



RÉGLEMENT DU DISPOSITIF SHOP'IN ROMANS

1. HISTORIQUE ET OBJECTIF DU DISPOSITIF SHOP'IN ROMANS

Par délibération en date du 26 mars 2018, le Conseil Municipal de la commune de Romans-sur-Isère a décidé de mettre en place le dispositif Shop'in Romans afin de redynamiser des rez-de-chaussée commerciaux et d'activités dans le centre-ville. Cette action, intégrée dans la stratégie d'attractivité du centre-ville, permet :

- d'accompagner l'implantation de nouvelles activités marchandes et de services en centre-ville,
- de contribuer à l'amélioration de l'état des rez-de-chaussée commerciaux et d'activités.

Pour ce faire, la Commune s'est rendue locataire de rez-de-chaussée commerciaux et d'activités pour les mettre à disposition de porteurs de projets contre le paiement d'une redevance mensuelle réduite. Ces contractualisations ont pris la forme d'une convention d'occupation précaire de 6 mois, renouvelable 3 fois.

Après plus de 2 ans d'implémentation, la Commune a souhaité faire évoluer le dispositif pour l'adapter aux enjeux de la redynamisation du centre-ville et intégrer la dimension artisanale en créant deux sous-dispositifs :

- Shop'in Romans à destination des activités commerciales

Ce dispositif répond à une logique de booster. Pendant 2 ans, la Commune règle la redevance du local au propriétaire. Le porteur de projet acquitte pour sa part une redevance à la Commune correspondant à 40 % du montant de la redevance payée par la Commune au propriétaire pour la première année, puis 60 % pour la seconde année. A l'issue du dispositif et si son activité le permet, le porteur de projet reste dans le local et contractualise directement avec le propriétaire.

- Shop'in Romans à destination des activités artisanales avec point de vente et vitrine

Ce dispositif répond à une logique d'incubateur. Pendant 3 ans, la Commune règle la redevance du local au propriétaire. Le porteur de projet acquitte pour sa part une redevance à la Commune correspondant à 40 % du montant de la redevance payée par la Commune au propriétaire pour la première année, puis 60 % pour la seconde année et 80 % pour la troisième et dernière année. A l'issue du dispositif et si son activité le permet, le porteur de projet peut rester dans le local et contractualiser directement avec le propriétaire.

Après sélection du porteur de projet, un bail dérogatoire tripartite sera signé entre le propriétaire, la Commune et le porteur de projet.

2. ENGAGEMENTS DU PROPRIETAIRE

- 2.1. Le propriétaire transmet à la Commune et au porteur de projet l'ensemble des documents suivants obligatoires à la mise à disposition de son local :
 - état des risques et pollution,
 - diagnostic de performance énergétique,
 - diagnostic amiante.
- 2.2. Le propriétaire réalise les travaux de remise en état du local permettant au porteur de projet de développer son activité et de bénéficier du local dans de bonnes conditions. Les règles, notamment d'urbanisme, et les normes, notamment électriques, en vigueur pour l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale devront être remplies.
- 2.3. Le propriétaire s'engage à réaliser les réparations qui lui incombent, à savoir les travaux relevant du gros œuvre et de la vétusté, c'est-à-dire l'usure qui résulte d'un usage normal mais prolongé du local.
- 2.4. Le propriétaire accepte de fixer à la Commune une redevance attractive prenant compte de la situation du marché locatif du secteur concerné et de la durée de la vacance de son local.
- 2.5. Le bail dérogatoire dérogeant au statut des baux commerciaux, le propriétaire prend à sa charge le règlement de la taxe foncière.
- 2.6. Le propriétaire s'engage à continuer à louer aux mêmes conditions financières au même porteur de projet au moins 1 an le local une fois la Commune désengagée. Ce loyer pourra ensuite être révisé conformément aux articles L.145-33 et suivants du Code du commerce.



Il est ici précisé qu'à défaut de respect de ces différents engagements par le propriétaire, la Commune se réserve le droit de mettre fin au bail dérogatoire tripartite.

3. ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

- 3.1. La Commune s'engage à s'acquitter de la redevance convenue avec le propriétaire pour la durée du bail dérogatoire tripartite.
- 3.2. La Commune accompagne le porteur de projet sur les formalités administratives liées à son installation :
 - demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public ;
 - déclaration préalable de travaux (si modification de la devanture) ;
 - demande d'autorisation préalable pour l'installation d'un dispositif ou matériel supportant une enseigne.

4. ENGAGEMENTS DU PORTEUR DE PROJET

- 4.1. Le porteur de projet s'engage à développer son projet en s'appuyant sur les dispositifs d'accompagnement proposés par les partenaires de la Commune :
 - Chambre de Commerce et d'Industrie et Chambre des Métiers et de l'Artisanat pour l'accompagnement de projet,
 - Initiative pour le financement de projet.
- 4.2. Le porteur de projet s'engage à élaborer un dossier détaillé de son projet contenant une étude de marché et à présenter un bilan prévisionnel pluriannuel de son activité. Chaque année le bilan comptable du porteur de projet sera transmis à la Commune qui l'analysera avec le concours d'une expertise externe.

Dans l'hypothèse où cette analyse révélerait la capacité du porteur de projet à s'affranchir du dispositif Shop'in Romans notamment avec la prise en charge de l'intégralité de la redevance pour l'occupation du local, la Commune se réserve le droit de se retirer du dispositif pour que le porteur de projet puisse contractualiser directement avec le propriétaire.

D'autre part, dans l'hypothèse où l'analyse du bilan comptable mettrait en évidence une incapacité du porteur de projet à stabiliser son activité d'ici la fin du dispositif, la Commune se réserve le droit de mettre fin au dispositif Shop'in Romans.
- 4.3. Le porteur de projet s'engage à relayer son appartenance au dispositif dans l'ensemble de ses outils de communication (print, web, réseaux sociaux) et lors de ses prises de parole en public, et à accepter l'installation d'une vitrophanie au nom du dispositif Shop'in Romans sur sa vitrine. Il s'engage également à se rendre disponible pour témoigner dans différents supports de communication de sa participation au dispositif.
- 4.4. Le porteur de projet accepte les règles de fonctionnement du commerce local notamment les horaires d'ouverture réguliers et respecte ceux qui seront inscrits dans le bail dérogatoire tripartite. Il s'engage également à prendre en compte les enjeux du numérique dans le développement de son activité.
- 4.5. Le porteur de projet participe activement aux manifestations organisées par la Commune (braderies, Journées Européennes des Métiers d'Art...).
- 4.6. Le porteur de projet aménage qualitativement son local :
 - en intérieur : agencement intérieur, décoration du local, mise en vitrine de l'offre ;
 - en extérieur : devanture, enseigne, terrasse dans le respect des règles d'urbanisme.
- 4.7. Le porteur de projet s'engage à occuper le local de façon raisonnable et responsable, à assumer les charges (eau, gaz, électricité), à régler la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et à assurer le local.

Il est ici précisé qu'à défaut de respect de ces différents engagements par le porteur de projet, la Commune se réserve le droit de mettre fin au bail dérogatoire tripartite.