



Appel à candidatures pour l'exploitation de locaux commerciaux



Date et heure limites de réception des candidatures :

21 MAI 2024 à 12h00

SOMMAIRE

<u>I- Contexte général de l'appel à candidatures</u>	page 5
<u>II- Objet</u>	page 6
. Les attentes de la commune	
. Les projets éligibles	
<u>III- Environnement du projet</u>	page 8
. Situation	
. Atouts du site	
<u>IV- Description des locaux</u>	page 9
. Plans des locaux, superficie	
<u>V- Conditions de mise en location</u>	page 11
. Disponibilité des lieux	
. Conditions de location des locaux, type de bail	
. Conditions financières de location (loyer et frais)	
. Montant prévisionnel des charges mensuelles	
. Droit d'entrée	
. Conditions d'installation	
<u>VI- Modalités de retrait du dossier de consultation et de dépôt des plis</u>	page 13
. Dossier de consultation	
. Retrait du dossier de consultation	
. Dépôt des candidatures	
. Possibilité de procédure sans suite	
<u>VII- Modalités d'attribution</u>	page 14
. Critères de sélection	
. Déroulement	
<u>Annexe - Fiche d'appel à candidature</u>	page 15



Vue du parking (projet)



Vue des commerces (projet)



Vue depuis la Promenade (projet)



Vue des halles (projet)

I- Contexte général de l'appel à candidatures

La Commune d'Aubais, 3018 habitants, sise dans le département du Gard en région Occitanie, a fait le choix audacieux de redynamiser le centre-ville en lançant un projet alliant à la fois la construction d'une nouvelle école et la construction d'espaces dédiés aux commerces, aux abords de la Promenade, avenue principale de la Commune.

Sa position centrale la place à équidistance des villes de Nîmes et Montpellier, proche du littoral, et à proximité des axes routiers principaux, notamment à 5km de l'entrée de l'autoroute A9.

La Commune possède actuellement peu de commerces et souhaite faire évoluer son économie locale.

En vue de favoriser le renouvellement et développement du tissu commercial de son centre, la Commune d'Aubais souhaite louer plusieurs locaux à proximité immédiate du centre afin de diversifier le tissu économique local, attirer une nouvelle clientèle et répondre aux besoins de la population.

Ces locaux, objets de l'appel à candidatures, seront donc réalisés d'ici fin 2025 ; ils feront partie du domaine privé de la Commune.

L'ordonnance N°2017-562 du 19 avril 2017 a inséré au code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) une obligation de mise en concurrence de certaines autorisations d'occupation privative du domaine public. Sous l'impulsion du juge européen, l'empire de la mise en concurrence s'étend désormais aux titres d'occupation délivrés par les collectivités sur leur domaine privé.

C'est en ce sens qu'est donc lancé cet appel à candidatures afin d'opérer une procédure de sélection présentant les garanties d'impartialité et de transparence ainsi que des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.



II- Objet

Le présent appel à candidatures a pour objet l'occupation par bail commercial de 4 locaux communaux à aménager sis Place du Cluz destinés à l'implantation :

- d'une activité de restauration ;
 - d'une supérette généraliste,
 - d'une boucherie/charcuterie/traiteur,
 - d'une activité commerciale de libre choix dans le respect des exclusions édictées ci-dessous :
- Seront exclus de cet appel à candidatures : les activités de services (type banque, assurance, agence immobilière, ...).

. Les attentes de la commune

La municipalité souhaite associer à cette dynamique économique du centre du village un développement durable du commerce de proximité, générateur de vie urbaine, de convivialité et d'animations.

Le choix de lancer un appel à candidatures répond aux objectifs de :

- conforter le potentiel commercial du centre-ville,
- favoriser une offre commerciale répondant aux besoins du territoire,
- optimiser l'accueil d'activités commerciales qualitatives.

. Les projets éligibles

Seuls les projets de commerces et de restauration seront étudiés dans le cadre du présent appel à candidatures. D'une manière générale, le commerce, lieu de vie, se devra d'être convivial, avec une décoration intérieure soignée offrant un cadre agréable.

La nature des prestations devra correspondre à une stratégie commerciale cohérente et le candidat devra prouver la viabilité de son projet, ses perspectives de développement et sa motivation.

De même, il devra justifier d'expérience professionnelle dans son domaine.

Concernant spécifiquement la supérette :

- Le commerce devra offrir une large gamme de références afin de répondre aux besoins de la population,
- Le candidat devra faire appel à des producteurs locaux afin de promouvoir les savoir-faire du territoire,
- La municipalité demande un visuel prévisionnel de l'implantation intérieure du local.

Concernant spécifiquement la boucherie/charcuterie/traiteur :

- Le commerce devra proposer une gamme diversifiée de produits,
- La nature des produits devra être précisée de même que l'origine des viandes et les tarifs proposés,
- Le circuit de production devra être fiable et privilégier les producteurs locaux.

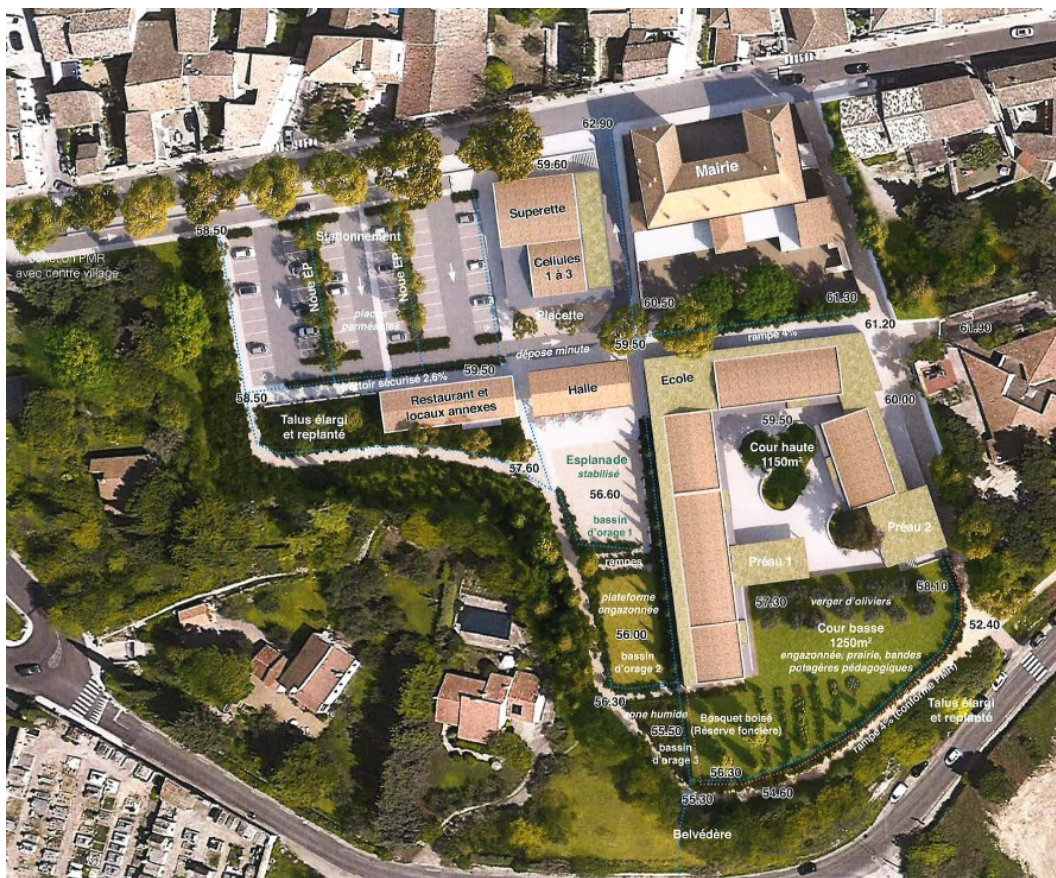
Concernant la restauration :

- L'offre sera de restauration traditionnelle type brasserie,
- La nature des prestations de restauration devra être précisée : type de carte, gamme de tarifs, horaires d'ouverture
- Les circuits d'approvisionnements devront nécessairement privilégier des produits locaux de qualité

Concernant spécifiquement l'activité commerciale de libre choix :

- Le candidat est libre de proposer son activité commerciale sous réserve de ne pas proposer les activités exclues de cet appel à candidatures. La liste n'étant pas exhaustive, la Commune se réserve le droit de rejeter toute candidature qui ne répondrait pas à ses attentes.

III-Environnement du projet



Plan de situation (projet)

. Situation :

Faciles d'accès, les locaux concernés sont situés dans le centre du village avec la prévision d'un parc de stationnement de 70 places et d'une rampe d'accès pour faciliter les livraisons.

Dans l'environnement immédiat, on trouve la Mairie, l'école élémentaire et l'école maternelle, une agence postale communale, une pharmacie, un coiffeur, une boulangerie pâtisserie, une crèche et un peu plus au sud, un EHPAD garantissant ainsi un flux de clientèle diverse et une fréquentation sur des plages élargies.

Le parc de stationnement, équipé de bornes électriques, offrira 70 places en complément des places déjà existantes sur l'avenue Émile Léonard ; à ce jour, le stationnement est gratuit.

. Atouts du site :

- . La promenade (Avenue Émile Léonard), artère principale, offre une vue imprenable sur les futurs commerces et, au second plan, sur la garrigue.
- . Village situé à 20 min de Nîmes ou Montpellier, et à 15 min des gares de Vergèze et de Lunel.

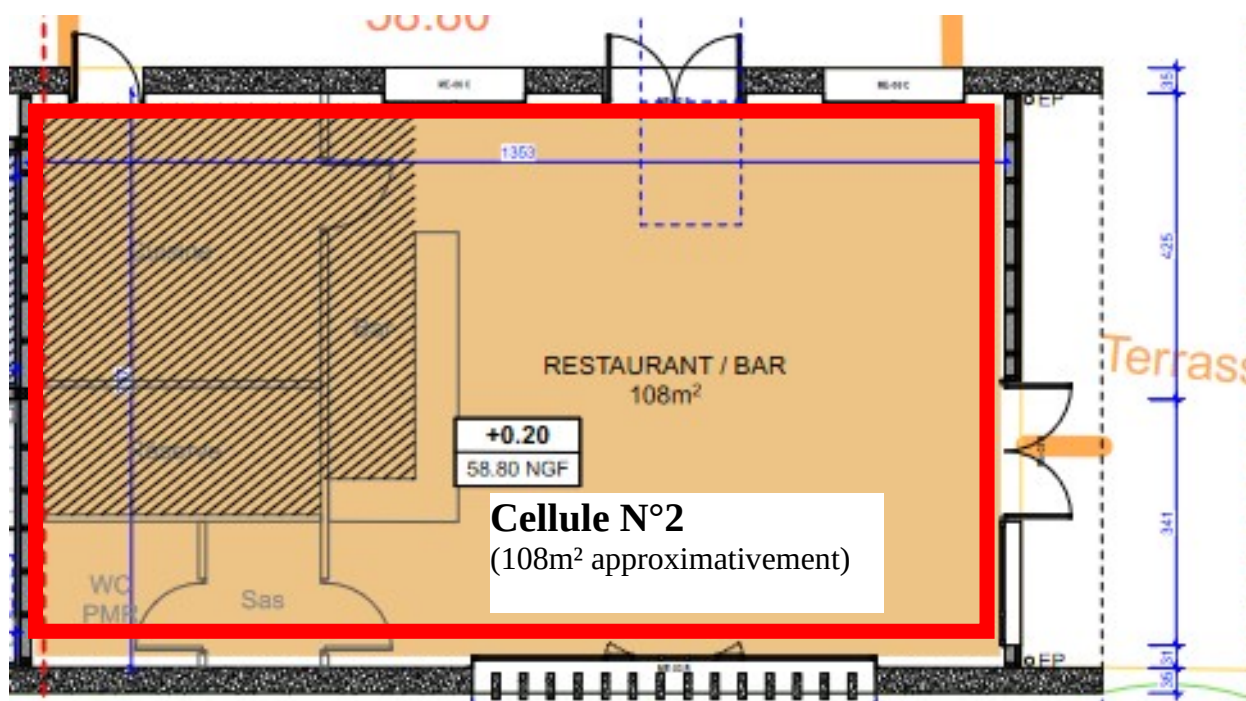
IV- Description des locaux

. Plans des locaux, superficie

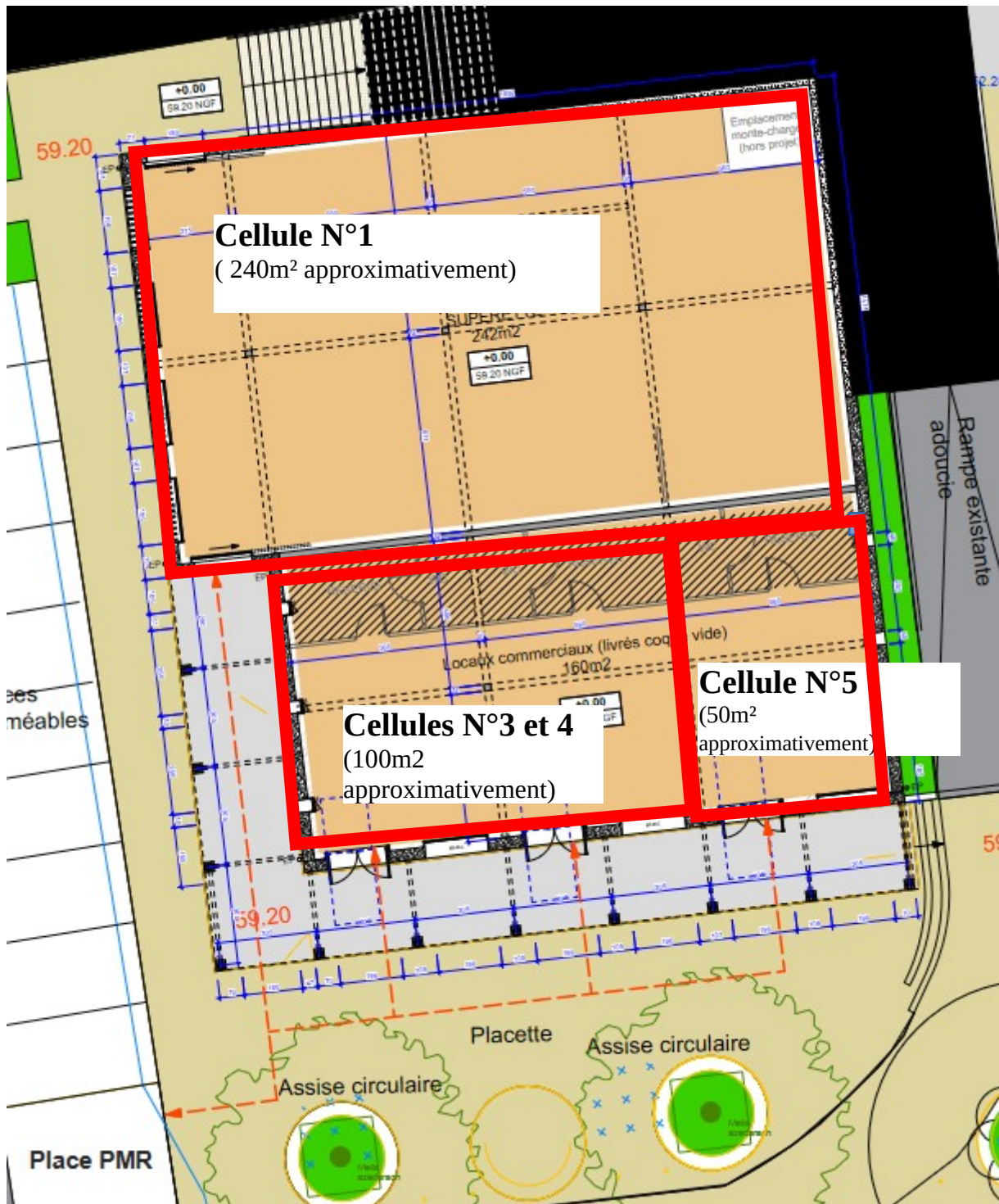
Les cellules commerciales étant livrées nues de tout aménagement intérieur, l'opération prévoit l'aménagement de ces cellules dont la destination a été précisée dans l'« Objet ».

L'emplacement des locaux figure sur plan ci-dessous :

- Cellule N°1 : approximativement 240m² de surface exploitable pour une supérette + 80m² de bureaux et stockage
- Cellule N°2 : approximativement 108m² d'espace de restauration
- Cellules N°3 et 4 : approximativement 100m² au total pour un commerce de boucherie/charcuterie/ traiteur,
- Cellule N°5 : approximativement 50m² pour une activité commerciale libre de choix (cf restriction II).



Projet Plan de masse de la cellule N°2 (restauration)



Projet Plan de masse des cellules N°1, 3, 4 et 5 (commerces)

V-Conditions de mise en location

. Disponibilité des lieux

Il est précisé que le calendrier reste prévisionnel et pourrait souffrir de quelques variantes compte tenu des difficultés de fournitures de certains produits du bâtiment ou d'impondérables :

- Démarrage des travaux : débutés en novembre 2023,
- Mise à disposition des locaux commerciaux : prévisionnel fin 2025.

. Conditions de location des locaux, type de bail

La commune est propriétaire des locaux mis à bail.

Il s'agira d'un bail commercial, soumis aux articles L145-1 à 145-60 du Code de Commerce, avec une indexation annuelle sur l'indice des loyers commerciaux (ILC)

Les baux seront reçus et signés en l'Étude de Me Matet, notaire à Quissac.

. Conditions financières de location (loyer et frais)

Le loyer hors charges sera composé d'une part fixe et d'une part variable, conformément à la délibération n°25/2024 du 19 mars 2024.

Au démarrage du projet, la Commune propose un loyer fixe mensuel :

- de 4 000€ HT/mois pour la cellule N°1 – supérette - approximativement 240m² de surface exploitable + 80m² de bureaux et stockage
- de 1 500€ HT/mois pour la cellule N°2 – restauration - approximativement 108m²
- un loyer progressif pour les cellules N°3, 4 et 5 afin de faciliter l'accueil des commerçants compte tenu des investissements à réaliser : de 13€ HT/m² par mois les 2 premières années, il évoluera jusqu'à 15€ HT/mois pour la 3ème année, et cela à chaque date anniversaire.

La redevance variable sera mise en place dès la 2ème année de la façon suivante :

- pour la cellule N°1 : à hauteur de 2,2 % du chiffre d'affaires HT généré,
- pour la cellule N°2 : à hauteur de 1,2 % du chiffre d'affaires HT généré,
- pour les cellules N°3, 4 et N°5 : à hauteur de 1,2 % du chiffre d'affaires HT généré à partir de la 3ème année d'activité.

L'actualisation future des loyers se fera selon les dispositions qui encadrent les baux commerciaux.

. Montant prévisionnel des charges mensuelles

A définir au regard des taxes et des frais complémentaires.

. Droit d'entrée

Un droit d'entrée sera à déterminer avec le co-contractant.

. Conditions d'installation

Les cellules étant livrées vides, chaque locataire aura la charge d'exécuter les travaux nécessaires à son activité.

Le locataire est informé qu'il prendra à sa charge les frais d'adaptation et d'équipement pour son activité commerciale : aménagement interne du local, cloisonnement éventuel, équipements spécifiques à son activité (tables, chaises, plan de travail, comptoir, chambre froide, hotte aspirante)
Le locataire assumera l'ensemble des frais indispensables à son activité commerciale (charges : électricité, eau, internet). Il réalisera parallèlement les démarches administratives nécessaires au raccordement de ses locaux et réseaux de communication.

VI- Modalités de retrait du dossier de consultation et de dépôt des plis

. Dossier de consultation

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- le présent dossier d'appel à candidature avec des plans intérieurs des locaux
- la fiche d'appel à candidature en annexe

. Retrait du dossier de consultation

Les candidats pourront retirer un dossier de consultation en mairie ou le télécharger sur le site de la mairie :

Site internet : www.aubais.fr

Commune d'Aubais - 11 Avenue Émile Léonard - 30250 Aubais

Téléphone : 04.66.80.89.00 – Mail : contact.mairie@aubais.fr (pour tout renseignement)

Horaires : Lundi – Jeudi de 8h à 12h

Mardi – Mercredi – Vendredi de 8h à 12h et de 14h à 17h

. Dépôt des candidatures

Le dossier de candidature déposé doit comporter les pièces suivantes :

- La fiche d'appel à candidature complétée selon modèle en annexe (présentation du candidat, présentation du projet et financement du projet)

Les candidatures doivent être déposés avant **la date et heure limites indiquées sur la page de garde du cahier des charges** selon l'une des manières suivantes:

- en mains propres à la mairie d'Aubais contre remise de récépissé,
- par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Mairie d'Aubais, 11 avenue Émile Léonard, 30250 AUBAIS. Dans ce second cas, l'enveloppe devra porter les mentions suivantes : « *Appel à candidatures pour l'exploitation de locaux commerciaux, ne pas ouvrir* »,

- envoyés par voie électronique à l'adresse suivante : service.juridique@aubais.fr

Tous les documents, pièces et attestations, remis au titre de la candidature par les candidats sont établis en langue française.

Tous les documents signés devront l'être par une personne habilitée à engager le candidat, avec indication du nom et de la qualité du signataire.

. Possibilité de procédure sans suite

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Commune se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'appel à candidatures lancé et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

VII- Modalités d'attribution

. Critères de sélection

Chaque dossier de candidature devra permettre au comité de sélection, composé de représentants élus de la Commune, d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale, eu égard aux objectifs de qualité fixés, ainsi que la solidité financière du candidat.

L'ensemble du projet sera noté sur 100 points sur la base des 3 critères suivants :

1) Qualité du projet commercial (40 points) :

- Qualité et l'originalité du projet proposé : les candidats devront faire la démonstration de leur capacité à développer un concept fort et innovant. Les projets pouvant être considérés comme novateurs sur la base de leur concept, des produits et services qu'ils offrent, par la technique de cuisine ou de vente retenue par le candidat, ou encore la qualité de leur aménagement,
- Intégration dans le tissu économique local,
- Soins apportés à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement (circuits locaux, cuisine du « marché »...),
- Qualification et expérience du candidat et motivation,

2) Viabilité économique du projet (30 points) :

- Équilibre du plan de financement et solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société si déjà existante,...),
- Caractère réaliste du modèle économique (notamment la cohérence entre clientèle ciblée, politique tarifaire et hypothèse de chiffre d'affaires).

3) Pertinence technique du projet (30 points) :

- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs proposés.

La notation sur 100 points donnera lieu à un classement des candidatures, par type de cellule. La candidature la mieux classée, pour chaque cellule, sera retenue.

. Déroulement

1ère phase :

Examen des candidatures déposées.

La Commune pourra prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile. Elle se réserve également le droit d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes.

2ème phase :

Audition par le comité de sélection : le candidat y présentera en détail son projet et fournira les précisions qui pourraient être demandées par le comité de sélection.

3ème phase :

Choix définitif du candidat par le comité de sélection au vu de l'ensemble des pièces du dossier et de l'entretien réalisé.

4ème phase :

Notification au candidat retenu et signature d'une promesse de bail commercial.

ANNEXE

Fiche d'appel à candidature - Commerces zone du Cluz

I) Présentation du candidat

- Nom :
- Prénom :
- Adresse / Code postal / Ville :
- Téléphone :
- Courriel :

En cas d'activité existante :

- Raison sociale :
- Adresse de l'établissement :
- N° Siret :
- Forme Juridique :
- Date de création :
- Qualification et expérience du/des candidat(s) :

II) Présentation détaillée du projet

✓ Description du projet :

Présentation synthétique du concept, des activités et services envisagés, nom de l'enseigne (si définie)

✓ Clientèle attendue :

Typologie de la clientèle, volume attendu,

✓ Stratégie de développement commercial et de communication envisagée :

Intégration dans le tissu commercial, objectifs face aux concurrents, attraction de nouveaux clients, gamme de prix, la sélection des fournisseurs et des circuits d'approvisionnement, le catalogue des produits envisagés, des menus types (pour le projet de restauration), étude de marché éventuelle,...

✓ Effectifs et types d'emplois prévus :

✓ Aménagement du local :

- Schéma de principe de l'aménagement intérieur
- Pour le restaurant schéma de principe de l'aménagement extérieur
- Visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devantures)
- Note détaillée des travaux envisagés accompagnée du calendrier de réalisation

III) Financement du projet

Un dossier financier incluant :

- ✓ Un compte de résultat prévisionnel sur 3 ans
- ✓ Un plan de financement (besoins et ressources) sur 3 ans

Peuvent être ajoutés au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet.