

APPEL A CANDIDATURE POUR L'IMPLANTATION D'UNE BRASSERIE
Bâtiment de la Glacière à Manosque

1 Identification du propriétaire

Commune de Manosque,
Place de l'Hôtel de Ville
04100 Manosque
Représentée par son maire.

2 Contexte, objet de la consultation

La Commune de Manosque, située au cœur du Parc Naturel Régional du Luberon avec un accès direct à l'autoroute A51, traversée par des routes départementales fréquentées (RD 4096), connaît ces dernières années un fort attrait sur le plan résidentiel.

En effet, son positionnement géographique, son caractère de plus grande ville du département des Alpes de Haute Provence, sa proximité et son accessibilité depuis les principaux pôles d'emplois : CEA Cadarache, ITER, Aix-en-Provence et Marseille, en font un territoire stratégique.

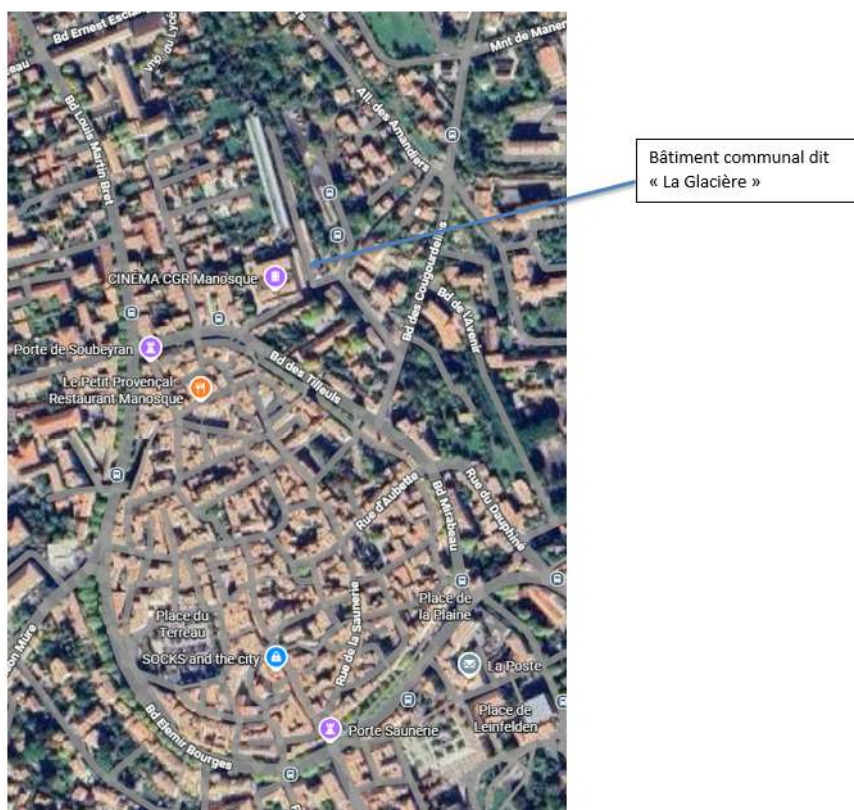
La municipalité s'est engagée depuis 2020 dans une politique de redynamisation de son centre-ville, visant ainsi à mettre en œuvre une série d'actions concrètes pour y parvenir.

Le maintien du commerce de proximité en centre-ville constitue un enjeu majeur dans ce plan d'actions, l'activité commerciale étant génératrice de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale.

Le secteur de la Villette est l'un des secteurs prioritaires faisant partie intégrante du cœur marchand de la ville. Il fait l'objet d'une attention toute particulière compte-tenu de son développement tourné vers l'entrepreneuriat, le sport et la culture.

La Ville de Manosque conduit actuellement la réhabilitation du bâtiment dit « la Glacière », faisant partie de son domaine privé, situé rue de la Tannerie, au cœur d'un **quartier en plein développement, attractif et dynamique**.

Le futur bâtiment devrait accueillir des structures liées au développement économique, des équipements culturels et de loisirs...





Esquisse non contractuelle

Dans ce cadre, la commune souhaite y intégrer un **restaurant de type brasserie** afin d'offrir une restauration de qualité et de renforcer l'animation de ce secteur.

Un atout majeur du projet réside dans la **passerelle piétonne qui reliera directement le bâtiment au cinéma CGR**, favorisant la fréquentation du futur établissement et offrant une synergie naturelle entre les deux équipements.

Le bâtiment est également situé à proximité immédiate d'un parking public en silo de 384 places de stationnement avec 3h gratuites et de la gare routière desservant principalement le lycée Esclangon.



Esquisse non contractuelle

Les travaux de réhabilitation seront terminés dans le courant du 2nd semestre 2026.

Le présent appel à candidatures a pour objectif de sélectionner un exploitant professionnel pour la création, l'aménagement et l'exploitation de cette brasserie dans le respect du règlement intérieur.

3 Attentes de la Ville

La Ville souhaite accueillir un établissement :

- De type brasserie, avec une offre aux prix accessibles, qualitative et continue,
- Capable de tirer parti de la fréquentation du cinéma, notamment en soirée et le week-end.
- Contribuant à l'attractivité du quartier et à la vie locale
- Proposant un concept cohérent avec l'architecture et la dynamique du lieu
- Engagé dans une démarche de qualité, de durabilité et de service
- L'activité devra être lancée au plus tard au 31 mai 2027, sous réserve de l'obtention par le bailleur de l'ensemble des autorisations administratives préalables nécessaires à l'ouverture du bâtiment "La Glacière" (commission sécurité, ...) et de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives à la charge du preneur (obtention d'un financement, autorisation de travaux, enseigne, licence,...)

Le profil recherché par la Commune cible des personnes qui devront être à même de démontrer leurs compétences et leurs motivations à s'investir et réussir au titre du présent appel à candidatures. Les candidats devront disposer d'une expérience professionnelle probante dans le domaine de la restauration et de la gestion d'entreprise commerciale de restauration et de loisirs.

Les candidats devront disposer du financement pour lancer les activités et en assurer le fonctionnement de manière pérenne.

Il sera conclu entre la ville de Manosque et le porteur de projet, un bail commercial soumis aux articles L 145-1 à L 145-60 du Code du Commerce.

La Ville se réserve la possibilité d'accompagner le projet (communication, aménagements extérieurs, signalétique), sans que cela ne constitue un engagement contractuel anticipé.

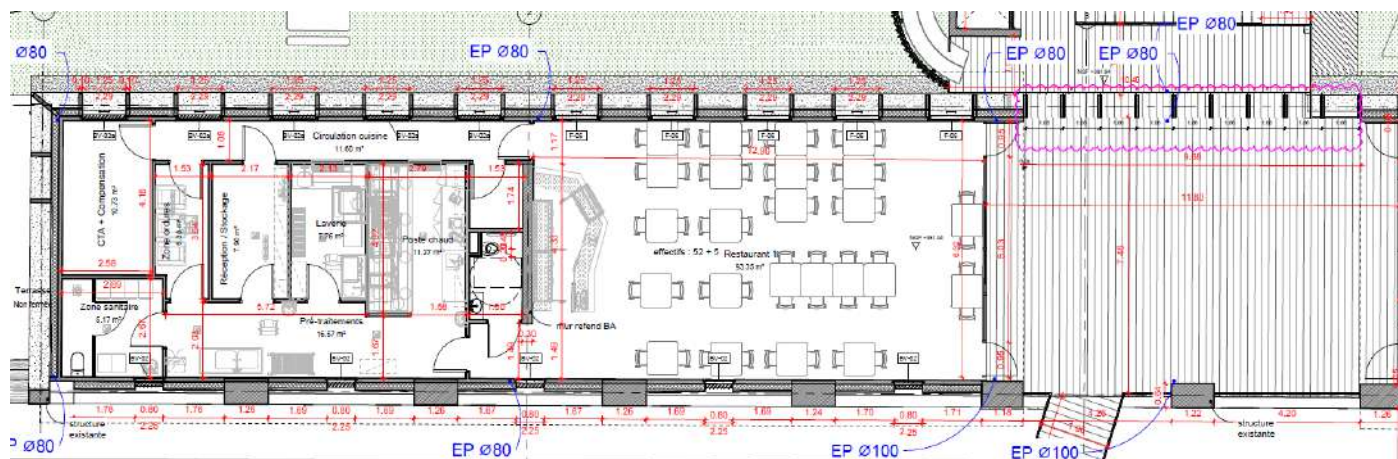
Le planning prévisionnel de l'opération décrit ci-dessous est **indicatif** (il n'est en aucun cas contractuel) :

- Publication et diffusion du présent appel à candidatures : août 2026
- Date limite de dépôt des dossiers de candidature : 1er octobre 2026
- Sélection du candidat : 15 octobre 2026
- signature d'une promesse de bail : au plus tard le 15 décembre 2026, après la phase de discussions pour déterminer les conditions suspensives à prévoir (prêt, autorisation de travaux, enseigne, licence ,....)
- Entrée en vigueur du bail et mise à disposition des locaux au candidat retenu : 30 mars 2027 et dans tous les cas après la réalisation des conditions suspensives prévues dans la promesse de bail.
- Fin des travaux de réhabilitation du bâtiment de la Glacière : 30 septembre 2026
- Ouverture au public de la brasserie : 31 mai 2027 au plus tard

4 Description des locaux mis à disposition

Les locaux mis à disposition sont **vides de tout équipement**.

- Le local dédié à la brasserie, situé au R+2, a une superficie approximative de 180 m². Il est constitué d'une salle de restauration d'environ 90 m², une pièce à usage de cuisine (avec sanitaire pour le personnel) et d'un local à usage de toilettes pour la clientèle. Le local mis à disposition est nu, le mobilier, les équipements et les travaux nécessaires à l'activité de brasserie seront à la charge exclusive du preneur. Il est ici précisé que le sol est couvert par un revêtement souple et que la peinture des murs et plafonds a été réalisée. Une colonne d'évacuation pour la hotte aspirante a été mise en place jusqu'à la toiture. Les deux sanitaires sont carrelés et équipés. Le local disposera d'un compteur électrique indépendant et d'un sous-compteur d'eau ainsi que de l'accès à la fibre. Le preneur devra faire les demandes de raccordements correspondantes et fera son affaire personnelle des contrats et frais inhérents. Il fera également son affaire d'installation d'un système d'extraction dans la cuisine. Le local est donc livré avec le clos et le couvert, toutes les arrivées et évacuations nécessaires (fluides, aérations, eaux usées).



- La terrasse située au niveau du local dédié à la brasserie sera partagée avec le local situé en face dans lequel il est prévu un espace de restauration de type cafétéria fonctionnant le matin et le midi. Les modalités d'entretien de la terrasse seront définies dans le règlement intérieur du bâtiment "La Glacière". L'accès à la terrasse pourra se faire par la passerelle réalisée depuis l'esplanade du cinéma CGR ou par l'escalier et l'ascenseur implantés en façade du bâtiment.

Le preneur sera partie prenante à la sécurisation du lieu, il lui appartiendra notamment de s'assurer que la fermeture de la passerelle est bien réalisée à la fin de son service.



Esquisse non contractuelle

- Les locaux pourront être visités sur demande. Ces visites pourront s'effectuer jusqu'au 18 septembre 2026. Les demandes sont à adresser à Mathilde DURY, service patrimoine bâti par mail mdury@ville-manosque.fr ou au 06.17.83.57.55

Les locaux seront mis à disposition après la signature du bail.

5 Modalités principales du bail

La Ville de Manosque mettra le local à disposition de l'exploitant retenu dans le cadre d'un **bail commercial régi par les dispositions de l'article L 145-5 du code de commerce**.

Les principales caractéristiques prévues sont les suivantes :

- **Affectation** : les locaux loués sont affectés à un usage commercial.
- **Activités commerciales autorisées** : le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage principal d'exploitation d'un établissement de restauration - type brasserie - doté d'une licence en conformité avec les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles applicables à l'activité concernée. Sont exclues les activités de restauration rapide de type snack, cuisine de rue, casse-croûte, sandwicherie,...
- **Durée du bail** : bail précaire 3 ans maximum ou bail commercial 9 ans, avec la faculté pour le preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.
- **Loyer : l'exploitation du local et de la terrasse** sera assujettie au versement d'un loyer mensuel initial de 3 600 euros hors charges et hors taxes, soit 20 € par m².
Le preneur sera exonéré du loyer dans la limite des 2 premiers mois d'occupation des locaux en raison des délais nécessaires à l'aménagement du local.

Le règlement du loyer devra intervenir au plus tard le 10 de chaque mois

Le loyer sera indexé annuellement, à la date anniversaire du bail, sur l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Le loyer s'entend net de toutes taxes. En conséquence, le preneur devra s'acquitter de toutes les taxes ou procéder au remboursement de celles-ci au bailleur (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxes foncières...). Il en sera de même pour toutes les impositions ou taxes directement ou indirectement attachées aux locaux.

- **Charges :** le preneur prendra directement à sa charge toutes les dépenses imputables aux locaux :
 - Les frais ou travaux occasionnés par l'entretien ordinaire.
 - Toutes les réparations, travaux ou renouvellement des ouvrages ou des éléments composant les locaux qui ne relèvent pas des travaux prescrits par l'article 606 du code civil.
 - Les travaux résultant de la mise en conformité avec les normes de la réglementation actuelle ou future (hygiène, sécurité, environnement), qui ne relèvent pas de l'article R 145-35 2° du code de commerce.
 - Les frais de vérifications réglementaires (exemple : électrique, gaz, hottes...) et de moyens de secours.
- **Travaux d'aménagement :** Les locaux mis à disposition étant vides de tout équipement et nus, le preneur devra procéder à la totalité des travaux d'aménagement nécessaires pour y exercer son activité et en assurer la totalité de leur financement. La commune ne participera pas à ces travaux d'aménagement ni à d'autres travaux qui s'avèreraient nécessaires. Les travaux à la charge du preneur se feront néanmoins sous le contrôle du bailleur.

Tous les travaux d'aménagement intérieur doivent être soumis à AT (Autorisation de Travaux) avec réalisation d'une notice de sécurité validée par un bureau de contrôle, ainsi que réceptionné par un rapport de vérification réglementaire après travaux (RVRAT) également établi par un bureau de contrôle.

Tous travaux, aménagements, embellissement ou amélioration quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, restera en fin de bail, la propriété de ce dernier, sans indemnité à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur et ce aux frais du preneur.
- **Enseigne :** Le preneur devra préalablement à l'installation d'une enseigne obtenir l'autorisation expresse et écrite du bailleur, ainsi que toutes les autorisations administratives nécessaires et ce dans le respect du règlement local de publicité intercommunal en vigueur.
- **Sous location-gérance :** Toute sous-location totale ou partielle ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers (notamment dans le cadre d'une location gérance) de quelque manière et sous quelque forme que ce soit même à titre gratuit et précaire, sont interdites.
- **Cession du bail :** La cession comme l'apport du droit au Bail seul est interdite, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur. Le Preneur pourra céder son droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, après avoir obtenu l'agrément du Bailleur, qui bénéficiera d'un droit de préemption. Le cessionnaire devra présenter des garanties de solvabilité au moins équivalentes à celles du Preneur. Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir, par lettre recommandée avec accusé de réception, contenant une copie du projet, 15 jours au moins avant la date de signature. Le Preneur restera solidaire de son cessionnaire et tous occupants successifs pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du Bail et de ses renouvellements ultérieurs. Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui dans le mois de la signature, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil. Les dispositions qui précèdent, sont également applicables en cas d'apport partiel d'actif ou de fusion.
- **Assurances et obligations :**

L'exploitant devra souscrire une **assurance du local commercial et une assurance multirisque professionnelle** et respecter l'ensemble des normes en vigueur (accessibilité, sécurité incendie, hygiène alimentaire...).

-

6 Éléments attendus dans le dossier de candidature

Les candidats devront fournir un dossier comprenant :

1. Éléments personnels et juridiques :

- Certificat d'immatriculation : statuts et kbis ou copie des projets de statuts pour les candidats qui prévoiraient de créer une personne morale,
- Copie des diplômes, titres professionnels, attestations de formation, certificat de qualification professionnelle, et parcours professionnel et compétences
- Copie de la carte nationale d'identité
- Adresse mail et numéro de téléphone du candidat
- Le permis d'exploitation d'une licence restauration dans l'hypothèse où le candidat sera déjà gérant d'un café, bar/restaurant
- Les certificats délivrés par les administrations et organismes compétents de la régularité de la situation fiscale et sociale,

2. Éléments financiers :

- Plan de financement détaillé du projet
- Plan d'affaire prévisionnel sur 3 ans
- 3 derniers bilans comptables si entreprise déjà existante
- Justificatif de la traçabilité des fonds investis dans le projet

3. Éléments relatifs au projet :

- Lettre de candidature (motivation, expérience, référence, intérêt du projet au regard des attentes de la commune...) précisant les conditions à lever avant l'entrée en jouissance (par exemple : autorisations administratives préalables – ERP, licence...)
- Projet d'activité commerciale avec horaires et jours d'ouverture qui devront être cohérents avec ceux du cinéma CGR, organisation, originalité, animation, plus-value apportée, intégration de l'offre dans le tissu commercial existant, ...
- Descriptif détaillé du projet et de l'approche commerciale : description du concept, des produits et services proposés, présentation des fournisseurs et réseaux professionnels, clientèles cibles, plan de commercialisation, charte graphique, visuels, ...
- Descriptif des aménagements envisagés avec des documents d'implantation et d'aménagement des différentes zones dans les locaux, permettant d'apprécier l'aménagement et l'ambiance générale des lieux (plans, perspectives 3D, esquisses, planches-tendances...),
- Planning des aménagements, date d'ouverture envisagée,
- Tout autre document jugé nécessaire par le candidat.

7 Modalités de remise des candidatures

Les dossiers complets doivent être transmis avant le 1er octobre 2026 à 16h00

- Soit par courrier recommandé avec accusé de réception,
- Soit déposés à l'adresse suivante :

**Mairie de Manosque
Service Cœur de ville et Habitat
Place de l'Hôtel de Ville
04100 Manosque**

Les plis porteront la mention suivante : **NE PAS OUVRIR CANDIDATURE LA GLACIÈRE**
La mairie est ouverte du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30

8 Modalités d'examen des candidatures

Les dossiers complets seront étudiés selon :

- La qualité et la pertinence du concept proposé : 20 points
- L'expérience, la motivation du candidat : 20 points
- Les moyens humains, l'équipe proposée : 10 points
- Proposition d'une carte et tarifs, programmation événementielle : 20 points
- La viabilité économique du projet avec présentation d'un budget prévisionnel d'exploitation et d'investissement pour les 2 années à venir : 10 points
- L'adéquation avec les attentes de la Commune et la dynamique du quartier et la capacité du projet à bénéficier de la connexion stratégique avec le cinéma CGR : 20 points

Les offres seront classées suivant la notation indiquée ci-dessus pour chaque critère, chaque candidat étant jugé sur une note globale sur 100 points.

Le choix fera l'objet d'une réponse par lettre recommandée avec accusé de réception, auprès des candidats.

Le bail commercial pourra être signé à compter du choix du candidat et au plus tard deux mois avant l'ouverture au public.

Pour tout complément d'information, vous pouvez contacter par mail la commune de Manosque : dgs@ville-manosque.fr

La commune de Manosque se réserve le droit de négocier avec tout ou partie des propositions des candidats ayant répondu.

Jusqu'à l'acceptation formelle d'une candidature, formulée par la signature du bail, la ville de Manosque se réserve le droit de suspendre ou d'annuler le processus et de ne pas donner suite aux offres reçues, sans que les candidats puissent demander une quelconque indemnisation.

Les frais engagés par les candidats pour participer à la visite des locaux et présenter sa candidature demeurent à sa charge quelle que soit la suite donnée à son dossier. Il n'est pas prévu d'indemnisation dans candidats pour la participation à l'appel à candidatures.