

## **REGLEMENT DE CONSULTATION**

**Location gérance – Restaurant – Lieu-dit Le Pinier  
85140 Essarts-en-Bocage**

## **ARTICLE 1<sup>er</sup> – OBJET ET ETENDUE DE LA CONSULTATION**

### **1. 1. Objet de la consultation :**

Le Département de la Vendée lance un appel à candidatures en vue de sélectionner un porteur de projet pour exploiter le restaurant situé au lieu-dit Le Pinier 85140 Essarts en Bocage.

Le Département a fait l'acquisition des murs du restaurant « l'Echangeur » situé au lieu-dit Le Pinier sur la commune d'Essarts en Bocage, au cœur de la Vendée, à la croisée des autoroutes A83 et A87. Les exploitants actuels de ce restaurant routier souhaitent cesser leur activité et vendre leur fonds de commerce.

Le Département se positionne sur l'acquisition de ce fonds de commerce car le restaurant est situé dans l'emprise foncière d'un projet qu'il porte et pour le moment intitulé « Cité du Vélo ».

Entièrement imaginé pour et autour du vélo, depuis la pratique sportive en passant par la formation, l'innovation, le commerce, la sensibilisation des publics à la décarbonation, la santé..., ce site sera un outil multifonctionnel à la fois d'intérêt général mais également d'intérêt économique, destiné à incarner le dynamisme de la Vendée.

Le projet de « Cité du vélo » nécessite un temps d'études préalables important (2-3 ans minimum). La volonté des élus du Département est donc de maintenir un service de restauration sur ce lieu tant que cela reste compatible avec l'évolution du projet. Un contrat de location gérance pourrait être proposé au candidat retenu à compter du 31 juillet 2025.

### **1.2. Descriptif de l'espace concerné :**

Le restaurant est situé sur la commune d'Essarts-en-Bocage, sur les parcelles suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Essarts en bocage	YB 26	Le Pinier	370	Terrain
	YB 42		2 645	Restaurant et parking
	YB 57		4 974	Parking PL
TOTAL			7 989 m <sup>2</sup>	

L'ensemble immobilier est composé comme suit :

- Un local professionnel en très bon état intérieur et extérieur qui comprend une terrasse extérieure cimentée, une grande salle de restaurant avec bar, une deuxième salle plus petite avec sanitaires et douches (pour les routiers), cuisines en excellent état, réserves et chambres froides.
- Un logement qui comprend en rez-de-chaussée une cuisine, un bureau donnant accès à l'étage et au restaurant, un séjour avec accès direct au restaurant. A l'étage un couloir central distribue 3 chambres et une salle d'eau. Ce logement a été rénové et se trouve en excellent état intérieur et extérieur. Le chauffage central au gaz est commun avec le restaurant ;

Un grand parking de 5 000 m<sup>2</sup> environ permet le stationnement des poids lourds.

### **1. 3. Descriptif de l'activité :**

L'activité que souhaite proposer le Département en location gérance est l'exploitation d'un restaurant équipé pour une activité de restaurant routier (sanitaires et douches adaptés, parking poids lourds, etc.).

Il s'agit de maintenir :

- un service de restauration pour répondre aux besoins de la population locale, des entreprises d'Essarts en Bocage et alentours (en particulier des salariés de la zone d'activité voisine) et d'une clientèle passagère ;
- les emplois en lien avec cette activité économique ;
- la dynamique économique de cette activité.

Pour information, l'activité actuelle (avec le gérant et 7 salariés) dégage un chiffre d'affaires annuel moyen de 550 k€. 9 services sont réalisés chaque semaine : 5 le midi (du lundi au vendredi) et 4 le soir (du lundi au jeudi). Le restaurant est fermé le week-end. 200 couverts en moyenne sont réalisés chaque jour, dont les  $\frac{3}{4}$  sont des salariés de la zone d'activité (+ 60 couverts routiers le soir).

### **1. 4. Durée du contrat de location gérance :**

L'acquisition de l'ensemble immobilier concerné par cette consultation a été réalisée dans le cadre du projet « Cité du vélo » porté par le Département de la Vendée. Dans l'attente de la réalisation de ce projet, l'activité du restaurant peut être maintenue. La durée du contrat est donc liée au projet de Cité du vélo et sera discutée avec les candidats. Elle sera définitivement fixée dans le contrat de location gérance conclu avec le porteur du projet retenu.

### **1. 5. Redevance d'occupation :**

Le montant de la redevance liée à l'occupation des locaux (logement et restaurant) et l'exploitation du restaurant est estimée à 50 000 € HT/an. Le cas échéant, ce montant pourra être négocié avec les candidats.

## **ARTICLE 2 – PRESENTATION ET CONTENU DES PROPOSITIONS**

Les candidats intéressés sont invités à soumettre une proposition qui devra **comporter au minimum :**

1. Des informations relatives au candidat
  - si le candidat est une entreprise existante :
    - Nom et coordonnées de l'entreprise, n° SIRET
    - Présentation de la ou les personnes physiques qui portent le projet (CV, expériences pertinentes, formations, qualifications,...)
    - Délégation de pouvoir du signataire habilité à engager le candidat si le signataire n'est pas le gérant de l'entreprise
  - si le candidat est une personne physique qui ne dispose pas encore d'entreprise dédiée au projet :
    - Présentation de la ou les personnes physiques qui portent le projet (CV, expériences pertinentes, formations, qualifications,...)
    - Statut juridique de la société envisagée

2. Des informations administratives relatives au projet (pour ceux qui en disposent, dont l'entreprise est créée) :
  1. un **extrait KBis** de moins de trois mois ;
  2. des **attestations fiscales et sociales** délivrées par les organismes compétents de moins de six mois.
3. Un document de présentation du projet, comprenant notamment :
  - Type de restauration ;
  - Amplitudes d'ouverture du lieu ;
  - Exemples de menus et tarification envisagée.
4. Un prévisionnel d'exploitation :
  - Compte d'exploitation prévisionnel ;
  - Origine et gestion des approvisionnements ;
5. Un calendrier prévisionnel
6. Matériel et moyens techniques
  - Matériel complémentaire nécessaire ;
  - Montant des investissements envisagés, le cas échéant.
7. Les moyens humains mobilisés pour le projet :
  - Reprise du personnel existant : organisation fonctionnelle envisagée (conservation de l'organisation actuelle ou prévision d'une autre organisation), recrutement(s) envisagé(s) le cas échéant.

Des références et/ou recommandations seraient appréciées.

Tout autre document jugé utile peut être apporté par le candidat.

Le Département se réserve la possibilité, le cas échéant, d'interroger les candidats sur des éléments qu'ils ont fourni ou de demander des compléments d'information.

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE CONSULTATION DU DOSSIER**

Le dossier est consultable sur le site internet du Département <http://www.vendee.fr> : <https://www.vendee.fr/le-conseil-departemental/les-offres-immobilieres>

Le candidat peut également adresser une demande d'envoi par mail à l'attention de Madame Virginie BERT, à l'adresse suivante : [patrimoine-dmg@vendee.fr](mailto:patrimoine-dmg@vendee.fr)

### **ARTICLE 4 – MODALITES DE REMISE DES PROPOSITIONS**

La date limite de réception des propositions est fixée au :

**Lundi 5 mai 2025 à 17h00 (étant précisé que le Département est fermé le 2 mai)**

Les dossiers qui seraient remis après la date et l'heure limites fixées ci-dessus ne seront pas retenus.

Le candidat peut déposer sa proposition :

- Soit par pli recommandé ou remise en mains propres ;
- Soit par voie électronique.

#### **4.1. Remise par pli recommandé ou en mains propres :**

La proposition peut être remise **par pli recommandé avec accusé de réception** ou remises en mains propres **contre récépissé**, du **lundi au vendredi, de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00**, à l'adresse suivante (étant précisé que le Département est fermé le 2 mai) :

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE  
Pôle Finances et Ressources  
Direction des Moyens Généraux  
40 rue du Maréchal Foch  
85923 LA ROCHE SUR YON CEDEX 9

#### **4.2. Remise par voie électronique :**

La proposition peut être déposée par voie électronique, à l'adresse suivante : [patrimoine-dmg@vendee.fr](mailto:patrimoine-dmg@vendee.fr) ) à l'attention de Madame Virginie BERT.

Le dépôt électronique doit obligatoirement être **réalisé et terminé** avant le lundi 5 mai 2025 à 17h.



La durée d'acheminement de la soumission électronique est fonction du débit de l'accès Internet du candidat et de la taille des documents à transmettre.

Il est conseillé de procéder au dépôt électronique plusieurs heures avant la limite indiquée dans cet avis.

Si le candidat souhaite modifier une offre déjà déposée, le nouveau dépôt écrasera automatiquement le dépôt antérieur

#### **Antivirus**

Tout fichier constitutif de la proposition sera traité préalablement par le candidat par un antivirus régulièrement mis à jour.

Tout fichier contenant un virus qui n'a pas fait l'objet de réparation ou dont la réparation a échoué est réputé n'avoir jamais été reçu.

#### **ARTICLE 5 – CRITERES DE SELECTION**

Les propositions seront évaluées sur la base des critères suivants :

- Qualité et viabilité du projet ;
- Expériences et compétences du candidat ;
- Capacité financière, équilibre économique et montant de redevance proposée ;

- Contribution envisagée au dynamisme local ;
- Adéquation avec les objectifs du Département, adaptation de l'offre au contexte, projection à plus long terme.

#### **ARTICLE 6 - VISITE DES LIEUX :**

Une visite des lieux pourra être organisée. Les demandes de visites doivent être adressées par courriel à l'adresse suivante : [patrimoine-dmg@vendee.fr](mailto:patrimoine-dmg@vendee.fr)) à l'attention de Madame Virginie BERT.

#### **ARTICLE 7 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES :**

Pour obtenir les renseignements administratifs et techniques complémentaires qui leur seraient nécessaires, les candidats peuvent contacter :

Département de la Vendée – Pôle Finances et Ressources

Direction des Moyens Généraux

Madame Virginie BERT – Référente Patrimoine Immobilier

[patrimoine-dmg@vendee.fr](mailto:patrimoine-dmg@vendee.fr)

Téléphone : 02 28 85 83 54

Le locataire gérant sera choisi par délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental.

Une négociation pourra, le cas échéant, avoir lieu avec tous les candidats ou avec ceux qui au terme d'une 1<sup>ère</sup> analyse répondent le mieux aux critères de l'article 5.