



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
-
**Exploitation et réutilisation
des anciens locaux de l'office du tourisme**

DATE LIMITE DE REMISE DES PROPOSITIONS :
Le 25/06/2025

La Ville de La Voulte-sur-Rhône lance un appel à manifestation d'intérêt pour l'exploitation et la réutilisation de l'ancien bâtiment de l'office de tourisme, situé place Etienne Jargeat. Ce bâtiment, d'une superficie totale de 197.69 m², est un élément clé du patrimoine de la ville et présente un potentiel important pour dynamiser le secteur du centre-ville et peut représenter une opportunité pour un commerce de s'implanter dans une zone de grands passages routiers et piéton.

Dans le cadre de cet appel, la ville cherche des porteurs de projets intéressés par l'utilisation de ce lieu en un espace à vocation commerciale, culturelle ou touristique.

1. Introduction

- **Présentation de la commune :**

Chef-lieu de canton, à 95 mètres d'altitude, la ville se situe à moins de 20 kms de Privas et Valence, La Voulte-sur-Rhône est un petit bourg d'environ 5 000 habitants bercé par la montagne et le Rhône.

La ville constitue un pôle industriel de l'Ardèche important, de haute technologie et performant, avec un rayonnement national et international.

- **Un patrimoine remarquable**

Son vieux village caractéristique de l'époque gothique moyenâgeuse est construit autour du rocher, tel un escargot. De nombreuses ruelles montantes et étroites, des passages voûtés et des petites places aménagées vous conduisent de la fontaine Girou vers le sommet, d'où l'on peut, d'un regard, embrasser toute la vallée. Perpétuel gardien de la ville et de la vallée, le château construit du XIIIe au XVIIe siècle (inscrit aux monuments historiques), impose sa silhouette forte et massive. Il est aujourd'hui visité, avec sa chapelle des Princes attenante lors de visites guidées.

- **Une longue histoire économique**

L'histoire de La Voulte-sur-Rhône est également marquée par les fonderies, au XIXe siècle. Des hauteurs de la ville aux fonderies, le minerai de fer était extrait puis transformé. Les 4 hauts fourneaux (classés monuments historiques) du parc Baboin témoignent de ce glorieux passé industriel.

Au XXe siècle, d'autres entreprises vont prendre le relais, de nouvelles industries ont investi d'anciens ateliers, d'autres se sont installées sur des zones d'activités nouvellement créées. La ville est aujourd'hui reconnue pour son pôle industriel dynamique, à rayonnement national et international.

- **La Voulte est un centre de communication :**

Routier : traversée par la N.86 qui relie Lyon à Nîmes. Elle est aussi le départ vers la vallée de l'Eyrieux. Elle est reliée à la Drôme et à la N7 par un pont suspendu. Accès autoroute A7 à 8km.

En 2020, 42 000 bicyclettes ont traversé La Voulte en circulant sur la Viarhona et la DolceVia. Des TER Rhône-Alpes relient la ville aux différentes villes et communes de la région.

Fluvial : Un quai permet aux péniches et bateaux de croisières fluviales de faire une halte. Le port le plus proche est le port de plaisance de l'Épervière de Valence, à 15 kilomètres.

Voies ferrées : Malgré l'absence de trains voyageurs, la ville possède une gare ouverte à la vente de billets. Les gares de voyageurs les plus proches sont celles de Livron à 5 Kms et Valence à 17 Kms.

Sport : La Voulte-sur-Rhône doit une partie de sa renommée à son équipe de rugby à XV qui a été championne de France en 1970 et a fourni plusieurs internationaux à l'équipe de France. On retrouve également des Voultais présents aux Jeux olympiques en 1948 et de 1956.

Manifestations culturelles et festivités : Outre le marché hebdomadaire connu dans toute la région et le fameux marché aux puces mensuel, la Voulte organise de nombreuses

manifestations culturelles, concerts, spectacles, visites guidées, expositions de peinture, en ville et dans le château.

- **Zonage du bâtiment et contrainte :**

Le bâtiment de l'office du tourisme se situe en zone UB correspond à la première couronne d'extension urbaine du centre historique et des faubourgs du 19ème siècle. Il s'agit d'une zone mixte à vocation d'habitat, de commerces, de services et d'activités. Cette zone est soumise à l'appréciation de l'architecte des bâtiments de France pour tous projets projetant des modifications extérieures sur les bâtiments.

Ce bâtiment fait partie intégrante de l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-ville qui a pour objectif premier de valoriser l'espace central (place du marché) en créant une véritable « place de village », qui marque l'entrée dans la commune, en l'aménageant et lui donnant plusieurs fonctions permettant la multiplicité des usages.

Les aides existantes sur la commune

- **Aide CAPCA – Région :**

Un travail important auprès des commerces et artisans de centre-ville est déjà engagé sur le territoire communal. Sur la commune de la Voulte-sur-Rhône, des cellules commerciales vieillissantes côtoient des commerces plus neufs et attrayants. Des aides existent pour accompagner financièrement les commerçants de proximité qui souhaitent réaliser des travaux au sein de leurs cellules commerciales.

La Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche a mis en place l'aide au commerce de proximité. Cette aide intervient à hauteur de 10% des travaux éligibles réalisés par les commerçants. Elle concerne les travaux dont le montant est compris entre 10 000 € HT et 50 000 € HT.

La Région intervient à hauteur de 30% des travaux éligibles réalisés par les commerçants. Cette aide concerne les travaux dont le montant est compris entre 10 000 € HT et 50 000€ HT.

A noter que la Région intervient uniquement lorsque le commerçant est accompagné par la Communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche.

- **Aide communale pour l'amélioration des points de vente :**

Dans la continuité de la convention signée avec la Région et la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche concernant les aides financières allouées aux commerçants, la commune de la Voulte sur Rhône a mis en place l'aide communale pour l'amélioration des points de vente ayant pour vocation d'aider les commerçants en subventionnant les travaux entrepris dans leur commerce et les achats de matériel professionnel.

Cette aide permet aux commerçants d'être subventionnés à hauteur de 40% pour des dépenses comprises entre 3 000 € HT et 10 000 € HT. L'aide s'adresse spécifiquement aux commerçants exerçant sur le territoire vultain, dont l'entreprise est de taille réduite (moins de 10 salariés et d'1M€ de chiffre d'affaires) et proposant un service commercial de proximité au sein d'un point de vente avec vitrine.

- **Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt :**

Le bâtiment de l'ex office du tourisme s'inscrit dans un zonage particulièrement bien intégré à son environnement direct (secteur urbain) et proche de toutes les commodités. L'objectif du projet à remettre est de répondre aux enjeux du centre-ville en termes d'attractivité, de dynamisation, de qualité de vie des habitants.

La commune de la Voulte sur Rhône, labellisée Petite Villes de demain s'inscrit dans ce programme dont les objectifs sont d'améliorer le cadre de vie des habitants et usagers des petites centralités à bassin de vie de faible densité qui jouent un rôle de centralité et de cohésion territoriale.

Le projet présente un enjeu économique et pourra permettre de développer l'attractivité commerciale, artisanale, économique et touristique afin de favoriser l'économie locale et le dynamisme des centres-villes.

Le local proposé au sein de la commune présente de nombreux atouts :

- Une opportunité pour les commerçants de s'implanter dans une zone de grands passages routier et piéton avec plus de 45 000 vélos par an ;
- Un marché hebdomadaire avec de nombreux exposant et véritable attracteur touristique l'été ;
- Une proximité immédiate de la zone de stationnement d'aire de camping-car avec plus de 4 500 nuitées réservées en 2024 ;
- Une densité démographique et en matière d'emplois qui fait d'elle une des dix communes du département de l'Ardèche comptant plus de 5 000 habitants ;
- Un habitat dynamique avec une offre de résidence de tourisme importante permettant une saisonnalité touristique forte ;
- De nombreux équipements publics et collectifs de natures diverses : scolaires, médicaux, culturels et sportifs
- Une activité économique dynamique et créatrice d'emplois : agriculture, parc industriel, activités commerciales, logistique, commerce de gros et artisanat
- Activité portuaire grâce au Rhône qui traverse la commune et la halte fluviale qui voit de nombreux bateaux de plaisance s'arrêter ;
- Une quarantaine de commerces en centre-ville
- Porte d'entrée de l'Ardèche grâce aux RD qui traversent la commune et à la ViaRhôna : facteurs d'attractivité économique et touristique

2. Objet de l'AMI

- **But de l'appel :**

Le but de l'appel à manifestation d'intérêt est de susciter les candidatures de tout porteur de projet souhaitant exploiter une surface commerciale d'environ 200 m² avec :

- 197.69 m² intérieur avec possibilité la possibilité d'exploiter une terrasse extérieure de 40 m² (soumise à autorisation du domaine public avec tarif de 6.50 € / m² / an) ;
- Plan masse de la place et de l'implantation du bâtiment consultable en mairie.
- Proposition de bail commercial 3/6/9 avec droit d'entrée de 9 000 € (type pas de porte).

3. Critères de sélection des candidatures

- **Profil des porteurs de projet :**
 - Entrepreneurs individuels, TPE/PME, franchises, autres.
- **Type de commerce attendu :**

La commune ne souhaite pas limiter le type de projet qui peut lui être remis, la priorité sera donnée aux projets répondant aux besoins locaux (produits/services de proximité, attractivité touristique, originalité).

Une réhabilitation du bâtiment peut être prévue, lequel préservera le contexte historique du site et aura vocation à offrir un nouveau lieu dynamique pour la population et les visiteurs.

La proposition de commerce devra s'inscrire dans les besoins identifiés localement tout en créant une synergie avec le quartier environnant et renforçant l'attractivité touristique de la ville.

- **Critères de sélection :**

Les différents projets seront analysés au regard des critères suivants (par ordre de priorité décroissant) :

- Capacité à contribuer à l'attractivité du centre-ville et à son animation ;
- Type de commerce ou activité proposée et pertinence du projet par rapport aux besoins de la collectivité ;
- Viabilité économique du projet dont expérience ou compétences du porteur de projet ;

4. Conditions de participation

- **Éléments à fournir par les candidats :**
 - Présentation détaillée du projet (plan d'implantation, note méthodologique, type d'usage proposé, horaire envisagés, personnel)
 - Dossier administratif avec lettre d'intention expliquant l'intérêt pour la commune
 - Plan d'affaires (business plan) avec prévisions financières.
 - Capacité du candidat à mobiliser des aides publiques pour financer son projet.
 - Expérience et qualifications (CV, formations, certifications)
 - Certificat de visite sur site
- **Délais et procédure :**

La visite sur site est obligatoire (il sera délivré un certificat de visite). Les candidats prendront contact avec M. Bruno CHANAL, Responsable du CTM (bchanal@lavoulte.fr, 06 73 66 70 95).

La commune se réserve la possibilité de faire des modifications à l'AMI en cours de publication pendant le délai de candidature et au minimum 12 jours avant la clôture de celui-ci. En aucun cas les modifications pourront modifier substantiellement le fond du projet de l'AMI.

Les candidats ont la possibilité de répondre sous format papier ou sous format électronique aux coordonnées suivantes :

Pour le dépôt papier :

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
Exploitation et réutilisation des anciens locaux de l'office du tourisme
Mairie de la Voulte-sur-Rhône
9 rue Rampon
07800 la Voulte-sur-Rhône

Pour le dépôt électronique : mairie@lavoulte.fr

La commune de la Voulte-sur-Rhône se réserve le droit de ne pas donner suite à cet appel à manifestation d'intérêt si aucun projet ne correspond aux attentes définitives.

Aucune candidature ne sera acceptée de la part de tiers ayant une dette financière avec la collectivité.

- **Modalités de sélection :**

Un comité d'évaluation sera constitué au sein de la commune pour examiner les dossiers. Ce comité comprendra des élus et des techniciens.

Une fois la complétude de la candidature déposée vérifiée, les dossiers seront examinés par ordre d'arrivée.

Les candidats seront éventuellement contactés pour assurer un entretien de leur projet ou pour des explications complémentaires sur les pièces de la candidature.

Un classement des candidatures sera établi au regard des critères de sélection indiqués plus haut et la décision finale sera portée à connaissance de chaque candidat.

La présente procédure d'appel à manifestation d'intérêt peut être déclarée sans suites à tout moment sur simple décision de l'autorité territoriale.

5. Accompagnement proposé par la commune

- **Avantages offerts :**

- Loyer attractif pendant la durée éventuelle des travaux à faire à 500 € (limité à 6 mois maximum pour assurer la mise en route du projet) puis au terme de la première période 1 500 € / mois hors charges ;
- Assistance administrative pour le dépôt des dossiers d'urbanisme ;
- Aide technique à l'identification des réseaux et compteurs ;
- Communication pour soutenir l'ouverture du commerce.

7. Modalités de contact

- **Coordonnées pour renseignements :**

- Service ou personne référente : Mme Laurie VACHER
- Adresse, numéro de téléphone, e-mail : lvacher@lavoulte.fr (04 75 62 29 55)
- Prise d'effet du bail : dès que possible