

## **APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

### **EXPLOITATION D'UN LOCAL COMMERCIAL VALBONNE VILLAGE**

#### PREAMBULE

Afin de soutenir la dynamique commerciale du village et de renforcer l'attractivité du centre historique, la Commune de Valbonne Sophia Antipolis a acquis le bail commercial d'un local situé 9 bis rue Grande, au cœur du village.

Dans le cadre de la mise en valeur de son domaine privé et soucieuse de préserver la diversité de l'offre commerciale sur son territoire, la Commune souhaite proposer ce local via une sous location, conformément à l'article L 145-31 du Code de commerce, pour une durée initiale d'1 an renouvelable à compter du 1er juin 2026.

Par ailleurs, le candidat pourra se porter acquéreur du droit au bail.

Site web : [www.ville-valbonne.fr](http://www.ville-valbonne.fr)

---

***Le présent règlement présente le déroulement de la procédure de l'appel à candidatures et, notamment les modalités de sélection des candidatures et des projets***

---

#### **PARTIE 1 : PRESENTATION DE LA CONSULTATION**

Le présent appel à candidatures est organisé par la Commune de Valbonne, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville – BP 109 – 06902 Valbonne Sophia Antipolis Cedex.

Conformément aux principes généraux du droit applicables à l'attribution des titres d'occupation du domaine privé des personnes publiques, la Commune engage une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité, de transparence et d'égalité de traitement.

Cette procédure a pour objet la sélection d'un candidat en vue de la conclusion d'une sous location au sens de l'article L145-31 du Code de commerce.

## **1-1 Objet**

La présente consultation a pour objet la sélection d'un candidat en vue de l'exploitation d'un local commercial en sous location portant sur le local situé :

9 bis rue Grande – 06560 Valbonne Village

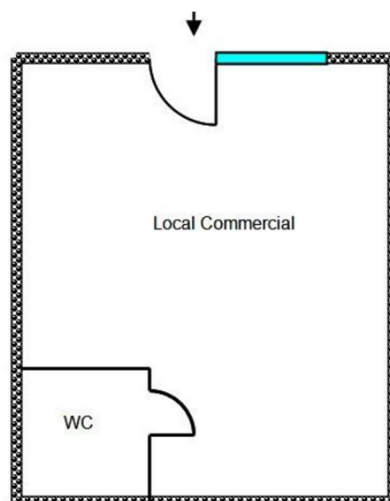
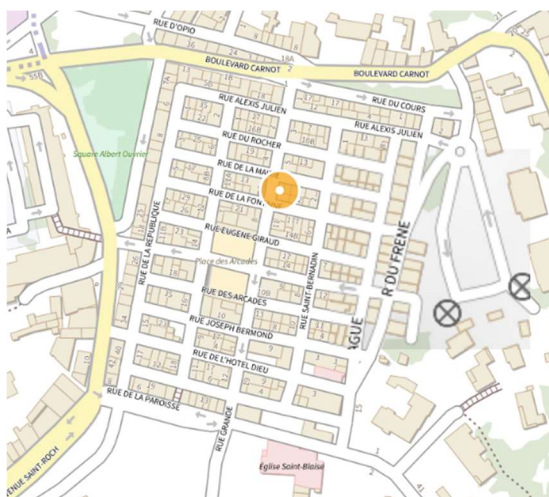
Durée du bail : 1 an renouvelable

Date prévisionnelle d'entrée dans les lieux : 1er juin 2026

## **1-2 Description du local et de son emplacement**

Caractéristiques de l'emplacement :

- Rue piétonne très fréquentée, particulièrement en saison touristique.
- Environnement immédiat composé de commerces de proximité, restaurants, galeries, artisans, et boutiques indépendantes.
- Forte attractivité liée au marché provençal, aux événements culturels et à la vie de village.
- Flux régulier de résidents, touristes, familles et visiteurs de passage.
- Emplacement idéal pour une activité commerciale qualitative, artisanale ou culturelle.



Caractéristiques du local :

- Adresse : 9bis rue Grande, Valbonne Village (Lot n°1)
- Surface : 20,44 m<sup>2</sup>
- Vitrine donnant sur rue
- Point d'eau et électricité
- Local livré en très bon état (travaux éventuels à la charge du preneur)
- Accès direct depuis la rue piétonne

### **1-3 Destination du local – Activités autorisées et exclusions**

Le local accueillera l'exploitation de tous commerces, à l'exclusion :

- Des commerces incommodants, malodorants, insalubres ou dangereux,
- De toute activité immobilière,
- De toute activité de restauration, qu'elle soit sédentaire ou à emporter,
- De tout débit de boissons, quelle qu'en soit la forme,
- De toute activité de préparation alimentaire, même partielle.

La vente de produits alimentaires manufacturés, ne nécessitant aucune préparation ou transformation sur place, est autorisée.

## **PARTIE 2 : MODALITES DE L'OCCUPATION DU LOCAL**

### **2-1 Nature de l'exploitation du local**

Le local commercial est proposé sous forme de contrat de sous location en application de l'article L145-31 du Code de commerce.

Il sera conclu pour une durée d'1 an renouvelable jusqu'au 04/12/2031 au plus tard.

La date prévisionnelle d'entrée dans les lieux est fixée au **1er juin 2026**.

À l'expiration de la durée convenue, le preneur devra libérer les lieux sans indemnité.

### **2-2 Possibilité de rachat du bail commercial**

La Commune pourra proposer au preneur une cession du bail commercial qu'elle détient actuellement sur le local.

- Caractéristiques du dispositif de rachat :

La Commune pourra proposer la cession du bail commercial à compter du 1<sup>er</sup> juin 2026.

En cas de sous location, le preneur ne pourra revendiquer aucun droit acquis à la cession du bail commercial. En cas de refus de la Commune de procéder à la cession, le preneur devra libérer les lieux à l'échéance du contrat de sous location, sans indemnité.

La possibilité de rachat ne constitue ni un engagement, ni une promesse de vente, ni un droit au renouvellement du contrat de sous location.

Le prix de cession est fixé à 80 000€.

- Conditions préalables au rachat :

La Commune conditionnera la cession du bail commercial à :

- La démonstration de la viabilité économique de l'activité,
- La bonne exécution du contrat de sous location,
- L'absence de retards de paiement,
- Le respect de la destination contractuelle,
- La conformité du projet avec les orientations commerciales du village.

### **2-3 Loyer et conditions financières**

Le montant du loyer annuel est fixé à 12 000€ hors charges

Le montant mensuel de la provision sur charges est fixé à 20€

Un dépôt de garantie de 1 600€ sera demandé lors de la signature du contrat de bail

Le loyer est payable mensuellement (1 000€) le 5 de chaque mois.

En outre, le preneur supportera :

- Les charges locatives
- Les abonnements et consommation d'eau, électricité, télécom
- La taxe sur les enseignes et publicités extérieures
- La redevance d'occupation du domaine public en cas de droit d'étal accordé par la mairie.

## **PARTIE 3 : ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

### **3-1 Visite du local :**

La visite du local est obligatoire avant le dépôt de candidature et aura lieu mardi 26 mai 2026 entre 13h30 et 17h00.

La visite se fait sur rendez-vous auprès de la mairie en contactant Madame Christelle PETIT | [c.petit@ville-valbonne.fr](mailto:c.petit@ville-valbonne.fr) | Tél. : 04.92.98.28.85. Une attestation de visite sera délivrée et devra être jointe au dossier de candidature.

### **3-2 Dépôt des dossiers de candidatures**

Les dossiers des candidats seront à envoyer par voie électronique **avant le 29 mai 2026 à minuit**, à adresse électronique suivante :

[mairie@ville-valbonne.fr](mailto:mairie@ville-valbonne.fr)

Pour chaque candidature envoyée, la Commune accusera réception du pli par retour de mail. Les candidats devront considérer que leur pli a été reçu à compter de l'accusé de réception de leur dossier. Si aucun courriel n'a été envoyé au candidat pour accuser réception de son pli, le candidat devra considérer que le pli n'a pas été reçu et devra le renvoyer.

Les plis reçus hors délai seront écartés sans être analysés.

### **3-3 Liste des pièces à fournir**

Les candidats doivent remettre un dossier constitué des pièces suivantes :

#### **1° Documents administratifs :**

- Copies des inscriptions au répertoire des métiers, au registre du commerce et des sociétés (Kbis, ...),
- Copie de la pièce d'identité du gérant de l'entreprise (carte d'identité, passeport),
- Attestation du contrat d'assurance.

#### **2° Documents de présentation :**

- Note de présentation du projet commercial
- Business plan simplifié et prévisions financières
- Visuels, croquis, photos, maquette du concept
- Références professionnelles

Ces documents seront rédigés de façon à permettre d'évaluer les critères cités ci-dessous.

### **3-4 Critères de sélection des candidatures**

Les candidatures seront présélectionnées sur la base des critères suivants :

#### **1- Qualité et pertinence du projet commercial :**

Seront notamment examinées les candidatures dont le concept est en cohérence avec l'identité du centre historique de Valbonne ainsi que l'originalité et la valeur ajoutée du projet par rapport à l'offre existante.

La qualité des produits ou services proposés, leur positionnement et leur attractivité seront également étudiés en cohérence avec le concept commercial présenté.

Le projet devra attirer une clientèle diversifiée et contribuer à la diversité commerciale.

#### **2- Viabilité économique du projet commercial :**

Le projet présenté devra permettre d'évaluer la capacité financière du candidat à assumer le loyer, les charges et investissements nécessaires. Une attention particulière sera portée aux perspectives de développement et à la stratégie financière élaborée dans le business plan.

#### **3- Intégration du projet dans l'environnement du village :**

Seront notamment évalués : l'esthétique du projet, sa compatibilité avec le caractère patrimonial du village, l'absence de nuisances et sa capacité à participer à la vie locale.

**4- Expérience et compétences du candidat :** l'expérience professionnelle du candidat et ses références constitueront le dernier critère de sélection.

### **3-5 Examen des dossiers et choix des attributaires**

La commission d'attribution examinera les candidatures sur le fondement des critères visés ci-dessus et en application des pondérations suivantes :

- 1- Qualité et pertinence du projet commercial : 40 points
- 2- Viabilité économique du projet commercial : 30 points
- 3- Intégration du projet dans l'environnement du village : 20 points
- 4- Expérience et compétences du candidat : 10 points

Les dossiers incomplets ne seront pas examinés.

Les candidats non retenus en seront informés.

### **3-6 Modification de détails**

La Commune se réserve le droit d'apporter des modifications de détails au dossier de consultation au plus tard deux semaines, avant la date limite fixée pour la remise des candidatures et des offres.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié, sans pouvoir élever une quelconque réclamation sur ce point.

### **3-7 Abandon de procédure**

La Commune précise aux candidats qu'elle se réserve le droit de mettre fin à la consultation, à tout moment de la procédure, pour tous motifs d'intérêt général sans qu'aucune indemnité ne soit allouée aux candidats.

Il est précisé que le lancement de la consultation n'engage pas la Ville à conclure le bail, dès lors qu'elle estimerait que les candidatures reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit.

### **Renseignements complémentaires**

Tout renseignement complémentaire pourra être obtenu auprès du service relations commerces auprès de Madame Christelle PETIT | [c.petit@ville-valbonne.fr](mailto:c.petit@ville-valbonne.fr) | Tél. : 04.92.98.28.85 et Monsieur Jean-Baptiste GLEIZES | [j.gleizes@ville-valbonne.fr](mailto:j.gleizes@ville-valbonne.fr) | Tél. : 06.70.46.19.97