



## **COMMUNE DE SAN MARTINO DI LOTA**

### **APPEL A CANDIDATURE POUR LA MISE EN LOCATION D'UN LOCAL COMMERCIAL**

#### **AU VILLAGE DE SAN MARTINU**

##### Préambule

Soucieuse de constater que le village est fortement frappé par la dévitalisation commerciale, avec la fermeture de la boulangerie, de l'épicerie, de l'école/cantine, et plus récemment encore, de l'auberge « U San Martinu », la municipalité de San Martino di Lota a voulu réagir en réalisant un projet structurant. Elle a choisi de faire appel à l'Office Foncier de Corse (OFC) dans sa politique d'aides aux Communes pour assurer le portage foncier de l'ensemble immobilier « U San Martinu ». Dans ce contexte, la Commune a sollicité la population du village de San Martino dans le cadre d'une concertation publique, laissant la possibilité à chacun de s'exprimer sur les souhaits et les besoins concernant les services et les utilisations de ce bâtiment public.

La population s'est prononcée notamment en faveur de l'aménagement de commerces de proximité ouverts à l'année.

Ainsi, l'objectif de cet appel à candidature est de redynamiser la vie du village en incitant les habitants à se retrouver. Pour cela, il est question de confier le bail à un professionnel qui assurera la gestion et l'exploitation d'un local pour la création d'un commerce multi-services de proximité permettant ainsi de redonner de la vie au village, et de créer une dynamique autour d'un espace d'échanges intergénérationnel.

L'ensemble immobilier dit « U San Martinu » qui abritait auparavant une activité de restauration et de chambre d'hôtes, occupe une place stratégique sur la place du village. Il constitue une halte pour ses habitants et la clientèle du passage. Par ailleurs, cette nouvelle offre de services s'inscrit dans la continuité d'autres aménagements déjà effectués dans le village afin de répondre aux besoins des habitants et de redynamiser le village comme l'aménagement de locaux associatifs ou encore la création d'un jardin d'enfants situés à proximité du futur commerce multi-services.

La Commune réalise des travaux de mise en conformité et d'aménagements du local dont il s'agit et recherche le futur locataire qui exploitera ce point café-restaurant/ épicerie multiservices nécessaire à la satisfaction des besoins de la population ainsi qu'au maintien de l'activité économique et touristique.

La mise à disposition de ce local pour son exploitation est prévue à compter de juin 2025, sous réserve de la finition des travaux.

### **Contexte et description du local à louer :**

Le présent appel à candidature a pour objet de confier à un exploitant un bail, dans le but d'exercer l'activité de café-restaurant/épicerie multiservices. Cette activité est destinée à accueillir les habitants de la Commune et du territoire ainsi que la clientèle de passage, pour proposer différents services à la population et contribuer à redynamiser le village de la Commune de San Martino di Lota.

Le ou les candidats devront faire preuve d'un excellent relationnel ainsi que d'une grande autonomie pour développer leur affaire. Ils devront également avoir des références.

**Adresse :** 122 route de San Martino - Place du village - 20200 San Martino di Lota

**Ouverture prévue :** Juin 2025.

Le local comprend les espaces et équipements suivants :

Voir Plan ci-annexé

Concernant l'immobilier : Un local d'une surface globale en rez-de-chaussée de 130 m<sup>2</sup>, des espaces dédiés à la restauration, au café, et à l'épicerie plus un espace de 7 m<sup>2</sup> destiné au stockage, des sanitaires ainsi que des espaces extérieurs jouxtant le multiservices.

Concernant le mobilier : L'aménagement des locaux et l'ensemble du mobilier pour les besoins de l'exploitation est à la charge de l'exploitant. Pour ce qui est du mobilier destiné à être exposé sur les espaces extérieurs, il devra recevoir l'agrément de la mairie, et devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public.

Energies et téléphone : Les abonnements en matière d'énergie, de fluides et de télécommunications ainsi que la taxe sur les ordures ménagères (et/ou selon le volume de déchets et l'appréciation de la Communauté d'Agglomération de Bastia, il pourra être mis en place une redevance spéciale des déchets), et toutes autres taxes et impôts liés à l'exploitation sont à la charge de l'exploitant.

En cas de retard dans la livraison du bâtiment, le candidat retenu ne pourra se prévaloir d'aucune indemnité auprès de la Commune. Le contrat prendra effet à la remise des clés à l'exploitation.

### **Activité recherchée et objet de l'appel à candidature**

Le local, objet de l'appel à candidature, est destiné à accueillir une activité commerciale de nature à contribuer à l'animation du secteur en devenant un lieu de vie convivial et d'animation pour la population locale et de passage.

L'exploitant qui devra avoir une certaine maîtrise des techniques professionnelles et culinaires aura pour mission générale la gestion et l'animation de ce point multi-services toute l'année. Il devra proposer des horaires d'ouverture suffisamment larges pour assurer une activité adaptée aux besoins de la population.

Il devra faire preuve de polyvalence afin d'assurer à la fois la relation avec la clientèle, la production culinaire, la connaissance de l'offre de produits locaux ou issus de circuits courts, la gestion des achats et des stocks ainsi que l'organisation d'animations.

L'exploitant s'engage à fournir son permis d'exploitation de licence IV valide.

Le candidat retenu devra donc proposer une activité :

- Permettant d'apporter les services de base et une réelle plus-value face aux activités commerciales déjà présentes,
- Attractive, permettant d'attirer un large flux de clientèle,
- Privilégiant la vente par exemple de produits de qualité bénéficiant de circuits courts

La Commune envisage les activités suivantes :

- Café-Restaurant
- Rayon épicerie, produits locaux
- Relais colis
- Dépôt de pain
- Animations

Toute autre activité ou tout autre service proposé par l'exploitant sera soumis à autorisation écrite de la Commune dans le respect des lois, sous la réserve de la conformité du bâtiment.

### **Conditions locatives**

Il sera passé avec l'exploitant retenu, un bail commercial, aux conditions suivantes :

S'agissant des conditions tarifaires du Loyer, la base négociable est fixée ainsi :

- La première année restera une année d'observation et prendra la forme d'un bail précaire. Les 3 premiers mois seront gratuits, puis pour les 9 mois suivants, le bail sera fixé à 400 €, le bail aura une durée de 1 an.

A l'issue de ce bail, un nouveau bail commercial appelé 3/6/9 sera établi en fonction du niveau d'activité et de l'évaluation du service des domaines.

Le loyer évoluera ensuite selon l'indice d'évolution des prix applicable aux baux commerciaux.

L'exploitant est informé qu'il prendra à sa charge les frais d'adaptation et d'équipements nécessités par son activité. Notamment, il réalisera les démarches administratives nécessaires au raccordement des locaux aux réseaux de communication et réalisera à ses frais le câblage informatique.

Entretien des locaux : L'exploitant se chargera de l'entretien, du nettoyage des équipements et matériels ainsi que de l'évacuation quotidienne des ordures ménagères et de l'enlèvement du verre, des cartons et autres emballages produits par son activité dans le respect des règles d'hygiène et de collecte.

L'exploitant devra veiller constamment, sous sa seule responsabilité, à l'application des lois et règlements relatifs aux conditions d'hygiène à observer dans les établissements de cette nature, ainsi qu'aux lois et règlements ayant trait aux mesures de sécurité à respecter dans les établissements recevant du public (ERP).

### Obligations du locataire :

La Commune aura réalisé les travaux de remise aux normes électriques ; de plomberie (installation de ballons d'eau chaude, raccordement à l'eau et aménagements).

L'exploitant prendra les lieux dans l'état dans lesquels ils se trouvent lors de la prise du bail sans pouvoir exiger de la Commune de travaux autres que ceux sus mentionnés.

Lors de la prise de possession des locaux et lors de la restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.

L'exploitant ne pourra en aucun cas sous-louer en tout ou partie, sauf accord explicite du bailleur.

L'exploitant ne pourra en aucun cas céder son bail à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'autorisation écrite de la Commune qui pourra l'assortir de conditions, notamment d'une condition de responsabilité solidaire.

Toute sous-location consentie au mépris de l'alinéa précédent sera inopposable à la Commune et entraînerait soit la résiliation du présent bail soit un refus de renouvellement sans mise en demeure préalable ni indemnité.

L'exploitant sera tenu de faire les réparations dites locatives, et devra procéder, à ses frais, aux réparations nécessitées par des dégradations provenant du fait de la clientèle et des usagers du point multi-services. Il en sera de même pour les équipements mis à disposition, et qui feront l'objet d'un état des lieux d'entrée et de sortie.

Il devra signaler sans délai à la Commune tout dommage ou désordre survenant à l'immeuble auxquels il ne lui appartiendrait pas de remédier.

Tout aménagement immobilier sera soumis à l'agrément préalable de la Commune qui, en tout état de cause, pourra exiger le retour à l'état initial en fin de contrat. Tout aménagement mobilier et d'accessoires se fera avec l'accord préalable de la Commune.

Le bailleur qui sera retenu devra souscrire une assurance responsabilité civile et professionnelle, et une assurance locative, et en justifier chaque année à la Commune.

### **Conditions de remise de la candidature**

Compte tenu de la situation stratégique du local et du projet de redynamisation du village de San Martino, la Commune sera particulièrement attentive au contenu des dossiers présentés dans le cadre du présent appel à candidatures. Les candidats devront proposer une offre pertinente et qualitative.

Il est à préciser que la Commune se réserve le droit d'interrompre l'appel à candidatures à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Toutes les dépenses engagées par les candidats au titre du présent appel à projet demeureront à leur charge, quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.

**A. Date limite de réception des candidatures :** Le 19 mai 2025 midi.

**B. Date d'envoi du présent avis :** Le 15 avril 2025

## **C. Conditions de participation**

Les candidats doivent constituer un dossier remis en 1 exemplaire papier comprenant :

### Pièces administratives

- Le présent appel à candidature accepté et signé en dernière page (les autres pages étant paraphées) par le candidat ou son représentant légal attestant ainsi qu'il a pris connaissance des conditions de mise en location ;
- L'extrait KBIS de moins de 3 mois de la société (si entreprise existante), les statuts constitutifs à jour ou les projets de statuts dans le cas où la société est en cours de création ;
- L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan, extrait datant de moins de 3 mois ;
- La copie d'une pièce d'identité du candidat ;
- Les comptes des 3 dernières années ou le prévisionnel (si création d'entreprise) ou une attestation de capacité financière délivrée par un établissement bancaire ;
- L'avis d'imposition du preneur, les attestations fiscales et sociales dans le cas d'une entreprise.

### Pièces techniques :

- Un mémoire dans lequel le candidat devra à minima faire figurer une présentation personnelle faisant ressortir, son profil, ses principaux atouts, sa motivation pour l'exploitation de ce type de commerce ainsi que la description de l'activité envisagée (gamme de prix, précisions si animations envisagées) ; une note détaillée sur les travaux d'aménagement intérieur projetés, le détail des provenances et circuits des denrées alimentaires envisagés ; le catalogue des produits envisagés et les menus types, le détail du personnel requis pour l'exploitation, le type de recrutement envisagé, le cas échéant, selon les saisons l'organisation et la gestion interne pour le commerce de proximité et l'exposition/vente de produits de terroir et de première nécessité ainsi que le plan de financement du projet.

### **Critères de sélection :**

**1 –** Recevabilité Administrative

**2-** Qualité du projet commercial et adéquation avec les orientations de la Commune

**3 -** Références dans le secteur, capacités techniques et moyens humains

**4 –** Qualité et originalité du concept proposé

**5 –** Viabilité économique du projet

**Conditions de dépôt des candidatures :**

Les candidatures seront rédigées en français. Elles seront expédiées sous la forme d'un courrier recommandé avec accusé de réception ou remises contre récépissé en Mairie, au service marchés publics.

Inscrire sur l'enveloppe : « Ne pas ouvrir : Appel à candidature pour la mise en location d'un local commercial au village de San Martinu ».

Les candidatures seront examinées par un groupe d'élus élargi.

Le candidat sera choisi par la Commune après examen des candidatures en application des critères de sélection ci-avant énumérés.

Une audition des candidats est possible dans le cadre de l'analyse des propositions écrites.

**Renseignements administratifs et visite des lieux :**

Les demandes de renseignements complémentaires concernant cet appel à candidature peuvent être adressées à l'adresse suivante - Mairie de Pietranera - 20200 San Martino di Lota

Les visites du site seront effectuées sur rendez-vous sollicité auprès de : Mairie de Pietranera – tél. : 04 91 31 02 85 – service marchés publics et personnel – Mme Véronique VITALI -

**Publication de l'appel à candidatures :**

Le présent appel à candidature est publié :

- Sur le site internet de la Mairie de San Martino di Lota et ses réseaux sociaux,
- Par affichage en Mairie.

⇒ **Mention de cette publication sera faite dans un journal d'annonces légales,**

---

AVIS d'Appel à Candidatures  
Bail commercial  
Commune de San Martino di Lota

**Objet : Bail commercial pour l'exploitation d'un commerce multiservice (café – restauration- épicerie) au village de San Martinu, au 122 route de San martino, 20200 San Martinu di Lota**

**Noms et adresse officiels du Bailleur, renseignements, dépôt des candidatures :**  
Commune de San Martino di Lota -Mairie de Pietranera- BP32, 20200 San Martino di Lota,  
Tél. (+33) 4 95 31 02 85.

**L'avis intégral de l'appel à candidature figure sur les réseaux sociaux de la Commune et sur son site internet : [www.san-martino-di-lota.fr](http://www.san-martino-di-lota.fr)**

**Date limite de réception des candidatures : le 19 mai 2025 à 12 heures**  
**Date d'envoi du présent avis à la publication : le 15 avril 2025**

---