

**Mairie de LATHUILE**



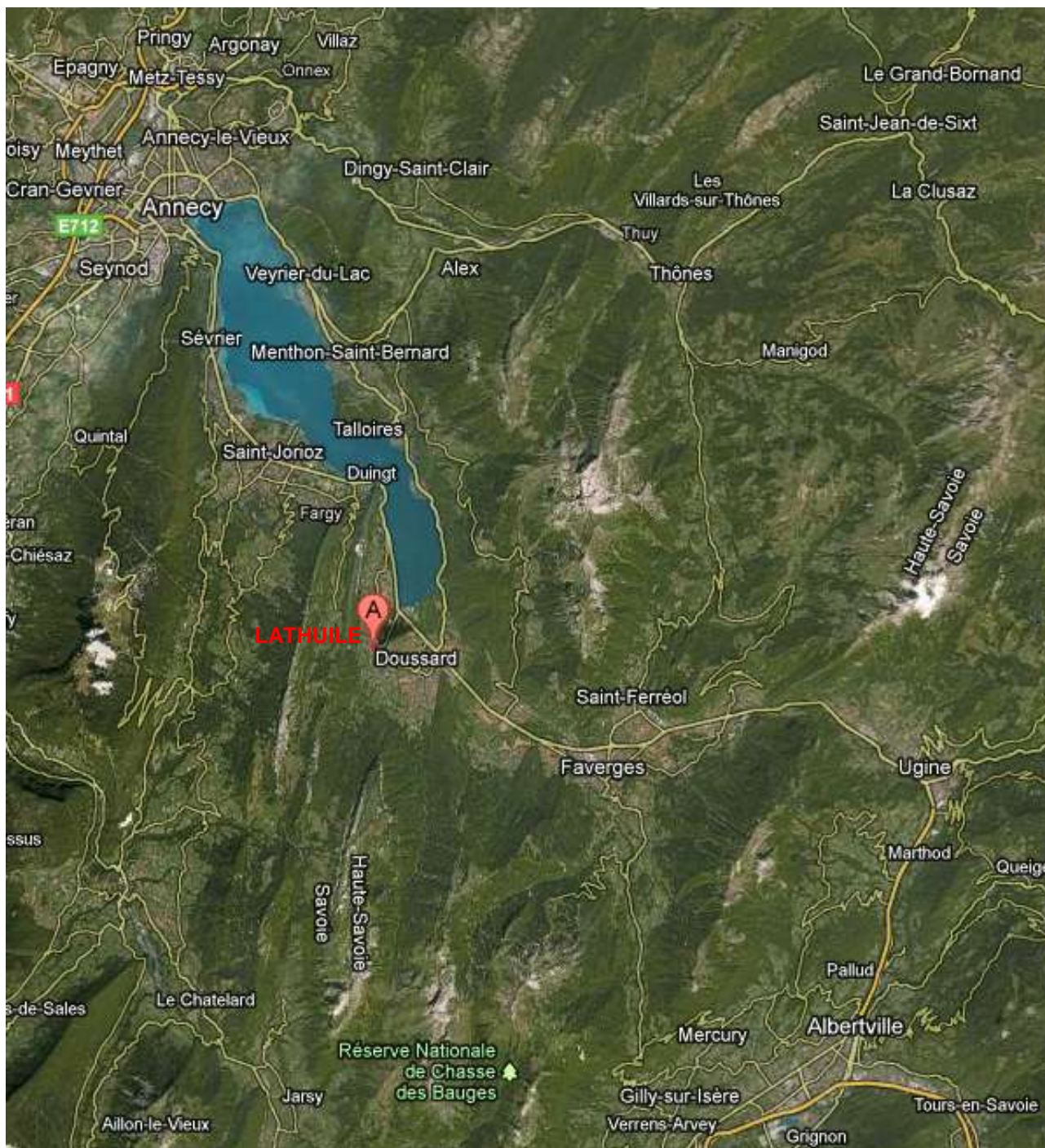
**Appel à candidature pour l'implantation d'un commerce  
ou d'une activité de prestations de services de proximité  
dans le cadre du développement du chef-lieu  
Cahier des charges**

*Le cahier des charges présente la commune dans son bassin de vie et le projet de développement du centre village. Il précise les objectifs poursuivis, le contenu souhaité du dossier de candidature et les conditions de sélection des candidats.*

LATHUILE est une commune rurale de près de 1.000 habitants en 2011. Elle est située **au bout du lac d'Annecy** sur l'axe Annecy – Albertville (Route Départementale 1508).

⇒ Distance entre LATHUILE et :

- Annecy (au Nord) : 18 kilomètres (26 minutes)
- Albertville (au Sud) : 28 kilomètres (30 minutes)



Source : Google Maps

Environ 12.700 véhicules empruntent en moyenne chaque jour cet axe - à la hauteur de LATHUILE - en 2010, principalement dans le cadre de déplacements pendulaires (Source : DDT de Haute-Savoie). On enregistre des pointes jusqu'à 20.000 véhicules quotidiens le week-end lors des « migrations » vers les stations de sport d'hiver de Savoie ou en période estivale.

# 1. Enjeux et Objectifs

La commune de LATHUILE enregistre depuis la fin des années 1990 une croissance démographique élevée en lien avec sa **situation géographique** et son **cadre de vie** :

- à mi-distance (en temps) de deux agglomérations et bassins d'emplois importants (Annecy et Albertville) ;
- proche à la fois du lac (et ses activités nautiques en saison estivale) et de la montagne (synonyme de randonnées, de ski, de parapente et de nombreux autres sports et loisirs).

L'association LATHUILE ANIMATIONS a pris l'initiative en 2006 - en accord avec la municipalité - de lancer un **marché hebdomadaire pendant la saison estivale** (le vendredi matin du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août).

Aujourd'hui, ce sont environ 40 professionnels non sédentaires ou producteurs locaux qui participent chaque semaine en été à ce marché. L'offre est diversifiée et la clientèle peut trouver pains, viandes, charcuteries, fruits et légumes, poissons, fromages, vins, vêtements, accessoires d'habillement...



**La population prend de nouvelles habitudes et se réapproprie le centre du village** où sont concentrés les services « administratifs » de la commune : mairie, église, école primaire où 110 enfants sont scolarisés cette année, salle polyvalente.

Conscient qu'un centre village animé favorise le développement du lien social entre les habitants, le Conseil Municipal de LATHUILE a engagé depuis 2008 un projet de **développement du chef-lieu** avec la **construction de petits immeubles collectifs** et la réhabilitation d'une ancienne ferme située à côté de l'école. Le projet se concrétisera en 2012 par la construction globale de 23 logements, auxquels viendront se rajouter 25 à 30 logements à plus long terme, toujours au chef-lieu (comme le prévoit le Plan Local d'Urbanisme (PLU) validé en 2009).

Le Conseil Municipal de LATHUILE souhaite en 2012 s'appuyer sur le développement de l'habitat pour poursuivre la **dynamique de renforcement du centre village** en matière de commerce et de services de proximité.

Les élus de LATHUILE ont conscience qu'au-delà d'une bonne formalisation du projet, d'une étude de marché en amont pour évaluer la viabilité du projet, **le succès et la pérennité d'une implantation commerciale ou de services au chef-lieu dépend de la personnalité du professionnel**, de son dynamisme et de sa capacité à s'intégrer à la vie du village.

Pour favoriser la réussite d'un tel projet, les élus de LATHUILE ont choisi de mettre en œuvre **une démarche pro-active** au travers d'un appel à candidature en sollicitant directement de **futurs créateurs qui porteraient un projet commercial et/ou artisanal de proximité** et qui pourraient être intéressés pour s'implanter sur la commune de LATHUILE.

Les élus de LATHUILE sont ouverts à toute proposition. Cependant, ils imaginent pour leur village une activité qui **privilégie la qualité de la relation avec la clientèle** et qui **répond aux préoccupations au quotidien de la population**<sup>1</sup>. Dans le cas de la création d'un multiservice, le porteur de projet pourrait proposer par exemple un relais poste, un relais colis, un dépôt de pain, de l'épicerie de dépannage, filière de vente de produits agricoles locaux, un lieu de convivialité, un service de livraison à domicile...souvent demandé par les personnes âgées.

<sup>1</sup> Lire les caractéristiques de la population de LATHUILE dans le 3<sup>ème</sup> paragraphe (La commune de LATHUILE en chiffres)

## 2. La commune de LATHUILE dans son bassin de vie

LATHUILE appartient à la Communauté de Communes du **Pays de Faverges**<sup>2</sup>, un **bassin de vie d'environ 15.000 habitants**<sup>3</sup> à l'année et qui allie à la fois industrie, artisanat, tourisme, tertiaire et agriculture.

⇒ Industrie et artisanat, avec :

- la présence de 3 leaders : STÄUBLI (machines textiles, systèmes de connexion et robotique), ST DUPONT (produits de luxe) et BOURGEOIS (équipements de cuisines pour la restauration et pour les collectivités) ;
- un tissu de PME et de TPE dense dans le secteur de la production et de la **sous-traitance** ;
- une participation active au **pôle de compétitivité** ARVE INDUSTRIES HAUTE-SAVOIE MONT-BLANC dans le domaine de la mécatronique ;
- un nombre important d'entreprises du BTP (bâtiment et travaux publics).

⇒ Tourisme, avec :

- une capacité d'accueil de plus de 11.600 lits touristiques ;
- l'implantation de nombreuses activités dédiées au sport et aux loisirs (golf, vélo, montagne, nautisme, parapente, etc.).

⇒ Tertiaire, avec :

- une offre commerciale et de services de proximité complète répondant aux besoins de la population pour l'ensemble des courses quotidiennes ou hebdomadaires ;
- un **équipement commercial concentré sur le chef-lieu de canton** lui permettant de bénéficier d'un bon rayonnement à l'échelle du bassin de vie.

⇒ Agriculture, avec :

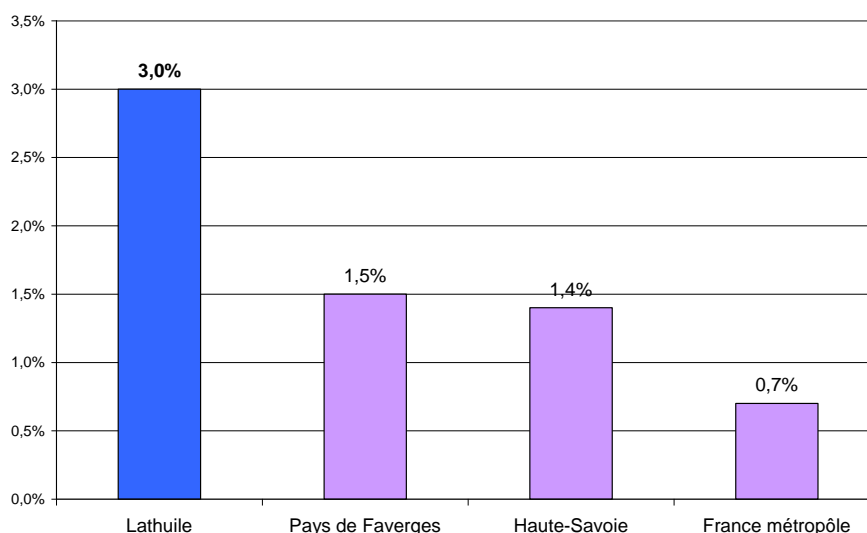
- une centaine d'exploitations agricoles encore présentes à l'échelle du territoire dont un éleveur laitier et un maraîchage bio sur la commune,
- une appartenance au Parc Naturel Régional des Bauges, 3<sup>ème</sup> géopark français (depuis septembre 2011) et labellisé **Pôle d'Excellence Rural Bois**.

Cette polyvalence des activités fait du territoire de Faverges un bassin d'emplois dynamique où travaillent 3.600 salariés et chefs d'entreprise dans 800 établissements des secteurs industrie et tertiaire<sup>4</sup>. (Source : INSEE 2010)

## 3. La commune de LATHUILE en chiffres

⇒ Variation annuelle moyenne de la population sur la période intercensitaire 1999 – 2008 :

**Commune rurale avec 951 habitants** au dernier recensement de la population de 2008<sup>5</sup>, LATHUILE enregistre depuis le début des années 2000 une croissance démographique élevée : **+3% en moyenne chaque année**, soit plus du double de l'augmentation constatée à l'échelle du département.



<sup>2</sup> Faverges, le chef-lieu de canton, est situé à 10 kilomètres et recense 6.600 habitants en 2008.

<sup>3</sup> 14.724 habitants au recensement de la population de 2008 (Source : INSEE)

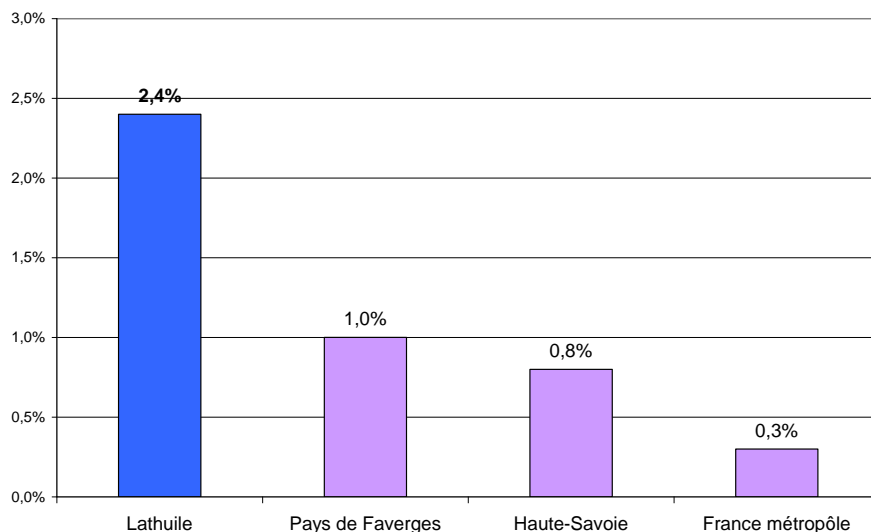
<sup>4</sup> Champ d'étude : établissements inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers

<sup>5</sup> Population municipale / population sans double compte (source : INSEE)

⇒ Evolution démographique due au solde migratoire sur la période intercensitaire 1999 – 2008 :

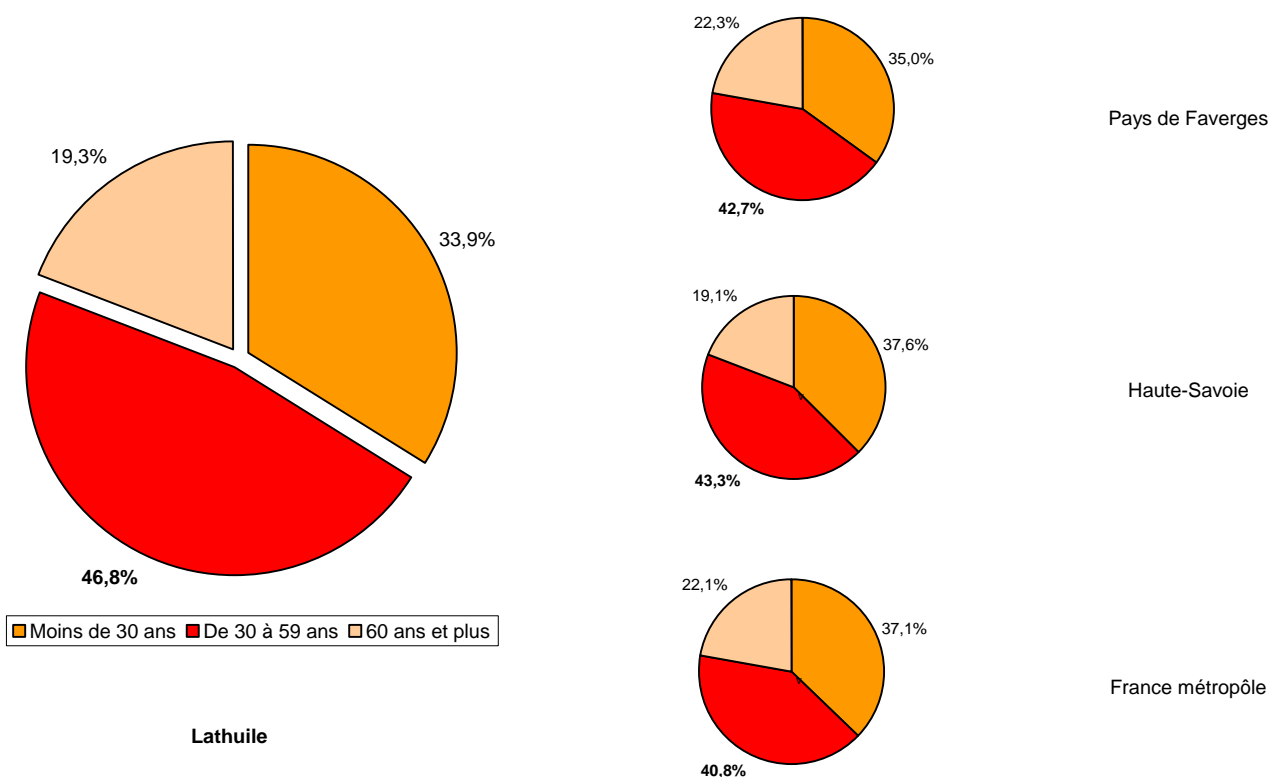
**L'arrivée de nouveaux habitants dans la commune pèse pour près de 80% de la croissance démographique.** La commune enregistre depuis 2008 une moyenne de 12 demandes de permis de construire par an (ce qui représente l'installation de 35 à 40 habitants chaque année).

Remarque : LATHUILE a connu une pointe des demandes de permis de construire en 2011 avec l'instruction de 32 dossiers.



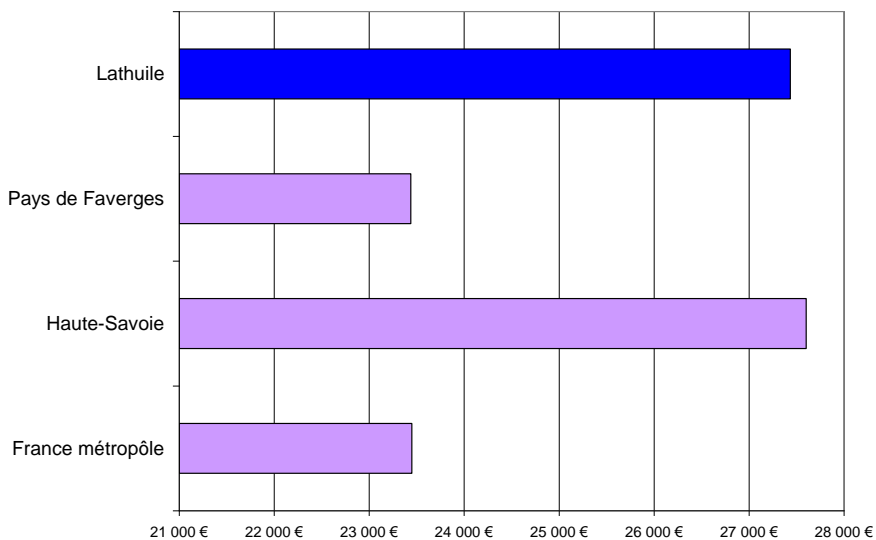
⇒ Répartition de la population par tranche d'âge - recensement de la population de 2008 :

Ce sont souvent de jeunes familles (avec enfants) qui s'installent dans la commune. Lorsque l'on sait que près **de 7 habitants sur 10 habitent le même logement dans la commune depuis plus de 5 ans** (source : INSEE), on peut imaginer qu'une majorité de ces jeunes familles grandira à LATHUILE.



**La population de LATHUILE tend à vieillir** – comme partout en France. Dans la commune, la part des plus de 60 ans a augmenté de 2 points sur la période 1999 / 2008, passant de 17,2% à 19,3%. Cependant, les **30 / 60 ans restent encore aujourd'hui proportionnellement plus nombreux** à LATHUILE par rapport aux territoires comparés : +3,5 points par rapport au département, +4 points par rapport au Pays de Faverges, +6 points par rapport à la France métropolitaine.

⇒ Revenu net déclaré moyen de la population - recensement de la population de 2008 :



Ces familles comptent un ou plusieurs actifs : **le revenu moyen annuel des habitants apparaît supérieur de près de 4.000 Euros** par rapport au Pays de Faverges et à la France métropolitaine. Il se situe au même niveau que le revenu du Haut-Savoyard moyen<sup>6</sup>.

**Le taux de chômage de la commune reste l'un des plus bas du département.** Lors du recensement de la population de 2008, le taux de

chômage s'élevait à 4,7% (7,2% à l'échelle du Pays de Faverges et 11,1% à l'échelle de la France métropolitaine).

LATHUILE est appréciée pour son cadre de vie. Son identité de commune rurale, proche du lac et de la montagne, tout en étant à moins d'une demi-heure d'une grande agglomération, constitue un atout pour **l'activité touristique en saison estivale.**

La commune compte 5 campings représentant une capacité d'accueil d'environ 2.500 lits (sur un total de 3.000 lits avec les gîtes et les autres hébergements). **En juillet et en août**, la population de la commune triple et est estimée à **environ 3.500 habitants.**

Crédit photo : Mairie de LATHUILE



Crédit photo : Mairie de LATHUILE

Le tissu économique de LATHUILE recense 72 établissements<sup>7</sup> dont 6 dans le secteur de l'industrie, avec en particulier M.G.V. spécialisé dans la réalisation et la fabrication de moules plastiques, ALPES BISCUITS et ORBIS INTERNATIONAL qui créent et fabriquent des biscuits biologiques.

Les secteurs de l'industrie, de la construction (12 artisans BTP) et du tertiaire (54 établissements) emploient dans la commune environ 150 personnes<sup>8</sup> (salariés et travailleurs non salariés). Un projet d'extension de la zone d'activités économiques est en cours (sur 1,8 hectare) et permettra d'accueillir d'ici 2014 une dizaine d'entreprises nouvelles.

<sup>6</sup> Près de 75.000 Haut-savoyards sont frontaliers et travaillent en Suisse.

<sup>7</sup> Source : INSEE, au 1<sup>er</sup> janvier 2010

<sup>8</sup> 165 personnes avec le personnel de la commune et avec les professions libérales installées à LATHUILE. (Source : INSEE)

## 4. Le projet de développement du chef-lieu

Le chef-lieu se situe sur les hauteurs de la commune - à environ 2 kilomètres de la RD 1508.



Environ **un habitant sur deux** réside au chef-lieu ou dans le hameau mitoyen des Chevilly (périmètre dessiné en pointillé orange sur la carte).

Le hameau de Marceau de la commune voisine de DOUSSARD (Marceau Dessous), distant d'un kilomètre, est à moins de 15 minutes à pied et est à 2 minutes en voiture.

**Le développement de l'habitat est en cours dans la proximité immédiate du futur point de vente** (avec notamment la réhabilitation et la transformation de l'ancienne ferme en petite copropriété). **Il sera réalisé dans un deuxième temps le long de la route de Marceau**, en direction de Marceau Dessous (flèche bleue sur la carte).

Les familles qui s'installeront dans les nouveaux immeubles (de type R + 2 + combles, dont la construction débutera dans les prochains mois) se retrouveront à deux pas du centre du village, de l'école primaire et du futur local commercial.

Le potentiel immobilier le long de la route de Marceau compte une trentaine de logements qui viendront s'ajouter à la réhabilitation de 7 logements dans les étages du bâtiment qui abritera le futur local commercial (voir les plans pages suivantes).

Au final, le chef-lieu de LATHUILE comptera plus d'une centaine d'habitants supplémentaire dans les 2 à 3 prochaines années.

Le futur local commercial (objet de l'appel à candidature) se situera au centre du village : il sera mitoyen à la fois de l'école, de la mairie et de l'église. Il bénéficiera d'un parking public de 17 places qui donnera directement sur la vitrine et sur la porte d'entrée.

⇒ Etat du bâtiment avant sa réhabilitation :



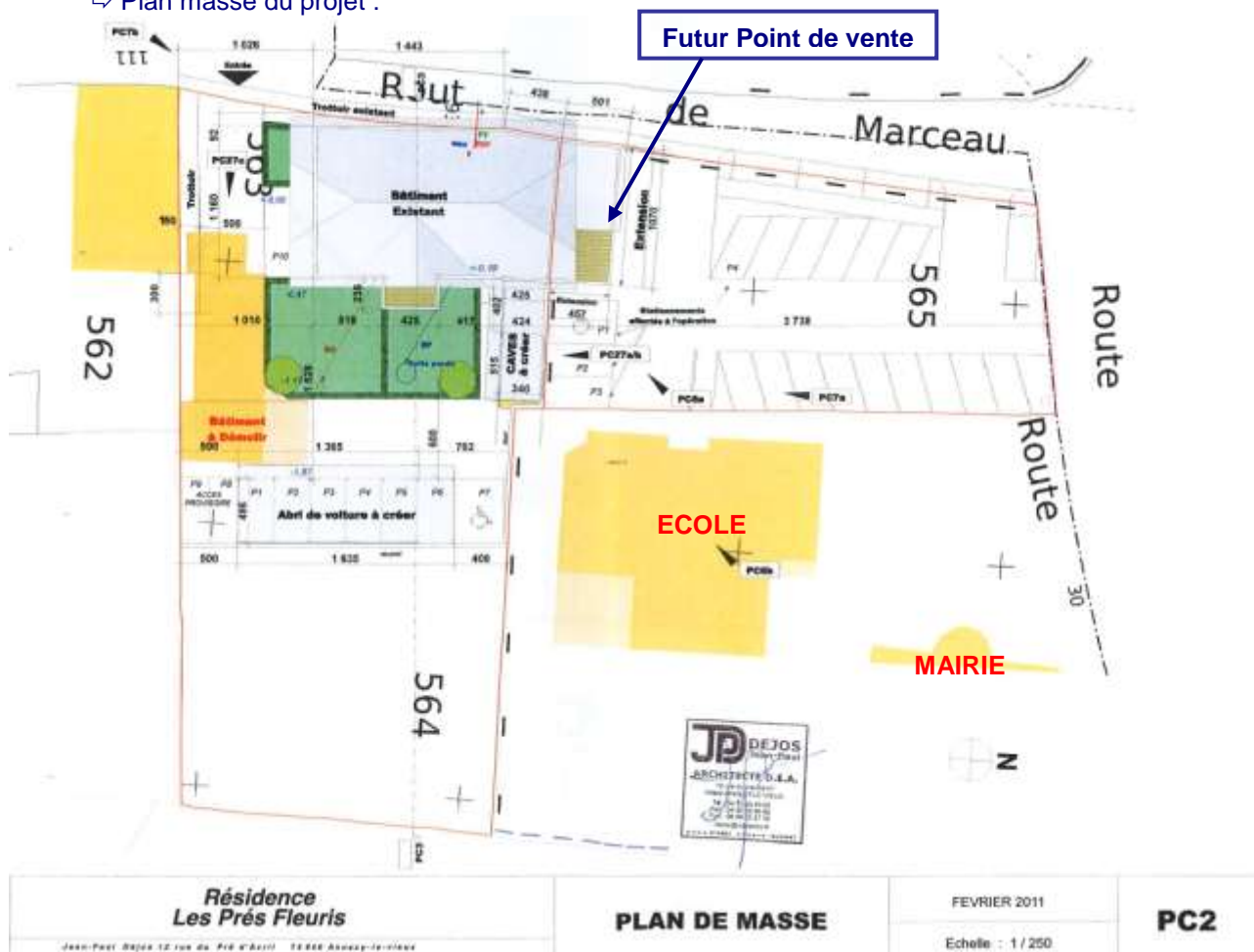
⇒ Etat futur du bâtiment après sa réhabilitation (en cours) :



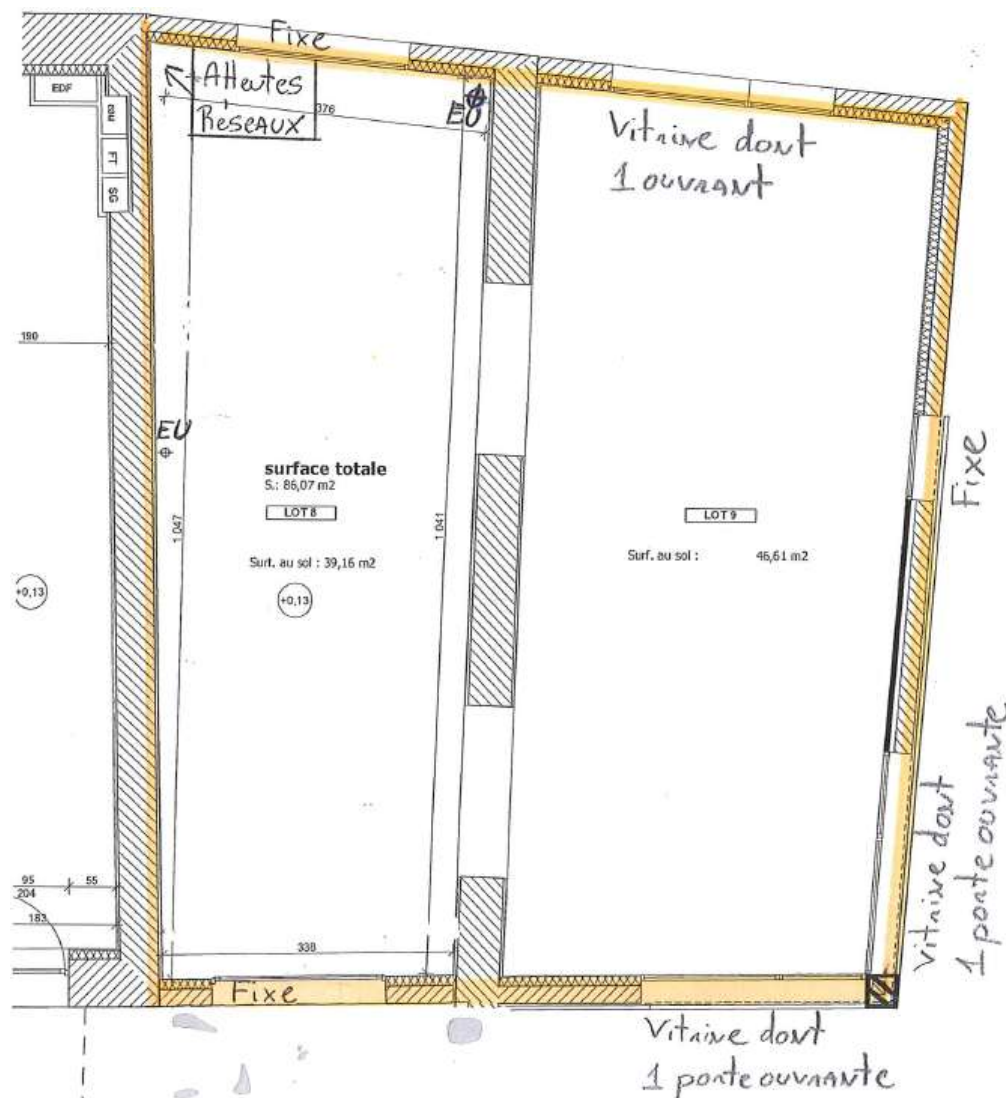
## 5. La description du local

- Surface précise : **85 m<sup>2</sup>**
- Le local est livré brut, réseaux et fluides en attente.
- La mairie de LATHUILE signera un bail commercial ou une convention avec le futur gérant (à définir le moment venu).
- La mairie proposera un loyer raisonnable qui tiendra compte de la nature de l'activité envisagée par le porteur de projet.
- Date prévisionnelle de livraison du local : **juin 2012**
- Contraintes d'exploitation liées à la copropriété (extraits du règlement) :
  - « L'activité dans le local ne devra pas nuire à la bonne tenue et tranquillité de la copropriété. Il ne devra pas être exploité une activité dangereuse ou insalubre ou de nature à incommoder les copropriétaires au-delà des « inconvénients normaux du voisinage ». [...]
  - L'activité quelle qu'elle soit sera interdite tous les jours de 20 heures à 6 heures.
  - Les groupes réfrigérants, le cas échéant, sont tolérés mais uniquement à l'intérieur du local, les compresseurs sont interdits de pose sur toutes les façades du bâtiment. [...] »

⇒ Plan masse du projet :



⇒ Plan d'aménagement du local :



## 6. Le contenu du dossier de candidature

Le candidat devra élaborer son projet en tenant compte de la présentation précédente et du tissu économique existant à l'échelle du Pays de Faverges, notamment en matière d'équipement commercial sur la commune voisine de Doussard (3.400 habitants) dont le chef-lieu est situé à 1,7 kilomètre.

Le dossier de candidature comprendra au minimum les éléments suivants :

- une présentation du candidat, de son expérience professionnelle et une lettre de motivation relative à son projet ;
- une description du projet / concept proposé en précisant :
  - la ou les activités pressenties, les services et les animations qui pourraient être adjoints,
  - les moyens humains et les équipements qui seront mis en œuvre pour l'exploitation,
  - les aménagements et l'agencement du local envisagés,
  - les jours et les horaires d'ouverture,
  - le positionnement commercial et la ou les cibles de clientèle visées,
  - les délais d'installation,
  - Le montant des investissements, y compris des travaux d'aménagement ;
- une étude de viabilité du projet constituée à la fois d'éléments de marché et d'une étude financière prévisionnelle.

Remarque : En fonction de la nature d'activités envisagée - et sous certaines conditions requises - le candidat pourra solliciter avec l'appui de la mairie de LATHUILE et des chambres consulaires l'aide de l'Etat dans le cadre du dispositif FISAC<sup>9</sup>.

La Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (pour les projets à vocation artisanale) pourront appuyer les porteurs de projets dans le montage de leur business plan et les orienter vers des partenaires techniques et financiers (pépinière d'entreprises, plate-forme d'initiatives locales...).

## 7. Les conditions de remise du dossier de candidature

Le dossier de candidature devra être transmis avant le lundi 16 avril 2012 – 12 heures :

- sous pli recommandé (avec avis de réception) à l'adresse suivante :  
Mairie de LATHUILE  
Monsieur le Maire  
30 Route du Bout du Lac  
74210 LATHUILE
  
- ou déposé à l'accueil de la mairie aux heures d'ouverture :
  - du lundi au jeudi de 8H30 à 12H00,
  - le vendredi de 8H30 à 12H00 et de 14H00 à 17H00,
  - le samedi de 8H30 à 11H30.

Le candidat pourra obtenir tout renseignement complémentaire en prenant rendez-vous auprès du Maire :  
Téléphone de la mairie : 04.50.44.31.43 (télécopie : 04.50.44.32.91)

Le jury, composé de membres de la mairie de LATHUILE et de ses partenaires, procédera à une première sélection. Il recevra dans le cadre d'un entretien les candidats présélectionnés.

Les candidats présélectionnés seront prévenus directement par la mairie de LATHUILE.

Pour prendre sa décision, le jury s'appuiera sur les cinq critères suivants :

- **la qualité du dossier** remis par le candidat (**coefficient 1**) : analyse du dossier sur la forme
- **le respect du cahier des charges (coefficient 2)** : le projet présenté répond-il aux attentes de la mairie de LATHUILE ?
- **l'expérience** du candidat (**coefficient 1**)
- **les moyens** dont dispose le candidat ou les moyens mis en œuvre pour réaliser le projet (**coefficient 3**) : analyse financière du projet, analyse des ressources humaines, analyse des moyens logistiques...
- **les actions commerciales** envisagées pour lancer et pour développer le projet (**coefficient 3**)

.....

---

<sup>9</sup> FISAC : Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce