 cm

32 chaises style américain

9 cubes en bois

9 cubes en bois

1 téléphone nomade PANASONIC

MOBILIER DE TERRASE

66 chaises plastique

24 tables carrées pliantes Ezpelat

1 desserte en pin

+/- 264 assiettes et bols

+/- 293 couverts

1 siège pour bébé en bois

10 supports de menu

CUISINE

1 cellule réfrigérée à deux portes en inox, groupe interne EUROCHEF HD 9011

1 congélateur LIEBHERR en inox

1 plan de travail en inox TOURNUS EQUIPEMENT ; longueur +/- 2 ML

1 passe-plat chauffant avec étuves et roulettes, à deux portes coulissantes TOURNUS EQUIPEMENT

1 piano F AGOR à quatre feux vifs, 1 plaque ; longueur +/- 2 ML

1 étagère en inox TOURNUS EQUIPEMENT ; longueur 2 ML

1 friteuse CHARVET Pro 700 à deux bacs; 8 x 2 litres

1 four ventilé vapeur F AGOR Concept AGE 061

1 échelle à deux bacs en inox

1 plonge à un bac en inox

1 cellule réfrigérée ASBER à quatre portes ; longueur +/- 220 cm

2 armoires suspendues à deux portes en inox

1 chariot à trois plateaux en inox 12 bacs en inox

2 lave-mains en inox

+/- 20 casseroles et faitouts

mémoire mémoire

mémoire mémoire

mémoire

+/-20 plateaux en inox		
1 échelle à pâtisserie à roulettes TOURNUS EQUIPEMENT		
1 machine à mettre sous vide METRO		
1 kitchenaid		
1 mixeur Robot Coupe		
1 mandoline LACOR		
1 plonge à deux bacs en inox ; longueur+/-2 ML		
+/-51 bacs gastro		
1 étagère en inox TOURNUS EQUIPEMENT ; longueur+/-2 ML	mémoire	mémoire
1 étagère à cinq plateaux en métal		
+/-20 bacs plastique		
mémoire 1mémoire1 centrale de nettoyage (sans marque apparente)		
1 chariot à roulettes inox à deux plateaux ; 0,7 x 0,7		
1 plonge automatique SMEG + 1 bac avec douchettes + 1 poubelle intégrée + 1 sortie de plonge, en inox TOURNUS EQUIPEMENT ; longueur+/-4 ML		
1 poubelle en plastique		
1 compresseur pour eau pétillante STANLEY		
1 extincteur à eau 6 litres		
1 chambre froide avec groupe réfrigéré FRIGA BOHN; +/-10 1113		
1 chambre froide avec groupe réfrigéré FRIGA BOHN ; +/-4 1113 + 3 étagères alu et plastique		
1 lave-linge BRANDT		
1 escabeau en alu		
1 imprimante BROTHER MFC J53350 W		
1 téléphone nomade PANASONIC		
2 ordinateurs portables ASUS R52 4JA et BQ II28T		mémoire
1 coffre-fort THIRARD		
2 tanks		mémoire
12 escabeaux à 2 marches		
1 baie de brassage		mémoire

VESTIAIRE

2 lave-mains en inox TOURNUS EQUIPEMENT

12 vestiaires à une porte et un vestiaire à deux portes

1 réfrigérateur tour EUROCHEF à une porte en inox

1 congélateur tour EUROCHEF à une porte en inox

3 étagères cinq plateaux métal

12 étagères en plastique

2 caissons métal

À L'EXTERIEUR

3 parasols +/- 4x5 ML

Total mobilier et matériel

Stock payé à hauteur de 90 %

Fournisseur LACHANENCHE non payé

+/-150 alcools forts

+/-700 softs et boissons chaudes

+/-380 bouteilles de vins

Produits alimentaires

Produits d'entretien

Auprès de PREFILOC

Contrat 11° 210271730

Loyer mensuel : 204,00 €

Fin de contrat : 20.10.2025

1 caisse NOV A 15

1 kits NOVA

1 tiroir caisse

3 imprimantes

Auprès de PREFILOC

Contrat n° 210 299040

Durée : 24 mois

Loyer mensuel : 74,00 €

1 alarme filaire

2 sirènes

mémoire

mémoire

mémoire

Matériel appartenant à des tiers

À la CAISSE D'ÉPARGNE	mémoire	mémoire
2 terminaux à carte bancaire INGENICO MOYE 5000é		
A BOUYGUES	mémoire	mémoire
1 box		
Total matériel appartenant à des tiers		





Porteur de projet

Nom.....
Prénom.....
Adresse
Code postal
Ville.....
Adresse mail
Téléphone portable

Intitulé de l'activité / Nom du projet

.....
.....
.....

Votre motivation

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Parcours et situation professionnels

Formations initiales et continues

.....
.....
.....
.....
.....



Situation actuelle

.....
.....
.....

Expériences professionnelles

.....
.....
.....
.....
.....

Votre projet

Description détaillée du concept

.....
.....
.....
.....
.....

Description détaillée du projet, des services / produits proposés

.....
.....
.....
.....
.....

Description de vos fournisseurs

.....
.....
.....

Description des règles de fonctionnement de votre activité (jours et horaires d'ouverture)

.....
.....
.....
.....
.....



Nombre de couverts moyens envisagés (midi, soir, hebdomadaire)

.....
.....
.....

Description de l'offre dans les heures creuses

.....
.....
.....

Licence IV

Oui

Non

Positionnement et gamme de prix

.....
.....
.....

Grandes tendances de l'étude de marché (Concurrence, cibles, positionnement de votre activité...)

.....
.....
.....
.....
.....

Vos éléments de différenciation

.....
.....
.....
.....
.....

Description de votre stratégie de communication

.....
.....
.....
.....
.....



Animation et événementiel envisagés

.....
.....
.....

L'accompagnement de votre projet

Partenaires financiers

1/ Etablissements bancaires

Si oui le(s)quel(s) ?

.....

Type d'accompagnement

.....
.....
.....

Experts comptables

Si oui lequel ?

.....

Type d'accompagnement

.....
.....
.....

Chiffre d'affaire annuel prévisionnel sur 3 ans (un budget prévisionnel d'exploitation détaillé sur trois ans sera à joindre au dossier de candidature)

Année 1.....

Année 2.....

Année 3.....

Pièces à joindre

1/ Étude de marché

2/ Budget prévisionnel d'exploitation.

