



Communauté de Communes Val de Gray
Direction des affaires juridiques et de la commande publique
ZAC GRAY SUD II
Rue André Marie Ampère
70 100 GRAY

**AVIS D'APPEL A CANDIDATURE D'UN BAIL COMMERCIAL
POUR L'EPICERIE DE MANTOCHE**

Date et heure limites de remise des candidatures :

Vendredi 5 avril 2024 à 12H00

Cahier des charges

SOMMAIRE

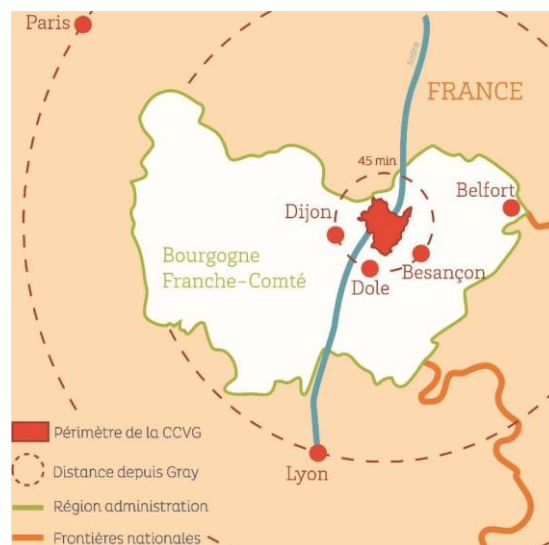
1.	Contexte.....	3
2.	Présentation du site de Mantoche	5
3.	Description de l'épicerie	8
4.	Critères de sélection des candidatures	11
5.	Annexes.....	13

1. Contexte

1.1 Localisation

La Communauté de communes Val de Gray (CCVG) est située au cœur de la grande Région Bourgogne-Franche-Comté. Très bien reliée aux capitales régionales Besançon et Dijon, elle profite de leur rayonnement et attractivité. Elle compte 20 532 habitants répartis sur 48 communes, et s'étend sur près de 500 km².

Avec ses 5 512 habitants, la Ville de Gray est la ville-centre du Val de Gray et est identifiée comme pôle primaire au projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Graylois.



1.2 La Saône, entre tourisme fluvial et loisirs

La rivière de la Saône fait partie intégrante du panorama du Val de Gray et de son environnement naturel. Lieu propice pour les balades et la détente, elle est un élément fondamental de l'identité du territoire et est au cœur de la vie des habitants.

Avec plus de 1 300 km de canaux et de rivières, la Bourgogne-Franche-Comté possède le plus important réseau navigable de France. Avec un niveau d'eau garantissant une navigation fiable et son classement en zone Natura 2000, la Saône fascine son public qu'ils soient plaisanciers, promeneurs à pied et à vélos ou pêcheurs. Elle est par ailleurs identifiée comme la deuxième rivière de France en termes de fréquentation. Le territoire compte quatre écluses automatisées, facilitant la navigation des plaisanciers.

En 2020, 2442 bateaux de plaisance ont été dénombrés à l'écluse de Rupt-sur-Saône. Depuis 2023, le point de comptage se situe à l'écluse de Gray. Cette dernière a enregistré 2927 passages l'an dernier, soit une augmentation de 20 % en 3 ans. Cet indicateur laisse transparaître le potentiel trafic irriguant le territoire.

La traversée de la Saône est ponctuée de haltes fluviales et pontons aux degrés d'aménagements variables, dont les principales se situent dans les communes de Rigny, Gray, Arc-lès-Gray, Velet, Mantoche et Broye-lès-Pesmes. Ces sites de bordure de Saône accueillent deux types de tourisme fluvial. D'une part, les plaisanciers avec des bateaux de location qui ne sont que de passage, allant d'une base à une autre. Il s'agit de manière générale de familles, de retraités ou de groupes d'amis qui, dépendant des contraintes locatives, restent peu de temps à une base. D'autre part, les touristes disposant de leur propre bateau et qui sont majoritairement plus âgés et en couple, souvent étrangers, avec un fort pouvoir d'achat, souhaitent des lieux paisibles sans grandes animations. Ces derniers, allégés des contraintes liées à la location, disposent de plus de temps et restent parfois en villégiature durant quelques semaines sur le territoire.



Également très appréciées des habitants, les haltes fluviales sont souvent fréquentées par ces derniers pour la pratique de loisirs de plein-air. De plus, la Saône est bordée par la Voie Bleue, Moselle-Saône à vélo (V50) qui contribue au développement de l'itinérance cyclable sur le territoire et au tourisme fluvial. La création récente des véloroutes sur les chemins de halage fait de ces lieux privilégiés pour développer des équipements notamment touristiques et de loisirs. Les principales cibles sont les usagers de la véloroute et de la voie d'eau en tourisme d'itinérance, mais également les habitants et touristes en séjour.

La Voie Bleue – Moselle-Saône à vélo est un itinéraire cyclable national, qui relie la frontière du Luxembourg à Lyon au fil d'un parcours de près de 700 km le long de la Moselle, du Canal des Vosges et de la Saône. Traversant la France du Nord au Sud, cet itinéraire vélo est le maillon essentiel pour relier l'Europe du Nord à la Méditerranée. La V50 passe à 2 km de la halte de Mantoche. Une signalétique de rabattement vers l'épicerie sera installée.

Le territoire dispose d'un compteur pour les cyclistes sur la commune d'Apremont, située à 4 km de Mantoche. Il a enregistré 15 328 passages en 2022 soit une moyenne de 42 par jour, avec un pic à 150 passages quotidiens début août. La fréquentation de l'itinéraire connaît une croissance importante depuis 2019, où 10 721 passages avaient été comptabilisés (+ 43 %).

Toutefois, si la région bénéficie d'itinéraires structurants et de fréquentations en hausse, elle souffre d'une offre incomplète en ce qui concerne les produits et services permettant l'itinérance : services d'accueil, commerces, hébergements, sites, service de portage des bagages...

1.3 La revitalisation du commerce des centres-bourgs du territoire, un axe stratégique important

À l'instar de la plupart des territoires, le Val de Gray a vu ses centres se désertifier peu à peu, tant du côté de ses habitants que de ses commerces et services. L'enjeu pour les communes est de garder une offre de commerces et de services du quotidien. Ces centralités secondaires voient graviter autour d'elles des communes de petite taille et qui ne bénéficient plus des commerces, ou alors parfois seulement du passage d'un camion de vente ambulante.

Dans le cadre de sa compétence développement économique, la CCVG a la volonté de redynamiser le commerce des centres-villes et centres-bourgs de son territoire. Que ce soit par des aides au loyer ou par l'acquisition et la rénovation de locaux, la collectivité a à cœur d'être partie prenante dans la revitalisation commerciale de ses communes. L'attractivité résidentielle de ces dernières passe également par la présence d'un local proposant des produits alimentaires de première nécessité, des services ainsi qu'un lieu de vie et de rencontre dans un cadre agréable.

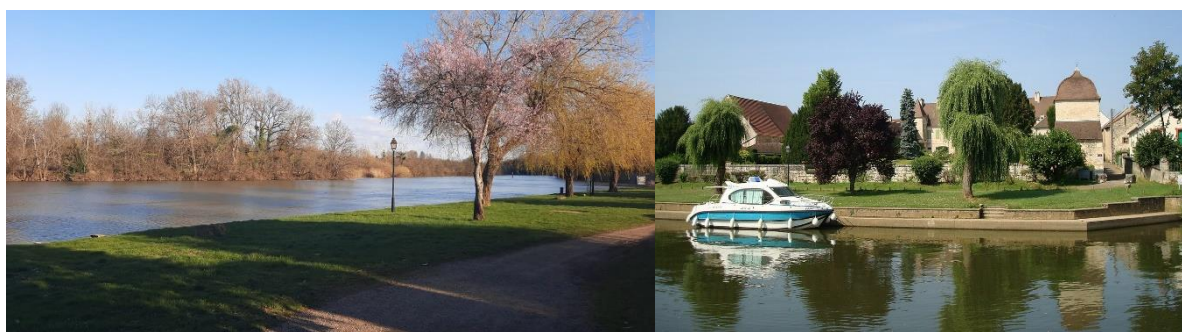
2. Présentation du site de Mantoche

Mantoche compte 435 habitants et se situe à 6 km au sud-ouest de Gray. Sa position sur l'axe Dijon-Gray est un atout indéniable pour développer un projet économique et touristique sur la commune.

Cet ancien village commerçant offre de belles découvertes architecturales : château avec toiture à l'impérial du 18^{ème} siècle, clocher à bulbe, belles maisons marchandes...

La véloroute V50 Moselle-Saône à vélo passe en rive opposée à celle de la halte fluviale mais l'accès au village est possible à l'aval via un pont piétons/vélos sur la Saône, à 2 km. Des travaux sont en cours sur la V50 entre Velet et Mantoche. La halte reste accessible à 2 km via Velet et Apremont.

2.1 La halte fluviale de Mantoche



Mantoche dispose à ce jour d'une halte fluviale appréciée des plaisanciers qui trouvent sur place des équipements et un cadre propice à une escale de qualité (quai en béton d'environ 80 m avec possibilité d'amarrage de 6 à 8 bateaux – eau sur site). La commune constitue une escale plus champêtre que la halte de Gray, plus urbaine.

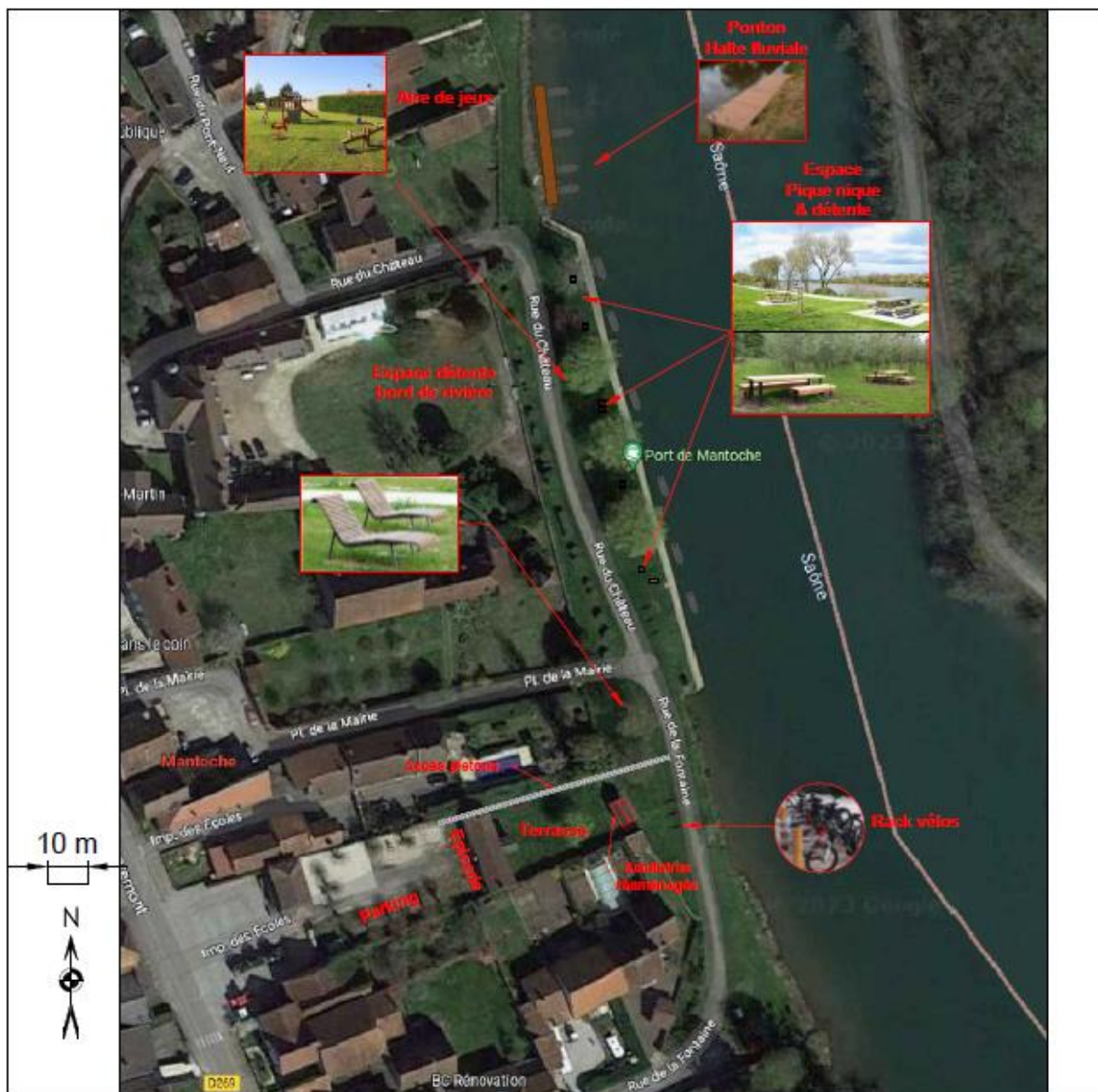
Caractérisée comme l'une des plus agréables haltes sur la "Petite" Saône, la halte fluviale de Mantoche est très prisée et est la plus fortement fréquentée que ce soit par les plaisanciers ou les habitants du territoire. Elle est située au carrefour de voies fluviales et routières et était le siège d'une activité commerciale comme en témoignent encore les maisons de marchands. La proximité immédiate des patrimoines historiques de la ville (château et église) renforce son caractère incontournable.

Dans le cadre de sa compétence développement et aménagement du territoire, la Communauté de communes Val de Gray a repris la gestion de l'ensemble des haltes fluviales présentes sur son territoire. À travers leur aménagement, la collectivité souhaite faire de ces lieux de véritables portes d'entrées du territoire qui invitent les touristes fluviaux et les cyclotouristes à rester plus durablement dans le Val de Gray et à partir à la découverte des patrimoines locaux.

Dans ce cadre, des travaux d'aménagements sont prévus sur la halte de Mantoche :

- Augmentation de la capacité d'accueil des bateaux ;
- Installation de bornes de distribution des fluides (eau et électricité) ;
- Renforcement de l'offre de détente par l'installation de tables de pique-nique, bancs, chaises longues, barbecues et jeux pour enfants.

Plan prévisionnel du projet :



2.2 L'épicerie

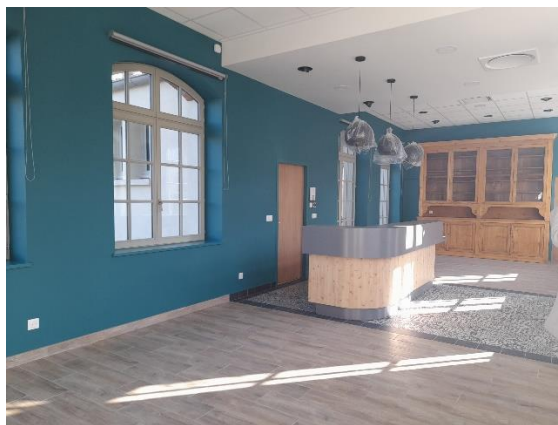
Le village disposait auparavant d'un local qui accueillait une activité indépendante d'épicerie. Cependant, la vétusté et la taille réduite de l'espace empêchait le développement de l'activité et de déploiement des services en lien avec la fréquentation touristique du site.

Ainsi, la CCVG, dans le cadre de sa politique en faveur du maintien des derniers commerces de villages, a décidé de réhabiliter l'ancienne école des garçons, qui jouxte la halte fluviale. Une réunion de mobilisation des habitants et des touristes s'est déroulée à l'été 2018 dans le but de bien prendre en compte les besoins de chacun et associer au maximum la population au projet.

Ce nouvel emplacement entre cœur de village et halte permet ainsi davantage de visibilité à l'établissement auprès des plaisanciers et des cyclotouristes.

La présence d'un commerce dans le cœur de bourg y amène de la vie, de l'animation et est un facteur d'attractivité important. Les commerces alimentaires sont prisés, surtout en raison de la distance avec le premier supermarché. En effet, celui-ci se trouve à 7 km de la commune. Par ailleurs, la proximité avec les

producteurs locaux permet de proposer des produits de saison et en circuits courts (miel à Essertenne, fromages et légumes secs à Cresancey, produits laitiers à Battrans...).



3. Description de l'épicerie

3.1 Désignation des lieux

La Communauté de communes Val de Gray propose la location d'un espace de seize ares quatre-vingt-huit centiares (16a 88c), comprenant un local commercial nouvellement rénové de 84,5 m² doté de l'ensemble des réseaux secs et humides.

Le local, hors d'eau, hors d'air, est aménagé comme suit :

- Une grande salle principale (59 m²) avec comptoir d'accueil et vaisselier en bois dans laquelle différents espaces pourront être organisés :
 - Partie vente de l'épicerie ;
 - Partie petite restauration ;
- Une pièce de stockage/réserve pour les aliments, les autres produits et le matériel (5,75 m²) ;
- Une cuisine avec des espaces de rangement et de stockage (8 m²) ;
- Un WC adapté à l'accueil des personnes à mobilité réduite (7 m²) ;
- Un bureau (3,25 m²) ;

- Un petit local de rangement pour le matériel et les produits d'entretien (1,5 m²).

L'espace extérieur comprend :

- Côté rue :
 - o Terrain de pétanque ;
 - o Aire de jeux ;
 - o Parking (2 places + 1 place PMR).
- Côté Saône :
 - o Une terrasse (31,5 m²) ;
 - o Une partie enherbée avec cheminement piéton vers la halte en projet.

3.2 Destination des lieux

La destination du bien devra favoriser le développement économique et touristique du secteur.

Le local est destiné exclusivement aux activités suivantes :

- Épicerie ;
- Petite restauration ;
- Services aux touristes ;
- Services aux habitants.

La vente de produits alimentaires sera l'offre de commerce principal de l'épicerie. Dans le cadre des services aux habitants et aux touristes viendra s'ajouter la vente de journaux, de petit matériel de pêche, de réparation et d'entretien des vélos... Tout au long de la durée du bail, le preneur pourra faire des propositions au bailleur pour étendre l'offre de vente pour tout ce qu'il juge à même de répondre aux besoins de la clientèle.

Une activité de petite restauration devra également être proposée.

À noter que la collectivité sera particulièrement sensible à la prise en compte des critères de développement durable : recours aux circuits courts et éco-gestion (tri des déchets, économie des fluides, inscription dans une démarche environnementale).

Le service aux touristes s'articule avec la réhabilitation de la halte de Mantoche qui se veut, à terme, être un haut lieu de passage et de plaisance. Ainsi il devra être tenu au sein de l'épicerie un lieu d'accueil et de relai d'informations touristiques.

Dans cette optique, le candidat s'engage à respecter et à adhérer à la démarche *Accueil Vélo*. Cette charte cadre la mise en place d'équipements pour l'accueil d'une clientèle à vélo. Adhérer à ce label permet ainsi de signaler à cette typologie d'usagers la présence d'un accueil adapté, en donnant la possibilité d'apparaître de manière visible pour la clientèle cyclotouriste.

Il est attendu une véritable synergie entre les différentes activités proposées le long de la halte et les offres que les touristes pourront retrouver au sein de l'épicerie. Le candidat sera encouragé à proposer tout au long de l'année des activités pouvant renforcer l'attractivité touristique de la halte.

En effet, des activités complémentaires pourront être proposées à l'initiative du candidat :

- Sport/loisirs : sports nautiques, de plein air, pêche... ;

- Artisanat/art/culture, selon opportunités ;
- Activités pédagogiques, particulièrement en rapport avec la nature (observation de la faune et flore des bords de Saône, valorisation du riche patrimoine de la rivière et ses abords).

Concernant le service aux habitants nous attendons des propositions du candidat destinées à améliorer les services proposés à Mantoche, par exemple un service de relai colis.

Une période d'ouverture minimale de l'ensemble des activités d'avril à octobre sera présentée dans le projet mais l'épicerie devra être ouverte toute l'année.

L'appel à candidature est volontairement ouvert à tout projet de valorisation. Tous les projets en phase avec les attentes de la collectivité seront étudiés. La collectivité sera spécialement attentive au modèle économique mis en place et à l'évaluation du projet au regard du montage juridique et des conditions d'exploitation.

Il s'agit d'un appel ouvert aux candidats qui :

- Ont une expérience reconnue et/ou des compétences avérées en matière de gestion d'équipement touristique, notamment en activités de loisirs, de restauration... ;
- Disposent d'une capacité financière suffisante (notamment pour l'achat de matériels, mobiliers, aménagements éventuels du site selon leurs souhaits de développement, en accord avec la collectivité) ;
- Respectent les objectifs et les attentes du bailleur.

3.3 Conditions du bail commercial

Le type de contrat est celui d'un bail commercial. La collectivité demande au candidat de faire une proposition argumentée de loyer, qui devra correspondre à une estimation issue de différentes études, calculées en particulier en fonction d'un pourcentage du Chiffre d'Affaires, de la valeur locative du bien, et des caractéristiques propres au local au regard des articles R.145-3 et suivants du Code de commerce. Cette proposition sera exposée par le candidat dans son offre, dans un chapitre à part. Elle sera également reprise dans son prévisionnel d'exploitation. La détermination des clauses de révisions du loyer est ouverte à négociation, le candidat pourra établir une proposition argumentée.

Tout candidat devra justifier d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, en cas d'établissement dans un autre État membre de l'Union européenne, d'un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.

Les loyers seront dus à compter du mois de mai 2024, date prévisionnelle d'ouverture de l'épicerie.

Un projet de bail commercial est joint à la présente consultation, à titre indicatif, et présente plus amplement le cadre juridique et réglementaire que le candidat sera amené à respecter.

3.4 Modalités de la consultation et de réponse

La candidature comprendra les pièces suivantes :

- Une présentation du candidat comprenant :
 - Dénomination ;
 - Raison sociale, forme juridique, adresse du siège social ;
 - Références et expériences en matière de gestion commerciale et/ou de restauration ;
 - Une note exposant les motivations du candidat au regard de l'intérêt porté au projet ;
 - Déclaration sur l'honneur datée et signée par une personne ayant le pouvoir d'engager la société attestant :
 - Qu'il satisfait à ses obligations fiscales et sociales ;
 - Qu'il n'est pas admis au redressement judiciaire, au sens de l'article L. 620-1 du code de commerce, ou à une procédure équivalente régie par un droit étranger, sans justifier d'une habilitation à poursuivre son activité pendant la durée prévisible d'exécution du marché.
- La présentation du projet comprenant :
 - Le concept envisagé (type d'activités, complémentarité des activités et services proposés) ;
 - Les principes de fonctionnement : horaires, périodes d'ouverture et de fermeture ;
 - La stratégie commerciale : mode de commercialisation, promotion et politique tarifaire qui pourra être différenciée selon les périodes de l'année ;
 - L'adhésion éventuelle à de nouveaux labels ;
 - Le montage financier et le mode d'exploitation : adéquation des moyens financiers au regard du projet proposé (niveau des fonds propres) ; mode de gestion de l'établissement et du mode de financement (autofinancement, emprunts, apport en compte-courant des associés ...) ;
 - Le plan de financement ;
 - Une proposition argumentée de loyer et proposition de clauses de révisions du loyer ;
 - Un prévisionnel d'exploitation sur 3 ans ;
 - Toute remarque éventuelle sur le programme et les prescriptions mentionnées dans le présent cahier des charges ;
 - Tout complément qui permettra de préciser l'offre du candidat.

4. Critères de sélection des candidatures

Les critères de candidature sont décomposés comme suit :

		Critères	Pondération du critère
1. Concept, ambition et attractivité du projet	55 points	Respect du cahier des charges et réponse aux attentes de la collectivité.	10 points
		Caractère attractif du projet : adéquation avec les demandes des clientèles actuelles, niveau de qualité proposé, caractère innovant de l'offre, thématique de l'établissement, son positionnement (notamment tarifaire).	10 points
		Intégration du développement durable et d'une démarche éco-responsable : gestion et limitation des déchets, recours aux éco-matériaux (vaisselle, contenants), limitation de la consommation d'énergie, synergie entre le projet et son environnement, démarche anti-gaspillage...	8 points
		Stratégie commerciale : marketing et plan de communication.	8 points
		Qualité des produits proposés (épicerie et restauration) : favorisant les circuits courts, produits locaux de saison...	6 points
		Compatibilité du projet avec les autres usages du site (nuisances sonores, période d'ouverture et horaires).	5 points
		Synergie avec les acteurs touristiques environnants et ceux des acteurs du territoire intercommunal (associations, commerces, communes...).	5 points
		Moyens mis en œuvre pour l'entretien et la maintenance du site.	3 points
2. Aspect économique et financier	30 points	Capacité à mener financièrement ce projet (solidité du modèle économique pour la prise en charge de la gestion de l'infrastructure, des charges de fonctionnement, des aménagements et équipements nécessaires).	15 points
		Réalisme des estimations financières du projet.	10 points
		Proposition d'un montant de loyer qui sera reversé à la Communauté de communes.	5 points
3. Expérience et motivation du candidat	15 points	Expérience du candidat sur des activités similaires de commerce et de restauration et gestion et ou toute activité complémentaire à l'offre principale présentée par le candidat.	10 points
		Arguments à même d'apporter toute indication concernant la motivation du candidat.	5 points

Les dossiers de candidature doivent être déposés avant le vendredi 5 avril 2024 à 12h00 par mail à l'adresse : olecomble@cc-valdegray.fr

La Communauté de communes Val de Gray se réserve la possibilité d'organiser une phase de négociation avec les candidats. Les candidats dont la candidature n'aura pas été retenue en seront informés par courrier.

5. Annexes

- Annexe 1 - Plan de situation ;
- Annexe 2 - Plan de masse ;
- Annexe 3 - Plan du bâtiment ;
- Annexe 4 - Coupe ;
- Annexe 5 - Façade 1 ;
- Annexe 6 - Façade 2 ;
- Annexe 7 - Chiffres des passages 2023 à l'écluse de Gray.
- Annexe 8 - Travaux sur les trois années précédentes et à venir
- Annexe 9 - Bail commercial