

Commune de Fronton



## Château de Capdeville

Appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation d'un restaurant sur le site du château de Capdeville à Fronton



Avril 2022

## Contenu

<b>1. Préambule .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1 Objet de la consultation : .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2 A propos de Fronton : .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Contexte général de l'appel à manifestation d'intérêt .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Le site du projet .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Les orientations souhaitées : .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Le montage juridique : .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Organisation de la consultation : .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Candidature .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2 Contenu du dossier .....</b>	<b>5</b>
<b>3.3 Critères de jugement des propositions de projets .....</b>	<b>6</b>
<b>3.4 Dépôt du dossier .....</b>	<b>7</b>
<b>3.5 Renseignements et visite sur site .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Annexes : photos et plan .....</b>	<b>8</b>

## 1. Préambule

### 1.1 Objet de la consultation :

La présente consultation est un appel à manifestation d'intérêt permettant à la commune de Fronton d'identifier des candidats, en capacité de gérer et de développer une offre de restauration au château Capdeville à Fronton. Il s'agit d'une consultation ouverte aux opérateurs ayant une expérience en matière de gestion de commerce de restauration, qui dispose d'une capacité financière (achats de matériels et mobiliers) et qui respecte les objectifs et les attendus du cahier des charges. Le cadre de la consultation est de fait très ouvert et tous les projets en phase avec les attentes de la collectivité (définies ci-après « les orientations souhaitées ») seront étudiés. Le présent document constitue le cahier des charges. Il précise les attentes de la collectivité, apporte des informations techniques, juridiques et administratives relatives au foncier concerné et indique les modalités de la consultation.

### 1.2 A propos de Fronton :

La ville de Fronton est située au Nord du département de la Haute Garonne (31), à la frontière avec le Tarn-et-Garonne (82). Elle occupe une position importante dans le paysage local puisque située à mi-chemin entre Toulouse et Montauban et occupe un rôle de centralité dans le bassin de vie « Haut-Tarn-et-Garonnais ». La commune compte à ce jour près de 6 600 habitants.

Fronton est membre de la Communauté de Communes du Frontonnais (CCF) qui représente près de 27 000 habitants répartis sur 10 communes.

Située à 10 minutes des échangeurs routiers (A62) et ferroviaires, la ville de Fronton est à 30min de Toulouse et Montauban et jouit d'une certaine autonomie qui lui permet de cultiver une identité locale marquée qui repose sur la qualité de ses paysages ruraux et sur son vignoble (AOP Fronton). Il s'étend sur 2 400 hectares et couvre 9 communes de Haute – Garonne et 11 du Tarn et Garonne. Le centre historique bénéficie également de la présence de l'église Notre Dame de L'Assomption, inscrite aux monuments historiques.

La croissance démographique de la commune a été particulièrement forte depuis les années 1980, puisque la population a plus que doublé en 30 ans. Encore aujourd'hui la croissance démographique est de 1,5% par an en moyenne. Ainsi Fronton devrait compter environ 9 500 habitants à l'horizon 2050 selon les projections démographiques.

La ville de Fronton dispose d'une offre économique et commerciale satisfaisante qui se répartit sur 4 sites :

- La zone d'activité économique de la Dourdenne où près d'une trentaine d'entreprises sont implantées et une zone qui dispose aujourd'hui encore d'une réserve foncière de 9 hectares ;
- La zone artisanale de Cransac, qui accueille plusieurs entreprises dynamiques ;
- La zone commerciale du Buguet comptant une cinquantaine de cellules commerciales et de services ;
- Le centre-bourg : qui compte à ce jour environ 45 commerces et services et qui accueille un important marché le jeudi matin (avec un centaine d'exposants) ainsi qu'un marché de producteurs le dimanche matin sous la halle communale.

L'offre est donc variée bien que certains manquements ont été mis en évidence, notamment concernant l'offre de restauration du soir et du weekend.

Dotée d'un cœur de ville historique attractif, Fronton propose également une offre d'équipements culturels, sportifs, et de services attrayants :

- La médiathèque municipale, espace culturel polyvalent regroupant lecture, musique et cinéma et proposant de nombreuses animations ;
- La ludothèque, propose des activités de jeu tout au long de l'année ;
- Le cinéma, salle de projection de 119 places ;
- Les près de Matabiau, vaste ensemble de sport et loisirs en plein air ;
- Une offre associative étoffée avec près de 70 associations actives ;
- Un parcours scolaire complet de la maternelle au lycée ;

La commune dispose de par son vignoble classé AOP d'une renommée régionale et nationale dont la vitrine est la Maison des Vins et du Tourisme, située au château Capdeville en plein cœur du vignoble Frontonnais et à moins de 5min à pied du centre-ville historique de Fronton.

## 2. Contexte général de l'appel à manifestation d'intérêt

### 2.1 Le site du projet

Le Château de Capdeville est une magnifique bâtisse mariant histoire et modernité. Dans ce lieu unique, les visiteurs peuvent découvrir, déguster et acheter les vins de l'ensemble des vignerons de l'appellation Fronton. Dans ce bâtiment qui abrite également l'Office de Tourisme, se trouvent tous les renseignements nécessaires à la découverte du territoire Frontonnais. Tous les mois, des expositions ont lieu dans ce cadre agréable : sculptures, peintures... Les artistes contemporains sont à l'honneur.

Véritable poumon vert de la commune, le parc boisé de 7 hectares qui entoure le château offre un lieu idéal de détente et de loisirs.



Le site jouit d'une bonne visibilité et accessibilité par la RD29 à 600m du centre-ville en allant vers Villaudric et dispose d'un parking visiteur de 16 places (dont une place PMR). Un cheminement piéton au travers du parc a également été aménagé afin de relier directement le château et le centre par des liaisons douces.

Les locaux mis à disposition des porteurs de projets sont composés d'une salle de réception de 108m<sup>2</sup>, d'un espace cuisine de 31m<sup>2</sup> et d'un espace vestiaire et sanitaire d'environ 60m<sup>2</sup> (Cf. Annexes). La commune de Fronton est ouverte aux propositions des porteurs de projet quant à l'extension de certains espaces pour des questions d'accessibilité, de sécurité ou de réponse aux normes d'hygiène ou de stockage des denrées.

## 2.2 Les orientations souhaitées :

Il s'agit d'apporter une réponse aux attentes des administrés, des actifs de passage, des touristes et de la collectivité concernant le développement de l'offre bistronomique, particulièrement le soir et le weekend, mais aussi de créer un lieu qui puisse être le reflet des productions alimentaires et viticoles locales.

Le restaurant devra être ouvert à l'année. L'offre de restauration sera qualitative et proposera des prix accessibles pour l'offre du midi. Les produits locaux devront être privilégiés et une attention toute particulière sera apportée à la carte des vins, qui devra être composée à minima de 70% de vins de Fronton compte tenu du rôle du restaurant en tant que vitrine du Frontonnais et du partage de ses locaux avec la Maison des Vins et du Tourisme de Fronton. **La collectivité sera sensible à la prise en compte des critères de développement durable : recours aux circuits courts pour la restauration, éco-gestion (tri des déchets, gestion économe des fluides), lutte contre le gaspillage alimentaire...** L'appel à manifestation d'intérêt est volontairement ouvert laissant la place aux initiatives des opérateurs. La commune de Fronton est ouverte à tout projet de valorisation de ce lieu emblématique de notre petite ville et plus largement de l'aire géographique du Frontonnais et de son vignoble.

L'opérateur peut proposer des activités complémentaires. En tout état de cause, les projets susceptibles d'intéresser la commune devront :

- Etre qualitatif : tant au niveau gastronomique avec une qualité des produits exigée comme cité ci-dessus ;
- Prendre en charge les investissements de matériel et mobilier d'exploitation du restaurant ;
- Assurer le fonctionnement et la continuité du service ;
- Assumer l'ensemble des charges de fonctionnement.

## 2.3 Le montage juridique :

Le montage juridique et financier sera défini par l'exploitant. La collectivité est ouverte à toutes propositions : convention d'occupation temporaire, bail commercial, autres...Le montage juridique proposé par les candidats devra être argumenté et concilier les intérêts poursuivis par chacune des parties. Il appartient donc aux candidats de proposer à la commune de Fronton, outre un projet global et cohérent (note d'intention, activités et prestations, nature des animations ...) le montage juridique et financier qui leur semble le plus opportun (forme juridique, montant des investissements prévus, modèle économique : fonds propre/emprunts...), compte tenu des données fournies par la commune dans le présent cahier des charges.

### 3. Organisation de la consultation :

#### 3.1 Candidature

Le dossier d'appel à manifestation d'intérêt est remis gratuitement à chaque candidat en faisant la demande par courrier à l'adresse de la mairie :

**Mairie de Fronton**

**1 Esplanade de Marcorelle**

**31620 Fronton**

Il est également disponible au format numérique, la demande se fait auprès du manager des commerces à l'adresse suivante : [guillaume.krebs@mairie-fronton.fr](mailto:guillaume.krebs@mairie-fronton.fr). Pour toute demande supplémentaire vous pouvez joindre le manager des commerces au 05 62 79 92 95.

Le dossier d'appel à manifestation d'intérêt se compose du présent cahier des charges intégrant le règlement de consultation et complété par les annexes. La présente consultation ouverte est organisée en une phase unique. **Les opérateurs doivent présenter simultanément leur candidature et leur offre.** Le dossier des candidats sera entièrement rédigé en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros.

#### 3.2 Contenu du dossier

L'opérateur devra remettre un dossier en un exemplaire. L'enveloppe d'acheminement de l'offre devra contenir deux plis fermés. Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes, datées et signées par lui :

- Un pli contenant les pièces administratives qui comprendra :
  - Une lettre de candidature signée par une (des) personne (s) habilitée (s) à engager le candidat ou chacun des membres du groupement (avec mention du nom, prénom, fonction, numéro de téléphone, adresse email du candidat ou des membres du groupement). Les candidats peuvent utiliser les formulaires DC1 (lettre de candidature) et DC2 (déclaration du candidat) pour présenter leur candidature. Ces documents sont disponibles gratuitement sur le site [www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr).
  - Les renseignements concernant la situation juridique de l'entreprise si existante (ou à créer) : Noms, raison sociale, forme juridique, siège social, activités, effectifs, coordonnées ;
  - Les renseignements concernant la capacité économique et financière du candidat :
    - Les comptes de résultat et bilans des 3 dernières années (ou revenus des trois dernières années pour les personnes physiques)
    - Les renseignements concernant les références professionnelles et la capacité technique de l'entreprise
  - Le présent cahier des charges accepté et signé par le candidat ou les membres du groupement.
  - S'il s'agit d'un groupement, ces éléments seront fournis pour chaque membre du groupement.



- Un pli contenant les pièces relatives à l'offre :

La formalisation et le contenu du dossier à remettre par les candidats seront laissés à leur libre appréciation. Toutefois le dossier de présentation devra comporter au minimum :

- une note de cadrage explicitant de manière précise les orientations retenues pour la gestion et l'exploitation du restaurant (type de restauration proposée, gamme de prix, exemple de menus, rythme de renouvellement de carte), les moyens humains et matériels mis en place.
- Une note sur les investissements prévus pour la mise en place des activités (descriptifs et chiffrage matériels et mobiliers).
- Une note explicative des éventuels besoins d'extension ou de réaménagement de la structure actuelle pour le bon fonctionnement du futur projet.
- Les principes de fonctionnement et les modalités de gestion envisagées : effectifs et types d'emplois prévus, périodes et horaires d'ouverture, démarche de commercialisation.
- Une note sur le montage économique, juridique et financier envisagé pour la réalisation du projet (investissements, plan de financement, principaux postes de dépenses et de recettes de l'activité).

### **3.3 Critères de jugement des propositions de projets**

Les dossiers devront impérativement être complets. La commune de Fronton se réserve le droit de demander des compléments d'information aux candidats ayant présenté une offre. En l'absence de compléments le dossier sera jugé comme non recevable.

De manière générale, la commune de Fronton évaluera les qualités du candidat et de son projet ainsi que le respect des objectifs fixés.

Le choix du (des) projet(s) lauréat(s) s'effectuera également sur la base des critères suivants :

- Motivations du porteur de projet ;
- Expérience dans la gestion d'une offre touristique et notamment de restauration ;
- Expérience en matière de gestion ;
- Capacités à commercialiser ;
- Capacité d'investissement ;
- Pertinence du budget d'exploitation ;
- Proposition juridique et montant de la redevance/loyer.

La commune de Fronton auditionnera les candidats dont elle jugera les offres recevables.

Les candidats seront informés par courriel des dates d'audition. La commune se réserve le droit d'organiser avec un ou plusieurs candidats retenus pour la qualité de leur projet, autant de réunions de négociation que nécessaire afin d'approfondir sa compréhension du projet des candidats.

La commune de Fronton se réserve le droit, à tout moment, d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le présent « Appel à Manifestation d'intérêt » et se réserve le droit de ne pas donner suite aux offres reçues ; les candidats s'interdisant toute réclamation ou demande de dédommagement.

### 3.4 Dépôt du dossier

#### Transmission sous support papier :

Les candidats transmettent leur offre sous enveloppe ou dossier portant les mentions :

Offre pour :  
**Appel à manifestation d'intérêt pour projet « restaurant Capdeville »**  
**Ne pas ouvrir**

Ce pli doit contenir les pièces définies dans le présent document et devra être remis contre récépissé ou, s'il est envoyé par la poste par pli recommandé avec avis de réception postal, parvenir à destination **avant le 30 Septembre 2022** et ce, à l'adresse suivante :

**Mairie de Fronton**

**1 Esplanade de Marcorelle**

**31620 Fronton**

L'offre qui serait remise ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ne sera pas retenu.

#### Transmission électronique :

Le pouvoir adjudicateur préconise la transmission des documents par voie papier mais accepte les plis adressés par voie électronique à l'adresse suivante : [guillaume.krebs@mairie-fronton.fr](mailto:guillaume.krebs@mairie-fronton.fr) ou sur un support physique de type USB. Le choix du mode de transmission est irréversible. Les candidats doivent appliquer le même mode de transmission à tous les documents transmis au pouvoir adjudicateur. Les conditions de présentation des plis électroniques sont similaires à celles exigées pour les réponses sur support papier (fichiers distincts dont l'un comporte les pièces de la candidature et l'autre, les pièces de l'offre, dans le cas d'une seule enveloppe). Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. La transmission du dossier par voie électronique devra se faire **avant le 30 Septembre 2022**.

### 3.5 Renseignements et visite sur site

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours du montage de leur dossier, les candidats devront faire parvenir au plus tard 10 jours avant la clôture des candidatures, une demande écrite à l'adresse de la mairie citée au paragraphe 3.4, par téléphone au 05 62 79 92 95 ou par mail à adresse suivante : [guillaume.krebs@mairie-fronton.fr](mailto:guillaume.krebs@mairie-fronton.fr)

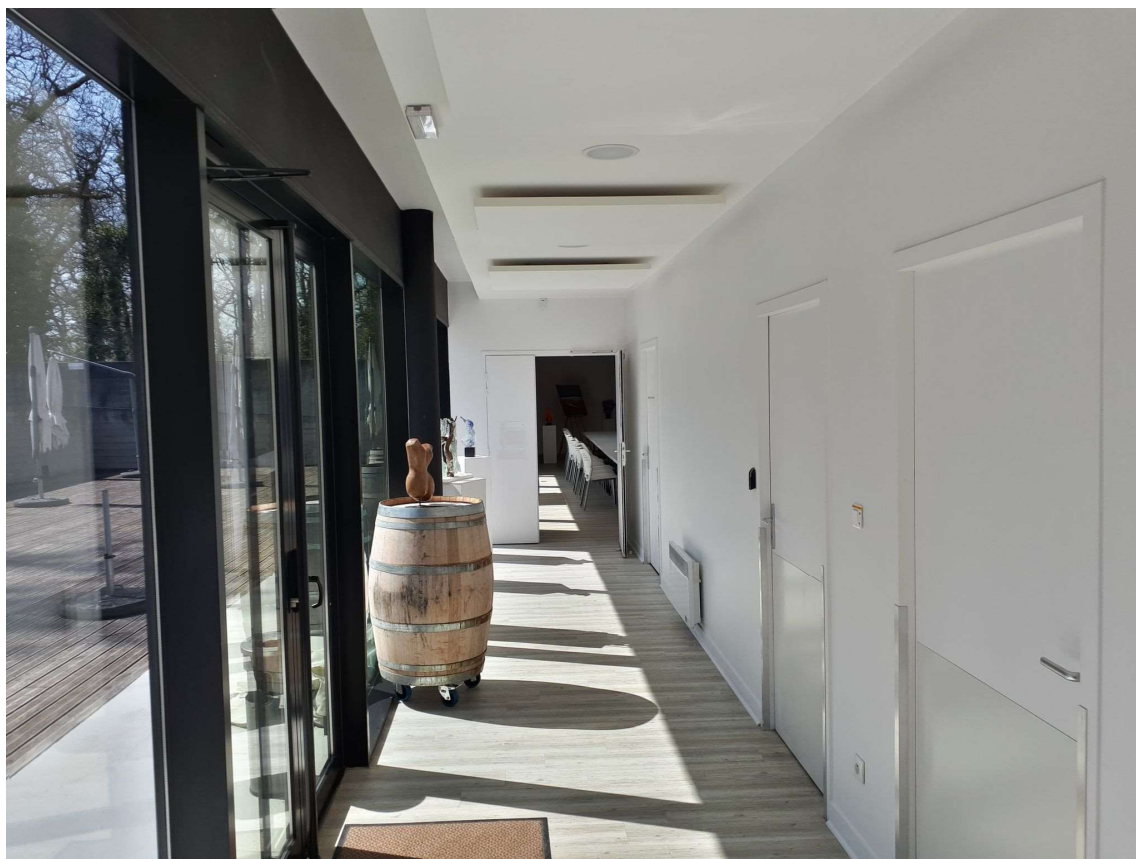
La visite du site est obligatoire. Les visites sont fixées en fonction de vos disponibilités par mail à l'adresse suivante : [guillaume.krebs@mairie-fronton.fr](mailto:guillaume.krebs@mairie-fronton.fr) et seront assurées par le manager des commerces Guillaume Krebs.



#### 4. Annexes : photos et plan

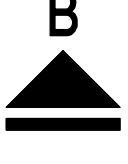
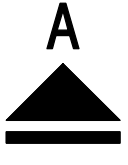












P02	P
-----	---