



Mondragon  
commune du Vaucluse

**COMMUNE DE MONDRAGON**

**Avis d'appel à candidatures**

**Bail commercial Bar/restaurant et location d'une licence IV**

*Le présent document comprend 8 pages numérotées.*

**Personne publique contractante**

Commune de Mondragon  
545, rue des Clastres – 84430 MONDRAGON

**Objet de la consultation**

Bail commercial Bar/Restaurant et location d'une licence IV

**Interlocuteur**

BLAZY Virginie  
Responsable de l'Administration Générale

**Date limite de réception des candidatures : 30 juin 2024**

# Sommaire

<b>Préambule</b> .....	<b>Page 3</b>
<b>1 – Situation géographique des locaux commerciaux</b> .....	<b>Page 4</b>
1.1 – Composition des locaux .....	Page 4
1.1.1 – Surface totale du bâtiment .....	Page 4
1.1.2 – Détail des surfaces intérieures .....	Page 4
1.1.3 – Surface des extérieures .....	Page 4
1.2 – L’exploitation des lieux par le preneur .....	Page 5
1.2.1 – Aménagement et gestion du bien .....	Page 5
1.2.2 – Obligation d’ouverture du local .....	Page 5
1.3 – Le coût du loyer / bail et les conditions d’entrée/ Location de la Licence IV .....	Page 5
1.3.1 – Le montant, les modalités de versement du loyer et les droits d’entrée .....	Page 5
1.3.2 – L’état des locaux .....	Page 5
1.3.3 – La typologie d’activité souhaitée .....	Page 6
<b>2 – Règlement de l’appel à candidatures</b> .....	<b>Page 7</b>
2.1 – Processus de sélection .....	Page 7
2.2 – Calendrier prévisionnel de la procédure .....	Page 7
2.3 – Condition de remise des candidatures .....	Page 7
2.3.1 – Remise des candidatures .....	Page 7
2.3.2 – Contenu du dossier de candidature .....	Page 8
2.3.3 – Pièces administratives à joindre au dossier de candidature .....	Page 8
<b>3 – Se faire accompagner</b> .....	<b>Page 8</b>

## Préambule

---

La Commune de Mondragon lance un appel à candidatures pour renforcer la dynamique commerciale du centre-ville de Mondragon.

L'appel à candidatures porte sur la location d'un bien pour favoriser l'implantation d'un restaurant/bar.

L'activité commerciale attendue est la gestion d'un bar/restaurant.

Mondragon est une commune du Haut Vaucluse située en limite de deux régions, le Languedoc-Roussillon à l'ouest et Rhône-Alpes au nord, et de deux départements, la Drôme et le Gard.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Rhône Lez Provence (CCRLP) qui s'étend sur un territoire de 150 km<sup>2</sup> à la croisée de 4 départements (Vaucluse, Drôme, Ardèche et Gard) et de 3 régions (Provence Alpes Côte d'Azur, Auvergne Rhône Alpes et Occitanie), sa situation géographique est exceptionnelle. La proximité des grands réseaux de communication (autoroutes, fleuve et liaisons ferroviaires) vient renforcer le potentiel de l'intercommunalité en tant que premier acteur du développement économique du territoire. La CCRLP regroupe les 5 communes de Bollène, Lapalud, Lamotte du Rhône, Mornas et Mondragon.

Avec près de 3 750 habitants pour une superficie de 41 kms<sup>2</sup>, Mondragon est un village dynamique.

Le développement économique est important et la Commune mène une politique ambitieuse pour le maintien et l'amélioration des services de proximité afin de garantir à son hypercentre une offre de qualité, diversifiée et pérenne adaptée aux besoins des usagers.

## **1 – Situation géographique du local commercial**

---

Le Bar/Restaurant est localisé le long d'un axe principal, Boulevard Léopold Fauritte, desservi par les modes de circulation douce, les véhicules motorisés et les transports collectifs. Il bénéficie d'un parc de stationnements de 80 véhicules derrière l'établissement et des places de stationnement en zone bleue sur l'Avenue (Annexe 1 – Plan de situation).

L'architecture du bâtiment s'intègre parfaitement dans le tissu urbain, patrimonial et paysager.

### **1.1 Composition des locaux**

Il s'agit d'un Bar/restaurant au centre du village dédié à la location.

#### **1.1.1 Surface totale du bâtiment**

La superficie du bar restaurant est de 202 m<sup>2</sup> (Annexe 2 – Plan sommaire et Annexe 3 - Photos).

#### **1.1.2 Détail des surfaces intérieures**

- Espace Bar : 48m<sup>2</sup>
- Espace restaurant 1 : 30m<sup>2</sup>
- Espace restaurant 2 : 63m<sup>2</sup>
- Cuisine : 22.5m<sup>2</sup>
- Sanitaires pour les clients : 17m<sup>2</sup>
- Rangement et local chauffe-eau : 9.5m<sup>2</sup>
- Cellier : 3.5m<sup>2</sup>
- Sanitaire et douche pour le personnel : 3m<sup>2</sup>
- Circulation : 5.5m<sup>2</sup>

#### **1.1.3 Surface des extérieurs**

La superficie de la cour clôturée est 266 m<sup>2</sup>.

Pour l'installation d'une éventuelle terrasse sur le Boulevard Léopold Fauritte, le gérant sollicitera une demande d'occupation temporaire du domaine public au droit des parcelles cadastrées I n° 286 et 287 moyennant une redevance annuelle.

**Les locaux sont loués vides sans mobilier et sans équipement.**

Une visite peut être organisée sur demande par mail : [accueil@mondragon.fr](mailto:accueil@mondragon.fr).

## **1.2 L'exploitation des lieux par le preneur**

### **1.2.1 Aménagement et gestion du bien**

Le preneur prendra les lieux en l'état c'est-à-dire nus et aura à sa charge la totalité des raccordements (eau, télécom, électricité etc.) nécessaires à son activité.

Le preneur aura à sa charge l'ensemble des aménagements intérieurs nécessaires à son exploitation ainsi que l'ensemble des aménagements extérieurs de type enseignes, éclairages, etc.

Le preneur est informé que les enseignes et leur éclairage seront soumis à l'approbation de la Commune (cahier des charges graphiques, extinction des lumières à des horaires fixes).

Le preneur aura à sa charge l'ensemble des biens et services lié à son activité (matériels, contrats...).

Les aménagements intérieurs prévisionnels devront être présentés à la Commune dans le cadre du présent appel à candidature.

Durant toute la durée de la location, l'ensemble des travaux sera soumis à approbation de la Commune.

### **1.2.2 Obligation d'ouverture du local**

Le preneur aura obligation d'ouvrir son commerce 4 jours minimum par semaine, du lundi au vendredi, et un jour dans le week-end.

## **1.3 Le coût du loyer / bail et les conditions d'entrée / Location de la licence IV**

### **1.3.1 Le montant, les modalités de versement du loyer et les droits d'entrée**

L'appel à projet donnera ensuite lieu à la signature d'un bail commercial (dit « 3, 6 ou 9 ») qui aura pour objet de définir les conditions de mise à disposition de l'établissement contre le versement d'un loyer mensuel de 1 979€. La licence IV fera l'objet d'un contrat de location associé au bail (donc de la même durée) pour un montant mensuel de 125€.

Une caution d'un montant d'un mois de loyer hors charges et hors taxes sera exigée à la remise des clefs.

### **Le premier loyer sera dû à la remise des clefs.**

Lors de la remise des clefs, un état des lieux contradictoire sera dressé entre les deux parties.

Le loyer sera révisé par période triennale en fonction de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Il est ici notifié une interdiction formelle de cession, de sous-location du bail par le preneur sous quelques formes que ce soit.

### **1.3.2 L'état des locaux**

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de travaux du bailleur, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état du local et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le preneur supportera tous les inconvénients en résultant et effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administratives (sécurité, hygiène ou autres) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables nécessaires.

Le preneur devra procéder à la totalité des travaux d'aménagement nécessaires pour y exercer son activité et en assurer la totalité de leur financement.

### *1.3.3 La typologie d'activité souhaitée*

Les bars sont bien plus que des lieux où les gens vont pour consommer des boissons. Dans le contexte d'une communauté locale, les bars jouent un rôle vital, étant souvent le cœur d'une vie sociale animée. Ils offrent des opportunités pour se connecter avec d'autres personnes, partager des expériences et forger des liens durables. Les bars, dans de nombreuses villes, sont de véritables sanctuaires sociaux. Des lieux où l'on peut se détendre après une longue journée de travail, discuter avec des amis ou des inconnus et parfois même se faire de nouveaux amis. Dans un village, l'importance d'un bar peut être comparée à celle d'une école ou d'un marché : tous sont des lieux de rassemblement et d'échange.

Les bars contribuent également à réduire l'isolement social. Pour beaucoup, se rendre au bar local pour y prendre son café du matin ou du début d'après-midi par exemple est une routine quotidienne ou hebdomadaire, une occasion de sortir de chez soi et de rencontrer ou retrouver des gens. En fournissant un espace où les gens peuvent se réunir et interagir, les bars jouent un rôle essentiel dans la vie de la communauté.

Outre leur rôle de lieux de socialisation, les bars peuvent également servir de catalyseurs culturels. De nombreux bars locaux s'efforcent de promouvoir la culture locale, que ce soit en exposant des œuvres d'art locales, en organisant des soirées musicales avec des groupes locaux, ou même en servant des bières et des alcools locaux. La culture locale est souvent mise en avant dans les bars, avec des soirées à thème, des concerts, des expositions d'art et bien d'autres événements. Ces événements permettent non seulement d'enrichir l'expérience des clients, mais aussi de mettre en lumière le talent local et de favoriser un sentiment d'appartenance à la communauté.

Les bars jouent un rôle significatif dans l'économie locale. En tant qu'entreprises, ils créent des emplois et génèrent des revenus, tant pour eux-mêmes que pour la communauté locale. Les bars embauchent du personnel et soutiennent souvent d'autres entreprises locales, comme les brasseries, les distilleries, les fournisseurs de nourriture et d'autres services. En effet, un bar attractif peut aider à revitaliser un quartier en attirant d'autres commerces et en augmentant la fréquentation dans la zone en question.

Pour la partie restauration, les attentes sont de payer pour bien manger, découvrir des saveurs, consommer entrée-plat-dessert, partager un moment de convivialité autour d'un repas hors de chez soi associé au plaisir, se mettre à table et être en bonne compagnie.

A ce stade de l'appel à projet, le candidat pourra présenter ses perspectives rejoignant les objectifs décrits ci-dessus.

## **2 – Règlement de l'appel à candidatures**

---

### **2.1 - Processus de sélection**

L'appréciation des dossiers est assurée par une commission finances/ appel d'offres municipale. Elle pourra se faire accompagner de différents acteurs associés au développement économique.

Les critères de sélection sont :

La commission d'appel d'offres statuera via une grille d'évaluation des projets :

- La viabilité économique du projet et la faisabilité financière du projet : 10/20
- La qualité, la nature et l'originalité du projet proposé : 10/20

### **2.2 - Calendrier prévisionnel de la procédure**

L'appel à candidature se déroule en 6 étapes :

- |   |          |
|---|----------|
| - Etape 1 : Phase de candidatures               | 20 jours |
| - Etape 2 : Analyse des dossiers de candidature | 15 jours |
| - Etape 3 : Sélection des candidats             | 10 jours |
| - Etape 4 : Notification aux lauréats           | 10 jours |
| - Etape 5 : Visites et signatures des baux      | 10 jours |

### **2.3 - Conditions de remise des candidatures**

#### **2.3.1 - Remise des candidatures**

Le dossier de candidature est à retourner :

- au format électronique (\*pdf) avant le 30/06/2024 à l'adresse suivante :  
accueil@mondragon.fr  
L'objet du courriel portera la mention : « Appel à Candidatures Bail Commercial Bar/Restaurant »
- au format papier sous enveloppe fermée à l'adresse suivante :  
Mairie de Mondragon  
545 Rue des Clastres  
84430 MONDRAGON  
L'enveloppe portera la mention : « Appel à Candidatures Bail Commercial Bar/Restaurant - Ne pas ouvrir ».

#### **2.3.2 - Contenu du dossier de candidature**

Les personnes physiques ou morales devront joindre un dossier de candidature, comportant obligatoirement :

- 1- Présentation du porteur de projet ou de l'équipe candidate dans le cas d'un projet collectif
- 2- Description et ambition du projet
- 3- Financement du projet
- 4- Descriptif de l'aménagement du local
- 5- Tout document complémentaire permettant de mettre en valeur le projet (étude de marché, articles de presse, etc.) pourra être joint au dossier de candidature.

### 2.3.3 - Pièces administratives à joindre au dossier de candidature

#### Pour les structures en cours de création

- Justificatif d'identité du ou des preneur(s)
- Photocopie des deux derniers avis d'imposition
- Projets de statuts de la société

#### Pour les entreprises immatriculées

- Un extrait d'immatriculation au registre du commerce (K-bis), au répertoire des métiers de la société preneuse ou récépissé de déclaration en préfecture
- Statuts de la ou des sociétés
- 2 derniers bilans et compte de résultats visés par un commissaire aux comptes

### **3 – Se faire accompagner**

---

En vertu l'article L5214-16 du CGCT et de ses statuts, la Communauté de Communes Rhône Lez Provence exerce la compétence « action de développement économique » qui recouvre les dispositifs d'aides aux entreprises.

L'aide contribue à la création ou à l'extension d'activités économiques.

Vous avez la possibilité de déposer une demande d'aide qui peut prendre différentes formes, à savoir une aide aux travaux ou une aide à la location.

Les dossiers déposés auprès du service développement économique de la CCRLP sont instruits dans le cadre d'une commission qui valide ou non sa recevabilité technique et définit le montant de l'aide attribuée.

Pour de plus amples renseignements, vous pouvez contacter : [Economie@crlp.fr](mailto:Economie@crlp.fr) ou le 04 90 40 51 33.