



République Française - Département des Pyrénées-Orientales

COMMUNE de MAURY



Appel à candidature

LA COMMUNE DE MAURY RECHERCHE UN(E) BOULANGER(E) - PATISSIER(E)

SOMMAIRE :

- 1/ **Objet de l'appel à candidature**
- 2/ **Présentation du territoire**
- 3/ **Le projet : création du pôle d'activités**
- 4/ **Formalités contractuelles**
- 5/ **Modalités de candidature**

Identification de l'autorité responsable :

M. Charles CHIVILO, Maire de Maury

Mairie de Maury – 1, Place de la Mairie 66460 Maury

Téléphone : 04 68 59 15 24 – Mail : mairie.maury@orange.fr

Référent administratif et technique : Thierry Mandile – DGS.

1 OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

Afin de maintenir les services et commerces de proximité, de répondre aux attentes des consommateurs sur son territoire et de renforcer son attractivité, la commune de Maury lance un projet de création d'un pôle d'activités au cœur de l'agglomération.

Cet ensemble, situé en bordure de la route départementale n°117 traversant le village, comprendra 2 parties, destinées à accueillir :

- Un pôle de santé
- Une boulangerie – pâtisserie artisanale

En outre, le projet est implanté au cœur d'un pôle de vie (centre loisirs, terrain de jeux et de foot, maison du Terroir, cellier cave coopérative, groupe scolaire, La Poste et distributeur de billets, la plupart des services et activités étant situés à proximité immédiate ou à moins de 100 mètres).

Le présent appel à candidature a pour objet de trouver un artisan boulanger-pâtissier afin de :

- Répondre aux besoins des habitants du territoire et de la clientèle de passage ;
- Proposer des produits de qualité « faits maison », dans le sens noble de l'artisanat ;

Par ailleurs, la commune est située dans une zone géographique à potentiel touristique. Par ailleurs, elle dispose de quelques infrastructures d'accueil touristique dont un camping d'une 30ne d'emplacements et d'hébergements touristiques (gîtes ruraux communaux, privés, un gîte d'étape communal de 15 couchages)

Les informations relatives à la vie du village sont consultables en ligne :

- <https://www.maury-village.com/> (refonte du site en cours d'étude).
- <https://www.facebook.com/mairiedemaury/>

2 PRESENTATION DU TERRITOIRE

Situation géographique :

La commune de Maury est située, au nord-ouest de Perpignan dans les P.O. et au cœur du Parc Naturel Régional Corbières-Fenouillèdes.

Commune viticole authentique, Maury tire sa renommée par l'appellation en vins doux naturels portant le même nom.

Le territoire compte un plus de 800 habitants (aux environs de 1 000 habitants l'été), la commune bénéficie d'une position favorable au cœur de la vallée de l'Agly.

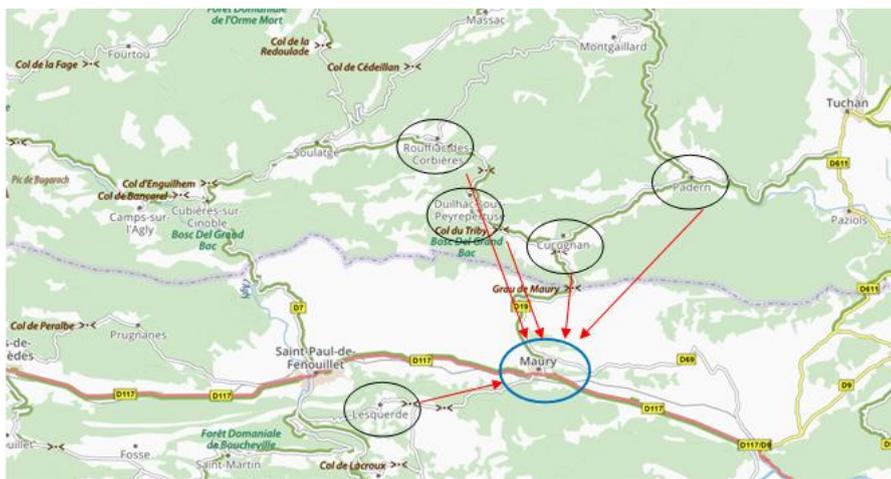


Le territoire, d'une superficie de 3,5 km², est traversé par la R.D. 117 - rte desservant les départements de l'Aude et de l'Ariège –. Il s'agit d'un axe stratégique de la vallée.

La commune capte une partie du bassin de population des communes limitrophes suivantes qui utilisent essentiellement la RD 117 et la RD 19 :

- Lesquerde : 135 h
- Rouffiac des Corbières : 88 h
- Cucugnan : 129 h
- Duilhac-sous-Peyrepertuse : 148 h
- Paderu : 124 h

Soit un total de 624 h. Une partie de ces populations utilise les services et commerces de notre territoire.

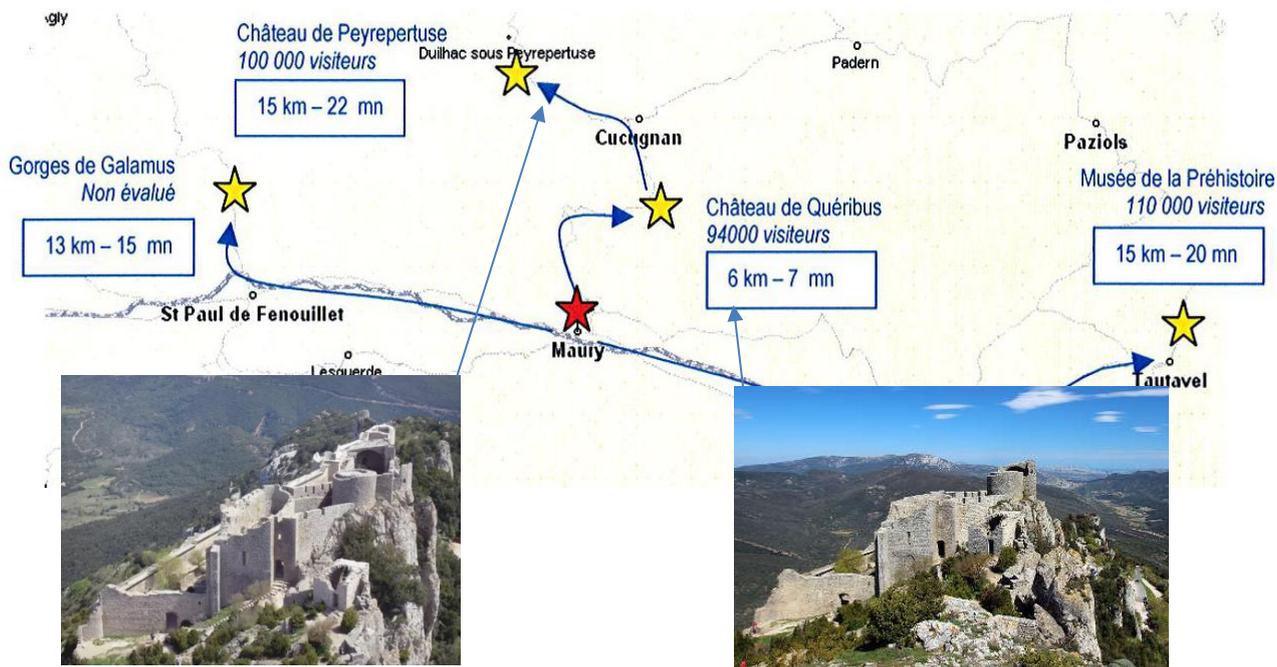


Par ailleurs, la commune de Maury bénéficie des atouts suivants :

- La position géographique de notre territoire : la commune de Maury est située à 25 mn de l'autoroute et de la ville de Perpignan, et bientôt un peu moins avec le contournement de la commune d'Estagel en cours de réalisation ;
- Un cadre environnemental exceptionnel et une attractivité certaine ;
- En outre, la commune bénéficie d'aires de stationnement de grande capacité en bordure de la RD 117, afin de capter la clientèle de passage.

Situation touristique :

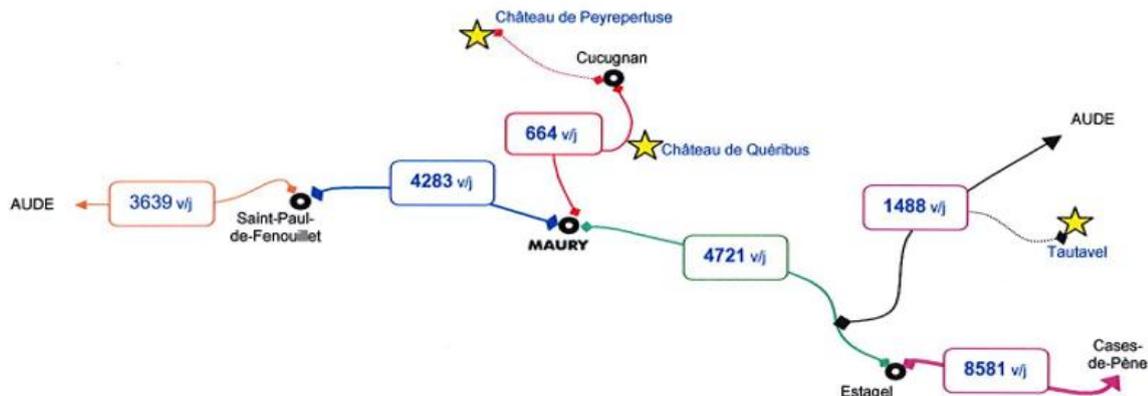
Cet axe représente également un enjeu touristique, la commune se situant à moins de 20 mn et au croisement de nombreux sites majeurs, notamment ceux des châteaux cathares.



Cette configuration touristique engendre donc des flux importants de population dans l'ensemble de la vallée avec une variation importante pendant la saison estivale.

Le territoire est donc un lieu de passage incontournable pour ceux qui traversent la vallée de l'Agly.

La fréquentation des axes routiers
Moyenne jour (cumul des deux sens)



Extrait comptages routiers (source : manuel comptages CD66 2018)

PYRENEES ORIENTALES		COMPTE RENDU ANNUEL 2018													2018			
B15		POUR UN ENSEMBLE DE POINTS DE MESURES													PLUSIEURS POINTS DE MESURES			
DEBIT - TOUS VEHICULES - TOUS LES JOURS CONFONDUS																		
Identif. Local	T	Road	PR Distance	Info	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Juill/Août	Année	
066 3038 00 3 D117 - ESTAGEL	P	D117	19,0455	MJ	5 711	5 690	6 070	6 509	6 757	7 198	7 959	8 712	7 285	6 507	6 003	5 894	8 336	6 699
	P	D117	19,0455	PPL	5,56 %	5,70 %	5,91 %	5,39 %	5,39 %	6,07 %	4,94 %	4,04 %	5,41 %	5,17 %	5,44 %	4,51 %	4,40 %	5,25 %
066 3038 00 3 D117 - SAINT PAUL	P	D117	38,0825	MJ	3 109	3 189	3 396	3 812	3 997	4 184	4 845	5 570	4 474	4 009	3 178	3 195	5 208	3 915
	P	D117	38,0825	PPL														

• **Les services et commerces existants :**

Le territoire bénéficie d'un certain nombre de services et commerces de proximité ainsi qu'un tissu associatif.

<p>Services au sein de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - école maternelle et primaire avec cantine et garderie périscolaire - Relais d'Assistante Maternelle - bibliothèque, salle de cinéma, grande salle polyvalente, stade, tennis - bureau de poste/agence Banque Postale, distributeur de billets - Centre de secours de Maury - Chambre funéraire - Antenne ONF, chambre des Métiers - collège à 8 km, lycée à 30 km (ramassage scolaire) - aéroport à 29 km - Autoroute A9 à proximité (péage à 30 Km) 	<p>Santé:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pharmacie - Relais de proximité (permanences médecin ; infirmières, service d'aide à domicile, ostéopathe, masseuse ayurvédique, esthéticienne), - Orthophoniste <p>Aux alentours de Maury :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centre hospitalier et clinique (moins de 30 km) - 2 Maisons de santé à moins de 10mn (Saint Paul de Fenouillet et Latour de France) - Ambulances à 10 kms
--	--

Associations

- Gymnastique (adultes et enfants)
- Musculation
- Judo
- Zumba
- Sophrologie
- Club des aînés

Commerces à Maury

- deux restaurants,
- un café-snack
- deux épiceries
- Celliers de vente, caves coopérative et particulières
- un camping d'une 30ne d'emplacements
- hébergements touristiques (communaux et privés)
- artisan couvreur
- Agence immobilière

Activités à proximité de Maury (moins de 15 mn)

- Rugby
- Tennis, tennis de table
- Foot
- Futsal
- Handball
- Badminton
- Musique
- Randonnée, marche nordique, escalade
- Natation
- Danse
- Escrime
- Station Trail

• Projets principaux en cours portés par la commune :

- 2020-2021 : commercialisation lotissement communal écoquartier « Les Coteaux de Maury » – tranche 1 – 36 lots (2^{ème} tranche prévue de 36 lots également, date non déterminée) ;
- 2021-2022 : création en cours du pôle d'activités au 4 av. J. Jaurès ;
- 2022 : création d'une aire de service pour les camping-cars (10 emplacements) à 100 mètres du pôle d'activités ;
- 2022 : création d'une distillerie pour les huiles essentielles au 134, av. J. Jaurès ;
- 2023-2024 : création d'une aire de stationnement en cœur de village de 20 à 25 places ;
- Parallèlement, un projet de création d'un marché de commerces ambulants est en cours de réflexion, également à proximité du futur pôle d'activités.

3 LE PROJET : CREATION DU PÔLE D'ACTIVITES

• Contexte :

Depuis début 2021, la boulangerie-pâtisserie de la commune située en cœur de village, plus difficilement accessible, a fermé ses portes subitement, ne permettant ainsi plus aux habitants de la commune de bénéficier d'un commerce de proximité essentiel à la vie quotidienne.

Les habitants doivent ainsi faire plusieurs kilomètres pour trouver du pain, ce qui est parfois impossible pour les personnes n'étant pas mobiles.

Les boulangeries les plus proches se situent sur les communes de Estagel et Saint-Paul-De-Fenouillet (respectivement 10 et 8 km de part et d'autre).

En parallèle et tenant compte de ces éléments, la commune de Maury a lancé depuis septembre 2021 des travaux de construction d'un bâtiment, dénommé pôle d'activités, au sein de l'agglomération, en bordure de la RD 117 et jouxtant un parking d'une quarantaine de places.

- **Le parti d'aménagement :**

Le parti d'aménagement consiste à regrouper des activités dites de 1^{ère} nécessité sur un site jouxtant la RD 11 et une aire de stationnement de grande capacité, en agglomération.

L'emplacement est idyllique et situé avant le carrefour de la route de Cucugnan, dite route des Châteaux Cathares, ce qui permettra également aux populations des territoires limitrophes de pouvoir bénéficier de ces nouveaux services et activité économique dans des conditions d'accessibilité optimales.

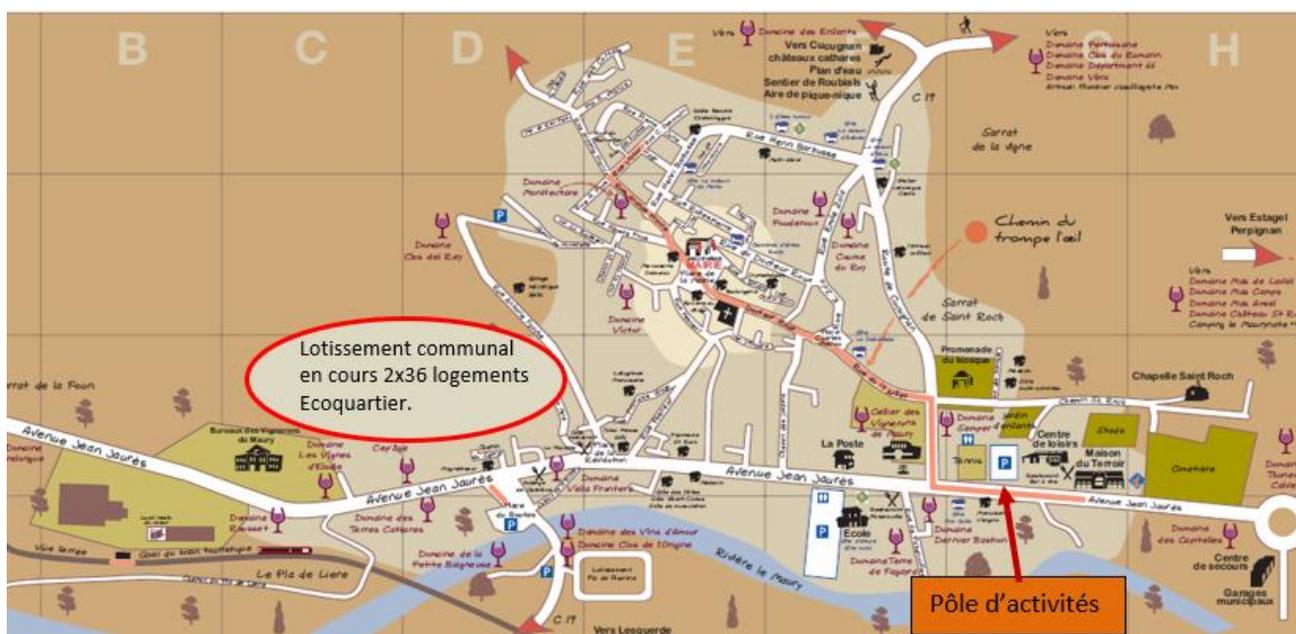
Par ailleurs, l'opération est implantée à proximité immédiate du distributeur de billets, du service de La Poste, du groupe scolaire, ce qui apporte une cohérence globale.

Le projet global développé sur une surface au sol de plus de 400 m² est découpé en 2 parties distinctes :

Le bâtiment comprend :

- Au rez-de-chaussée : une boulangerie-pâtisserie, un pôle santé avec pharmacie.
Superficie de la boulangerie-pâtisserie : 150 m².
Le pôle santé comprend 4 cabinets de consultation pour un médecin qui effectue des permanences 2 fois par semaine, un ostéopathe, une orthophoniste, et des activités de bien-être.
- A l'étage : un logement F4 de 100 m² avec terrasse pour la boulangerie et un logement de garde pour la pharmacie.

DATE DE LIVRAISON DU BATIMENT : FIN 2022



- **Descriptif du futur local**

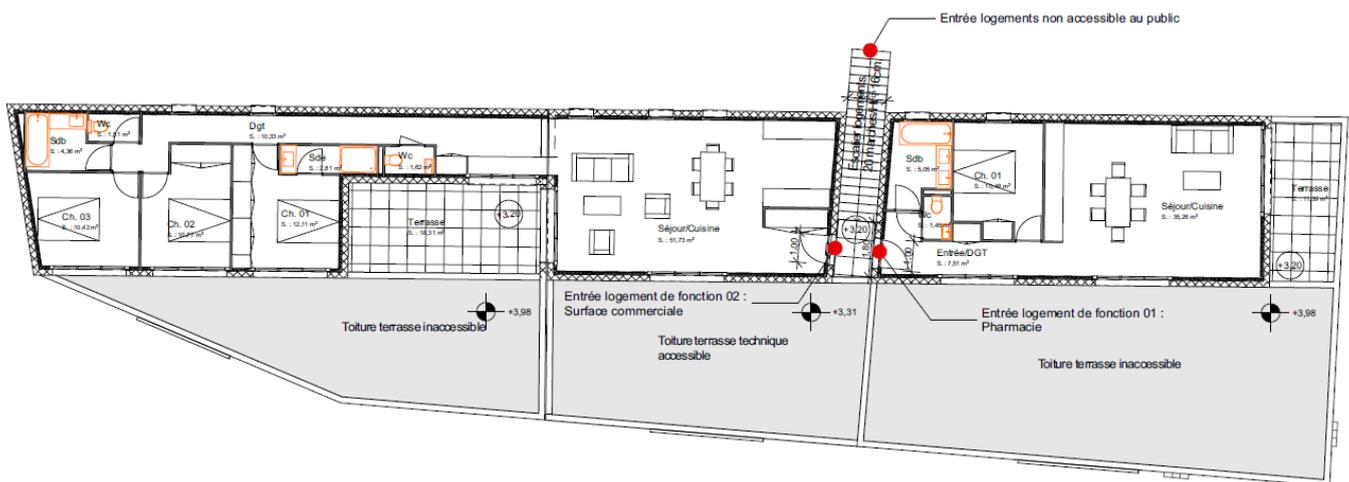
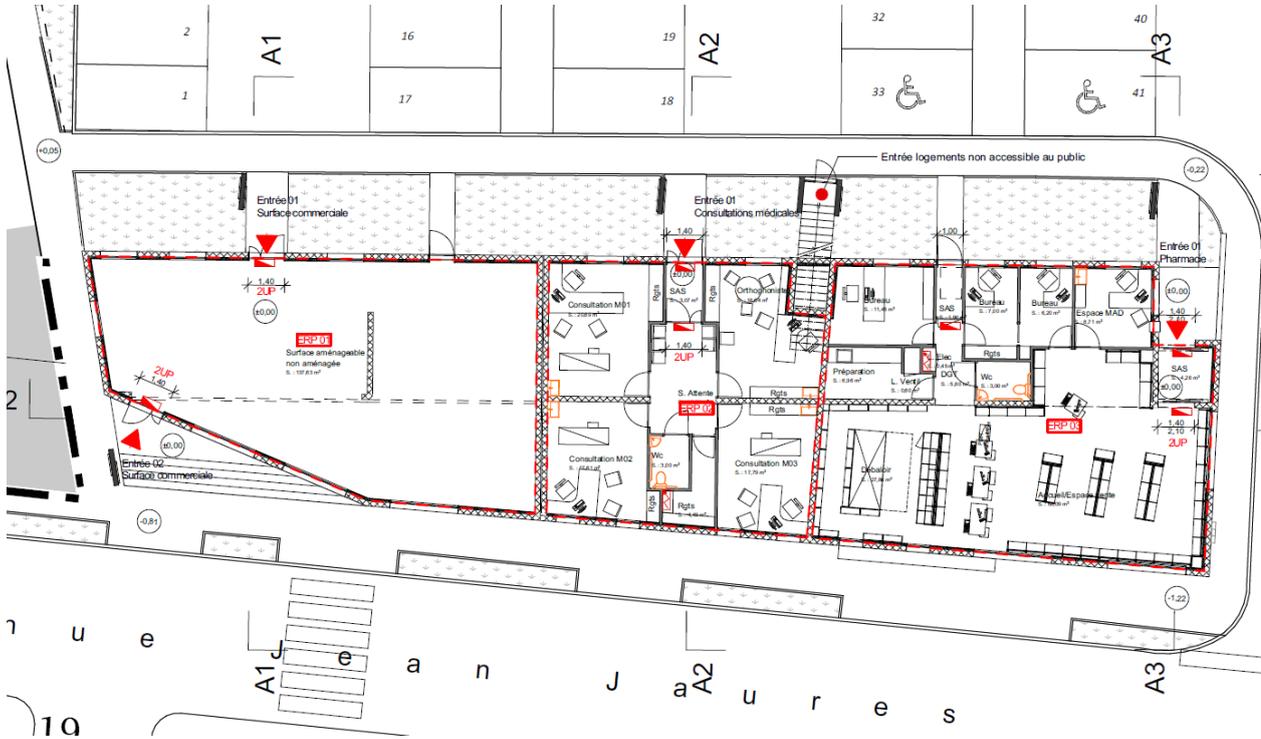
Le local commercial se situe au 4, av. Jean-Jaurès. Les travaux ont démarré en septembre 2021.

La fin prévisionnelle des travaux est estimée à décembre 2022.

Le démarrage de l'activité de la boulangerie-pâtisserie pourra être envisagé en suivant, sous réserve des conditions sanitaires et du respect du calendrier des travaux.

D'une surface totale de 138 m², le local de boulangerie-pâtisserie bénéficiera de 2 entrées (côté RD et côté parking). Il est construit en respectant les normes de sécurité et d'accessibilité en vigueur.

La location s'entendra en surface nue. L'aménagement relatif à l'exercice de l'activité commerciale sera à la charge du locataire. Toutefois d'autres possibilités pourront être étudiées en fonction des modalités contractuelles qui pourront être définies (cf *infra* 4/ FORMALITES CONTRACTUELLES).



- **Accompagnement du candidat/preneur**

- La commune propose un accompagnement individualisé, pour faciliter le démarrage et la réussite du projet, sur les plans suivants :
 - Aide à la réalisation d'une étude de marché,
 - Aide administrative à l'élaboration de dossiers de demandes de subvention,
 - La mise en relation avec les autres commerces de la commune et les acteurs de la vie économique, pour créer des synergies et faciliter le développement de l'activité du futur commerce.

4 MODALITES CONTRACTUELLES

- **Le profil recherché / Les attentes de la commune**

Les petits commerces dans les communes rurales sont des vecteurs très importants de lien social et concourent à leur attractivité. Acteur local essentiel à la vie du village, le porteur de projet devra ainsi s'adapter au contexte local et être force de proposition pour permettre de répondre aux besoins de sa clientèle.

Outre son dynamisme, le porteur de projet devra être en mesure de prouver, sa capacité à gérer un commerce, de travailler en collaboration avec les autres commerces du village et ses associations. Vu la taille de la commune, celle-ci sera attentive à la capacité du porteur de projet à être innovant et à s'adapter pour permettre d'offrir des services de qualité aux habitants et consommateurs.

- **Caractéristiques principales de la location :**

La commune de Maury, représentée par le maire et son conseil municipal, propriétaire des locaux, sera le bailleur. Le projet étant situé sur le domaine privé de la commune, la contractualisation peut être envisagée de différentes manières.

Deux formules, telles que déclinées ci-après, sont envisagées. Il est néanmoins précisé que les conditions proposées sont adaptables en fonction du profil du candidat retenu. Il n'est pas exclu un accompagnement par la commune à l'installation du candidat.

- ***Formule n°1 : bail commercial***

Si le candidat le souhaite, un bail commercial pour activité de boulangerie-pâtisserie sera conclu entre le propriétaire du fonds et la commune propriétaire des murs.

Le gérant s'acquittera dans ce cadre, et tel que décliné à l'article 3 ci-après, du versement d'un loyer mensuel applicable aux locaux d'exploitation, la commune restant propriétaire des murs.

Le contrat de bail sera conclu selon les dispositions suivantes :

- la destination du bail sera strictement limitée à l'exploitation d'une boulangerie-pâtisserie, à l'exclusion de toute autre activité ;
- pour une durée maximale de 9 ans, reconductible ;
- conformément à l'article L145-4 du code du commerce, chacune des parties aura la possibilité de mettre un terme au contrat sous certaines conditions, à la fin de chaque période triennale, avec un préavis de 6 mois.
- Le montant du loyer mensuel (y compris avec le logement) sera de **1 000 € HT** (hors droits, taxes et charges).

- ***Formule n°2 : Location-vente***

Un contrat de location-vente, est également propose si cette formule convient mieux au candidat.

Seuls les biens du domaine privé des collectivités locales peuvent faire l'objet d'une location-vente.

La collectivité s'assurera du respect des mesures réglementaires de l'article L. 1511-3 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

La location-vente est la convention par laquelle les parties conviennent que la propriété d'une chose sera transférée au locataire à l'expiration d'un contrat de louage.

Dans un 1er temps, le futur acquéreur loue le bien immobilier moyennant une redevance. Cette redevance se compose d'une partie locative (loyer en contrepartie de la jouissance) et d'une partie destinée à financer progressivement l'achat du bien immobilier (épargne), déduction faite des subventions acquises par la collectivité pour cette opération et conformément aux dispositions du CGCT.

Au terme de la durée prévue au contrat, le locataire a le choix d'acheter ou non le bien immobilier. En cas de levée d'option, il paye le prix et devient propriétaire. A défaut, il quitte le logement et récupère le montant des redevances correspondant à la partie épargne.

La location-vente est un contrat de nature mixte. Ce montage juridique combine :

- Le bail : pendant toute la durée de la location, les règles légales du contrat de bail s'appliquent.
- La promesse de vente : jusqu'au jour de la levée d'option, les parties se comportent comme promettant et bénéficiaire. Le vendeur a l'obligation de réserver le bien immobilier au locataire.
- La vente : à l'issue du contrat de location-vente, et sous réserve de levée d'option, les parties signent la vente pure et simple devant notaire. Le locataire devient propriétaire.

Les modalités contractuelles de cette formule pouvant varier en fonction de nombreux paramètres, il n'est pas défini à ce stade de montant de redevance.

5 MODALITES DE CANDIDATURE

- **Justifications du candidat**

A/ Expériences professionnelles - Qualifications

La commune recherche un artisan dans l'activité de boulangerie et/ou pâtisserie artisanale.

Le candidat devra :

- Fournir des références se rapportant au secteur d'activité objet du contrat, des titres professionnels ;
- Faire preuve d'une expertise professionnelle dans la pratique des métiers de boulanger et/ou pâtissier **(au moins 5 ans)** et la transmission de son savoir par la formation de jeunes apprentis,
- Justifier d'une expérience réussie dans l'exploitation en son nom ou pour le compte d'un propriétaire d'un établissement similaire,
- Être artisan indépendant, reconnu (certifications, labels, ...),
- Être doté d'un excellent relationnel et d'une grande autonomie,
- Avoir une capacité à intégrer la vie de la commune,
- Être force de proposition pour animer l'activité en adéquation avec les besoins des habitants de la commune en proposant une offre de produits variée,
- Ne pas avoir fait l'objet, au cours des 5 dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L.324-9, L.324-10L.324-6, L125-1 et L.125-3 du code du travail,
- Être en règle au regard de sa situation fiscale et sociale.

B/ Qualité attendue de l'activité – Respect des normes

La commune de Maury destine les locaux à l'exploitation d'une boulangerie- pâtisserie **artisanale indépendante** à l'exclusion de toute autre activité même temporaire et d'enseignes franchisées.

Les jours et horaires d'ouverture devront être suffisamment larges pour assurer une activité adaptée aux besoins de la population locale, avec une ouverture toute l'année.

Le preneur devra proposer une prestation de type « fait maison », basée sur des produits locaux de préférences achetés en circuit court. La proposition de produits « certifiés bio » serait un plus.

En tout état de cause, le candidat devra s'engager à assurer la meilleure gestion possible de l'établissement dans le strict respect des règles administratives légales et règlementaires en vigueur, notamment en matière d'hygiène ; à ce titre, il devra être titulaire de l'attestation de conformité HACCP prévue par l'arrêté de juin 2011.

- **Constitution du dossier de candidature**

A- PIECES ADMINISTRATIVES

- Curriculum-vitae
 - Identité (nom-prénom-adresse-téléphone-adresse mail)
 - Si le candidat est une personne physique, fournir une pièce d'identité en cours de validité (CNI, passeport, titre de séjour ouvrant la possibilité d'exercer une activité professionnelle),
 - Si le candidat est une personne morale, fournir la copie des statuts, le justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers
 - Situation professionnelle actuelle
 - Formation, diplômes et compétences
 - Expériences professionnelles
- Pièces justifiant des références, des qualifications professionnelles, des diplômes, des formations du candidat
- De manière générale, tous les documents permettant de juger des capacités techniques et financières du candidat, ainsi que son aptitude à assurer la continuité du service.
- Attestation sur l'honneur de ne pas avoir fait l'objet, au cours des 5 dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L.324-9, L.324-10L.324-6, L125-1 et L.125-3 du code du travail ; ou bulletin n°3 du casier judiciaire des candidats personnes physiques ou des représentants de la personne morale
- Certificats délivrés par les administrations et organismes compétents, de la régularité de sa situation fiscale et sociale au 31 décembre de l'année précédant l'appel à la concurrence de la collectivité

B- PIECES TECHNIQUES

Le candidat devra également joindre à sa candidature, à minima, les éléments techniques et financiers suivants :

- Le dernier avis d'imposition (pour les personnes physiques) ou le dernier bilan (pour les personnes morales),
- Une présentation du projet envisagé par le candidat ainsi qu'un prévisionnel sur 3 ans

C- DEPOT DES CANDIDATURES

Les candidatures seront rédigées en français. Elles seront expédiées par mail à l'adresse suivante :

mairie.maury@orange.fr

avec demande d'accusé de réception ou par courrier recommandé avec accusé de réception ou remises contre récépissé en Mairie de Maury,

avant le 22 décembre 2021 à 12h00 , date limite du dépôt des dossiers.

IMPERATIF : l'enveloppe devra porter la mention, ci-dessous :

« NE PAS OUVRIR :

EXPLOITATION D'UNE BOULANGERIE-PÂTISSERIE A MAURY 66460 »

- **Examen et jugement des candidatures**

Les candidats seront jugés sur :

- Leurs expérience et compétences dans la gestion d'un établissement de même activité ou équivalent
- Leurs références professionnelles et diplômes/formations exigés pour l'activité
- Le projet envisagé et présenté

- **Critères de jugement des offres :**

- Expérience et compétences dans la même activité : 60%
- Capacité à répondre aux objectifs de la commune : 20%
- Projet présenté : originalité, plus-value pour le village, périodes d'ouverture de l'établissement, économie globale du projet, organisation de l'activité : 20 %

Le jury sera composé d'un collègue d'élus et d'agents territoriaux. Les candidats dont le dossier aura été retenu en pré-sélection seront reçus par le jury en entretien final. Le résultat des entretiens sera communiqué avant la fin du mois de janvier 2022 au plus tard, de sorte à être associé à la construction de l'opération.

Le présent cahier des charges est téléchargeable sur le site de la commune <http://www.maury-village.com/> ou être envoyé par mail sur simple demande

- **Renseignements d'ordre administratif et technique**

Mairie de Maury - Secrétariat général :

- Magali Monino - tél 04 68 59 14 94 / mail : direction.mairiemaury@orange.fr
- Thierry Mandile – tél 04 68 59 14 93 / mail : mairie.maury@orange.fr

Documents disponibles sur simple demande : plans projet et toute autre documentation utile à la réflexion du candidat.