

VOUS AVEZ UN PROJET MAIS PAS DE LOCAL ?

**La foncière de redynamisation commerciale
INOVATION COMMERCE lance un**

APPEL A CANDIDATURES

**Pour la location d'un local commercial
84 rue du Général de Gaulle, Vizille**



**Candidatures ouvertes
jusqu'au 31 octobre 2024**

Inovaction Commerce
contact@inovaction.org
07 64 61 72 24



Avec le soutien de



SOMMAIRE

CONTEXTE ET OBJECTIFS	3
L'ENVIRONNEMENT.....	5
LE LOCAL.....	8
LES CANDIDATURES	11
MESURE D'ACCOMPAGNEMENT	14

CONTEXTE ET OBJECTIFS

1/ Qui est Inovaction Commerce

Cet appel à candidature est proposé par INOVATION COMMERCE (SAS). Il concerne la prise à bail d'un local commercial situé 84 rue du Général de Gaulle à Vizille, dont est propriétaire Inovaction Commerce. Il a pour objet de favoriser l'implantation d'une activité commerciale contribuant à la vitalité du tissu marchand, au renforcement du lien social et de la vie du quartier.

Inovaction Commerce est une foncière de revitalisation commerciale, dont l'initiative a été portée par Grenoble Alpes Métropole dans le but de diversifier l'activité et le commerce dans les centres-villes sur des secteurs ciblés. Ses représentants sont issus de la SEM Inovaction, la Banque des Territoires, le Crédit Agricole Sud Rhône-Alpes et la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes.

La revitalisation du cœur commerçant de Vizille fait partie des objectifs de la foncière Inovaction Commerce. Son rôle est d'acquérir des locaux, qu'elle rénove, pour ensuite les proposer à la location via des appels à candidature, à des artisans ou commerçants.

Répondre à l'appel à candidature d'Inovaction Commerce, c'est pouvoir :

- ✓ S'installer dans des locaux dont les travaux de rénovation lourde et de mise aux normes ont été pris en charge par le propriétaire
- ✓ Bénéficier d'un loyer maîtrisé et de la possibilité de mesures financières d'aide au démarrage
- ✓ Bénéficier d'une mise en relation et d'un accompagnement technique et administratif dans le montage des dossiers d'autorisation de travaux pour l'ouverture d'un ERP et de demande d'aide à l'investissement auprès de Grenoble Alpes Métropole
- ✓ Racheter les murs de son local après avoir conforté son activité, la Foncière n'ayant pas vocation à conserver l'actif en patrimoine

Créée en octobre 2023, Inovaction Commerce a déjà acquis plusieurs locaux commerciaux sur le secteur :

- ✓ Le n°93 rue du Général de Gaulle, local de 103 m², où elle a permis l'installation d'une librairie, la Page d'Accueil
- ✓ Le n°84 rue du Général de Gaulle, local de 47 m², anciennement exploité par un photographe et objet du présent appel à candidature
- ✓ Le n° 158 rue du Général de Gaulle, où les travaux de rénovation de cet ancien bar sont en cours et qui pourra être proposé à la location mi-2024



Figure 1 : Ancien bar de la paix



Figure 2 : Librairie la Page d'accueil

2/ Quels sont les projets éligibles à l'appel à candidature ?

Le présent appel à candidatures a pour objet d'identifier un exploitant pour le local commercial situé 84 rue du Général de Gaulle à Vizille, et dont l'activité répondra aux enjeux du commerce du centre-ville :

- ✓ Conforter la place commerciale de Vizille en veillant à densifier et diversifier l'offre du centre-ville
- ✓ répondre aux besoins des habitants du Grand Sud à travers le développement d'une offre de proximité mais également proposer une offre de convivialité et de destination pour inscrire Vizille dans une dynamique touristique à la hauteur des 750 000 visiteurs annuels du Château.

Ce local est destiné à accueillir en priorité une activité de commerce de détail ou d'artisanat à destination des particuliers (activité de restauration nécessitant une extraction exclue).

Les concepts les plus appréciés seront ceux qui développeront un ou plusieurs des critères suivants :

- ✓ activité singulière, nouvelle et complémentaire de l'offre existante
- ✓ activité qualitative et pérenne capable de fidéliser la clientèle de proximité mais aussi d'attirer la clientèle de passage
- ✓ promotion des produits locaux
- ✓ concept hybride pouvant associer des activités complémentaires
- ✓ concept générateur d'espace de convivialité
- ✓ offre de services répondant aux attentes nouvelles des consommateurs



Figure 3 : Marché artisanale rue du Général de Gaulle

L'ENVIRONNEMENT

1/ Vizille, ville-bourg à la forte identité historique et patrimoniale

Localisée sur la route Napoléon, ville étape vers les stations de l'Oisans, porte d'entrée de la Matheysine, Vizille est un haut lieu de l'histoire de la Révolution française, qui avec son Château et son Domaine, attire quelques 750 000 visiteurs chaque année, en faisant le premier site touristique isérois.



Figure 4 : Le domaine de Vizille et son château





Vizille est le centre d'un bassin de vie de 25 000 habitants, dont elle représente près du 1/3 et pour lequel elle concentre l'essentiel des équipements et des services : lycée, collège, centre de congrès, musée, cinéma, salle de spectacle, médiathèque, stade, gymnases, CPAM, CCAS, SDIS. Elle accueille aussi de nombreux événements qu'ils soient culturels, comme les Estivales de Vizille de juin à août, le Festival du Film pour Enfants en octobre, ou sportifs. Localisés dans un écrin de nature, la ville et le Domaine du Château sont fréquemment choisis pour accueillir les départs ou arrivées de grandes épreuves sportives, comme cette année la course de la Résistance ou l'ultra traversée de Belledonne, ainsi que chaque année le trail Grenoble-Vizille en avril.

2/ Vizille au cœur d'un grand projet d'aménagement et de renouvellement urbain

Vizille constitue pour l'agglomération grenobloise un secteur important dans la stratégie d'équilibre territorial. La Métropole a ainsi fait de Vizille une priorité se traduisant par un ambitieux programme de rénovation et des moyens financiers visant à lui redonner son attractivité et une capacité de rayonnement (projet de territoire approuvé le 12/02/2024). Déjà lancée, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat contribuera à réhabiliter le parc de logements de centre ancien et à remettre sur le marché des logements vacants. Vont suivre des travaux d'assainissement en 2024, l'aménagement des espaces publics notamment sur la place du Château et la piétonnisation de la rue du Général de Gaulle et de la place Stalingrad en 2025, la réalisation de voies vertes et de liaisons inter-quartiers pour le développement des mobilités douces, le renouvellement urbain du secteur Cros et la requalification de l'entrée de ville des Tissages permettant d'apporter des réponses en termes de circulation et de stationnement.

3/ L'emplacement

Le local est situé dans le centre ancien de Vizille, dans la rue du Général de Gaulle, principale artère commerçante historique de la Ville.

Il est à moins de 5 minutes à pieds :

- ✓ du Château et son Musée de la Révolution Française, du parc du Domaine de Vizille
- ✓ du parking Henri Barbusse (85 places à 400 mètres), du parking République (80 places à 100 mètres) et du parking rue du Moulin (45 places à 100 mètres)

LE LOCAL

1/ Description

L'immeuble

Le local est situé au n°84 rue du Général de Gaulle, sur les parcelles cadastrées AN 702 et AN 703, au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en copropriété, comprenant 3 étages de logement et un niveau de galetas et des caves.



Figure 7 : 84 rue du Général de Gaulle



Figure 6 : Cadastre



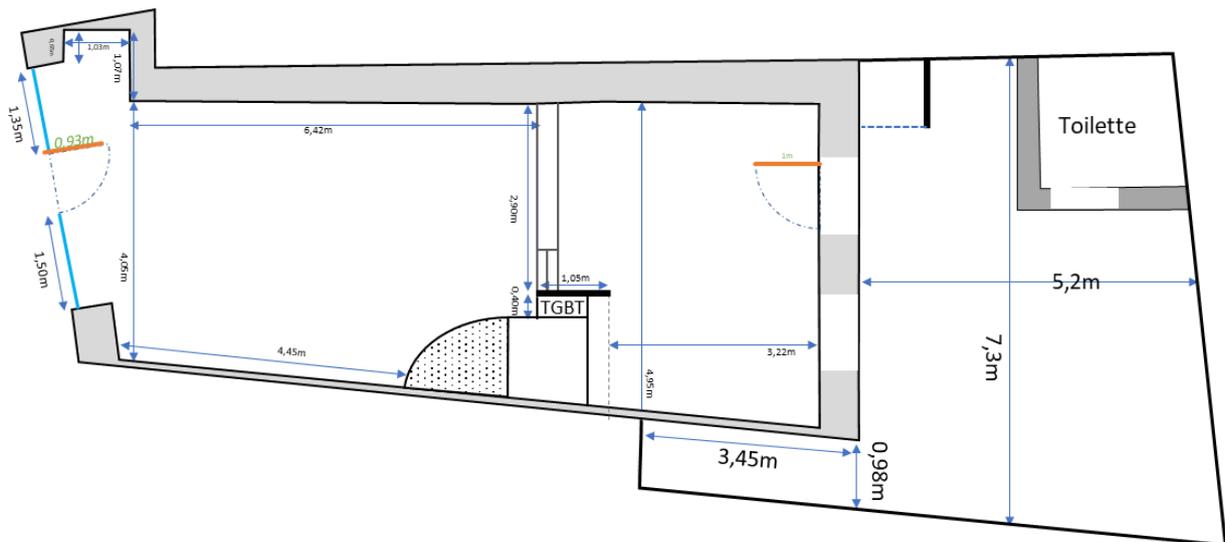
Figure 5 : 84 rue du Général de Gaulle (avant reprise de façade)

Surface et distribution du local

La prise à bail porte sur :

- un local d'une surface d'environ 48 m², composé de 2 espaces distincts : un premier plateau d'environ 29 m², suivi d'un second plateau d'environ 19 m² surélevé de 3 marches
- une cour extérieure privative exclusive d'environ 34 m², située à l'arrière du magasin, et par laquelle on accède aux sanitaires (wc et lavabo).

Plan du local



État de livraison du local par le bailleur :

Les travaux de rénovation déjà réalisés sur le local :

- Changement de la vitrine (sécurité 3,8 m)
- Plafond isolé et coupe-feu, quadrette 60*60
- Murs isolés, placo jointé poncé, prêt à peindre
- WC, lavabo et radian neufs situés dans le local annexe de la cour
- Chauffage : arrivée électrique en attente dans le plafond du local de vente
- Tableau électrique neuf
- Fibre en façade
- SSI système de sécurité incendie 5^{ème} catégorie
- 4 éclairages plafond+ réseaux en attente pour d'autres éclairages éventuels
- Point lumineux en attente pour l'enseigne
- Sol et plinthes PVC

Les travaux pris en charge par le bailleur qui seront réalisés après signature du bail :

- Changement de la porte et de la fenêtre à l'arrière du local
- Mise en peinture de la façade

Prestations non comprises, à prendre en charge par le preneur en fonction de son projet :

- Isolation du local sanitaires
- Rampe amovible pour les personnes à mobilité réduite (PMR) (compte tenu de la configuration, la mise en accessibilité du local n'est pas rendue possible autrement que par la pose d'une rampe amovible. Elle doit faire l'objet d'une demande de dérogation à inclure dans le dossier d'ERP à réaliser par le preneur avant sa mise en exploitation.)
- Achat/pose de radiants,
- Finitions : peinture, carrelage, faïence

- Et tout équipement/aménagement spécifique souhaité : cloisonnement, stores, mobilier, alarme, éclairages supplémentaires....

Il appartient au preneur de procéder à l'aménagement nécessaire à l'exploitation dans le respect des normes et réglementations régissant son activité, après avoir obtenu les autorisations requises auprès de la commune (cf 3/ Déposer les demandes d'autorisation de travaux pour le local).

2/ Conditions locatives

Nature du bail

La SAS Inovaction Commerce privilégie un bail commercial classique 3/6/9. Toutefois, elle se réserve la possibilité de signer, dans un premier temps, en accord avec le preneur, un bail dérogatoire qui pourra se poursuivre avec un bail classique.

NB : Inovaction Commerce n'a pas vocation à rester propriétaire des murs. Il pourra être envisagé de les revendre au preneur, s'il le souhaite, à un terme restant à convenir.

Loyer

Le loyer mensuel est de 400 € HT, hors charges

En fonction du business plan fourni, sur demande justifiée, Inovaction Commerce pourra mettre en place des mesures financières d'accompagnement au démarrage

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

Quittancement trimestriel ou mensuel, au choix du preneur, paiement à échoir.

Charges

Provision pour charges d'un montant de 10 € HT/mois. Une régularisation sera effectuée annuellement.

Les abonnements aux réseaux et les consommations (eau, électricité, internet) sont directement pris en charge par le preneur.

Caution

Dépôt de garantie de 3 mois de loyer, à la signature du bail, pour un bail classique 3/6/9 et 1 mois de loyer en cas de bail dérogatoire

Frais de rédaction de bail et de commercialisation

Un montant de 400 € HT est demandé à l'entrée, couvrant les frais d'accompagnement administratif, de rédaction de bail et d'état des lieux.

Impôts et taxes

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sont à la charge du preneur (dernière montant connu 754€ HT)

État des lieux

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la mise en location, sans pouvoir exiger de travaux supplémentaires de la part du bailleur. Un état des lieux contradictoire sera dressé.

LES CANDIDATURES

1/ Information et visite des locaux

La visite préalable du local est conseillée. Elle sera organisée uniquement sur rendez-vous, sur une des dates suivantes : 14, 21, 28 août, 4, 11 et 18 septembre 2024.

Contacteur Inovaction :

contact@inovaction.org

Tél : 07 64 61 72 24

Maud GAY DE VERNON

2/ Remise des candidatures

La date limite de dépôt des dossiers de candidature est fixée au 31 octobre 2024.

L'envoi se fera uniquement sous format électronique, à l'adresse contact@inovaction.org, en indiquant impérativement l'objet suivant : « Appel à candidatures 84 rue du Général de Gaulle ».

Le dossier déposé devra comprendre les documents suivants :

1/ Dossier de candidature

Présentation du porteur de projet

- ✓ Nom, prénom, fonction et coordonnées (adresse, téléphone, mail) du responsable
- ✓ Nom de l'enseigne
- ✓ Forme juridique (existante ou envisagée)
- ✓ Si société existante :
 - date de création, n° SIRET, adresse siège social,
 - téléphone, mail, site internet
- ✓ si vous bénéficiez d'un accompagnement pour la conduite de votre projet :
 - organisme
 - nature de l'accompagnement
- ✓ si vous suivez /prévoyez de suivre une formation (métier, gestion...)
 - intitulé, objet, durée, organisme

Description de l'activité

- ✓ Motivations (activité, choix du lieu)
- ✓ Concept, produits, services
- ✓ Clientèle ciblée
- ✓ Fournisseurs (lesquels, pourquoi, les avez-vous déjà contactés)
- ✓ Moyens humains et matériels mobilisés
- ✓ Stratégie de promotion, offre de services
- ✓ Date prévisionnelle d'ouverture

- ✓ Plan d'actions envisagé (préciser les étapes avant le démarrage d'activité, le calendrier de mise en œuvre, l'aide/accompagnement éventuel dont vous bénéficierez (professionnel, amical, familial...))
- ✓ Description du projet d'aménagement du local et de traitement de la façade
- ✓ Jours et heures d'ouverture
- ✓ Contribution au renforcement de l'attractivité du secteur marchand, l'animation, le lien social

2/ Liste des pièces à joindre au dossier de candidature

- ✓ CV du porteur de projet
- ✓ Copie de pièce d'identité ou de titre de séjour
- ✓ Étude de marché ou de positionnement
- ✓ Statuts de société et Kbis (si la société est déjà créée)
- ✓ Business plan sur 3 ans
- ✓ Nature et montants des investissements
- ✓ Plan de Financement (préciser organisme, état d'avancement)
- ✓ Hypothèses de calcul retenues pour établir le CA prévisionnel
- ✓ Bilan et compte de résultat prévisionnel et annexes
- ✓ Prévisionnel de trésorerie
- ✓ Si votre projet bénéficie d'un accompagnement, joindre une évaluation de la structure accompagnatrice
- ✓ Tout élément d'information venant enrichir votre dossier (plan d'aménagement du local, plaquette promotionnelle, catalogue produits...)

3/ Processus de sélection

L'appréciation des dossiers est effectuée par un ensemble de partenaires : élus, techniciens et représentants de la foncière Inovation Commerce.

Critères

L'appréciation des candidatures s'établira selon les critères suivants :

- ✓ Intérêt du projet pour le territoire : plus-value de l'activité proposée, originalité du concept, complémentarité avec l'offre existante, participation au rayonnement local et au renforcement de l'attractivité du centre-ville (40 points)
- ✓ Viabilité économique et financière du projet (30 points)
- ✓ Ancrage local sur le territoire : contribution à la dynamique économique locale, convivialité, ouverture sur le quartier et renforcement du lien social (15 points)
- ✓ Pertinence technique projet : qualité des aménagements intérieurs et extérieurs (15 points)

Par ailleurs, le preneur devra respecter les conditions d'exploitation suivantes :

- ✓ vitrines non opacifiées sur au moins 2/3 de leur surface
- ✓ amplitude horaire d'ouverture suffisamment large pour participer à l'animation des lieux toute la journée et concourir à la vie de quartier

Calendrier de sélection

Pré-sélection sur dossier (adéquation avec l'objet de l'appel à candidature et complétude des dossiers) La phase de pré-sélection pourra donner lieu à des échanges complémentaires avec les candidats.	Semaines 45 et 46
Sélection des dossiers en comité (analyse selon les critères mentionnés ci-après)	Semaine 50
Décision et notification	Semaine 4 (2025)

Remarque importante : il est expressément précisé que le présent document ne constitue pas une offre, mais uniquement un appel à candidature. Les organisateurs se réservent le droit de ne retenir aucune candidature à l'issue de la procédure s'ils estiment qu'aucune des réponses apportées ne répond aux attentes détaillées dans le document, sans que les candidats puissent se prévaloir d'une quelconque indemnité.

MESURE D'ACCOMPAGNEMENT

1/ Bénéficiaire d'un accompagnement à la création d'activité



En fonction de votre profil (salarié, demandeur d'emploi...) les services de la Métropole peuvent vous orienter vers des structures d'accompagnement à la création d'activité, vous permettant de bénéficier de permanences gratuites ainsi que vers des dispositifs de formation.

Contact direction Economique :

Constance LE COARER

constance.lecoarer@grenoblealpesmetropole.fr

Téléphone : 07 87 36 81 43

2/ Obtenir une aide financière pour vos travaux d'investissement



Le candidat retenu pourra solliciter une subvention auprès de Grenoble Alpes Métropole pour des travaux d'investissement (accessibilité, sécurité, enseigne, économies d'énergies, aménagements intérieurs économies d'énergie, sécurité...).

L'aide peut aller de 450 € à 10 000 € pour des travaux compris entre 1 500 € HT et 33 300 € HT. La demande doit être faite à la Métropole avant le début des travaux et sera étudiée selon les procédures classiques de Grenoble Alpes Métropole.

Plus de renseignements : <https://www.grenoblealpesmetropole.fr/404-faire-des-travaux-ou-acheter-du-materiel.htm>

Contact service commerce :

Mail : commerce.artisanat@grenoblealpesmetropole.fr

Téléphone : 04 80 70 12 57

3/ Déposer les demandes d'autorisation de travaux pour le local



Le candidat retenu s'engage à déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme et de travaux nécessaires au démarrage de son activité, auprès du service urbanisme de la mairie de Vizille.

Contact service urbanisme :

Téléphone : 04 57 93 50 66

Mail : urbanisme@ville-vizille.fr

Accueil du public sur rendez-vous : mardi, mercredi et vendredi

Site internet : <https://www.ville-vizille.fr/13719-urbanisme.htm>

L'équipe de la SEM Inovaction vous accompagne dans vos démarches de constitution de dossier.

En particulier les demandes suivantes devront être effectuées :

- Autorisation de travaux (AT) pour l'aménagement intérieur d'un local recevant du public (dossier ERP suivant les réglementations d'accessibilité PMR et de sécurité). Le délai d'instruction, à compter de la complétude du dossier, est au maximum de 4 mois

- Autorisation préalable (AP) pour la pose de toute enseigne ou publicité en façade. Le dispositif d'enseigne devra respecter le Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi) de Grenoble Alpes Métropole (Cf Dispositions générales et dispositions particulières propres à la zone « ZP1B Autres cœurs historiques », disponible ici : <https://www.grenoblealpesmetropole.fr/568-reglement-local-de-publicite-intercommunal-rlpi.htm>)
Le délai d'instruction, à compter de la complétude du dossier, est au maximum de 2 mois.

Les autorisations doivent être obtenues préalablement au commencement des travaux.