



Appel à projets

« Commercialisation du bâtiment de la gare
à La Fouillouse »

**CAHIER DES CHARGES RELATIF
A LA COMMERCIALISATION DU BATIMENT DE LA GARE**

Date limite des candidatures : **jeudi 30 octobre 2025 à 12H00**



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 va engager des travaux de rénovation de la gare, dont elle est propriétaire, fin 2025, avec une fin de travaux prévue en avril 2026.

Ce local bénéficiant d'un emplacement stratégique sur la route métropolitaine 1082 et à proximité immédiate du centre-ville, la commune souhaite commercialiser la gare avec un projet qualitatif en accord avec la stratégie de développement commerciale et artisanale de la commune.

A l'issue des travaux cette cellule commerciale comprendra une grande salle de restauration et un espace réservé à l'installation d'une cuisine sur une surface totale d'environ 100 m².

Possibilité d'installer une terrasse à l'avant du bâtiment tout en conservant un accès PMR.

I- Enjeux et Conditions

L'objectif de cet appel à projets est de choisir un porteur de projet qui exploitera **un restaurant avec possibilité d'animations**.

Cet appel à projets permettra de recueillir et d'étudier l'ensemble des projets d'implantations. **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.**

Le porteur de projet sélectionné pourra bénéficier d'un bail commercial ou d'une convention d'occupation précaire en fonction du projet proposé.

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 (4715 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 : www.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 de la gare

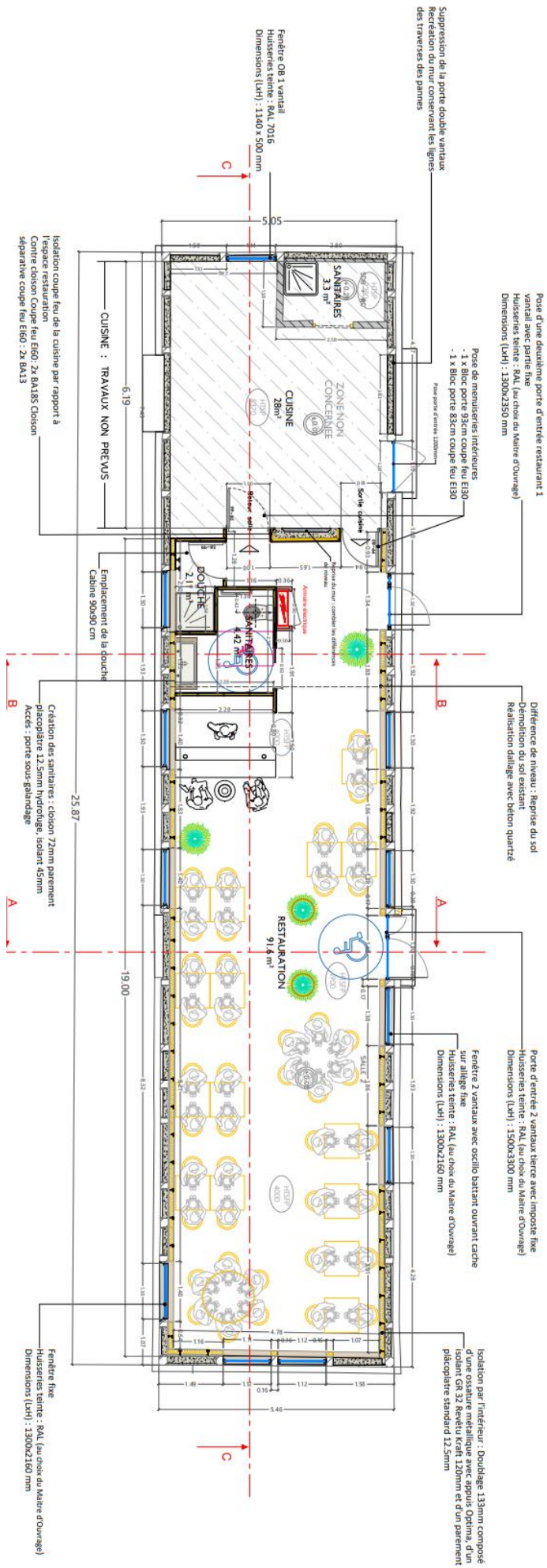
La cellule commerciale située place de la gare, est composée d'une salle de restauration d'environ 91,6 m² et d'une cuisine d'environ 28 m². Possibilité d'installer une terrasse à l'avant du bâtiment tout en conservant un accès PMR.

De fin 2025 à avril 2026, la commune prend à sa charge les travaux de reprise du clos et du couvert (remplacement de la charpente, isolation des murs, réalisation d'une dalle béton au niveau de la salle de restauration). Il est également prévu la réalisation de WC PMR et d'une douche, ainsi que les aménagements de fluides au niveau de la salle.

Reste à la charge du porteur de projet :

- L'aménagement de la cuisine (espace livré nu) : matériel, mobilier, hotte....., desserte eau, électricité, isolation des murs, dalle béton, bac à graisse...
- Travaux de finition de la grande salle (peinture, luminaire, mobilier....)
- Terrasse et tout autre aménagement non listé dans les travaux réalisés par la commune...

Alimentation électrique disponible 60 KVA max.



V- DESCRIPTION DU BAIL PRECAIRE

1- **Exploitation prévue** : un bail commercial ou une convention d'occupation précaire en fonction du projet proposé

2- **Domaine d'activités** :

- **Un restaurant**

3- **Prix de location** :

1 400 € HT mensuel (mille quatre cents euros hors taxe)

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.

VI – CONDITIONS D'ATTRIBUTION DU BAIL

1- **Prix de location proposé** :

1 400 € HT mensuel (mille quatre cents euros hors taxe)

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 :

- Un restaurant

3- **Engagements du preneur**

La location se réalisera dans les conditions suivantes :

- Le preneur choisi devra exploiter un 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 local 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 (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 30 octobre 2025 à 12H00.

La commission vie économique municipale se réunira à partir du **lundi 3 novembre 2025** 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 candidater, 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 de la gare 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....)
- 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 2025 - 2026)
- Un descriptif des travaux envisagés le cas échéant.

3- Conditions de visite des lieux

Les visites du local commercial se réaliseront jusqu'au 27 octobre 2025 inclus, sur rendez-vous auprès de Virginie DESSEIGNE, Directrice générale des services au 06.84.01.47.24 ou dgs@lafouillouse.fr

4- Dépôt des candidatures

Date limite des candidatures : jeudi 30 octobre 2025 à 12H00

- Soit par courriel à : mairie@lafouillouse.fr avec copie à dgs@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 bâtiment de la gare »

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.

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

Fait à La Fouillouse, le 23/09/2025.

Pour toute demande d'information complémentaire :
Virginie DESSEIGNE, Directrice générale des services
04.77.30.10.34 - 06.84.01.47.24 - dgs@lafouillouse.fr