



Appel à projets

« Commercialisation du local commercial sis N°38 rue de La Libération à La Fouillouse »

- Dynamisme commercial et attractivité du territoire -

CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA COMMERCIALISATION DU LOCAL COMMERCIAL SIS N°38 RUE DE LA LIBERATION

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU LUNDI 19 JUIN 2023

Préambule :

Dans le cadre du projet de redynamisation commerciale porté par la commune de La Fouillouse et de la mise en valeur de l'attractivité du territoire, la commune a fait l'acquisition du fonds de commerce du local situé au n°38 rue de la Libération.

Ce local commercial bénéficiant d'un emplacement stratégique dans le centre-ville, la commune a souhaité acquérir le fonds de commerce de ce local lors d'une vente aux enchères le 13 avril 2023, afin de recommercialiser ce fonds pour un projet qualitatif en accord avec la stratégie de développement commerciale et artisanale de la commune.

Cette cellule commerciale située au n°38 avenue de la Libération, comprend un local au rez de chaussée de 99m², avec une cave en-dessous et un garage.

Le garage est situé sous la maison au numéro 40 de la rue de la Libération.

I- Enjeux et Conditions

Suite à la délibération du conseil municipal séance du lundi 19 juin 2023, l'objectif de cet appel à projets est de procéder à la rétrocession du fonds de commerce acquis par la commune via le rachat du fonds de commerce par un tiers, un preneur dont le projet sera qualitatif, viable et pertinent.

Cet appel à projets permettra de recueillir et d'étudier l'ensemble des projets d'implantations portés par des porteurs de projets éligibles, répondant au présent cahier des charges. **La commission vie économique municipale statuera sur les candidatures éligibles reçues afin d'attribuer la cellule commerciale au projet le plus pertinent, viable et qualitatif, répondant au présent cahier des charges.**

Dans le cadre de cette procédure de rétrocession et de son rachat de fonds de commerce, une première étape intermédiaire est proposée afin de permettre au porteur de projet choisi de tester son activité de manière sécurisée en vue de la pérennisation celle-ci.

En effet, le porteur de projet sélectionné pourra bénéficier d'un bail précaire (sous-location), d'une durée d'une année renouvelable une fois pour un an.

Par conséquent, au terme du bail qui aura été consenti, **le porteur de projet qui aura été sélectionné et qui aura exploité ce local, aura l'opportunité exclusive d'effectuer une offre de rachat du fonds de commerce à la commune.** Un préavis d'un mois minimum avant le terme du bail devra être observé afin que le porteur de projet/exploitant puisse présenter une offre à la commune. L'offre devra être en phase avec plusieurs éléments tels que le prix initial d'achat du fond par la commune, les travaux de réhabilitation réalisés par la commune et par le porteur de projet/exploitant, le chiffre d'affaires des mois d'exploitation, le prix du marché.

Cette offre devra être validée par le propriétaire des murs puis présentée et votée par le Conseil Municipal afin d'acter la vente et la rétrocession du fonds.

Si aucune offre n'est effectuée dans le délais imparti, le bail prendra fin. Un nouvel appel à projets sera lancé et il sera proposé à l'actuel exploitant de réimplanter son activité dans un autre local, dans la mesure du possible.

II-PRESENTATION DE LA COMMUNE : Une commune à fort potentiel

Idéalement située, réputée pour son dynamisme, sa douceur de vivre et la sérénité qu'elle procure, la commune de La Fouillouse (4730 habitants) vous offre tout son potentiel et vous ouvre de belles perspectives. Ici, l'ambition mène à la réussite.

III- L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Les entreprises Feuillantines sont à l'origine de près de 2.000 emplois sur la commune.
On compte ainsi :

- 6 exploitations agricoles.
- 80 commerces et professions libérales.
- 425 entreprises artisanales, de services et industrielles.

Les outils de développement

L'équipe municipale de La Fouillouse, qui place le commerce et le développement économique au cœur de ses priorités, se donne les moyens de ses ambitions. Venir installer son commerce à LA Fouillouse, c'est bénéficier de l'aide à l'implantation, des outils de soutien et des leviers d'attractivité existants sur le territoire :

- Une union commerciale dynamique,
- Des aménagements urbains et la sécurisation des espaces publics garantissant un cadre de vie qualitatif aux habitants et aux acteurs économiques. (développement du réseau de vidéoprotection, l'entretien des espaces publics). Des grands projets d'aménagement engagés pour rénover le centre-ville (création d'un skate park, réhabilitation de la chapelle pour accueillir des expositions..., réhabilitation de la place de l'église, place du marché et rue de Saint-Just)
- Un site internet dédié aux acteurs économiques : label-fouillouse.fr

La situation géographique

Située entre la métropole stéphanoise et la plaine, la ville de La Fouillouse dispose d'un accès pratique et rapide aux grands axes autoroutiers. La Fouillouse offre un cadre de vie attractif, un environnement préservé et dynamique, qui ouvre des perspectives économiques pour les commerçants et les entrepreneurs.

IV-Présentation de la Cellule Commerciale sis N°38 avenue de La Libération

Cette cellule commerciale située au n°38 avenue de La Libération, comprend un local au rez de chaussée de 99m², avec une cave en-dessous et un garage.

Le garage est situé sous la maison au numéro 40 de la rue de la Libération.



V- DESCRIPTION DU BAIL PRECAIRE

1- Exploitation prévue : un bail précaire (sous-location), d'une durée d'un an, renouvelable une fois pour un an.

2- Domaine d'activités :

- Restaurant traditionnel ;
- Commerce alimentaire ou non alimentaire.

3- Prix de location :

Environ 810 € à définir en fonction de l'état et des travaux qui seront effectués par la commune et/ou le preneur. Une exonération de loyer pourra être proposée pendant la durée des travaux effectués par le preneur jusqu'à l'ouverture officielle du commerce à la clientèle.

4- Superficie et composition du local commercial

a) Etat des lieux

Le porteur de projet prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la signature du bail, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la commune.

5 - Eléments constitutifs du bail précaire

Eléments incorporels : le droit au bail pour la durée définie dans celui-ci, qui est de 9 ans (d'avril 2018 au 30 avril 2027).

VI – CONDITIONS D'ATTRIBUTION DU BAIL

1- Prix de location proposé :

810 € à définir en fonction de l'état et des travaux qui seront effectués par la commune et/ou le preneur.

Une exonération de loyer pourra être proposée pendant la durée des travaux effectués par le preneur jusqu'à l'ouverture officielle du commerce à la clientèle.

Outre cette valeur, le porteur de projet sélectionné prendra en charge les sommes accessoires (charges parties communes, eau, électricité, téléphone, accès internet, gaz,...), le dépôt de garantie (soit le montant d'un loyer mensuel), et de tout document nécessaire à la future exploitation du commerce.

2- Type d'exploitation à respecter

Domaine d'activités :

- Restaurant traditionnel ;
- Commerce alimentaire ou non alimentaire

3- Engagements du preneur

La location se réalisera dans les conditions suivantes :

- Le preneur choisi devra exploiter le fonds de commerce tel que précité, sous une enseigne qu'il présentera et détaillera dans le cadre de son dossier de candidature.

- Le preneur s'engagera en outre à développer dans les lieux du local :

Un savoir-faire et des produits de qualité.

Une offre pertinente, qualitative, répondant aux besoins des usagers, concourant à la diversité de l'appareil commercial du centre-ville.

-Le preneur s'engage à respecter le présent cahier des charges.

4- Travaux à la charge du preneur

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Commune aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le preneur supportera tous les inconvénients en résultant, et effectuera à ses frais toutes les réparations, mises en état, mises en conformité administrative (sécurité, hygiène ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables, notamment :

- au titre du Code de l'urbanisme, en cas d'intervention sur façade ;
- au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ;
- au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

A noter : absence de possibilité de rétrocession du bail par le preneur sélectionné pour un autre preneur.

VII– CONDITIONS DE DEPOT DES CANDIDATURES

1- Diffusion de l'appel à projets et échéances

Le présent appel à projets est diffusé sur les supports de communication de la commune (site internet, panneaux d'information lumineux, réseaux sociaux...) et tout autre support jugé pertinent pour diffuser l'information auprès des potentiels candidats.

Date limite de candidature : Jeudi 7 septembre 2023 à 12H00.

La commission vie économique municipale se réunira à partir du **lundi 11 septembre 2023** et effectuera le choix du projet retenu.

2- Dossier à élaborer par les candidats à la reprise du local

Les personnes physiques ou morales qui entendent acquérir ce droit au bail précaire, sous la forme et dans le délai imparti par le présent cahier des charges, doivent soumettre un dossier de candidature, comportant obligatoirement les pièces suivantes :

A) Présentation de l'entreprise existante (ou en cours de création) :

- L'extrait K-bis ou l'extrait du Répertoire des Métiers
- Les bilans et les comptes de résultat des trois derniers exercices, le cas échéant
- La copie de la carte d'identité du porteur de projet

B) Un dossier technique, comportant :

- Une présentation détaillée du porteur de projet (nom, prénom, statut, domiciliation, coordonnées complètes, CV,

parcours de formation et parcours professionnel,...).

- Une lettre adressée à Monsieur Le Maire comportant une présentation synthétique du projet et un argumentaire motivant le souhait d'implantation de l'activité dans la cellule commerciale sise N°38 avenue de La libération à La Fouillouse en présentant les atouts du projet pour la commune.
- Descriptif détaillé du projet et de l'approche commerciale (description du concept, description des produits et des services proposés, présentation des fournisseurs et réseaux professionnels, clientèles cibles, charte graphique, plan de communication + visuels)
- Descriptif humain et matériel des moyens mis en place (gérants/salariés, matériels professionnels, horaires d'ouverture prévus + visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local à fournir).
- L'approche financière du projet (Business Plan/Plan de financement/Budget prévisionnel 2023 - 2024)
- Une offre d'achat du fonds de commerce, si cela est souhaitée.
- Un descriptif des travaux envisagés pris en charge par le preneur (types de travaux et budgétisation avec devis à l'appui, selon l'état d'avancement du projet.)

3- Conditions de visite des lieux

Les visites du local commercial se réaliseront jusqu'au 1^{er} septembre 2023 inclus, sur rendez-vous auprès de l'accueil de la mairie au 04.77.30.10.34 ou mairie@lafouillouse.fr

4- Dépôt des candidatures

Date limite des candidatures : jeudi 7 septembre 2023 à 12H00

- Soit par courriel à :
mairie@lafouillouse.fr avec copie à dgs@lafouillouse.fr et pclavel@lafouillouse.fr

- soit par courrier ou dépôt à l'accueil de la mairie :

Mairie de La Fouillouse
1 rue Croix de Mission
42480 LA FOUILLOUSE

Le dossier devra être cacheté sous enveloppe portant la mention :

« Ne pas ouvrir - Objet : candidature Appel à projets « Commercialisation du local N°38 rue de la Libération » »

VIII- CHOIX DU PRENEUR

1- Critères de sélection du preneur

Chaque dossier de candidature devra permettre à la commune d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale, eu égard de la solidité financière du candidat.

Le choix du repreneur sera déterminé selon les critères suivants :

- **Qualité du projet**
- **Viabilité économique et financière du projet**
- **Pertinence technique du projet**
- **Intérêt du projet pour la commune de La Fouillouse et ses habitants**

2 - Désignation du preneur

La commission vie économique se réunira afin d'étudier les dossiers de candidatures et effectuera le choix du projet retenu selon les critères cités ci-dessus.

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de la date limite de réception des candidatures, la commune de La Fouillouse se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, ou de procéder à la publication d'un nouvel appel à projets, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles- ci-dessus indiquées.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Commune se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés.

Dans cette hypothèse, et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres et projets modifiés et la Commune choisira l'offre et le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des Charges. Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Commune de La Fouillouse s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.

Chaque candidat sera ensuite informé par la Commune de La Fouillouse, de sa décision de soumettre ou non, leur candidature au bailleur.

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet avant que le choix du preneur ai été fait et validé parla commission municipale vie économique.

Fait à La Fouillouse, le 13/06/2023,

Pour toute demande d'information complémentaire :

mairie@lafouillouse.fr

Virginie DESSEIGNE, Directrice générale des services

04.77.30.10.34