
APPEL A PROJET

CREATION D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE CULTURELLE OU TERTIAIRE



1). Identification du propriétaire

Commune de Sorgues

Centre administratif

CS 50142

84700 SORGUES

<http://www.sorgues.fr>

Collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le Département du Vaucluse identifiée au SIREN sous le numéro 218 401297, représentée par Stéphane Garcia, 1^{er} adjoint.

La consultation, basée sur le présent appel à projet et sur les différents éléments auxquels il est fait référence, a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre d'une mise à bail sur le domaine privé de la commune, permettant la création d'une activité commerciale, culturelle ou tertiaire dans le centre-ville de Sorgues, à l'emplacement de l'ancienne Trésorerie.

Cette procédure est organisée et suivie par le Secteur Foncier Patrimoine :

Centre administratif

CS 50142

Madame HOFFMANN Sylvie

Tel: 04.90.39.71.94

Mail:s.hoffmann@sorgues.fr

Le présent appel à projet a pour objet:

- De préciser les modalités selon lesquelles la commune de Sorgues entend mettre les candidats en concurrence,
- D'énoncer les conditions d'occupation du local et fournir les informations spécifiques se rapportant à ce dernier (ancienne Trésorerie)

Toutes informations complémentaires peuvent-être demandées par écrit uniquement auprès du Secteur Foncier Patrimoine, dont les coordonnées figurent ci-dessus, au plus tard 8 jours avant la date butoir du dépôt

des candidatures. Une réponse écrite sera adressée par mail à l'ensemble des candidats dans un délai de 4 jours.

2) . Objet de l'appel à projet

Faisant suite à la fermeture de la Trésorerie, propriété de la ville cadastrée DP83 et 84, la Commune de Sorgues souhaite y installer une activité commerciale, culturelle ou tertiaire destinée à maintenir une activité de proximité dans son centre-ville, et ainsi préserver l'attractivité de la commune à l'échelle de l'ensemble de son bassin de vie.

S'appuyant notamment sur les travaux et enquêtes de l'agence d'urbanisme, la ville souhaite ouvrir le présent appel à projet aux activités suivantes :

- Commerce d'habillement et ou de chaussures,
- Bar / Café,
- Restaurant labélisé « accueil vélo »,
- Espace d'exposition, création, animation, coworking,
- Marchand de cycles, atelier de restauration du matériel de cycle,

Les objectifs escomptés sont les suivant :

- Poursuivre la redynamisation du centre-ville, par la diversité des activités commerciales, culturelles, ou tertiaires proposées ;

- Être un pôle d'attractivité en cohérence avec l'ensemble des attentes de la population.

Au cœur du centre-ville, la particularité de cet immeuble est d'être situé sur un axe passant, à proximité immédiate de stationnement gratuits bénéficiant de vidéosurveillance, à proximité immédiate de la voie cyclable « Voie des Papes ».

Dans ce contexte, une attention particulière est portée à la redynamisation et à l'animation de la commune et notamment de son centre-ville. Pour répondre à cet objectif et favoriser le vivre ensemble à Sorgues, l'équipe municipale souhaite selon la nature du projet retenu :

- Dans l'hypothèse d'un commerce d'habillement ou de chaussures, que le candidat s'inscrive dans les tendances du marché, les attentes des consommateurs, la complémentarité avec les commerces du même type existants, et la concurrence indirecte du e-commerce notamment. Il devra également proposer des articles de qualité, divers et originaux ;
- Dans l'hypothèse d'un commerce de bouche, qu'il soit un lieu d'échange et de rencontre, où chacun pour

prendre un café, un verre, ou un repas, en salle ou en terrasse. En complémentarité avec l'offre existante sur la ville et labellisé « Accueil vélo » ;

- Dans l'hypothèse d'un espace d'exposition, création, animation, coworking, qu'il s'inscrive dans un cadre de partage d'expériences et de savoir-faire inclusifs ouvert à un large public.

La consultation vise à désigner l'occupant des locaux de l'ancienne Trésorerie de Sorgues, cadastrés DP 83 et 84 et situés au numéro 83 de l'avenue du 11 novembre, composés du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage.

Le local, d'une surface de 205m² environ par niveau est en l'état, configuré en espaces de bureaux tels que les services de la DGFIP les a laissés. Un règlement de copropriété sera à respecter (en cours de création).

Le local est aujourd'hui une copropriété en volume, libre de toute occupation.

En raison de l'importante superficie du local (410m²), la ville s'autorise à retenir un ou plusieurs projets en vue d'installer une ou plusieurs activités distinctes.

Le preneur fera son affaire personnelle des différentes autorisations administratives et travaux qu'il engagera dans le local. La déclaration d'enseigne et les différentes commissions d'accessibilité...seront également à la charge du preneur.

3). Situation de la commune et du bâtiment

a) Situation de la commune et desserte

Située dans le Vaucluse (84), à 5 minutes de la sortie d'autoroute, Avignon Nord (A7), entre Avignon et Carpentras. La ville bénéficie également de la desserte par les Routes Départementales D6 et D17, prolongées par la D907. Les coteaux sont largement occupés par des vignobles (AOC Châteauneuf du Pape), cultures fruitières et maraîchères.

Sorgues compte une gare SNCF, lignes AVIGNON-ORANGE et AVIGNON-CARPENTRAS.

La ville dispose depuis son pôle d'échange multimodal d'une voie cyclable « la Voie des Papes », rejoignant sur l'Île de l'Oiselay l'itinéraire de la Via Rhôna.

Le réseau de bus est largement développé, reliant les différents quartiers, la gare et le centre commercial Avignon Nord au centre-ville.

La commune compte au 1^{er} janvier 2020 19 215 habitants

Le dynamisme économique de la commune est important et se traduit par la présence de nombreuses zones d'activités commerciales et industrielles, sur l'ensemble du territoire.

La ville dispose d'un Pôle Culturel, le Pôle Camille Claudel, regroupant une médiathèque, une école de musique, une école de danse, une salle de spectacle, avec une programmation riche et variée.

De plus, elle compte diverses installations et équipements sportifs qui participent également au dynamisme de la ville.

Ville d'histoire, Sorgues est dotée d'un riche patrimoine.

B) . Situation du bâtiment:

Les anciens locaux de la Trésorerie, objet du présent appel à projet sont situés au 83 avenue du 11 novembre à Sorgues (84700), à proximité immédiate de la Place Charles de Gaulle, 84700 SORGUES

Chaque candidat souhaitant visiter le lieu pourra le faire, après inscription préalable auprès du secteur Foncier Patrimoine (Sylvie HOFFMANN, Tel : 04.90.39.71.94, Adresse mail: s.hoffmann@sorgues.fr) aux dates et heures indiquées ci-dessous :

-le vendredi 16 juin à 17h sur place

- le lundi 19 juin à 10h sur place

- le jeudi 22 juin de 12h à 14h sur place

3) . Caractéristiques principales du projet:

Activité:- Commerce d'habillement et ou chaussures

-Café / Bar ou restaurant

- Espace d'exposition, de création, d'animation ou de cowerking

Précisions : dans l'hypothèse d'une activité de restauration, la restauration rapide est exclue du présent appel à projet (restauration rapide : Snack ; Cuisine de rue ; Casse-croûte ; Snack-bar et sandwicherie ; baraque à frites ; Fast-food ...) Une labélisation « Accueil Vélo » serait requise.

Modalités d'occupation: Bail dérogatoire d'un an renouvelable une fois, possibilité d'évolution en bail commercial

Surface: Bâtiment : 410 m² environ.

Terrasses: une occupation de terrasse, relevant du droit commun, et donc exclue du bail, pourra être délivrée par la ville à la demande du preneur.

La future activité (jours et horaires d'ouverture) devra s'inscrire dans le cadre des horaires habituels des autres commerces de la ville (ouverture notamment le samedi) et en adéquation avec les animations et festivités organisées par la commune.

Réalisation de travaux:

Tous travaux réalisés par le preneur seront à sa charge, après demande auprès de la ville par voie postale ou électronique (accompagnée d'un descriptif précis des travaux et des plans). Une autorisation préalable expresse pourra être adressée par cette dernière. Aucun travaux ne pourra être engagé avant la dite autorisation.

4) . Caractéristiques du bail

A) Nature du bail

Il sera proposé un bail dérogatoire (au sens de l'article L. 145-5, alinéa 1, du code de commerce) d'un an renouvelable 1 fois 1 an puis possibilité de proposition, sous réserve de validation, au terme des 2 années d'un bail commercial classique dont les conditions devront être rediscutées entre le bailleur et le preneur.

B) Loyer et charges

Loyer mensuel : 9 euros par m² soit 3 690 euros TTC par mois, soit 44 280 euros TTC par an.

Le preneur sera exonéré du premier mois de loyer.

Outre cette valeur, le porteur de projet sélectionné prendra en charge les sommes accessoires : charges parties communes, eau, électricité, téléphone, accès internet, gaz, chauffage...

Le montant de la provision pour les charges des parties communes n'est pas connu à ce jour, les frais seront répartis trimestriellement puis réajustés en fin de la première année.

C) Droit d'entrée

Aucun droit d'entrée ni « pas de porte » ne sera versé par le preneur.

D) Impôts et taxes

La taxe foncière est à la charge du bailleur.

Les autres taxes directement ou indirectement attachées au local sont à la charge du preneur (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.).

E) Activités autorisées

Le preneur ne pourra utiliser le local loué que pour un usage conforme à l'activité qui sera retenue sous peine de résiliation.

F) Date de mise à disposition

Le local est disponible dès à présent. Il est souhaité une réalisation des travaux dans les meilleurs délais avec une ouverture souhaitée au plus tard le 31 décembre 2023.

5) . Procédure

A) Dossier de candidature:

1. Eléments personnels et juridiques :

✓ Le certificat d'immatriculation : sous la forme d'un extrait du registre pertinent, tel qu'un extrait K, un extrait K bis, un extrait D1 ou, à défaut, d'un document équivalent délivré par l'autorité judiciaire ou administrative compétente du pays d'origine ou d'établissement du candidat, 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, nous transmettre également son extrait K bis daté de moins de 3 mois

✓ Extrait de K-bis de la société si le porteur de projet est une personne morale déjà existante.

✓ Extrait du casier judiciaire, bulletin N°3 datant 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, en vigueur en fonction de la réglementation de l'activité

✓ 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

✓ Le permis d'exploitation d'une licence IV ou III dans l'hypothèse d'un café/bar ou restaurant

2. Eléments financiers :

✓ Plan de financement du projet.

✓ Business plan prévisionnel sur 3 ans.

✓ 3 derniers bilans comptables (si le porteur est une personne morale déjà constituée).

3. Eléments relatifs au projet :

✓ Lettre de candidature (motivation du candidat, expériences du candidat, références du candidat dans l'activité visée, intérêt du projet au regard des attentes de la commune...);

✓ Projet d'activité commerciale avec horaires et jours d'ouverture, organisation, originalité, animation, plus-value apportée à la ville, intégration de l'offre dans l'identité communale ;

✓ Descriptif détaillé du projet et de l'approche commerciale : description du concept, descriptions 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 aménagements envisagés avec si possible des documents d'implantation et d'aménagement des différentes zones permettant d'apprécier l'aménagement et l'ambiance des lieux (plans, perspectives 3D, esquisses, planches-tendances, vue d'ambiance générale, enseignes, devanture ...);

✓ Devis si travaux ;

✓ Planning des travaux et 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 engagements pris en matière de politique interne Qualité – Sécurité – Environnement, 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'occupation des anciens locaux de la Trésorerie de Sorgues situés

83 avenue du 11 novembre, 84700 Sorgues - Ne pas ouvrir»

Et contenir l'ensemble des documents requis dans la rubrique: Dossier de projet.

Ces plis seront 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 :

Centre administratif de Sorgues

Secteur Foncier Patrimoine

CS 50142

84700 SORGUES

Du lundi au vendredi, de 9h à 12h, 14h à 17h.

B) Profil recherché

Les projets peuvent être :

- Une création d'entreprise.
- Un établissement secondaire d'une entreprise existante.
- Ou toute autre forme ou montage juridique permettant de répondre au cahier des charges.

Les porteurs de projet souhaitant faire acte de candidature devront être à même de démontrer :

- La viabilité économique du projet.
- Leurs motivations à s'investir et réussir.
- Leurs compétences personnelles et professionnelles dans le domaine d'activité choisi.
- Leurs capacités relationnelles et leur aptitude à se renouveler et à s'adapter aux besoins de la clientèle.
- Leur capacité à gérer une entreprise ou un lieu d'exposition

C) Conditions de remise des dossiers de projet

Date limite de réception des dossiers : le jeudi 29 JUIN 2023 à 12h

Les plis qui parviendront sous enveloppe non cachetée ou après la date fixées 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.

D) . Modalités d'examen des candidatures

Un jury de sélection des candidats sera désigné par le représentant de la commune. Ce jury assurera l'analyse, le classement des trois meilleurs projets le mardi 4 juillet 2023 après midi.

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée par le secrétariat du jury. Tout dossier incomplet sera refusé

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

1) . Pré-sélection des candidatures

Les offres seront examinées selon les critères suivants:

- Savoir-faire (5 points), motivation (5 points) et expérience du candidat (10 points), soit 20 points.
- Qualité (5 points), diversité (5 points) et origine des produits (5 points) soit 15 points.
- Originalité du concept (10 points)
- Etendue de l'ouverture au public (période, jour, horaire d'ouverture) (15 points)
- Prise en considération de l'impact environnemental de l'activité (15 points)
- Intégration et prise en compte des animations de la ville dans le projet du porteur (10 points)
- Faisabilité financière, technique, garantie (comprenant une présentation d'un budget prévisionnel d'exploitation et d'investissement pour les 2 années à venir). (15 points)

Les offres seront classées suivants la notation indiquée ci-dessus pour chaque critère, chaque candidat étant jugé sur une note globale de 100 points.

2) . Audition des candidats :

Les 3 dossiers obtenant les meilleures notes à l'issue de la phase de pré-sélection seront convoqués pour une audition et présentation orale du projet le 10 juillet 2023 à partir de 17h00 au centre administratif en salle du secrétariat général

Cette audition ayant pour objet d'affiner les évaluations des dossiers eu égard aux critères de sélection pré définis

3) . Sélection définitive

Le Jury effectuera le choix définitif du candidat au vu de l'ensemble des pièces du dossier et de l'entretien réalisé.

4) . Possibilités de procédure sans suite

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la commune de Sorgues se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'attribution du bail et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux projets reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

5) Informations complémentaires

Les frais engagés par le concurrent 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 concurrents pour la participation à l'appel à projet.

E) . Modalités d'attribution du bail

1) . *Information des candidats*

Les candidats seront informés de la décision du jury dans les jours suivant la décision d'attribution.

2) . *Signature du bail*

Le bail sera signé par Monsieur le premier adjoint, après transmission en préfecture, il sera notifié au candidat retenu.

ANNEXES:

A1: Plan du local

A2: Planning du programme culturel et des festivités de la ville

A3 : PLU et règlement TLPE applicables à la zone : site internet de la ville

A4 : Charte Accueil Vélo