



## APPEL A CANDIDATURES POUR LA LOCATION D'UN LOCAL À USAGE DE COMMERCE

### **PREAMBULE**

Aigrefeuille est une commune de 1 300 habitants, située à 13 km à l'est de Toulouse, aux portes du Lauragais, en zone péri-urbaine dans la deuxième couronne de la Métropole Toulousaine.

Le village est traversé par les routes départementales RD18, RD18D et RD94 et bénéficie du transport en commun par bus du réseau Tisséo.

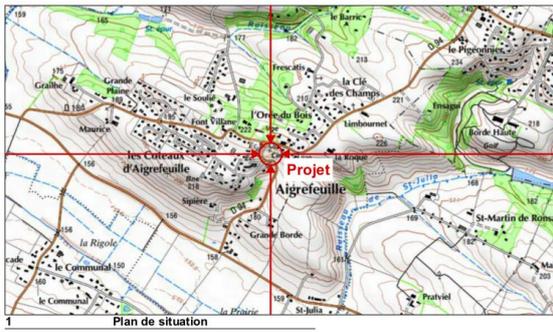
En dehors du marché de plein vent le mardi après-midi et un producteur de légumes de saison et de fleurs il n'existe pas de commerce d'alimentation ou multiservice à ce jour.

Dans le cadre de sa politique volontariste, l'équipe municipale a décidé de favoriser l'implantation d'un commerce de proximité de type épicerie multiservices avec possibilité de restauration dans son cœur de village.

L'objectif principal du projet d'aménagement de la place du Belvédère est de créer une centralité attractive.

### **Contexte et environnement du projet**

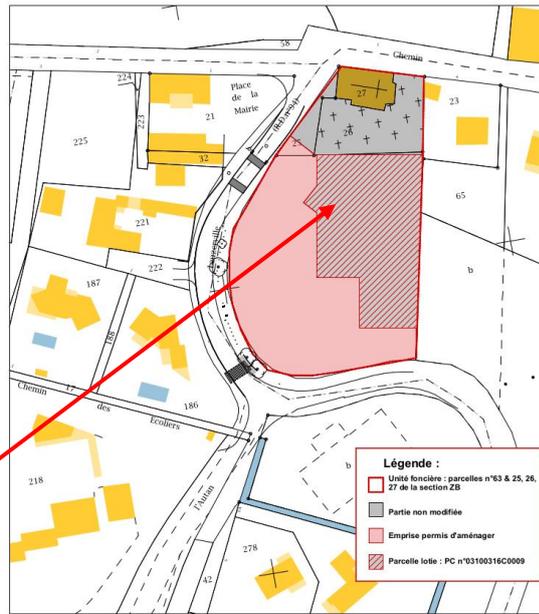
Situation géographique du projet du Belvédère



1 Plan de situation



2 Vue aérienne inclinée



3 Plan cadastral 1:1000

Plan d'implantation future Bâtiment

AIGREFEUILLE		Plan de situation	
Ville de Aigrefeuille 1 Place de la Mairie 31280 - Aigrefeuille	Réalisation d'une place de village 1, chemin de Laczeville 31280 Aigrefeuille	1:1000	DCE Février 2018 <b>01</b>

### Visuel du projet



Futur commerce Bâtiment A

Le Belvédère est un site qui comprend 16 logements répartis sur trois bâtiments.

Le bâtiment A donnant sur la place comporte en son rez-de-chaussée un local qui sera loué par la mairie afin d'accueillir un commerce de type multiservices / restauration (Possibilité de diviser ce local en deux locaux de commerce selon le projet proposé).

### **L'environnement immédiat**

Le local commercial, objet du présent appel à projets, est livré dans le cadre d'un programme de construction de 16 logements neufs, composé de trois collectifs de 1 étage, à l'architecture plutôt contemporaine.

La Ville aménage la place du Belvédère au centre de la commune, comme un lieu de convivialité, présentant un aménagement paysager de qualité et réservant des possibilités de déploiement de terrasse potentielle pour le futur commerce. Elle offre un point de vue sur les coteaux du Lauragais et sur les Pyrénées exceptionnel.

Au cœur du village, la place du Belvédère se situe à proximité de l'école, de la mairie, de la salle des fêtes et des salles d'activités associatives.

À côté de la place, deux parkings permettront à la clientèle du commerce de se garer facilement.

La RD94 passe devant la place, la RD18d passe à environ 20m et, la RD18, dont le trafic est très important, passe à environ 500m.

### **L'environnement commercial**

Si des commerces existent dans des communes voisines (Ste Foy d'Aigrefeuille, Fonsegrives, Flourens...) il n'y a aucun commerce sur la commune proposant du multiservices de proximité.

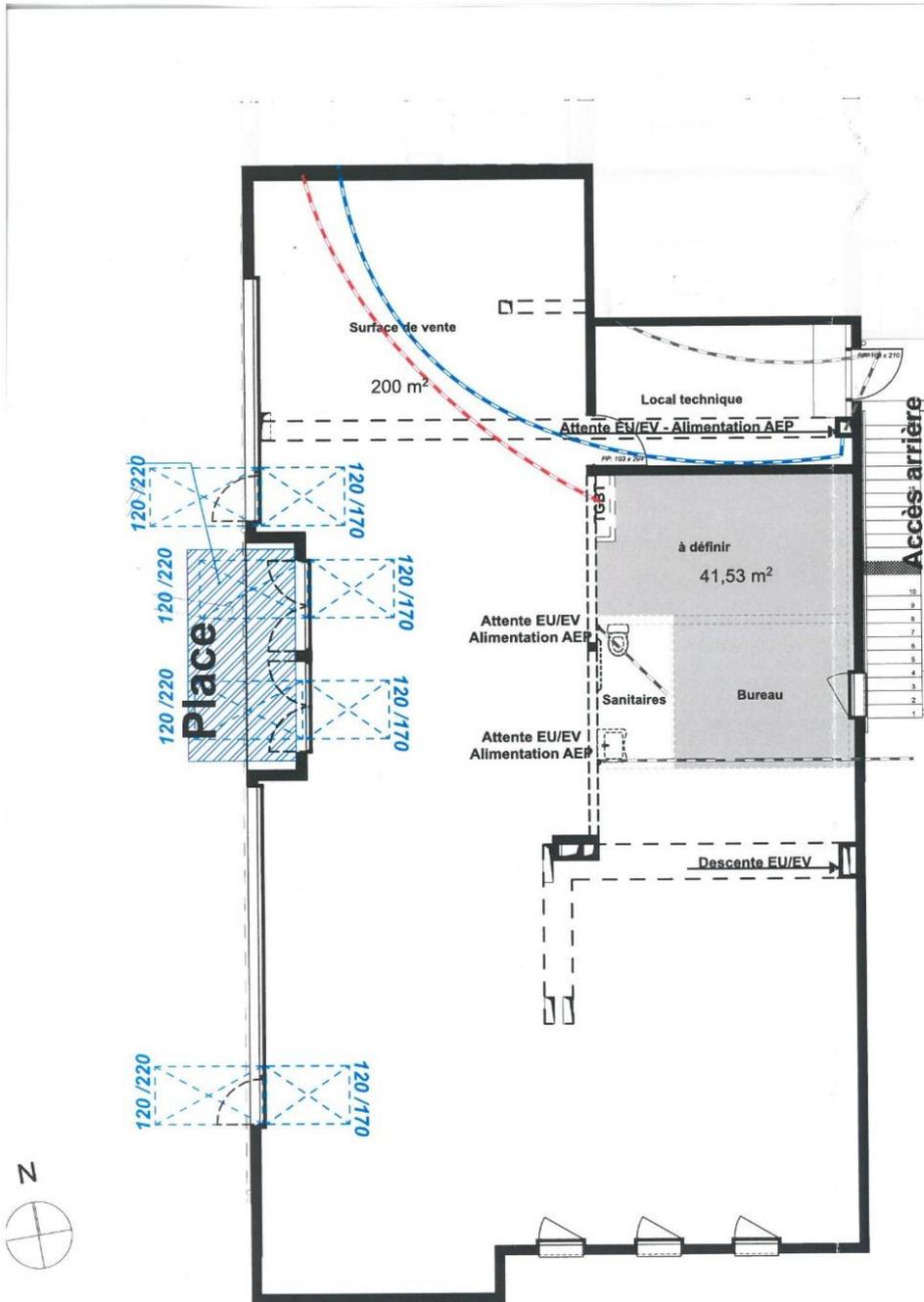
### **Objet de l'appel à candidatures**

La ville lance un appel à candidatures visant à identifier le futur preneur de la surface commerciale située au pied du nouvel immeuble qui sera aménagé sur la place du Belvédère.

### **Description des locaux commerciaux à louer**

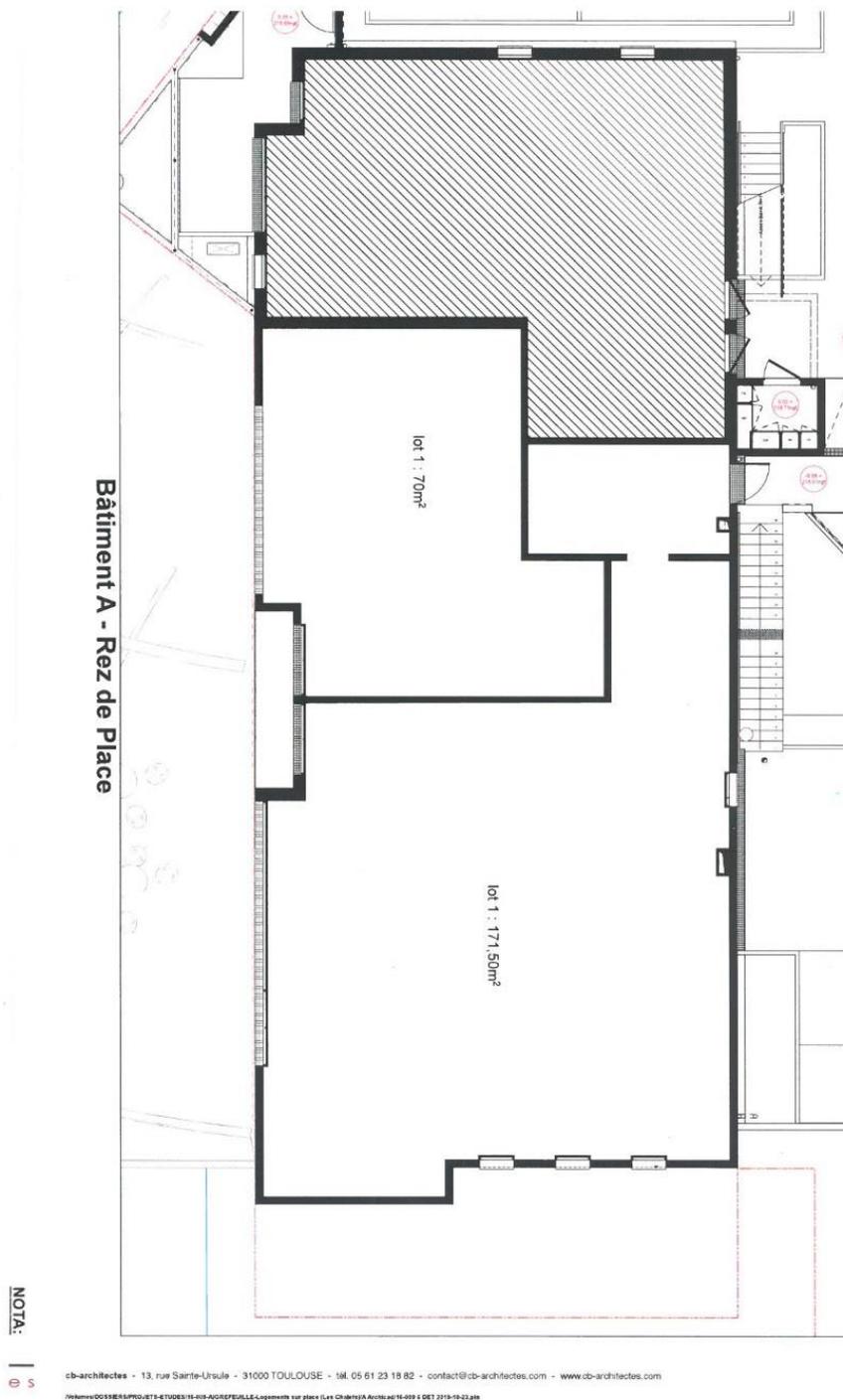
L'opération prévoit l'aménagement

- d'un local commercial de 241.53m<sup>2</sup> (surface de vente de 200m<sup>2</sup> et surface non accessible au public de 41.53m<sup>2</sup>).



Ou

- de deux locaux de 70m<sup>2</sup> et 171.50m<sup>2</sup> (louables ensembles ou séparément).



Le projet présenté pour cet appel à candidatures peut donc porter sur l'ensemble du local ou sur l'un des deux locaux uniquement.

### Planning prévisionnel

Il est précisé que ce calendrier n'est en aucun cas contractuel.

La mise à disposition des locaux commerciaux pour la réalisation de travaux d'aménagement : avril 2020.

Fin des travaux promoteur et livraison des logements: mai 2020.

Fin des travaux de la place (espaces publics): été 2020.

Ouverture des commerces souhaitée dès la fin des travaux des espaces publics.

### **Conditions de location des locaux commerciaux**

La ville acquiert les locaux dont elle restera propriétaire et propose donc les surfaces mentionnées dans le présent appel à projets à la location.

Plusieurs possibilités restent ouvertes :

- un locataire pour l'ensemble de la surface
- un locataire pour les deux locaux en cas de division
- Un locataire pour chaque local en cas de division

### **Nature du bail - loyer et conditions financières**

Le bail commercial sera conclu pour une durée de 9 ans minimum, avec possibilité de résiliation à l'issue de chaque période triennale (bail commercial classique, dit «3/6/9») pour des activités de type commerce épicerie multiservice, restauration, café et bar.

### **Conditions financières:**

Aucun pas-de-porte.

Caution d'1 mois de loyer.

Impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères) à la charge du preneur.

La grille de loyers pratiquée par local commercial sera fournie à chaque candidat après dépôt d'une candidature officielle.

Les travaux d'aménagement seront à la charge du preneur sous réserve de validation du dossier technique par le bailleur et d'obtention des autorisations réglementaires nécessaires.

### **Conditions d'exploitation/ aspects techniques**

Les locaux sont livrés brut de béton, vitrines posées, fluides en attente.

### **CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DU BÂTIMENT À**

#### **Murs et ossatures**

Murs de façades : En briques creuses de 20cm suivant études. Non isolé thermiquement, pas de doublage en mur.

Murs de refends : Local technique : murs en béton banché ou en maçonnerie, finition brute, coupe-feu 1h vis à vis des autres locaux du bâtiment.

## Planchers

Planchers étages et toitures-terrasses : Plancher béton épaisseur 23 cm entre le local et les logements du 1er étage

Plancher du local commercial : Dalle brute avec réservation pour chape de ravaillage pour carrelage scellé (réservation de 10cm) ; carrelage non compris (à négocier).

## LOCAL COMMERCIAL ET SES ÉQUIPEMENTS

### Sols et plinthes

Sols et plinthes des pièces principales : Sans objet.

### Revêtements muraux (autres qu'enduits, peintures)

Revêtements muraux des pièces de service : Maçonnerie brute sans doublage thermique.

Revêtements muraux dans autres pièces : Maçonnerie brute sans doublage thermique.

### Plafonds

Plafonds des pièces intérieures : Isolé acoustiquement (béton) et thermiquement (pour les logements au-dessus). Pas de faux plafond. Isolation par laine minérale projetée épaisseur 12 cm.

Sous-face des porches : Finition béton peint.

### Menuiseries extérieures

Menuiseries extérieures des pièces principales et de service : Vitrites en aluminium avec double vitrage, anti-effraction 44/2. Porte de service extérieure métallique isolée pour le local technique. Fenêtres ouvrant à la française un vantail en PVC avec double vitrage et comprenant une allège vitrée fixe.

### Fermetures extérieures et occultations, protection anti solaire

Pièces principales : Vitrine sans volet ni grille, car le vitrage des vitrites est anti-effraction type 44/2

Pièces de service : Fenêtres PVC avec volets roulants

### Menuiseries intérieures

Huisseries et bâtis : Bloc porte à bancher

Portes intérieures : Porte intérieure en bois coupe-feu 1H pour le local technique.

Protections solaires : Brise-soleil métalliques en structure tubulaire fixés au mur mécaniquement. Finition galvanisée ou thermo laquée.

### Peintures, papiers, tentures

Peintures extérieures et vernis. Sur façade : Enduit. Sur serrureries : Pour fenêtre bureau : sans objet, car présence de volet roulant

### Équipements intérieurs

Équipements sanitaires et plomberie

Distribution d'eau froide : Deux fourreaux d'alimentation depuis l'alimentation générale.

Évacuations : Réalisée en canalisations PVC apparentes et dans les gaines

suivant plans.

Branchements en attente : 3 attentes eaux usées/eaux vannes. 3 attentes eau potable, dont une arrivée principale.

### Équipements électriques

Gaines électriques en attente depuis colonne (cf. art. 5.6.2 et 5.6.3)  
Puissance à desservir : À définir (suivant étude thermique et besoins courants).

Téléphone : Installation téléphonique du TGBT jusqu'à la chambre France Telecom, laissée en attente par la ville, à l'entrée du parking de la résidence.

### Annexes privatives

Caves, celliers, greniers : Sans objet.

Garages : Sans objet.

Parkings extérieurs : Prévus sur l'emprise publique réalisés par la ville d'Aigrefeuille.

Jardins : Sans objet.

Boîtes aux lettres : Une boîte aux lettres parmi les boîtes aux lettres extérieures groupées à l'entrée de l'opération.

### Parties communes extérieures

Voirie et parkings : Sans objet : pas de place sur le parking privé de la résidence.

Circulation des piétons chemins d'accès aux entrées : Deux accès :

Entrée principale par la place publique : béton ou enrobé suivant plans, réalisé par la ville d'Aigrefeuille.

Porte de service arrière : via le parking de la résidence en béton balayé

### Eclairage extérieur

Sur place publique réalisé par la ville. En sous face du auvent du commerce une attente pour éclairage extérieur.

Sur parking et chemin privé réalisé par candélabres et appliques en façades, conformes aux études d'éclairage.

### Réseaux divers

Eau : Alimentation principale dans le local technique. Deux départs vers deux points d'eau.

Télécom : Arrivée des réseaux jusqu'au TGBT.

Électricité : Arrivée des réseaux jusqu'au TGBT.

Égouts : Trois attentes eaux usées et eaux vannes.

Évacuation des eaux de pluie : Sous auvent de l'entrée principale : forme de pente pour évacuation des eaux pluviales.

Local ordures ménagères : Non prévu pour le commerce : Local dédié à créer par le futur utilisateur.

Aire de présentation des ordures ménagères : Présentation des poubelles sur l'aire dédiée, sur l'emprise publique donc réalisée par la ville d'Aigrefeuille ; située sur la RD94

## **Principes et critères de sélection des projets**

### Les projets éligibles

Seront étudiés dans le présent appel à projets :

- Les propositions d'épiceries multiservices comprenant une offre de restauration et/ou cafés sur l'ensemble du local
- Les propositions d'épiceries multiservices uniquement sur l'un des deux locaux avec séparation.
- Les propositions de restauration, cafés/bars sur l'un des deux locaux avec séparation.

Les possibilités d'offre en restauration comprend les projets de:

- Restauration traditionnelle de type brasseries, bistrot;
- Café, salon de thé;
- Restaurant spécialisé, restauration à thème (centrée autour d'un produit, d'une région, ou d'un art de vivre...);
- Restauration rapide, saladerie /sandwicherie, cafétéria;
- Concepts mixtes (café-coworking, boucherie-restaurant...).

#### Les conditions d'éligibilité :

- Création ou développement d'une entreprise commerciale ou artisanale ;
- Immatriculation obligatoire au Registre des Métiers ou au Registre du Commerce et des Sociétés ;

Seront exclues toutes les activités ne répondant pas aux critères du présent appel à candidatures.

#### Dossier à élaborer par les candidats

Les personnes physiques ou morales devront, sous la forme et dans le délai imparti joindre un dossier de candidature, comportant obligatoirement les pièces suivantes :

- L'extrait K-bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création ;
- L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou, lorsque la société est établie dans un autre État membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- Un dossier technique, comportant :
  - Une lettre de motivation,
  - Le projet d'activité commerciale ou professionnelle comportant les visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local,
  - Une note détaillée sur les travaux, nécessaires,
  - Le plan de financement du projet,
  - Un état d'endettement de la société existante,
  - La copie de la carte d'identité du gérant, ou de sa carte de séjour,
  - L'avis d'imposition actuel du preneur,

Tout dossier incomplet sera écarté.

### **Le délai de dépôt des candidatures**

La candidature devra être reçue, par courrier RAR, sous enveloppe cachetée portant la mention «Candidature bail commercial – Ne pas ouvrir», au plus tard, avant le 17 janvier 2020 à 17h00, à l'adresse suivante: Mairie d'Aigrefeuille - 1 place de la Mairie 31280 AIGREFEUILLE

La candidature pourra également être déposée directement à la mairie dans les mêmes conditions. Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus.

### **Critères de sélection du candidat**

1<sup>ère</sup> phase : Chaque dossier de candidature devra permettre à la Mairie d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale, eu égard aux objectifs de qualité, ainsi que la solidité financière du candidat.

Le choix du preneur sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial ou professionnel :
  - attractivité de l'offre proposée,
  - adéquation aux besoins de la commune,
  - qualité et originalité du concept proposé,
- Viabilité économique du projet
  - solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société...)
  - caractère réaliste du business plan,
- Pertinence technique du projet
  - qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés

2<sup>ème</sup> phase : Les candidats sélectionnés à l'issue de la 1<sup>ère</sup> phase seront reçus par une commission composée d'élus et présidée par le Maire.

Le candidat présentera en détail son projet et fournira les précisions qui pourraient être demandées par la commission.

3<sup>ème</sup> phase : sélection définitive, la commission effectuera le choix définitif du candidat au vu de l'ensemble des pièces du dossier et de l'entretien réalisé.

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées à l'adresse mail suivante :  
mairie.aigrefeuille31@wanadoo.fr