

COMMUNAUTE DE COMMUNES RHONE LEZ PROVENCE

Service Communication

Avis d'appel à candidatures

Commercialisation de la Maison du Terroir

Procédure adaptée

Le présent document comprend 9 pages numérotées.



Personne publique contractante

Communauté de communes Rhône Lez Provence
Direction de l'Aménagement du territoire, Développement territorial et Environnement
1260, avenue Théodore Aubanel - 84500 Bollène

Objet de la consultation

Commercialisation de la Maison du Terroir

Interlocuteurs

Stéphanie ALBARELLO
Directrice de l'Aménagement du territoire, Développement territorial et Environnement
Service Communication

Date limite de réception des candidatures : 23 août 2022 à 12 heures

Sommaire

| | |
|--|---------------|
| Préambule | Page 3 |
| 1 – Situation géographique des locaux commerciaux | Page 4 |
| 1.1 – Composition des locaux | Page 4 |
| 1.1.1 – Surfaces des 4 cellules commerciales | Page 4 |
| 1.1.2 – Aménagement des lots..... | Page 4 |
| 1.2 – L’exploitation des lieux par le preneur | Page 6 |
| 1.2.1 – Aménagement et gestion du bien | Page 6 |
| 1.2.2 – Obligation d’ouverture du local | Page 6 |
| 1.3 – Le coût du loyer / bail et les conditions d’entrée | Page 6 |
| 1.3.1 – Le montant, les modalités de versement du loyer et les droits d’entrée | Page 6 |
| 1.3.2 – L’état des locaux | Page 7 |
| 1.3.3 – La typologie d’activité souhaitée | Page 7 |
| 2 – Règlement de l’appel à candidatures | Page 7 |
| 2.1 – Processus de sélection | Page 7 |
| 2.2 – Calendrier prévisionnel de la procédure | Page 8 |
| 2.3 – Condition de remise des candidatures | Page 8 |
| 2.3.1 – Remise des candidatures | Page 8 |
| 2.3.2 – Contenu du dossier de candidature | Page 8 |
| 2.3.3 – Pièces administratives à joindre au dossier de candidature | Page 9 |
| 3 – Se faire accompagner | Page 9 |

Préambule

La Communauté de Communes Rhône Lez Provence (CCRLP) lance un appel à candidatures pour renforcer la dynamique commerciale du centre-ville de Bollène, ville centre du territoire.

L'appel à candidatures porte sur l'attribution de cellules vides à la location pour favoriser l'implantation de commerces de bouche qualitatifs et de petites restaurations / bars.

Les activités commerciales et artisanales des secteurs suivants sont particulièrement attendues :

- Commerces de bouche
- Alimentation spécialisée
- Restauration / traiteur
- Loisirs autour d'une thématique alimentaire.

La Communauté de Communes Rhône Lez Provence (CCRLP) s'étend sur un territoire de 150 km² à la croisée de 4 départements (Vaucluse, Drôme, Ardèche et Gard) et de 3 régions (Provence Alpes Côte d'Azur, Auvergne Rhône Alpes et Occitanie), sa situation géographique est exceptionnelle. La proximité des grands réseaux de communication (autoroutes, fleuve et liaisons ferroviaires) vient renforcer le potentiel de l'intercommunalité en tant que premier acteur du développement économique du territoire. La CCRLP regroupe les 5 communes de Bollène, Mondragon, Lapalud, Lamotte du Rhône et Mornas.

Avec près de 14000 habitants pour une superficie de 70 kms², Bollène est la ville centre. Le foncier de la commune est tourné vers l'agriculture avec une dominance de la vigne. De son côté, l'industrie est en plein essor. Bollène compte plusieurs ZAE dont la zone Pan Euro Parc de plus d'une centaine d'hectares dédiée à des plateformes logistiques devant à terme proposer près de 300 000 m² d'entrepôts. L'économie s'oriente de plus en plus vers le tourisme. Outre la vieille ville, le village troglodyte, Bollène compte également des activités de pleines natures comme des sentiers de randonnées.

Bollène a un patrimoine architectural très riche. De nombreux bâtiments sont classés, c'est le cas de l'Hôtel de ville, de la Collégiale Saint Martin ou encore d'hôtels particuliers. La ville compte aussi des ouvrages remarquables comme les portes anciennes, des places ou des fontaines.

La CCRLP conduit une politique de transformation forte de son territoire au travers d'opérations stratégiques comme la construction d'une seconde salle de cinéma et l'acquisition de locaux commerciaux en centre-ville.

Cette dynamique urbaine s'accompagne d'une promotion économique importante comme en témoigne la création d'un pôle médical et l'implantation de commerces en centre-ville. Ceux-ci sont accompagnés par la CCRLP depuis 2017.

La CCRLP mène ainsi une politique ambitieuse pour le développement des commerces et des services de proximité afin de garantir à son hypercentre une offre de qualité, diversifiée et pérenne adaptée aux besoins des usagers.

1 – Situation géographique des locaux commerciaux

Le centre-ville de Bollène est en pleine mutation économique avec l'installation de nouveaux commerces de bouche, l'extension du cinéma, le pôle médical, l'installation des commerces de proximité qualitatif (fromager, boucher, ...).

La Maison du Terroir est localisée le long d'un axe principal, l'avenue Pasteur, desservi par les modes de circulation douce et les véhicules motorisés. Il bénéficiera prochainement de la proximité d'un parc de stationnements de 80 véhicules s'additionnant au parc existant.

L'architecture du bâtiment s'intègre parfaitement dans le tissu urbain, patrimonial et paysager. De nombreux bâtiments et monuments du centre-ville sont classés (maison cardinale, Collégiale Saint Martin, ou encore la statue des lutteurs sur la Place Reynaud de la Gardette).

La proximité de la rivière Lez présente un véritable atout environnemental. La mairie de Bollène prévoit l'aménagement des rives du Lez (parcours de santé, jeux pour enfants, écrin de verdure) jusqu'au Jardins du Lez. Ces actions favorisent la promotion du milieu et mettent en avant une faune riche de plusieurs espèces comme les hérons cendrés et les canards.

1.1 Composition des locaux

4 locaux commerciaux pouvant accueillir 4 artisans sont visés par l'appel à projets. Ils sont tous dédiés à la location. Voir en annexe le plan des cellules commerciales.

1.1.1 Surfaces des 4 cellules commerciales

L'opération consiste en l'aménagement de 4 cellules commerciales en rez-de-chaussée de la maison du terroir :

- **Ilot 1 de 74.35m² avec une réserve de 22.21m²**
- **Ilot 2 de 61.64m²**
- **Ilot 3 de 74.29m²**
- **Ilot 4 de 39.46m² avec une réserve de 2.98m²**

1.1.2 Aménagement des lots

- **Général :**
 - Un compteur pour l'ensemble du projet
- **Ilot 1 :**

Seront fournis dans la cellule vide :

 - Un sol en béton industriel
 - Mur en vitre et en placo
 - Peinture sol et plafond
 - Une climatisation
 - L'éclairage au plafond
 - Les réservations réseaux secs et humides pour le comptoir
 - Les prises électriques
 - Un sous-compteur équipé de compteur d'énergie

Ne seront pas fournis dans la cellule vide

- Le mobilier, le comptoir et les placards
- Le chauffe-eau

- **Ilot 2 :**

Seront fournis dans la cellule vide :

- Un sol en carrelage
- Peinture sol et plafond
- Mur en placo
- Une climatisation
- L'éclairage au plafond
- Les prises électriques
- Un sous-compteur équipé de compteur d'énergie

Ne seront pas fournis dans la cellule vide

- Le chauffe-eau
- Le mobilier

- **Ilot 3 :**

Seront fournis dans la cellule vide :

- Un sol en carrelage
- Peinture sol et plafond
- Mur en placo et pierres apparentes
- Une climatisation
- L'éclairage au plafond
- Les prises électriques
- Un sous-compteur équipé de compteur d'énergie
- Les gaines en attente dans le local technique

Ne seront pas fournis dans la cellule vide

- Le chauffe-eau
- Le mobilier
- Le raccordement des attentes (voir conditions dans le bail)

- **Ilot 4 :**

Seront fournis dans la cellule vide :

- Un sol en carrelage
- Mur en placo
- Les réservations électriques et les prises électriques
- Une climatisation
- Câbles d'alimentation de l'éclairage
- Les prises électriques
- Un sous-compteur équipé de compteur d'énergie
- Les réservations pour un second groupe de climatisation

Ne seront pas fournis dans la cellule vide

- Le plafond
- L'éclairage et l'électricité
- Le chauffe-eau
- Le mobilier
- Peinture sol et plafond
- Un second groupe climatisation

Le bâtiment dispose de sanitaires et d'espaces communs dont l'entretien sera intégré au bail.

Le planning prévisionnel, qui n'est pas un document contractuel, prévoit une fin de chantier pour la partie cellules vides du rez-de-chaussée fin septembre 2022.

1.2 L'exploitation des lieux par le preneur

1.2.1 Aménagement et gestion du bien

Le preneur prendra les lieux en l'état c'est-à-dire nus et aura à sa charge la totalité des raccordements (eau, télécom, électricité etc.) nécessaires à son activité.

Le preneur aura à sa charge l'ensemble des aménagements intérieurs nécessaires à son exploitation ainsi que l'ensemble des aménagements extérieurs de type enseignes, éclairages, etc.

Le preneur est informé que les enseignes et leur éclairage seront soumis à l'approbation de la CCRLP (cahier des charges graphiques, extinction des lumières à des horaires fixes).

Le preneur aura à sa charge l'ensemble des biens et services lié à son activité (matériels, contrats...).

Les aménagements intérieurs prévisionnels devront être présentés à la CCRLP dans le cadre du présent appel à candidature.

Durant toute la durée de la location, l'ensemble des travaux sera soumis à approbation de la CCRLP.

1.2.2 Obligation d'ouverture du local

Le preneur aura obligation d'ouvrir son commerce 4 jours minimum par semaine, du lundi au vendredi, et un jour dans le week-end, avec une ouverture le midi pendant 4 jours minimum par semaine.

1.3 Le coût du loyer / bail et les conditions d'entrée

1.3.1 Le montant, les modalités de versement du loyer et les droits d'entrée

L'appel à projet donnera ensuite lieu à la signature d'un bail commercial (dit « 3, 6 ou 9 ») qui aura pour objet de définir les conditions de mise à disposition de l'espace contre le versement d'un loyer mensuel compris entre 6 et 10 € par m².

Une caution d'un montant d'un mois de loyer hors charges et hors taxes sera exigée à la remise des clefs.

Le premier loyer sera dû à la remise des clefs.

Lors de la remise des clefs, un état des lieux contradictoire sera dressé entre les deux parties.

Le loyer sera révisé par période triennale en fonction de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Il est ici notifié une interdiction formelle de cession, de sous-location du bail par le preneur sous quelques formes que ce soit.

1.3.2 L'état des locaux

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de travaux du bailleur, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état du local et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le preneur supportera tous les inconvénients en résultant et effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administratives (sécurité, hygiène ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables nécessaires.

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.

1.3.3 La typologie d'activité souhaitée

La CCRLP souhaite que l'activité de commerce de proximité soit en adéquation avec la redynamisation de la commune de Bollène.

Le preneur ne pourra utiliser le local loué que pour un usage commercial et à destination de l'activité qui sera retenue et stipulée au bail.

A ce stade de l'appel à projet, aucune activité n'est imposée mais seront systématiquement exclus les activités tertiaires telles que les agences immobilières, d'assurances ou de banques.

Les activités commerciales et artisanales des secteurs suivants sont particulièrement attendues :

- Commerces de bouche
- Alimentation spécialisée
- Restauration / traiteur avec spécialité régionale
- Loisirs autour d'une thématique gastronomique / vins et spiritueux.

2 – Règlement de l'appel à candidatures

2.1 - Processus de sélection

L'appréciation des dossiers est assurée par une commission d'appel d'offres.

Les critères de sélection sont :

La commission d'appel d'offres statuera via une grille d'évaluation des projets :

- La viabilité économique du projet et la faisabilité financière du projet : 1/3
- La qualité, la nature et l'originalité du projet proposé : 1/3
- La complémentarité par rapport à l'offre commerciale, la proximité : 1/3

2.2 - Calendrier prévisionnel de la procédure

L'appel à candidature se déroule en 6 étapes :

- | | |
|---|----------|
| - Etape 1 : Phase de candidatures | 21 jours |
| - Etape 2 : Analyse des dossiers de candidature | 15 jours |
| - Etape 3 : Sélection des candidats | 10 jours |
| - Etape 4 : Notification aux lauréats | 10 jours |
| - Etape 5 : Visites et signatures des baux | 10 jours |

2.3 - Conditions de remise des candidatures

2.3.1 - Remise des candidatures

Le dossier de candidature est à retourner :

- au format électronique (*pdf) avant le 23/08/2022 à l'adresse suivante aap@cclrp.fr
L'objet du courriel portera la mention : « Appel à Candidatures Commerces Maison du Terroir »

- au format papier sous enveloppe fermée à l'adresse suivante :
Communauté de Communes Rhône Lez Provence
1260 avenue Théodore Aubanel
84500 BOLLENE.
L'enveloppe portera la mention : « Appel à Candidatures Commerces Maison du Terroir. Ne pas ouvrir ».

2.3.2 - Contenu du dossier de candidature

Les personnes physiques ou morales devront joindre un dossier de candidature, comportant obligatoirement :

- 1- Présentation du porteur de projet ou de l'équipe candidate dans le cas d'un projet collectif
- 2- Description et ambition du projet
- 3- Financement du projet
- 4- Descriptif de l'aménagement du local

Tout document complémentaire permettant de mettre en valeur le projet (étude de marché, articles de presse, etc.) pourra être joint au dossier de candidature.

2.3.3 - Pièces administratives à joindre au dossier de candidature

Pour les structures en cours de création

- Justificatif d'identité du ou des preneur(s)
- Photocopie des deux derniers avis d'imposition
- Projets de statuts de la société

Pour les entreprises immatriculées

- Un extrait d'immatriculation au registre du commerce (K-bis), au répertoire des métiers de la société preneuse ou récépissé de déclaration en préfecture
- Statuts de la ou des sociétés
- 2 derniers bilans et compte de résultats visés par un commissaire aux comptes

3 – Se faire accompagner

En vertu l'article L5214-16 du CGCT et de ses statuts, la CCRLP exerce la compétence « action de développement économique » qui recouvre les dispositifs d'aides aux entreprises.

L'aide contribue à la création ou à l'extension d'activités économiques.

Les porteurs de projet retenus dans le cadre de cet appel à candidatures pourront déposer une demande d'aide qui peut prendre différentes formes, à savoir une aide aux travaux ou une aide à la location.

Les dossiers déposés auprès du service développement économique de la CCRLP sont instruits dans le cadre d'une commission qui valide ou non sa recevabilité technique et définit le montant de l'aide attribuée.

Pour de plus amples renseignements, vous pouvez contacter : stephanie.albarello@crlp.fr.

Le règlement de l'appel à candidatures est consultable sur le site internet de la CCRLP : www.crlp.fr

Onglet « MON QUOTIDIEN », rubrique « / DEV ECO / APPELS A PROJETS ».