

Appel A Projet Les Halles des Producteurs au Puy-Sainte-Réparate

Appel à projet

Exploitation des Halles aux Producteurs

LE PUY SAINTE REPARADE

Table des matières

1. Préambule	3
2. Présentation du Puy Sainte Réparade	4-5
3. Situation et présentation du local	6
3.1. Situation	6
3.2. Descriptif des locaux	6
3.2.1. Local professionnel	6
3.2.2. Esquisses du projet	6
3.2.3. Atouts complémentaires de l'emplacement	6
4. Projet attendu et choix du porteur de projet	7
5. Modalités d'occupation	8
5.1. Bail	8
5.2. Dépôt de garantie	8
5.3. Enseigne	8
5.4. Sous-location – gérance	8
5.5. Cession de bail	8
5.6. Pacte de préférence du bénéficiaire	8
5.7. Pacte de préférence au profit de la commune	9
5.8. Entretien du matériel mis à disposition	9
5.9. Modification de la situation du bénéficiaire	9
6. Règlement de l'appel à projet	9
6.1. Format général et négociations	9
6.2. Critères d'évaluation des projets	10
6.3. Renseignements d'ordre juridique, économique, financier et technique	10
6.4. Commission d'étude des projets	11
6.5. Conditions de remise des projets	11

1. Préambule

Le 15 décembre 2012, la Commune a décidé d'acquérir un terrain bâti, dit « Maison Rousseau » constituant un élément patrimonial important au cœur du village.

Cette bâtisse relie par son parc l'artère centrale commerçante à la place principale Louis Philibert, et jouxte d'autres propriétés communales dont La Poste, permettant la réalisation d'un îlot de vie et d'activités de centre-ville sur un emplacement stratégique.

La ville a réalisé depuis, la Maison du tourisme de la Ville, un espace de travail partagé « Le Seize », un commerce de cave à vin « La Bonne Quille », et un restaurant qui est en cours de finalisation.

C'est dans ce contexte que la commune a entrepris l'extension d'un bâtiment existant au cœur de cet îlot, l'ancien Syndicat d'Initiative, afin de le transformer en grande halle couverte, permettant de compléter et diversifier l'offre commerciale déjà présente en centre-ville, qui accueillera l'exclusivité de ces nouveaux services commerciaux.

La municipalité du Puy-Sainte-Réparate souhaite y voir s'installer une activité commerciale de type « Halle des Producteurs », qui répondrait à plusieurs objectifs :

- Rapprocher Consommateurs & Producteurs locaux : en rendant plus accessibles les produits et les savoir-faire locaux pour les Puéchens grâce à un nouveau lieu de vente pour les producteurs, situé en plein cœur de village ;
- Offrir des produits locaux, de qualité et de saison aux Puéchens et habitants des alentours pour en faire des Conso'acteurs et promouvoir ainsi des comportements de consommation plus « durables » et raisonnés en achetant local, de saison, de qualité et sans pesticide de préférence, à des prix raisonnables et en soutenant au maximum la consommation locale de proximité ;
- Conforter l'identité rurale et éco responsable du village en fédérant les habitants autour des richesses gastronomiques du village et de la région ;
- Développer la qualité de vie des habitants au travers d'une offre complémentaire en matière d'origines et de labels de produits de consommation répondant à des critères qualitatifs exigeants, notamment en matière de santé publique. Les Halles permettront d'ouvrir l'accès des habitants au terroir gastronomique.

2. Présentation du Puy Sainte Réparate

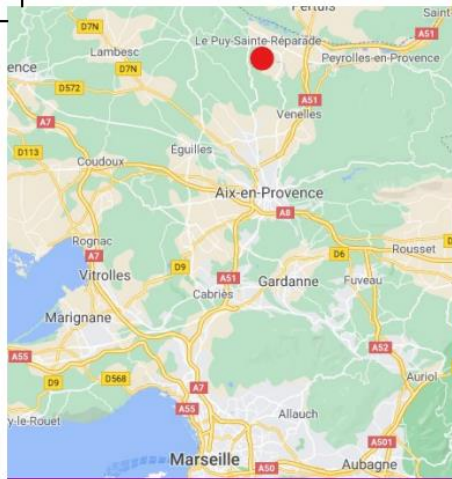
Le Puy-Sainte-Réparate est une commune provençale située au Nord du département des Bouches-du-Rhône et compte environ 5950 habitants. Positionnée au contact d'Aix-en-Provence et en bordure de la Durance, la commune est au cœur d'un territoire de transition entre l'agglomération aixoise et les communes du Luberon. Le territoire puéchen est délimité par des frontières naturelles avec à l'ouest le massif de Rognes, au Sud la chaîne de la Trévasse et au Nord la rivière de la Durance. **La colline de la Quiho (Quille)**, forteresse naturelle qui domine le village actuel, a donné son nom au Puy, «Puech» en provençal. La qualité de ses espaces naturels et la proximité d'Aix-en-Provence ont permis à la commune de se développer fortement, une première fois durant les décennies 60 et 70 (lors des travaux du Canal EDF et du CEA de Cadarache, ainsi que par l'accueil des rapatriés d'Afrique du Nord) puis une seconde fois durant les années 80 grâce à l'arrivée de familles aixoises et marseillaises, en recherche d'un cadre de vie agréable tout en étant proche des centres urbains. (extrait du diagnostic de l'AUPA/2008).

La commune a amorcé à partir de 2017 une troisième phase d'accroissement démographique par le développement de deux quartiers résidentiels, l'un à l'est (dit « les Bonnauds ») et l'autre à l'ouest (dit « Les Grandes Terres »).

La commune offre tous les services de proximité nécessaires tout en demeurant une commune rurale. Bien équipé en commerces (boulangeries, boucheries, bar, tabac, cave à vins, prêt à porter, fleuriste, primeur, coiffeurs, esthétique, presse ...), en services (banques, assurances, auto-écoles, garages, pôle petite enfance, maison d'assistantes maternelles ...) et en services de santé et paramédical (pharmacies, médecins, dentistes, kiné, ostéopathe, podologue, sophrologue, psychologue et psychothérapeute, diététicienne, vétérinaire, infirmiers, laboratoire d'analyses médicales, orthophonistes, sage-femmes...), le Puy-Sainte-Réparate dispose également d'un tissu associatif très riche, et séduit ainsi une clientèle soucieuse de vivre dans un environnement préservé et tranquille.

La commune dispose sur son territoire d'une richesse de loisirs et d'infrastructures sportives : piscine, tennis, Centre équestre, 20 KM de sentiers de randonnées, pêche, camping, un stade de football comprenant un terrain en pelouse naturelle et un terrain synthétique, un city stade, un gymnase, deux dojos, deux salles de danse... permettant ainsi la pratique de presque toutes les activités physiques et sportives.

Sa richesse touristique est aussi importante autour de hauts lieux patrimoniaux, artistiques et viticoles tels que le château de Fonscolombe, le château des Arnajons, le Château Paradis, le Domaine Tour Campanets ou même encore le château La Coste qui accueille plus 200 000 visiteurs par an.



Situation

Le Puy-Sainte-Réparate se situe au carrefour de la région d'Aix-en-Provence et du Luberon.
 A 14 km de La Roque d'Anthéron avec son Abbaye Cistercienne Silvacane et son célèbre Festival de Piano.
 A 20 km d'Aix-en-Provence.
 A 30 km des villages perchés du Luberon.



Maison du Tourisme

Parvis Rousseau
 16, avenue de la Bourgade
 13610 Le Puy-Sainte-Réparate
 04.42.61.93.78



[tourisme_du_puy_st_reparate](#)

Tout au long de l'année, le Puy vit !

Un marché traditionnel tous les dimanches matins Place Louis Philibert.
 Un été festif : dès le mois de juin, le cœur bat au son des chaudes soirées qui invitent à la découverte musicale et artistique.
 Trois mercredis dans l'été, filez danser sous les guirlandes aux «Mercredi Guinguettes» du hameau de Saint-Canadet.
 En septembre, les fêtes de la Saint-Michel rassemblent villageois et visiteurs autour de nombreuses animations.
 Le terroir est à l'honneur avec la fête des Ceses qui mêle traditions, folklore et patrimoine.
 Enfin, les Journées du Patrimoine lèvent le voile sur les trésors du village.
 Le reste de l'année, le centre-ville accueille le village du Père Noël, des expositions, des vide-greniers, des concerts et autres fêtes traditionnelles qui animent la vie locale.

INFORMATIONS PRATIQUES

POMPIERS ☎ 18 / 112
 SAMU 15
 GENDARMERIE 17
 Pharmacie de garde ☎ 3237
 Leonardo - Pope 04.42.61.95.43
 Trocello 04.42.61.96.69
 Taxis du Puy 04.42.50.02.32
 Bus n°260 Le Puy - Aix-en-Provence
 Bus n°252 Le Puy - Pertuis

LE Puy-Sainte-Réparate Entre tradition et modernité



Guide Touristique
 Un village à vivre et découvrir au cœur de la Provence, au pied du Luberon, en bord de Durance...



Maison du Tourisme
 Le Puy-Sainte-Réparate

300 % LE PUY



Plateau de la Quille



Château La Coste



Château d'Arnajon

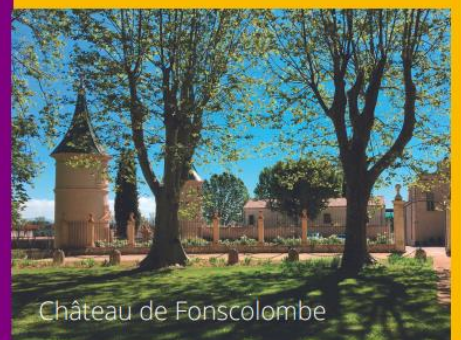


Evadez-vous !

Sur les rives de la Durance, le site des Gravières réhabilité vous offre la possibilité de contempler à votre rythme des paysages uniques. Grimpez à la Quille, «La Quilho» ! Vous découvrirez un écrin préservé d'où vous pourrez admirer l'une des plus belles vues du Val de Durance.

À la découverte du Puy !

L'Histoire a marqué le village de ses empreintes :
 -Le Château d'Arnajon, un monument historique d'exception;
 -Des lavoirs authentiques.
 -L'église de Saint-Canadet, l'identité du hameau;
 -L'église de l'Assomption Sainte-Marie, un patrimoine classé;
 -La chapelle Sainte-Réparate, une pause zen posée à 380 m d'altitude.



Château de Fonscolombe

3. Situation et présentation du local actuel

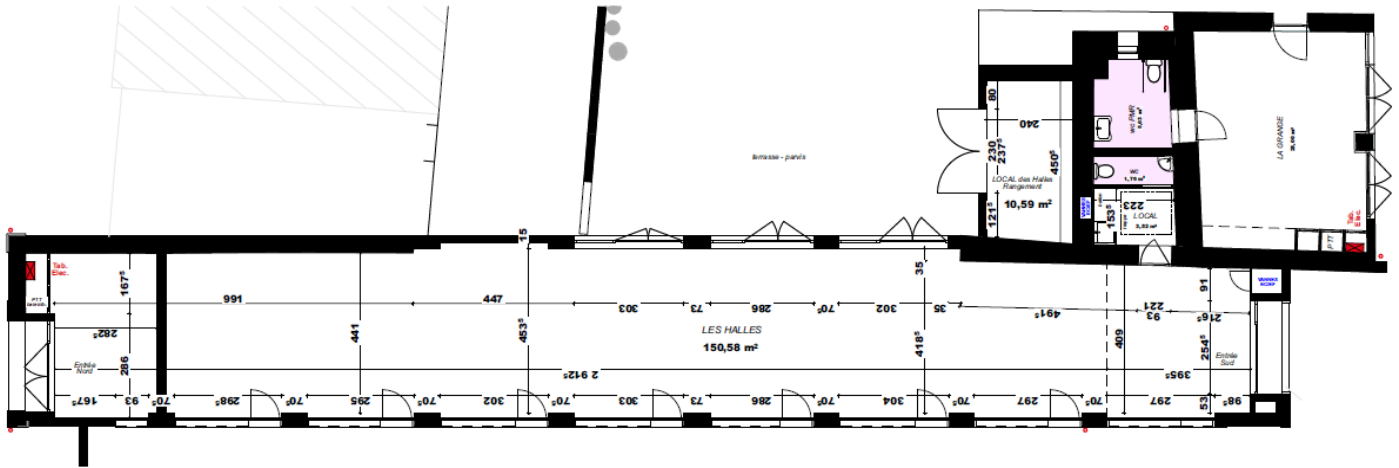
3.1. Plan cadastral et plan masse

Il figure au cadastre sous les références suivantes : parcelles AA231 et 32 sises avenue de la Bourgade

3.2. Descriptif des locaux

3.2.1. Local professionnel

La surface de la Halle aux Producteurs se décompose comme suit : 150m² de locaux principaux + 13m² de locaux de rangement.



3.2.2. Esquisses du projet

Les pièces graphiques (plans / esquisses / visuels / photos) sont disponibles dans le dossier annexé.

3.3. Atouts complémentaires de l'emplacement

La présente procédure concerne la délivrance de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public en vue de l'exploitation du local situés dans les « Halles des producteurs », sur la commune du Puy-Sainte-Réparate.

Les Halles bénéficient d'une localisation privilégiée en plein cœur du centre-ville Puechen, à proximité d'artères commerçantes dynamiques et de parkings à grandes capacités.

L'offre des Halles est confortée par la présence d'un marché hebdomadaire alimentaire tous les dimanches matin sur la place Louis Philibert, ainsi que d'un restaurant (en cours de finalisation), d'un commerce de cave à vins et d'autres commerces de proximité dédiés aux métiers de bouche allant de l'avenue du Cours à l'avenue de la Bourgade et de l'avenue de la République.

4. Projet attendu et choix du porteur de projet

La commune souhaite sélectionner un candidat qui présentera un projet répondant aux axes suivants :

Les « Halles des Producteurs » sont pensées comme un lieu commercial proposant des produits alimentaires de qualité, frais et secs, locaux (et de toutes natures et de saison), mis en vente dans un espace convivial mêlant achats de denrées et de produits alimentaires, ainsi que vente à emporter (traiteur).

Les qualités recherchées dans ce lieu sont les suivantes :

- Valorisation des produits et savoir faire des professionnels locaux, territoriaux ;
- En faire un lieu de vie et de partage entre le commerçant et le consommateur, associant dégustations, événements culinaires, avec des produits types contribuant à l'identité du territoire.
- En faire un commerce proposant plusieurs activités, telles qu'un espace Fromagerie, un corner Epicerie fine, un corner Produits du Puy ou encore, un corner Traiteur à emporter, le tout proposant des produits du type :
 - des fruits et légumes frais et de saison produits localement,
 - de la viande et des produits transformés,
 - des conserves artisanales,
 - du fromage et des laitages,
 - des œufs,
 - de l'huile d'olive et aromates,
 - de la charcuterie,
 - des boissons originales, en complément des offres déjà existantes sur le village ;
- Proposer une offre accessible à une clientèle large et diversifiée : habitants et salariés du centre-ville, touristes, familles, avec option de livraison à domicile ; **qui s'intègre parfaitement dans le paysage commercial local sans faire de concurrence directe avec l'offre commerciale existante à proximité immédiate.**

5. Modalité d'occupation

5.1. Bail

Le montant du bail commercial sera revalorisé annuellement sur la base de l'indice des loyers commerciaux (ILC). Par ailleurs, le bénéficiaire s'acquittera de tous impôts et taxes liés à l'exploitation d'une Halle couverte et auxquels il sera soumis. En outre, le bénéficiaire sera tenu de rembourser à la Ville l'imposition foncière se rapportant au local et toutes taxes et prestations qui pourraient être au nom de cette dernière, de façon à garantir une redevance nette pour la ville.

5.2. Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyers HT et hors charge devra être versé.

5.3. Enseigne

Le bénéficiaire devra préalablement à l'installation d'une enseigne obtenir l'autorisation expresse et écrite de la commune.

5.4. Sous-location – gérance

Toute sous-location totale ou partielle ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers (notamment dans le cadre d'une location gérance) de quelque manière que ce soit et sous quelque forme que ce soit même à titre gratuit et précaire sont interdites.

5.5. Cession de bail

Le bénéficiaire ne pourra céder son droit au bail ni sous-louer en tout ou partie les locaux sans le consentement exprès et écrit de la commune même s'il s'agit d'un successeur dans l'activité de commerce de produits alimentaires.

5.6. Pacte de préférence du bénéficiaire

Le bénéficiaire bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente par le bailleur conformément aux dispositions du code de commerce.

5.7. Pacte de préférence au profit de la Commune

Pour le cas où le bénéficiaire déciderait de vendre le fonds de commerce exploité dans les locaux objets du présent appel à candidature, il oblige aussi ses héritiers, respectivement des ayants cause, indivisiblement entre eux fussent-ils mineurs ou autrement incapables de choisir la commune comme acquéreur de préférence à tous les autres. En conséquence, il est convenu que la commune aura le droit d'exiger si elle le désire, que les biens lui soient vendus à un prix égal à celui qui serait offert au bénéficiaire par un tiers ou aux mêmes conditions, déduction faite du coût amorti du matériel mis à disposition du bénéficiaire.

5.8. Entretien du matériel mis à disposition

Le bénéficiaire devra procéder à l'entretien courant du matériel mis à disposition ainsi qu'aux visites périodiques de contrôles liés aux différents matériels.

5.9. Modification de la situation du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à informer la commune du Puy Sainte Réparate de toute modification significative de sa situation telle que modification du capital, changement de siège social, changement de forme

6. Règlement de l'Appel A Projet

La présente consultation fait l'objet d'un avis d'appel à candidature qui pourra être publié dans la presse spécialisée, dans la presse locale, sur le site internet de la commune et par tout moyen permettant de faire connaître l'appel à projet.

6.1. Format général et négociations

Les candidats remettront une offre de présentation de leur projet conforme aux exigences formulées ci-après, puis viendront présenter oralement cette offre après une première sélection.

Une négociation pourra avoir lieu avec l'ensemble des candidats ou avec seulement certains d'entre eux en fonction de l'intérêt des projets proposés.

Le jury se réserve la possibilité de demander des compléments, des précisions, de négocier et de discuter avec un ou plusieurs candidats.

Les conditions du bail commercial et de ses annexes seront mises au point à l'issue de la négociation avec le candidat retenu sans pouvoir modifier les éléments substantiels de l'offre.

6.2. Critères d'évaluation des projets

Les projets seront évalués au regard des éléments suivants :

1. Aptitude à faire une proposition innovante et en cohérence avec le projet ;
2. Concept de l'établissement, prix pratiqués, originalité, type de produits, qualité, heures d'ouverture, ambiance recherchée, capacité d'accueil... ;
3. Concept d'agencement, qualité esthétique recherchée ;
4. Aptitude à créer un lieu convivial et contemporain favorisant le dynamisme du village ;
5. Référencement des produits locaux pour mettre en avant le terroir local ;
6. Aptitude du candidat à mettre en œuvre le projet et à assurer sa pérennité : réalité économique du projet situation financière du candidat, plan de financement du projet et comptes d'exploitation prévisionnels, montage financier (investissement de départ, plan de trésorerie...), emplois créés.

Les candidats non conformes aux exigences du dossier de consultation seront éliminés.

6.3. Dossier de candidature

Les candidatures devront présenter un dossier comportant les éléments suivants :

1. Une lettre de candidature et de motivation, indiquant nom et pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat, les coordonnées du candidat et, en cas de groupement, les coordonnées des membres du groupement, le nom du mandataire et son éventuelle habilitation à signer les offres au nom du groupement
2. Le CV de l'exploitant
3. Les statuts juridiques et capacités financières de l'exploitant

4. Une étude prévisionnelle sur 3 ans qui comprendra :
 - a. Compte de résultat prévisionnel
 - b. Investissements projetés
 - c. Projet de financement
5. Une attestation certifiant « ne pas avoir interdiction de gérer »
6. Une note de présentation du projet détaillant :
 - a. La présentation du concept et les moyens prévus pour y répondre
 - b. La présentation du fonctionnement permettant d'assurer le dynamisme du site
 - c. Proposition d'une signalétique, d'une communication et tout autre élément permettant d'explicitier le concept et de répondre aux prescriptions
 - d. La politique commerciale envisagée vis-à-vis de la clientèle ciblée, des prestations attendues
 - e. Périodes et horaires d'ouverture (journée/semaine/année)
 - f. La composition et la compétence de l'équipe prévue (CV annexés)
 - g. Une proposition de produits, d'agencement et de merchandising
7. Et tout autre élément influençant la qualité des projets, des prestations et du service

6.4. Commission d'étude des projets

Une commission composée de membres issus de différents horizons professionnels sera chargée d'analyser les projets reçus. Elle pourra être assistée, pour l'étude du dossier ainsi que pour les discussions avec les candidats, de toute personne qu'elle jugera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.

6.5. Conditions de remise des projets

Les candidats souhaitant se positionner sur cet appel à projet remettront leur offre complète au plus tard le vendredi 16 septembre 2022, par voie dématérialisée, à l'adresse suivante :

dircab@mairie-lepuysaintereparade.fr

Pour tous renseignements supplémentaires, s'adresser à : Romain CLERC, Directeur de Cabinet : 04.42.61.82.36 romain.clerc@mairie-lepuysaintereparade.fr – Une visite pourra être organisée sur demande.

Critères de sélection des offres

L'adéquation de l'offre à l'appel à candidature sera appréciée selon les critères suivants :

- *Savoir-faire professionnel critère pondéré à 30%*
- *Complémentarité avec l'offre existante et adéquation au projet des halles critère pondéré à 40%*
- *Animation commerciale du point de vente critère pondéré à 10%*
- *Capacité financière critère pondéré à 20%*

Le critère savoir-faire professionnel sera jugé en fonction du parcours professionnel du candidat et de l'expérience acquise ainsi que des qualifications obtenues en rapport avec le projet.

Le critère complémentarité avec l'offre existante et adéquation des produits au projet des Halles, sera jugé en fonction de l'originalité de la proposition, de sa différenciation avec les activités déjà retenues, sa contribution au renforcement de l'offre globale. Le positionnement de la proposition avec l'orientation donnée au projet Halles (produits artisanaux, circuits courts, gamme de prix) sera également regardé.

Le critère animation commerciale du point de vente sera jugé en fonction de la politique commerciale et des animations que proposera le candidat.

Le critère capacité financière sera jugé en fonction de la situation financière du candidat et de sa capacité à investir durablement dans le projet.