



Appel à
manifestation
d'intérêt

Prise à bail d'un local commercial à Bourg-en-Bresse

31-33 rue Maréchal Foch, angle de la
rue Bernard

Date limite de candidature : 03 février 2024



Pour toute candidature, merci de joindre :

- le dossier de candidature joint dument complété et signé
- l'ensemble des pièces justificatives demandées

à l'adresse e-mail ci-contre : s.alleysson@interra-spl.fr

Pour toute demande de renseignements, merci de contacter : S. ALLEYSSON,
SEM Foncière Coeur de Ville, 06 85 33 93 30

Pourquoi un appel à manifestation d'intérêt (AMI) ?

La création de la SEM Foncière Cœur de ville découle de la volonté de la Ville de Bourg-en-Bresse de redynamiser le commerce de centre-ville par l'acquisition de biens immobiliers et l'accompagnement de porteurs de projets en location. La SEM est composée d'un actionnariat mixte (collectivités locales pour la partie publique, et banques pour le privé). Elle agit en concertation avec les acteurs impliqués dans le programme national d'Opération de revitalisation du Territoire (ORT) « Action Cœur de ville », sur les territoires de la Communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse et en relation avec de futurs preneurs. L'objectif est donc la requalification et/ou restructuration de biens commerciaux, en accompagnant l'exploitation commerciale sur la durée. Elle a ainsi comme objectif la constitution d'un patrimoine cohérent, dans un véhicule de portage et de gestion unique.

Dans cette optique, la SEM Foncière Cœur de Ville envisage de réhabiliter un local commercial dont elle est propriétaire, localisé dans le périmètre de l'ORT du programme Action Cœur de Ville, à l'angle du 2 rue Bernard et du 31 rue Maréchal Foch à Bourg-en-Bresse, destiné à être loué. La SEM réalise cet appel à manifestation d'intérêt (AMI) **dans le but d'identifier de potentiels porteurs de projets intéressés par une implantation commerciale en location dans ce local.**



Ci-contre, la localisation du local au sein de la ville (dont la photographie de la devanture se situe en page de garde du présent document).

La SEM, propriétaire du local, réalisera à l'issue du recueil des manifestations une analyse des candidatures et des éventuels besoins en travaux préalables à l'installation du preneur à bail dans le local.

Le bien a été occupé durant plusieurs années par un fournisseur de téléphonie mobile jusqu'en 2014, puis une enseigne de prêt à porter jusqu'en 2017.

Il est actuellement occupé par un commerce éphémère jusque début janvier 2025.

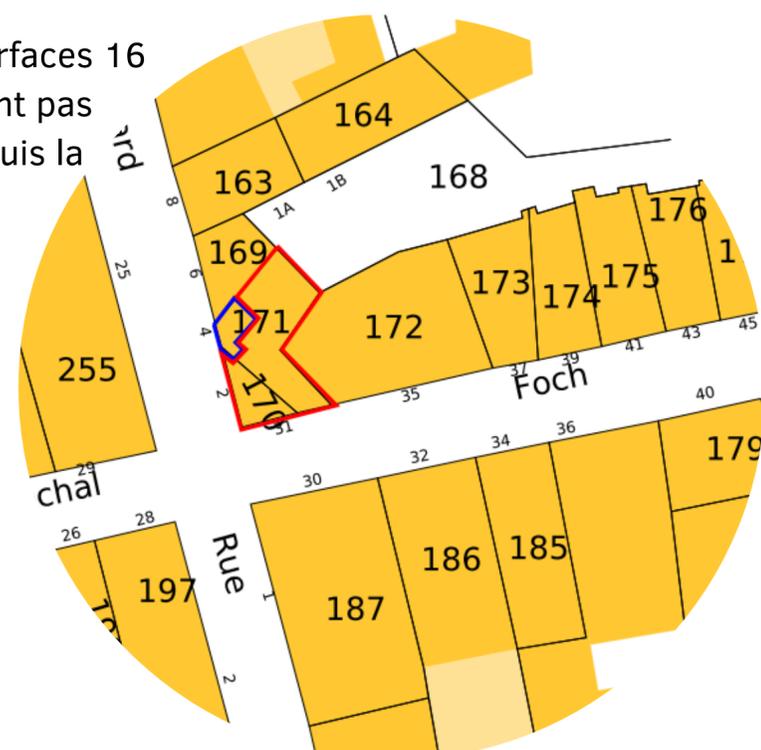
L'environnement du local

Le local se situe sur les parcelles AD170 et AD171p en rouge ci-contre : surfaces 16 et 66m² au sol. La portion de parcelle bleue appartient à un voisin, ne faisant pas l'objet du présent AMI. Le local est desservi à l'arrière par une impasse depuis la rue du 4 septembre.

Emplacement premium en angle de rues passantes et attractives, avec 3 vitrines en angle sur ces deux rues. Linéaire de vitrines : 5.2m environ.

Très grande visibilité au sein du parcours chaland, proximité d'enseignes nationales, et avec une accessibilité piétonne aisée en centre-ville. Bonne accessibilité automobile également (proche du Champ de Foire, proche du parking souterrain des Bons Enfants).

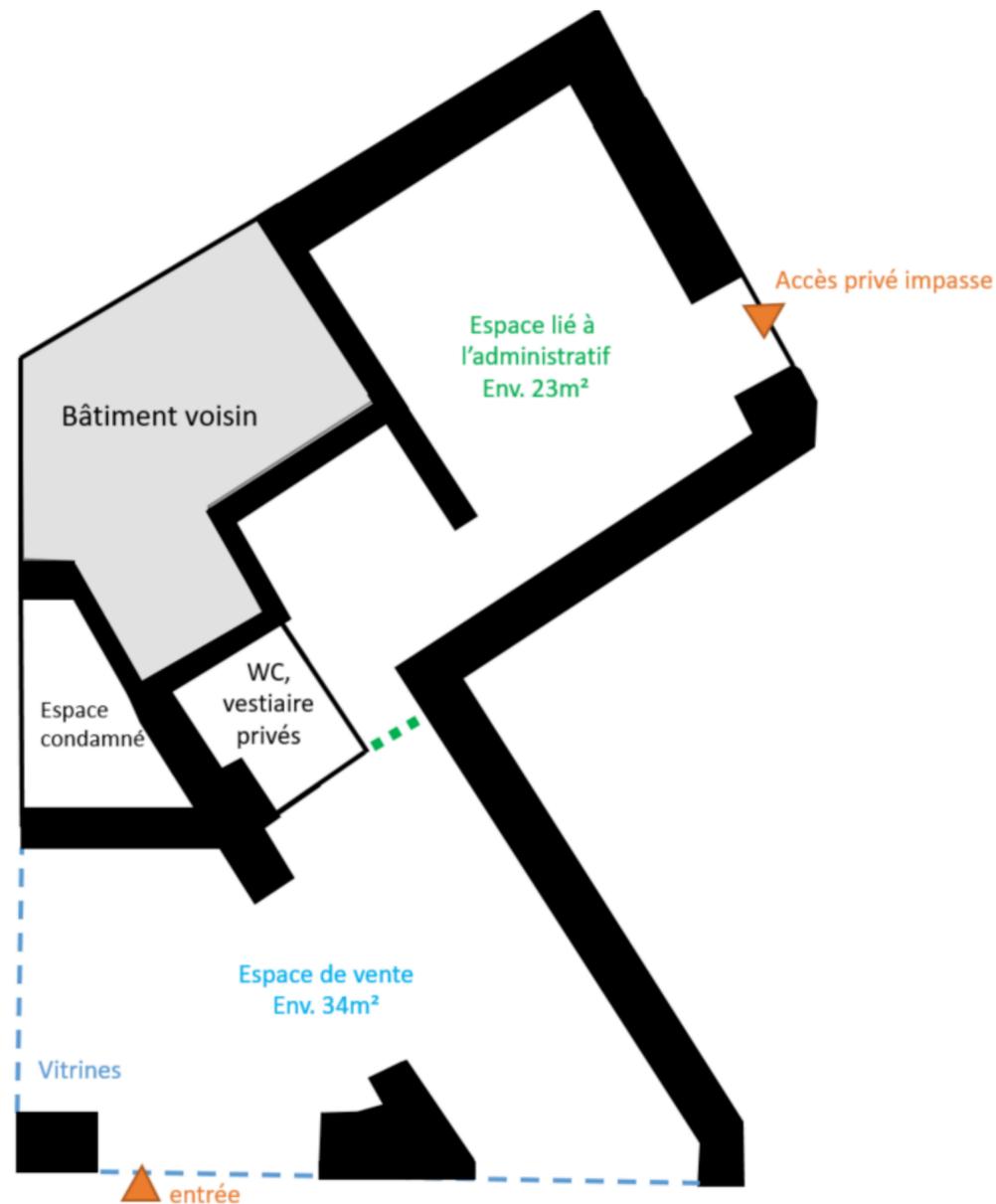
La rue bénéficie d'un flux hebdomadaire de 66 000 piétons – source Mytraffic 2024.



Le bien immobilier voué à être loué est un local commercial au rez-de-chaussée (57m²), sur les parcelles 170 et 171p. Pour information, une copropriété assure la gestion du bâtiment sur la parcelle 171 qui est partagée avec le voisin.

Description du local commercial

Le local est actuellement organisé avec un espace de vente à l'avant, donnant sur les vitrines, et un espace privé à l'arrière contenant un sanitaire non accessible aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'un vestiaire, et un espace de bureaux lié aux activités du commerce (administratif, etc). Cf. schéma de l'existant ci-dessous.



Autres équipements :

- Chauffage par climatisation réversible.
- Un sanitaire privé et un point d'eau privé.
- 3 vitrines.
- Carrelage au sol dans l'espace de vente. Plaques de linoléum dans l'espace administratif.
- Faux-plafond.
- Spots lumineux au plafond dans tout l'espace de vente, éclairage néon dans l'espace administratif.
- Prises électriques, téléphoniques, ports RJ45.

Note : certains de ces équipements pourront nécessiter une reprise dans le cadre de la réhabilitation du local par la SEM en fonction des besoins du/des candidat(s).

Descriptif des travaux

Les locaux pourront être livrés brut (de type « coquille vide ») ou aménagés par la SEM (recloisonnement, distributions, réseaux, équipements structurels, sans finitions) en fonction des besoins du futur preneur. Le loyer pourra ainsi varier en fonction de l'investissement préalable mené par la SEM (cf. paragraphe « loyer indicatif » infra).

Les travaux d'équipement du local lié à l'activité ne seront pas réalisés par la SEM.

Activités ciblées par l'AMI

Les activités ciblées sont les activités de commerce.

Le local est concerné par une protection dite « renforcée » du linéaire commercial et artisanal au PLU de la commune. Les activités interdites dans le PLU à ce titre sont notamment : services, installations destinées à l'exploitation agricole, entrepôts, destination industrielle. Sont autorisées, outre le commerce, les activités liées à la restauration. Le comité de sélection des candidats examinera la nature de l'activité et son éligibilité.

Loyer indicatif

Le loyer sera déterminé en fonction de la faisabilité, à étudier par la SEM, et en fonction des travaux de réhabilitation demandés par le candidat, préalablement à la mise en location. Il ne pourra toutefois pas être inférieur à 173€/m²/an, **hors taxes et hors charges**. Ce chiffre est à retenir pour toute simulation de bilan prévisionnel demandé à la candidature.

Calendrier de procédure de l'AMI

Voici ci-dessous les principales étapes de l'AMI.

Durée prévisionnelle de publication de l'AMI : 2 mois, du 2 décembre 2024 au 03 février 2025. Visite du local optionnelle mais recommandée durant ce laps de temps, sur une date prédéfinie (prendre RDV auprès de S. ALLEYSSON de la SEM Foncière Coeur de Ville dont les coordonnées sont rappelées en page de garde du présent document et aux dates indiquées ci-dessous au paragraphe "visites du local").

Au 04 février 2025 : clôture de l'AMI. Analyse des propositions des candidats en suivant, et passage en **comité de sélection**. Réception du candidat retenu le cas échéant. Synthèse des échanges, et présentation de la synthèse au Comité d'Engagement de la SEM.

En cas d'accord, engagement des éventuelles études complémentaires à mener par la SEM qui seraient requises par les besoins du futur preneur.

Une promesse de bail sera signée avec le preneur à bail retenu, avant de réaliser les travaux.

Réalisation des travaux par la SEM (dans les modalités décrites au paragraphe "descriptifs des travaux" supra).

L'AMI débouchera in fine sur un bail de location commercial ou professionnel (en fonction de l'activité) avec le candidat retenu, et avec une possibilité de devenir acquéreur après une durée déterminée, à définir avec le preneur.

La possibilité de tester l'activité par un bail précaire de deux ans pourra être envisagée (à déterminer avec la SEM en fonction de l'investissement des travaux).

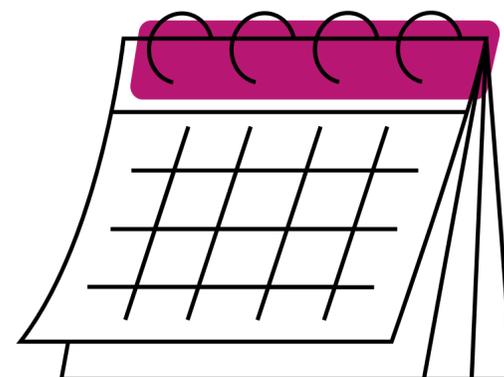
Possibilité de mise en relation avec des structures d'accompagnement à la création et/ou de financement. Des dispositifs d'aide à l'investissement pourront être proposés.

Visites du local

Une visite du local avant dépôt des candidatures sera possible, et est recommandée. **Celle-ci est toutefois conditionnée à l'obtention d'un rendez-vous avec la SEM Foncière Coeur de Ville, dans un créneau à définir sur les dates prévisionnelles ci-contre : mardi 14 janvier 2025, jeudi 16 janvier 2025, mardi 21 janvier 2025, jeudi 30 janvier 2025.**

Contacts et prise de rendez-vous optionnelle :

Pour toute demande de visite sur rendez-vous aux dates indiquées ci-dessus, ou toute question, merci de contacter exclusivement : Sarah ALLEYSSON, SEM Foncière Coeur de Ville – 06 85 33 93 30



Critères d'examen et documents à rendre pour toute candidature

Chaque candidature sera examinée au regard des **critères suivants** par le Comité de sélection :

- Compréhension du contexte (commercial, projet de la ville...)
- Intégration dans l'environnement concurrentiel et nature du concept (complémentaire/concurrence)
- Expérience du porteur de projet/profil et diplômes
- Prévisionnel / capacité de financement
- Accompagnement par une structure (à la création par exemple)/solidité du projet

Pour toute candidature, merci de déposer dans le dossier de candidature joint :

- Compréhension du contexte
- Nature du projet
- Présentation du concept/positionnement...
- Structure/montage juridique envisagé
- Identification de la concurrence
- Etude de marché
- Travaux envisagés/aménagement du local projeté (état du local requis, surfaces minimales de vente et de réserve...)
- Image projetée de la façade de l'enseigne
- Enveloppe financière (apport, financement...).
- Bilan financier prévisionnel sur 3 ans
- Toute information jugée utile pour l'exercice de l'activité (cahier des charges pour le local...)
- Coordonnées de contact
- Diplômes/certificats
- C.V.
- Accompagnement anté-crédation le cas échéant

Il ne sera réalisée aucune rémunération du temps passé pour répondre à cette candidature.

Merci de transmettre votre candidature par e-mail à l'adresse suivante : s.alleysson@interra-spl.fr

Date limite de remise des candidatures : 03/02/25

