



APPEL A CANDIDATURES

Reprise d'un local commercial à Puget-Théniers



Sommaire

1.	Contexte.....	3
2.	L'appel à projet	5
2.1.	Situation du local	5
2.2.	Activités commerciales éligibles	6
2.3.	Durée d'occupation	6
2.4.	Indemnités	6
2.5.	Obligations à la charge du locataire	6
3.	Dossier de candidature	7
4.	Choix du repreneur.....	8
5.	Conditions de participation	8
5.1.	Modalités de consultation et de retrait du dossier de consultation	8
5.2.	Conditions de visite des lieux.....	8
5.3.	Calendrier prévisionnel.....	8
5.4.	Modalité de dépôt ou d'envoi du dossier du candidat.....	9
5.5.	Renseignements complémentaires	9



1. Contexte

1.1. Contexte général

Puget-Théniers est le Bourg centre d'une communauté de communes entièrement rurale. Avec près de 2000 habitants elle est la commune la plus peuplée du territoire et compte près de 200 entreprises. Située dans la moyenne Vallée du Var, à la limite des Alpes de Haute Provence, elle est desservie par les bus et les chemins de fer de Provence et joue un rôle de pôle structurant dans l'accès aux services pour les habitants du bassin de vie (pompiers, santé, commerces, gendarmerie, collège, école, crèche, campus...).

Malgré une hausse de la population, le centre-ville de la commune est de plus en plus fragilisé par la fermeture des petits commerces ou services de proximité et la dégradation de l'habitat ancien. La commune a ainsi été labellisée « Petites Villes de Demain » par l'État. Le dispositif doit lui permettre de renforcer son rôle de centralité et de donner à la municipalité les moyens de concrétiser le projet de territoire dans un objectif de revitalisation.



Une ORT (opération de revitalisation de territoire) a été signée en septembre 2023.

Le projet de territoire permet de définir une vision à 20 ans pour que Puget-Théniers devienne un territoire attractif et résilient. Pour cela, la municipalité a identifié 3 axes d'action :

- **La qualité de vie et les services** : Améliorer la qualité de vie des habitants et maintenir des services de qualité (santé, numérique, mobilité)
- **Le développement économique** : Inventer un développement économique durable adapté à notre ruralité
- **L'habitat** : Répondre aux besoins en logements

Dans ce contexte, une attention particulière est portée sur le cœur du village, son réaménagement et la préservation de ses locaux commerciaux en rez de chaussée souvent vacants ou devenus des locaux d'habitation. Un projet de réaménagement du centre-ville est par ailleurs engagé.

1.2. Contexte commercial

Puget-Théniers est le pôle commercial majeur de la Communauté de Communes Alpes d'Azur (environ 10 000 habitants), autour d'une moyenne surface alimentaire sous enseigne et d'un centre-bourg constitué d'une cinquantaine de locaux commerciaux en activité. Une étude sur l'attractivité commerciale a d'ailleurs été réalisée en 2022.

La commune comptabilise 64 cellules commerciales pour un total d'environ 5 240 m² soit 1 commerce pour 29 habitants. Dans les villes comparables, on compte en moyenne 1 commerce pour 39 habitants. Un nombre important de locaux commerciaux lié au bassin de vie des 10 000 habitants. L'offre commerciale du centre-bourg de la commune de Puget-Théniers se localise principalement sur 2 séquences :

- Place Adolphe Conil (33% de l'offre) plutôt dédiée à une offre de proximité, shopping et restauration
- Rue du Quatre septembre, Place du Général de Gaulle (30% de l'offre), concentrant une offre de service à destination des habitants.

A l'offre commerciale sédentaire s'ajoutent :

- Un marché hebdomadaire tous les dimanche matin (place Conil)
- Les foires et manifestations tout au long de l'année



L'analyse de l'offre commerciale et attentes des usagers a permis d'identifier 11 fonctions clés pour un centre-bourg complet : 1 offre alimentaire, 1 boulangerie, 1 boucherie, 1 lieu de sociabilité, 1 poste, 1 pharmacie, 1 coiffeur, 1 tabac / presse / jeux, 1 restaurant, 1 marché et 1 offre médicale.
Le centre-bourg de Puget-Théniers concentre 8 des fonctions clés sur 11 pour un centre-bourg attractif.

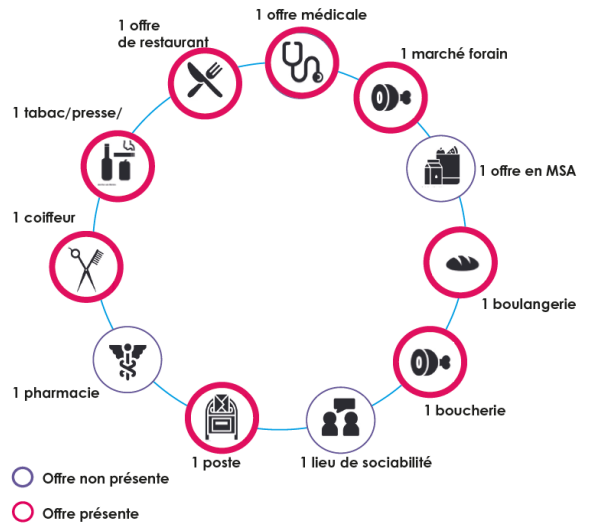
À noter que le centre-bourg accueille d'autres activités de proximité comme une auto-école et des activités plus atypiques (joaillerie, boutique de décoration, galerie d'art) qui participent de la diversité commerciale.

Typologie des commerces

Fonctions clés d'un centre bourg

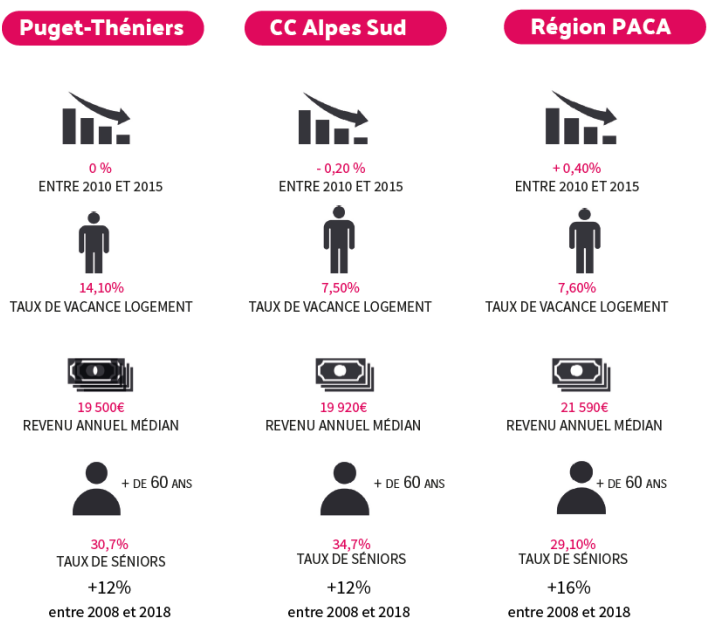
typologie d'activité	Part	Moy.	Nombre
Vacant	21%	21%	14
Autres*	18%	4%	12
Act. paramédicales	15%	4%	10
Café - Hôtel - Restaurant	8%	17%	5
Hygiène - Santé - Beauté	8%	6%	5
Service	13%	19%	8
Culture - Loisirs	8%	4%	5
Alimentaire	6%	12%	4
Eq. de la personne	3%	5%	2
Eq. de la maison	2%	6%	1
Total	100%	100%	66

*Autres : Secours Populaire, locaux de l'Eglise (2), antenne départementale, local association, géomètre, local LPO, association des chats



La commune de Puget-Théniers connaît une stabilité démographique entre 2010 et 2018 (0% vs -0,20% pour la Communauté de Communes). La population de Puget-Théniers dispose d'un revenu médian de 19 500 €, inférieur aux moyennes régionales, une augmentation des plus de 60 ans avec une évolution de +12% en 10 ans. En 2018, la classe d'âge des plus de 60 ans représentait à elle-seule un taux de 30,7% de la population communale.

Ces derniers privilégient la proximité, la qualité des produits et la recherche de bon rapport qualité-prix.





2. L'appel à projet

La commune lance un appel à candidatures visant à identifier le futur preneur d'un local commercial dont elle est propriétaire.

2.1. Situation du local

La mairie est propriétaire d'un local situé stratégiquement au cœur du centre bourg. Ce côté de la berge de la Roudoule subit une vacance commerciale forte et les derniers commerces souffrent d'un manque de passage aux abords. Une requalification de l'espace public du centre-ville est en cours dont l'objectif sera par ricochet de redynamiser le centre-ville via la création d'un parcours marchand et de promenade d'une part puis contribuera à impulser une dynamique de développement au cœur du village.

Image 1. Vue de face du local



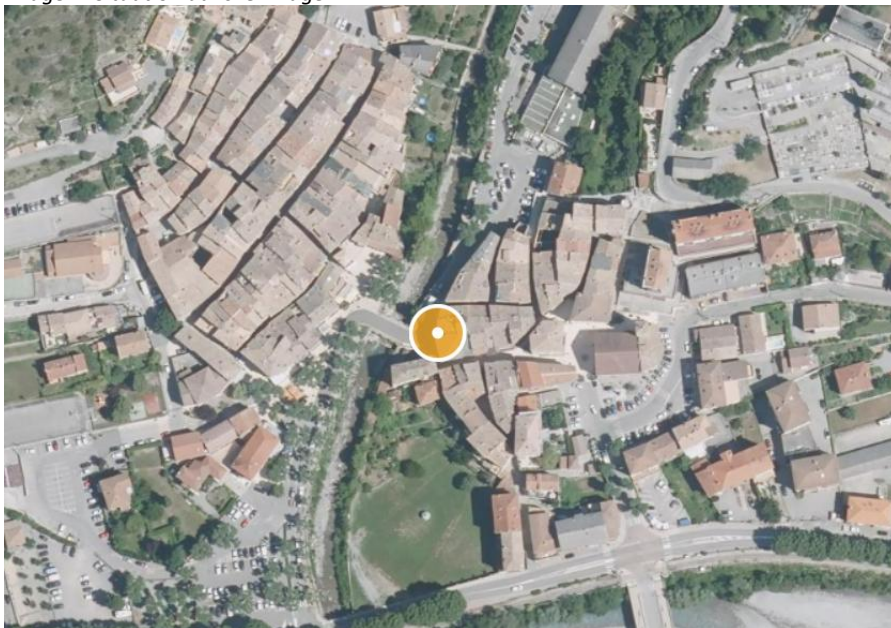
Dans le cadre de son projet de territoire, la municipalité a fait l'acquisition de ce local stratégiquement situé en plein centre du village car il jouit d'un haut potentiel au niveau de sa visibilité et de son environnement.

Du fait de la situation de ce local, la municipalité souhaite en faire un levier de revalorisation du territoire.

Pour cela elle souhaite qu'y soient installées plusieurs fonctionnalités attractives permettant d'optimiser son utilisation tout au long de l'année et souhaite en faire un outil de valorisation du commerce et de l'artisanat local. C'est pourquoi elle souhaite aider un porteur de projets à s'installer.

Le local commercial est situé en rez de chaussée, sur la parcelle AC223, lot n°2, promenade lieutenant René Maurin à Puget-Théniers. Le local commercial a une superficie totale de 33,4 m² (32,20 en loi Carrez). Un local pourrait être disponible à proximité pour être utilisé comme une remise.

Image 2. Situation dans le village





2.2. Activités commerciales éligibles

Afin de respecter les objectifs de diversité de l'offre commerciale et de développement de l'activité commerciale et artisanale du centre bourg, la proposition est ouverte en priorité aux activités commerciales et artisanales et en priorité à des activités peu ou pas présentes sur la commune, qui apporteront un plus à l'attractivité commerciale du territoire. Le respect des règles de propriété requiert une activité qui n'apporte aucune nuisance sonore, olfactive ou provenant du stockage et de l'usage intensif de produits chimiques, aux résidents de l'immeuble et de l'immeuble voisin.

2.3. Durée d'occupation

Une convention d'occupation précaire sera établie pour une période de 6 mois, renouvelables. Un point sera fait avec la commune à l'issue de cette période, notamment en cas d'inexécution des clauses du contrat conclu avec la commune.

Le preneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession, sans pouvoir exiger de travaux de la part du propriétaire à savoir la commune. Les éventuels travaux du local commercial seront pris en charge par le preneur. Pour rappel, les travaux devront être réalisés après avoir sollicité l'accord du propriétaire et les autorisations en vigueur. Les conditions de faisabilité de modification de la façade et d'aménagement intérieur devront préalablement être soumis par le preneur au service urbanisme et à l'accord de la commune.

2.4. Indemnités

Une indemnité d'occupation sera mise en place et s'élèvera les trois premières années à 600€ / trimestre soit 200€/mois. L'indemnité sera payable par trimestre d'avance.

Un dépôt de garantie de 600€ sera demandé à compter de la signature de la convention.

La commune ne pourra pas être tenue pour responsable en cas d'apparition de nouvelles contraintes techniques entravant ou empêchant la réalisation du projet retenu.

Pour l'eau et l'électricité, des compteurs individuels seront à la charge exclusive du locataire.

La Taxe d'Ordures Ménagères sera à charge du locataire.

Le locataire est informé qu'il prendra à sa charge les frais d'adaptation et d'équipements nécessités par son activité. Notamment, il réalisera les démarches administratives nécessaires au raccordement des locaux aux réseaux de communication et réalisera à ses frais le câblage informatique si nécessaire.

2.5. Obligations à la charge du locataire

Le locataire devra également respecter les clauses énumérées ci-dessous :

- Les travaux d'aménagement, d'entretien et de mise en accessibilité seront à la charge du locataire sous réserve de validation du dossier technique par la commune de Puget-Théniers et d'obtention des autorisations réglementaires nécessaires.
- Lors de la prise de possession des locaux et lors de la restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.
- Le locataire ne pourra en aucun cas sous-louer en tout ou partie.
- Le locataire ne pourra en aucun cas céder sa convention à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'autorisation écrite de la commune de Puget-



- Théniers qui pourra l'assortir de conditions, notamment d'une condition de responsabilité solidaire.
- Toute sous-location consentie au mépris de l'alinéa précédent sera inopposable à la commune de Puget-Théniers et entraînerait soit la résiliation de la présente convention soit un refus de renouvellement sans mise en demeure préalable ni indemnité.
 - Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la commune de Puget-Théniers aucune remise en état, aucune réparation ou réfection.
 - Le locataire s'engage à faire à ses frais exclusifs, pendant toute la durée de la convention, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux lieux loués, autres que ceux qui incombent au propriétaire.
 - Le locataire s'engage à respecter le code de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction dans le cadre de la réalisation de travaux. Il s'engage donc à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet (Déclaration préalable de travaux, Autorisation de travaux, demande d'enseigne...).
 - Le locataire s'engage à assurer les locaux et à transmettre chaque année un justificatif de son assurance à la commune.

Le porteur de projet devra intégrer les obligations et interdictions du propriétaire.

3. Dossier de candidature

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

1. Un dossier de présentation du candidat et de l'entreprise :
 - Carte d'identité ou carte de séjour en cours de validité,
 - Justificatif de domicile
 - Le cahier des charges signé,
 - Une lettre de motivation et CV,
 - Le cas échéant, un justificatif d'immatriculation au Registre du commerce ou au Répertoire des métiers, ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent conférant ou reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ou les projets de statuts dans l'hypothèse où la société serait en cours de création,
 - Présentation de l'entreprise du candidat (activité/chiffre d'affaires/ bilan/impôts) si déjà existante
2. Un dossier technique comprenant le business plan de l'activité future qui devra inclure impérativement :
 - Description du projet/ concept
 - Plans d'aménagement avec les modifications de structure envisagées
 - Gammes de produits proposés
 - Description du personnel éventuel
 - Etude du potentiel commercial (zone de chalandise)
 - Business model
 - En cas d'un projet de franchise, un courrier de validation du projet et du local par l'enseigne.
3. Des garanties financières
 - Le coût détaillé des travaux d'aménagement
 - Une attestation de prêt bancaire en cas de recours à l'emprunt,
 - Un justificatif de l'autofinancement, le cas échéant,



- Une attestation sur l'honneur de régularité des obligations fiscales et sociales,
- Une caution personnelle ou d'une société déjà détenue par le candidat pour le paiement des indemnités d'occupation.

Est réputé recevable, le dossier complet, accompagné des pièces utiles à son instruction. Si des pièces listées ci-dessus sont absentes du dossier de candidature d'un candidat, il pourra lui être demandé de compléter son dossier dans un délai imparti. À défaut de fournir ces documents dans le délai imparti, la candidature sera rejetée.

4. Choix du repreneur

Le porteur de projet sera choisi selon les critères suivants :

Qualité du projet commercial : 60 %

- 10% - Respect de l'appel à candidature ;
- 25% - Attractivité de l'offre proposée ;
- 25% - Qualité et originalité du concept proposé et complémentarité de l'offre avec les activités déjà implantées.

Viabilité économique du projet : 40 %

- 20% - Solidité financière du locataire (garanties de financement...);
- 20% - Caractère réaliste du business plan ;

Au cours de l'analyse des dossiers réputés complets, la commune se réserve la possibilité de solliciter les candidats afin d'obtenir des précisions à leur offre.

Une audition des candidats sera organisée.

Dès lors que le choix du porteur de projet aura été arrêté, il sera procédé à la signature de la convention d'occupation.

5. Conditions de participation

5.1. Modalités de consultation et de retrait du dossier de consultation

Le cahier des charges est consultable en Mairie au service Petites Villes de Demain du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 00 et téléchargeable sur le site internet de la commune.

5.2. Conditions de visite des lieux

Les visites du local commercial seront effectuées sur rendez-vous sollicité auprès de : CHIÈR Clémentine – cheffe de projet Petites Villes de Demain - Email : c.chier@puget-theniers.fr - Tél : 04 93 05 13 10.

5.3. Calendrier prévisionnel

Lancement de l'appel à projet	01 février 2025
Réception des candidatures	30 avril 2025
Analyse des offres	Mai 2025
Choix du porteur de projet	Juin 2025



5.4. Modalité de dépôt ou d'envoi du dossier du candidat

L'ensemble des documents constituant le dossier du candidat, devra être inséré dans une seule enveloppe fermée portant les mentions :

**« Candidature pour l'appel à candidature COMMERCE
NE PAS OUVRIR »**

Le dossier devra être transmis, au choix du candidat au service Petites Villes de Demain :

- Soit par voie dématérialisée à l'adresse mail suivante : petitesvillesdedemain@puget-theniers.fr en demandant un accusé réception du mail.
- Soit par porteur, contre récépissé, à la Mairie de Puget-Théniers aux horaires d'ouverture mentionnés ci-dessus.
- Soit par la Poste, par pli recommandé avec avis de réception postal, à l'attention de Monsieur le Maire de Puget-Théniers, Hôtel de Ville, Place Conil, 06 260 PUGET-THENIERS.

Dans tous les cas, le dossier du candidat devra parvenir à destination pour le **30 avril 2025 à 12h00**.

Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ci-dessus, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée seront écartés. Les dates et heures mentionnées sur le récépissé ou sur l'avis de réception postal feront foi en cas de contestation.

5.5. Renseignements complémentaires

Pour obtenir tout renseignement complémentaire nécessaire à la bonne compréhension du dossier, les candidats devront faire parvenir une demande écrite, par mail ou par courrier à :

**Monsieur le Maire de Puget-Théniers
Candidature pour l'appel à projet COMMERCE
Mairie de Puget-Théniers
Place Conil
06 260 PUGET-THENIERS**

Mail : petitesvillesdedemain@puget-theniers.fr

**Signature du candidat et date précédée de la mention lue
et approuvée :**