

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**Recherche d'un locataire pour la cellule commerciale de
12 place du champ de Mars - 26290 DONZERE**

DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES :

Lundi 17 novembre 2025 à 14H

VISITE DU LOCAL :

Sur rendez-vous, demande uniquement par mail à cellule.economique@donzere.net



Dans le cadre de l'opération de redynamisation du centre-ville, la Ville de Donzère lance un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la location d'un local commercial situé sur la Place du Champ de Mars.

Cette cellule commerciale, située dans le secteur commercial prioritaire du centre-ville, est disponible à la location par la commune de Donzère.

La commune recherche un porteur de projet pour cette cellule commerciale.

TABLE DES MATIERES

1. CONTEXTE COMMUNAL.....	3
1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	3
1.2 DEMOGRAPHIE ET POLITIQUE PUBLIQUE	3
1.3 ACTIVITES ECONOMIQUES ET ARTISANALES DE LA COMMUNE	3
1.4 REDYNAMISATION DE LA VILLE EN COURS.....	4
2 PRESENTATION DU LOCAL.....	5
2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT IMMEDIAT	5
2.2 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU LOCAL.....	5
3 ACTIVITES CIBLEES POUR CE LOCAL.....	6
4 CONDITIONS DE LOCATION DU LOCAL COMMERCIAL	6
5 PRINCIPES ET CRITERES DE SELECTION DES PROJETS.....	7
5.1 Les conditions d'éligibilité :	7
5.2 Dossier à élaborer par les candidats	7
5.3 Procédures et délai de dépôt des candidatures.....	7
5.4 Demandes de renseignements complémentaires	7
6 CHOIX DU PORTEUR DE PROJET POUR CE LOCAL	7
6.1 Examen des offres	7
6.2 Critères de sélection.....	8
7 LISTE DES ANNEXES	9

1. CONTEXTE COMMUNAL

1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

La Commune de Donzère se situe en Vallée du Rhône dans le département de la Drôme à proximité immédiate de la ville de Montélimar et figure parmi les 5 communes drômoises de plus de 5000 habitants ayant gagné le plus d'habitants entre 2015 et 2021.

1.2 DEMOGRAPHIE ET POLITIQUE PUBLIQUE

Au 1er janvier 2022, la Commune compte officiellement 5 981 habitants (INSEE). La population a augmenté de plus de 7% entre 2015 et 2021, soit l'une des plus fortes dynamiques de la Drôme.

Comptant environ un Donzérois sur cinq, le centre-ville constitue pourtant **un quartier résidentiel majeur** à potentiel de densification et promouvant une qualité de vie liée à la **proximité des services et commerces**, en secteur historique à forte **identité patrimoniale**. L'installation récente de nouveaux commerçants et le déploiement d'animations tout au long de l'année a par ailleurs démontré le potentiel de développement économique et l'attachement des habitants à cette centralité.

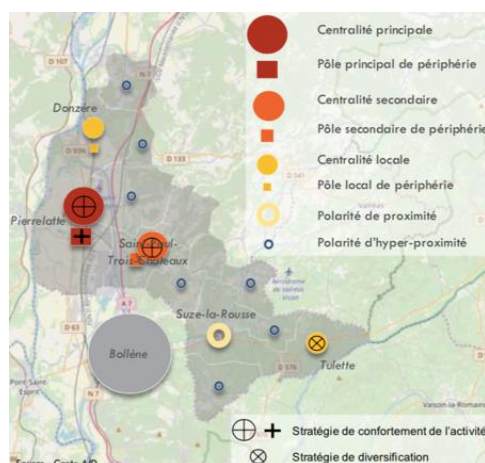
Dans une démarche de développement durable de la commune, la croissance future de la commune ne saura se faire que dans l'enveloppe urbaine existante, les développements urbains étant dorénavant contraints, et les réserves en zones UA limitées. Cela conforte l'importance de concentrer les moyens et interventions sur le secteur historique du cœur Donzérois.

1.3 ACTIVITES ECONOMIQUES ET ARTISANALES DE LA COMMUNE

Une première étude diligentée par la Communauté de Communes Drôme Sud Provence (CCDSP - 2019-2020 Étude d'accompagnement dans la définition de la stratégie de développement économique) a positionné le **confortement du tissu commercial de proximité** parmi ses 4 orientations stratégiques, avec comme objectifs :

- Affirmer une priorité aux centralités,
- Maîtriser les développements commerciaux hors pôles, sur le reste de la CCDSP.

Concernant le pôle local de Donzère, l'étude propose un confortement de la centralité sur des fonctions de proximité, en **assumant un périmètre commercial resserré**, offrant une continuité commerciale et bénéficiant d'aménagements fonctionnels.



A l'échelle de la commune, le diagnostic présente :

- Des activités économiques diversifiées (entreprises, commerces de proximité, hébergements et restaurants, exploitations agricoles)
- Des services publics présents mais qu'il faut pouvoir maintenir (bureau de poste, écoles, crèche et relais assistantes maternelles, médecins, laboratoire d'analyse)
- Un marché hebdomadaire le samedi matin.
- Un tissu associatif dense (54 associations) et des équipements mis à disposition avec une toute récente halle des sports, une école de musique et une médiathèque municipales.
- Quelques points d'intérêt touristique à valoriser (défilé de Donzère, pont de Robinet, château, moulin à vent...), 2 hôtels et quelques chambres d'hôtes.
- Une mobilité multi modale (gare SNCF sur la ligne Lyon - Avignon, 2 lignes de car, accès à la ViaRhôna).

L'opération de réhabilitation du local de la place du Champ de Mars, objet du présent appel à manifestation d'intérêt, fait partie de ce programme global de revitalisation du centre-ville en cours de réalisation.

1.4 REDYNAMISATION DE LA VILLE EN COURS

L'analyse du tissu commercial permet de souligner le 'centre de gravité' réel du cœur Donzérois, autour de la **place du Champ de mars** (mise en valeur en 2010) qui constitue à la fois une poche centrale de stationnement, un espace public majeur et événementialisé, et la principale polarité commerciale (bar-restauration, nouvelles implantations qualitatives, malgré la présence de certaines vitrines inactives – bureaux, banques).

Une seconde polarité commerçante est constituée de commerces de flux, longeant la rue Basse Bourgade, axe circulant Nord-Sud.

La réflexion autour d'un périmètre de centralité consiste à :

- Assurer une cohésion et une insertion urbaine satisfaisante des différents projets d'équipements autour du cœur historique (Gare-MSAP ; centre culturel ; mairie...)
- Qualifier les espaces publics d'interface, qui constituent des accroches au cœur historique, partiellement piétonnisé
- Concentrer les efforts sur la réappropriation et la requalification de la Grande Rue, en continuité de la restauration du Champ de Mars, afin de conforter le cœur historique



2 PRESENTATION DU LOCAL

2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT IMMEDIAT

Le local concerné par l'appel à manifestation d'intérêt est situé au centre-ville de Donzère, dans le linéaire prioritaire du secteur commercial stratégique du centre-ville, au cœur même du village sur la place principale.

Lieu accueillant des festivités et manifestations diverses toutes l'année (guinguettes de l'été, marché hebdomadaire, fête de la musique, marché de Noël...), la place du Champ de Mars est un espace de qualité, arborée de ces magnifiques platanes.

Son positionnement est parfait. Des commerces sont déjà installés autour de la place ainsi que deux banques et la Poste et de nombreux stationnements. Des services (écoles, médiathèque, école de musique, arrêts de bus) sont également à proximité. La gare SNCF se trouve à 850 m et l'autoroute est à 7 km de la place.

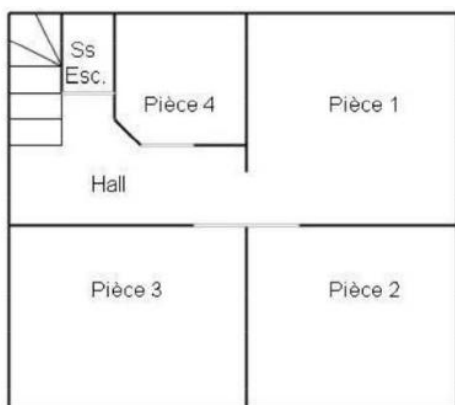


2.2 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU LOCAL

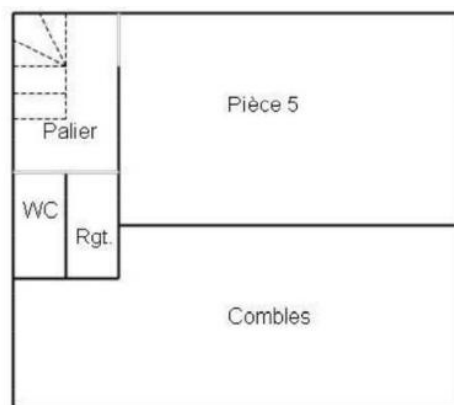
D'une surface totale de 92 m², ce local est accessible de plain-pied avec alarme, climatisation et ouvertures sécurisées. Bénéficiant d'une double exposition sur la place avec un accès parking, ce local est lumineux avec 3 baies vitrées cintrées comportant des rideaux électriques.

Le local a les caractéristiques suivantes :

- Rez-de-chaussée composé d'un hall d'entrée, d'une réserve et de 3 pièces d'une surface de 67.80 m² au total
- R+1 composé d'une pièce, d'un palier, de rangements et de combles d'une surface totale de 24 m²
- Local non meublé, finition peinture aux murs
- Toilettes



Rez de Chaussée



Etagé

Le local a une belle surface commerciale en rez-de-chaussée avec de grandes vitrines qui lui apporte de la luminosité et un premier étage qui pourra servir de stockage, bureau ou atelier pour le porteur de projet. Un petit espace extérieur pourra être exploité sous un olivier.

3 ACTIVITES CIBLEES POUR CE LOCAL

Le local de la Place du Champ de Mars est situé dans le secteur commercial stratégique de la ville. De ce fait, il est attendu que le commerce qui s'installera contribue à l'attractivité de la place.

Le présent AMI s'adresse prioritairement à des projets de création d'activité dans les domaines du commerce du quotidien ou une activité d'artisanat ou d'artisanat d'art.

Dès lors, ne sont pas concernés les projets ne se servant du local que comme vitrine, stockage et/ou ne générant aucun flux ni attractivité.

4 CONDITIONS DE LOCATION DU LOCAL COMMERCIAL

La Commune de Donzère est propriétaire des locaux et propose une location via un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, conclu pour une durée de 3 ans, renouvelable ensuite sous forme de bail commercial.

L'objectif est d'aider l'installation d'un porteur de projet sur la place du Champ de Mars de Donzère et de favoriser ainsi l'implantation d'un nouveau commerce en proposant un loyer incitatif qui évoluera jusqu'à atteindre, à partir de la 3^{ème} année, le prix du marché de Donzère. A ce jour, nous estimons le prix du marché pour ce local de 68 m² pour le RDC et 24 m² à l'étage, à 680 € HT et hors charges.

Le loyer sera progressif de la façon suivante :

- 1^{ère} période : durée 6 mois : 408 € / mois
- 2^{ème} période : durée 6 mois : 476 € / mois
- 3^{ème} période : durée 1 an : 544 € / mois
- 4^{ème} période : durée 1 an : 612 € / mois

Le locataire a à sa charge :

- Charges courantes (eau, électricité, chauffage, forfait internet et communication, assurances locatives) : frais abonnements et consommations payés par le locataire
- Contrôle annuel et maintenance des installations électriques et de chauffage / climatisation, diagnostics et maintenance des extincteurs, de la détection incendie, de la détection intrusion, contrôle périodique de sécurité ERP
- Les travaux d'aménagement intérieur lié à l'activité souhaité : mobiliers, rayonnage, caisse, banque d'accueil... Un accord préalable est à demander à la Mairie pour tous travaux modifiant l'aspect du local
- L'installation d'une enseigne commerciale : se rapprocher du service urbanisme de la Mairie (secteur protégé) avant d'effectuer tous travaux de modification de la devanture (vitrine, façade, enseigne...) pour les démarches administratives
- Entretien courant et réparations locatives
- Impôts, taxes et contributions incombant au locataire

Une attestation d'assurance du local sera demandée ainsi qu'une attestation annuelle d'entretien des appareils tels que climatisation, extincteurs, etc.

5 PRINCIPES ET CRITERES DE SELECTION DES PROJETS

5.1 Les conditions d'éligibilité :

- Exercer une activité commerciale ou artisanale susceptibles de générer du flux et de l'attractivité au sein de la place du Champ de Mars (commerce du quotidien ou activité d'artisanat ou d'artisanat d'art).
- S'engager à exploiter le commerce toute l'année (pas de fermeture saisonnière hors congés annuels), à des jours et horaires d'ouverture suffisants et en adéquation avec les besoins des habitants et l'équilibre économique du commerce.
- Engagement à respecter la réglementation régissant son activité.
- Avoir visité le local au préalable (rendez-vous à prendre par mail cf page de garde)
- Avoir soumis le projet à la chambre consulaire adéquate et présenter l'avis donné (si l'avis n'a pas été rendu au moment du dépôt du dossier de candidature, il pourra être transmis par la suite si la candidature est susceptible d'être retenue).

5.2 Dossier à élaborer par les candidats

Le dossier de candidature est :

- Téléchargeable sur le site internet de la commune : www.donzere.fr
- Ou envoyé sur simple demande par mail à l'adresse suivante : cellule.economique@donzere.net

5.3 Procédures et délai de dépôt des candidatures

La candidature devra être reçue avant le : 17 novembre 2025.

Elle devra être envoyée :

- Soit par courriel à l'adresse : cellule.economique@donzere.net
- Soit par courrier envoyé avec accusé de réception (LRAR) à l'adresse suivante :
Candidature AMI du local commercial Place du Champ de Mars
Mairie de Donzère
A l'attention de Mme Dominique MONTINI
10 Rue Frédéric Mistral
26290 DONZERE

5.4 Demandes de renseignements complémentaires

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure peuvent être adressées à l'adresse suivante : cellule.economique@donzere.net

La réponse se fera par mail et sera adressée à l'ensemble des candidats.

6 CHOIX DU PORTEUR DE PROJET POUR CE LOCAL

6.1 Examen des candidatures

Le comité d'agrément chargé d'examiner les candidatures sera composé :

- Du Maire, du premier adjoint et de l'adjointe à l'économie
- D'un(e) représentant(e) de la Chambre de Commerce et d'Industrie et d'un(e) représentant(e) de la Chambre des métiers et de l'Artisanat (à confirmer)
- D'un(e) représentant(e) du club d'entrepreneurs (Atout Tricastin)



6.2 Critères de sélection

Le choix du preneur sera déterminé selon les critères de sélection suivants :

CRITERE	DETAIL DU CRITERE	NOTE DETAILLEE MAXIMALE	NOTE MAXIMALE TOTALE
Motivation	Motivation du candidat	5	5
Expérience du candidat	Parcours et situation professionnelle	5	5
Clarté du projet	Qualité et clarté du projet	5	5
Prise en compte des contraintes	Anticipation et prise en compte des contraintes techniques et environnementales (livraisons, surface du local, puissance électrique, bruit...)	10	10
Attractivité du projet	Concept, services et produits proposés, règles de fonctionnement	10	35
	Éléments de différenciation, complémentarité avec l'offre commerciale existante en centre-ville	5	
	Modalités envisagées d'implication dans l'animation de la vie locale. Prévision de partenariats avec les acteurs locaux (autres commerçants, associations locales, mairie...)	5	
	Aménagement intérieur	5	
	Stratégie de communication	5	
	Calendrier de réalisation du projet et d'ouverture du commerce (installation le plus tôt possible souhaitée)	5	
Viabilité économique du projet	Accompagnement du porteur de projet : chambre consulaire ? Autres ? (Initiative...)	10	40
	Autofinancement et partenaires financiers : banque, Initiative, Adie, expert-comptable)	10	
	Plan de financement du lancement du projet et prévisionnel	10	
	Réalisation ou pas d'une étude de marché	10	
NOTE TOTALE SUR 100		100	

7 LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Plan de situation et zone du secteur prioritaire commercial

ANNEXE 2 : Plans du local

ANNEXE 3 : Informations sur le plan local d'urbanisme, les opérations en cours dans la commune (rénovation de façades sachant que le centre-ville est en secteur protégé) :

Plan local d'urbanisme (PLU) :

<https://www.donzere.fr/municipalite/urbanisme/plu/>

Opérations en cours dans la commune :

<https://www.donzere.fr/municipalite/urbanisme/projets-travaux-etudes-operations-en-cours/>

Service d'urbanisme pour toute demande :

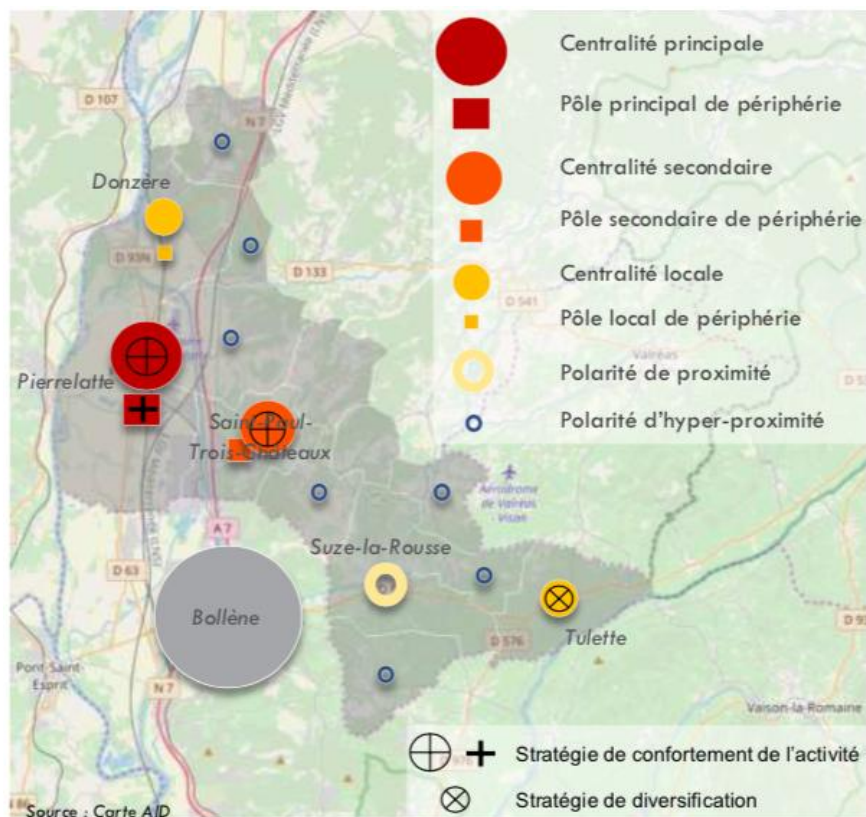
<https://www.donzere.fr/service-urbanisme/>

ANNEXE 4 : Dossier de candidature à télécharger sur le lien suivant :

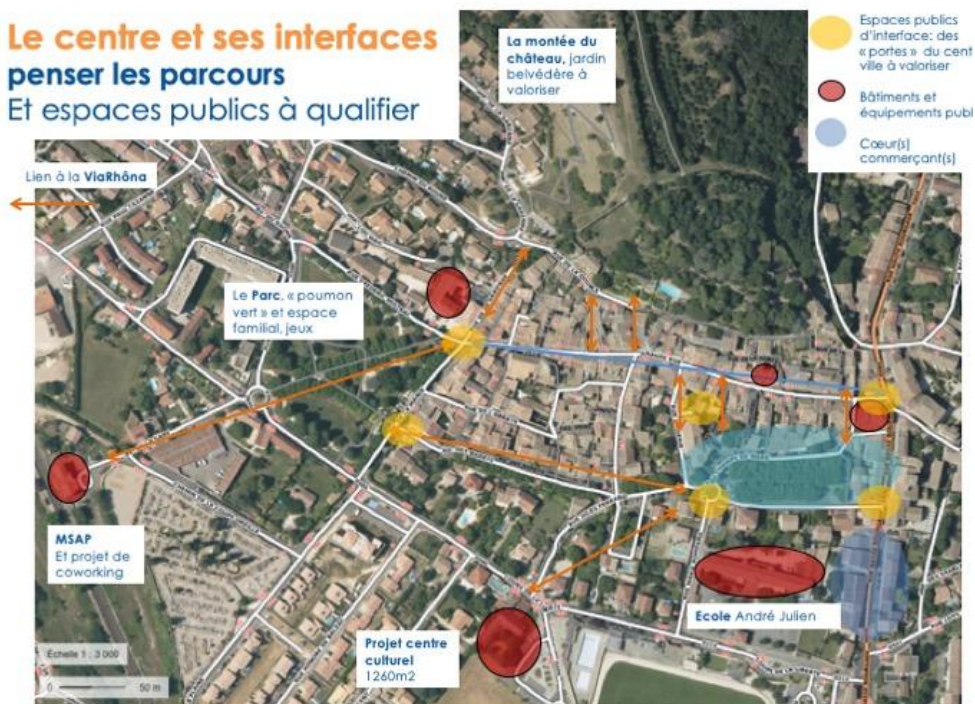
.....

Ou envoyé sur simple demande par mail à l'adresse suivante : cellule.economique@donzere.net

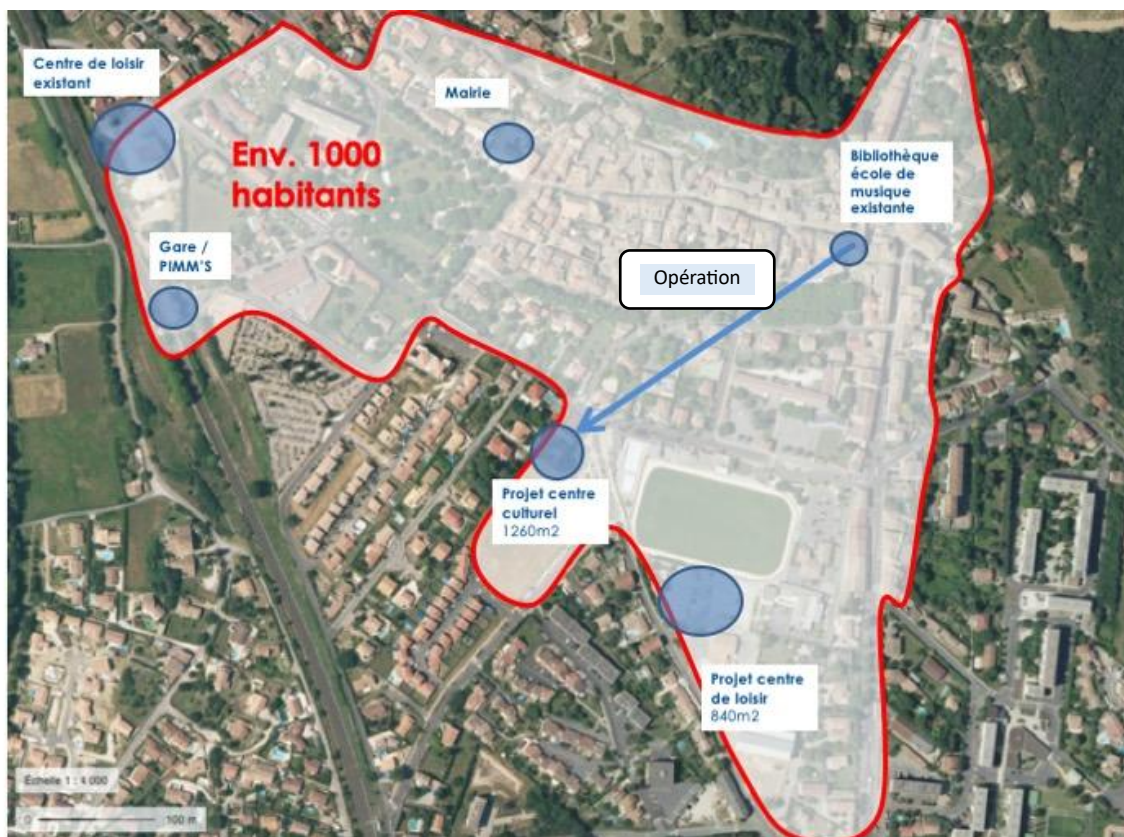
ANNEXE 1 – Plan de situation et zone du secteur prioritaire commercial



Le centre et ses interfaces penser les parcours Et espaces publics à qualifier



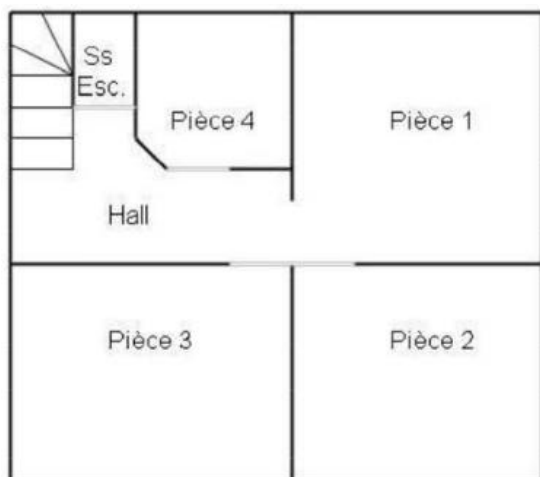
Plan de l'appel à projets « Villages Vivants »



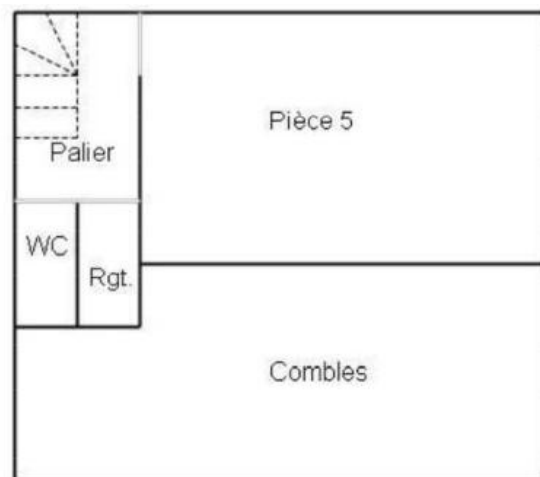
[illegible]

The map shows a village layout with numerous numbered plots. A blue river flows through the center. A white box labeled 'Opération' is connected by an arrow to a specific plot. Various streets and landmarks are labeled, including 'Place du Champ de Mars', 'Ecoles', and 'Bourgade'.

ANNEXE 2 – Plans et façade du local



Rez de Chaussée



Etage

