



MAIRIE DE VIVIERS

Appel à manifestation d'intérêt

Recherche locataires

« Les Ecuries »

Nouvelles cellules commerciales

Chemin de la Brèche, 07220 Viviers



Date limite de remise des candidatures : 30 septembre 2026

Visite des locaux sur demande

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

Dans le cadre de la redynamisation de son cœur de ville, la commune de Viviers lance un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la location de trois nouveaux locaux commerciaux situés aux anciennes Ecuries Chemin de la Brèche à proximité immédiate de la place de la Roubine.

Ces locaux, idéalement situés sur un axe stratégique et à fort potentiel de passage, font l'objet d'une rénovation complète afin de répondre aux besoins des entrepreneurs.

Loyer attractif et progressif, pour une installation en douceur et en toute sérénité : un véritable levier pour le lancement de votre projet !

Disponible dès octobre 2026, ces trois cellules commerciales offrent une opportunité unique de s'implanter au cœur de la ville et de contribuer à son renouveau.

Vous êtes porteur d'un projet dynamique et innovant ? Ce local est fait pour vous ! Saisissez cette proposition et rejoignez-nous pour donner vie à cette nouvelle ère du centre-ville de Viviers.

Saisissez cette proposition

1. Contexte

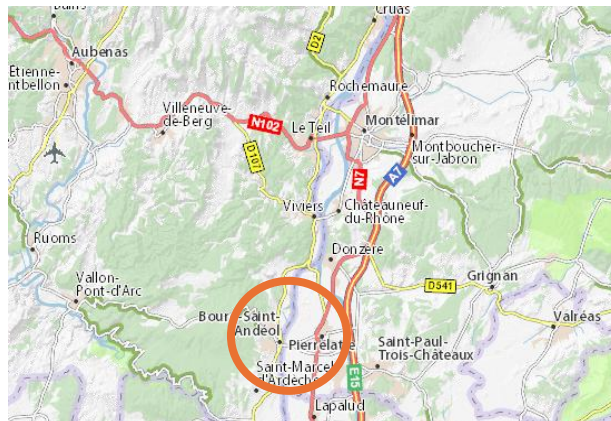
1.1. Situation géographique et démographie

Viviers est situé en Sud Ardèche (07) dans la vallée du Rhône, à proximité immédiate de Montélimar (17 min en voiture), de Châteauneuf du Rhône (5 min) et du Teil (11 min).

Elle est une polarité importante de la **Communauté de Communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA)** qui forme une entité de **9 communes** pour une population totale, au 1er janvier 2023, de **19 746 habitants** (source INSEE RP2023) répartie de la manière suivante :

- **Viviers : 3 699 habitants (2023),**
- Bourg Saint Andéol : 7 828 habitants,
- St Marcel d'Ardèche : 2 410 habitants
- St Just d'Ardèche : 1 615 habitants
- St Martin d'Ardèche : 1 004 habitants
- St Montan : 2 037 habitants
- Larnas : 286 habitants
- Gras : 610 habitants
- Bidon : 257 habitants

La densité de l'intercommunalité est de **72 habitants/km²**, répartis sur **263 km²**, soit environ **5 % du département**. (Chiffres au 1er janvier 2020 - Insee 2017). Son siège social est basé à Bourg-Saint-Andéol.



Viviers véritable porte d'entrée de l'Ardèche Méridionale est une ville qui irrigue bien au-delà de sa propre population grâce à son patrimoine et son port fluviale, avec plus de 100 000 visiteurs par an dans une aire de chalandise de plus de 5 000 personnes.

1.2. Viviers, une ville engagée dans la dynamique commerciale de son cœur de ville

La ville de Viviers s'est engagée dans le dispositif « Petites Villes de Demain » au côté de la communauté de communes afin de remédier au problème de dévitalisation de son centre-ville.

A ce titre, elle a signé à l'été 2023 une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) avec l'Etat. Le plan d'action qui en découle vise à agir sur différentes thématiques pour favoriser la vie sociale et commerciale dans le périmètre du centre-ville : amélioration de la visibilité des parkings et des cheminements piétons jusqu'au centre, requalification en centre ancien, développement des services (maison médical, crèche) et programme de réhabilitation d'anciennes écuries en commerces.

En matière de dynamique commerciale, la commune met également en œuvre les actions recommandées par l'étude SHOPIN réalisée en 2020, notamment :

- Mettre en visibilité des commerçants avec la création de [vidéos](#),
- Agir sur les espaces stratégiques pour permettre une continuité commerciale vivante,
- Aménager pour faire vivre l'espace public et favoriser la déambulation piétonne,
- Travailler sur la revitalisation commerciale de deux axes prioritaires (place de la Roubine et place Riquet).

L'opération de réhabilitation des anciennes écuries du XIX^{ème} siècles en cellules commerciales faisant l'objet de ce présent appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans le prolongement de cette stratégie de revitalisation.

2. Les objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de trouver plusieurs porteurs de projet pour la reprise de cellule commerciale située en cœur de ville, place de la Roubine et Chemin de la Brèche.

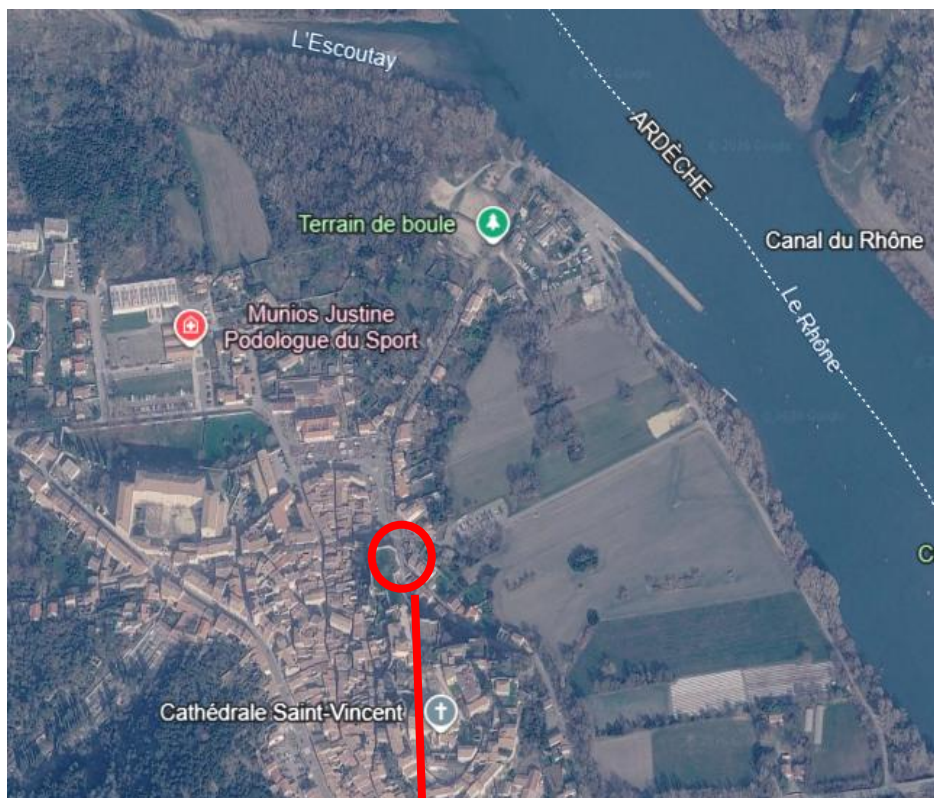
Il est lancé par la commune de Viviers.

3. Caractéristiques du local

3.1. Description de l'environnement immédiat

Les cellules commerciales sont situées au :

- 27 chemin de la Brèche (cellule B = 31 m²)
- 25 chemin de la Brèche (cellule C = 48.8 m²)
- 21 chemin de la Brèche (cellule D = 35 m²)



Les locaux commerciaux sont situés en plein cœur de la commune de Viviers, Chemin de la Brèche à proximité immédiate de la place principale de la Roubine (cœur commerçant de la commune), proche des parkings du chemin du Creux (70 places à 2 min à pied) et du parking Billon (70 places à 5 min à pied).

Le quartier bénéficie de nombreux atouts à proximité immédiate, notamment l'accueil de plus de 100 000 visiteurs par an attiré par : le centre historique classé Secteur Patrimonial Remarquable, le Port Fluvial ou la ViaRhôna.

Le site est au centre d'une aire de chalandise de 5 000 habitants, avec des équipements comme les écoles de la Roubine ou de Lamarque, la bibliothèque et l'école de musique, la maison de santé, ainsi qu'un tissu commercial diversifié (boulangerie, cafés, tabac, prêt-à-porter, etc.), en faisant un lieu de passage important.

3.2. Description du local

La commune est propriétaire des cellules commerciales.

Elle propose trois locaux neufs EPR 5 type de M, bénéficiant de toilette et de la ventilation de :

- Cellule B = 34 m²
- Cellule C = 48.8 m²
- Cellule D = 35 m²

Les locaux sont loués non meublés, finition peinture blanche aux murs.

Ces locaux, seront entièrement réhabilités. Les travaux seront achevés en octobre 2026.

Les travaux comprennent : la réfection des façades, des menuiseries en bois, y compris la devanture et la vitrine menuisée en bois avec double vitrage de sécurité, la plâtrerie, la peinture, la réfection du sol et du plafond, l'installation du chauffage, l'électricité, l'éclairage et les courants faibles, permettant ainsi la mise sur le marché de locaux remis à neuf au moment de la location.

L'aménagement intérieur et l'enseigne du local sont à la charge du locataire.

Situé en zone urbanisée dans une zone classée Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), l'aménagement du local ainsi que l'installation de l'enseigne doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable (DP), soumise à l'approbation des Architectes des Bâtiments de France (ABF). Les projets préparés en concertation avec ce service bénéficieront d'une attention particulière.

Contact : Jean-François VILVERT Architecte des Bâtiments de France : jean-francois.vilvert@culture.gouv.fr

Des aides financières pour toute création ou développement d'entreprises de proximité (cf. : partie 7 Accompagnement des porteurs de projets) ou pour l'aménagement de votre local sont disponibles, sous condition (contacter la (CC DRAGA) Communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche).

Contact : Eric Guibourdenche, chargé de Projet développement économique (CC DRAGA) : eguibourdenche@ccdraga.fr

3.3. Activités ciblées pour ce local

Les locaux Chemins de la Brèche sont situés dans les linéaires commerciaux stratégiques du centre-ville. De ce fait, il est attendu que les commerces qui s'installeront contribuent à l'attractivité de la rue.

Le présent AMI s'adresse prioritairement à des projets de création d'activité sur le territoire de la commune, dans les domaines du commerce de proximité ou d'artisanat, ou encore d'artisanat d'art.

Cet AMI exclut les transferts d'activité au sein même de la commune.

Les contraintes du local empêchent également toutes activités nécessitant de la transformation alimentaire ou de la restauration. Ces dernières ne pourront donc pas être retenues.

3.4. Conditions de location du local

La commune de Viviers est propriétaire des locaux et propose une location via un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, conclu pour une durée minimale de 6 mois, renouvelable dans la limite de 3 années consécutives. Au-delà de 3 ans, un bail commercial s'appliquera.

L'objectif est l'aide à l'installation d'un porteur de projet dans la rue commerçante et de favoriser ainsi l'implantation d'un nouveau commerce.

Aussi, le loyer sera progressif : il sera modéré au démarrage, et augmentera en fonction de la durée de location, de la façon suivante :

	0 – 6 mois (2,7€/m ²)	6 m – 1 ans (4.05€/m ²)	1 an 2 ans (5.40€/m ²)	2 ans – 3 ans (7,4€/m ²)	+3ans - Total (8€/m ²)
Cellule B (31m²)	83,70€	125,55€	167,4€	229,4€	248€
Cellule C (48.8m²)	131,76€	197,64	263,52€	361,12€	389€
Cellule D (35m²)	94,50€	141,75€	189€	259€	280€

L'objectif est d'aider à l'installation de nouvelles activités en centre-ville de Viviers en proposant un loyer incitatif qui évoluera jusqu'à atteindre, **à partir de la 4ème année**, le prix du marché de la commune. **A ce jour, nous estimons le prix du marché à 8€/m².**

Le locataire aura 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, diagnostics et maintenance des extincteurs, de la détection incendie, de la détection intrusion, contrôle périodique de sécurité ERP ;
- Les travaux d'aménagements intérieurs liés à l'activité souhaitée : mobiliers, rayonnages, caisse, banque d'accueil, etc. Un accord préalable est à solliciter auprès de la Mairie pour tous travaux modifiant l'aspect du local
- L'installation d'une enseigne commerciale : se rapprocher des services urbanisme de la commune ;
- 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 le chauffage, les extincteurs, etc.

4. Principes et critères de sélection des projets

4.1. Les conditions d'éligibilité :

- Activité commerciale ou artisanale susceptibles de générer du flux et de l'attractivité (commerce du quotidien ou activité d'artisanat ou artisanat d'art).
- Engagement 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.

4.2. Demande de renseignements et candidatures

Les demandes de renseignements, et les candidatures sont à adresser aux contacts suivants :

- Téléphone : 06.74.89.70.21
- Courriel : service.courrier@mairie-viviers.fr copie à scoet@ccdrega.fr.

Peuvent répondre à cet appel à manifestation d'intérêt tous les candidats, qu'ils/elles soient seul(e) ou associé(e) s dans un collectif.

Le dossier de candidature est aussi présent sur le site internet de la Commune :

www.mairie-viviers.fr

A la clôture de l'Appel à Manifestation d'Intérêt une réponse sera envoyée par mail à l'ensemble des candidats.

4.3. Procédures et délai de dépôt des candidatures

La candidature devra être reçue avant le : voir sur la page de garde du présent document.

Elle devra être envoyée :

- Soit par courriel à l'adresse : service.courrier@mairie-viviers.fr copie à scoet@ccdraga.fr.
- soit par courrier envoyé avec accusé de réception (LRAR) à l'adresse suivante :

Candidature cellules commerciales « Les Ecuries »

Hôtel de Ville

A l'attention de Samuel COËT

2, avenue Pierre Mendès-France

07220 Viviers

5. Choix du porteur de projet pour ce local

5.1. Examen des offres

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

- D'un représentant de la Commune ;
- D'un représentant de l'union des commerçants et des artisans (à confirmer) ;
- D'un représentant des structures d'accompagnement à la création d'activité ;
- D'un représentant des services de la communauté de communes DRAGA en charge du développement économique ;

5.2. Critères de sélection

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

Critère	Détail du critère	Note détaillée maximale	Note maximale totale
Motivation	Motivation du candidat	5	5
Expériences 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, etc).	10	10
Attractivité du projet	Concept, services et produits proposés, règles de fonctionnement	10	35
	Eléments 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, association de commerçants, associations locales, mairie, etc).	5	
	Aménagement intérieur	5	
	Stratégie de communication	5	
	Calendrier de réalisation du projet et d'ouverture du commerce (local disponible à partir de septembre 2025 : installation le plus tôt possible souhaitée)	5	
Viabilité économique du projet	Réalisation ou pas d'une étude de marché	10	40
	Lien du porteur de projet avec des structures d'accompagnement comme les chambres consulaires, la DRAGA, Initiative, etc	10	
	Autofinancement et Partenaires financiers : banque, Initiative, Adie, expert-comptable)	10	
	Plan de financement du lancement du projet et prévisionnel	10	
NOTE TOTALE SUR 100		100	

6. Calendrier

- ⇒ Visite : Suivant les demandes
- ⇒ Date limite de dépôt des candidatures : 30 septembre 2026
- ⇒ Sélection des candidats pour audition : mi-octobre 2026
- ⇒ Phase d'affinage du projet si besoin avec le ou les candidats retenus

Lors de cette phase, la commune et ses partenaires travailleront avec le ou les candidats retenus pour affiner leurs projets et au besoin sélectionner au final un projet pour le site. (Recherche de partenaires, formations à réaliser, études pré-opérationnelles et optimisation du montage financier...).

La mairie et ses partenaires pourront aussi proposer à plusieurs porteurs de projets de se rapprocher pour éventuellement porter un projet collectif.

7. Accompagnement des porteurs de projets

Des accompagnements et des aides financières à la création ou reprise d'activité existent. Ci-joint, voici un échantillon non exhaustif des structures pouvant vous accompagner dans votre projet :

- [ISDPAM](#) (Initiative Seuil de Provence Ardèche Méridionale) : association qui accompagne dans la finalisation d'un business plan et réalise des suivis individualisés avec des **possibilité de prêt d'honneur à 0%**.
- [Réseau entreprendre Drôme Ardèche](#) : association qui accompagne des créateurs, repreneurs d'entreprise dans le développement de sociétés, l'aide au financement et la mise en réseau des chefs d'entreprises
- [ADIE](#) : association soutenant les personnes souhaitant entreprendre par un accompagnement, des formations et **un financement par microcrédits jusqu'à 12 000€**.
- [AMESUD](#) : association aidant à l'installation et au maintien d'activités par la mise en relation, l'entraide, l'information, l'accompagnement et la formation.
- [CCI](#) (Chambre du commerce et de l'industrie) : soutient les entreprises dans leur développement économique, que ce soit pour la création, la gestion, la croissance ou la transition
- [CMA](#) (Chambre des métiers et de l'artisanat) : accompagne les artisans dans la création, la gestion et la transmission de leur entreprise, en offrant des services de formation, conseil et certification (permanence tous les premiers mardis de chaque mois de 9h à 12h au siège de la DRAGA)
- [Chambre d'agriculture](#) (si projet de vente de produits transformés dans les exploitations par exemple)
- [CC DRAGA](#) : Appui financier lors de l'installation

Pour toute question concernant l'aide à la création ou au développement des entreprises de l'économie de proximité vous pouvez vous renseigner auprès du **service développement économique de la DRAGA**.

Annexes

ANNEXE 1 : Dossier de candidature

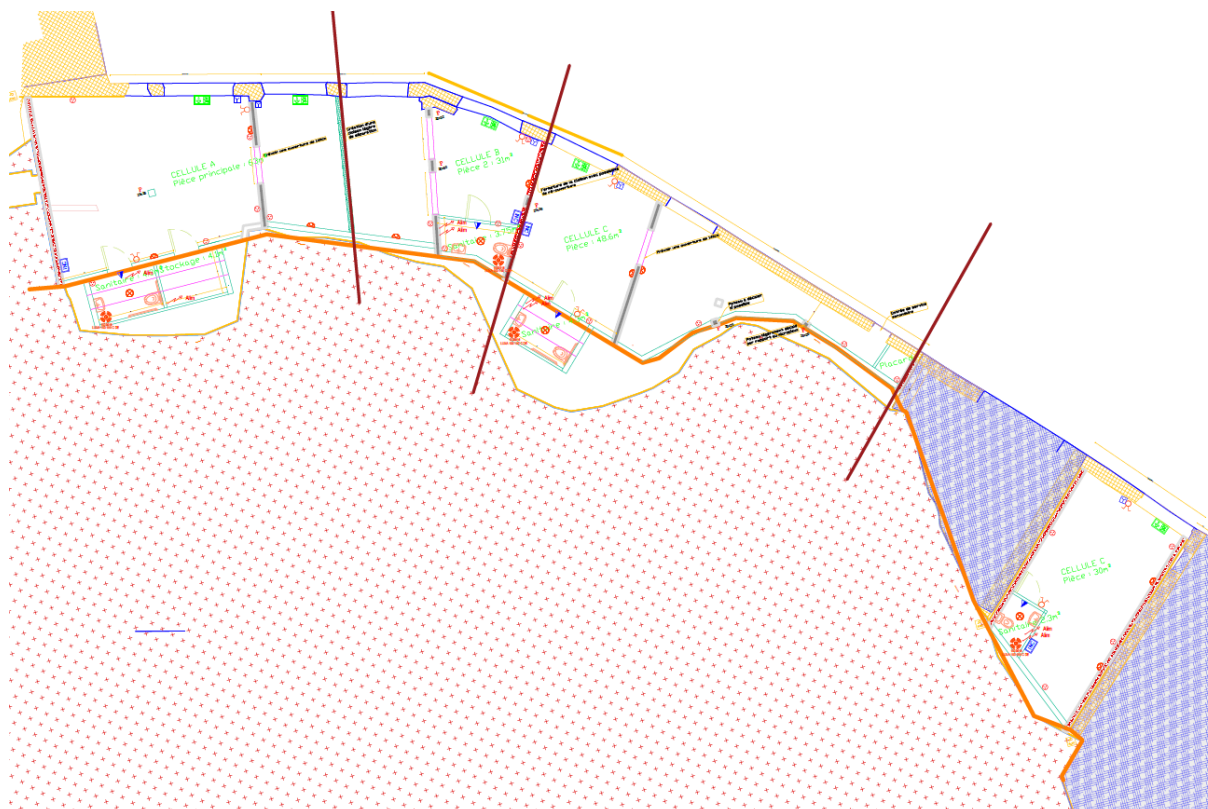
A télécharger sur le lien suivant : www.mairie-viviers.fr

ou bien envoyer sur simple demande par mail, à l'adresse suivante : service.courrier@mairie-viviers.fr copie à scoet@ccdraga.fr.

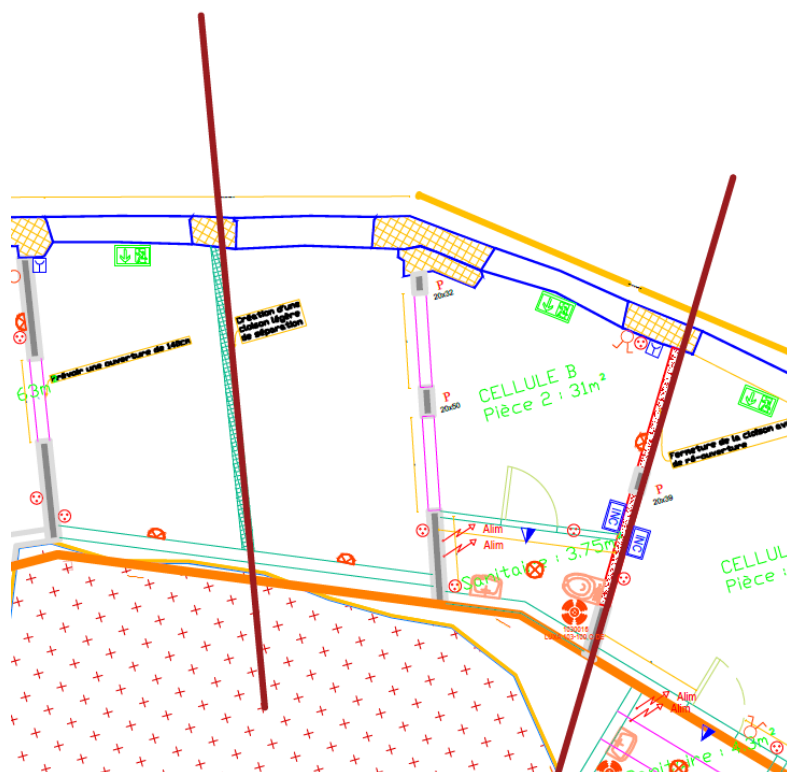
ANNEXE 2 : Esquisse du plan et de la façade du local



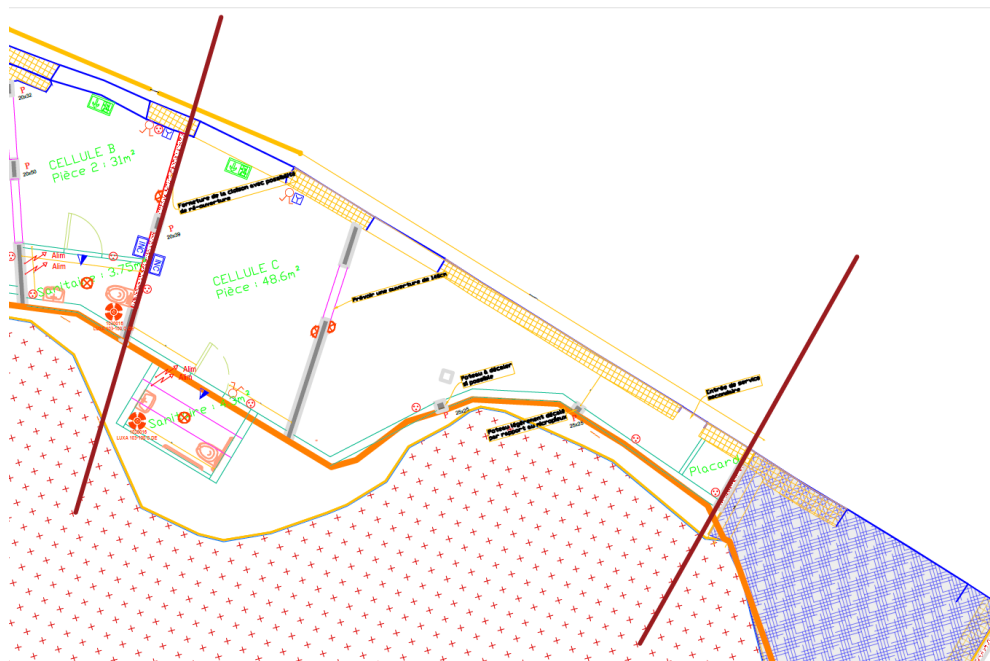
ANNEXE 3 : Plan des cellules



ANNEXE 4 : Plan Cellule B



ANNEXE 5 : Plan Cellule C



ANNEXE 5 : Plan Cellule D

