



# Appel à projets **Exploitation d'un restaurant/ hôtel**

**Commune d'Auteuil-le-Roi (78770)**

## **Introduction**

### Contexte de l'Appel à projets

La commune d'Auteuil-le -Roi est impliquée dans le maintien des services dits essentiels à la population. Ainsi, elle œuvre pour faciliter l'implantation ou la reprise d'activités sur le territoire communal.

Ce commerce de proximité a été rénové et mis en activité en 2002 en tant que bar tabac, hôtel, restaurant.

Plusieurs gérants se sont succédés pour exploiter ce commerce.

Le projet de reprise du local Restaurant et Hôtel s'inscrit dans une stratégie globale de répondre aux besoins de la population locale, et de développer l'attractivité de la commune.

Le souhait de la municipalité est de relancer une activité de restauration accompagnée de locations de chambres indépendantes (hôtel), afin d'installer un lieu de convivialité et de rencontres au sein de la commune.

Propriétaire des lieux, la commune a procédé à de larges travaux de rénovation et de mise aux normes, afin d'accueillir un exploitant pour cette activité commerciale qui peut débuter dès à présent.

Un local commercial voisin du restaurant a été remis en activité depuis septembre 2025, et accueille plusieurs services à la personne (coiffure, esthétique, naturopathe, ...) plusieurs jours par semaine.

### Objectifs de l'Appel à projets

La commune souhaite que ce nouveau commerce contribue à la dynamisation du village en proposant une offre attractive et de qualité.

Trois objectifs sont recherchés :

- fournir une offre de restauration midi et soir à base de cuisine traditionnelle et d'un bon rapport qualité/prix. La clientèle du midi est davantage définie comme « de passage » ou liée à une activité professionnelle. Quant à celle du soir et du week-end, elle peut être à la recherche d'un restaurant davantage haut de gamme ou novateur ;
- Avoir un service de proximité où les Auteuillois et personnes de passage peuvent se réunir autour d'un café / thé / ... le matin à partir de 8h ;
- Créer un lieu de vie convivial pouvant accueillir ponctuellement des animations, sans compromettre la tranquillité des lieux, de l'espace public et du voisinage.

## Présentation de la commune

Commune de 1030 habitants, Auteuil-le-Roi est dotée d'un riche patrimoine naturel et bâti. Traversée par l'axe routier structurant, la RD76, la commune génère un potentiel de clientèle de passage conséquent.

Elle se situe à proximité de sites de qualité attirant un certain nombre de visiteurs (Zoo Safari de Thoiry, Plaine de Montfort-l'Amaury, Monuments Historiques et Patrimoniaux avoisinants), ainsi que des entreprises aux alentours sans restauration répondant aux besoins des employés.

Par ailleurs, la légère hausse démographique démontre l'attrait des nouveaux habitants.

Dans un souci de concilier préservation de son environnement rural et développement du village, la municipalité a pour volonté de valoriser le potentiel de la commune.

## Présentation des locaux

Les locaux dénommés jusque-là « Relais d'Auteuil » relèvent de la propriété de la commune.

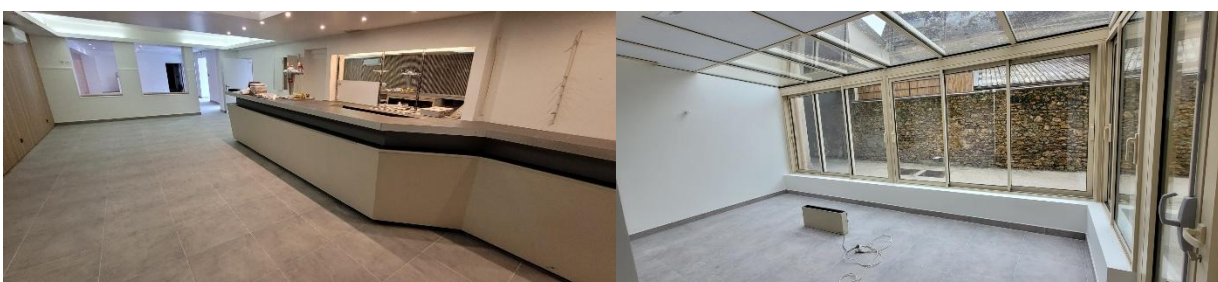
Situés au 34 Grande Rue, d'une surface totale d'environ 350 m<sup>2</sup>, ils se composent tels que :





1- Rez-de-chaussée : environ 200m<sup>2</sup>

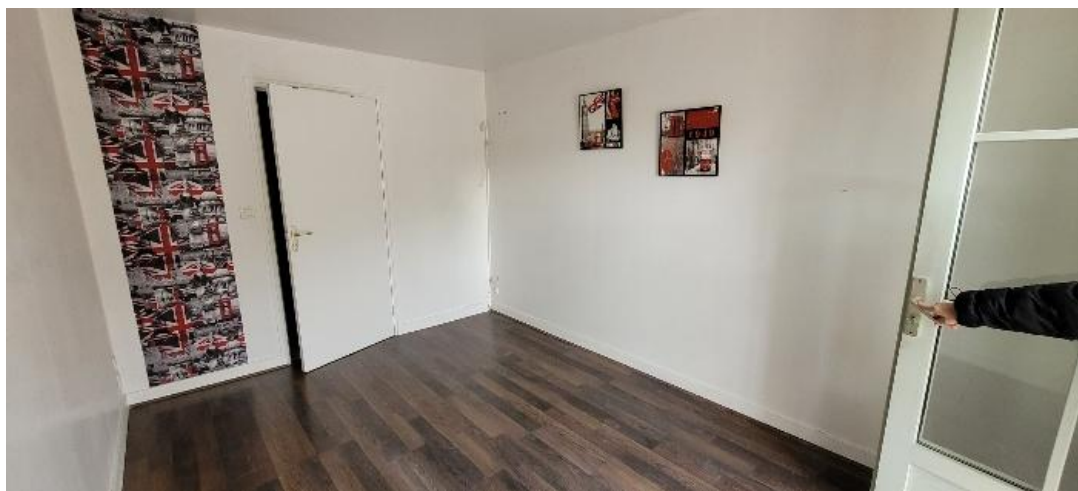
Salle de restaurant de 60 couverts et espace bar de 55 m2 et véranda



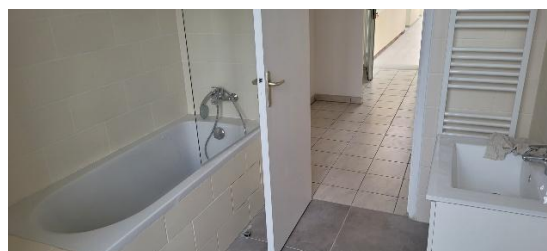


## 2- Etage : 148m<sup>2</sup>

- 5 chambres d'hôtels indépendantes de 11,75 m<sup>2</sup> soit 58,75m<sup>2</sup> (1 pièce avec salle de douche/wc. Pompe à chaleur réversible dans chaque chambre) à meubler, avec un rafraichissement de peinture à prévoir



- Un appartement rénové de 89,30m<sup>2</sup> (3 chambres, 1 salon-cuisine ouverte, 1 salle de bain. Equipé d'une pompe à chaleur réversible). Cet appartement à meubler et à équiper pourra être utilisé pour le personnel ou utilisé pour l'exploitation en location de courte durée



### 3- Un espace privatif en fond de parcelles

Jardin réservé au gérant  
A l'arrière du local



### 4- Parking

5 Places de parking dédiées en face du commerce, dont une pour les personnes à mobilité réduite  
Possibilités d'utiliser le parking de la mairie situé à 100 mètres.

### 5- Matériel à disposition de l'exploitant à titre gracieux et entretien à sa charge

Four, hotte aspirante, 3 armoires froides, une plonge, un piano gaz quatre feux (pas de gaz de ville), une grillade, une friteuse, un trancheur, éplucheuse, lave-vaisselle, lave-verres, machine à glaçons. (Liste non contractuelle et matériels à réviser).

Le matériel mis à disposition devra être révisé par le preneur. Ce matériel permettra au preneur de démarrer son exploitation et pourra être changé par le preneur en fonction de ses besoins.

Le preneur devra réaliser les travaux selon le mode d'alimentation des éléments de cuisson de cuisine : création du réseau gaz ou alimentation électrique des appareils nécessaires. Le raccordement électrique a été dimensionné en prenant en compte la possibilité de passer la cuisine entièrement en électrique. Pour l'option gaz, une emplacement est possible pour les bouteilles.

L'appartement, les chambres d'hôtel, l'espace bar et les salles de restaurant ne sont pas meublés.



## Objectifs du projet

### Attentes de la commune

La municipalité lance cet appel à projets afin de trouver un exploitant ayant la volonté de relancer et de développer cet espace commercial et de convivialité.

Elle sera particulièrement attentive à la capacité de déployer une offre de restauration à un coût raisonnable pour la population locale et celle de passage, et une offre d'hébergement de qualité.

Elle recherche un ou des locataires gérants ayant le souhait de s'implanter durablement, et de proposer une offre de services diversifiée, flexible et à l'écoute du territoire. La capacité à animer le lieu est primordiale.

Les retours démontrent le besoin de proposer une cuisine simple et locale le midi en semaine pour les personnes travaillant aux alentours, et les gens de passage. Une offre de restauration plus élaborée pourrait être proposée en soirée et le week-end à des horaires limités. La mise en valeur de produits et la participation des fournisseurs locaux serait un plus.

Afin de garantir un service attractif et une rentabilité économique, la mairie n'est pas opposée à des propositions d'activités complémentaires tels que :

- Plats à emporter
- Dépôt de pain
- Vente de tabac, de presse
- Ou toute autre proposition en accord avec la mairie

### Clientèle cible

La clientèle ciblée se compose :

- des habitants d'Auteuil-le-Roi et des communes aux alentours,
- des travailleurs des entreprises, services et commerces aux alentours, et des actifs de passage,
- des randonneurs et touristes de passage (chemins de randonnée, zoo/safari de Thoiry, la Plaine de Montfort etc.)

## Profil recherché

Les personnes souhaitant candidater devront être à même de démontrer leurs compétences et leurs motivations à s'investir dans un commerce de cette nature. Ils devront disposer d'une expérience professionnelle probante dans le domaine de la gestion d'entreprises commerciales de restauration et d'hôtellerie.

La capacité du porteur de projet à entretenir un bon relationnel avec les acteurs de la commune sera également étudiée.

Il est aussi attendu des compétences en gestion financière et organisationnelle.

Tout candidat devra être en capacité de disposer des financements nécessaires au lancement de l'activité et à sa pérennité.

Le candidat devra respecter l'affectation des locaux (usage de restaurant/hôtel), en conformité avec le projet qu'il aura présenté à la commune. Toute autre activité non acceptée dans le cadre de la location et sans accord de la commune est prohibée.



## Critères du bail

Bail commercial 3/6/9

Loyer mensuel 3500 euros HT, (42000 euros HT annuel). Les taxes (ordures ménagères, taxe foncière, 2800 euros en 2024) et les travaux d'aménagements sont à la charge du preneur, ainsi que les systèmes de sécurité incendie (SSI, extincteurs, ...)

La commune détient une Licence IV qui sera mise à disposition de l'exploitant.

Un droit d'entrée de 15.000€ sera demandé 1 an après l'entrée dans les locaux, avec un règlement en plusieurs fois, sauf vente anticipé du bail par le preneur.

## Modalités de candidature

### Dossier de candidature

Il doit comporter les pièces suivantes :

1- Un dossier de présentation du candidat :

- La carte d'identité du porteur du projet
- Un Curriculum Vitae et une lettre de motivation, formations et diplômes et expérience précédente.
- Le cas échéant, un justificatif d'immatriculation au Registre du commerce ou équivalent
- Un extrait de casier judiciaire.

2- Un dossier technique comprenant :

- La description du projet / concept
- La description des travaux nécessaires à l'adaptation du local
- Un visuel des aménagements extérieurs (enseigne, devanture) et intérieurs envisagés
- La gamme de produits proposée
- Une description du personnel prévu
- Les jours et horaires d'ouverture envisagés
- Tout autre document qui pourrait être utile

3- Un dossier financier présentant :

- Le plan de financement détaillé sur trois ans minimum
- Le montant estimatif des travaux nécessaires à l'adaptation du local et le montant estimatif du matériel d'exploitation à acquérir.
- Le mode de financement du démarrage de l'activité (fonds propres, emprunt)
- Les deux derniers bilans en cas d'activité préexistante
- Tarifs indicatifs des chambres et des repas.

Sera réputé recevable le dossier complet, accompagné des pièces utiles à son instruction. Des pièces complémentaires pourront être demandées aux candidats. A défaut de fournir ces documents dans le délai imparti, la candidature sera rejetée.



### Visite des locaux

La visite des locaux est obligatoire dans le cadre du dépôt de candidature. Pour prendre rendez-vous, contacter le : 01 34 87 48 43

### Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements administratifs et techniques complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir une demande écrite à :  
barbara.friteau@mairie-auteuil-le-roi.fr

### Remise du dossier

Les candidats pourront transmettre leurs propositions :

- 1- Sur support papier par voie postale :

A l'attention de Madame le Maire  
Marie-Christine CHAVILLON  
Appel à projet- Exploitation d'un restaurant/hôtel  
25 Grande Rue  
78770 AUTEUIL LE ROI

- 2- Ou de manière électronique à l'adresse suivante :

barbara.friteau@mairie-auteuil-le-roi.fr

En spécifiant en objet : A l'attention de Madame le Maire Marie-Christine CHAVILLON- Appel à projet- Exploitation d'un restaurant/hôtel.  
Tout lien de téléchargement transmis doit être effectué par un site national reconnu tels que: France transfert, We Transfer, Smash...

### **Calendrier**

**Date limite de dépôt de candidature : 1 mois après la visite**

**Fin de l'instruction des candidatures : à définir**

### **Critères de sélection**

La sélection des candidatures sera effectuée dans le respect des principes d'impartialité et de transparence à l'égard des candidats, au vu de leurs qualité et cohérence, permettant la meilleure valorisation du lieu par l'appréciation, au regard des critères énoncés, du contenu du mémoire du candidat, exposant le projet ainsi que les garanties et capacités techniques et financières.

Ainsi, l'analyse des propositions et le choix du candidat seront effectués selon les critères suivants :

- expériences et compétences du porteur de projet,
- qualité et attractivité de l'offre de restauration et de l'hébergement proposée,
- viabilité économique du projet,
- cohérence du projet avec les objectifs de la mairie.

### **Audition des candidats présélectionnés**

À l'issue de la première analyse des projets au regard des critères de sélection mentionnés ci-dessus, La mairie d'Auteuil le roi se réserve la possibilité d'opérer une présélection des candidatures.

Les candidats présélectionnés, le cas échéant, seront auditionnés, une ou plusieurs fois, à une date à déterminer. L'objet et les conditions de l'audition seront précisés au candidat dans l'invitation qui lui sera adressée. La mairie se réserve la possibilité de demander tout document ou toute information complémentaire jugée utile à l'analyse des projets.

À l'issue de ces auditions, les candidats pourront apporter des ajustements à leur projet et le compléter utilement dans un délai qui sera défini.

### **Clauses de confidentialité**

Toutes les informations fournies par les candidats dans le cadre de cet Appel à projets seront traitées de manière strictement confidentielles. La mairie et ses partenaires s'engagent à ne divulguer aucune donnée personnelle ou information à des tiers sans l'accord préalable des candidats.

Les dossiers de candidatures seront uniquement accessibles aux personnes autorisées impliquées dans le processus d'évaluation.

Les candidats s'engagent également à respecter la confidentialité des informations fournies par la mairie et à utiliser ces données exclusivement dans le cadre de leur participation à cet Appel à projets.