

Le local et sa situation

La Commune de Mauléon est propriétaire d'un local commercial, situé au **34 Grand'Rue**, actuellement en travaux.

A proximité d'autres commerces, de places de stationnement¹, d'une médiathèque, d'un musée, de l'office de tourisme, d'une salle de spectacle, du marché hebdomadaire et d'un futur restaurant, le projet de restructuration de cet îlot consiste à développer une cellule commerciale en rez-de-chaussée et un logement à destination des étudiants stagiaires accueillis par les professionnels de santé. Il s'inscrit dans la démarche globale de revitalisation de la Cité de Mauléon. Il participe à la lutte contre la vacance commerciale repérée en cœur de bourg, mais aussi au développement de l'offre de logements identifiée comme inadaptée à la demande locale.



Conformément aux dispositions légales, la Commune réalise un appel à candidature afin de mettre à disposition ce local pour l'implantation d'un commerce.

¹ A proximité, de nombreux parkings accueillent les consommateurs de la Cité historique : place du Renard (25), place de la Croix verte (100), parking de la trinité (35), place Joël Robuchon (20), place du Château (10).

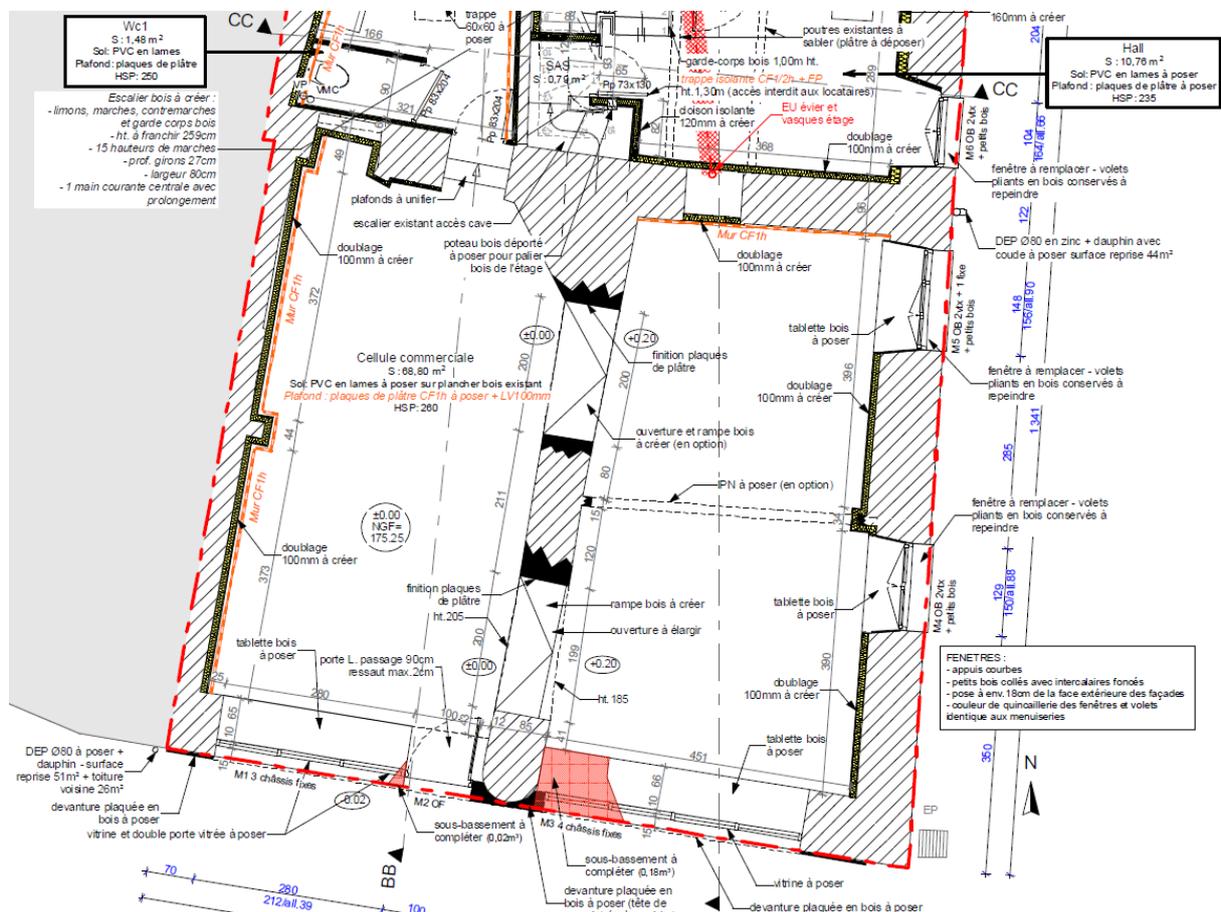
Caractéristiques techniques (cf plan en annexe)

Surface du local :

- 68,80 m² cellule commerciale
- 10 m² cuisine
- Deux planchers au sol séparés par une marche, pas de cloison mais ouvertures passage d'1.50m

Autres infos :

- Accessibilité PMR
- 2 entrées indépendantes : Grand'Rue et accès par l'arrière possible (par une cour rue Saint-Melaine → accès par la cuisine)
- 2 surfaces vitrées donnant directement sur la rue
- Chauffage (chaudière gaz), WC, lavabo



Extrait du plan – Voir annexe pour le dossier complet

Conditions locatives

Dans le but de favoriser l'installation d'un porteur de projet, la Commune propose à la location ce **local commercial entièrement refait à neuf**.

- Loyer mensuel indicatif : 350 € / mois hors charges
- Une caution équivalente à un loyer sera demandée.
- Bail dérogatoire d'un an renouvelable 3 ans pouvant être requalifié en bail commercial suivant la législation en vigueur, après accord de chacune des parties concernées (avec dérogation autorisant la résiliation avec un préavis de 6 mois).
- Eau, Gaz et Electricité : compteurs individuels à la charge exclusive du locataire
- Taxe d'Ordures Ménagères
- Taxe foncière
- Le preneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la prise de bail, sans pouvoir exiger de travaux supplémentaires de la part de la Commune. L'aménagement intérieur sera à la charge du preneur, après accord du propriétaire (la Commune).

Engagement du preneur :

Le locataire est informé qu'il prendra à sa charge les frais d'adaptation et d'équipements nécessités par son activité, après accord du propriétaire (la Commune).

Le preneur s'engage à respecter le code de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction dans le cadre de la réalisation de travaux, lesquels seront préalablement autorisés par le bailleur. Il s'engage donc à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet (Déclaration préalable de travaux, autorisation de travaux, demande d'enseigne, etc.).

Le Pôle promotion et développement du territoire de la Mairie de Mauléon se tient à disposition du porteur de projet pour l'accompagner dans le montage de ses demandes.

Le porteur de projet pourra bénéficier de subventions au titre de l'embellissement de la devanture dans le cadre du dispositif « AggloRenov ». A ce titre, il pourra également bénéficier d'un accompagnement individuel.



DOSSIER DE PRÉSENTATION

APPEL À CANDIDATURE
RELATIF À LA LOCATION
D'UNE CELLULE COMMERCIALE
SIS 34 GRAND'RUE, 79700 MAULEON

SOMMAIRE

I. Préambule	6
Le label Village Etape®	7
La marque Petite Cité de Caractère®	7
Le Site de l'Abbaye	7
II. Le territoire	9
Mauléon : un emplacement stratégique au carrefour de la Nouvelle-Aquitaine et des Pays de la Loire.....	9
Mauléon : un territoire dynamique.....	9
Une stratégie commerciale pour le centre-ville et la Cité de Mauléon.....	10
III. Le local et sa situation	11
Au cœur de la dynamique de revitalisation.....	11
Caractéristiques techniques	12
Conditions locatives	13
Conditions de visite des lieux.....	13
Critères de sélection	14
Calendrier.....	15
Candidater.....	15
IV. Annexes	17
Fiche candidature.....	17
Avant-Projet Détaillé : plans techniques.....	19

I. Préambule



Depuis 2014, la Commune de Mauléon a construit et porté une véritable stratégie de valorisation et de promotion de son territoire et plus spécifiquement de la Cité historique.

A l'échelle du mandat 2020-2026, c'est près de 7 000 000€ engagés pour sa revitalisation, avec des projets d'envergure tels que le Site de l'Abbaye et la réhabilitation de l'îlot Place du Renard.

En mai 2016, Mauléon devient le **1^{er} et unique Village Étape®** en Deux-Sèvres. Cette distinction a permis à la Commune de développer une stratégie commerciale de son centre ancien et son accueil

touristique, grâce notamment aux acteurs économiques locaux.

L'année suivante, elle a obtenu la marque **Petite Cité de Caractère®** ; renouvelée en 2022 pour 5 années supplémentaires.

Ces deux distinctions sont de réels atouts pour le territoire et pour ses commerçants qui permettent d'attirer de nombreux visiteurs.

Le label Village Etape®



Envie de campagne ? Mauléon est un Village Etape au cœur du Bocage Bressuirais ! Labellisée depuis mai 2016, Mauléon est le 1er Village Étape en Deux-Sèvres.

Le label est attribué par le Ministère de la Transition écologique aux communes qui répondent aux critères. Sur la route, les usagers sont informés de la proximité d'un bourg labellisé « Village étape ».

Pour chaque village, l'obtention du label est liée au respect de critères très stricts. Ceux-ci sont particulièrement cohérents avec la notion d'itinéraire inhérente au label. Les valeurs paysagères et touristiques de l'environnement du village sont primordiales.

La **reconduction du label n'est pas tacite**. Tous les cinq ans, elle nécessite une visite de contrôle répondant aux mêmes conditions que celles de l'attribution originale.

www.village-etape.fr

La marque Petite Cité de Caractère®



Le concept de Petites Cités de Caractère est né au milieu des années 70 pour valoriser des communes atypiques, à la fois rurales par leur implantation, leur

population limitée, et urbaines par leur histoire et leur patrimoine. Ce dernier moteur d'intégration et de lien social permet de redynamiser économiquement ces anciennes cités, en se basant sur leurs fonctions de centralité passées ou présentes, en développant un tourisme culturel et patrimonial toute l'année.

Le Site de l'Abbaye

Le site, qui se compose d'un musée, d'un office de tourisme et d'une médiathèque, **ouvre ses portes au public le samedi 17 juillet 2021**.

L'Abbaye – Musée et Office de tourisme



Avec 6 000 visiteurs par an, le musée l'Abbaye, ouvert en 2021, raconte aux habitants et aux touristes, ce qu'est le Bocage : un paysage, une histoire... Laissez-vous guider par une équipe passionnée qui vous embarque pour un voyage dans le temps !

L'Abbaye – Médiathèque



Un bâtiment, des livres, des bibliothécaires, des lecteurs, ... oui mais pas seulement ! Une bibliothèque c'est un lieu, dans un bâtiment qui a une histoire, dans un bâtiment qui a pu connaître des utilisations bien différentes de celle qui lui est conférée aujourd'hui.

L'Abbaye – La requalification des espaces publics et une mise en lumière



Compte-tenu de l'ouverture récente de l'Abbaye (Médiathèque – Musée – Office du Tourisme), la requalification du Parvis de l'Hôtel de ville et de la Place du Renard était une priorité. L'ensemble des travaux s'est achevé mi-avril.

La restauration des Jardins de l'Abbaye se poursuit également. Ils sont destinés à devenir un espace attractif et accessible à tous.

Enfin, une mise en lumière des espaces publics est en cours. Elle sera opérationnelle à l'été. L'objectif est de créer une ambiance nocturne originale et permettant de valoriser le patrimoine bâti tout en développant le tourisme local.

Réhabilitation de l'îlot Place du Renard



Cet îlot est un élément majeur de l'espace urbain du centre ancien de Mauléon. Il s'agit d'un projet ambitieux de restauration au rez-de-chaussée et d'une offre de logements à l'étage.

Portée par une dynamique de revitalisation très forte (Petites Villes de Demain, revitalisation des cœurs de bourg...), la Commune de Mauléon (8 700 habitants – 7 communes associées) est idéalement située sur l'axe Nantes-Bressuire, porte d'entrée des régions Nouvelle-Aquitaine et Pays-de-la-Loire.

II. Le territoire



Mauléon : un emplacement stratégique au carrefour de la Nouvelle-Aquitaine et des Pays de la Loire

Mauléon : un territoire dynamique

Mauléon est la 5^{ème} plus grande commune du département des Deux-Sèvres. Elle compte plus de 8 700 habitants, dont 3 350 habitants à Mauléon-ville (ville centre de la Commune de Mauléon).



Mauléon est une association de 7 communes : Mauléon-ville, La Chapelle-Largeau, Le Temple, Loublande, Moulins, Rorthais, Saint Aubin-de-Baubigné. Le territoire fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (73 000 habitants).

Mauléon, à 15 minutes par la route (RN 249) de Bressuire (Région Nouvelle-Aquitaine) et de Cholet (Région Pays-de-la-Loire), se situe au carrefour des Deux-Sèvres, du Maine-et-Loire, de la Vendée et de la Loire-Atlantique.

Une stratégie commerciale pour le centre-ville et la Cité de Mauléon

L'équipe municipale a souhaité faire de l'économie et plus précisément du commerce de proximité une priorité. Cela se traduit, entre autres, par l'existence d'un adjoint mandaté sur ces questions et le renforcement en ingénierie interne d'une personne référente sur ce volet.

La municipalité s'est engagée dans une politique de redynamisation de son centre-ville et de sa Cité historique, visant ainsi à mettre en œuvre une série d'actions concrètes pour y parvenir. Le maintien du commerce de proximité en centre-ville constitue un enjeu majeur dans ce plan d'actions, l'activité commerciale étant génératrice de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale.

Dans le cadre de ses programmes de revitalisation, la Commune de Mauléon soutient donc la réhabilitation de cellules commerciales et accompagne les porteurs de projet de commerce.

La Commune, avec le soutien de l'Etat, de la Région et de la Communauté d'Agglomération, réhabilite actuellement trois bâtiments communaux pour y développer du commerce en rez-de-chaussée et de l'habitat aux étages. C'est ainsi qu'elle réhabilite actuellement le 34 Grand'Rue et souhaite l'affecter à un projet de commerçant.

Suite à une enquête sur l'attractivité commerciale de Mauléon, la zone de chalandise de Mauléon concerne plus de 30 000 habitants.

Commune de Mauléon



8533 habitants en 2018

Zone de chalandise à 15 minutes



32 001 habitants en 2018

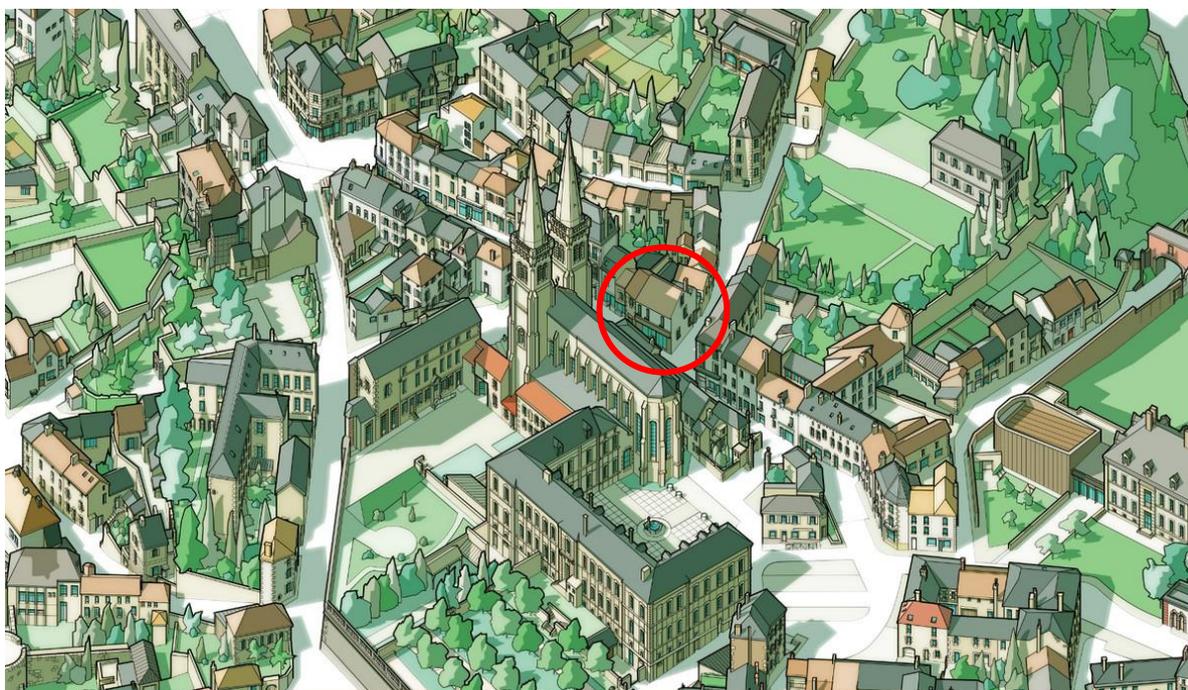
Le territoire est également classé en zone de revitalisation rurale (ZRR).

III. Le local et sa situation

Au cœur de la dynamique de revitalisation

La Commune de Mauléon est propriétaire d'un local commercial, situé au 34 Grand'Rue, actuellement en travaux.

A proximité d'autres commerces, de places de stationnement², d'une médiathèque, d'un musée, de l'office de tourisme, d'une salle de spectacle, du marché hebdomadaire et d'un futur restaurant, le projet de restructuration de cet îlot consiste à développer une cellule commerciale en rez-de-chaussée et un logement à destination des étudiants stagiaires accueillis par les professionnels de santé. Il s'inscrit dans la démarche globale de revitalisation de la Cité de Mauléon. Il participe à la lutte contre la vacance commerciale repérée en cœur de bourg, mais aussi au développement de l'offre de logements identifiée comme inadaptée à la demande locale.



² A proximité, de nombreux parkings accueillent les consommateurs de la Cité historique : place du Renard (25), place de la Croix verte (100), parking de la trinité (35), place Joël Robuchon (20), place du Château (10).

Conformément aux dispositions légales, la Commune réalise un appel à candidature afin de mettre à disposition ce local pour l'implantation d'un commerce.

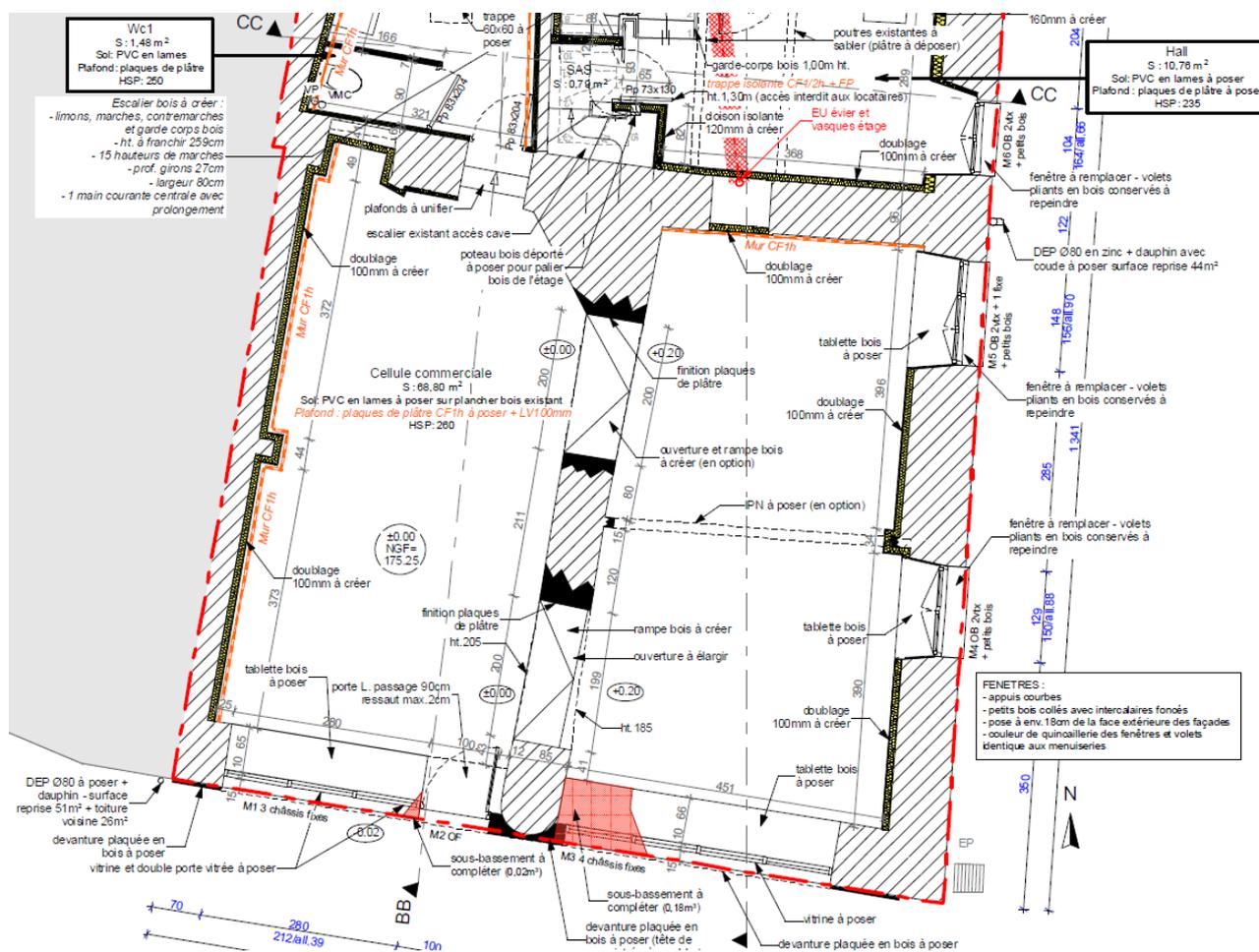
Caractéristiques techniques (cf plan en annexe)

Surface du local :

- 68,80 m² cellule commerciale
- 10 m² cuisine
- Deux planchers au sol séparés par une marche, pas de cloison mais ouvertures passage d'1.50m

Autres infos :

- Accessibilité PMR
- 2 entrées indépendantes : Grand'Rue et accès par l'arrière possible (par une cour rue Saint-Melaine → accès par la cuisine)
- 2 surfaces vitrées donnant directement sur la rue
- Chauffage (chaudière gaz), WC, lavabo



Extrait du plan – Voir annexe pour le dossier complet

Conditions locatives

Dans le but de favoriser l'installation d'un porteur de projet, la Commune propose à la location ce **local commercial entièrement refait à neuf**.

- Loyer mensuel indicatif : 350 € / mois hors charges
- Une caution équivalente à un loyer sera demandée.
- Bail dérogatoire d'un an renouvelable 3 ans pouvant être requalifié en bail commercial suivant la législation en vigueur, après accord de chacune des parties concernées (avec dérogation autorisant la résiliation avec un préavis de 6 mois).
- Eau, Gaz et Electricité : compteurs individuels à la charge exclusive du locataire
- Taxe d'Ordures Ménagères
- Taxe foncière
- Le preneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la prise de bail, sans pouvoir exiger de travaux supplémentaires de la part de la Commune. L'aménagement intérieur sera à la charge du preneur, après accord du propriétaire (la Commune).

Engagement du preneur :

Le locataire est informé qu'il prendra à sa charge les frais d'adaptation et d'équipements nécessités par son activité, après accord du propriétaire (la Commune).

Le preneur s'engage à respecter le code de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction dans le cadre de la réalisation de travaux, lesquels seront préalablement autorisés par le bailleur. Il s'engage donc à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet (Déclaration préalable de travaux, autorisation de travaux, demande d'enseigne, etc.).

Le Pôle promotion et développement du territoire de la Mairie de Mauléon se tient à disposition du porteur de projet pour l'accompagner dans le montage de ses demandes.

Le porteur de projet pourra bénéficier de subventions au titre de l'embellissement de la devanture dans le cadre du dispositif « AggloRenov ». A ce titre, il pourra également bénéficier d'un accompagnement individuel.

Critères de sélection

Critères d'appréciation

La restauration de ce local a été motivée par des objectifs liés à la préservation de l'équilibre et de la diversité de l'offre commerciale. Le ou les repreneurs devront en conséquence exercer dans le local une activité répondant aux critères de complémentarité, diversité et de saine concurrence par rapport à l'offre existante, et permettant d'apporter une réelle plus-value et de soutenir le tissu commercial existant dans le centre-ville.

Les projets éligibles

Les candidats détailleront et expliciteront les éléments qui caractérisent leurs offres : concept/identité du projet, produits, prix, parcours du candidat et de son équipe, aménagements intérieur et extérieur envisagés. Ils devront préciser s'il s'agit d'une création d'entreprise, un développement ou un transfert d'activité.

Ils devront joindre à leur dossier les pièces suivantes :

- Une lettre de candidature adressée à M. le Maire de Mauléon ;
- La fiche de candidature complétée (voir annexe)
- Curriculum Vitae
- Un prévisionnel à 3 ans
- Un plan de financement tenant compte des éventuels travaux et de l'achat du matériel et des emprunts
- Si pas d'emprunt bancaire, attestation de non-interdiction bancaire
- Une copie de l'extrait Kbis de l'entreprise, si déjà immatriculée, de moins de 3 mois
- Bilan comptable et dernière liasse fiscale, si activité déjà existante,
- Une copie de la pièce d'identité du candidat ainsi que ses coordonnées complètes (adresse postale, téléphone, adresse email)
- Tout document à même d'apporter une plus-value à la candidature et/ou d'en faire apprécier la qualité.

Les critères

1) Le projet commercial (40 points)

La qualité et la nature de l'offre proposée ;
Le renforcement du flux chaland en centre-ville et qui répond aux objectifs du projet municipal ;
L'amplitude horaire et hebdomadaire d'ouverture ;
L'originalité du projet proposé (concept se différenciant de l'offre existante sur le périmètre de la zone de chalandise) ;
Le soin apporté à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement ;
L'étude de marché ;
Les qualifications et l'expérience du candidat dans la tenue d'un commerce de proximité ;
Les dates envisagées de prise du bail et d'ouverture au public.

2) La viabilité économique du projet (40 points)

La « solidité » financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société...) ;
Le modèle économique du projet soutenu par un business plan.

3) La pertinence technique du projet (20 points)

Qualité des aménagements intérieurs ;
Equipements techniques, mobiliers envisagés.

Tous les candidats, même s'ils ne réunissent pas tous les critères cités ci-dessus, sont invités à candidater.

Calendrier

1. Dépôt des dossiers de candidature **jusqu'au 15 octobre 2023**.
2. Présélection des candidats **avant le 10 novembre 2023**.
Les dossiers seront examinés par le comité de pilotage afin de valider leur éligibilité et procéder à une présélection.
3. Les membres du comité de pilotage pourront auditionner les candidats retenus en **novembre 2023**.
4. Après décision, l'installation du porteur de projet se fera à l'issue des travaux de rénovation, soit à partir de **janvier 2024**.

Candidater

La présente consultation est lancée sous la forme d'un appel à candidature. Elle n'est pas soumise aux dispositions relatives à la commande publique (marchés publics ou contrats de concession).

Jusqu'à signature du contrat de location, la Commune de Mauléon se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'abandonner la présente consultation et ainsi de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leur frais préalables ou honoraires de conseils. La Commune n'aura pas à justifier cette décision.

Les dossiers de candidature sont à envoyer à :

Monsieur le Maire
Commune de Mauléon
Place de l'Hôtel de ville
79700 MAULEON
Tél. : 05 49 81 17 00
Mail : dgs@mauleon.fr

→ pour un envoi mail, indiquer impérativement en objet du message
« Réponse à l'appel à candidatures du 34 Grand'Rue ».

Signature du candidat qui reconnaît et accepte qu'en soumettant une offre il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

Fait à le.....

Nom, Prénom :

Signature

IV. Annexes

ANNEXE FICHE DE CANDIDATURE

1- Présentation du ou des candidat(s)

Nom :

.....

Prénom :

.....

Date de naissance :

.....

Adresse :

.....

Téléphone :

.....

Mail :

.....

Situation du porteur de projet :

.....

Qualification du porteur de projet :

.....

Si d'autres partenaires ou associés, merci de les mentionner :

.....

.....

Le cas échéant, pour l'entreprise :

Nom :

.....

Date de création :

.....

N° de SIRET :

.....

Raison sociale :

.....

Date d'ouverture envisagée :

.....

2- Le projet :

- La qualité et la nature de l'offre proposée :

Décrivez quel type d'activité ? Le public visé ? Les prestations proposées à votre clientèle ? Jours et horaires d'ouverture envisagés ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
.....
.....
.....

• L'expérience et la motivation du candidat :

Décrivez vos expériences qui viennent appuyer votre projet ? Votre motivation ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

• La viabilité économique du projet :

Décrivez votre projet en vous appuyant sur le plan de financement et sur le prévisionnel ?

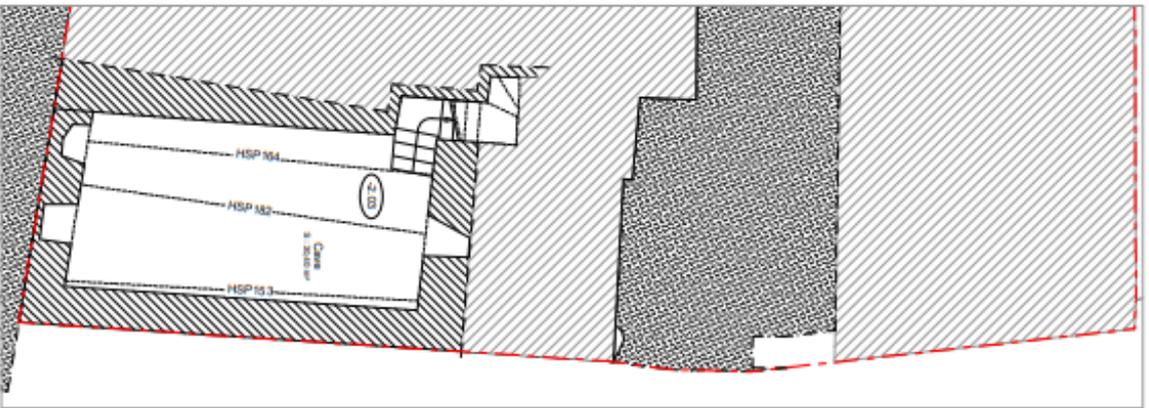
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

• Le descriptif des travaux intérieurs envisagés :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

ANNEXE APD : PLANS TECHNIQUES

Maîtrise d'œuvre	 <p>11 Rue St Joseph 49360 MAULÉVRIER Tél. 02 41 29 35 95</p> <p>MAÎTRISE D'ŒUVRE <small>pour maître-œuvre</small> INGÉNIERIE DE LA CONSTRUCTION</p> <p>   contact@mediametre.com</p>
Maîtrise d'ouvrage	<p>MAIRIE DE MAULÉON 79700 - MAULÉON</p>
<p>APD2</p>	
<p>REAMENAGEMENT D'UN LOGEMENT ET DE DEUX CELLULES COMMERCIALES 32 GRAND RUE 79700 - MAULEON</p>	
<p>Numéro de dossier : 780-07-21 - Phase: APD2 - Date : JUIN 2022</p>	



Sous-sol
Ech : 1:100



Plan du RDC - Etat actuel et démolitions
Ech : 1:100



Plan de l'étage - Etat actuel et démolitions
Ech : 1:100



Plan du RDC - Projet
Ech : 1:100
DOSSIER D'AVANT-PROJET: Page 01-03 Plans - Projet

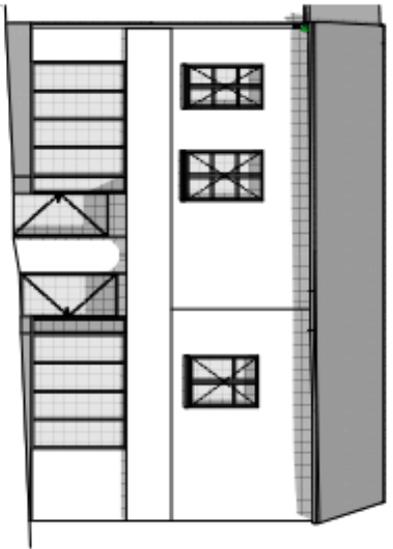


Plan de l'étage - Projet
Ech : 1:100
REAMENAGEMENT D'UN LOGEMENT ET DE DEUX CELLULES COMMERCIALES
780-07-21

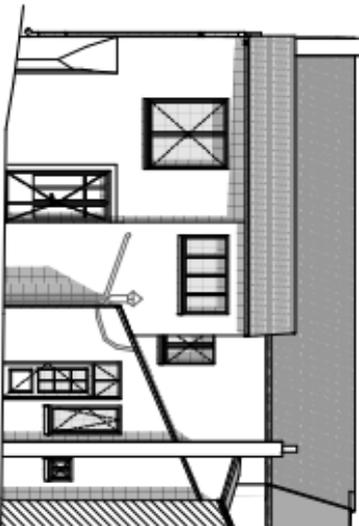
MAIRIE DE MAULÉON
REAMENAGEMENT D'UN LOGEMENT ET DE DEUX CELLULES COMMERCIALES
JUN 2022



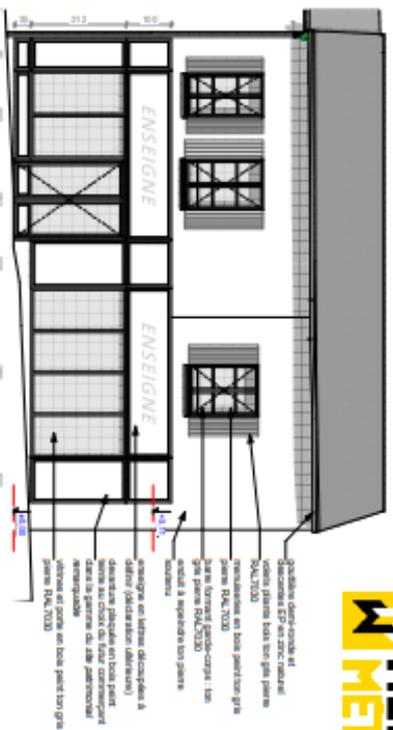
Photographies état actuel



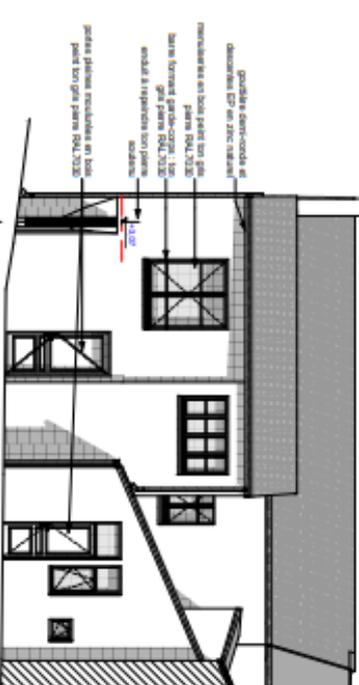
Façade sur rue (Sud) - Etat actuel
Ech : 1:100



Façade sur cour (Nord) - Etat actuel
Ech : 1:100



Façade sur rue (Sud) - Projet
Ech : 1:100



Façade sur cour (Nord) - Projet
Ech : 1:100

- Façade sur rue :**
- Modification de l'accès d'd à la fusion des deux cellules commerciales. Création d'une devanture traditionnelle en panneaux de bois à peindre ; teinte au choix du futur commerçant dans la gamme du règlement de site patrimonial/ remarquable.
- Ensemble des façades :**
- Menuiseries : remplacement par menuiseries en bois à peindre avec "petits bois", ton gris pierre RAL 7030. Suppression des persiennes et volets de toute nature (bois, aluminium et pvc). Pose de volets sur la façade principale uniquement : volets pliants en bois peint ton gris pierre RAL 7030
 - Enduit à rependre : ton pierre soutenu conforme au règlement de site patrimonial/ remarquable.
- Toiture :**
- Toitures de toute nature (tuiles et ardoises) à remplacer par des tuiles canal (courants et couvrants séparés)
 - Gouttières demi rondes en zinc naturel - descentes EP en zinc naturel



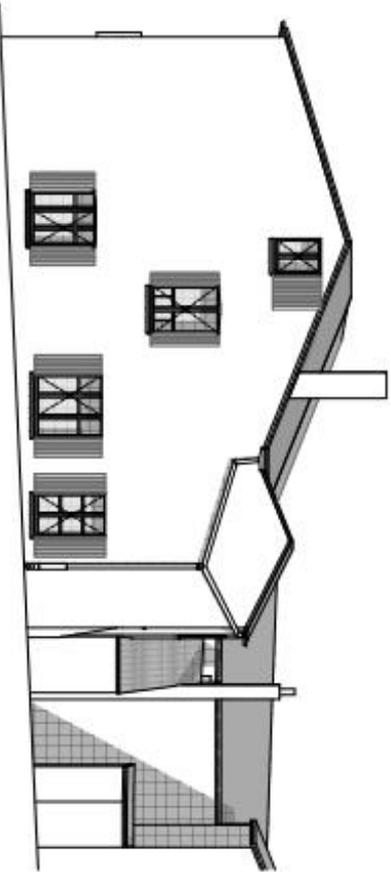


Facade laterale :

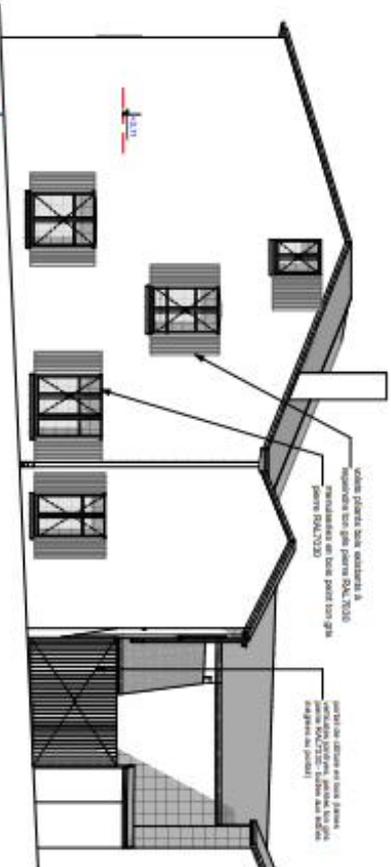
- Menuiseries : remplacement par menuiseries en bois à peindre avec "petits bois" - ton gris pierre RAL7030. Volets pilants en bois existants conservés à repeindre ton gris pierre RAL7030.
- Enduit à repeindre : ton pierre soutenu conforme au règlement de site patrimonial remarquable.
- Portail de clôture : à démolir.

Toiture :

- Toitures de toute nature (tuiles et ardoises) à remplacer par des tuiles canal (courants et couvrants séparés)
- Gouttières demi rondes en zinc naturel - descentes EP en zinc naturel - simplification des descentes d'eau pluviales.



Facade laterale (Est) - Etat actuel
Ech : 1:100



Facade laterale (Est) - Projet
Ech : 1:100

