

APPEL À CANDIDATURE
« Commerce test »

**MISE A BAIL D'UN LOCAL COMMERCIAL
PAR LA COMMUNE DE DELLE À UN PORTEUR DE PROJET
DE CRÉATION D'ENTREPRISE OU D'UN COMMERCE DE PROXIMITÉ**

CAHIER DES CHARGES



Cellule commerciale – 30, grande rue 90100 DELLE

DATE LIMITE DE DÉPÔT DES CANDIDATURES

Le 27 juin 2025 à 12h

SOMMAIRE

I. Le contexte de la démarche « commerce test ».....	3
II. Objet du cahier des charges.....	3
III. Descriptif du local commercial proposé à bail.....	4
1. Situation du bien.....	4
2. Descriptif.....	4
IV. Nature du bail proposé.....	5
1. Loyer.....	6
2. Autorisation d'aménager ou modifier un Établissement Recevant du Public (ERP).....	6
3. Redevance d'occupation du domaine public.....	6
4. Dépôt de garantie.....	6
5. État des lieux.....	6
6. Engagements réciproques.....	6
V. Modalités de présentation et remise des offres des porteurs de projet.....	6
1. Visite sur site obligatoire.....	7
2. Présentation des candidatures.....	7
3. Remise des offres.....	7
4. Le choix du locataire porteur de projet.....	7

I. Le contexte de la démarche « commerce test »

Depuis plusieurs années, partout le commerce de centre-ville est à l'épreuve : développement exponentiel de la vente de produits et de services en ligne, tendance marquée pour des achats de seconde main entre particuliers, réglementation inadaptée pour freiner l'essor de zones commerciales périphériques, etc.

La ville de DELLE n'échappe pas à ce mouvement de fond, contre lequel elle se mobilise pour soutenir les commerçants et artisans dellois, maintenir leurs activités de proximité essentielle aux habitants et à la vitalité de la commune.

Forte de son positionnement de centre-bourg, de la présence de nombreux équipements publics (médiathèque, cinéma, centre aquatique, stades et gymnases, etc.) et d'une qualité de vie préservée, la ville de DELLE a de nombreux atouts en terme d'attractivité.

Conformément à son programme, la municipalité déploie sa « stratégie commerce » en prenant appui sur plusieurs leviers, qui, conjugués, doivent permettre d'enrayer le phénomène de vacance de locaux commerciaux :

- Le 1er levier a été la rénovation du cœur de ville historique en 2022, afin de le rendre agréable pour les visiteurs et attractif pour des porteurs de projets, et plus globalement l'entretien des voiries desservant des axes commerçants (faubourg de Montbéliard, faubourg d'Alsace),
- Le 2ème levier a concerné les foires et marchés, par l'adoption d'un nouveau règlement municipal en mars 2024, qui participent à l'animation de la ville ;
- Le 3ème levier relève de la fiscalité, avec l'instauration par le conseil municipal d'une taxe annuelle sur les friches commerciales (TFC) à compter du 1^{er} janvier 2025, pour lutter contre la vacance commerciale et inciter les propriétaires à rénover leurs locaux ;
- Le 4^{ème} levier s'intéresse à l'urbanisme, avec le projet d'instaurer un droit de préemption renforcé conférant à la commune le moyen d'agir sur l'intervention de commerces dans un périmètre défini. Pour ce faire, elle a confié une étude confiée à la Chambre de commerce et d'industrie du Territoire de Belfort (CCI 90) sur le tissu économique local, afin qu'ils répondent au mieux aux besoins locaux garantissant ainsi leur pérennité. Le résultat de cette étude est attendu pour le mois de juillet 2025 ;
- Le 5ème et dernier levier porte sur l'image de la ville de Delle auprès de porteurs de projets, avec :
 - le dépôt d'une marque territoriale « Cœur de Delle »,
 - une campagne de communication pour valoriser les commerces dellois existants
 - l'ouverture d'un premier commerce test pour aider à l'installation d'un nouveau commerce dans une cellule vacante.

C'est dans ce cadre que la ville de Delle souhaite donner à bail un local commercial au profit d'un porteur de projet et ainsi faciliter et soutenir son installation dans le centre ville historique de Delle.

Le porteur de projet sélectionné trouvera dans l'opération « commerce test » les avantages suivants :

- Tester son idée de commerce à moindre risque et à moindre coût, et pérenniser son implantation en cas de succès ;
- Bénéficier d'un accompagnement complet à la création d'entreprise et au métier de commerçant pour les chambres consulaires ;
- Profiter d'une mise en relation avec les acteurs économiques locaux et de la création d'entreprise.

II. Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges détaille les modalités et les conditions préalables à la location de cette cellule commerciale au bénéfice d'un porteur de projet souhaitant développer une nouvelle activité de commerce de proximité, venant compléter l'offre existante sur la commune. La ville de Delle sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés.

Au vu des caractéristiques du local concerné, seront éligibles les projets portant sur les activités suivantes :

- commerce de bouche, restauration, salon de thé, etc.
- commerce de détail de type artisanat, galerie d'art, habillement et accessoires, librairie, jeux et loisirs, etc.

Sont exclus du présent appel à projet les professions libérales ou para-médicales. D'autres locaux peuvent leur être proposés en prenant contact avec la commune.

III. Descriptif du local commercial proposé à bail

1. Situation du bien

30 grande rue 90100 DELLE
parcelle BK 209



2. Descriptif

La cellule commerciale est située au rez de chaussée d'un bâtiment ancien du centre ville historique de Delle, dont il a conservé le cachet. D'une superficie totale de 110m², il comprend à l'heure actuelle , une salle décomposée en plusieurs espaces (29m², 26m² et un espace bar de 22m²), des sanitaires et une réserve. Les locaux sont équipés de radiateurs électriques.

Au droit de la vitrine, un espace pavé d'environ 30m² se prête à l'exploitation d'une terrasse, soumise à autorisation et redevance municipales.





IV. Nature du bail proposé

Il sera établi un bail commercial dérogatoire de 6 mois, renouvelable par reconduction expresse.

Au terme de cette période, si l'activité s'avère pérenne et que le bénéficiaire souhaite poursuivre son activité dans le local, celui-ci pourra voir renouvelé son bail avec des conditions de loyer progressives.

Si le bénéficiaire ne souhaite pas poursuivre son activité pour diverses raisons, celui-ci pourra résilier son contrat selon les modalités prévues dans le bail.

En cas de résiliation anticipée du bail de location par le bénéficiaire, le présent appel à candidature sera renouvelé.

Au loyer, s'ajoutent d'éventuels coûts supplémentaires définis dans le contrat de location. Les contrats et règlements liés aux fluides (gaz, eau, électricité), à leurs abonnements et aux contrats d'assurance restent à la charge du bénéficiaire qui devra justifier auprès de la ville de Delle de leur souscription.

1. Loyer

Le loyer est payable à terme échu, le 10 de chaque mois.

Le loyer mensuel est de 425€ TTC les six premiers mois, soit 3,86€ par mètre carré.

Il sera réévalué progressivement selon la durée de l'exploitation comme suit :

4,83€ / mètre carré les 6 mois suivants ;

6,03 € / mètre carré la deuxième année ;

7,54 € / mètre carré à partir de la troisième année d'exploitation.

A partir de la quatrième année d'exploitation, il sera réévalué et indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) de droit commun.

2. Autorisation d'aménager ou modifier un Établissement Recevant du Public (ERP)

Une demande d'aménager ou de modifier un ERP de 5ème catégorie devra être déposée en mairie, comprenant une notice d'accessibilité et une notice de sécurité incendie en lien avec les futurs aménagements et /ou gros mobilier.

Un arrêté d'ouverture sera délivré à l'issue de la procédure.

3. Redevance d'occupation du domaine public

Selon l'activité du preneur, il pourra solliciter l'autorisation d'occuper le domaine public au droit de la cellule commerciale, moyennant le versement d'une redevance dont le montant est fixé chaque année par le conseil municipal. A titre indicatif, en vertu des tarifs municipaux votés au 1^{er} janvier 2025, l'exploitation d'une terrasse est facturée 12€/mètre carré/an par la commune.

4. Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est fixé à deux mois de loyer, soit 850€.

5. État des lieux

Le locataire prendra le local dans l'état dans lequel il se trouve lors de la mise en location.

Les aménagements intérieurs pour les besoins de l'activité devront être validés par la ville de Delle et seront exclusivement à la charge de l'exploitant.

La pose d'une enseigne commerciale sera soumise à une demande d'autorisation auprès des services techniques – urbanisme de la mairie.

6. Engagements réciproques

Les candidats s'engagent à certifier l'exactitude des éléments fournis dans leur dossier de candidature, à respecter les termes de la convention et à établir leur activité telle que décrite dans le dossier de candidature.

La Ville pourra, à tout moment et sans indemnité, résilier la convention aux termes mentionnés dans celle-ci si l'un des engagements pris par le candidat n'était pas respecté.

V. Modalités de présentation et remise des offres des porteurs de projet

L'appel à projet est lancé du 5 mai au 27 juin 2025.

À l'issue de cette période, si aucune candidature n'a été recueillie, ou si aucun candidat ne satisfait la commission de sélection, le présent appel à projet pourra être à nouveau publié.

1. Visite sur site obligatoire

Avant tout dépôt de candidature, le candidat devra obligatoirement visiter le local sur rendez-vous, pris auprès de la mairie : mairie@delle.fr ou 03 84 36 66 70. Une attestation de visite lui sera remise à l'issue, à joindre dans son dossier de candidature.

2. Présentation des candidatures

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 ou de services de qualité ou innovants.

Le projet devra être rendu en deux exemplaires sous format papier, et devra comporter les pièces suivantes :

- CV du candidat
- copie d'une pièce d'identité
- le présent cahier des charges, paraphé des initiales au bas de chaque page et signé en dernière page
- le dossier de candidature joint dûment complété
- l'attestation de visite du local
- dans le cas de travaux d'aménagement : le descriptif des travaux et d'aménagements (plans, photomontage, etc.)
- l'inscription au registre du commerce et des sociétés le cas échéant, ou à défaut la preuve des formalités accomplies pour la création d'entreprise (formations, étude de marché, contrat de franchise, etc.)

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

3. Remise des offres

Les offres de candidatures devront être remises au plus tard le 27 juin 2025 à 12h sous pli fermé portant la mention suivante : « Commerce test – local commercial – NE PAS OUVRIR »

Les offres des candidats devront :

- soit être envoyées par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réceptions à l'adresse suivante :
Madame le maire
Direction générale des services
1, place François Mitterrand
90100 DELLE
- soit être remises contre récépissé à l'accueil de la mairie.

Le pli qui sera remis hors délai sera éliminé. En cas d'envoi postal, le cachet de la poste fait foi.

4. Le choix du locataire porteur de projet

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, après examen du dossier de candidature, la sélection du porteur de projet sera déterminée selon les critères et la pondération suivantes :

1. PERTINENCE DU PROJET – 50 %

Nature du projet, spécificité ou valeur ajoutée des produits et/ou services,
Maturité du projet,
Insertion dans le tissu économique local, contribution à l'attractivité de la commune, rayonnement local.
Expérience professionnelle et activité actuelle du créateur, motivation et dynamisme.

2. VIABILITÉ ÉCONOMIQUE DU PROJET – 40 %

Capacité financière : financement et analyse du potentiel commercial et de la viabilité économique du projet présenté

Stratégie commerciale et marketing : marché visé, clientèle cible et concurrence, chiffres clés,
Plan de développement : priorités des 6 mois d'essai, création d'emplois, etc.

3. AMÉNAGEMENT DE LA BOUTIQUE – 10 %

Projet d'agencement, organisation des espaces, aménagement et décoration.

Fonctionnement : personnel(s), amplitude horaires et jours d'ouverture, etc.

L'analyse des candidatures sera réalisé par une commission de sélection ad hoc composée des membres suivants :

- Madame le maire ou son représentant
- Monsieur le président de la Communauté de communes du Sud Territoire ou son représentant
- 2 représentants des chambres consulaires
- Un représentant de l'association des commerçants de Delle-Joncherey
- Toute autre personne qualifiée

La commission se réserve la possibilité de compléter l'examen des candidatures par une audition. Dans ce cas, les candidats seront convoqués par courrier ou courriel.

A l'issue de la procédure de sélection, le candidat sera soit :

- Retenu
- Non retenu
- Réorienté vers :
 - o un réseau d'accompagnement
 - o un autre local
 - o un autre projet professionnel

Le choix du locataire sera effectif par décision du maire. Dans le mois suivant la signature du bail, le maire procédera à l'affichage en mairie, pendant une durée de 15 jours, d'un avis comportant le nom et l'activité du locataire ainsi que les conditions financières de l'opération.