

**CAHIER DES CHARGES RELATIF A
L'EXPLOITATION DU LOCAL
SIS 78-80 GRANDE RUE A VOREPPE**

JUIN 2025

Vous avez un projet de développement d'activités

Nous avons un local pour vous !!!!

1. Préambule.....	3
2. Contexte et environnement du projet.....	3
3. Description du bien.....	5
4. Conditions de prise à bail.....	6
5. Modalités de sélection des projets.....	8
6. Modalités de candidature.....	8

Dans le cadre du programme Redynamisation du Bourg, la Municipalité lance un appel à projet pour la location d'un local commercial situé Grande Rue.

La Ville renoue, aujourd'hui avec une croissance démographique favorable (10.000 habitants). En raison de sa position stratégique en tant que carrefour entre la Métropole Grenobloise et le Pays Voironnais, sur l'Axe Lyon / Grenoble, mais aussi porte d'entrée du Parc Naturel Régional de Chartreuse, Voreppe peut s'enorgueillir d'un riche patrimoine et d'un potentiel de développement économique (Centr'Alp) et touristique.

Si la Ville concentre une part conséquente de « petits » commerces, et quelques commerces de bouche et de restaurants, elle est à la recherche d'une offre complémentaire afin d'asseoir l'attractivité de son centre Bourg.

1/ PRÉAMBULE

Le présent appel à candidature a pour objet d'identifier un exploitant pour le local commercial sis 78 - 80 Grande rue à Voreppe, dont la commune est propriétaire. L'exploitant y exercera une activité conforme aux enjeux de la commune.

La municipalité souhaite favoriser l'implantation d'une offre différente ou peu représentée afin de renforcer la diversité commerciale et artisanale du centre-ville et ainsi satisfaire les besoins des habitants et de la clientèle de passage.

2/ CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU PROJET

Identité de la Ville

Les premières fondations du village de Voreppe datent certainement du II^e siècle avant Jésus Christ. Historiquement, Voreppe s'est développée à partir du Bourg ancien, blotti autour de l'église romane, en bordure de la Roize. Puis, petit à petit, de nombreux quartiers se sont créés donnant à la ville son caractère à la fois rural et urbain. Voreppe offre aujourd'hui un cadre naturel et patrimonial privilégié.

Projet urbain

La ville de Voreppe travaille depuis plusieurs années sur le développement, la recomposition et la dynamisation de son centre-ville.

En 2016, une réflexion approfondie et concertée a été engagée sur la recomposition et la dynamisation du Centre Bourg en vue de définir un plan d'actions pré-opérationnel intégrant tous les aspects, comme les déplacements et le stationnement, l'habitat, l'économie, ..., mais aussi les transformations qui impacteront Voreppe en périphérie du vieux bourg, notamment le pôle d'échanges gare, le futur quartier de l'Hoirie et le renouvellement urbain du secteur Chapays / Champs de la cour.

Cœur historique de Voreppe, le centre bourg et son artère commerçante doivent répondre à un double défi : maintenir, en les renforçant, la diversité des usages : habitat, économie, culture, animation festive, tout en assurant un équilibre harmonieux des différents espaces publics.

Inscrite dans le projet de mandat, la redynamisation du centre bourg a donc pour objectifs de :

- Stimuler l'attractivité du centre bourg,
- Repenser les équilibres de l'espace public,
- Faciliter les déplacements « doux » dans le centre de Voreppe.

Le Plan d'actions, finalisé durant l'été 2017, a permis d'engager plusieurs actions opérationnelles jusqu'en 2020 ; réhabilitations du Cinéma, signalétique, étude commerciale, réhabilitation du groupe scolaire Debelle (Maternelle) et l'aménagement des Places Thevenet & Debelle ainsi que l'extension du Parking des petits jardins.

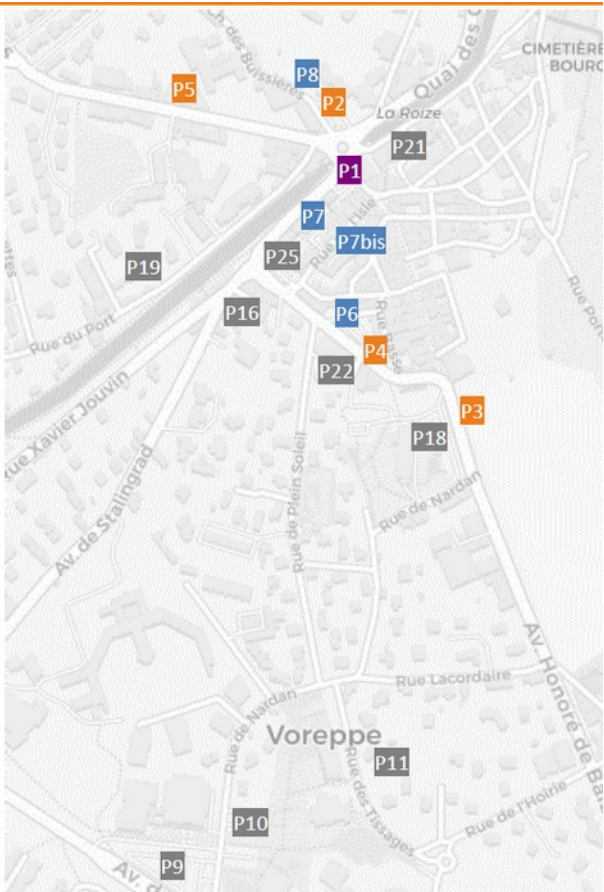
En 2022, la municipalité a souhaité poursuivre son engagement sur la restructuration des espaces publics par l'aménagement du secteur Armand Pugnot pour en faire une véritable place de « Village », qui cristallise de nombreux usages et enjeux ; concertation avec les Voreppins, définition d'un pré-programme, engagement d'une étude urbaine de faisabilité et définition d'un programme chiffré avec pour objectif une validation en 2025.

Emplacement et infrastructures

La commune de Voreppe est positionnée au cœur d'axes routiers structurants (autoroute, routes départementales). Elle est également connectée au réseau de transports en commun avec un accès aux lignes de bus et tram du SMMAG – Syndicat Mixte des Mobilités de l'Aire Grenobloise ainsi qu'une desserte ferroviaire qui relie l'aire grenobloise et Voiron.

Le local, objet du présent appel à candidature, se situe au 78 - 80 Grande Rue, principale artère commerciale du centre-ville. Des aires de stationnement sont proposées à proximité :

Parking	Nombre de places
VIOLET – courte durée (15 min)	
P1 - Place Debelle	5 + 1 PMR
ORANGE – courte durée (15 min)	
P2 – Docteur Thévenet	19 + 1 PMR
P3 – Balzac	9
P4 – rue Achard	10
P5 – av. Chapays école	10
BLEU – moyenne durée (1h30)	
P6 – place A. Pugnot	42 + 3 PMR
P7 – parking de la Blayère	19 + 2 PMR
P7 bis – parking de l'Isle	20
P8 – Thévenet	18
BLANC – longue durée	
P9 – Arcade Pl. de l'Europe	114 + 4 PMR
P10 – Arrosoir Mairie	44 + 2 PMR
P11 – rue des Tissages	57 + 2 PMR
P16 – avenue de Stalingrad	7
P18 – Sirand	43 + 2 PMR
P19 – Clos St-Jean	32 + 2 PMR
P21 – parking de l'Ecluse	26 + 1 PMR
P22 – Petits jardins	42 + 1 PMR
P25 - Dame de l'eau	10



3/ DESCRIPTION DU BIEN

La cellule commerciale est située au 78-80 Grande rue, sur la parcelle cadastrale BK 400, au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier comprenant 1 étage de logements et géré en copropriété.

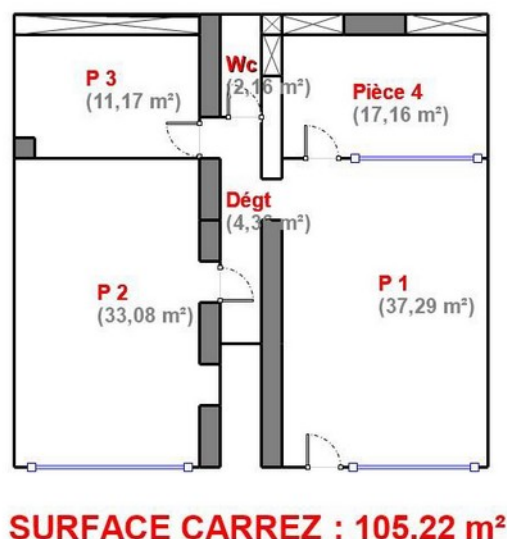
[illegible]

15

3.2 - Le local

Le local commercial est constitué d'une pièce principale d'une superficie totale de 107,94 m² divisé en 4 pièces distinctes dont une partie pourrait servir de réserve. Le local comprend 1 linéaire de vitrines. Son accès se fait par l'avant sur Grande rue.

Le local ne dispose pas de cave ni de grenier associé.



4/ CONDITIONS DE PRISE A BAIL

4.1 – Conditions locatives

Un bail commercial classique sera proposé.

Loyer annuel hors taxes et hors charges de :

- * 1 200 € pour la 1ère année,
- * 4 800 € la 2ème année
- * 9 600 € la 3ème année

- Charges locatives par an : néant à ce jour
- Dépôt de garantie de 300 € soit 3 mois de loyer
- Impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères) à la charge du preneur
- Honoraires de rédaction d'acte à la charge du preneur
- Frais d'état des lieux à la charge du preneur

Les loyers pourront se décomposer pour moitié pour chaque espace (soit pour la 1ère année 600 €).

4.2 – Type d'exploitation à respecter

De manière générale, la commune de Voreppe entend privilégier les activités de commerce de détail ou d'artisanat participant au renouvellement de l'offre commerciale par l'arrivée de concepts absents en centre-ville ou au renforcement d'une offre déjà existante mais sous représentée.

L'activité proposée devra répondre aux enjeux du centre-ville :

- Conforter le rôle de centralité du secteur en veillant à densifier et à diversifier l'offre du centre-ville
- Participer au bien-vivre des habitants et répondre aux besoins des usagers du centre-ville en proposant une offre de proximité et/ou de destination.

Ainsi, pour garantir la diversité et la qualité du tissu commercial, les activités reposant sur tout ou partie des critères suivants seront appréciées :

- activité nouvelle et/ou complémentaire de l'offre existante
- activité qui permette de fidéliser la clientèle de résidents et d'attirer la clientèle de passage
- concept hybride (activités mixtes et/ou complémentaires)
- offre de produits et services répondant aux attentes des consommateurs : consommation responsable, espace de convivialité, expérience client.

Conformément au règlement de copropriété, les activités suivantes sont exclues :

- activités de type restauration, bar, brasserie, buvette
- activités nocturnes et/ou toute activité source de nuisances sonores et/ou olfactives

Dans tous les cas, le repreneur choisi devra exploiter ce commerce à des jours et horaires d'ouverture suffisants.

Les offres d'occupation pourront ne porter que sur l'un ou l'autre des deux espaces distincts en fonction des besoins du preneur. Dans ce cas, les conditions locatives du 4.1 seront divisées par deux. La collectivité pourra par ailleurs, se réserver le droit de conserver le local pour y aménager une boutique éphémère.

4.3 - État des lieux et travaux

Le repreneur devra reprendre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de la prise à bail, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la commune de Voreppe, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet.

L'exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux d'aménagement, de rénovation et de mise en conformité en matière de sécurité et d'accessibilité, conformément à la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public.

Par ailleurs, tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale seront soumises aux dispositions du bail et/ou aux règlements en vigueur (règlement local de publicité, règlement de la copropriété) et feront l'objet d'autorisations administratives préalables :

- Au titre du Code de l'urbanisme, en cas notamment d'intervention sur la façade

- Au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public
- Au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

5/ MODALITÉS DE SÉLECTION DES PROJETS

Les candidats détailleront et expliciteront les éléments qui caractérisent leurs offres : concept/identité du projet, produits, prix, parcours du candidat et de son équipe, aménagements intérieur et extérieur envisagés.

Une analyse des candidatures sera réalisée avant la sélection du futur repreneur du local. Cette sélection s'effectuera en particulier sur la base des critères suivants :

Le projet commercial

- La qualité et la nature de l'offre proposée
- La cohérence du positionnement par rapport à l'offre déjà présente en centre-ville. Complémentarité ou différenciation et objectifs face à la concurrence
- Le soin apporté à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement
- Les qualifications et l'expérience du candidat dans la tenue d'un établissement similaire ou susceptibles de servir le projet

La viabilité économique du projet

- La solidité financière du candidat
- Le modèle économique du projet soutenu par un business plan réaliste

La pertinence technique du projet

- la qualité des aménagements intérieurs, rénovation du commerce
- Le projet d'enseigne / façades et vitrines

La commune se réserve le droit de contacter les candidats afin d'obtenir toute précision et toute pièce complémentaire jugées utiles et d'engager des négociations sur les différents aspects du dossier.

Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, la commune pourra visiter cet établissement. La Ville se réserve également le droit de mobiliser les tiers qui lui seront nécessaires pour apporter une expertise dans l'analyse des candidatures.

A l'issue de l'analyse des candidatures, la commune informera chaque candidat de sa décision de retenir ou non leur candidature

6/ MODALITÉS DE CANDIDATURE

Afin que leur dossier soit analysé, les candidats doivent fournir l'ensemble des pièces suivantes :

- Le présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page par le candidat

- Le projet détaillé et motivé. Ce document écrit permettra de présenter le projet de reprise du bail et d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats. Il devra décrire tous les aspects du projet et sera analysé sur la base des critères décrits au paragraphe 5.
- Prévisionnel complet incluant : plan de financement du projet, compte de trésorerie prévisionnel, compte de résultats prévisionnels.
- Extrait d'immatriculation de moins de 3 mois (Registre du Commerce et de Sociétés ou Répertoire des métiers) ou tout document justifiant d'une création d'activité en cours
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats....)
- Curriculum vitae
- Justificatif officiel d'identité en cours de validité de la candidature de la personne physique ou du représentant légal de la personne morale
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- 3 derniers avis d'imposition
- Extrait de casier judiciaire n°3

A ce dossier pourra être ajouté tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétroplanning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos montages....)

Avant de soumettre leur candidature à la commune de Voreppe, les candidats pourront visiter le local, uniquement sur rendez-vous. Pour cela, il conviendra de solliciter le service technique au 04/76/50/47/45 ou techniques@ville-voreppe.fr. A l'issue de cette visite, un dossier de candidature pourra être déposé.

Transmission des dossiers de candidatures :

Par courrier : Via un dépôt en mairie, sous enveloppe cachetée et libellée comme suit :

Candidature pour l'exploitation du « local 78-80 – Grande rue »

Par courriel à : techniques@ville-voreppe.fr

Seuls les dossiers réputés complets conformément au présent cahier des charges seront étudiés. Les dossiers reçus incomplets et/ou après la date limite fixée, ne seront pas retenus.

LA DATE LIMITE DE DÉPÔT DES CANDIDATURES EST FIXÉE AU 17 Octobre 2025 - 12h00

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la commune de Voreppe se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidature et de le relancer.