

## MISE EN LOCATION D'UN LOCAL COMMERCIAL COMMUNAL « LE CONFLUENT »

Décembre 2023

Valgelon-La Rochette, commune entreprenante de Cœur de Savoie est propriétaire d'un local commercial d'environ 230m<sup>2</sup>, idéalement situé au 5 place Antoine Perrier, dans son centre-bourg. Elle est à la recherche d'un porteur de projet commercial, créatif et dynamique, pour louer ses murs et offrir un nouveau service aux habitants du Val Gelon.



### Contact :

Brigitte Bocquet - Directrice Générale des Services - 04 79 25 50 32 - [bbocquet@valgelon-la-rochette.com](mailto:bbocquet@valgelon-la-rochette.com)

### Table des matières

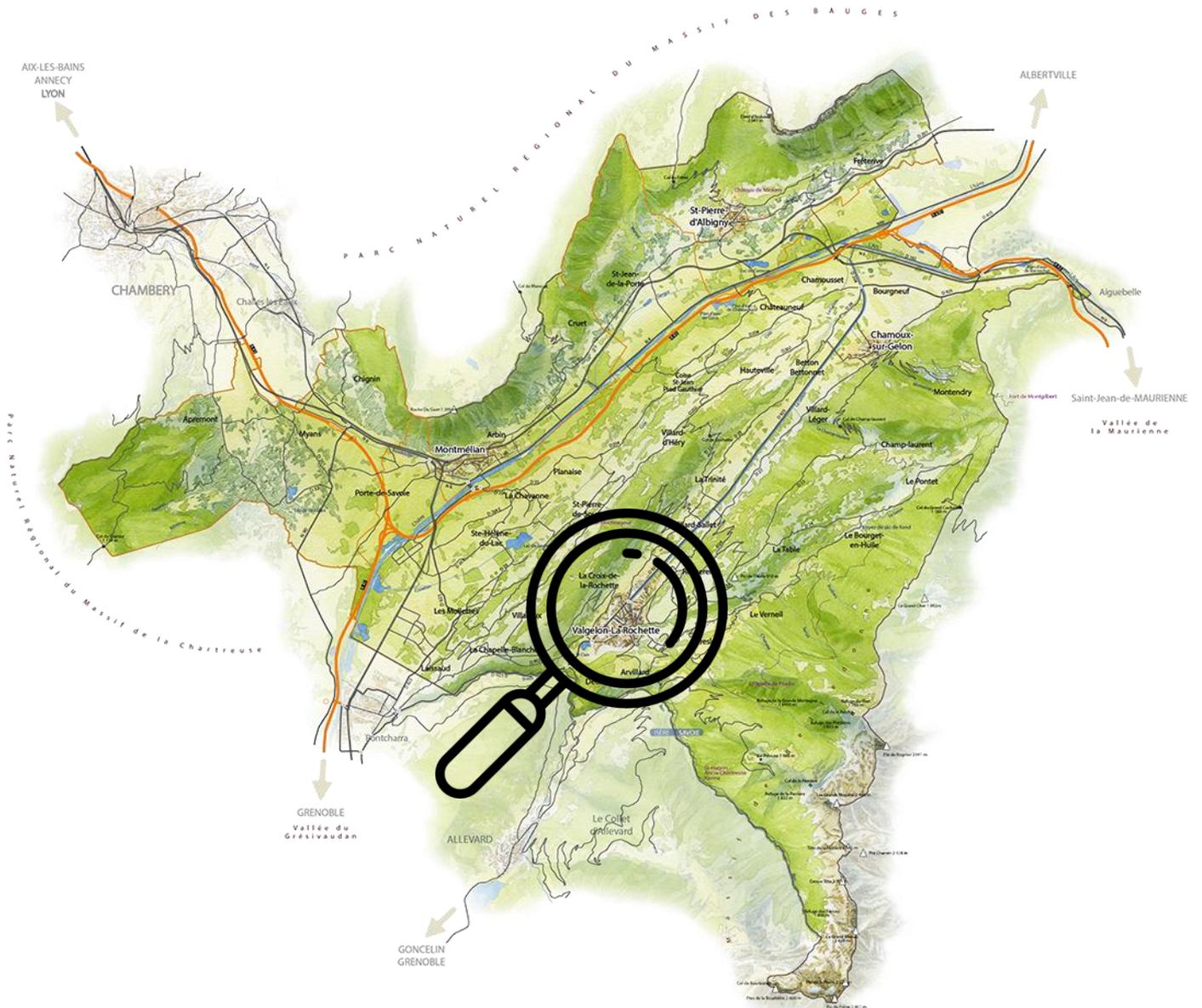
<b>1 – Découvrir le territoire et le contexte local.....</b>	<b>2</b>
1-1 Un territoire en mouvement .....	2
1-2 Une commune attractive à la dynamique entrepreneuriale solide.....	3
1-3 Un centre-bourg au cœur des priorités municipales.....	4
<b>2 – Répondre aux attentes de l'appel à candidats .....</b>	<b>6</b>
2-1 Engagements des candidats et de la commune .....	7
2-2 Contractualisation entre la Commune et le candidat retenu .....	7
2-3 Modalités de sélection .....	8
2-4 Calendrier .....	8
2-5 Pièces à fournir .....	8

### Annexes

- Annexe 1 – Dossier de candidature
- Annexe 2 – Plan du local commercial
- Annexe 3 – Diagnostics techniques
- Annexe 4 – Règlement de copropriété

# 1 – Découvrir le territoire et le contexte local

## 1-1 Un territoire en mouvement



Valgelon-La Rochette, commune du département de la Savoie, se situe au croisement de 3 principales agglomérations de Chambéry (38 km), d'Albertville (48 km) et de Grenoble (52 km), aux bassins d'emplois conséquents et attractifs. La commune comptait 4175 habitants en 2020. Elle fait partie des quatre communes les plus importantes de la Communauté de Communes « Cœur de Savoie » qui regroupe 41 communes, et compte une population totale de 36 987 habitants (au 01/01/2019).

De par son positionnement d'entrée sur le massif des Belledonne, Valgelon-La Rochette bénéficie d'un environnement singulier. Elle rayonne au centre de 14 communes rurales du Val Gelon, représentant environ 9000 habitants qui se tournent vers elle pour l'accès aux services de proximité, commerces, équipements scolaires et culturels ou encore professionnels de santé.

Cette situation de « pole d'équilibre » reconnue au titre du SCOT implique que la municipalité dont le conseil a été fortement renouvelé en 2021, s'engage dans des projets forts pour la commune. A ce titre, elle s'est engagée dans le programme « Petites Villes de Demain » dès 2021, qui lui permet d'être appuyée sur différents axes de sa politique locale (mobilité, habitat, équipements publics, culture, commerces). Elle a signé en 2023 avec Cœur de Savoie et l'Etat une convention l'engageant sur un programme d'actions ambitieux :

**Une ambition de rénover de nombreux équipements de proximité** (salle des fêtes, gymnases, boulodrome, piscine, ancien bâtiment de la Madeleine, etc.) : la commune s'engage dans la réalisation d'études énergétique et de programmes de travaux visant la sobriété énergétique, l'amélioration du confort d'été et plus généralement de la qualité d'accueil du public

**Le souhait de donner une nouvelle dimension touristique à la base du lac Saint-Clair** : la commune se situe à proximité de sites touristiques et naturels importants du massif de Belledonne, où se pratiquent de nombreuses activités de pleine nature. Elle est tournée d'une part vers la vallée du Haut-Bréda, la ville thermale d'Allevard et sa station de ski ou encore la station du Pleyne, appartenant aux Sept Laux, et d'autre part vers la vallée des Huiles. Le lac Saint-Clair, au carrefour de ces destinations, est propriété de Valgelon-La Rochette.

La commune souhaite repenser les fonctions et l'aménagement de ce site déjà fortement fréquenté comme lieu de loisirs de proximité (aménagements à destination des enfants, pontons de pêche, espace de pique-nique, etc.), pour en faire une vitrine des activités touristiques locales, un lieu de découverte du territoire en capacité d'offrir au public de nouveaux services, un « camp de base » vers Belledonne.

Ces projets, nombreux, témoignent de l'envie de la commune de soutenir l'initiative et l'activité locale.

## 1-2 Une commune attractive à la dynamique entrepreneuriale solide

La population de la commune atteignait 4175 en 2020, et poursuit sa croissance. Preuve de son dynamisme, entre 2012 et 2017, la population de Valgelon-La Rochette a connu une croissance démographique quasiment deux fois plus importante que celle du Département, et supérieure à celle Cœur de Savoie.

En parallèle, de nombreuses entreprises sont présentes sur le territoire.

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	<b>129</b>	<b>100,0</b>	<b>7</b>	<b>105</b>	<b>17</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	2	1,6	0	2	0
Industrie	14	10,9	1	7	6
Construction	18	14,0	2	15	1
Commerce, transports, services divers	76	58,9	3	67	6
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	18	14,0	1	14	3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	19	14,7	1	14	4

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.  
Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2023.

La commune connaît une évolution de ses créations d'activité à la hausse de 33 % au regard de 2019, avec 39 créations d'entreprises en 2021 majoritairement représentées dans 3 secteurs :

- Commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration,
- Construction,
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien.

A noter que la part des créations d'entreprises dans les deux derniers secteurs cités est nettement supérieure à la part de ces mêmes activités à l'échelle de la Savoie. (Respectivement + 7,3 points dans le bâtiment, + 6,6 points dans les activités spécialisées).

L'entreprise historique de papeterie et cartonnerie « La Rochette – Carton-Board » a influencé le tissu artisanal local et joué un rôle de locomotive pour la commune. L'entreprise continue de s'engager fortement dans son territoire, notamment récemment autour de l'organisation de ses 150 ans via des événements qui ont animé toute la commune.

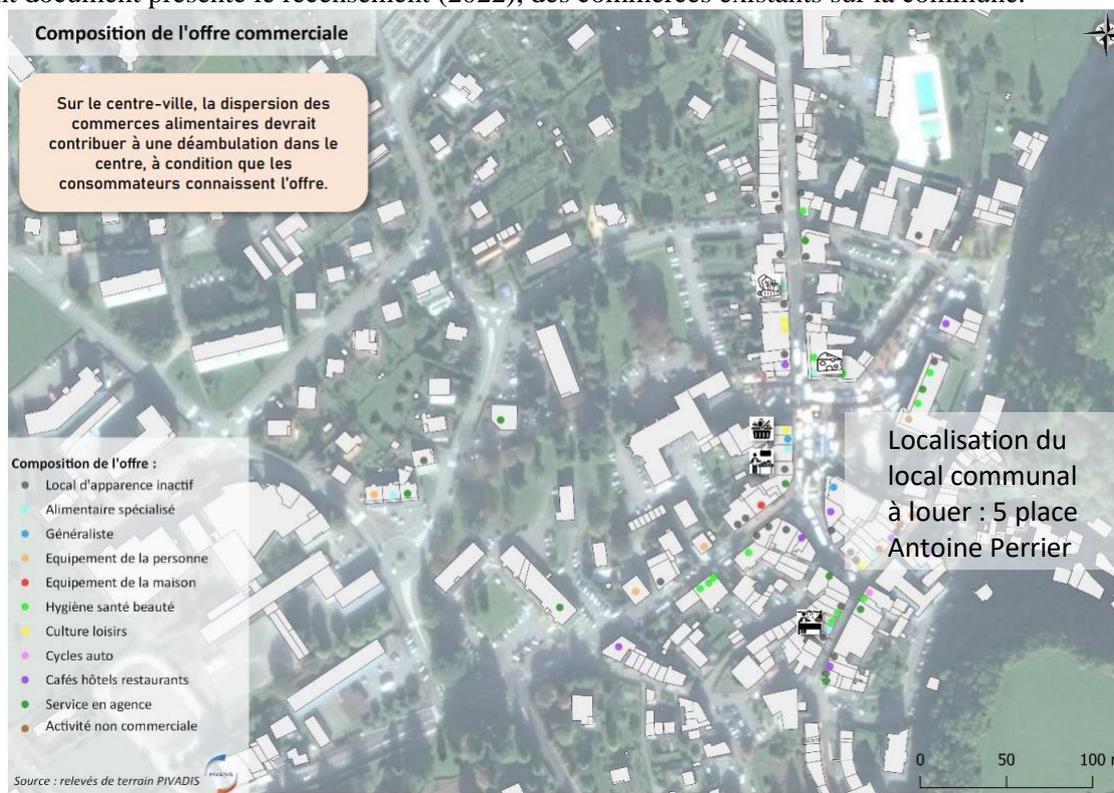
La ZAC du Héron, zone économique gérée par Cœur de Savoie, représente plus de 20 hectares viabilisés pour 60 entreprises parmi lesquelles Petzl, entreprise mondialement reconnue, ou encore Le Pain de Belledonne, entreprise artisanale de boulangerie et biscuiterie florissante. D'autres types d'activités sont représentées :

- Industrie métallurgique,
- Agroalimentaire,
- Artisanat,
- Tertiaire,
- Logistique,
- Aménagement de l'environnement.

Preuve de la dynamique locale et de la volonté de coopérer entre acteurs économiques, début octobre 2023, un événement « Relache la Pression » organisé par Cœur de Savoie, réunissait 110 personnes représentant 70 entreprises, sur le site de la ZAC du Héron, au Pain de Belledonne.

### 1-3 Un centre-bourg au cœur des priorités municipales

Le centre-bourg de Valgelon-La Rochette dispose de plusieurs commerces de proximités, mais certains commerces se sont retirés du centre pour partir vers les périphéries (pharmacie notamment). L'annexe 4 du présent document présente le recensement (2022), des commerces existants sur la commune.



Source étude Pivadis – 2022

La commune souhaite travailler encore plus au service de ses usagers. Pour cela, grâce au dispositif « Petites Villes de Demain », elle bénéficie d'un accompagnement spécifique sur les questions de commerces et d'offre d'équipements de proximité. Elle a profité d'une étude commerciale en 2022, qui lui a permis de se fixer le cap suivant :

- Réorganiser l'armature commerciale autour d'un périmètre central prioritaire :
  - Localiser une interdiction d'implantation via une modification du PLU,
  - Fixer des linéaires commerciaux prioritaires,
- Donner de la visibilité à l'offre :
  - Revoir la signalétique et clarifier l'offre de parkings,
  - Revoir la visibilité numérique,
  - Rendre la vitrine commerciale plus qualitative,
- Renforcer l'effet « lieu de vie du bourg » :
  - Réaménagement central à organiser pour mieux « diriger vers » les commerces,
  - Favoriser la déambulation,
  - Clarifier les parcours,
  - Mettre le stationnement en second plan.

La commune a déjà commencé à concrétiser ces objectifs par différentes actions. Elle souhaite ainsi témoigner de toute sa volonté à accompagner des projets d'installation commerciale de qualité en centre-bourg. Plusieurs nouveaux commerces se sont installés récemment : restaurateurs, épicerie de produits locaux. La commune souhaite conforter ces installations, et recherche par le biais du présent appel à candidature, des projets commerciaux complémentaires.

Les porteurs de projets du territoire et nouveaux commerçants peuvent également s'appuyer sur l'Union commerciale et artisanale (UCAR), associations rassemblant une trentaine d'adhérents.

Enfin, pour tout commerçant sur la commune, le marché hebdomadaire du mercredi est un temps d'animation très fort. Le marché occupe le 2ème rang départemental des marchés en termes de nombre de stands et de fréquentation (exæquo avec le marché de Chambéry-le-haut avant celui d'Aix-Les-Bains, de Saint-Jean-de-Maurienne...) et attire au-delà des limites des communes du Val Gelon. En 2020, année un peu particulière, il a accueilli en moyenne sur l'année 55 commerçants dont 62,5% étaient des abonnés permanents. Le jour du marché offre donc aux commerces fixes un formidable potentiel de clientèle.



#### **1-4 Un local commercial disposant de nombreux atouts**

Le local commercial « Le Confluent » objet du présent appel à candidats est situé au 5 place Antoine Perrier au centre de Valgelon-La Rochette, en proximité immédiate de la place du marché, et du bar restaurant « Le Cardinal ». Le commerce appartient à la copropriété « Les Chevreuils » dont le règlement sera mis à disposition des candidats.



Le local commercial bénéficie d'une situation idéale, avec plusieurs atouts, notamment :

- Place piétonne en accès direct depuis le commerce, sécurisé, et pouvant permettre la réalisation d'animations ponctuelles,
- Places de parking en hyper-proximité,
- Passage du Gelon sur l'arrière et environnement paysager qualitatif.

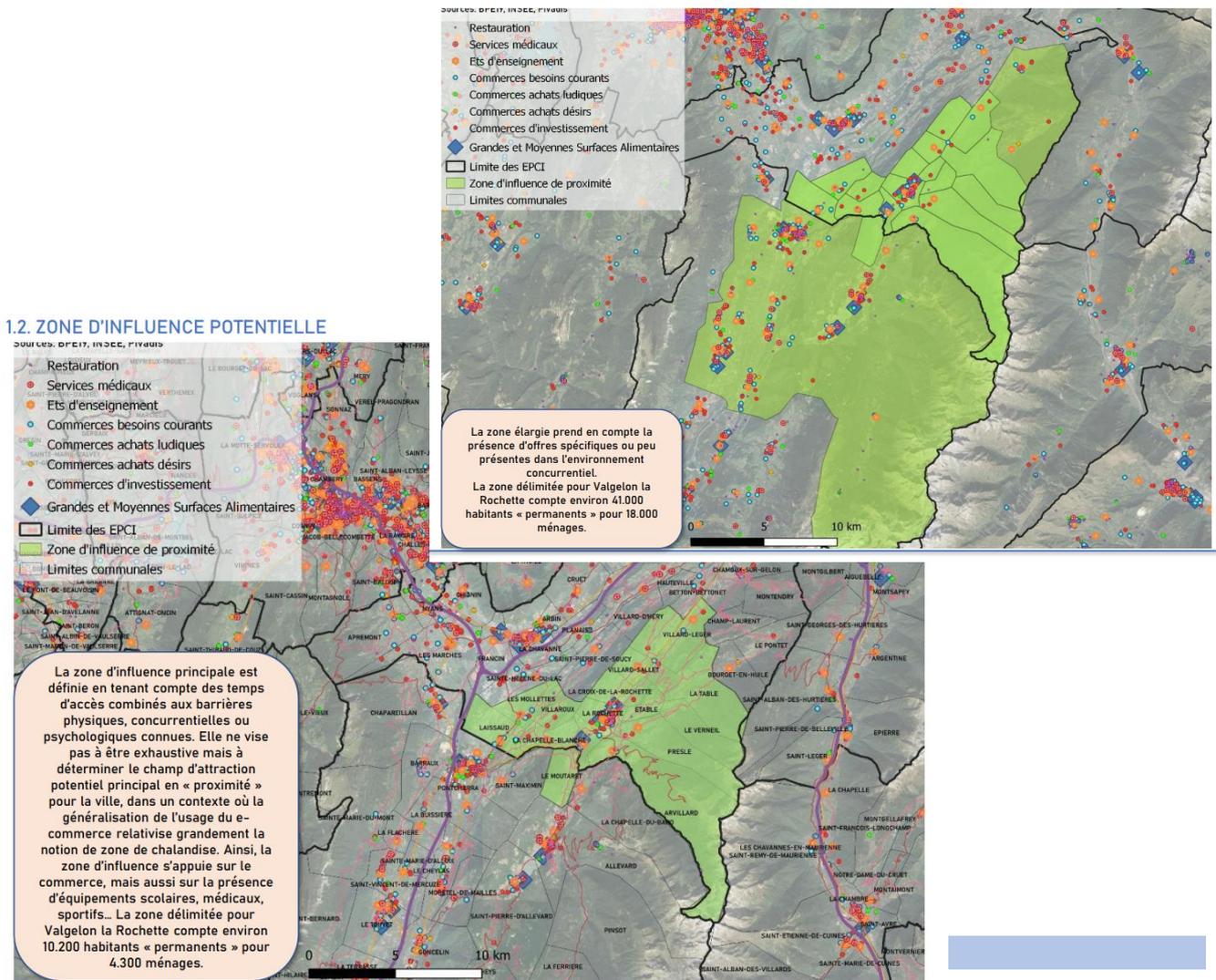
Le local est accessible aux PMR. Il a une superficie d'environ 221,63 m<sup>2</sup> (cf. plans et certificat de superficie en annexes) répartis tels que suit :

- Surface de vente accessible aux PMR : 156,09 m<sup>2</sup>. La surface de vente donne sur un espace extérieur abrité.

- Surface privée : 65,54 m<sup>2</sup> actuellement composée de :
  - o Deux chambres froides respectant pour l'une les normes de stockage légumerie (5m<sup>2</sup>), pour l'autre les normes de stockage crèmerie (2,35m<sup>2</sup>) et un local chambre froide attenant de 15,62 m<sup>2</sup>,
  - o Une réserve/cuisine de 19,86 m<sup>2</sup>,
  - o Un bureau de 5,87 m<sup>2</sup>,
  - o Une salle de douche : 3,03 m<sup>2</sup>,
  - o Une entrée et un dégagement de 6,86 et 6,72 m<sup>2</sup>.
- Un balcon d'une surface de 22 m<sup>2</sup> surplombe le Gelon.

La surface privée est directement accessible depuis un passage extérieur, facilitant les livraisons.

Les illustrations ci-après précisent le potentiel d'aire d'influence du commerce, suite à l'étude réalisée par Pivadis dans le cadre de Petites Villes de Demain :



## 2-1 Engagements des candidats et de la commune

La commune souhaite soutenir un candidat qui sera en mesure de démontrer son souhait de développer une activité :

- Au modèle économique pérenne,
- Complémentaire avec les activités et commerces existants sur le territoire, la commune souhaitant éviter via ce projet tout phénomène d'affaiblissement de commerces de proximités nouvellement installées. La commune privilégiera la création d'une offre nouvelle aux habitants,
- S'inscrivant harmonieusement avec les autres fonctions de la commune (logements, services publics etc.),
- Offrant une large amplitude horaire et une ouverture minimale de 5 jours/7.

Le candidat devra démontrer son attention à s'intégrer au tissu commerçant local et sa volonté de s'inscrire dans les événements locaux (organisés par l'UCAR, la commune, etc.).

Peut candidater toute société en activité immatriculée au répertoire des métiers (RM) ou au registre du commerce et des sociétés (RCS).

Aucune contrainte de provenance géographique du porteur de projet n'est imposée.

Aucun âge minimum de la société n'est requis, afin de favoriser les porteurs en démarche de création d'activité.

Le candidat devra s'engager à maintenir son activité durant toute la durée du bail.

Afin de s'assurer de la compatibilité de la candidature avec le local proposé, chaque candidat a l'obligation, avant le dépôt de sa candidature, de participer à la visite fixée le 24 janvier 2024 (exclusivement sur rendez-vous). Une visite ultérieure pourra être organisée.

La commune met également à disposition les diagnostics, études et documents dont elle dispose pour faciliter l'élaboration des dossiers des candidats.

## 2-2 Contractualisation entre la Commune et le candidat retenu

Le candidat retenu pourra bénéficier d'un bail commercial (articles L145-1 et suivants du code du commerce) d'une durée de 9 ans, (dit « 3-6-9 » avec échéances triennales) pour le local désigné dans le présent appel à candidature afin d'y exercer son activité. Le loyer mensuel de départ sera de **1518 € HT (6,85 € HT/m<sup>2</sup>)**. Il sera révisé annuellement selon l'indice de référence stipulé dans le bail (indice des loyers commerciaux).

L'occupant des lieux pourra y exercer uniquement l'activité ou les activités notifiées dans le bail, sous peine de voir le loyer être déplafonné.

L'ensemble des charges de fonctionnement (fluides, abonnements téléphoniques, internet, frais d'entretien, etc.) seront à la charge du locataire. Le locataire s'engage également à souscrire une police d'assurance contre le vol, l'incendie, les dégâts des eaux, et couvrant sa responsabilité civile.

Les éventuels travaux de structure et de mise aux normes essentiels seront à la charge de la commune.

Les travaux éventuels d'adaptation du local en vue de l'accueil de l'activité seront à la charge de l'occupant, qui pourra être orienté vers les subventions mobilisables sur le territoire pour l'appui à la réalisation de travaux dans le cadre d'une installation commerciale (voir dispositifs Région, Cœur de Savoie)

### 2-3 Modalités de sélection

Le candidat devra remettre son dossier (téléchargeable sur le site internet de la Mairie ou sur le profil acheteur de la commune) dans le respect des délais présentés à l'article 2-4.

Un comité de pilotage composé de 5 élus, de la directrice générale des services, de représentants des chambres consulaires départementales (CMA, CCI), du réseau Initiative Savoie et de Cœur de Savoie (manager de commerces), étudiera les dossiers reçus selon une grille d'évaluation comprenant différents critères :

- Adéquation du projet avec les objectifs suscités,
- Pertinence du projet,
- Crédibilité du modèle économique : business plan, adéquation du plan de financement au projet,
- Impact sur l'attractivité du centre bourg (activité économique), capacité à générer des flux,
- Pertinence du test de produits et/ou du canal de vente,
- Ancrage territorial du projet,
- Capacité à mener le projet (moyens humains et matériels, connaissance du secteur et de ses problématiques et enjeux).

Seuls les dossiers complets et dont le candidat aura visité le local au préalable pourront être proposés au comité de pilotage.

Le comité de pilotage retiendra alors 2 à 3 dossiers pour lesquels les porteurs de projets seront invités à un entretien de présentation de leur projet. Au terme des entretiens, et après concertation avec le comité de pilotage, le Maire procédera à la sélection du candidat retenu.

Dans le cas où aucun projet ne correspondrait aux critères de sélection, le comité de pilotage se réserve le droit de ne sélectionner aucun et de relancer, le cas échéant, un appel à projet sous une autre forme.

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats, qu'ils aient ou non été retenus.

### 2-4 Calendrier

- Publication de l'appel à manifestation d'intérêt : **mercredi 13 décembre 2023 et le mardi 09 janvier 2024 sur le profil acheteur de la commune**
- Visite du Local : 24 janvier 2024 (sur rendez-vous) ; une autre visite pourra être organisée, avant le 29/02/2024
- Date limite de dépôt des dossiers complets de manifestations d'intérêt : **mercredi 13 mars 2024 à 12h00**
- Date d'entretien avec les membres du Comité de Pilotage pour les 2 à 3 candidats présélectionnés : **au plus tard le vendredi 29 Mars 2024**
- Notification de la décision finale : courant avril 2024.
- Le notaire de la commune rédigera le bail commercial.

### 2-5 Pièces à fournir

- Présentation du demandeur et du projet (annexe 1 dument remplie), comprenant, a minima :
  - Argumentaire sur le projet,
  - Moyens mis en œuvre,
  - Démarche qualité et engagement dans l'activité locale,
  - Éventuels partenaires liés au projet,
  - Grille d'évaluation du projet avec indicateurs d'impact.
- Des éléments visuels et/ou graphiques du projet en vue de l'exposition publique (carte type, photos, logo, maquettes, etc.)
- Budget prévisionnel exprimé en euros
- Calendrier prévisionnel de démarrage d'activité, horaires d'ouverture envisagés

- Extrait K-bis de moins de 3 mois
- Attestation justifiant le régime de TVA auquel est soumis le demandeur
- Relevé d'identité bancaire
- Le cas échéant, pour les entreprises créées depuis plus d'un an, liasses fiscales, bilans et comptes de résultats approuvés et signés des deux derniers exercices clos
- Tout document pouvant promouvoir l'activité du candidat (documentation commerciale, plaquette, tarifs, site internet, réseaux sociaux, etc.)

Les documents de soumission doivent être remis contre récépissé ou envoyés par pli recommandé avec avis de réception postal au plus tard dix (10) jours ouvrés après la date de clôture à adresse postale.