

Rapport N° 2023/98

Locaux commerciaux à la place du Château

Demande d'un crédit d'études et de réalisation de CHF 1'630'000.— TTC pour l'aménagement intérieur de deux locaux commerciaux à la place du Château I et 10 pour la création d'un café/bar et d'un restaurant.

Nyon, le 5 juin 2023

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission s'est réunie en date du 18 avril 2023, elle était composée de Maurice Frei, Vanessa Ischi Kaplan (en remplacement d'Alexandre Dupuis), Joseph Gulizia, Evren Kiefer, Jacqueline Naepflin Karlen, Michael Sauerlaender, Sacha Soldini, Thomas Valea, Corinne Vioget Karadag et Ariane Schwab Hug (présidente et chargée du rapport).

M. le Municipal Claude Uldry est venu accompagné de son chef de service, M. Di Lello, ainsi que du Délégué à la promotion économique, M. Lionel Thorens, que nous remercions pour leurs présentations et réponses détaillées.

Introduction :

M. Uldry rappelle que ce préavis fait suite au préavis 2022/43, approuvé par le Conseil, qui traitait de la réaffectation desdits locaux et des travaux touchant l'enveloppe des bâtiments. L'objet qui nous occupe aujourd'hui concerne essentiellement l'aménagement intérieur des locaux commerciaux aux numéros 1 (salle de la Bretèche) et 10 (futurs ex-locaux de la PNR) de la Place du Château. Un soin sera apporté au réaménagement de la courette interne derrière le numéro 10, actuellement plutôt négligée. Par ailleurs, il souligne qu'il s'agit là d'un crédit d'études et de réalisation. L'objectif étant de perdre le moins de temps possible dès la libération des locaux par la PNR. Enfin les coûts chiffrés dans ce préavis sont supérieurs de 12% par rapport à l'estimation annoncée dans le préavis 43, ce qui, compte tenu du contexte général (augmentation du coût des matières premières et inflation) semble tout-à-fait raisonnable.

M. Thorens détaille la collaboration avec Gastro-Consult, spécialisé dans l'évaluation de ce type de projet (rentabilité économique, typologie du concept etc.) Cela a abouti à l'élaboration d'un cahier des charges ainsi qu'au lancement d'un appel d'offres. La Municipalité a reçu 21 offres, ce qui confirme l'attractivité du projet selon lui. M. Uldry nous fait part de son enthousiasme face aux différents dossiers reçus. Gastro-Consult a fait une sélection de six candidats, principalement sur des aspects techniques. Actuellement une délégation municipale auditionne les six candidats pour faire un choix selon le concept proposé. Celui-ci sera arrêté probablement au mois de juin.

M. Di Lello enchaîne sur les aspects architecturaux. En lien avec le choix de livrer des locaux commerciaux partiellement aménagés au locataire, il précise que la distinction entre ce qui est livré par le bailleur et ce qui devra être ajouté par le locataire est clairement stipulé par écrit

(notamment dans l'annonce). Le permis de construire (forme simplifiée, de type B) a déjà été déposé. Un soin particulier a été porté à l'accessibilité des deux locaux aux personnes à mobilité réduite, par exemple le WC handicapé a été prévu au rez-de-chaussée dans les deux cas et il est parfaitement intégré au reste du concept.

Enfin, il précise qu'en ce qui concerne la salle de la Bretèche, elle est classée en note 1 selon le registre de Monuments et Site, ce qui induit toutes sortes de limitations dans les travaux (par exemple : une ventilation mécanique n'est pas autorisée car elle signifierait une sortie vers l'extérieur et modifierait ainsi la façade). Le projet présenté respecte toutes ces contraintes.

Questions de la commission :

La commission partage l'enthousiasme de la Municipalité quant au projet présenté, mais s'étonne d'être face à un processus qui semble déjà bien avancé, voire « tout ficelé », ce qui explique probablement ses nombreuses questions, dont voici un résumé :

- Les autres restaurateurs déjà présents sur la place du Château ont-ils été consulté et quelle a été leur réaction ?
Oui, les échos étaient globalement favorables, M Thorens n'a notamment pas perçu de crainte face à une augmentation de la concurrence entre établissements. Au contraire, il semble que la densification de l'offre favorise globalement la fréquentation et aurait donc des retombées positives pour tous.
- Quel aménagement prévu des deux terrasses ?
Pour Château 1 : pas d'aménagements, mobilier mobile
Pour Château 10 : aménagement budgétisé dans le préavis pour délimiter au moins son périmètre, il n'y a pour l'heure pas plus de détails à ce sujet.
- Horaires d'ouverture des terrasses ?
Le souhait de la Municipalité va vers de heures d'ouverture larges (matin au soir, y compris dimanche) notamment pour le local de Château 1, car il faut aussi penser aux touristes et aux visiteurs des différents musées (Château et musée romain), lesquels ne proposent pas de cafétarias
- Exigence de durabilité des matériaux du mobilier ?
La ville a déjà édicté des exigences esthétiques quant au mobilier présent sur l'espace public. Au sujet de la provenance des matériaux, le bois doit être porteur d'un label de durabilité.
- Pourquoi un si gros poste « divers et imprévus » ?
15% du CFC est habituel dans ce type de travaux : il faut s'attendre à des surprises lorsqu'on rénove des bâtiments si anciens. De plus, au vu de la forte volatilité des prix des matériaux, il vaut mieux être prudent et prévoir une certaine marge, en espérant ne pas devoir l'utiliser.
- Honoraires de l'architecte ? *Ils ne se négocient pas, ils s'établissent dans le cadre d'un marché concurrentiel (concours pour définir le bureau mandaté)*
- Dans les critères de l'appel à la candidature, que signifie « la provenance du candidat » ?
Il s'agit avant tout de faire preuve d'une bonne connaissance du tissu local (ex : producteurs avec qui le candidat imaginerait travailler).

- Puisque la dangerosité du carrefour entre la Rue du Vieux-Marché et l'arrivée sur la place du Château a déjà été portée à l'attention de la Municipalité, et qu'il est maintenant prévu d'y aménager une terrasse à proximité, quelles mesures sont prévues pour y sécuriser le trafic ?
Rien n'est pour l'heure prévu, mais il serait certainement pertinent de penser à un marquage au sol plus visible.
- Qu'en est-il du concept intermédiaire d'aménagement de la place du Château ?
Au vu du blocage du dossier, notamment en raison de nombreuses oppositions de riverains, il ne verra jamais le jour. La Municipalité travaille déjà dans la perspective du projet définitif, suivant le concept « cœur de ville ».
- Concernant le critère de durabilité dans l'appel à candidature, qu'est-ce qui sera fait pour favoriser l'offre d'une alimentation qui respecte ce critère (notamment des plats sans protéines animales) ?
La Municipalité est consciente de ce thème important. Les candidats doivent présenter un exemple de carte dans leur concept. Que la nature des mets proposés offre un choix favorisant un accès au plus grand nombre- que ce soit en termes de budget, d'intolérance alimentaire ou de durabilité- est un critère central dans le choix du candidat pour la Municipalité, qui est consciente que la demande en la matière évolue fortement auprès du public.
- Pourquoi les travaux prévus ne respectent-ils aucun critère du standard Bâtiments 2011, notamment pour l'utilisation efficace de l'électricité ?
*M Di Lello assure que les appareils électroménagers choisis seront les plus efficaces possibles, mais il reste certains postes qui ne sont pas dépendants du choix du bailleur : comme l'éclairage notamment, ce qui ne permet donc pas de remplir complètement ce critère.
D'une manière générale, il est rappelé que le standard Bâtiments 2011 que suit la ville depuis plusieurs années n'est pas contraignant et qu'il a été aidant pour obtenir le label Cité de l'Energie*
- Pourquoi le prix du mandat de Gastro-Consult ne figure pas dans le budget détaillé du préavis ?
Ce mandat a été financé par le budget de fonctionnement du service de l'architecture, manière indispensable de procéder afin de présenter un projet cohérent au Conseil communal. Le détail du prix de cette prestation figure dans le document annexé.
- Comment les loyers ont-ils été fixés, sachant qu'ils sont en-dessous du prix du marché ?
Selon Gastro-Consult, il serait habituel de fixer un loyer à hauteur de 12% du chiffre d'affaires de l'établissement. Dans le cas présent, la Municipalité a fait des choix de loyers plus modestes, inférieurs au prix du marché, pour diminuer le risque de faillite (et donc de rotation élevée de locataire) mais surtout pour favoriser des prix abordables pour la clientèle (les charges plutôt basses devraient permettre au locataire de le répercuter sur le prix de vente).

Enfin plusieurs questions ont nécessité des réponses écrites, que vous trouverez dans les documents annexés (réponses aux questions écrites de la commission et documents des deux cahiers des charges soumis aux candidats).

Discussion :

La commission est globalement très satisfaite du projet soumis, se réjouit de sa réalisation et de l'animation supplémentaire qu'elle apportera à une place emblématique de la ville.

Outre les questions ci-dessus qui ont toutes trouvé réponse, la discussion a surtout tourné autour de deux points principaux :

Si chacun se réjouit des critères émis par la Municipalité pour choisir les candidats (accessibilité pour tous, prix abordables, critères de durabilité), la commission se préoccupe de connaître les moyens à la disposition de la Municipalité - en tant que bailleur- de garder un certain contrôle sur l'offre proposée par le locataire, à savoir qu'elle suive bien le concept présenté lors des auditions et pour lequel le locataire a été choisi. La commission craint qu'une fois le bail signé, la Municipalité n'ait que très peu de leviers possibles (en vertu du droit du bail) si les prestations proposées s'avéraient malheureusement décevantes.

La réponse municipale fait état d'un suivi par des entretiens annuels avec les locataires et par la construction d'une bonne communication pour s'assurer d'une exploitation conforme à ses attentes, ce qui semble dans ses habitudes, et aurait fait ses preuves. Une majorité de la commission approuve cette manière de faire, tandis qu'une minorité regrette que la Municipalité ne se donne pas des moyens plus contraignants, comme par exemple l'ajout d'une clause à ce sujet dans le bail.

Le deuxième point touche l'établissement des loyers et l'absence d'indexation sur le chiffre d'affaires sur local Château 10. Une partie de la commission regrette que la ville se prive de recettes supplémentaires en cas de franc succès de l'établissement et doute qu'il soit possible d'augmenter le bail plus tard comme sous-entendu dans la réponse municipale ci-jointe. Dans un souci d'équité par rapport aux autres restaurateurs et dans l'intérêt de la ville, cette partie de la commission verrait d'un bon œil le rajout d'un pourcentage sur le chiffre d'affaires sur le futur loyer du local Château 10. La majorité de la commission souhaite faire confiance aux choix faits par la Municipalité dans ce domaine.

Conclusions :

La commission se montre enthousiaste et intéressée par de nombreux détails du projet, lequel a d'emblée recueilli des avis unanimes en sa faveur. La plupart des questions avaient pour but de s'assurer que la Municipalité avait pensé « à tout » et éviter ainsi que de mauvaises surprises ne viennent gêner sa réalisation.

Si quelques différences existent quant à la meilleure manière de traiter les deux points mentionnés dans la discussion (suivi de la prestation proposée par le locataire, établissement des loyers), elles portent avant tout sur des divergences de méthodes, mais pour atteindre un même objectif.

C'est donc une commission unanime qui recommande d'approuver le préavis 2023/98 et qui se réjouit de voir se réaliser ce projet prometteur.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 2023/98 « Demande d'un crédit d'études et de réalisation de CHF 1'630'000.— TTC pour l'aménagement intérieur de deux locaux commerciaux à la place du Château 1 et 10 pour la création d'un café/bar et d'un restaurant »,

ouï les conclusions du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'octroyer un crédit d'études et de réalisation de CHF 1'630'000.— TTC pour l'aménagement intérieur de deux locaux commerciaux à la Place du Château 1 et 10 pour la création d'un café/bar et d'un restaurant ;
2. de porter ces montants en augmentation du compte N° 9143.20 - *Dépense du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 30 ans.

La Commission
Noms et prénoms

Maurice Frei
Vanessa Ischi Kaplan
Joseph Gulizia
Evren Kiefer
Jacqueline Naepflin Karlen
Michael Sauerlaender
Ariane Schwab Hug (présidente et chargée du rapport)
Sacha Soldini
Thomas Valea
Corinne Vioget Karadag

Annexes :

- Réponses écrites de la Municipalité à certaines questions de la commission.
- Cahiers des charges respectifs pour chaque local commercial (*sur nyon.ch*)

Préavis N° 2023/98

Locaux commerciaux à la Place du Château : demande d'un crédit d'études et de réalisation de CHF 1'630'000.- TTC pour l'aménagement intérieur de deux locaux commerciaux à la Place du Château 1 et 10 pour la création d'un café/bar et d'un restaurant.

Réponses aux questions de la commission du Conseil communal posées lors de la séance du 18 avril 2023.

1. La Commission peut-elle obtenir les cahiers des charges établis par Gastroconsult SA pour la recherche des futurs exploitants ?

Oui, les documents sont annexés à la présente note.

2. Quel est le coût et les prestations de Gastroconsult SA ?

Le montant des honoraires de Gastroconsult SA pour la recherche des futurs exploitants des locaux commerciaux s'élève à CHF 32'593.-.

Les prestations principales sont les suivantes :

- Prendre connaissance du dossier ;
- Conseiller le bailleur avec un regard de praticien de la restauration sur notamment les aspects suivants : la capacité d'accueil définitive, la planification et l'emplacement des différents locaux, ainsi que les équipements et les agencements principaux ;
- Rédiger un cahier des charges pour chaque local commercial ;
- S'occuper de la communication (élaborer les annonces, communiquer sur les réseaux sociaux et contacter les clients de leur base de données) ;
- Analyser les dossiers des candidats, procéder aux entretiens et demander les informations complémentaires ;
- Participer aux entretiens avec le bailleur et les candidats retenus ;
- Elaborer le bail à loyer et les dispositions particulières pour les deux locaux commerciaux.

3. Quelle est la répartition des coûts entre le local commercial de Château 1 et 10 ?

La répartition des coûts entre les deux locaux est la suivante (CHF TTC) :

Château 1 :	CHF 407'500.-
Château 10 :	<u>CHF 1'222'500.-</u>
TOTAL :	CHF 1'630'000.-

4. Quels sont les moyens juridiques à disposition de la Municipalité en tant que bailleur pour s'assurer que le locataire suivra effectivement son concept présenté lors de sa candidature une fois le bail octroyé (convention, ajout de clauses spécifiques dans le bail) ? La préoccupation de la Commission est que la Municipalité se dote de réels leviers pour assurer le suivi auprès du locataire et éviter qu'elle ne perde tout contrôle une fois le bail signé.

Après contrôle auprès de notre mandataire Gastroconsult SA, le droit du bail permet au bailleur de résilier le contrat de bail pour les raisons principales suivantes :

- Activité contraire aux mœurs ;
- Modification des locaux sans l'accord préalable du bailleur ;
- Non-utilisation des locaux pour l'affectation prévue initialement (ex. : il est prévu un café-bar, mais le locataire utilise les locaux comme discothèque) ;
- Non-paiement du loyer.

Le non-respect du concept ou de la gamme de prix annoncé par le candidat n'est donc pas un juste motif pour résilier le bail. La Ville perdrait probablement une éventuelle procédure judiciaire devant un tribunal. Par contre, les baux qui seront élaborés par la Ville de Nyon, prévoiront un chapitre « Dispositions particulières », dans lequel les conditions à respecter seront inscrites formellement (concept, offre nourriture et boisson, politique des prix, horaires d'ouverture, etc.). Ces éléments seront passés en revue chaque année dans le cadre d'un entretien entre le locataire et la Ville de Nyon (comme cela se fait déjà pour d'autres locaux ou édifices mis en location par la Ville de Nyon), afin de s'assurer que les dispositions convenues soient respectées et convenir ensemble d'éventuelles adaptations.

La terrasse faisant partie intégrante de la chose louée (partie intégrante du bail à loyer) et ayant été clairement annoncée dans le cahier des charges publié par la Municipalité, cette dernière est pour le moment défavorable à conditionner son usage au respect du concept proposé par le locataire.

5. Pour quelles raisons l'indexation du bail (8%) au chiffre d'affaires ne s'applique-t-elle pas aux deux locaux commerciaux ?

Ce système de bail partiaire (indexation sur le chiffre d'affaires) a été retenu par la Municipalité pour la mise en location de l'arcade commerciale de la place du Château 1, car l'activité économique qui y prendra place sera plus fortement dépendante des conditions météorologiques. Il a donc été décidé de fixer un loyer de base abordable, qui permet d'assurer la bonne tenue de l'activité et éviter de trop fortes rotations d'exploitants. En contrepartie, en cas de succès de l'activité, un pourcentage sur le chiffre d'affaires est prélevé en complément du loyer fixe de base. La Ville bénéficie donc ainsi de rentrées financières supplémentaires en cas de succès de l'activité, tout en assurant la pérennité de l'activité sur le long terme.

La logique économique de l'activité de restauration qui prendra place dans les locaux commerciaux de la place du Château 10 est différente de celle des futurs exploitants de Château 1. Elle est d'avantage basée sur la capacité du restaurateur à séduire par son offre et à fidéliser sa clientèle. Le système de loyer progressif sur quatre ans a donc été retenu, afin de permettre au restaurateur sélectionné de stabiliser son concept et de fidéliser sa clientèle sur quatre ans. Par la suite, un loyer plus juste sera prélevé par la Commune correspondant à ce type d'activité, dans un lieu central et emblématique de Nyon, tout en permettant des tarifs abordables pour l'ensemble de la population.

Nyon, le 28 avril 2023

DOCUMENTATION MISE EN LOCATION – CAHIER DES CHARGES

PROJET CAFE-BAR PLACE DU CHÂTEAU 1



Place du Château 1

Place du Château 1 | 1260 Nyon

Octobre 2022

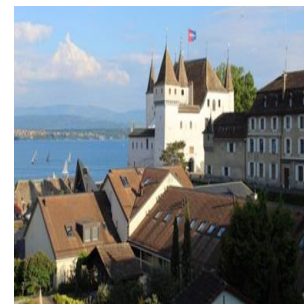
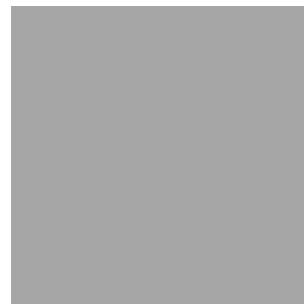
Gastroconsult SA

Av. Général-Guisan 42 | CH-1009 Pully

www.gastroconsult.ch

Nous facilitons votre quotidien.

Grâce à notre proximité et à notre compétence, nous facilitons votre vie au quotidien. De par notre longue expérience en tant que fiduciaire ainsi qu'en matière d'impôts, d'audit et de conseils, nous favorisons votre succès. **C'est ce qui fait de nous, depuis 1921, le numéro 1** en Suisse pour la restauration et l'hôtellerie.



MISE EN LOCATION

Le futur café-bar Place du Château 1 est à louer à partir du début du 2^{ème} semestre 2024. Il est situé au cœur de la Ville, directement à côté du Château de Nyon. Il s'agit d'un lieu culturel et de rencontres, d'ores et déjà en pleine expansion, apprécié tant par la communauté urbaine que par les familles, par les diverses sociétés locales, par les personnes de passage et par les touristes.

Place du Château 1 dispose d'un café de 30 places et d'une terrasse de 30 places sur le domaine public. De plain-pied au rez-de-chaussée se trouve également un bar-comptoir-espace cuisine équipé. Au sous-sol, il y a un vestiaire pour le personnel, ainsi que les sanitaires. Il abrite également un espace de stockage et une cave à vin/boissons. Les clients qui le souhaitent bénéficient de possibilités pour parquer leurs véhicules à proximité. Place du Château 1 est en cours de rénovation totale et sera mis à disposition de l'exploitant dans un état neuf. Les locaux n'étant pas équipés avec une ventilation professionnelle, seuls des mets de restauration simples pourront être produits.

L'emplacement attractif, la clientèle potentielle locale, régionale et de passage, ainsi que la bonne infrastructure constituent une excellente base pour conduire cette activité vers un avenir prospère. Place du Château 1 est idéal pour un professionnel qui souhaite proposer un café-bar avec des produits locaux et de qualité ainsi qu'une petite restauration créative, à préparation rapide.

Si Place du Château 1 vous intéresse, nous nous réjouissons de votre prise de contact et restons à votre disposition pour toute question.

Gastroconsult 
proche. compétente.

Gastroconsult SA

Av. Général-Guisan 42 | CH-1009 Pully
www.gastroconsult.ch



Remi Susset

Conseiller d'entreprise
Fondé de pouvoir
Diplômé de l'Ecole hôtelière de Lausanne

+41 21 721 08 08
remi.susset@gastroconsult.ch



Peter Neuhaus

Conseiller d'entreprise
BSc International Hospitality Management (EHL)
CAS Evaluation Immobilière (BFH)

+41 21 721 08 08
peter.neuhaus@gastroconsult.ch

LOCALISATION

Macro-localisation

Nyon est une commune Suisse du canton de Vaud située sur les rives du Léman. La ville est en expansion constante avec de nombreux projets en gestation. L'objectif étant de revitaliser le centre-ville, il passe par le développement de ses commerces, de ses terrasses puis de ses places publiques.

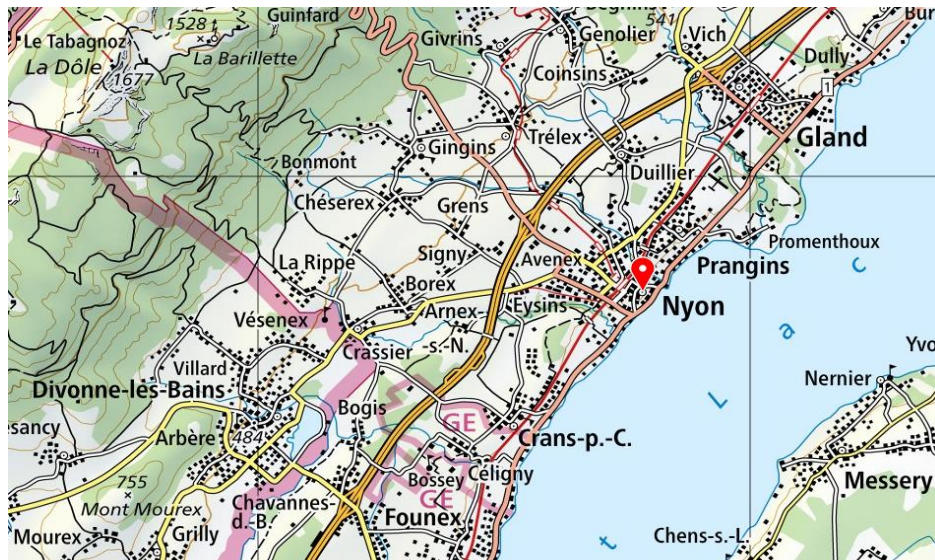


Illustration 1: Nyon (Source : www.map.geo.admin)

La proximité immédiate avec le Léman, l'attractivité et diversité économique de la ville ainsi que ses commerces multiples et variés constituent un pool de clients potentiels.

Des randonnées attrayantes à travers son domaine viticole, des excursions à vélo ou encore des visites pour y découvrir son patrimoine culturel rendent Nyon une ville captivante et chaleureuse pour les touristes y séjournant et ses résidents permanents.

Habitants	22'560 (2021)
Entreprises / Emplois dans la région	2'500 (2021) / 17'000 (2021)
Accès au transport	Accès à l'autoroute : A1 Genève, Lausanne Arrêts de bus "Gare" ou "Perdtemps" situés à 300m du Château

Micro-localisation

Le commerce en question est situé sur la Place du Château au n°1, où nous y trouvons également le célèbre édifice fortifié datant du 12^e siècle. Il s'agit d'une place historique en cours de réaménagement afin de la rendre aussi culturelle que dynamique, ce qui en fait un lieu de rencontre attrayant.



Illustration 2: Place du Château 1 (Source : www.map.search.ch)

OBJET DE LOCATION

Café-bar

Place du Château 1 offre un café-bar avec des mets de restauration simples et de préparation rapide à consommer tant bien sur place qu'à l'emporter.

La Ville souhaite que la Place Château 1 propose :

- un panel de boissons (avec et sans alcool) régionales d'une qualité soutenue afin de rendre le lieu également favorable au développement d'une clientèle after-work ;
- une cuisine simple, rapide, soignée et créative ;
- des produits locaux, régionaux et de saison;
- une vision durable de l'exploitation (réduction des déchets, fournisseurs locaux, etc.).

La capacité d'accueil de l'établissement se compose de 30 places à l'intérieur et d'une terrasse de 30 places sur le domaine public sujette à autorisation.

Coin glaces

Pendant les mois d'été, il est possible de prévoir un système de vente de glaces mobile avec l'accord du bailleur.



OBJET DE LOCATION

Ouverture, fermeture

L'établissement peut être fermé au maximum deux jours par semaine pour les congés hebdomadaires et cinq semaines par année pour les vacances annuelles, avec un maximum de trois semaines en été.

Les heures et les jours de fermeture ainsi que les congés hebdomadaires et annuels sont à fixer d'entente avec le bailleur.



OBJET DE LOCATION

Programme des locaux

Rez-de-chaussée	Entrée principale Café-bar de 30 places Cuisine équipée
Sous-sol	Vestiaire pour le personnel Locaux sanitaires Locaux de stockage Local de rangement / économat
Extérieur	Terrasse de 30 places sur le domaine public Containers à déchets

Informations supplémentaires

Le premier étage ne fait pas partie du bail à loyer. Le locataire est tenu de respecter les heures d'ouverture et de fermeture qui seront négociées.

La Ville autorise l'exploitation de la terrasse dès que les conditions météorologiques le permettent.

Un parking public se situe à proximité immédiate du bâtiment.

Aucun pas de porte ne peut être exigé.

Rénovation

Les locaux sont mis à disposition de l'exploitant complètement finis et dans un état neuf.

CONDITIONS DE LOCATION

Objets	Rez-de-chaussée : café de 30 places, terrasse de 30 places, cuisine équipée, Sous-sol : vestiaires pour le personnel, locaux de stockage, local de rangement / économat, locaux sanitaires
Début	Début 2 ^{ème} semestre 2024
Durée	Un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux d'une durée de 5 ans, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans.
Bail à loyer	Contrat de bail paritaire vaudois pour locaux commerciaux.
Loyer net	Le loyer net est proportionnel au chiffre d'affaires, 8 %. Loyer net minimum annuel de CHF 18'000.–.
Charges	Les frais de chauffage, d'eau chaude et froide et de gaz sont à la charge du locataire.
Frais accessoires	Le locataire participe, avec les autres occupants, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, à savoir taxes d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe relative aux déchets et à l'enlèvement des ordures et l'énergie.
Garantie	Une garantie de loyer de CHF 5'000. – est à constituer.
Mobilier-matériel	Les locaux sont loués avec les installations fixes, l'agencement et les machines. Le mobilier, les tables et les chaises sont à la charge du locataire
Petit matériel	Le locataire équipe à sa charge les locaux avec le petit matériel d'exploitation (verrerie, porcelaine, couverts, lingerie, petites machines, batterie de cuisine, machine à café, caisse enregistreuse) et la décoration.
Contrats d'entretien	Des contrats d'entretien doivent être conclus pour les machines et les appareils de l'inventaire loué.

RENSEIGNEMENTS / CANDIDATURE

Remi Susset / Peter Neuhaus, Gastroconsult SA, 021 721 08 08, sont à votre disposition pour toute information complémentaire.

Dossier de candidature

Veuillez nous faire parvenir avant le 31 janvier 2023, sous forme électronique, les documents de candidature suivants :

- Lettre de motivation
- Curriculum vitae, certificats de travail et certificats de formation
- Certificat cantonal d'aptitude
- Concept de gestion d'entreprise
- Ebauches de cartes mets et boissons
- Attestation des capitaux propres
- Pièce d'identité

Profil d'exigences

Le bailleur souhaite que le futur locataire présente les caractéristiques suivantes :

- Détenteur d'un certificat cantonal d'aptitudes dans l'hôtellerie-restauration
- Formation de base dans l'hôtellerie et la restauration
- Sens élevé du service et de la qualité
- Esprit d'innovation et connaissance des tendances du secteur

ANNEXE

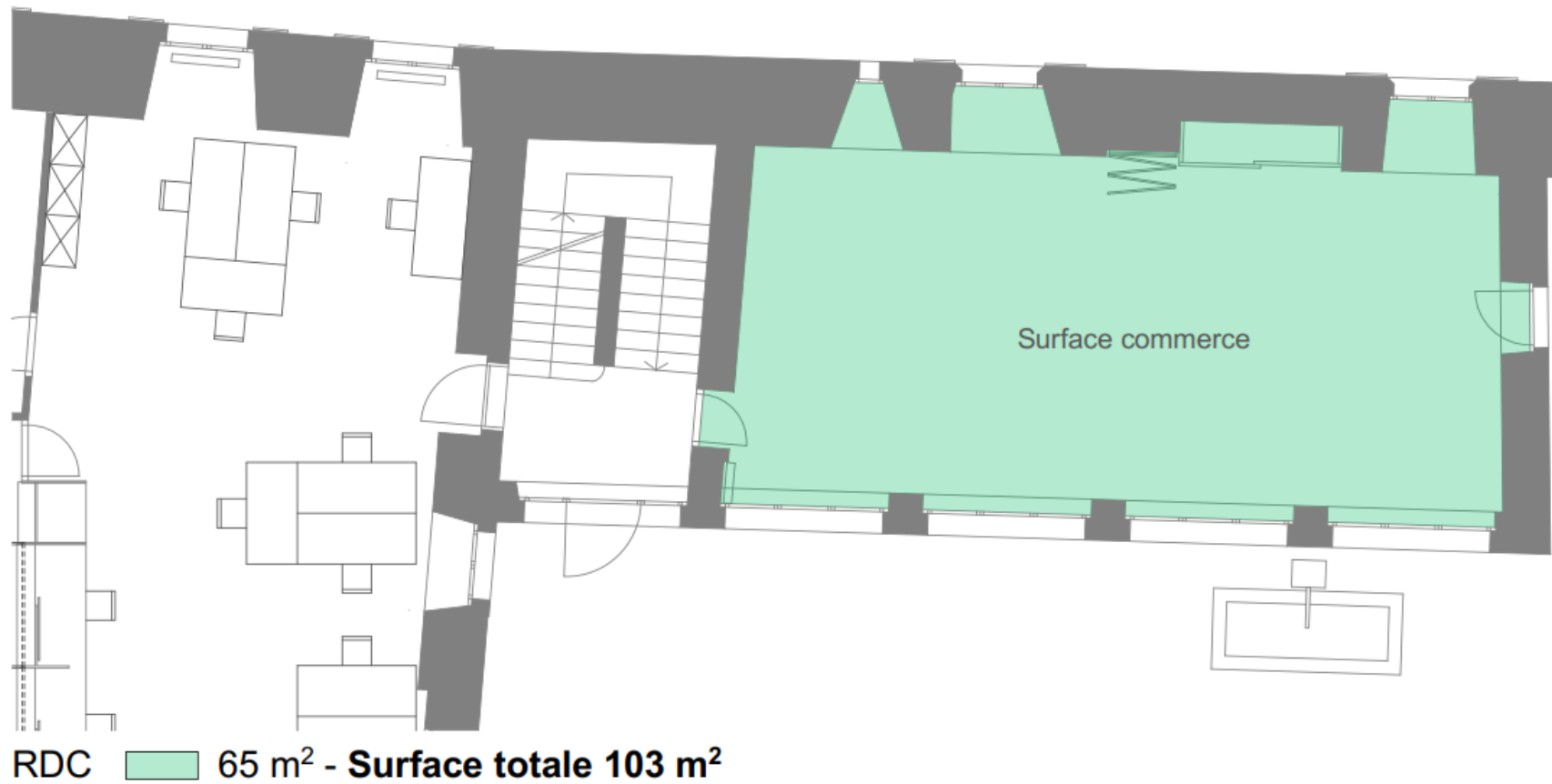
Plan du bâtiment / Sous-sol



Sous-sol  38 m²

ANNEXE

Plan du bâtiment / Rez-de-chaussée



DOCUMENTATION MISE EN LOCATION – CAHIER DES CHARGES

PROJET CAFE-RESTAURANT PLACE DU CHÂTEAU 10



Place du Château 10

Place du Château 10 | 1260 Nyon

Octobre 2022

Gastroconsult SA

Av. Général-Guisan 42 | CH-1009 Pully
www.gastroconsult.ch

Nous facilitons votre quotidien.

Grâce à notre proximité et à notre compétence, nous facilitons votre vie au quotidien. De par notre longue expérience en tant que fiduciaire ainsi qu'en matière d'impôts, d'audit et de conseils, nous favorisons votre succès. **C'est ce qui fait de nous, depuis 1921, le numéro 1 en Suisse pour la restauration et l'hôtellerie.**



MISE EN LOCATION

Le futur café-restaurant Place du Château 10, est à louer à partir du 2^{ème} semestre 2024. Il est situé au cœur de la Ville de Nyon. Il s'agit d'un lieu culturel et de rencontres, d'ores et déjà et en pleine expansion, apprécié tant par la communauté urbaine que les familles, par les diverses sociétés locales, par les personnes de passage et par les touristes.

Place du Château 10 dispose d'un café de 55 places et d'une terrasse de 60 places sur le domaine public. De plain-pied au rez-de-chaussée se trouve également une cuisine entièrement équipée. Au sous-sol, il y a un vestiaire avec une douche pour le personnel, ainsi que les sanitaires. Il abrite également une chambre froide, un espace de stockage puis une cave à vin/boissons. Les clients bénéficient de possibilités pour parquer leurs voitures à proximité. Place du Château 10 est en cours de rénovation totale et sera mis à disposition de l'exploitant dans un état neuf.

L'emplacement attractif, la clientèle potentielle locale et régionale, ainsi que la bonne infrastructure constituent une excellente base pour conduire cette activité vers un avenir prospère. Place du Château 10 est idéal pour un professionnel expérimenté qui souhaite proposer un une cuisine conventionnelle de qualité, soignée et accessible avec des produits locaux et de saison ainsi qu'une restauration créative et élaborée. L'objectif est de créer un lieu de rencontre pour les habitants tout en restant accueillant pour la clientèle externe.

Si Place du Château 10 vous intéresse, nous nous réjouissons de votre prise de contact et restons à votre disposition pour toute question.

Gastroconsult 
proche. compétente.

Gastroconsult SA

Av. Général-Guisan 42 | CH-1009 Pully
www.gastroconsult.ch



Remi Susset

Conseiller d'entreprise
Fondé de pouvoir
Diplômé de l'Ecole hôtelière de Lausanne

+41 21 721 08 08
remi.susset@gastroconsult.ch



Peter Neuhaus

Conseiller d'entreprise
BSc International Hospitality Management (EHL)
CAS Evaluation Immobilière (BFH)

+41 21 721 08 08
peter.neuhaus@gastroconsult.ch

LOCALISATION

Macro-localisation

Nyon est une commune Suisse du canton de Vaud située sur les rives du Léman. La ville est en expansion constante avec de nombreux projets établis par la Municipalité. L'objectif étant de revitaliser le centre-ville, il passe par le développement ses commerces, de ses terrasses puis de ses places publiques.



Illustration 1: Nyon (Source : www.map.geo.admin)

La proximité immédiate avec le Léman, l'attractivité et diversité économique de la ville ainsi que ses commerces multiples et variés constituent un pool de clients potentiels.

Des randonnées attrayantes à travers son domaine viticole, des excursions à vélo ou encore des visites pour y découvrir son patrimoine culturel rendent Nyon une ville captivante et chaleureuse pour les touristes y séjournant et ses résidents permanents.

Habitants	22'560 (2021)
Entreprises / Emplois dans la région	2'500 (2021)/ 17'000 (2021)
Accès au transport	Accès à l'autoroute : A1 Genève, Lausanne Arrêts de bus "Gare" ou "Perdtemps" situés à 300m du Château

Micro-localisation

Le commerce en question sera situé sur la Place du Château au n°10 et viendra remplacer l'Hôtel de police qui quittera les lieux en mai 2023. Sur cette place nous y trouvons également le célèbre édifice fortifié datant du 12^e siècle. Il s'agit d'une place historique en cours de réaménagement afin de la rendre aussi culturelle que dynamique, ce qui en fait un lieu de rencontre attrayant.

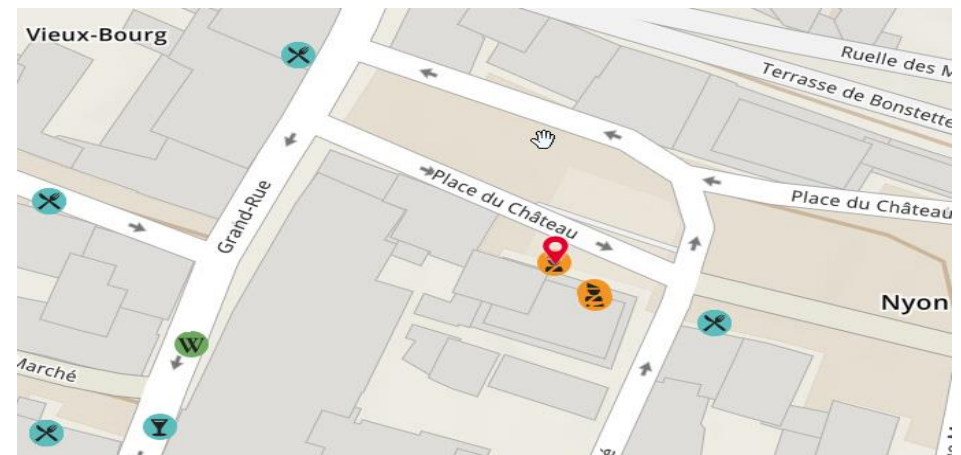


Illustration 2: Place du Château 10 (Source : www.map.search.ch)

OBJET DE LOCATION

Café-restaurant

Place du Château 10 propose une cuisine type brasserie/bistronomie avec des mets élaborés à partir de produits locaux, de qualité et saisonniers.

La Ville souhaite que la Place Château 10 propose :

- une cuisine régionale avec des mets de brasserie ;
- une cuisine conventionnelle, soignée et créative ;
- des produits locaux, régionaux et de saison;
- une cuisine accessible financièrement pour l'ensemble de la population;
- une vision durable de l'exploitation (réduction des déchets, fournisseurs locaux, etc.).

La capacité d'accueil de l'établissement se compose de 55 places à l'intérieur et d'une terrasse de 60 places sur le domaine public sujette à autorisation.



OBJET DE LOCATION

Ouverture, fermeture

L'établissement peut être fermé au maximum deux jours par semaine pour les congés hebdomadaires et cinq semaines par année pour les vacances annuelles, avec un maximum de trois semaines en été.

Les heures et jours de fermeture ainsi que les congés hebdomadaires et annuels sont à fixer d'entente avec le bailleur.



OBJET DE LOCATION

Programme des locaux

Rez-de-chaussée	Entrée principale pour le restaurant Café et salle à manger de 55 places Cuisine équipée Locaux sanitaires et WC handicapés Entrée fournisseurs
Sous-sol	Cave à vins et boissons Chambre froide Local de rangement / économat Vestiaires pour le personnel Locaux sanitaires pour le personnel
Extérieur	Terrasse de 60 places Emplacement déchets

Informations supplémentaires

Les autres étages ne font pas partie du bail à loyer. Le locataire est tenu de respecter les heures d'ouverture et de fermeture qui seront négociées.

La Ville autorise l'exploitation de la terrasse dès que les conditions météorologiques le permettent.

Un parking public se situe à proximité immédiate du bâtiment.

Aucun pas de porte ne peut être exigé.

Rénovation

Les locaux sont mis à disposition de l'exploitant complètement finis et dans un état neuf.

CONDITIONS DE LOCATION

Objets	Rez-de-chaussée : salle à manger de 55 places, terrasse de 60 places, cuisine équipée, locaux sanitaires et WC handicapés, emplacement déchets à l'extérieur. Sous-sol : vestiaires pour le personnel, chambre froide, divers locaux de stockage, cave à vins et boissons
Début	Début 2 ^{ème} semestre 2024
Durée	Un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux d'une durée de 5 ans, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans.
Bail à loyer	Contrat de bail paritaire vaudois pour locaux commerciaux.
Loyer net	Loyer net annuel de CHF 69'000.-. Possibilité de l'échelonner dès la première année pendant une durée de 4 ans.
Charges	Les frais de chauffage, d'eau chaude et froide et de gaz sont à la charge du locataire.
Frais accessoires	Le locataire participe, avec les autres occupants, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, à savoir taxes d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'épout, taxe relative aux déchets et à l'enlèvement des ordures et l'énergie.
Garantie	Une garantie de loyer de CHF 10'000.- est à constituer.
Mobilier-matériel	Les locaux sont loués avec les installations fixes, l'agencement, les machines. Le mobilier, les tables et les chaises sont à la charge du locataire.
Petit matériel	Le locataire équipe à sa charge les locaux avec le petit matériel d'exploitation (verrerie, porcelaine, couverts, lingerie, petites machines, batterie de cuisine, machine à café, caisse enregistreuse) et la décoration.
Contrats d'entretien	Des contrats d'entretien doivent être conclus pour les machines et les appareils de l'inventaire loué.

RENSEIGNEMENTS / CANDIDATURE

Remi Susset / Peter Neuhaus, Gastroconsult SA, 021 721 08 08, sont à votre disposition pour toute information complémentaire.

Dossier de candidature

Veillez nous faire parvenir avant le 31 janvier 2023, sous forme électronique, les documents de candidature suivants :

- Lettre de motivation
- Curriculum vitae, certificats de travail et certificats de formation
- Certificat cantonal d'aptitude
- Concept de gestion d'entreprise
- Ebauches de cartes mets et boissons
- Attestation des capitaux propres
- Pièce d'identité

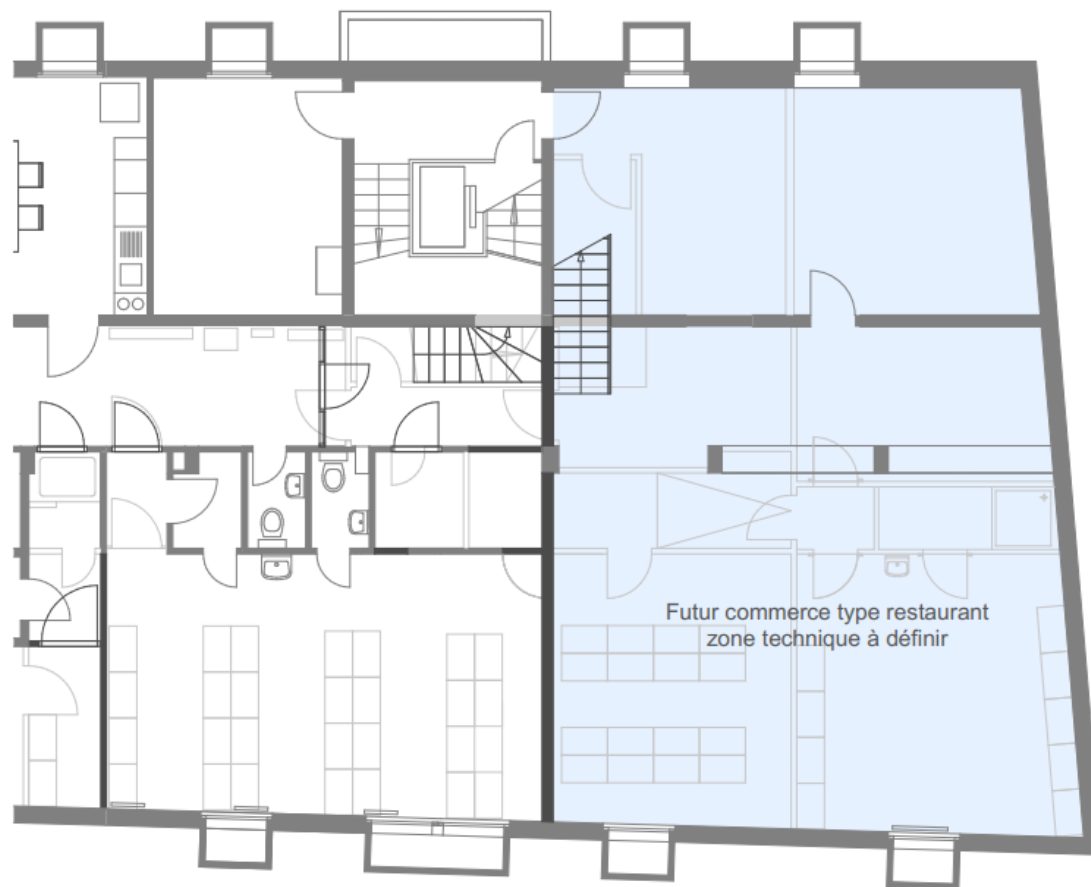
Profil d'exigences

Le bailleur souhaite que le nouveau locataire présente les caractéristiques suivantes :

- Détenteur d'un certificat cantonal d'aptitudes dans l'hôtellerie-restauration
- Formation de base dans l'hôtellerie et la restauration
- Sens élevé du service et de la qualité
- Esprit d'innovation et connaissance des tendances du secteur

ANNEXE

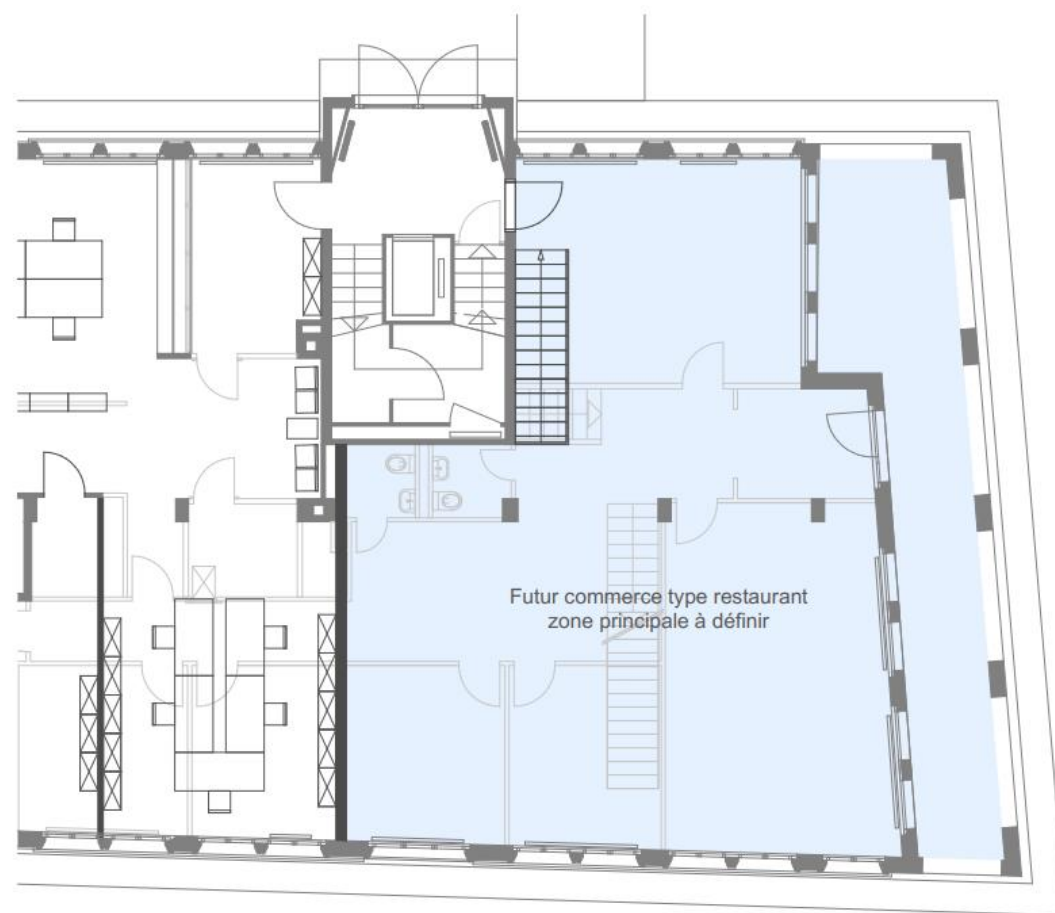
Plan du bâtiment / Sous-sol



Sous-sol  147 m²

ANNEXE

Plan du bâtiment / Rez-de-chaussée



RDC  119 m² - **Surface totale 266 m²**