





Mairie de Martel
(Lot, 46)

Appel à manifestation d'intérêt (AMI) *pour la location d'un immeuble avec local commercial* *en centre-bourg de Martel (46)*



 **COMMERÇANTS**

**INSTALLEZ VOTRE
ACTIVITÉ À MARTEL**

Place de la Halle (Lot, 46)

LOCAL A LOUER

Au cœur de la vallée de la Dordogne - Commune dynamique -
Emplacement attractif - Loyer progressif -
Accompagnement à l'installation - Qualité de vie

Date limite de candidature : LUNDI 28 MARS 2022 à 12 heures

Contact :

Nadège CASTANDET – 06 76 36 92 97

mairiedemartel@wanadoo.fr

CONTEXTE

Martel est une commune de plus de 1 650 habitants du Nord du Lot (46) alliant qualité de vie, esprit « village » et forte attractivité touristique. La commune est implantée dans un territoire maillé de bourgs et de villages qui est attractif pour les nouvelles populations en recherche d'une qualité de vie. Ce territoire ne subit pas l'effet d'une « ville centre » exerçant à elle seule un effet polarisant mais on y dénombre 4 bassins de vie (Biaris sur Cère/Bretenoux/Saint Céré, Gramat, Souillac et Vayrac/Martel) qui bénéficient d'une attractivité commerciale large. Implantée au cœur d'une région très touristique, la vallée de la Dordogne reste cependant naturelle et préservée. Elle offre un potentiel de fréquentation rare, de par sa proximité avec de grandes agglomérations et aux infrastructures de transport diversifiées.

Martel se trouve à l'intersection d'axes routiers importants du département, ce qui en fait un point d'étape incontournable des trajets Souillac/Saint-Céré via la RD803 et Brive/Figeac via la RD840. Cette dernière relie également Martel à l'autoroute A20 (10 km soit environ 10 mn en voiture).

Son niveau d'équipement, de services et de commerces confère à Martel une position de pôle intermédiaire dans le maillage de bourgs-centres qui caractérise le territoire du Nord du Lot.

Martel est au cœur de l'environnement touristique attractif de la vallée de la Dordogne dont il est un pôle majeur.

La ville se démarque par son nombre de commerces très élevé (85 cellules commerciales). Le taux de vacance se trouve dans la moyenne nationale (12 %). Hormis Intermarché, Martel ne comporte aucune enseigne nationale. Cette offre se caractérise par la part élevée des cafés/hôtels/restaurants (21 % des cellules) et le nombre important de galeries d'art (6 % des cellules).

Un marché alimentaire se tient chaque mercredi et samedi sous la halle. En période estivale celui-ci est élargi à des marchands d'artisanat et de textiles.

Les commerces très regroupés accentuent la lisibilité du centre-ville. Ils créent des linéaires commerciaux denses et vivants. La commune est dotée d'un secteur commercial central structuré mais fortement tourné vers l'activité touristique. Le secteur de la place de la Halle (dont le périmètre correspond à la zone piétonnisée en été) comporte la densité commerciale la plus importante. Il comprend des services qui participent à son animation : mairie, office du tourisme, poste... Deux autres secteurs commerciaux, d'avantage destinés à une clientèle locale se trouvent autour de la place Gambetta et la place de la Bride.

OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION

Le rôle majeur de pôle touristique est un atout pour Martel, cependant, il pourrait comporter des risques pour le maintien du rôle de bourg-centre de bassin de vie. En effet, le territoire se retrouve à subir plus qu'accompagner le dynamisme économique. Celui-ci entraîne un effet de saison, notamment sur les commerces et les services. L'offre de logement est également soumise à ces rythmes saisonniers ainsi que les stationnements et la circulation dans le centre-bourg.

Une des priorités de la municipalité est de contribuer à conserver la diversité des activités en veillant notamment au maintien de celles qui risquent d'être chassées par l'activité touristique et à maintenir des services et commerces ouverts à l'année pour répondre aux besoins quotidiens des habitants. C'est pourquoi, dans le cadre de sa politique de redynamisation, la municipalité a fait le choix de maîtriser la destination de certains locaux commerciaux sur des emplacements stratégiques.

Une convention avec l'Etablissement public foncier d'Occitanie (EPFO) a permis à la commune d'acquérir un premier immeuble avec local commercial sur le secteur central de la place de la Halle pour le proposer à un commerce ou service.

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour but d'identifier un projet proposant un nouveau commerce ou service en centre-bourg de Martel via une offre non existante à ce jour sur le village et ouverte toute l'année.

>> Afin d'éviter la surreprésentation de certaines typologies commerciales, les offres suivantes ne seront pas étudiées : restauration, débit de boissons, profession de santé, pharmacie, assurance, agence immobilière, banque, vente de gros, artisan d'art et galerie d'art.

Une attention particulière sera ainsi portée à l'installation d'un commerce de proximité qui contribuera à générer du flux et animer le centre historique.

DESCRIPTION DU BIEN

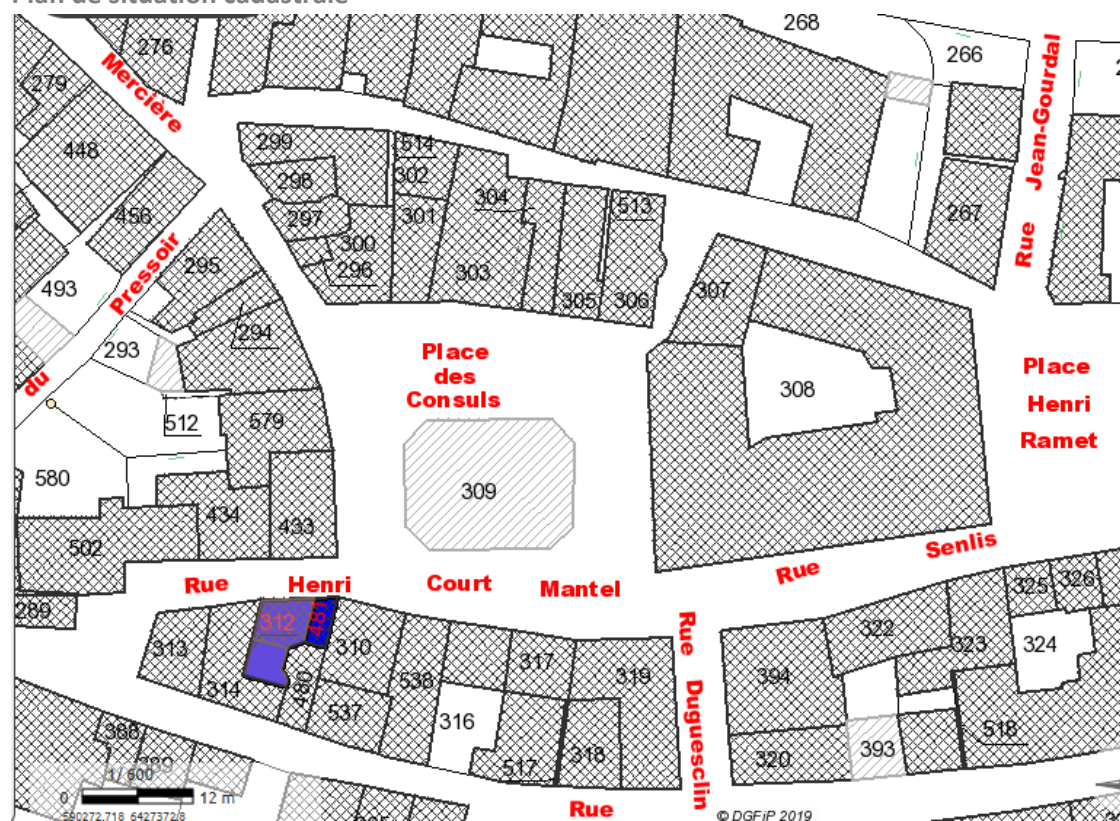
Adresse : place des Consuls – 46600 MARTEL

Référence cadastrale : BC 312 et BC 481.

Le local donné à bail, d'une superficie approximative de 115 m², est composé comme suit :

- un local commercial de 45 m² en RDC de très belle facture donnant directement sur la place de la Halle ;
- un appartement de type 2 réparti sur deux étages avec cuisine équipée, pièce de vie, salle de bain en R+1 (45 m²) et une grande chambre/bureau sous combles avec velux 2 (25 m²).

Plan de situation cadastrale



[Photos en annexe]

DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL

Le local est actuellement vacant. Pour permettre au preneur de démarrer et tester son activité, un bail commercial dérogatoire sera établi pour une durée maximale de 35 mois.

Le bail sera consenti moyennant le versement d'un loyer mensuel hors taxes et hors charges de 600 € (logement compris). La commune appliquera une franchise les 6 premiers mois puis une augmentation progressive du loyer qui s'élèvera à 300 € les 6 mois suivants puis 450 € en N2 et 600 € en N3.

Au terme de ce bail initial, si le preneur et la municipalité souhaitent d'un commun accord voir l'activité perdurer, les modalités contractuelles seront définies en fonction des attentes de chaque partie (acquisition du bien par le commerçant ou nouveau bail).

TYPE D'EXPLOITATION A RESPECTER ET ENGAGEMENTS DU PRENEUR

L'acquisition a été notamment motivée par des objectifs liés à la préservation de l'équilibre de l'attractivité et de la diversité de l'offre commerciale de proximité dans le centre-bourg de Martel. Par conséquent, le local est destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation du secteur de la halle tout au long de l'année et répondre aux besoins des Martelais et habitants alentours.

Compte tenu de la situation stratégique de ce local commercial, la municipalité sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés. La location se réalisera dans les conditions suivantes : **offre pertinente, qualitative, répondant aux besoins des usagers du centre-bourg, complémentaire à l'offre commerciale existante, concourant à la diversité de l'appareil commercial, et capable de fidéliser la clientèle dans le cadre d'une activité commerciale ou professionnelle.**

Dans tous les cas, le preneur choisi devra exploiter son commerce :

- toute l'année (pas de fermeture saisonnière hors congés annuels),
- à des jours et horaires d'ouverture suffisants en adéquation avec les besoins de habitants, avec un minimum de 5 jours par semaine.

L'appartement situé à l'étage du local commercial pourra être utilisé à des fins professionnelles ou comme lieu d'habitation principal du preneur.

PROCESSUS DE SELECTION

Comité de sélection

L'analyse des dossiers des candidatures se fera via une commission mixte mise en place par la commune.

Cette commission sera composée des membres suivants :

- des élus de la commune de Martel,
- des représentants de l'agence de développement économique Cauvaldor Expansion,
- des représentants de la CCI et/ou experts-conseils,
- la chef de projet Petites Villes de Demain.

Critères de sélection

La commission statuera sur une grille de critères portant sur :

- La qualité du projet commercial :
 - attractivité de l'offre proposée,
 - respect du cahier des charges et adéquation aux besoins de la commune,
 - qualité et/ou originalité du concept proposé,
 - plus-value au potentiel commercial du centre-bourg.
- La viabilité économique du projet :
 - solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société...),
 - caractère réaliste du business plan.

Calendrier prévisionnel de la procédure

Étape 1 - Phase de candidatures : du mardi 1^{er} février au lundi 28 mars 2022

Les candidats intéressés par le local sont invités à adresser leur dossier de candidature complet à la Mairie de Martel avant la date limite de réception du dossier fixée au **lundi 28 mars 2022 à 12 heures**.

• Étape 2 - Analyse des dossiers de candidature : première quinzaine d'avril 2022

La commission de sélection examinera l'ensemble des dossiers reçus afin de sélectionner un preneur.

Si besoin, la commission se réserve le droit de :

- prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire,
- procéder à une audition de 2 ou 3 candidats présélectionnés pour qu'ils présentent oralement leur projet.

• Étape 3 – Choix et notification du lauréat : seconde quinzaine d'avril 2022

Le candidat retenu à l'issue de la procédure de sélection sera notifié par téléphone puis courrier.

Le présent calendrier doit permettre au preneur de démarrer son activité sur Martel à la fin du printemps, en mai ou juin 2022.

Dans le cas où aucun projet ne correspondrait aux critères de sélection, la commission de sélection se réserve le droit de ne sélectionner aucun et de relancer, le cas échéant, un appel à manifestation.

MODALITES DE CANDIDATURE

Contenu du dossier

1/ Présentation de l'entreprise existante (ou en cours de création) :

- L'extrait K-bis de moins de 3 mois ou l'extrait du Répertoire des Métiers ou les projets de statuts
- Les bilans et comptes de résultat des 3 derniers exercices et/ou le prévisionnel des 3 premières années

2/ Un dossier technique, comportant :

- Une présentation détaillée du porteur de projet (nom, prénom, statut, domiciliation, coordonnées complètes, CV, parcours de formation et parcours professionnel,...)
- Un descriptif détaillé du projet et de l'approche commerciale (description du concept, description des produits et des services proposés, impacts pour le porteur de projet et pour le territoire, matériel et moyens mis en place, horaires d'ouverture prévus, présentation des fournisseurs et réseaux professionnels, clientèles cibles, plan de commercialisation, charte graphique, plan de communication, visuels)

Visite du bien

Afin de s'assurer de la compatibilité de la candidature avec le local proposé, chaque candidat est invité à effectuer une visite de l'immeuble.

Les visites du local se réaliseront **les mercredis matins du 9 février au 23 mars 2022 sur rendez-vous** sollicité auprès de : Nadège CASTANDET – 06 76 36 92 97

Remise des candidatures

Le dossier de candidature est à retourner au format électronique (.pdf) avant le 28 mars 2022.

> à l'adresse email suivante : mairiedemartel@wanadoo.fr

L'objet du courriel portera la mention : « Appel à manifestation location local commercial »

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Mairie de Martel

Nadège CASTANDET – 06 76 36 92 97

mairiedemartel@wanadoo.fr

DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT

Un dispositif d'accompagnement est proposé par l'agence de développement économique CAUVALDOR EXPANSION via notamment :

- un prêt d'honneur à taux 0 qui permet de renforcer les fonds propres et de déclencher un financement bancaire,
- des informations économiques,
- l'identification des aides mobilisables notamment régionales et aide au montage de dossier,
- la mise en contact avec l'écosystème local (réseaux).
- un dispositif de parrainage des créateurs d'entreprise pour bénéficier du savoir-faire et du réseau d'un parrain pendant les premières années de développement de l'entreprise.

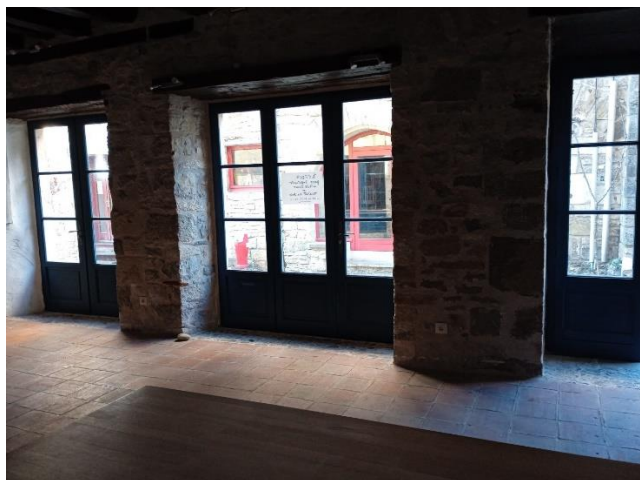
Le règlement de l'appel à candidatures est consultable sur le site internet de la commune www.martel.fr

[PHOTOGRAPHIES DU BIEN : LOCAL COMMERCIAL ET APPARTEMENT]

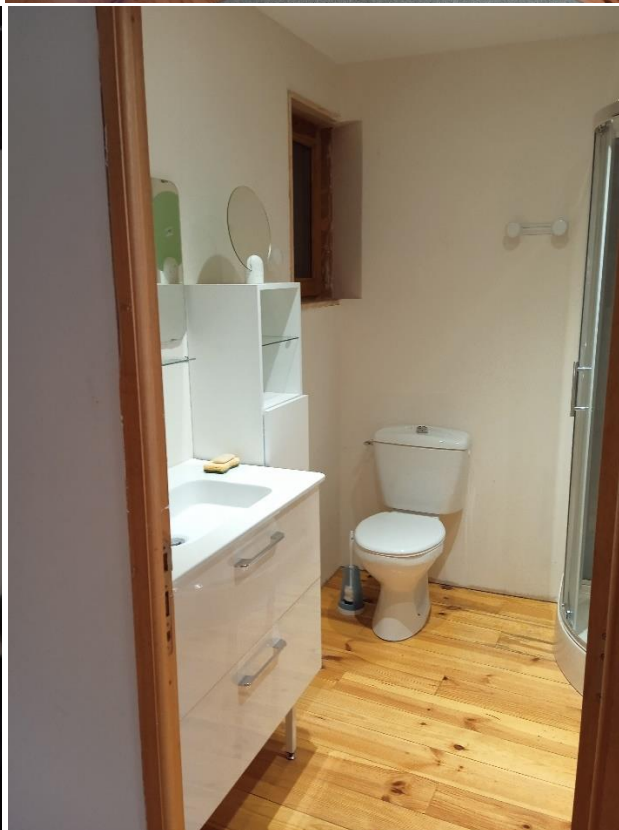
Façade :



RDC Commercial :



Appartement R+1 :



Chambre/bureau sous-combles :

