

APPEL A PROJET COMMERCIAL

**PRISE A BAIL D'UN LOCAL COMMERCIAL DE
LA COMMUNE D'ENTRE-DEUX-GUIERS
*24 rue centrale, 38380 Entre-deux-Guiers***

Location à partir de 01.07.2021

DATE DE REMISE DES PROJETS : 14/05/2021

SIRET de la commune : 21380155800015

OBJET DEL'APPEL A PROJET

La commune d'Entre-deux-Guiers a une population de 1.800 Habitants. La commune est située dans la Communauté de communes Cœur de Chartreuse et fait partie intégrante du Parc naturel régional de Chartreuse.

Son centre bourg compte 8 commerces dont une boucherie, un tabac, une boulangerie, une pâtisserie, un bar, 1 fleuriste et deux restaurants.

La commune sera propriétaire d'un local commercial situé dans l'axe principal « Place Centrale » à compter du 1^{er} juin 2021.

La commune souhaite compléter l'offre commerciale de première nécessité en louant ce local à un commerce :

D'épicerie/fruits/légumes/produits domestiques privilégiant les circuits courts et les producteurs « locaux ».

L'appel à projet est finalisé par le choix réalisé par un jury élargi, composé de commerçants, élus de la Commune, de la Communauté de Commune, et techniciens de la Communauté de Commune et du Parc Naturel Régional de Chartreuse.

Une bonne connaissance des fournisseurs locaux et de la clientèle locale sera appréciée.

Un dossier écrit est à retourner **au plus tard le 14 mai 2021 17h00** au secrétariat de Mairie d'Entre-deux-Guiers.

- Dossier à déposer à la Mairie d'Entre-deux-Guiers
- Ou à adresser en Lettre Recommandée avec Accusé de Réception Mairie, 1 place du 11 Novembre 1918, 38380 Entre-deux-Guiers.

Une audition sera organisée la semaine du 24 Mai 2021.

LOCALISATION

Le local commercial, objet de l'appel à projet, se situe Place Centrale.



DESCRIPTION

LOCAL

Local d'une surface de l'ordre de 100 m² comprenant :

- Surface de vente de 80 m²
- WC, cuisinette
- Cave, stockage de 50 m²

Type de chauffage : électricité

Compteur eau et électricité : oui

Parking : public sur la place centrale/place de la Voute, Place de la Halle et Rue Basse.



Le local sera mis à disposition, libre de toute occupation.

Des travaux de conformité et de rafraichissements seront réalisés.

Il appartiendra au preneur de procéder à l'aménagement nécessaire à l'exploitation dans le respect des normes et des réglementations régissant cette activité **et après accord préalable de la Commune si des travaux doivent être réalisés** (autorisation ERP / autorisation de travaux)

Ce bâtiment est identifié au PLU en zone UA et en axe commercial principal.

CARACTERISTIQUES DU BAIL

NATURE DU BAIL

Il s'agit d'un bail commercial triennal d'une durée de 9 ans.

LOYER ET CHARGES

Le loyer initial annuel est de 6.000 € HT, soit 500 € HT par mois. *S'agissant de locaux professionnels nus du domaine privé de la Commune*, il n'est pas assujéti à la TVA.

Le loyer sera révisé chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Le montant de la participation aux charges locatives du bâtiment s'élève à 1200 € par an (prévisionnel), soit 100 € par mois.

DROIT D'ENTREE

Aucun « droit d'entrée » ni « pas de porte » ne sera versé par le preneur.

IMPOTS ET TAXES

La taxe foncière est à la charge du bailleur.

Les autres taxes directement ou indirectement attachées aux locaux seront à la charge du preneur (taxe d'enlèvement des ordures ménagères,...).

ACTIVITES AUTORISEES

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial à destination d'une épicerie proposant majoritairement des produits locaux, en circuits majoritairement courts, afin de répondre à une demande existante et non comblée actuellement, et afin d'être complémentaire à l'offre commerciale existante sur la commune de Les Echelles.

La sous-location pourra éventuellement être envisagée et autorisée avec l'accord du bailleur.

ETAT DES LOCAUX-TRAVAUX A PREVOIR

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur 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 locataire supportera tous les inconvénients en résultant, et effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administrative (sécurité, hygiène ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables nécessaires, notamment :

- au titre de l'activité du locataire,
- au titre du Code de l'urbanisme (autorisation à solliciter pour 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 (autorisation de travaux),
- au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

Le preneur devra procéder à la totalité des travaux d'aménagement nécessaires pour y exercer son activité et en assurer la totalité de leur financement. Il n'est pas envisagé que la Commune participe à ces travaux d'aménagement ni autres travaux qui s'avèreraient nécessaires. Les travaux à la charge du preneur se feront néanmoins sous le contrôle du bailleur.

SUBVENTIONS-ACCOMPAGNEMENT

On peut noter l'existence d'un système d'aides directes de la région Auvergne-Rhône-Alpes, avec cofinancement possible de l'intercommunalité CC Cœur de Chartreuse ou du Leader Parc de Chartreuse selon les budgets restant, pour l'aménagement d'un commerce avec point de vente : aménagement, rénovation de vitrine et investissement matériel... Cela concerne les petites entreprises du commerce, de l'artisanat et des services avec point de vente.

Un appui en ingénierie et montage du projet pourra également être amené au preneur par la CC Cœur de Chartreuse et le PNR Chartreuse.

DATE DE MISE A DISPOSITION

Le local sera disponible le **01.06.2021**, pour son aménagement. La commune va réaliser les travaux de rafraîchissement du local en Mai et juin 2021.

Location à partir de 01.07.2021

Il est souhaité une ouverture de l'épicerie pour le 01.07.2021.

CONDITIONS DE DEPÔT DES CANDIDATURES

DOSSIER A ELABORER PAR LES CANDIDATS

Les personnes physiques ou morales devront joindre un dossier de candidature, comportant les pièces suivantes :

Eléments personnels et juridiques

- extrait K-bis de la société si le porteur de projet est une personne morale déjà existante
- copie ou projet des statuts pour les porteurs de projet qui prévoient de créer une personne morale
- CV du ou des porteur(s) de projet
- copie de la carte nationale d'identité ou passeport en cours de validité
- avis d'imposition (au titre de la structure porteuse, si le porteur du projet est une personne morale déjà constituée)
- certificats délivrés par les administrations et organismes compétents, de la régularité de sa situation fiscale et sociale

Eléments financiers

- plan de financement du projet
- business plan prévisionnel sur 3 ans
- 3 derniers bilans comptables (si le porteur du projet est une personne morale déjà constituée)

Eléments relatifs au projet

- lettre de candidature (motivation du candidat, intérêt du projet au regard des attentes de la Commune...)
- projet d'activité commerciale avec horaires et jours d'ouverture, organisation, originalité, animation, plus-value apportée, intégration de l'offre dans le tissu économique de la Commune, clientèle visée...
- descriptif estimatif des travaux et équipements prévus
- planning prévisionnel des aménagements intérieurs du local et date d'ouverture envisagée
- expérience du candidat et ses références dans l'activité

DELAI DE DEPOT ET REMISE DES CANDIDATURES

La candidature devra être reçue par lettre recommandée avec AR ou remise directement en Mairie contre récépissé **au plus tard le 14 mai 2021**, à l'adresse suivante :

Mairie d'Entre-deux-Guiers

1 Place du 11 Novembre

38380 ENTRE-DEUX-GUIERS

CONDITIONS DE VISITE DES LIEUX

Les visites du local commercial seront réalisées sur rendez-vous sollicités auprès du secrétariat de la mairie d'Entre-deux-Guiers :

04-76-66-05-05 ou mairie@entredeuxguiers.fr

MODALITES DE SELECTION ET DE JUGEMENT DES PROJETS

Une commission sera spécialement désignée pour assurer l'analyse et le classement des projets. Ils seront jugés selon les critères suivants :

- la qualité et la pertinence du projet d'activité et la réponse aux objectifs de la Commune
- la viabilité économique du projet
- l'expérience du candidat et ses références dans l'activité considérée
- la connaissance du bassin de consommation et l'ancrage local des porteurs de projets au territoire.

Une négociation pourra être engagée avec les candidats ayant présenté les meilleures offres.

Si aucun projet n'est jugé satisfaisant par la commission, la Commune se réserve le droit de relancer un appel à projet ou de ne pas y donner suite.

RENSEIGNEMENTS

Les renseignements techniques et administratifs concernant cet appel à projet commercial pourront être obtenus à l'adresse mairie@entredeuxguiers.fr