

# APPEL A CANDIDATURES



**Pour la prise à bail d'un local commercial  
situé 158 rue du Général de Gaulle à Vizille**

**Date de remise des candidatures : 5 mai 2024**

Renseignements : 07 64 61 72 24  
[contact@inovaction.org](mailto:contact@inovaction.org)

Avec le  
soutien de



**INOVACTION COMMERCE**

Opérateur dédié à l'implantation de nouveaux commerces



AGIR CHAQUE JOUR  
DANS VOTRE INTÉRÊT



SUD RHÔNE ALPES

## **QUI EST INOVIATION COMMERCE ?**

Cet appel à candidatures est proposé par la SAS INOVIATION COMMERCE, propriétaire des murs du local commercial situé 158 rue du Général de Gaulle à Vizille.

Inovation Commerce est une **foncière de revitalisation commerciale**, dont l'initiative a été portée par Grenoble Alpes Métropole dans le but de soutenir le commerce de proximité. A travers son outil, la SEM Inovation et aux côtés de ses partenaires, la Banque des Territoires, le Crédit Agricole Sud Rhône-Alpes et la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes, la Métropole a ainsi participé à la création de la foncière, aujourd'hui dotée d'un capital social de 2 378 400 euros.

Son rôle est d'acquérir des locaux commerciaux et de les rénover, en vue de les proposer à la location à des commerçants de proximité, via des appels à candidatures.

Ces appels à candidatures s'inscrivent dans une logique de diversification et de complémentarité avec l'offre commerciale existante, contribuant ainsi au développement et au renforcement de la vitalité du centre-bourg.

### **Répondre à l'appel à candidature d'Inovation 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 m<sup>2</sup>, où elle a permis l'installation d'une librairie, la Page d'accueil
- ✓ Le n°84 rue du Général de Gaulle, local de 47 m<sup>2</sup> rénové et disponible à la location
- ✓ Le n° 158 rue du Général de Gaulle, objet du présent appel à projets



Librairie 93 rue du Gal de gaulle

Marché artisanal rue du Général de Gaulle

## **QUELS SONT LES PROJETS ELIGIBLES A L'APPEL A CANDIDATURES ?**

Le local est destiné à accueillir une activité principale de type bar, café, salon de thé. Un concept store à l'activité hybride qui viendrait compléter l'activité principale sera également le bienvenu.



# LA SITUATION

## 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.



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 évènements qu'ils soient culturels, comme les Estivales de Vizille de juin à aout, 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'environnement du local

Le local est situé dans le centre ancien de Vizille, en angle de la rue du Général de Gaulle principale artère commerçante historique de la ville et de la place Stalingrad, face à la mairie. Le bar jouit ainsi d'un emplacement privilégié bénéficiant à la fois de l'attraction de la rue commerçante et de la possibilité de prendre une pause au calme sur la place piétonne.



La place Stalingrad face à la Mairie de Vizille



Rue du Général de Gaulle



**Le local se situe à moins de 5 mn à pied :**

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



L'offre commerciale et de service environnante est diversifiée : pharmacies, librairie, fleuristes, coiffeurs, parfumeries, instituts de beauté, restaurants, snacks, jouets, chaussures, accessoires de mode, lingerie, friperie, bijouterie, souvenirs, antiquités, opticien, pâtisserie, boulangerie, vins et spiritueux, tatouage et piercing, tabac-presse, services d'aide à domicile, banque, assurance, agence immobilière, notaire...

# LE LOCAL

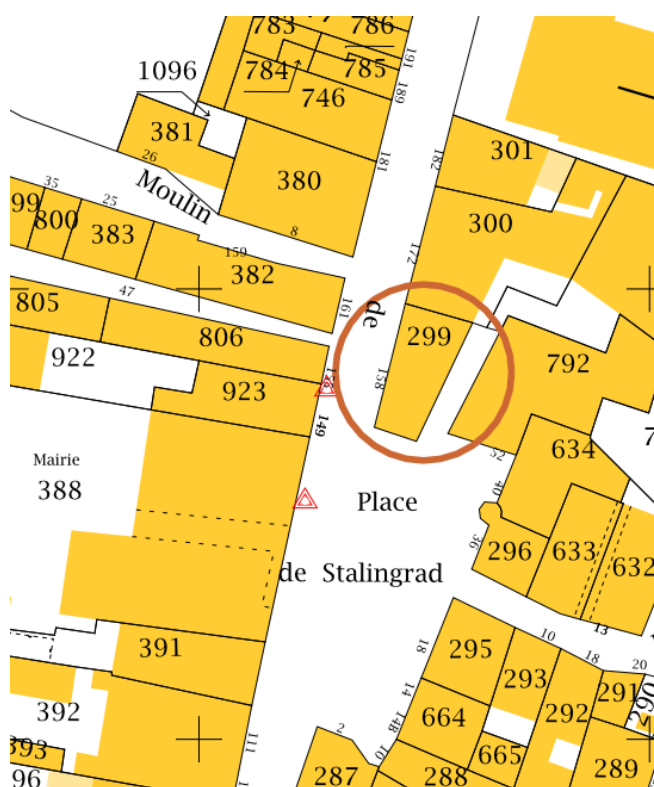
## 1/ Description

### Immeuble

Le local est situé au n°158 rue du Général de Gaulle, sur la parcelle cadastrée AN 299, au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en copropriété, comprenant 3 niveaux de logement dans les étages supérieurs (R+2+combles).

### Accès

La partie commerce et la partie logement sont autonomes, disposant chacun d'accès indépendants. Une porte d'entrée côté rue du Général de Gaulle dessert les logements (elle peut également être empruntée par l'exploitant du local commercial) tandis que le commerce dispose d'un accès public sur la façade principale place Stalingrad et un accès privé par la petite impasse qui contourne l'immeuble.



Cadastre



Immeuble

### Surface et distribution du local

La prise à bail porte sur un local d'une surface d'environ 65 m<sup>2</sup>, actuellement composé de 2 espaces distincts :



- l'espace bar café d'environ 35 m<sup>2</sup> dont l'accès public se fait par la façade principale sur la place Stalingrad et qui dispose également d'une vitrine côté rue du général de Gaulle



- l'espace arrière d'environ 30 m<sup>2</sup>, qui communique avec l'espace bar par 3 marches, considéré jusqu'à présent comme espace privatif de l'exploitant, dans lequel était installés une cuisine et une salle à manger



**Une cave sur terre-battue est également comprise dans la location, s'étendant sous la surface du local et d'une hauteur inférieure à 1,30 m, dans laquelle se trouve une cuve à fioul, et une chaudière qui seront neutralisées.**



## **2/ Programme de travaux de rénovation :**

**De mars à juin 2024, les travaux de rénovation suivants seront pris en charge par le bailleur Inovaction Commerce :**

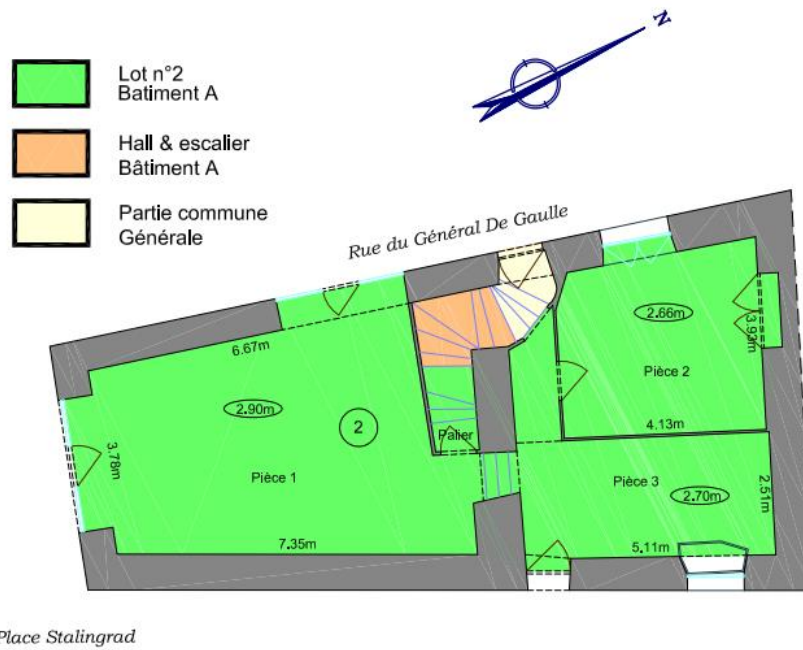
- dépose des mobiliers et équipements (bar, banquette, chauffage, coffret électrique, radiateurs)
- dépose des cloisons bois sur tous les murs et de la cloison vitrée de l'arrière salle
- dépose des fenêtres et vitrines et remplacement (à l'identique : bois)
- neutralisation de la cuve et de la chaudière
- renforcement de la structure de soutènement du plancher dans la 2<sup>ème</sup> salle
- isolation et pose de cloisons sur les murs périphériques
- pose de faux-plafonds coupe-feu
- création d'un bloc sanitaire
- installation d'un bloc porte pour séparation de la cage d'escalier
- Electricité : installation d'un coffret électrique, d'un réseau de prises 220 V, éclairage du plateau (2 points lumineux par salle et 1 point lumineux bloc sanitaire), alarme incendie 4<sup>ème</sup> catégorie, éclairage de sécurité
- installation des arrivées électriques pour le chauffage
- plomberie : création réseaux EC/EF, installation chauffe-eau 150 L, pose WC et lave-main, création réseau évacuation EU
- installation VMC en faux-plafond
- ragréage des sols sur toute la surface

**Ce qui n'est pas prévu dans le programme de travaux de rénovation reste à la charge du preneur et en particulier :**

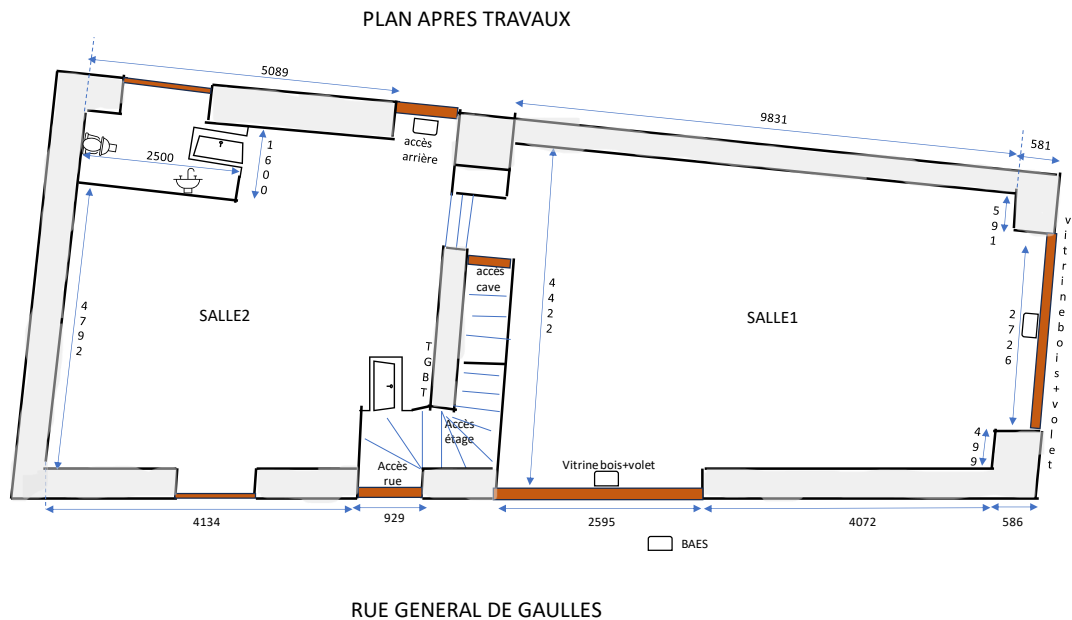
- Finitions : peinture, revêtements de sol, faïence
- Achat et pose des radians
- tout équipement et aménagement intérieur spécifiques à l'activité : bar, cloisonnement, éclairages complémentaires
- Enseignes

**NB : le mobilier existant telles que les chaises, tables et miroirs seront réutilisables par le preneur s'il le souhaite.**

## Plan d'intérieur avant travaux :



## Plan du local après travaux





### **3/ Conditions locatives**

#### **Bail**

La SAS Inovaction Commerce privilégie un bail commercial de 9 ans. Toutefois, elle se réserve la possibilité de signer, dans un premier temps, en accord avec le preneur, un bail dérogatoire ne pouvant excéder 36 mois et qui pourra se poursuivre avec un bail commercial classique.

#### **Loyer**

Le loyer mensuel est de 625 € hors charges et hors taxes.

Les charges sont exigibles en plus du loyer (provision de 10 € HT / mois)

Dans le cadre de son action de soutien au commerce, Inovaction Commerce peut mettre en place des mesures financières d'accompagnement au démarrage, telles que des franchises de loyer et/ou des loyers progressifs lorsque la demande est justifiée.

#### **Licence 4**

Elle fera l'objet d'un contrat de location distinct du bail ci-avant mentionné, au tarif de 65 € HT/mois.

#### **Terrasse**

Le futur exploitant pourra bénéficier d'une terrasse d'environ 30 m<sup>2</sup> sur la place Stalingrad. La terrasse sera prise en compte également lors de du réaménagement de la place et du mobilier urbain qui sera effectué par la Métropole à l'issue des travaux d'assainissement de la rue du Général de Gaulle (cf p 5)

Cette terrasse sera soumise à une demande d'occupation du domaine public qui devra être adressée à la ville de Vizille, ainsi qu'au paiement d'une redevance des droits de place payable annuellement (14 €/m<sup>2</sup>/an).

#### **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 administratifs**

Un montant de 525 € HT est demandé à l'entrée, couvrant les frais d'accompagnement administratif, de rédaction de bail et d'état des lieux.

#### **Taxe foncière**

La taxe foncière est refacturée au locataire.

### **Modalités de mise à disposition**

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.

**Date de mise à disposition du local : à partir du 15 juillet 2024**





# LES CANDIDATURES

## 1/ Modalités de remise des candidatures

Les réponses à l'appel à projets doivent être adressées **au plus tard le 5 mai 2024**.  
La **visite préalable du local est conseillée** : contactez Inovaction pour prendre RDV

 [contact@inovaction.org](mailto:contact@inovaction.org)

 07 64 61 72 24

Elles seront envoyées en **format électronique à l'adresse [contact@inovaction.org](mailto:contact@inovaction.org)**, sous l'objet « Dossier de candidature 158 avenue du Général de Gaulle à Vizille ».

## 2/ Composition du dossier de candidature

Le dossier déposé devra obligatoirement comprendre les pièces suivantes prévues au 1° ET au 2° ci-après, rédigées en langue française et exprimées en euros pour la partie financière :

**1° le dossier de présentation du projet et du porteur de projet rempli, tel que proposé en annexe**

**2° Liste des pièces à joindre au dossier de candidature**

- Etude de marché ou de positionnement
- Business plan prévisionnel :
  - Plan d'investissement
  - Plan de Financement
  - Bilan et compte de résultat prévisionnel et annexes sur 3 ans
  - Prévisionnel de trésorerie sur les 2 premières années
- Copie de la pièce d'identité
- Curriculum vitae
- Copies des diplômes / qualifications
- Pour une société existante :
  - Statuts et extrait KBIS
  - Relevé d'identité bancaire
  - Deux dernières liasses fiscales
  - Catalogue des produits et des photos du local actuel (devanture, intérieur)
  - Trois dernières quittances de loyer ou dernier avis de taxe foncière
- Pour une société en création :
  - Projets de statuts et état des actes accomplis pour le compte de la société

- Relevé d'identité bancaire du gérant
- Si le projet bénéficie d'un accompagnement de la part d'un organisme d'aide à la création, joindre une évaluation de votre projet par cet organisme
- Plan prévisionnel d'aménagement du local

### 3/ Processus de sélection

#### Critères

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

- ✓ La viabilité économique et financière du projet
- ✓ La nature de l'offre proposée : qualité, originalité, recours à des produits locaux
- ✓ La motivation et l'expérience du candidat
- ✓ La contribution à la dynamique locale : convivialité, ouverture sur le quartier, amplitude des horaires d'ouverture, capacité à générer des flux, complémentarité avec l'économie locale
- ✓ La qualité du projet d'aménagement du local

#### Déroulement

Une pré-sélection sera réalisée par un comité technique réunissant des acteurs d'Inovaction Commerce, de la Métropole et de la ville de Vizille. L'examen des dossiers sera réalisé sur la base de leur adéquation avec l'objet de l'appel à projets et leur complétude. Les candidats pourront être contactés pour obtenir des compléments ou précisions.

L'appréciation des projets sera ensuite effectuée par un jury composé d'élus et de professionnels. Le jury pourra solliciter une audition des candidats. La décision sera communiquée le 12 juillet.

Remarque importante : le présent document ne constitue pas une offre, mais uniquement un appel à projets. 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.

### 4/ Contact

Pour toute question, demande de renseignement et visite du local, un contact :

 [contact@inovaction.org](mailto:contact@inovaction.org)

 07 64 61 72 24

# MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

## 1/ Obtenir une aide financière pour vos travaux d'investissement



Grenoble Alpes Métropole a instauré une subvention à destination des commerçants pour certains travaux d'investissement dans leur local (accessibilité, sécurité, enseigne, économies d'énergies, aménagements intérieurs économies d'énergie, .....).

L'aide peut aller de 450 € à 10 000 € pour des travaux compris entre 1500 €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](mailto:commerce.artisanat@grenoblealpesmetropole.fr)

Tel : 04 80 70 12 57

## 2/ 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 :**

Tel : 04 57 93 50 66

Mail : [urbanisme@ville-vizille.fr](mailto: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 par le preneur :**

- **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 incendie). A noter que la mise en accessibilité PMR du local n'est pas rendue possible autrement que par la pose d'une rampe amovible (dérogation).**



**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#par5657>**

- **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.**



**ANNEXE**  
**DOSSIER DE PRÉSENTATION**  
**PRISE A BAIL D'UN LOCAL COMMERCIAL**  
**SITUE 158 RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE A VIZILLE**

Le dossier de présentation doit permettre de comprendre qui est le porteur de projet et quel est son projet. Pour ce faire, le candidat peut :

- Soit remplir ce formulaire directement dans le fichier
- Soit utiliser son propre support, dès lors que les informations attendues sont renseignées

## 1. Identité du ou des porteurs de projet

	Porteur de projet	Associé
Nom/prénom		
Date de naissance		
Adresse personnelle		
e-Mail		
Téléphone		
Situation professionnelle actuelle		

**Si vous êtes actuellement gérant d'un commerce :**

Dénomination sociale	
Enseigne	
Forme juridique	
SIRET / RCS si entreprise existante Ou <input type="checkbox"/> entreprise en cours d'immatriculation	
Adresse complète de l'entreprise	
Téléphone	
Site internet	



**Avez-vous déjà exercé ou exercez-vous une activité professionnelle en lien avec votre projet ?**    oui/non\*

Si oui, précisez où, enseigne, fonction, durée :

**Avez-vous obtenu un diplôme ou suivi une formation certifiante vous permettant d'exercer votre fonction/métier ?**    oui / non \*

Si oui lequel/laquelle :

**Votre activité (pour les candidats commerçant ou artisan) :**

**Statut :** propriétaire / locataire\*

- Si vous êtes propriétaire, envisagez-vous de céder vos murs ? oui / non \*
- Si vous êtes locataire, sous quel régime d'occupation êtes-vous ?  
bail commercial 3/6/9 / bail courte durée / bail professionnel /sous-location / autre \*

Précisez :

- Quelles sont les conditions de résiliation de votre bail actuel ?

Montant du loyer actuel :

Montant des charges :

Surface m<sup>2</sup> :

## **2- Votre projet**

**S'agit-il : d'une création / d'un transfert \***

Détail du projet (concept, produits, services, horaires d'ouverture, positionnement.....)

**Caractéristiques de votre projet au regard du critère de contribution à la dynamique locale / capacité à créer du lien social, de l'animation, du flux :**

Description :

**Avez-vous réalisé une étude de marché : oui /non \***

**Quelles en sont les conclusions ?**

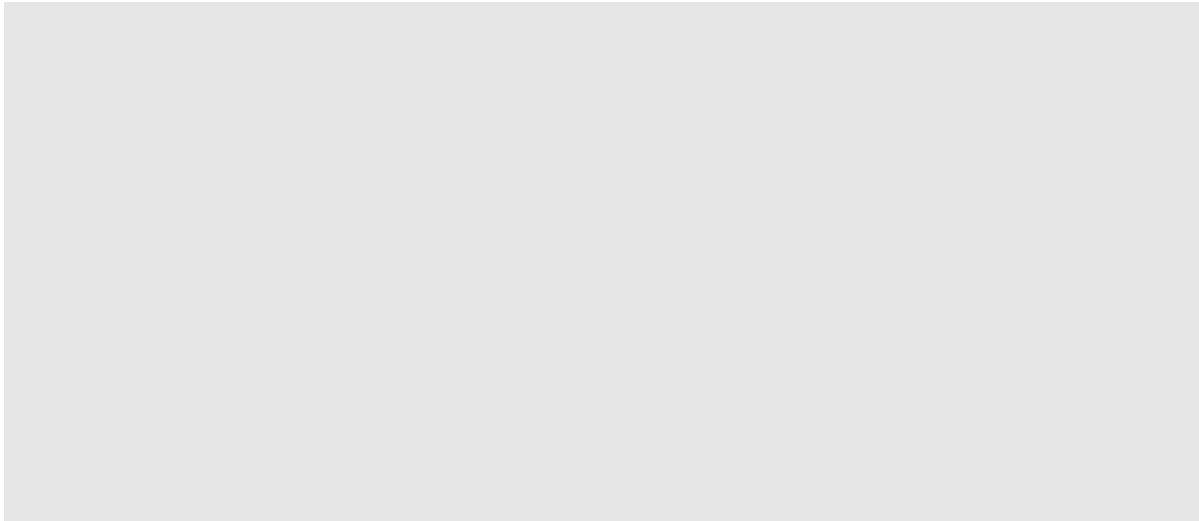
**Quelles sont vos motivations dans le choix du local ? Comment l'avez-vous repéré ?**

**Quelle clientèle ciblez-vous ?**

	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>
<b>Nb de clients potentiels/jour</b>			
<b>Panier moyen/client (€)</b>			
<b>CA prévisionnel annuel (€)</b>			



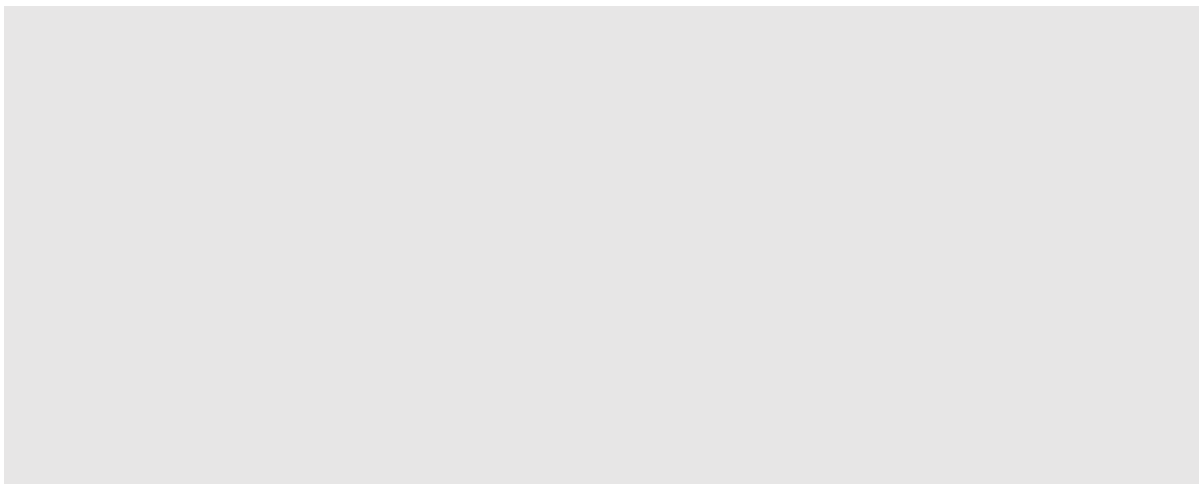
**Indiquez vos hypothèses de calcul retenues pour établir le CA prévisionnel (cf business plan à joindre) : quantité vendue sur l'année par famille de produits, prix unitaire, marge, nb de client ....**



**Avez-vous identifié vos principaux concurrents directs : oui/non \***

Nom	Adresse	Activité/spécialité

**Quels seraient vos points forts pour vous différencier d'eux ?**



**Quels sont vos principaux fournisseurs ?**

Nom	Adresse	Activité/spécialité

**Avez-vous déjà pris contact avec eux ?** oui/non \*

**Comptez-vous embaucher du personnel ?** oui / non \*

	Année 1	Année 2	Année 3
Nb prévu de salariés			
Fonction			
Type de contrat			

**Quel est votre projet d'aménagement du local ?**

Descriptif (merci de joindre un plan)



**Quelles sont les contraintes techniques éventuelles liées à votre activité ? Ces contraintes entraînent-elles des travaux d'aménagement ? En avez-vous estimé le coût ? oui /non \***

Si oui, descriptif et coût :

**Montant de votre investissement total :**

**Plan de financement :**

**Apport personnel**

**Emprunt**

**Avez-vous sollicité des aides financières ? oui / non\***

Si oui, quel organisme ? Quel montant ? Etat d'avancement ?

**Avez-vous pris contact avec des établissements bancaires ? oui / non \***

Organisme	Nature/montant	Accepté/refusé/en cours



**Avez-vous sollicité d'autres types d'aides ? oui / non \***

Si oui, nature :

#### **4- Vos perspectives**

**Date prévisionnelle d'ouverture / d'extension / de transfert :**

**Quel est votre plan d'action, quelles sont les étapes de démarrage de l'activité ? \***

Préciser les délais d'installation, le calendrier prévisionnel de mise en oeuvre,

**Que vous reste-t-il à finaliser avant cette date ? De quel accompagnement avez-vous encore besoin ?**

**Précisez les moyens humains dont vous disposerez/auxquels vous ferez appel**