

APPEL A CANDIDATURES

Candidature à remettre au plus tard le 9 février 2024 à 12 h

**POUR L'EXPLOITATION D'UN LOCAL COMMERCIAL DE 59,75 M² SUR
LA COMMUNE DE VARCES-ALLIERES-ET-RISSET**



OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES

La commune de Varcès-Allières-et-Risset a fait l'acquisition d'un local commercial situé au 23 avenue Joliot Curie afin de permettre l'occupation du rez-de-chaussée par un commerce.

Ce local commercial bénéficie d'un emplacement stratégique dans le centre-ville et a été acquis par la commune dans le contexte d'un projet de requalification du cœur de Varcès.

La commune a souhaité acquérir ce local afin d'y établir un projet qualitatif et viable dans une logique de complémentarité du développement commercial et artisanal de la commune. Une volonté qui prend en compte les différentes activités commerciales existantes sur la commune afin de répondre pleinement aux attentes, et besoins des usagers tout en apportant une offre innovante dans le but de créer de nouvelles dynamiques.

ACTIVITÉS ATTENDUES

Le local est destiné à accueillir une activité commerciale permettant de renforcer l'attractivité et l'offre commerciale du centre-ville avec de nouvelles activités complémentaires à celles présentes.

Le local commercial, objet de l'appel à candidature, est destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation et à la diversification commerciale du secteur.

Le candidat retenu devra donc proposer une activité :

- Permettant d'apporter une réelle plus-value face aux activités commerciales de qualité déjà présentes et au potentiel commercial du centre-ville ;
- Attractive permettant d'attirer un large flux de clientèle ;
- Privilégiant la vente de produits de qualité issus d'une production locale, bénéficiant de circuits courts.

Ce lieu situé en plein centre-ville de la commune de Varcès-Allières-et-Risset devra contribuer à la convivialité et au dynamisme du centre-ville.

Ne sont pas autorisés les commerces de restauration ou de production alimentaire nécessitant des gaines d'extraction des fumées provenant d'appareils de cuisson. En aucun cas, la VMC ne pourra être utilisée à un usage non conforme.

Compte tenu de la situation stratégique du local professionnel, la commune de Varcès-Allières-et-Risset sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre du présent appel à candidature. **Les candidats devront proposer une offre pertinente et qualitative.**

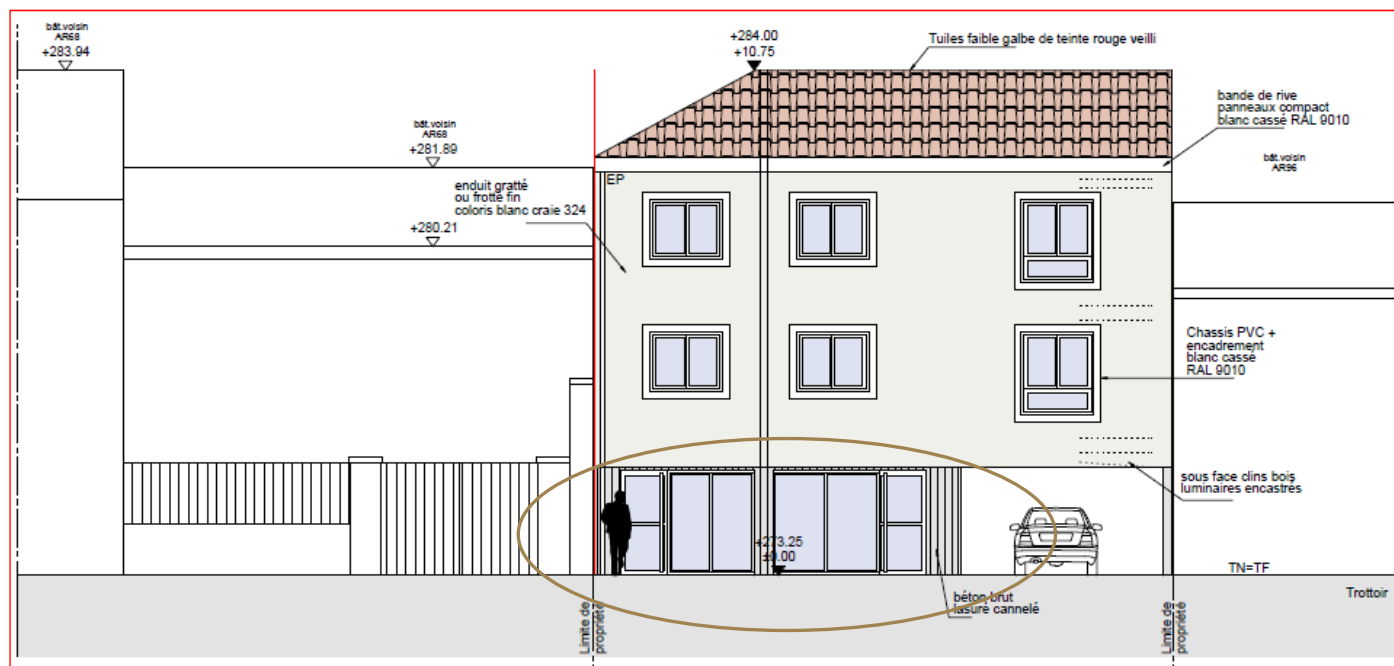


Figure 1 : Façade Ouest de l'immeuble comprenant au rez-de-chaussée le local commercial

CONTEXTE

LA COMMUNE DE VARCES-ALLIERES-ET-RISSET

La commune de Varcès-Allières-et-Risset est située dans le sud de la métropole grenobloise. Ville nature, elle offre un cadre de vie agréable avec une faune et une flore diversifiées caractéristiques des variations d'altitude.

Au pied des contreforts du Vercors, la commune de Varcès-Allières-et-Risset est située dans le département de l'Isère, à 12 km au sud de Grenoble, au confluent des vallées du Drac, de la Gresse et du Lavanchon. Une partie de la commune se situe dans le Parc Naturel Régional du Vercors.

La commune de Varcès-Allières-et-Risset est une commune périurbaine entourée par les communes de Vif, Saint-Paul-de-Varcès, Claix, Le-Pont-de-Claix, Champagnier et Champ-sur-Drac.

C'est une commune dynamique, qui compte 8329 habitants (au 1er janvier 2020) et gère 2 groupes scolaires, la salle de spectacle l'Oriel, un multi-accueil (crèche), un relais assistantes maternelles, une bibliothèque et une résidence autonomie pour les personnes âgées, plusieurs gymnases accueillant de nombreuses associations sportives, un centre socioculturel associatif dynamique qui propose des activités et animations.

LES COMMERCES SUR VARCES-ALLIERES-ET-RISSET

La commune de Varcès-Allières-et-Risset dispose de trois zones d'activité (le Pré de l'Orme, le Champ de la Guerre, la ZA st Ange) et de deux pôles commerciaux (l'Entrée Nord et le Centre-Ville). En l'espèce, le local commercial se situe au cœur du centre-ville.

Le pôle commercial où est situé le local bénéficie de nombreux services et commerces aux alentours et s'inscrit dans un projet de requalification nommé « Cœur de Varcès ».

Le projet Cœur de Varcès s'inscrit dans le cadre de la démarche Cœur de Ville/Cœur de Métropole initiée par Grenoble-Alpes-Métropole. Son objectif majeur est de restructurer en profondeur le centre de notre ville pour lui donner une personnalité plus affirmée et un cadre de vie restauré, plus agréable, plus convivial, facilitant les modes de déplacement « doux » (déplacements à vélos, à pieds, ...), plus dynamique, en développant la proximité avec les commerces et les services.

A moins de 200 mètres sont situées :

- Des services avec des banques, une agence immobilière, des cabinets médicaux...
- Des services publics avec la poste, un établissement scolaire, les locaux enfance et jeunesse, la mairie, la bibliothèque, le gymnase, le centre social et culturel, une salle de spectacle...
- Des commerces de proximité avec une boulangerie, un bureau de tabac, un fleuriste, une pharmacie, des restaurants, des coiffeurs, un magasin-de vêtements, une supérette...
- Des parkings publics en directe proximité (parkings de la Poste et de l'Oriel notamment)

A 200 mètres, sur la place de la République, un marché alimentaire dynamique a lieu tous les samedis matin et dispose d'une clientèle nombreuse et fidèle.

DESCRIPTION DU LOCAL :

EMPLACEMENT :

Le local bénéficie d'un accès direct sur l'avenue Joliot Curie et est entouré par de nombreux autres commerces et services de proximité. L'avenue Joliot Curie est l'axe principal de la commune. D'orientation nord-sud, cet axe est parcouru par les principales lignes de transport en commun et permet de desservir les principaux quartiers de la commune depuis l'autoroute A480 au nord et A51 au sud.

Le local est situé au 23 avenue Joliot Curie au rez-de-chaussée d'un immeuble neuf en R+2 et comptabilisant 4 logements. La surface de ce local est de 59,75m².



Figure 2: localisation du local commercial

DESCRIPTION DES TRAVAUX LIVRES :

- Façade du local en béton brut lasure teinte naturelle.
- Couverture : dalle béton isolée sous logements.
- Espace intérieur du local : revêtement de sol carrelé, isolation thermique et habillage des murs en Placoplâtre, plafond suspendu cadrette, VMC, installation électrique (compteur existant, distribution, éclairage, alarme incendie, alimentation volet roulant en attente), baie de brassage 6 U, eau potable et évacuation des eaux usées.
- Pas de place de stationnement lié au local

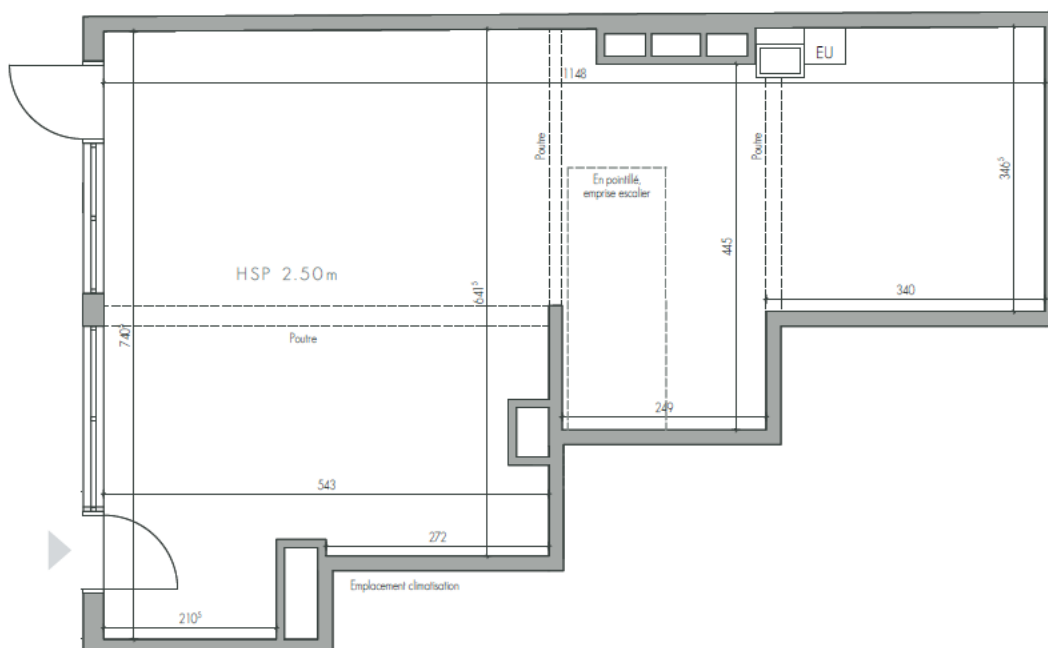


Figure 3: plan du local commercial



Figure 4: façade commerciale

CONDITIONS DE LOCATION :

RESTE À CHARGE DU PRENEUR

Il appartiendra au preneur de procéder aux travaux d'embellissement pour mettre le local en conformité avec son projet. Il restera également à sa charge :

- L'acquisition et installation du mobilier nécessaire à son exploitation.
- La fourniture et la pose de l'enseigne en façade. Les enseignes du commerce devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. Elles ne pourront se positionner que sur la partie échoppe du projet (en aucun cas sur la partie habitation).
- La fourniture et la pose d'équipements lumineux.
- La pose d'équipements de climatisation, ventilation, chauffages supplémentaires si nécessaire.
- Peinture des murs pour l'adapter au projet

Le preneur pourra déposer des dossiers de demande de subvention et répondre à des appels à projet afin de bénéficier d'aides au financement de son installation (aides de Grenoble-Alpes-Métropole notamment).

DEMANDE D'AUTORISATION ADMINISTRATIVE

- Le preneur se chargera de réaliser les demandes d'autorisations administratives obligatoires et nécessaires et notamment :
 - La demande et l'obtention d'une autorisation de travaux afin d'aménager un établissement recevant du public.
 - La demande et l'obtention d'une autorisation de pose d'enseignes.
 - Les demandes d'autorisations auprès de la copropriété.

La commune de Varcès-Allières-et-Risset pourra aider le candidat à s'orienter dans le montage des dossiers et les interlocuteurs ou référents à contacter.

LOYER

Le montant du loyer fera l'objet d'une négociation avec la commune.

Le loyer sera :

- Soumis au régime de la TVA,
- Soumis à une indexation annuelle sur ILC,
- Payable trimestriellement d'avance.

BAIL

Le bail sera signé au 1^{er} semestre 2024 pour une ouverture souhaitée à compter du 1er mai 2024.

- Possibilité d'un bail dérogatoire de 3 ans ou d'un bail commercial 3 / 6 / 9 en fonction de la nature de l'activité et du projet présenté.

CHARGES, FRAIS DE GESTION ET IMPÔTS

Les dépenses d'entretien et de réparations courantes sont à la charge du locataire.

Certains impôts peuvent être dus par le locataire lorsqu'une clause du bail commercial le prévoit.

Une provision pour charges de 150€ par trimestre hors fluides sera prévue.

FRAIS D'ENTRÉE : sans objet

FRAIS DE COMMERCIALISATION : sans objet

RESTE À LA CHARGE DU PRENEUR :

- Les contrats de fluides : internet, électricité, eau, chauffage *(et leur frais de raccordement)*.
- Les contrats d'entretien des équipements.
- Les travaux de décoration, ameublement, enseigne.

MODALITES DE SELECTION :

CALENDRIER

- Lancement de l'appel à candidature : 30 novembre 2023
- Visite du local sous réserve des impératifs de chantier : date prévisionnelle le 18 janvier 2024 à 9h - inscription préalable obligatoire au plus tard le 10 janvier 2024 à pole.amenagement@varces.fr
- Date limite de réception des candidatures : 9 février 2024 à 12 heures
- Analyse des propositions écrites : 23 février 2024
- Audition des candidats par le jury : 4 au 8 mars 2024
- Information au candidat : 25 mars 2024

COMPOSITION DU JURY DE SÉLECTION

Les 4 candidats les mieux placés au sens de l'analyse des dossiers de candidature pourront être auditionnés par un jury au cours. Ils seront invités à présenter leur dossier. Ce temps d'échanges permettra de préciser les composantes du projet.

Le jury en charge de la sélection du candidat sera composé d'un minimum de deux élus de la Ville de Varcès-Allières-et-Risset.

Ce jury sera assisté des services de la commune.

CRITÈRES DE SÉLECTION DES CANDIDATURES

Les projets seront sélectionnés selon les critères suivants :

*Appel à candidatures pour l'exploitation d'un local commercial 23 avenue Joliot Curie
Commune de Varcès-Allières-et-Risset*

- **Qualité du projet : nouveauté / originalité** apportée par le projet par rapport à l'environnement commercial présent, insertion du projet dans l'environnement commercial existant, viabilité du projet en termes de chalandise, crédibilité de l'organisation humaine et technique envisagée (note sur 40) ;
- **Ancrage local sur le territoire** et contribution à la dynamique économique et / ou sociale locale (note sur 15) ;
- **Viabilité économique du projet** : solidité financière, caractère réaliste du business plan (note sur 15) ;
- Intégration de la **gestion des déchets et toutes autres démarches d'économie locale, durable et responsable du projet**. Prise en compte des nuisances éventuelles liées à l'activité proposée pour le voisinage (note sur 15) ;
- **Pertinence technique du projet** : qualité des aménagements intérieurs et extérieurs (note sur 15).

Une note sur 100 sera attribuée aux différents candidats. Le jury pourra auditionner les 4 candidats qui auront bénéficié des notes les plus élevées.

A l'issue de l'audition, la notation de chacun des candidats auditionné pourra être revue.

DESIGNATION DU PRENEUR

Le Conseil Municipal, au vu de l'analyse des candidatures réalisée par le jury, délibérera pour désigner le candidat sélectionné pour assurer la gestion et l'exploitation du local commercial.

Afin d'assurer le respect des objectifs souhaités par la Ville, un bilan d'activité annuel sera communiqué aux services de la Ville.

CARACTÈRE CONFIDENTIEL DES DONNÉES

Les informations contenues dans le dossier des candidats ne seront communiquées qu'aux membres du jury de sélection et aux techniciens qui analyseront le dossier et seront utilisées par ceux-ci uniquement dans le cadre de leur mission d'appréciation des propositions. Sur accord du candidat, la seule information pouvant servir à la communication auprès du public par les organisateurs de l'opération sera le nom de l'occupant, l'enseigne et l'activité. Les candidats disposeront d'un droit d'accès et de rectification de leurs données, en application des dispositions applicables en matière de RGPD.

DOSSIER DE CANDIDATURE :

PRÉSENTATION DU CANDIDAT

Nom : Prénom :

Date et lieu de naissance :

Adresse :

Si votre entreprise est déjà créée :

Raison sociale / enseigne :

Date et n° immatriculation :

Forme juridique :

Adresse :

Approche humaine :

Joindre le curriculum vitae du/des porteurs de projets (*expériences, formation, diplômes*).

Joindre une note précisant :

- l'organisation humaine du projet : composition de l'équipe, fonctions, nombre d'emplois créés et le profil des éventuelles personnes recherchées pour constituer l'équipe,
- les éventuels accompagnements dont bénéficie le projet (réseaux d'aide à la création, accompagnement à la gestion...).

Approche commerciale

Joindre une note détaillant :

- la description du concept, de l'origine du projet, les conclusions de votre étude de marché,
- les activités/prestations proposées,
- les clientèles visées, panier moyen/client,
- l'offre et la politique tarifaire,
- l'analyse du positionnement de l'offre dans l'offre existante du quartier, points forts/faibles,
- l'amplitude horaire
- les fournisseurs, circuits d'approvisionnement, mode, rythme et horaires des livraisons etc...
- le catalogue produits/menus types,
- la stratégie de promotion, outils utilisés, services proposés (livraison, commande en ligne, fidélisation ...),
- le projet d'aménagement du local,
- le planning prévisionnel de démarrage de l'activité.

Approche financière et économique :

Joindre une note détaillant :

- l'évolution prévisionnelle du CA sur les 3 premières années :

	Année 1	Année 2	Année 3
Nombre de clients potentiels / jour			
Panier moyen / client (€)			
CA prévisionnel annuel (€)			

- le plan d'investissement (*descriptif détaillé du matériel, coût, préciser si acquis ou reste à acquérir*),
- le plan de financement au démarrage avec justificatif de l'apport financier, des garanties financières et de l'accord d'emprunt de la banque ou justificatif des démarches engagées auprès de banques et/ou des aides financières sollicitées,
- le prévisionnel de trésorerie sur 3 ans ,
- le plan d'exploitation prévisionnel sur 3 ans,
- pour une société déjà existante, les 3 derniers bilans comptables certifiés,
- une proposition de loyer pour la location du local.

DOCUMENTS ADMINISTRATIFS À FOURNIR

Pour une structure existante :

- l'extrait K-bis de la structure de moins de 3 mois,
- certificats délivrés par les administrations et organismes compétents, de la régularité de sa situation fiscale et sociale.

Pour une création de structure :

- copie des statuts constitutifs ou du projet de statuts.

REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE :

Les dossiers de candidature seront transmis **au plus tard le 9 février 2024 à 12 heures** selon les modalités suivantes :

- par mail à : pole.amenagement@varces.fr avec pour objet « Candidature pour le local commercial 23 avenue Joliot Curie »
- par voie postale (LRAR), à l'adresse suivante :

Pôle Aménagement et Développement Durable
Mairie de Varcès-Allières-et-Risset
16 rue Jean Jaurès
38760 Varcès-Allières-et-Risset

Les demandes de renseignements complémentaires pourront être adressées par mail à M. Raoul Simon, responsable du Pôle Aménagement, Développement Durable et Relations avec la Métropole : r.simon@varces.fr ou par téléphone au 0476729231.