

Département de la Drôme



Place de la Mairie - 26120 MALISSARD
Tél. 04 75 85 22 00
contact.accueil@malissard.fr

RÈGLEMENT DE L'APPEL À PROJET POUR LA MISE EN LOCATION D'UN LOCAL COMMERCIAL

Approuvé par délibération n°37.2024 du Conseil Municipal en date du 1^{er} août 2024

Table des matières

Table des matières	2
Préambule.....	3
I) Objet de l'appel à candidature.....	3
1. Environnement commercial du périmètre.....	3
2. Activité recherchée.....	3
3. Engagement du porteur du projet	4
II) Situation et description du local commercial à louer	4
1. Situation	4
2. Description du local	5
3. Travaux d'aménagement intérieur.....	7
III) Conditions locatives.....	7
1. Type de bail commercial	7
2. Loyer et frais à la charge du locataire.....	8
IV) Les candidatures	8
1. Projets éligibles	8
2. Dossier à élaborer par le candidat.....	8
3. Délai de dépôt des candidatures.....	9
4. Consultation du dossier.....	9
5. Le processus de sélection	9
6. Le planning	9
7. Liste des pièces à joindre impérativement au dossier de candidature	10
3. Description détaillée de l'activité	11
4. Informations complémentaires.....	11

Préambule

La commune de Malissard, forte de 3 365 habitants en janvier 2024, est en proximité directe avec la ville de Valence. Elle est traversée par des routes départementales fréquentées (RD 176 de Valence à Montvendre et RD 200 en direction de Chabeuil). Elle est également à proximité d'infrastructures routières telles que la Nationale 7 et la RD 538A qui relie Valence à Montmeyran.

Aussi son positionnement géographique, son caractère de village, sa proximité et son accessibilité avec la commune centre de l'Agglomération et des pôles d'emploi en font un territoire stratégique.

Dans ce cadre, la Municipalité reste vigilante sur le maintien et la diversité du commerce de proximité, l'offre commerciale étant génératrice de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale.

Aussi la commune de Malissard a choisi de construire un local commercial afin de conserver et promouvoir le dynamisme du centre-bourg, tout en bénéficiant de la valorisation foncière de son domaine privé.

I) Objet de l'appel à candidature

1. Environnement commercial du périmètre

Le présent appel à candidature s'inscrit dans une démarche d'implantation d'une activité commerciale, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Commune :

2.2.2. Développer et pérenniser l'offre commerciale de la commune

La commune de Malissard compte aujourd'hui plusieurs commerces de proximité : une boulangerie, une supérette, un tabac-presse, un centre d'esthétique, un coiffeur, une auto école, une pharmacie. La commune rencontre des difficultés pour maintenir ses commerces en activité et principalement la supérette. En effet, la proximité avec Chabeuil, Valence et Beaumont-lès-Valence, mais également les difficultés de stationnement en centre-bourg, limitent le bon fonctionnement des commerces. Autre aspect, les locaux commerciaux du centre-bourg sont sous-dimensionnés et ne permettent pas de pérenniser l'activité en place. Par exemple, la pharmacie, qui souhaite se développer davantage, dispose d'un local trop petit, tout comme la boulangerie.

Le projet communal a pour ambition de pérenniser l'offre commerciale en centre-bourg et de la développer au niveau du secteur de la Trésorerie afin de proposer des locaux plus adaptés aux besoins et aux activités.

Le niveau d'équipement du territoire en matière de communication numérique constitue un critère de choix d'implantation pour les habitants et les activités. La zone artisanale est déjà équipée de la fibre, qui va également être développée dans toutes les nouvelles constructions.

2. Activité recherchée

Le local commercial, objet de l'appel à projet, est destiné à accueillir une activité commerciale d'alimentation de proximité de nature à contribuer à la pérennisation de l'offre de vente au détail.

Ainsi le preneur ne pourra utiliser le bien loué qu'à usage de vente de gros et de détail de tous produits alimentaires, épicerie, primeurs, produits frais et vente de tous produits transformés à emporter.

Le bien loué ne pourra être affecté même temporairement à un autre usage et il ne pourra pas y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Des activités connexes peuvent être adjointes, au sens de la déspecialisation prévue aux articles L145-47 et suivants du Code du commerce, sous réserve d'en informer la commune.



2. Description du local

Le local commercial proposé sera un bâtiment neuf, livré hors d'eau et hors d'air, en septembre 2025, pour une mise en location.

Il sera constitué en rez-de-chaussée légèrement surélevé de 70 cm et se composera d'un espace destiné à la surface de vente d'environ 255 m² avec un espace réserve de 88 m².







3. Travaux d'aménagement intérieur

Le bâtiment sera mis à disposition brut, hors d'eau hors d'air.

Il appartiendra au preneur de prendre en charge les travaux d'aménagement et d'adaptation, ainsi que l'acquisition des équipements nécessités à son activité (matériel, enseigne, peintures etc.).

Il réalisera les démarches administratives nécessaires au raccordement des locaux aux réseaux de communication et réalisera à ses frais le câblage informatique.

L'aménagement du parking reste dans la gestion communale.

III) Conditions locatives

1. Type de bail commercial

La commune de Malissard, propriétaire des murs commerciaux, proposera un bail commercial classique, régi par les dispositions de l'article L145-1 et suivants du Code du commerce.

Un dépôt de garantie correspondant jusqu'à 3 mois de loyer pourrait être exigé.

2. Loyer et frais à la charge du locataire

A titre indicatif, pour permettre la construction des prévisionnels financiers des candidats, sous réserve de la délibération du Conseil municipal, le loyer annuel sera notamment déterminé selon les conditions du marché, sans être inférieur à 35 000 euros par an et sans pouvoir, en tout état de cause, être inférieur à l'évaluation du service des domaines ou, à tout le moins, sans pouvoir proposer un montant de loyer plus de 10% inférieur à cette évaluation.

Il est précisé ici que le service des domaines sera consulté une fois le lauréat de l'appel à projets et le projet choisis pour permettre une évaluation du loyer au plus juste.

L'eau et l'électricité sont à la charge du preneur ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le loyer fait partie de la proposition de candidature du candidat.

IV) Les candidatures

Il est précisé que la commune se réserve le droit d'interrompre l'appel à candidatures à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Toutes les dépenses engagées par les candidats au titre du présent appel à projet demeureront à leur charge, quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.

Compte-tenu de la position stratégique du local, la commune veillera à ce que l'offre proposée par le porteur soit pertinente et pérenne. Une attention particulière sera portée aux projets prenant en compte la qualité des produits proposés (produits locaux, circuits courts...).

Le projet devra fournir des garanties de solidité financière.

1. Projets éligibles

Les conditions d'éligibilité :

- Activité de vente de gros et de détail de tous produits alimentaires, épicerie, primeurs, produits frais et vente de tous produits transformés à emporter ;
- Immatriculation obligatoire au Registre des Métiers ou Registre du Commerce et des Sociétés

2. Dossier à élaborer par le candidat

Les porteurs de projet sont invités à constituer un dossier de candidature répondant aux champs listés dans la section « Contenu de votre dossier de candidature ».

Obligatoire :

- Les dossiers de candidature seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés
- Tous les éléments financiers seront exprimés en euros.

Le dossier de présentation devra comprendre :

- Un angle commercial
- Un angle financier et économique
- Un angle relation humaine

3. Délai de dépôt des candidatures

Les dossiers de candidature devront être envoyés avant le 4 octobre 2024 à 17h00.

La candidature devra être reçue, par lettre RAR, sous enveloppe à l'adresse suivante :

Mairie de Malissard
Place de la Mairie
26120 Malissard

4. Consultation du dossier

Le présent dossier est disponible en ligne sur le site de la commune : <https://www.malissard.fr/>

Toute information complémentaire se rapportant au local et aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée à : contact.accueil@malissard.fr

5. Le processus de sélection

L'appréciation des dossiers est assurée par la commune.

Les dossiers seront examinés sur les critères suivants :

- La viabilité économique du projet
- Le montant du loyer proposé
- La qualité du projet commercial proposée
- L'expérience et la motivation du candidat
- L'amplitude des horaires d'ouverture
- Le recours à des produits locaux, circuits courts
- La participation à la vie collective et associative du village

En cas de besoin, la commune de Malissard se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire.

Elle se réserve la possibilité d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à la vocation du local.

6. Le planning prévisionnel

- 1^{er} août 2024 : Délibération du Conseil municipal autorisant le lancement appel à projets
- 2 août 2024 : Publication appel à projets
- 4 octobre 2024 : date limite de réception des candidatures
- Mi-octobre 2024 : entrevue avec les porteurs de projet présélectionnés
- Fin octobre-début novembre 2024 : Délibération du Conseil municipal actant la sélection du candidat (Date modifiable en fonction de la date du conseil municipal)

- Notification de la décision finale
- Réalisation du bail commercial
- Fin 1er semestre 2025 (à réception du bâtiment hors d'eau hors d'air) :
Signature du bail commercial
- Janvier 2026 : Début d'exploitation du local commercial

Il est précisé ici que ce planning est purement prévisionnel et indicatif et ne saurait ni engager, ni contraindre la Commune.

7. Liste des pièces à joindre impérativement au dossier de candidature

- Dossier de candidature dûment rempli
- Copie de pièce d'identité pour les ressortissants français et européens, ou copie du titre de séjour pour les non-européens
- Statuts de la société et K bis de moins de 3 mois (si existants)
- Proposition commerciale, étude de marché, analyse des tendances et du potentiel commercial
- Business plan sur 3 ans
- Tout élément d'information pouvant permettre d'enrichir le dossier (plaquette de présentation, CV, des porteurs de projet, etc.)

CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

1. Présentation du porteur de projet

- Nom ou raison sociale
- Enseigne
- Adresse du siège social (si différente du local mis à disposition)
- Téléphone
- Courriel
- Site internet (si existant)
- N° SIRET (si existant)
- Forme juridique (existante ou envisagée)
- Date de création de la structure
- Présentation profil du candidat (parcours et expériences professionnelles)
- Avez-vous bénéficié d'un accompagnement pour monter votre projet ?
 - Si oui, lequel ?
- Avez-vous déjà ouvert un établissement de commerce alimentaire de proximité ?
 - Si oui, le projet proposé s'inscrit-il dans le déménagement de ce premier établissement ou dans un dédoublement d'activité ?

2. Description synthétique de l'activité

- Concept et projet de commercialisation
- Clientèle visée
- Sélection des fournisseurs et des circuits d'approvisionnement (Privilégiez-vous le recours à des produits frais ou circuits courts ?)
- Capacité à créer des animations et du lien social du village
- Date d'ouverture envisagée

3. Description détaillée de l'activité

- Contexte, objectifs et motivations de l'activité
- Plan d'actions envisagé (étapes de démarrage de l'activité, calendrier prévisionnel de mise en œuvre)
- Projet d'aménagement intérieur, visuel des aménagements extérieurs (enseignes, devantures) et intérieur du local
- Moyens matériels et humains (nombre de salariés, matériel...) mobilisés pour la réalisation de l'activité
- Montant du loyer proposé
- Jours et horaires d'ouverture
- Gamme de prix
- Budget prévisionnel
- Plan de financement

4. Informations complémentaires

