

Commune de Sourcieux-les-Mines

Appel à candidature pour la mise en location d'un local commercial en cours de Réhabilitation

Table des matières

Préambule	2
Contexte et environnement du projet	3
Objet de l'appel à candidature	3
2.1 Environnement commercial.....	3
2.2 Activité recherchée	4
Situation et description do local commercial à louer.....	4
2.3 Situation	4
2.4 Description (superficie et composition du local).....	5
2.5 Travaux à prévoir	6
Conditions locatives.....	6
2.6 Type de bail commercial.....	6
2.7 Loyer et frais à la charge du locataire.....	6
2.8 Obligation à la charge du locataire	7
Conditions de remise de la candidature	7
2.9 Dossier à élaborer par le candidat.....	7
Pièces administratives :	8
Pièces financières :	8
Dossier de présentation du projet :.....	8
2.10 Consultation du dossier	9
2.11 Condition de visite	9
2.12 Délai de dépôt de la candidature	9
2.13 Calendrier prévisionnel	9
Critères de sélections.....	10

1. Préambule

La commune de Sourcieux-les-Mines, située dans l'ouest Lyonnais proche de l'Arbresle et de Lentilly, connaît ces dernières années un fort attrait sur le plan résidentiel.

En effet, son positionnement géographique (à 20' de Lyon), son caractère de village, sa proximité et son accessibilité depuis les principaux pôles d'emplois : Lyon, Marcy l'Etoile avec Sanofi et Bio Mérieux, en font un territoire très intéressant.

La municipalité s'est engagée depuis 2008 dans une politique de redynamisation de son cœur de village, visant ainsi à mettre en œuvre une série d'actions concrètes pour y parvenir.

La création d'un (ou plusieurs) commerce(s) de proximités en cœur de village constitue un enjeu majeur dans ce plan d'actions, l'activité commerciale étant génératrice de dynamisme, de convivialité et d'animation économique et sociale.

Le cœur de village a fait et fait l'objet d'une rénovation de son espace public et d'une attention particulière à la création d'un espace commercial. La municipalité reste vigilante sur ce sujet et souhaite l'intégration de nouvelles activités dans des locaux dont elle est propriétaire, immeuble cadastré B0351, dont la rénovation et la mise en accessibilité par la commune est en cours.

2. Contexte et environnement du projet

L'immeuble est situé 37 place Lucien VACHEZ (sur une parcelle cadastrée B0351) et revêt une position centrale lui conférant un fort potentiel.



Sur ce secteur, on trouve une offre alimentaire d'un commerce à base de casiers ouvert 7 jours sur 7 et de 6h à 22h, une boulangerie ainsi qu'un coiffeur.

Cet immeuble se trouve proche de la mairie, de l'église et un parking à moins de 100 m.

L'espace commercial créé a accueilli jusqu'alors diverses associations et salles de réunions. C'est un lieu de rencontre déjà bien identifié par les habitants.

3. Objet de l'appel à candidature

Environnement commercial.

Le présent appel à candidature s'inscrit dans une démarche d'implantation d'une activité commerciale en rez-de-chaussée de l'immeuble avec terrasse accessible publique.

Il faut noter la proximité de ce local avec la mairie, l'église, l'école de musique, le club des anciens et d'une salle multi-activité pour les associations de la commune. Le local est à proximité de plusieurs commerces Epicerie, Boulangerie et Coiffeur.

Les projets présentés par les candidats devront contribuer à promouvoir l'offre de commerces de proximité et la dynamique du secteur.

Activité recherchée

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 de secteur.

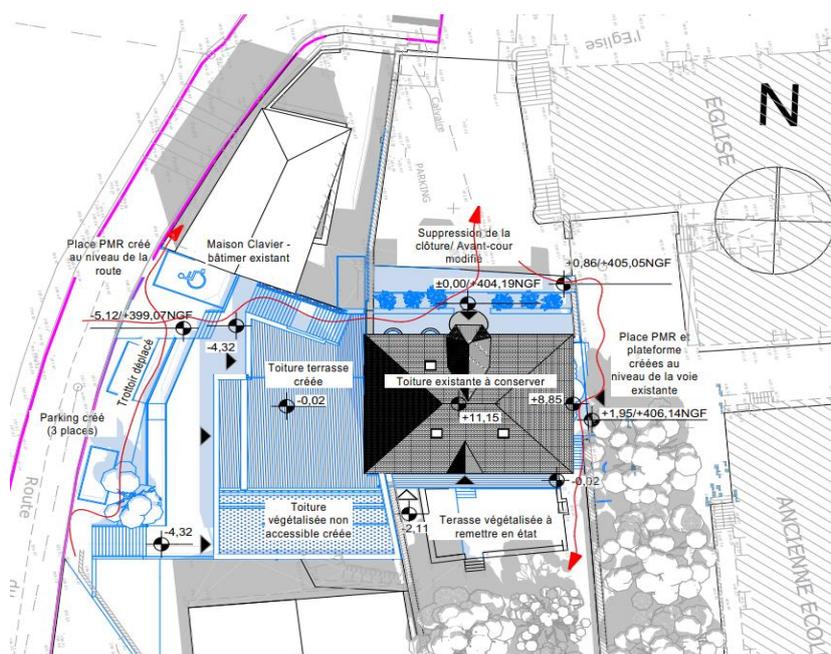
Le candidat retenu devra donc proposer une activité :

- Permettant d'apporter une réelle **plus-value** sur le secteur.
- **Attractive** permettant d'attirer un large flux de clientèles.
- Privilégiant, si alimentaire, la vente ou production de produits de qualité issus d'une **production locale**, bénéficiant de circuits courts.
- Assurant une **insertion harmonieuse** dans les aménagements récents et de qualité entrepris dans ce secteur.
- Favorisant la **création d'emplois**.

Dans tous les cas, le porteur de projet sera autorisé à exercer à condition que son activité ne nuise pas à la tranquillité du secteur et des éventuels occupants de l'immeuble, notamment par des nuisances sonores et/ou des odeurs incommodantes

4. Situation et description du local commercial à louer

Situation

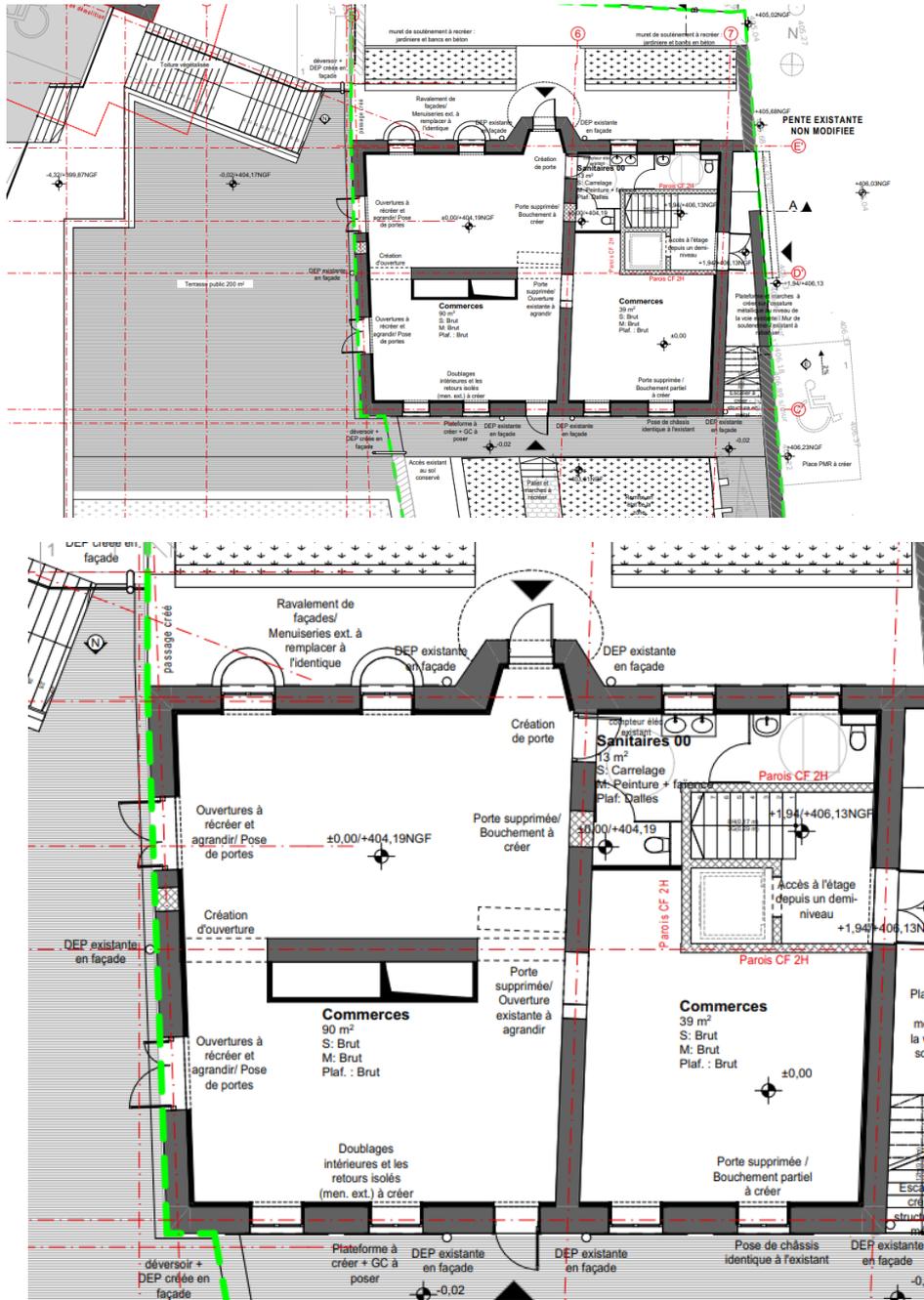


Description (superficie et composition du local)

L'immeuble se compose d'un rez-de-chaussée à destination commerciale de 127 m² non aménagé, avec possibilité de 2 activités, selon plan joint et 13 m² de sanitaires.

Une terrasse publique accessible de 201 m² est en lien avec le commerce et exploitable pour une activité commerciale type restaurant ou bar.

Le 1^{er} étage est destiné à l'école de musique de la commune et le 2^{ème} étage à des salles de réunions ou d'activités associatives. Les accès à ces 2 étages sont totalement indépendants du local commercial.



La commune entend louer tout ou partie du RDC selon les propositions faites par le candidat.

Le local sera loué sans la partie terrasse qui pourra faire l'objet d'une convention d'occupation temporaire préalablement convenue avec la commune.

Travaux à prévoir

Le local sera livré en plateau à aménager.

Le locataire prendra les lieux en l'état dans lesquels ils se trouvent lors de la prise du bail, sans pouvoir exiger, de la commune de Sourcieux-les-Mines des travaux autres que ceux mentionnés.

Il devra assumer tous les frais des travaux nécessaires à l'implantation de son activité dans les locaux.

Dans tous les cas, le locataire devra s'inquiéter des autorisations d'urbanisme nécessaires pour effectuer les travaux d'aménagement (ERP) et de mise accessibilité du local si besoin, ainsi que les travaux de pose d'enseigne.

Plusieurs aides pourront soutenir le projet d'installation :

- Subvention régionale cofinancée par la CCPA pour l'aménagement du local

<https://www.auvergnernhonealpes.fr/aides/financer-linvestissement-de-mon-commerce-de-proximite>

- Prêt d'honneur et garantie bancaire RDI

<http://www.rdi.asso.fr/offres-de-services/pour-les-entreprises/solutions-financieres>

La capacité du candidat à mobiliser des aides publiques pour financer son projet sera prise en considération dans la sélection finale.

5. Conditions locatives

Type de bail commercial

Bail commercial 3/6/9 avec révision selon l'indice des loyers commerciaux (ILC) à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice connu.

La destination d'activité autorisée sera rédigée d'un commun accord avec le bailleur.

Loyer et frais à la charge du locataire

Loyer mensuel nominal fixé selon la valeur locative des locaux professionnels fixée dans la grille tarifaire en vigueur de l'administration fiscale :

- 72 € HT HC / m² / an pour le Rdc ; soit un loyer annuel de 9 144 €.
- Loyer payable chaque 1^{er} du mois.
- Versement d'un dépôt de garantie de 3 mois de loyer.
- Eau et Electricité : compteurs individuels à la charge exclusive du locataire.
- Taxe d'Ordures Ménagères.
- Refacturation de la taxe foncière appliquée au local professionnel

En sus, une licence IV peut être mise à disposition du preneur avec une contrepartie locative (montant à définir).

Le locataire est informé qu'il prendra à sa charge les frais d'adaptation et d'équipements nécessités par son activité. Notamment, il réalisera les démarches administratives nécessaires au raccordement des locaux aux réseaux de communication et réalisera à ses frais le câblage informatique si nécessaire.

Obligation à la charge du locataire

Le locataire devra également respecter les clauses énumérées ci-dessous :

- Lors de la prise de possession des locaux et lors de la restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et aimablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.
- Le locataire ne pourra en aucun cas sous-louer en tout ou partie, sauf accord explicite du bailleur.
- Le locataire ne pourra en aucun cas céder son bail à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'autorisation écrite de la commune de Sourcieux-les-Mines qui pourra l'assortir de conditions, notamment d'une condition de responsabilité solidaire.
- Toute sous-location consentie au mépris de l'alinéa précédent sera inopposable à la commune de Sourcieux-les-Mines et entraînerait soit la résiliation du présent bail, soit le refus de renouvellement sans mise en demeure préalable, ni indemnité.
- Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la commune de Sourcieux-les-Mines aucune remise en état, aucune réparation ou réfection.
- Le locataire s'engage à faire à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux lieux loués, autres que ceux qui incombent du bailleur.
- Le locataire s'engage à respecter le code de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction dans le cadre de la réalisation de travaux. Il s'engage donc à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet (Déclaration préalable de travaux, Autorisation de travaux, demande d'enseigne, ERP...)

6. Conditions de remise de la candidature

Compte tenu de la situation stratégique du local professionnel, la commune de Sourcieux-les-Mines sera particulièrement attentive au contenu des dossiers présentés dans le cadre du présent appel à candidature.

Les candidats devront proposer une offre pertinente et qualitative.

Dossier à élaborer par le candidat

Le projet devra être rendu en version dématérialisé.

Le dossier de candidature sera constitué comme indiqué ci-dessous :

Pièces administratives :

- Le présent appel à candidature accepté et signé en dernière page (les autres pages étant paraphées) par le candidat ou son représentant légal, attestant ainsi qu'il a pris connaissance du déroulement de la procédure et des conditions de mise en location.
- L'extrait RNE de moins de 3 mois de la société (si entreprise existante), les statuts constitutifs à jour ou les projets de statuts dans le cas où la société est en cours de création.
- La copie de l'ensemble des décisions prises et jugements prononcés dans le cadre d'une procédure collective, si le candidat est en redressement judiciaire avec, le cas échéant, en cas de suivi d'un plan de remboursement par le Tribunal de Commerce, une attestation du juge commissaire au plan confirmant le bon respect des modalités du plan de remboursement.
- La copie d'une pièce d'identité du candidat (carte nationale d'identité ou carte de séjour).
- Les bilans des 3 derniers exercices comptables ou le prévisionnel si création d'entreprise.

Pièces financières :

- Pour les entreprises en création, les prévisions budgétaires sur douze mois, un plan de financement prévisionnel ainsi que le projet de développement de l'entreprise sous douze mois.
- Pour les entreprises de plus de trois ans, les trois derniers bilans certifiés de l'entreprise, les prévisions budgétaires sur douze mois, un plan de financement prévisionnel, un plan de trésorerie prévisionnel sur douze mois ainsi que le projet de développement de l'entreprise sur douze mois.

Dossier de présentation du projet :

- Le dossier de présentation devra comprendre :
 - o Un angle commercial :
 - Description de l'activité.
 - Périodes et horaires d'ouverture.
 - Typologie de la clientèle.
 - Gamme de prix.
 - Sélection de fournisseurs et des circuits d'approvisionnement.
 - Le catalogue des produits envisagés, des menus types (si projet de restauration).
 - Projet d'aménagement intérieur, aménagement de la terrasse sur domaine public (soumis à autorisation et redevance), visuel des aménagements extérieurs (enseignes, devantures) et intérieur du local.
 - Précision si organisation d'événements.
 - o Un angle financier et économique :
 - Plan de financement (besoins et ressources), clientèle ciblée et politique des prix, prévisions financières (justificatif de l'apport personnel et des garanties financières).

- Compte de résultat prévisionnel.
- Un état d'endettement de la société existante et un accord bancaire en cas d'emprunt.
- Création d'emplois.
- Un angle relation humaine :
 - Présentation profil du candidat (parcours et expériences professionnelles).
 - Lettre de motivation indiquant notamment la contribution au dynamisme du cœur de village.
 - Constitution de l'équipe, optionnellement profil des personnes recherchées.

Consultation du dossier

Le dossier d'appel à candidature pour la mise en location du tout ou partie du Rdc est disponible en ligne sur le site de la commune de Sourcieux-les-Mines www.sourcieuxlesmines.fr.

Ce même dossier est également consultable en mairie aux heures d'ouverture et toutes informations complémentaires se rapportant au local et aux modalités de présentation des candidatures, sont disponibles auprès du secrétariat de la mairie de la commune de Sourcieux-les-Mines.

Condition de visite

Des visites des sites pourront être organisées sur demande à mairie@sourcieuxlesmines.fr

Délai de dépôt de la candidature

Les dossiers de candidatures devront être déposés en ligne à l'adresse suivante avant le : **6/10/2025 18h00**

mairie@sourcieuxlesmines.fr

Calendrier prévisionnel (à définir selon date de livraison du local)

- 7 juillet 2025: lancement de l'appel à candidature et publication du cahier des charges.
- 6 octobre 2025: date limite de réception des candidatures (avant 12h00)
- Autour du 1 novembre 2025 : date rencontre des candidats
- Fin 2025 : Sélection du candidat.
- La date de livraison du local n'est programmée autour du 1/6/2026

Dans le cadre de l'analyse des propositions écrites, une audition des candidats par le jury sera possible.

7. Critères de sélections

Le choix du futur locataire est déterminé selon les critères suivants :

Qualité du projet commercial : 40 %

- Respect de l'appel d'offre à candidature.
- Attractivité de l'offre proposée.
- Qualité et originalité du concept proposé et complémentarité de l'offre avec les activités déjà implantées.

Viabilité économique du projet : 40 %

- Solidité financière du locataire (garanties de financement ...)
- Caractère réaliste du business plan.
- Niveau d'investissement consacré au projet.
- Création d'emplois.

Pertinence technique du projet : 20 %

- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs.