

COMMUNE DE CORRENCON-EN-VERCORS



MISE EN LOCATION DE UNE À DEUX CELLULES
COMMERCIALES BRUTES

67 PLACE DE L'ÉGLISE

CAHIER DES CHARGES

APPEL A CANDIDATURES

SOMMAIRE

1. CONTEXTE DE L'OPERATION	Page 3
2. OBJET DU CAHIER DES CHARGES	Page 3
3. DESCRIPTIF DES CELLULES COMMERCIALES CONCERNEES	Page 3
3.1 Situation du bien	Page 3
3.2 Description des deux cellules	Page 3
4. NATURE DU BAIL	Page 4
4.1 Loyer	Page 4
4.2 Dépôt de garantie	Page 4
4.3 Etat des lieux	Page 4
4.4 Visite sur site facultative	Page 4
4.5 Disponibilité du local	Page 5
5. MODALITES DE PRESENTATION ET DE REMISE DES OFFRES	Page 5
5.1 Objet de l'activité	Page 5
5.2 Présentation des candidatures	Page 5
5.3 Remise des offres	Page 5
6. LES CONDITIONS DU CHOIX DU LOCATAIRE	Page 6
7. LA DECISION DU CHOIX DU LOCATAIRE	Page 6
 ANNEXE : plan des locaux	 Page 7

1. CONTEXTE DE L'OPERATION

Dans le cadre d'une stratégie dynamique pour la vie du centre-bourg mise en place par la municipalité, la commune s'est positionnée sur un certain nombre d'axes de travail, notamment avec le projet Cœur de Village qui voit le jour à proximité de la place des commerces.

C'est dans ce cadre que la collectivité souhaite ouvrir à la location une à deux cellules commerciales brutes au rez-de-chaussée du bâtiment Cœur de Village.

2. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objectif de procéder à la mise en location d'une à deux cellules commerciales brutes au rez-de-chaussée du bâtiment Cœur de Village, au bénéfice d'une à deux activités de commerce de proximité, venant compléter l'offre existante sur le village.

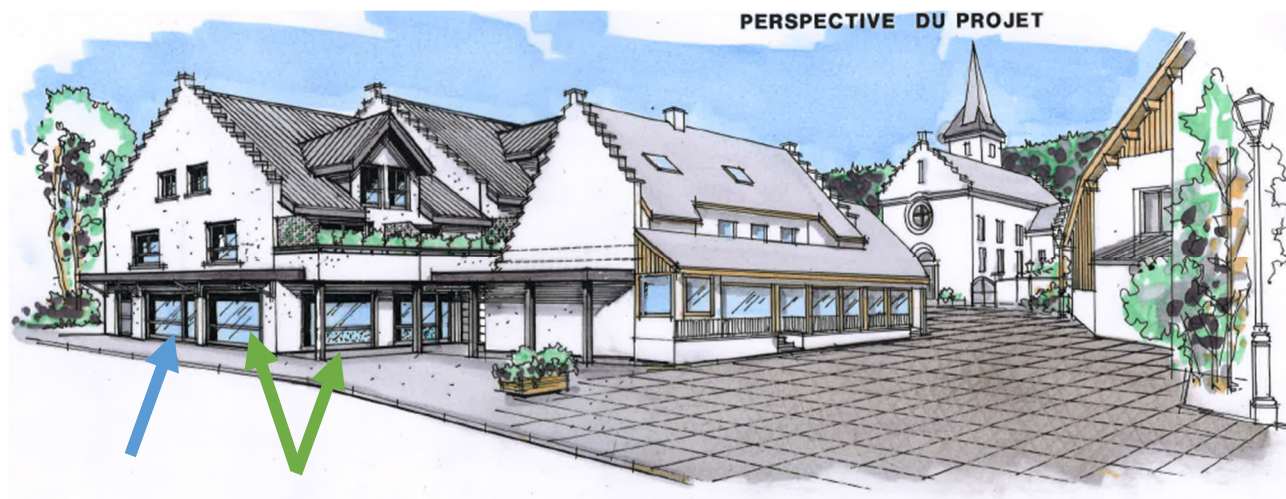
Les deux cellules peuvent être regroupées en un seul local.

Le cahier des charges comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, un appel à candidatures, la description du bail, le montant du loyer proposé et mentionne la possibilité de le consulter en mairie. Il est publié par affichage du 3 novembre 2025 au 3 décembre 2025.

3. DESCRIPTIF DES CELLULES COMMERCIALES CONCERNEES

3.1 Situation

Le bien, propriété de la Commune de CORRENCON-EN-VERCORS, est situé au 67, place de l'église. Il fait partie d'un ensemble immobilier, cadastré section AI 1 et 5.



3.2 Description des deux cellules

1^{ère} cellule : Le local d'une surface de 64m² est propriété de la Commune. L'accès se fait par le côté Ouest donnant sur la route du Clos de la Balme, adapté pour personne à mobilité réduite. Il dispose d'une salle principale et d'une pièce annexe équipée pour un sanitaire PMR avec lavabo.

2^{ème} cellule : Le local d'une surface de 100.2m² est propriété de la Commune. L'accès se fait par le côté Sud donnant sur la route du Clos de la Balme, adapté pour personne à mobilité réduite. Il dispose d'une salle principale et d'une pièce annexe équipée pour un sanitaire PMR avec lavabo.

4. NATURE DU BAIL

Il sera établi un bail commercial de type 3 / 6 / 9.

La commune sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés.

4.1 Loyer

Le loyer mensuel est de 15€ HT le m². Il sera révisé chaque année selon l'index sur l'Indice des loyers commerciaux (ILC) dont l'indice de référence sera fixé dans le bail. Ce loyer est payable le 10 de chaque mois.

4.2 Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est fixé à un mois de loyer en €, TTC.

4.3 Etat des lieux

Le locataire prendra le local dans l'état dans lequel il se trouve lors de la mise en location sans pouvoir exiger de travaux supplémentaires de la part du bailleur.

L'ensemble des travaux d'adaptation au commerce envisagé seront à la charge du locataire.

Attention, les aménagements intérieurs / extérieurs du local peuvent être soumis à autorisation d'urbanisme, notamment en terme d'accessibilité ou de publicité.

Voir plan des locaux en annexe.

4.4 Visite sur site facultative

Pour les candidats qui le souhaitent, une visite accompagnée du site pourra être organisée par la commune entre le 24 et le 28 novembre 2025 (selon l'avancée du chantier).

Chaque candidat intéressé devra s'adresser au préalable au secrétariat de mairie : 04 76 95 82 88.

4.5 Disponibilité du local

La date de livraison précise n'est pas encore connue à ce jour pour l'entièreté du bâtiment mais pour les cellules commerciales, la date d'entrée est fixée au 1^{er} janvier 2026.

5. MODALITES DE PRESENTATION ET DE REMISE DES OFFRES

5.1 Objet de l'activité

Dans le cadre de la mise en valeur et de la redynamisation du centre-ville, les candidats devront établir un projet complémentaire aux activités commerciales existantes alentour et développé autour de la vente de produits et de services de qualité, ou un projet innovant.

5.2 Présentation des candidatures

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

- Le présent cahier des charges accepté et signé en dernière page (les autres pages étant paraphées) par le candidat ou son représentant légal, attestant ainsi qu'il a pris connaissance du déroulement de la procédure et des conditions d'octroi du bail commercial.

- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts en phase de création.

- L'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.

- La copie de l'ensemble des décisions prises et jugements prononcés dans le cadre d'une procédure collective, si le candidat est en redressement judiciaire.

- Une lettre de motivation et un dossier technique de présentation du projet commercial ou artisanal comprenant : description de l'activité, périodes d'ouverture, intégration dans le tissu commercial local, plan de financement, compte de résultat prévisionnel, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt (1 à 2 pages), les travaux d'aménagement prévu. Il sera assorti, en cas d'un projet d'enseigne en franchise, du courrier de validation du projet et du local par l'enseigne.

- Copie de la carte d'identité du gérant ou de la carte de séjour.

- Avis d'imposition actuel du gérant.

- Le CV du (des) candidat(s) pressenti(s) ou du (des) représentant(s) de la personne morale.

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

5.3 Remise des offres

Les offres de candidature doivent être remises au plus tard : le 8 décembre 2025 à 12h.

Elles seront remises :

- par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante : Mairie de CORRENCON-EN-VERCORS, 4 place de la Mairie 38250 CORRENCON-EN-VERCORS ou contre récépissé à l'accueil de la Mairie de CORRENCON-EN-VERCORS, sous pli fermé portant la mention suivante : « Cellule commerciale Cœur de Village NE PAS OUVRIR ».
- par dépôt sur la plateforme sécurisée : www.marches-securises.fr
 - ⇒ Les plis qui seraient remis ou dont les avis de réception seraient délivrés après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus.

6. LES CONDITIONS DU CHOIX DU LOCATAIRE

Le dossier de candidature devra permettre à la collectivité d'apprécier la pertinence du choix d'implantation commerciale eu égard aux objectifs de diversité et de qualité ainsi que la solidité et la pérennité économique du candidat.

A ce titre et après examen du dossier de candidature, le choix du locataire sera déterminé selon les critères et pondérations suivants :

1. Adéquation de projet avec la stratégie communale	30%
Contribution à la mixité commerciale	
Animation et attractivité du centre bourg (<i>commerce de proximité, animation en soirée, produits locaux</i>)	
Compatibilité avec les objectifs environnementaux (<i>circuits, courts, sobriété énergétique, mobilité douce</i>)	
Etude financière du projet (<i>solidité, financement, viabilité du projet</i>)	
Appréciation du potentiel commercial	
2. Qualité du projet commercial	20%
Concept et originalité de l'offre (<i>valeur ajoutée pour la commune</i>)	
Adéquation entre le local et le type d'activité (<i>superficie, configuration, accessibilité</i>)	
Etude de marché / faisabilité économique <i>présentée par le porteur de projet</i>	
Synergie avec les commerces existants (<i>complémentarité plutôt que concurrence frontale</i>)	
3. Solidité financière et viabilité économique	20%
Prévisions économiques réalistes (<i>plan de financement, prévisionnel sur 3 à 5 ans</i>)	
Capacité financière du porteur de projet (<i>apports personnels, soutiens bancaires, subvention</i>)	
Soutenabilité du loyer et des charges au regard du chiffre d'affaires prévu	
4. Profil du porteur de projet	20%
Expérience professionnelle et compétence dans le secteur visé	
Motivation et implication locale (<i>résidence, engagement dans la vie communale, participation à des événements</i>)	
Respect des obligations administratives et sociales (<i>immatriculation, assurances, conformité réglementaire</i>)	
5. Aspects techniques et réglementaires	10%
Conformité du projet avec les normes d'accessibilité, de sécurité et d'hygiène	
Adaptabilité du local (<i>travaux nécessaires, autorisations administratives</i>)	
Respect du règlement d'occupation des locaux communaux (<i>horaires, entretien, signalétique, etc.</i>)	

7. LA DÉCISION DU CHOIX DU LOCATAIRE

L'analyse des offres sera réalisée par la commission d'appel d'offres et le choix du locataire sera effectif à l'issue de cette CAO.

Dans le mois suivant la signature du bail, le maire procède à l'affichage en Mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant le nom et l'activité du locataire ainsi que les conditions financières de l'opération.

ANNEXE : Plan des locaux :

