



APPEL A CANDIDATURE

EXPLOITATION DU « CAFÉ DE LA PLACE » A CHAINGY

Date de réception des dossiers de candidature :
avant le vendredi 19 décembre 2025 à 12h00

Table des matières

1/ Objet de l'appel à candidatures.....	3
2/ Présentation du contexte et des objectifs	3
3/ Descriptif du local	4
4/ Exploitation du café de la Place et des bâtiments annexes	5
4.1 Cadre juridique	5
4.2 Modalités financières	5
4.3 Modalités d'exploitation	6
5/ Dossier de candidature.....	6
5.1 Conditions et modalités de candidatures :	6
5.2 Procédure de l'appel à candidature :	7
5.3 Calendrier et étapes :	7
5.4 Visites du site :	8
5.5 Composition du dossier de candidature :	8
6/ Processus de sélection du projet :	9

1/ Objet de l'appel à candidatures

Le présent appel à candidatures a pour objet la conclusion d'un bail commercial portant sur l'exploitation d'un établissement à usage café-restaurant/brasserie relevant du domaine privé de la commune.

La consultation s'appuie sur un cahier des charges et les différents éléments qui y sont mentionnés.

Cette procédure est organisée et suivie par :

Mme LECAILLE Agnès, Directrice générale des services

Mairie de Chaingy

1 Place du bourg

45380 CHAINGY

Tél : 02 38 46 67 10 Mail : cafedelaplace@chaingy.fr

Toute information complémentaire se rapportant aux modalités de présentation des candidatures, aux conditions d'occupation et aux caractéristiques de l'emplacement peut être demandée au service ci-dessus.

2/ Présentation du contexte et des objectifs

Située aux portes d'Orléans, la commune de Chaingy bénéficie d'un cadre de vie particulièrement attractif, alliant dynamisme résidentiel et convivialité villageoise. Avec plus de 4 000 habitants et une croissance démographique soutenue (+11% de population en 10 ans), Chaingy séduit une population majoritairement familiale, active et disposant d'un bon pouvoir d'achat (revenu moyen annuel par ménage de 43 761 €). Les professions intermédiaires et cadres y sont surreprésentées, traduisant un bassin de clientèle fidèle et qualitative, à la recherche de lieux de vie et de restauration de proximité.

Le centre-bourg, facilement accessible et doté de stationnements, constitue un lieu stratégique pour relancer le « Café de la Place ». Peu de concurrence directe existe à ce jour sur la commune, offrant une véritable opportunité de développement commercial pour un porteur de projet souhaitant proposer une offre différenciante.

Soutenue par une volonté municipale forte de redynamiser le cœur de village, cette initiative vise à créer un lieu de rencontre, capable de répondre aux attentes des habitants, des salariés du territoire (1 077 emplois sur la commune) et des visiteurs de passage.

Ce projet s'inscrit dans une logique de développement durable et de valorisation du commerce de proximité, contribuant à maintenir l'attractivité de Chaingy, village vivant et accueillant.

3/ Descriptif du local

Le local commercial est situé 15 Place du Bourg 45380 CHAINGY. Ce café-restaurant/brasserie a été exploité jusqu'en mars 2020, veille du 1er confinement et n'a pas connu de redémarrage d'activité depuis (retraite de l'exploitant). L'espace mis à disposition pour l'exploitation d'un café-restaurant aura une surface approximative de 130 m² (90 m² de salle actuelle à laquelle est adjointe la surface d'un local attenant de 40 m²). Le futur exploitant aura la possibilité de moduler les espaces comme il le souhaite sous réserve de respecter les objectifs principaux de la collectivité (cf. paragraphe n°1).

Les espaces mis à disposition sont équipés des arrivées en eau, électricité, gaz et évacuations d'eaux usées. Le futur exploitant devra dans un premier temps, définir les espaces et pourvoir à l'achat des équipements de cuisson, réfrigération, stockage, de mobilier et tout autre équipement qu'il identifiera comme utile ou nécessaire au bon fonctionnement de son activité. Dans un second temps, il pourra procéder à l'exploitation du commerce en tant que tel.

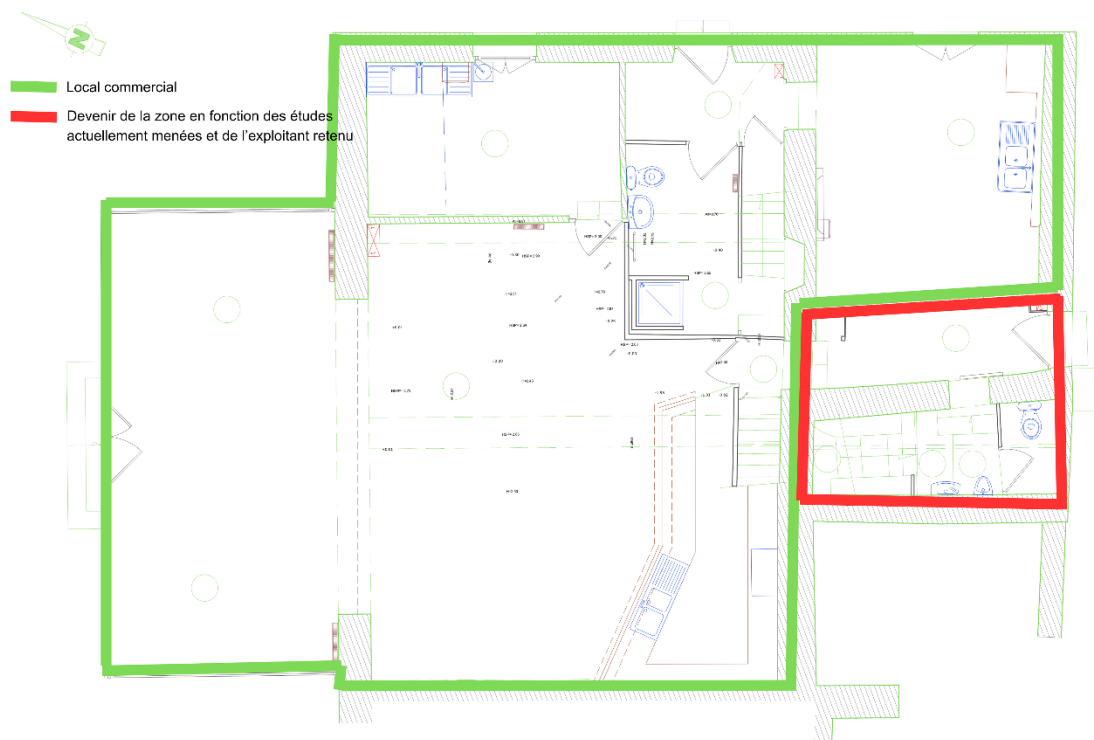
2 plans sont joints à cet appel à candidature :

- Un plan reprenant les contours du futur local commercial
- Un plan de l'actuel rez-de-chaussée

Les plans en annexe de cet appel à candidature sont fournis à titre indicatif. La commune a mandaté un maître d'œuvre en charge de la réalisation de travaux dont la mission consiste à réhabiliter le Café de la Place en y adjoignant le local adjacent (voir plan « emprise du local commercial »).

Une licence IV a été acquise en 2020 par la Commune. Elle sera mise à disposition du candidat retenu sous la forme d'un contrat de location complémentaire au bail prévu au présent appel à candidatures.

Un local à usage d'habitation est situé à l'étage du café-restaurant. La commune a mandaté un maître d'œuvre afin d'étudier la possibilité de réhabiliter ce logement ou, le cas échéant, de le supprimer. En fonction des conclusions de cette étude, il pourra éventuellement faire l'objet d'un bail d'habitation distinct du bail commercial, si le ou les candidat(s) souhaitent en bénéficier. Dans ce cas, les locataires potentiels devront présenter les garanties nécessaires à la conclusion d'un tel contrat, qui feront l'objet d'une évaluation ultérieure.



4/ Exploitation du café de la Place et des bâtiments annexes

La mise à disposition des espaces nus est prévue pour la fin du 3^{ème} trimestre 2026. La commune engage la recherche d'un exploitant en amont afin d'adapter le projet aux besoins et à la vision du candidat sélectionné, en intégrant les éventuelles modifications et travaux nécessaires pour personnaliser et moduler l'espace en fonction du concept d'exploitation proposé.

4.1 Cadre juridique

L'espace dédié à l'activité de café restaurant sera mis à disposition de l'exploitant dans le cadre d'un bail commercial 3 6 9, renouvelable.

4.2 Modalités financières

Le loyer prévu pour la mise à disposition de l'espace de 130 m² (comprenant espace commercial actuel + local attenant) est 1 365 € mensuels soit 16 380 € annuels. Le loyer sera payable d'avance, trimestriellement et fera l'objet d'une révision triennale.

Il sera prévu dans la rédaction du bail, une clause de franchise de loyer permettant à l'exploitant de ne pas régler de loyer sur plusieurs trimestres en échange de la réalisation des travaux dans le local. La liste des travaux retenus dans le cadre de ce dispositif et la durée de non-paiement des loyers feront l'objet d'une appréciation dans le cadre du présent appel à candidature puis

d'une négociation avec le candidat retenu.

Les travaux d'embellissement des lieux de type peinture, papier peint, l'acquisition des matériels de cuisine, de réception, de service et tout autre équipement relevant d'un aménagement classique et nécessaire à l'activité et constituant de ce fait le fonds de commerce ne pourront être comptabilisés dans la franchise de loyer.

4.3 Modalités d'exploitation

Le projet d'acquisition de ce lieu s'inscrit dans une démarche visant à dynamiser le cœur du centre-bourg et à proposer une offre de restauration à destination des habitants et des travailleurs locaux.

L'exploitant devra adapter l'ouverture de son établissement aux différents événements et manifestations organisés par la commune, ainsi qu'au marché de plein air dominical.

Ce lieu a pour vocation de proposer une activité de restauration en journée, afin d'offrir aux travailleurs à proximité une solution de repas adaptée.

5/ Dossier de candidature

5.1 Conditions et modalités de candidatures :

Le présent dossier de candidature est à retirer par mail, sur simple demande à cafedelaplace@chaingy.fr. Le mail à partir duquel sera effectué la demande sera destinataire des compléments d'information au présent dossier et aux réponses aux questions formulées par l'ensemble des candidats potentiels.

Le dossier de candidature est également téléchargeable sur la page d'accueil du site internet de la commune www.chaingy.fr. Il est conseillé aux candidats de se faire connaître par mail à cafedelaplace@chaingy.fr pour recevoir les éventuelles modifications de dossier de consultation en cours de procédure.

Les dossiers de candidature sont à transmettre :

- avant le vendredi 19 décembre mars 2025 à 12h00 (cachet de la Poste faisant foi ou attestation de l'accueil de la mairie contre remise en main propre)
- à l'adresse Mairie de Chaingy – A l'attention de la DGS – 1 place du Bourg – 45380 CHAINGY
- sous pli avec la mention « ne pas ouvrir – confidentiel – candidature Café de la Place » - doublés d'un envoi par mail à cafedelaplace@chaingy.fr. L'objet du mail indiquera « candidature – café de la Place - confidentiel »

Seuls les dossiers complets et arrivés dans les temps seront examinés pour attribution. Les plis reçus hors délai seront retournés à leurs auteurs par courrier recommandé avec AR.

Tout renseignement complémentaire pourra être obtenu auprès de la DGS par mail : cafedelaplace@chaingy.fr. Par souci d'équité entre les candidats, les réponses à l'ensemble des questions posées seront transmises à tous les candidats.

5.2 Procédure de l'appel à candidature :

Le présent appel à candidature a pour objet la conclusion d'un bail commercial permettant l'exploitation de l'espace café-restaurant/brasserie situé place du Bourg afin de proposer une offre qualitative adaptée.

Le candidat devra proposer dans son offre le détail de son projet de rénovation, de son projet de restauration et de débit de boissons, les modalités de la mise en œuvre de son projet et préciser les motivations de ces propositions.

5.3 Calendrier et étapes :

La sélection est organisée selon les étapes suivantes :

- 1) Mise en place de visites du site, en présence d'un représentant de la Commune, afin que les différents candidats puissent évaluer *in situ* les locaux, espaces et matériels mis à disposition du projet
- 2) Dépôt de projets répondant aux conditions d'occupation définies dans le présent appel à candidature
- 3) Sélection de 3 à 5 candidats, dont le projet a été déclaré éligible par la Commune, à participer à la phase d'entretien avec le jury. Information des candidats retenus et de ceux non retenus par courrier recommandé.
- 4) Mise en place d'un entretien entre la Commune et chacun des 3 à 5 candidats retenus, étant précisé que :
 - Ce temps d'échange a pour objet de présenter la candidature, d'identifier et de définir les moyens propres à satisfaire les objectifs de la Commune ;
 - Il peut avoir pour effet de modifier, dans le sens d'une amélioration, le projet afin de satisfaire au mieux les objectifs de l'occupation du domaine privé de la Commune et de l'exploitant ;
 - Chaque candidat retenu est entendu dans des conditions de stricte égalité et la Commune ne peut donner aux candidats retenus des informations susceptibles d'avantager certains par rapport aux autres ;
- 5) La Commune arrête et retient un ordre de classement des candidats et de leurs projets. Le candidat en première position est informé et débute pour lui la phase de négociation des termes du bail. Les candidats non retenus en sont informés par courrier recommandé. Ils pourront cependant être recontactés dans l'ordre du classement effectué par le jury, si les candidats classés devant eux se désistent.
- 6) La Commune engage avec le candidat retenu une négociation des termes et conditions de son occupation, aux fins de mise en œuvre de son projet et transmet les éléments au notaire en charge de rédiger l'acte.
- 7) La signature de tout bail commercial avec le candidat retenu sera préalablement soumise à l'organe délibérant de la Commune

Calendrier **prévisionnel** de la procédure (ce calendrier pourra être modifié par la Commune sans demande de dédommagement des candidats) :

3 novembre 2025	Publication de l'appel à candidature
19 décembre 2025 à 12h00	Limite de réception des dossiers de candidature
Du 20 décembre 2025 07 janvier 2026	Analyse des candidatures et des projets
Du 8 janvier 2026 au 16 janvier 2026	Avis du jury sur les candidatures et projets soumis. Entretiens avec les candidats retenus.
Du 16 janvier 2026 au 30 janvier 2026	Le jury retient le candidat final. Négociation et finalisation des conditions du bail.
A partir du 2 février 2026	Rédaction de l'acte par le notaire.

5.4 Visites du site :

Préalablement au dépôt de leur dossier, les candidats devront obligatoirement solliciter une visite des espaces auprès de Madame Agnès LECAILLE, DGS, par mail à cafedelaplace@chaingy.fr étant indiqué que les créneaux de visite possibles sont les suivants, au choix :

- Jeudi 13 novembre 2025 de 11h à 12h
- Mardi 18 novembre 2025 de 14h à 15h
- Mardi 25 novembre 2025 de 11h à 12h
- Jeudi 4 décembre 2025 de 11h à 12h

Les candidats doivent informer Madame LECAILLE du créneau retenu par mail à cafedelaplace@chaingy.fr

Les visiteurs seront reçus sur place à l'heure indiqué. Il est demandé aux candidats d'être ponctuels et d'arriver pour l'heure de démarrage du créneau.

Les questions en cours de visite seront listées et les réponses apportées dans les 48h suivant la visite à tous les candidats par mail.

5.5 Composition du dossier de candidature :

Les candidats devront impérativement visiter les lieux avant remise de leur offre. Le présent appel à candidatures s'adresse à tout porteur de projet dans le domaine du café-restauration. Les projets ne relevant pas principalement de ce domaine seront écartés.

Les dossiers de candidature devront comporter 2 volets :

- Présentation du porteur de projet et des personnes engagées au projet.

Le porteur de projet devra justifier de son expérience de gestionnaire d'une activité conforme au projet. Il devra justifier de la régularité de sa situation fiscale et sociale. Les qualifications et expériences individuelles de chaque personne engagée au projet devront être détaillées et le niveau d'implication au projet explicité.

- Présentation du projet

Le candidat devra présenter, dans son offre, une vision globale et cohérente de son projet, intégrant :

- Le concept de restauration et de débit de boissons envisagé (type de cuisine, positionnement, gamme, ambiance du lieu, expérience client recherchée)
- Le projet de rénovation et d'aménagement, traduisant l'identité du concept et la mise en valeur du site
- Les modalités de mise en œuvre et de gestion de l'activité (organisation, approvisionnement, partenariats locaux, saisonnalité, horaires d'ouverture, etc.)
- Les éléments de viabilité économique au travers un business model et business plan
- Ainsi que les motivations et la démarche d'exploitation portées par le candidat, illustrant sa volonté de contribuer à l'attractivité et à la vitalité du centre-bourg.

6/ Processus de sélection du projet :

Un jury de sélection sera constitué pour analyser les projets. La commune se réserve le droit de ne pas donner suite aux candidatures qui ne répondent pas aux attendus de l'appel à candidature.

La sélection est organisée comme suit :

- 1) Vérification des documents transmis
- 2) Analyse des projets au regard des critères suivants
 - Expérience du candidat dans le secteur de la restauration
 - Conformité du projet aux attendus
 - Type de travaux et montant projetés intégrés au dispositif de prêt loyer
 - Variété et qualité des menus projetés
 - Tarifs proposés
 - Equilibre économique de l'exploitation
 - Adaptation du projet au site
 - Volonté du candidat d'être partenaire des animations proposées par les acteurs communaux
- 3) Les candidatures retenues seront conviées à un échange oral visant à apprécier et approfondir leur projet d'exploitation.

La commune peut décider à tout moment, jusqu'à la signature du bail, de ne pas donner suite à la procédure, notamment si aucun projet n'est jugé recevable au regard des objectifs de l'appel à candidatures.

A aucun moment de la procédure, les candidats ne pourront prétendre à indemnisation ou dédommagement.

Plan actuel du Café de la Place et du logement attenant. L'articulation des pièces et l'agencement intérieur subiront des modifications suite aux travaux engagés par la commune.



Local commercial

Devenir de la zone en fonction des études
actuellement menées et de l'exploitant retenu

