

APPEL A PROJET D'EXPLOITATION D'UN LOCAL D'ACTIVITE

EN REZ DE CHAUSSEE DE LA MAISON VILLER

128, rue le Cours - SAINT-DIDIER

I - Identification du propriétaire

Commune de SAINT-DIDIER – HOTEL DE VILLE, 60 Le Cours 84210 SAINT-DIDIER

mairie@saint-didier84.fr

<http://www.mairie-saint-didier.com>

Collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de Vaucluse identifiée au SIREN sous le numéro 218401081, représentée par son Maire, Monsieur Gilles Vève.

La consultation a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de l'attribution d'un bail commercial, d'un bail professionnel ou d'un contrat administratif d'occupation temporaire du domaine privé de la commune. Elle s'inscrit dans une démarche de développement local, de redynamisation des activités commerciales et de service avec l'objectif de renforcement de l'attractivité de notre village de 2200 habitants située au cœur d'un bassin de vie de près de 4000 habitants

Les locaux d'activités sont situés au rez-de-chaussée du bâtiment dit « Maison Viller, situé au 128 le Cours, axe central du cœur du village, à proximité immédiate de la mairie et d'un ensemble diversifié d'établissements commerciaux et de services à la population.

Ces locaux auront vocation à proposer aux habitants de Saint-Didier et des communes environnantes ainsi qu'aux populations de passage, une offre d'activités, de produits et/ou de services complémentaires à celles des établissements et services déjà implantés en cœur de village.

Le présent appel à projet a pour objet :

- de préciser les modalités selon lesquelles la commune de Saint-Didier entend mettre les candidats en concurrence ;
- d'énoncer les conditions d'occupation du domaine privé communal et fournir les informations spécifiques se rapportant au local à occuper (rez-de-chaussée d'un immeuble de 3 niveaux situé au 128, Le Cours à Saint-Didier ;

Toutes informations complémentaires se rapportant aux modalités de présentation des candidatures, aux conditions d'occupation du domaine privé communal et aux caractéristiques techniques du local peuvent-être demandées ou retirées auprès de la commune de Saint-Didier, Direction générale des services, dont les coordonnées figurent ci-dessus.

II - Objet de l'appel à projet

La commune de Saint-Didier souhaite préserver et renforcer son attractivité et son dynamisme de cœur de village liés à l'existence d'une offre commerciale et de services, diversifiée et de qualité, afin de conforter l'audience et le caractère convivial de son centre et ainsi maintenir le rayonnement de la commune à l'échelle de son bassin de vie.

L'activité souhaitée devra impérativement s'inscrire dans le cadre de la politique communale de développement local et de service à la population. C'est pourquoi le présent appel à projet participe au projet global de mise en valeur et de redynamisation du cœur de village pour lequel notre commune a été sélectionnée et soutenue au titre du programme national « Village d'Avenir ».

Le futur occupant s'engagera, à compter de la signature du contrat, à prendre part à cet effort de diversification de l'offre d'activités et des services, de redynamisation du cœur de village et de renforcement de son attractivité.

La surface intérieure de l'établissement est de 99 m².

La particularité de cet établissement est d'être situé en rez-de-chaussée d'un immeuble de ville dont les deux étages supérieurs et la partie arrière du bâtiment comportent 4 logements locatifs à loyer maîtrisé relevant également du domaine privé de la commune de Saint-Didier.

Les activités et services proposés devront tenir compte des besoins et attentes de ces habitants en matière de préservation de leur tranquillité, d'absences de nuisances sonores, visuelles et olfactives.

Des espaces de stationnement à destination des différents occupants jouxtent l'établissement. Des parcs publics de stationnement gratuit sont situés à proximité du Cours et de la mairie de Saint-Didier.

La commune a souhaité mettre à profit son domaine privé disposant d'une situation privilégiée pour que ce bâtiment participe activement à la vie du centre de Saint-Didier en générant des flux de visiteurs supplémentaires. Pour répondre à cet objectif et favoriser le vivre ensemble à Saint-Didier, l'équipe municipale souhaite que cet établissement présente une offre d'activités et/ou de services

- répondant aux besoins des habitants,
- suscitant l'intérêt et la venue de nouveaux visiteurs au cœur de village,
- et participant positivement à l'image du village provençal, vivant et dynamique tout au long de l'année.

La consultation vise à désigner l'occupant du rez-de-chaussée de l'immeuble de ville dit « Maison Viller ».

Le projet de contrat de bail commercial joint au présent appel à projet servira de cadre juridique. Le cas échéant, un contrat de bail professionnel ou un contrat administratif d'occupation temporaire du domaine privé de la commune pourra être mobilisé en fonction du statut professionnel du candidat retenu.

Si d'autres aménagements devaient être réalisés, ils le seraient à la charge de l'occupant. Ce dernier devra constituer sa propre équipe de maîtrise d'œuvre sous le contrôle de la Commune (conformément au contrat d'occupation annexé).

Le local est aujourd'hui libre de toute occupation.

L'occupant fera son affaire personnelle des différentes autorisations administratives et travaux qu'il engagera dans le local avec l'accord expresse du propriétaire. La déclaration d'enseigne et les

différentes commissions réglementairement obligatoires (ERP, accessibilité...), seront également à la charge de l'occupant.

III - Situation de la commune et du bâtiment

a) Situation de la commune et desserte

Situé dans le Vaucluse (84), à 25 minutes de la sortie d'autoroute, Avignon Nord (A7), à proximité de Carpentras et d'Avignon, le village bénéficie également de la bonne desserte des routes départementales. Les coteaux sont largement occupés par des vignobles (AOC Ventoux), cultures fruitières et maraîchères.

Le village de Saint-Didier constitue un lieu de passage et une étape de première importance sur les routes touristiques qui desservent l'accès au Mont-Ventoux, au col de Murs, aux villages perchés et classés du Luberon, des sites remarquables de Venasque, Gordes et de l'Abbaye de Sénanque.

La commune compte 2236 habitants au 1er janvier 2025.

b). Situation du bâtiment :

Le local est situé sur le Cours, artère principale du village, à proximité de tous commerces et services de la commune.

Chaque candidat souhaitant visiter le lieu pourra le faire, après inscription préalable auprès de la direction générale des services de la commune : Tel 04 90 69 46 32

Adresse mail : dgs@saint-didier84.fr

Ces visites pourront s'effectuer entre le 3 février 2025 et le 28 février 2025, uniquement sur rendez-vous.

IV - Caractéristiques principales du projet :

Activité : exploitation d'un espace d'activité intégrant réception du public, espaces de travail et collaboratifs, petite salle de réunion...

Modalités d'occupation : Bail commercial, bail professionnel ou contrat administratif d'occupation temporaire du domaine privé communal suivant statut du preneur.

Surface intérieure : 99 m²

Stationnement de véhicule en cour intérieure : 1 emplacement

Cible : populations intergénérationnelles résidentes, de passage et touristiques

Durée : Le présent contrat de bail commercial est conclu pour une période de neuf ans, reconductible. Dans le cas d'un bail professionnel la durée est de 3,6 ou 9 ans, reconductible.

Type d'établissement : activités de vente de biens et services, générant un flux significatif de visites de populations résidentes, de passage et touristiques tout au long de l'année avec une visibilité et une audience contribuant à la vitalité du centre du village...

Spécificité de l'exploitation : La Maison Viller est un bâtiment ancien dont les 1^{er} et 2^{ème} étages sont aménagés en logements locatifs. Il bénéficie d'un emplacement privilégié, en plein centre du village, à proximité des commerces et services existants.

Répartition des travaux : la commune mettra à disposition de l'occupant le bâtiment entièrement rénové et aménagé, en l'état tel que présenté lors des visites.

Redevance : Loyer mensuel de 1300 euros net de taxes (locaux non meublés)

l'exploitation du local sera assujettie au règlement d'un loyer sur une base trimestrielle.

Garantie : D'un montant correspondant à **2 mois de loyer soit 2 600 €.**

V - Procédure

a) Dossier de projet :

1. Eléments personnels et juridiques :

- Le certificat d'immatriculation : sous la forme d'un extrait du registre tel qu'un extrait K, un extrait K bis, ou, à défaut, d'un document équivalent délivré par l'autorité judiciaire ou administrative compétente, attestant de l'absence de cas d'exclusion, de moins de 3 mois ;

Si la direction de l'entreprise est assurée par une personne morale, transmettre également son extrait K bis daté de moins de 3 mois

- Copie ou projet des statuts pour les porteurs de projet qui prévoiraient de créer une personne morale.

- Copie des diplômes, titre(s) professionnel(s), attestation(s) de formation, Certificat(s) de Qualification Professionnelle.

- CV du/des porteurs de projet.

- Copie de la carte nationale d'identité ou passeport au cours de validité du ou des porteurs du projet.

- Avis d'imposition (au titre de la structure porteuse).

- Certificats délivrés par les administrations et organismes compétents, de la régularité de sa situation fiscale et sociale.

- Adresse mail et numéro de téléphone du porteur du projet.

2. Eléments relatifs au projet :

- Lettre de candidature (motivation, expériences et références du candidat, intérêt du projet au regard des attentes de la commune...).

- Projet d'activité avec horaires et jours d'ouverture, organisation, originalité, animation, plus-value apportée, intégration de l'offre dans le tissu commercial existant, clientèle visée, ...

- Descriptif détaillé du projet et de l'approche commerciale : description du concept, des produits et des services proposés, présentation des fournisseurs et réseaux professionnels, clientèles cibles, plan de commercialisation, charte graphique/plan de communication, visuels, etc.

- Descriptif des travaux et/ou aménagements envisagés avec si possible des documents d'implantation et d'aménagement des différentes zones permettant d'apprécier l'aménagement et le fonctionnement des lieux (plans, perspectives 3D, esquisses, planches-tendances, vue d'ambiance générale, enseignes, devanture ...).
- Devis des travaux (ces derniers étant en tout état de cause conditionnés à la validation préalable de la commune)
- Planning des travaux et/ou aménagements, date d'ouverture envisagée.
- Qualité / Sécurité / Environnement : Ce dossier comprendra une note décrivant : les mesures envisagées pour respecter les principes du développement durable (maîtrise des impacts, intégration environnementale), les labels acquis ou envisagés, valorisant l'activité proposée.

Tout autre document jugé nécessaire par le candidat

Le dossier de candidature devra être adressé sous pli cacheté portant les mentions :

« Candidature à l'appel à projet Commune de Saint-Didier 84210 - Ne pas ouvrir »

Et contenir l'ensemble des documents requis dans la rubrique : Dossier de projet cf. Point V) a).

Ce pli sera transmis, dans une seule enveloppe, soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante, et aux horaires suivants :

Mairie de Saint-Didier - Direction générale des services

Hôtel de ville de Saint-Didier

84210 SAINT-DIDIER

Du lundi au vendredi, **de 8h30 à 12h, de 13h30 à 16h. Le samedi de 9h à 12h.**

b). Profil recherché

Les personnes souhaitant faire acte de candidature devront être à même de démontrer leurs compétences et leurs motivations à s'investir et réussir au titre du présent appel à projet. Elles devront disposer d'une expérience professionnelle probante dans le domaine d'activité souhaité.

Elles devront être en mesure de disposer de financements pour lancer l'activité et en assurer son fonctionnement de manière pérenne.

c) Conditions de remise des dossiers de projet

Date limite de réception des projets : le lundi 3 mars à 12h.

Les plis qui parviendront sous enveloppe non cachetée ou après la date fixée ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus.

Pour les envois postaux, il est précisé que seule la date de réception fera foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps.

Chaque dossier devra être déposé en quatre exemplaires en version papier, ainsi qu'une version numérique sous clef USB.

La ville se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres.

Cette information sera diffusée par une insertion dans la presse locale, sur le site internet de la ville et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour le projet et laissé ses coordonnées à cet effet.

d). Modalités d'examen des candidatures

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée. S'il est constaté que certaines des pièces listées dans le dossier des candidats, sont manquantes ou incomplètes, il pourra leur être demandé de produire ou compléter la ou les pièce(s) au plus tard **le vendredi 8 mars 2025 à 12h**.

A compter du **lundi 10 mars 2025 à 12h**, tout dossier incomplet sera refusé.

Le jury assurera l'analyse et le classement des 3 meilleurs projets **le lundi 17 mars 2025**.

L'examen des candidats sera effectué dans le principe de transparence et d'égalité de traitement des candidats.

1) . Critères de sélection

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- Savoir-faire, motivation et expérience du candidat (30 points)
- Un dossier présentant les moyens humains et l'équipe proposée (personnes affectées à la gestion et à l'exploitation du lieu sur site et hors site le cas échéant, nombre, qualifications, Etc.) (15 points)
- Qualité, diversité et origine des produits et services commercialisés (15 points)
- Etendue de l'ouverture au public (période, jour, horaire) (15 points)
- Programmation événementielle (10 points)
- Intégration et prise en compte des animations de la ville dans le projet du porteur (20 points)
- Faisabilité financière, technique, garantie (comprenant une présentation d'un budget prévisionnel d'exploitation et d'investissement pour les 2 années à venir). (25 points)
- Prise en considération dans le projet de la dimension redynamisation du cœur de village (30 points)

Les offres seront classées suivant la notation indiquée ci-dessus pour chaque critère, chaque candidat étant jugé sur une note globale de 170 points.

2) Possibilités de procédure sans suite

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la commune de Saint-Didier se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'attribution de l'autorisation d'occupation du domaine privé 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.

3) Audition des candidats

Les porteurs des trois meilleurs dossiers seront conviés à une audition devant la commission ad hoc **le lundi le lundi 22 mars 2025**. A l'issue de cette commission, l'occupant sera désigné sur la base des critères suivants additionnés à ceux du dossier déposé (cf. article 3), d), 1) :

- Projet d'aménagement intérieur / ambiance, (10 points)
- Différenciation et positionnement marketing par rapport à la zone de chalandise, (10 points)
- Vision du management et recrutement de l'équipe (accompagnement, formation, mode de recrutements, implication du personnel à la réussite du projet...) (10 points)
- Expérience client (accueil, prise en considération des retours et attentes des clients, qualifications spécifiques du personnel...) (15 points)

L'audition sera comptabilisée sur un total de 45 points.

4) Informations complémentaires

Les frais engagés par le concourant pour participer à la visite des locaux et présenter sa proposition demeurent à sa charge, quelle que soit la suite donnée à son dossier. Il n'est pas prévu d'indemnisation des concourants pour la participation à la consultation.

e). Modalités d'attribution de l'autorisation d'occupation du domaine privé

1) . Information des candidats

Le choix fera l'objet d'une notification, transmise par lettre recommandée avec accusé de réception, auprès des candidats, dans les huit jours suivant la décision d'attribution.

2) . Signature du contrat d'occupation

Le contrat d'occupation du domaine privé de la commune sera signé par Monsieur le Maire de Saint-Didier ou son représentant et après transmission en préfecture, il sera notifié au candidat retenu.

ANNEXES :

A1: Plan du local

A2: Contrat de bail professionnel