



Mairie La Roche de Rame

Le Clos

05310 La Roche de Rame

Tel : 04.92.20.90.10

mairie.rochederame@orange.fr

LOCATION D'UN LOCAL COMMERCIAL NEUF AU CENTRE VILLAGE

POUR UN COMMERCE DE PROXIMITE

ACCOMPAGNE D'UN ESPACE DE CONVIVIALITE CAFE / BUVETTE

APPEL A CANDIDATURES POUR UN BAIL COMMERCIAL



➤ Situation géographique La Roche de Rame

La commune de La Roche de Rame a un positionnement stratégique puisque située sur l'axe principal de la Route Nationale 94 (unique route à desservir le département).

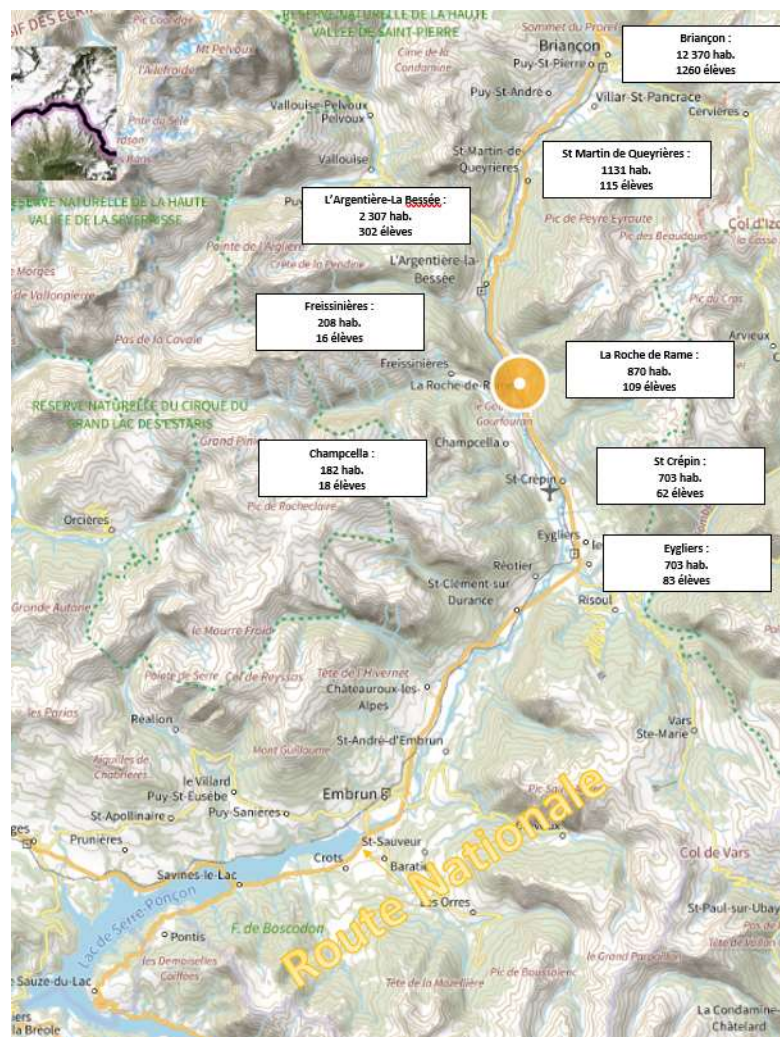
Elle est située au centre de 4 Espaces Touristiques, aux nombreux atouts, permettant ainsi aux touristes de rayonner durant leur séjour.

Les Ecrins, intégré au Parc National, constitue le second espace d'alpinisme en France. Le Pays des Ecrins, au fort passé industriel et minier, est riche de 2 stations : Puy Saint Vincent et Pelvoux-Vallouise. Les sports d'eau vive sont bien présents sur la Durance, avec la base nautique et le stade d'eau vive réputés de L'Argentière-La Bessée.

Le Briançonnais, Briançon, ville d'art et d'histoire, avec ses fortifications de Vauban, est inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco. La vallée de Serre Chevalier, l'un des plus grand domaine skiable et d'altitude de France.

Le Guillestrois-Queyras, possède de nombreux atouts : villages de caractère au patrimoine important, un environnement naturel riche et préservé, un site **Vauban** classé **UNESCO**, une base d'eaux vives, une base de loisirs, la proximité de **stations de ski** du **Queyras** de **Risoul** et de **Vars**.

L'Embrunais – Savinois, avec le lac de Serre-Ponçon, patrimoine non loin de Gap, à la limite des départements des Hautes-Alpes et des Alpes-de-Haute-Provence. La commune d'Embrun, également appelée la "Nice des Alpes", est un haut-lieu touristique du département des Hautes-Alpes.



Contexte et environnement du projet

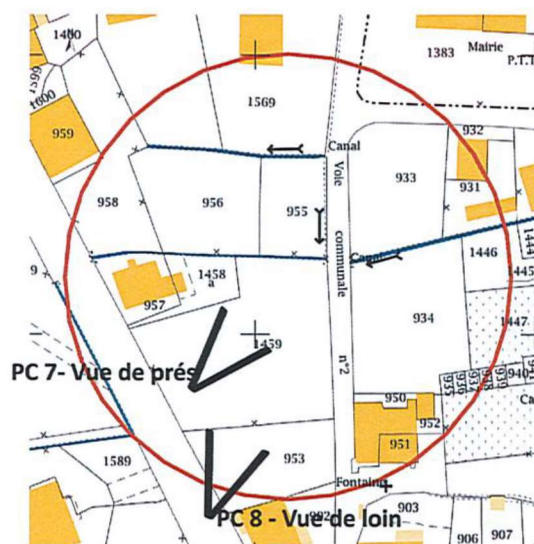
Dans le cadre de sa politique volontariste, l'équipe municipale a décidé de favoriser l'implantation d'un commerce de proximité de type épicerie avec un espace de convivialité offrant café et buvette dans son cœur de village.

L'objectif principal du projet d'aménagement de la place centrale de la commune de La Roche de Rame est de créer une attractivité des services et une centralité proposant des services à la population. La commune souhaite s'associer à un exploitant pour les prochaines années et travailler mutuellement sur un projet de développement réfléchi et raisonné.

C'est pourquoi, le conseil municipal lance une procédure de publicité et de mise en concurrence visant à lui permettre de retenir un opérateur bénéficiant des compétences et de l'expérience requise pour l'exploitation de cet équipement.

Au terme de la procédure de publicité et de mise en concurrence, le candidat retenu ayant présenté une offre sur la base du présent document, s'engagera aux côtés de la collectivité par la signature du contrat qui, bien que n'étant aujourd'hui qu'à l'état de projet, fixe les principales obligations réciproques des deux parties.

Situation géographique du projet de commerce de proximité sur la place du centre village.



PC 6 - Insertion paysagère



PC 8 - Vue de loin



L'environnement immédiat

Le local commercial, objet du présent appel à projets, est livré dans le cadre d'un programme de réaménagement de la place du centre village.

Il se situe en plein cœur de la commune en bord de Route Nationale entre l'école, la mairie et le lac face à un parc arboré municipal accueillant de nombreuses activités ainsi qu'une pépinière d'entreprises.

A proximité immédiate de son implantation : 22 places de stationnement non privatives permettront à la clientèle de stationner facilement.

L'environnement commercial

Le local commercial sera situé à environ 200 mètres du lac de la commune. La fréquentation estivale journalière moyenne est d'environ 700 personnes.

Deux campings, le premier à 200 mètres au sud, le second à moins d'1 km. Ils constituent un vivier, un réservoir de clientèles très intéressant en particulier en période estivale.

Le trafic moyen de véhicules est de 7700 véhicules / jour avec les travailleurs et les locaux et supérieur à 10 000 véhicules par jour en période touristique.

Objet de l'appel à candidature

La commune lance un appel à candidatures visant à identifier le futur preneur de la surface commerciale du nouveau bâtiment construit sur la place du centre village.

Description des locaux commerciaux à louer

L'opération prévoit l'aménagement d'un local commercial de 203,90 m², celui-ci sera réalisé en collaboration entre le conseil municipal et le bailleur.

Dossier de construction disponible sur demande.

Planning prévisionnel

La mise à disposition des locaux commerciaux pour la réalisation de travaux d'aménagement est prévue pour le premier trimestre 2023.

Conditions de location des locaux commerciaux

La commune restera propriétaire et propose les surfaces mentionnées dans le présent appel à la location.

Nature du bail - Le bail commercial sera conclu pour une durée de 9 ans, avec possibilité de résiliation à l'issue de chaque période triennale (bail commercial classique, dit «3/6/9»)

Conditions financières :

Aucun pas-de-porte.

Une caution sera demandée d'un montant de 850 €uros sera demandée.

Impôts, taxes et taxes foncières à la charge du preneur.

Montant du loyer :

Le loyer HT est fixé à 3 % du chiffres d'affaires sans pouvoir être supérieur à la valeur locative de base de 850 € mensuelle.

Montant de la redevance de la Licence IV :

La redevance pour l'exploitation de la licence IV est fixée pour l'année à 700 € payable en une fois en début d'exercice sur présentation d'un titre émis par la Trésorerie Générale

La valeur locative de base d'un montant de 850 €uros sera indexée sur l'indice pour la révision d'un bail commercial ou professionnel (ILC, ILAT, ICC)

2022	T1	120,61	23/06/2022	3,32	23/06/2022
------	----	--------	------------	------	------------

Fonds de commerce

En application de l'article L. 145-16 du code commerce, le PRENEUR pourra librement céder son droit au bail uniquement à l'acquéreur de son fonds de commerce, à l'exclusion de tout autre tiers.

Toute cession du seul droit au bail sans accord préalable, exprès et écrit du BAILLEUR est interdite.

Il est toutefois précisé que le droit au bail sera automatiquement transmis en cas de fusion ou d'apport partiel d'actif à la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport.

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Une terrasse panoramique publique, une terrasse attenante au commerce, gazon, jeux de boules à proximité immédiate.

LOCAL COMMERCIAL ET SES ÉQUIPEMENTS





Principes et critères de sélection des projets

Les projets des candidats devront obligatoirement proposer une offre de commerce de proximité à la population locale, à savoir :

- Une épicerie et un dépôt de pain.
- Un espace de convivialité de type buvette, café avec possibilité de location d'une licence IV par la commune.

D'autres services pourront s'y ajouter tels que :

- Dépôt pain / ou cuisson sur place
- Dépôt pressing
- Traiteur
- Snacking
- Loto – dépôt tabac – Presse
- Vente de produits locaux
- Divers services ...

Dossier à élaborer par les candidats

Les personnes physiques ou morales devront, sous la forme et dans le délai imparti joindre un dossier de candidature, comportant obligatoirement les pièces suivantes :

- Un dossier technique, comprenant :
 - Une lettre de motivation,
 - Le projet d'activité commerciale
 - Une note détaillée sur les travaux nécessaires aux aménagements intérieurs et extérieurs à prendre en charge par le preneur
 - Le plan de financement du projet,

- Un justificatif d'identité

Tout dossier incomplet sera écarté.

Le délai de dépôt des candidatures

La candidature devra être reçue, par courrier RAR, sous enveloppe cachetée portant la mention « Candidature bail commercial – Ne pas ouvrir », au plus tard, avant le 14 Avril 2023 à midi, à l'adresse suivante: Mairie – Le Clos 05310 La Roche de Rame.

La candidature pourra également être déposée directement à la mairie dans les mêmes conditions.

Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus.

Pour tout renseignement complémentaire :

Vous pouvez contacter le Conseiller Municipal en charge de ce dossier, Michel MOYNIER : 06.33.86.86.39

Critères de sélection du candidat

1 ère phase : Chaque dossier de candidature devra permettre d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale, eu égard aux objectifs de qualité, ainsi que la solidité financière du candidat.

Le choix du preneur sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial :

- attractivité de l'offre proposée,
- adéquation aux besoins de la commune,
- qualité et originalité du concept proposé,

- Viabilité économique du projet

- Solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société...)
- Caractère réaliste du business plan,
- Pertinence technique du projet
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés

2 ème phase : Les candidats sélectionnés à l'issue de la 1ère phase seront reçus par la commission développement économique et tourisme. Le candidat présentera en détail son projet et fournira les précisions qui pourraient être demandées par la commission.

3 ème phase : sélection définitive, le conseil municipal sur proposition de la commission développement économique et de la CAO effectuera le choix définitif du candidat au vu de l'ensemble des pièces du dossier et de l'entretien réalisé. Les demandes de renseignements complémentaires

concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées à l'adresse mail suivante :
mairie.rochederame@orange.fr