

APPEL A PROJETS

CHEF-BOUTONNE, CŒUR DE BOURG 3 NOUVELLES CELLULES COMMERCIALES

*Vous avez un projet commercial mais pas de local ?
Nous avons une opportunité pour vous !*

2 sessions de sélection des candidatures :

- ➔ Date limite de dépôt pour la session 1 : 15 janvier 2024
- ➔ Date limite de dépôt pour la session 2 : 1^{er} avril 2024

En partenariat avec :



Sommaire

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE CHEF-BOUTONNE	3
2. OBJET DE L'APPEL A PROJETS	4
3. LOCALISATION DES LOCAUX COMMERCIAUX A LOUER	4
4. ACTIVITES COMMERCIALES SOUHAITEES PAR LA COMMUNE	6
5. DESCRIPTION DES LOCAUX A LOUER	7
5.1. Description de l'îlot urbain dans son ensemble	7
5.2. Etat des locaux commerciaux au moment de la signature du bail	9
5.3. Disponibilité des locaux	10
5.4. Plans des locaux à louer	11
5.4.1. Local situé au N°1 Passage des halles	11
5.4.2. Local situé au N°3 Passage des halles	13
5.4.3. Local situé au N°5 Passage des halles	14
6. CONDITIONS DE LA PRISE A BAIL	16
6.1. Nature et durée du bail	16
6.2. Montants des loyers	16
6.3. Dépôt de garantie	16
6.4. Droit d'entrée	16
6.5. Réalisation des travaux par le locataire	16
6.6. Impôts et taxes	17
6.7. Activités autorisées	17
6.8. Contribution à la dynamique commerciale du cœur de bourg	17
7. CANDIDATURE A L'APPEL A PROJETS	17
7.1. Conditions d'éligibilité	17
7.2. Modalités de réponse à l'appel à projets	18
7.3. Processus de sélection	18
7.4. Critères d'appréciation	18
7.5. Planning des sélections	19
7.6. Visite des locaux commerciaux	19
7.7. Renseignements complémentaires	19
8. ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE SES PARTENAIRES	19
9. ENGAGEMENTS DU PORTEUR DE PROJET	19
DOSSIER DE CANDIDATURE	20

1. Présentation de la commune de Chef-Boutonne

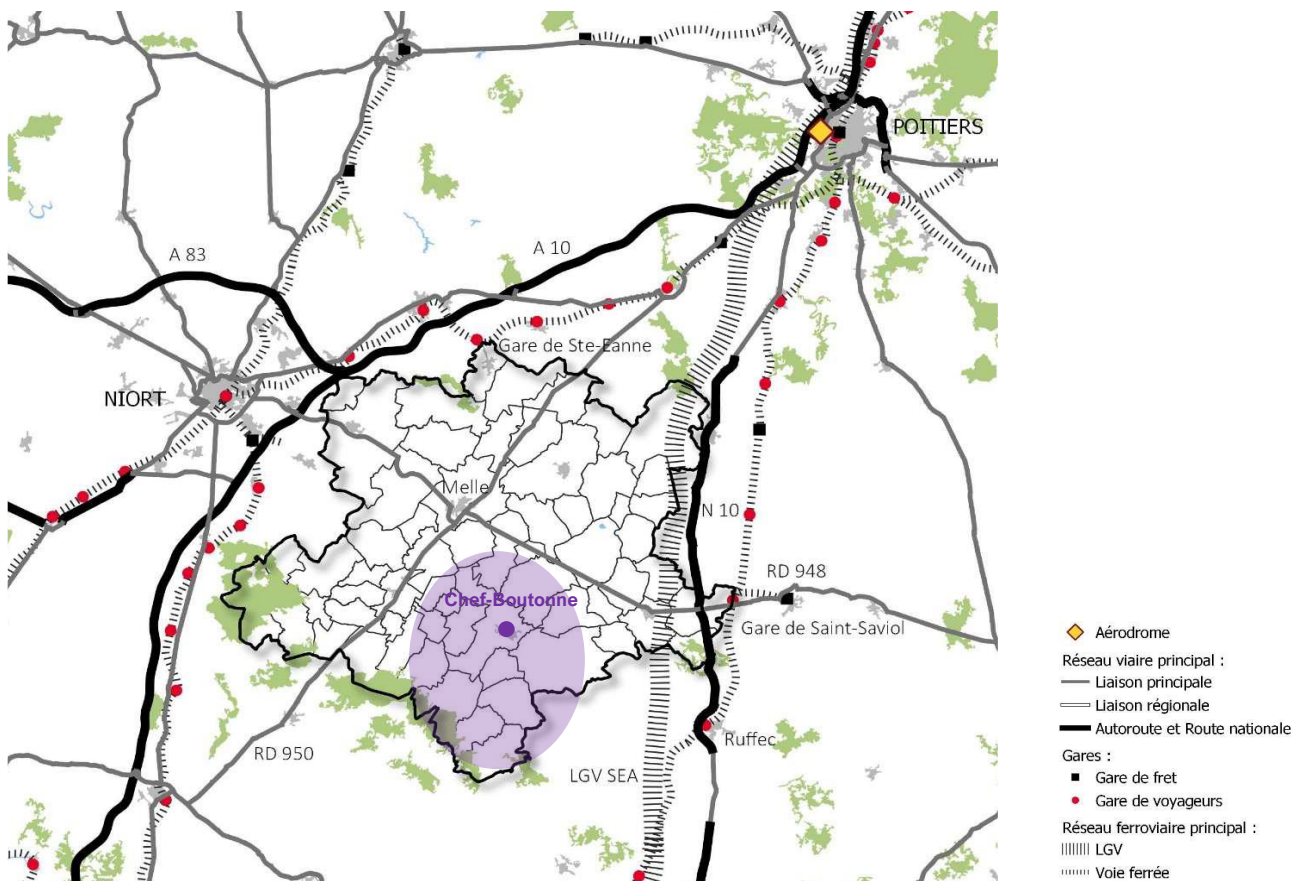


Chef-Boutonne est un bourg structurant pour le territoire de Mellois en Poitou. En effet, il propose un bon niveau d'équipements, services et commerces, à un bassin de vie dans un rayon de 10 km (12 communes – 7500 habitants).

Située à égale distance d'Angoulême, Niort et Poitiers (environ une heure de route), Chef-Boutonne a su maintenir une centralité bien identifiée, au sein d'une enveloppe urbaine aux contours marqués. Le centre-bourg plutôt « compact » autour de la Place Cail, a pour particularité d'intégrer deux grandes surfaces alimentaires qui viennent en complémentarité d'un linéaire commercial déjà bien implanté.

La commune possède également de nombreux éléments de patrimoine bâti (dont l'emblématique Château de Javarzay) et naturels reconnus (source de la Boutonne) qui ont permis à la commune l'obtention du Label Petite Cité de Caractère en 2020 ainsi que celui des Villes et Villages fleuris.

La commune nouvelle de Chef-Boutonne compte 2500 habitants depuis la fusion au 1^{er} janvier 2019 avec 3 autres communes (Tillou, Crézières et La Bataille).



Desserte principale de Mellois en Poitou et Bassin de vie de Chef-Boutonne



Depuis juillet 2021, la commune s'est engagée dans le programme National « Petites villes de demain », aux côtés de la Communauté de communes Mellois en Poitou et de 4 autres communes du territoire, dans une démarche de revitalisation.

Un plan d'action de revitalisation a été formalisé et acté par la signature d'une convention d'Opération de revitalisation du territoire (ORT) le 8 février 2023.

L'objectif est ainsi de développer l'attractivité du centre-bourg en adoptant une approche globale et transversale des problématiques d'habitat, d'accessibilité, de mobilités, d'espace public, de services publics, d'offre commerciale, culturelle et de loisirs.

2. Objet de l'appel à projets

La commune est propriétaire de 3 locaux commerciaux au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en cours de réhabilitation situé Grande Rue du Commerce / Passage des halles, et souhaite les louer à des porteurs de projet qui contribueront au renforcement du dynamisme du centre-bourg et répondront aux besoins des habitants.

Dans ce cadre-là, la commune de Chef-Boutonne lance un appel à candidatures visant à sélectionner les futurs locataires de ces trois locaux commerciaux situés à proximité immédiate de la Place Cail.

3. Localisation des locaux commerciaux à louer

Les trois locaux commerciaux sont **situés à proximité immédiate de la Place Cail, cœur de l'activité commerciale de Chef-Boutonne.**

L'environnement commercial direct des trois locaux à louer se caractérise actuellement par **25 commerces et services** :

- Deux boulangeries-pâtisseries
- Un fleuriste
- Deux bouchers-charcutiers-traiteurs
- Deux pharmacies
- Deux cafés
- Un hôtel-restaurant
- Un restaurant pizzeria
- Deux salons de coiffure
- Un institut de beauté
- Une boutique de créateurs
- Un magasin U Express avec station-service
- Un opticien
- Un tabac-presse
- Une banque, une assurance, un office notarial, une agence immobilière
- La médiathèque municipale, un cinéma associatif



Vue aérienne de la Place Cail et de ses abords, Chef-Boutonne

Sur la place Cail, se tient tous les samedis matin un marché alimentaire et forain.

A proximité (à moins de 500 mètres) se trouvent également :

- Une agence postale
- Un cabinet médical (dentiste et ostéopathe)
- Un magasin Intermarché

Des **établissements structurants** sont également situés à proximité des locaux commerciaux tels que :

- Un relais Petite Enfance
- L'Espace Voltonia (salles de réunions pour les associations)
- Un EHPAD « La Rosée d'Antan » et une résidence seniors
- Le lycée Professionnel Jean-François Cail
- Un Foyer de jeunes travailleurs

Au sein du bourg élargi, dans un rayon d'un kilomètre de la place Cail, on trouve également :

- Une école primaire
- Un collège
- La Mairie, avec les locaux du CCAS et de France Services
- Une maison de santé
- Un pôle d'équipements sportifs
- Une gendarmerie
- Le château de Javarzay de l'époque de la Renaissance, avec sa nouvelle muséographie
- Une boulangerie
- Un cabinet vétérinaire
- Une salle des fêtes
- Un hébergement collectif (gîte d'étape)

4. Activités commerciales souhaitées par la commune

Afin de diversifier l'offre en commerces et services marchands autour de la Place Cail, cet appel à projet est ouvert prioritairement aux activités suivantes :

> De nouvelles activités commerciales et artisanales liées à l'alimentation

> Les activités commerciales et artisanales liées à l'équipement de la personne
(vêtements/chaussures par exemple)

> Les services de proximité (cordonnerie par exemple)

> Les activités commerciales et artisanales liées à la culture, aux loisirs, aux métiers d'art, à la création

Seront particulièrement encouragées les activités suivantes :

- Activités commerciales Grand public,
- Multi-activités,
- Nouvelle offre sur la commune (différente ou complémentaire de l'existant).

Sont exclues les activités suivantes : pharmacies, assurances, agences immobilières, service de téléphonie, vente de gros et déstockage, locaux uniquement administratifs, toute activité ne recevant pas du public, ne générant pas de flux

Toutes les candidatures proposant des activités éligibles seront étudiées.

Seront privilégiées les activités nouvelles, différenciantes, non présentes actuellement dans le bourg.

5. Description des locaux à louer

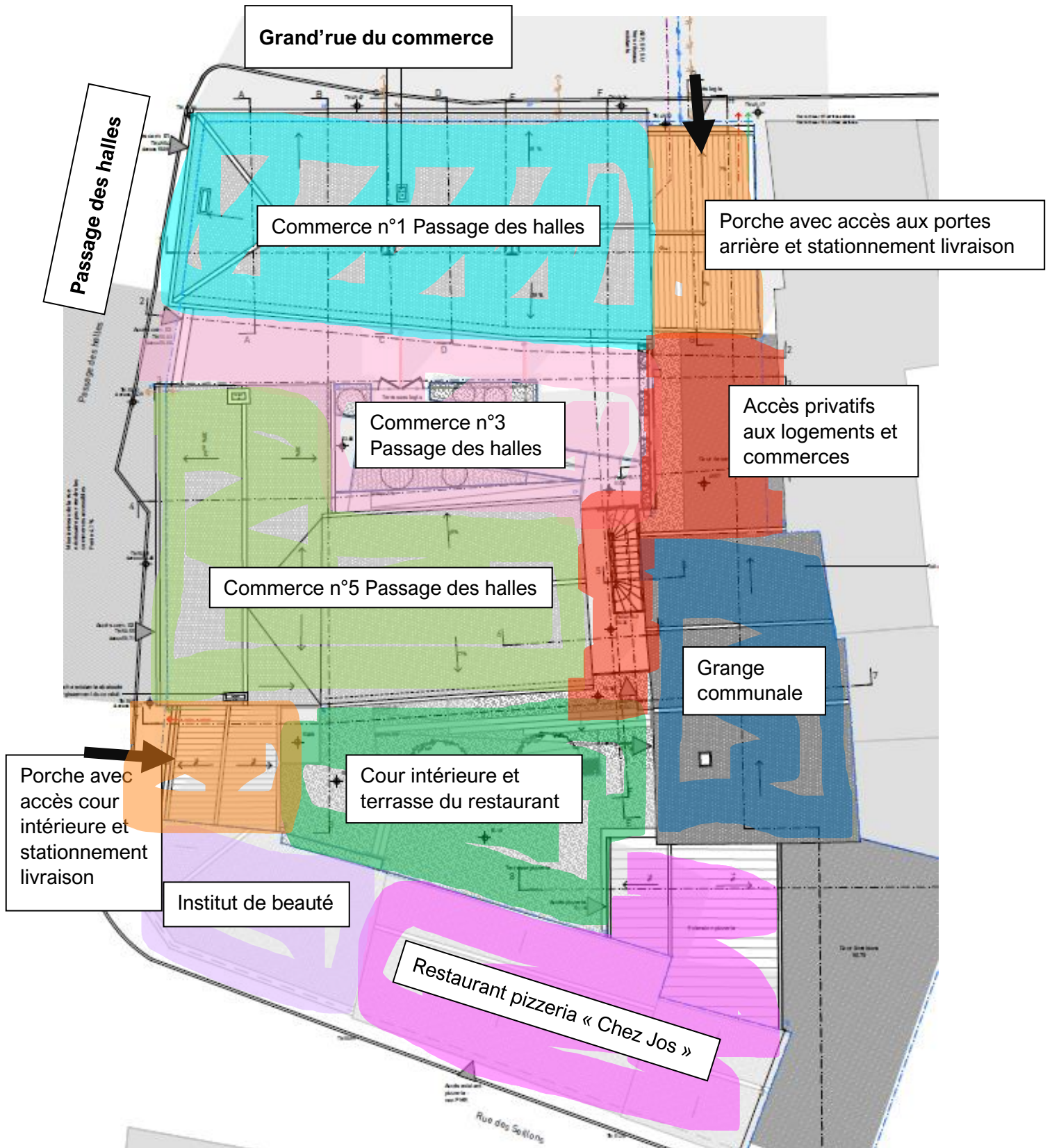
5.1. Description de l'îlot urbain dans son ensemble

La commune de Chef-Boutonne a acheté via l'EPF (Etablissement Public Foncier) trois immeubles vacants donnant d'une part sur le Passage des halles (côté Place Cail) et de l'autre sur la Grand rue du commerce. Cet ensemble immobilier est en cours de réhabilitation pour permettre la création de 3 cellules commerciales au rez-de-chaussée, la création de 7 logements locatifs dans les étages, l'aménagement d'une placette végétalisée au cœur de l'îlot ainsi qu'une extension de la pizzeria existante (rétrocédée aux propriétaires actuels).

De plus, à l'arrière de l'îlot, un espace privatif piéton desservira des boxes, un ascenseur et des entrées de services pour les commerces, accessibles par deux passages donnant chacun sur une des rues citées (indiqués par les flèches sur la projection 3D ci-après ←).



Projection 3D du projet de réhabilitation de l'îlot urbain



Plan de masse de l'îlot urbain / Vue du dessus au niveau des toitures

5.2. Etat des locaux commerciaux au moment de la signature du bail

La commune porte l'ensemble du projet, notamment les travaux de gros œuvre des cellules commerciales et leur mise en location auprès des porteurs de projets. Les cellules commerciales sont conçues pour être polyvalentes et permettre l'accueil d'activités économiques diversifiées, adaptées à un centre-ville (commerce, artisanat ou services marchands). Les cellules commerciales sont louées brutes, sans aménagement intérieur.

Les trois locaux commerciaux sont situés en zonage UA du Plan local d'urbanisme (PLU), dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR), ce qui signifie que **les travaux extérieurs seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France** (vitrine, enseigne, volets).

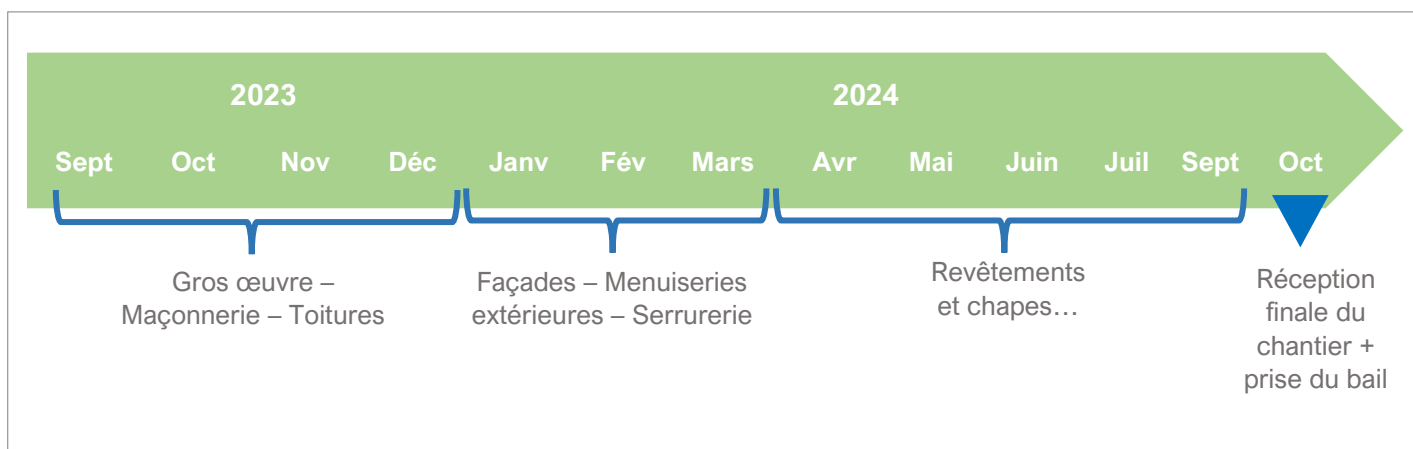
L'Architecte des Bâtiments de France tient une permanence un mercredi par mois à Chef-Boutonne, dans les locaux de la Maison communautaire de l'Aménagement et de l'Habitat.

Description de l'équipement des locaux	
Intérieur des locaux : brut de béton	Réseau concessionnaires en attente (électricité, AEP, Tel, EU) Sans aménagements intérieurs, sans éléments d'équipement Sols béton à -14 cm du sol fini (pour isolation sous chape) A la charge du locataire : travaux d'électricité, plomberie, ventilation, chauffage, cloisons sèches, sols + Demande d'autorisation d'urbanisme relative aux établissements recevant du public (sécurité anti-incendie et accès aux personnes handicapées et à mobilité réduite)
Extraction	Non, pas de gaine posée Possibilité en horizontal avec percement façade arrière
Vitrine, portes extérieures, fenêtres et volets	Oui, posés et peints A la charge du locataire : pose de l'enseigne
Arrivée d'eau	Oui, en attente Compteur individualisé
Arrivée d'électricité	Oui, en attente Compteur individualisé, souscription calculée à 36 kVA max
Arrivée téléphone et fibre optique	Oui, en attente
Raccordement assainissement collectif	Oui, en attente
Arrivées de gaz de ville	Non
Accès livraison	Livraison possible par véhicule léger sur emplacement prévu à cet effet et accessible : . par la Grand'Rue du Commerce, et donnant accès aux portes de service par l'arrière. . par le Passage des halles et les entrées principales.

5.3. Disponibilité des locaux

La réhabilitation de l'îlot urbain s'étale de septembre 2023 à septembre 2024.

La prise du bail d'un local commercial par le locataire est possible à partir du 1^{er} octobre 2024.



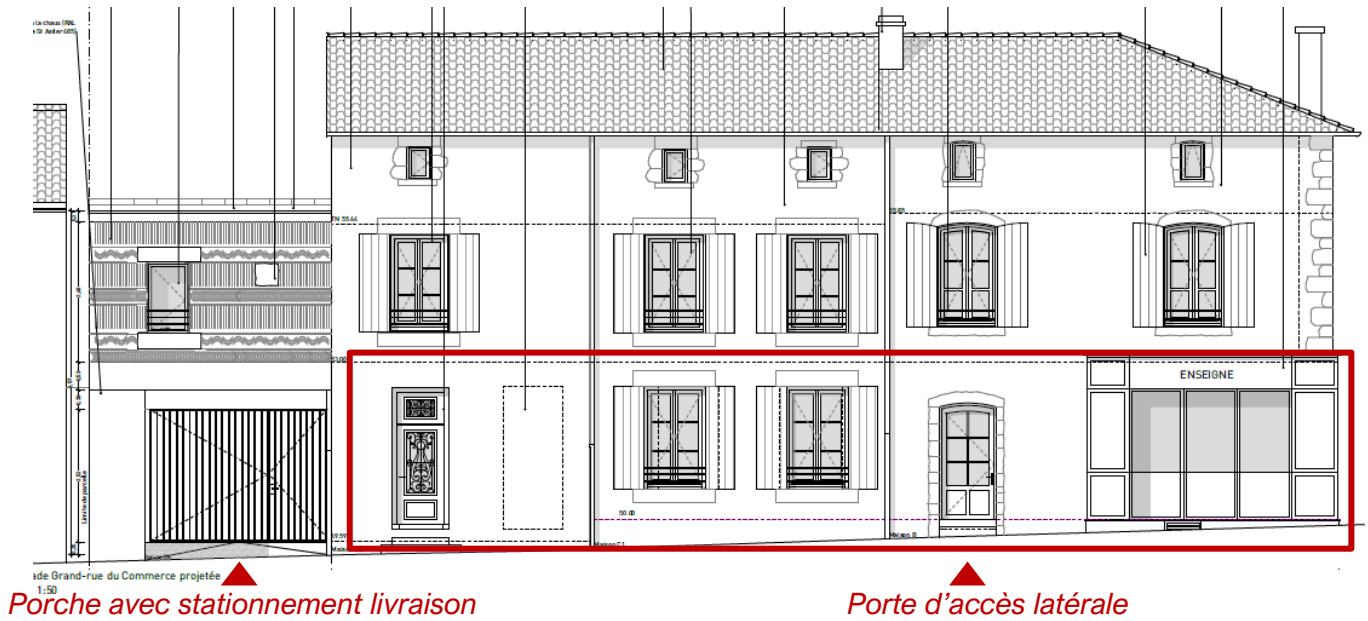
5.4. Plans des locaux à louer

Attention, ce relevé de surface ne fait pas office de plan d'exécution, les cotes devront être reprises par l'entreprise en charge du projet.

5.4.1. Local situé au N°1 Passage des halles

- Surface : 105,55 m²
- Nombre de caves : 2

Vue projetée de la façade côté Grand rue du commerce :

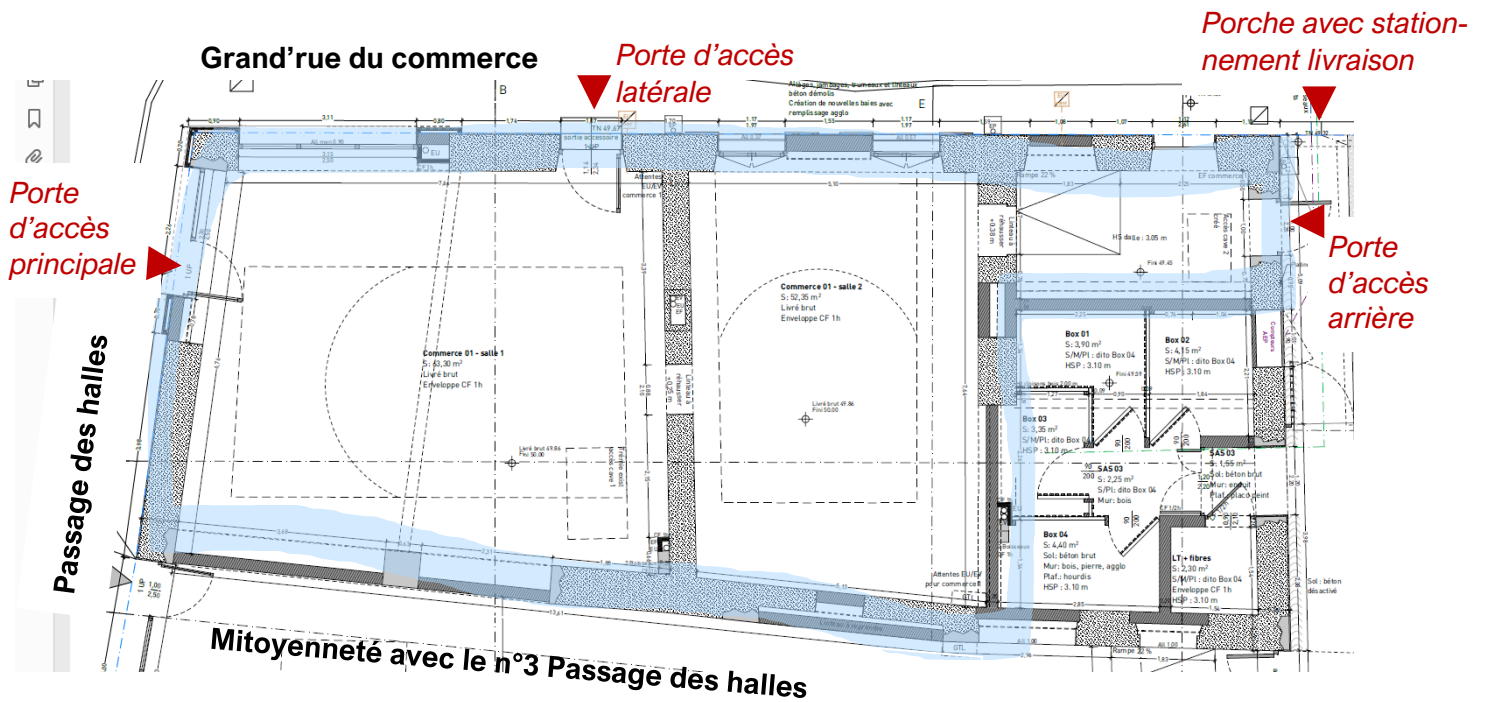


Vue projetée de la façade côté Passage des halles :

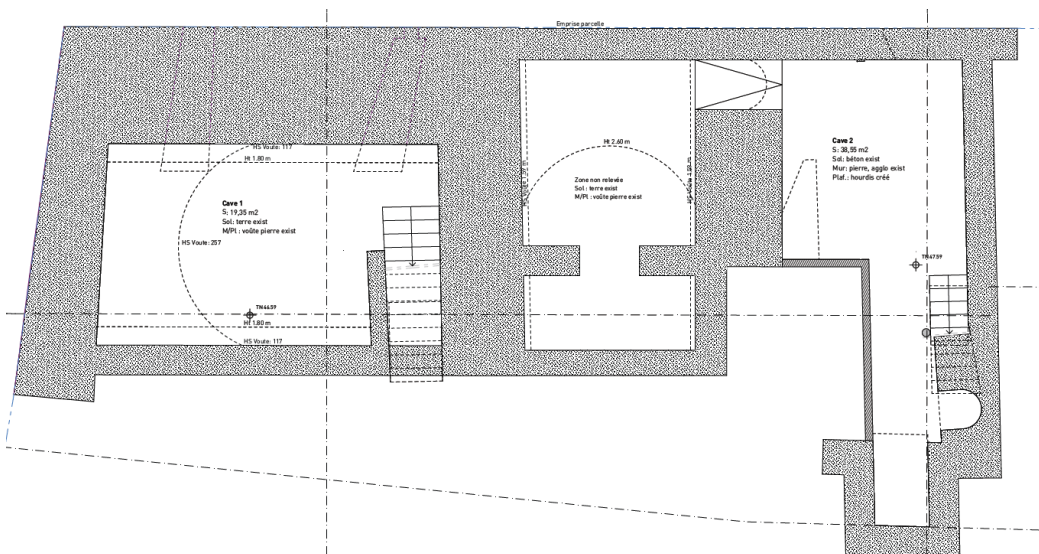


Le local commercial, situé en rez-de-chaussée, possède une superficie de 105,55 m² de plain-pied, comportant 2 pièces :

- Une pièce disposant d'une vitrine et d'une porte vitrée ouvrant sur le Passage des halles ainsi que d'une vitrine et d'une porte ouvrant sur la Grand rue du commerce ; cette pièce dispose également d'un accès à une cave ;
- Une pièce contigüe à la première via une porte, disposant de deux fenêtres donnant sur la Grand-rue du commerce ;
- Un local de service muni d'une rampe donnant un accès à l'arrière de l'immeuble ainsi qu'à une cave.



- Deux caves en sous-sol : une de 19,35 m² et une de 38,55 m²



5.4.2. Local situé au N°3 Passage des halles

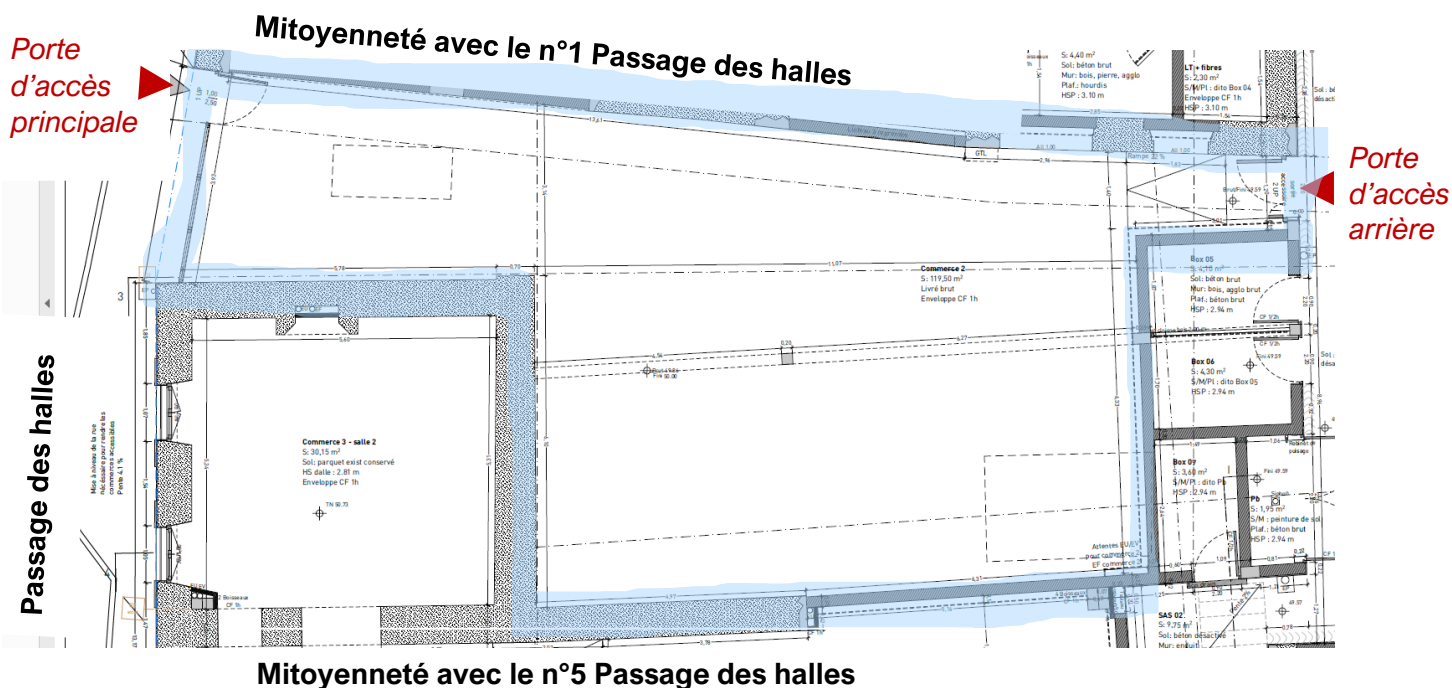
- Surface : 119,50 m²
- Cave : 0

Vue projetée de la façade côté Passage des halles :



Le local commercial, situé en rez-de-chaussée, possède une superficie de 119,5 m² de plain-pied, comportant 1 pièce :

- Une pièce d'un seul tenant, disposant d'une vitrine et d'une porte vitrée ouvrant sur le passage des halles et disposant d'un accès à l'arrière de l'immeuble.

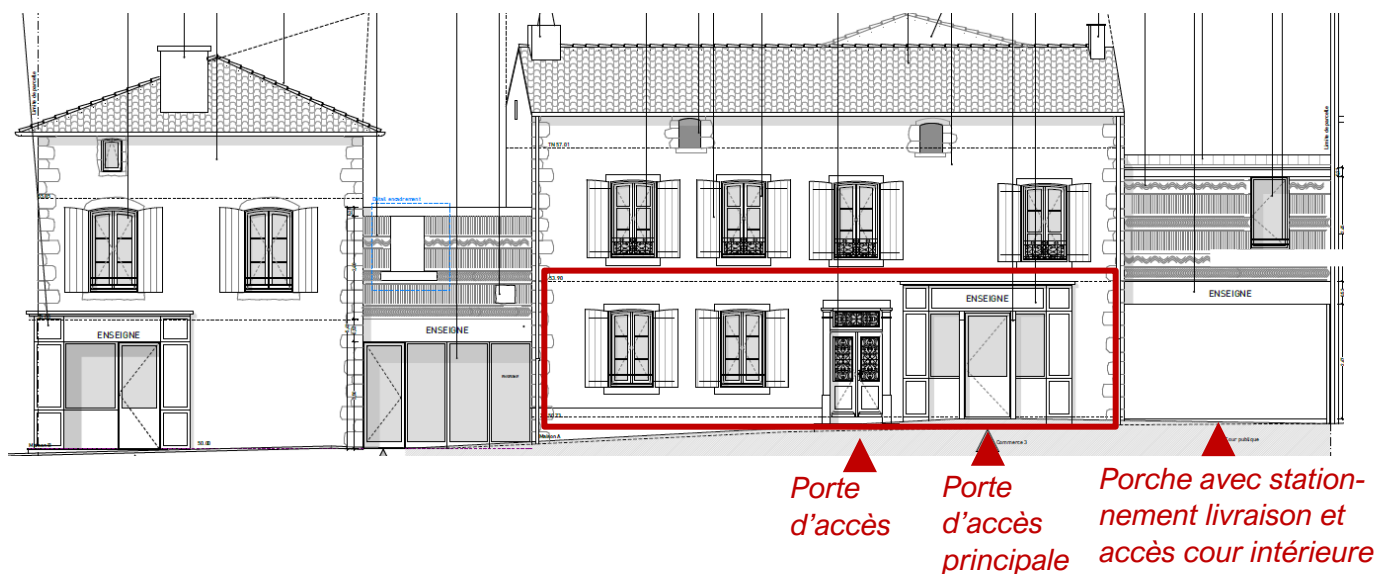


- Le local ne dispose pas de cave.

5.4.3. Local situé au N°5 Passage des halles

- Surface : 126,45 m²
- Cave : 1

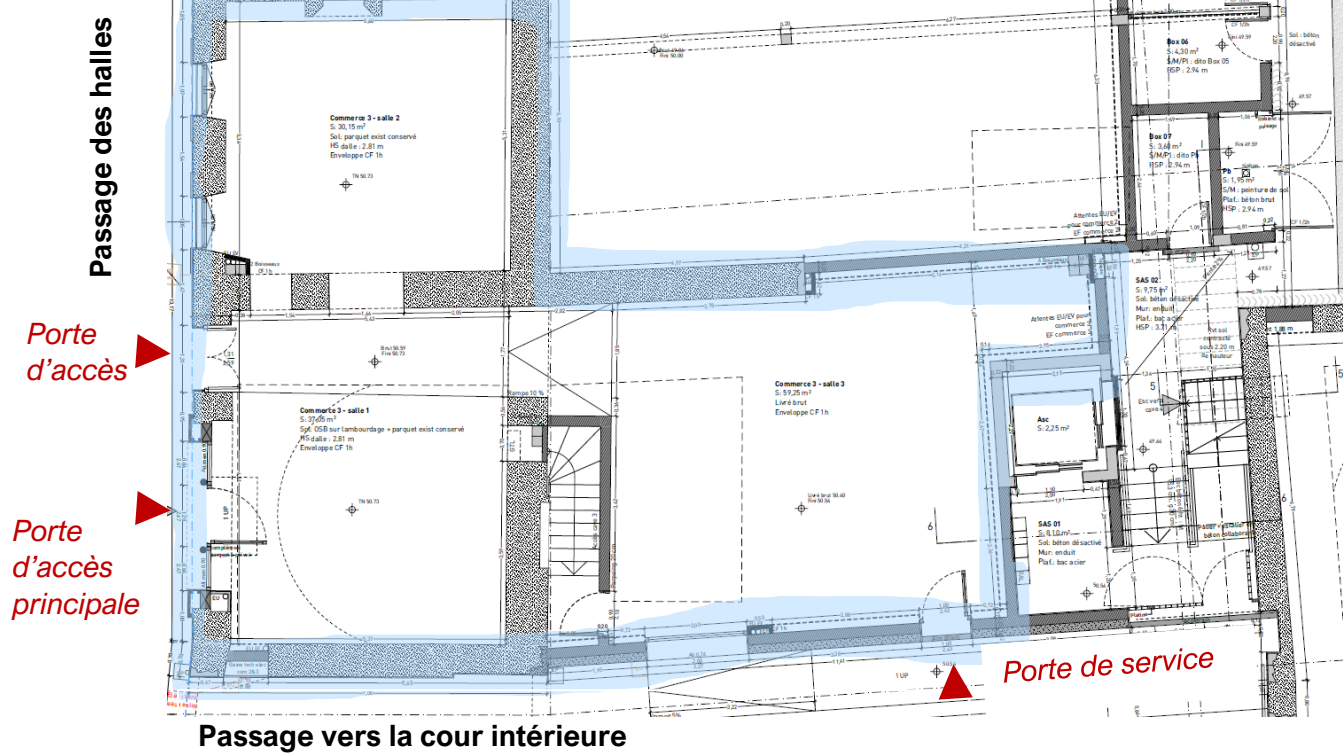
Vue projetée de la façade côté Passage des halles :



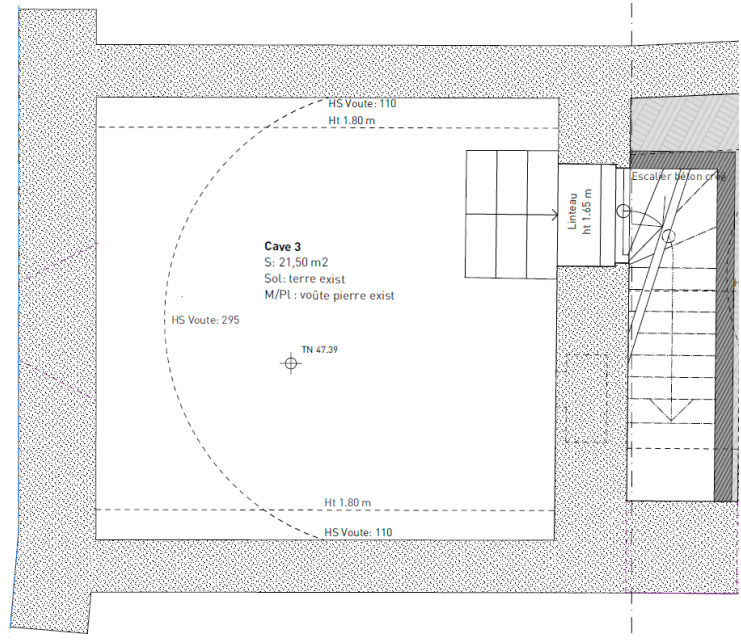
Le local commercial, situé en rez-de-chaussée, possède une superficie de 126,45 m² de plain-pied, comportant 3 pièces :

- Une pièce disposant d'une vitrine et d'une porte vitrée ouvrant sur le Passage des halles ;
- Une pièce contigüe à la première disposant de deux fenêtres donnant sur le Passage des halles ;
- Une pièce contigüe à la première, disposant d'un accès à une cave ainsi que d'un accès à la cour intérieure.

Mitoyenneté avec le n°5 Passage des halles



- Une cave en sous-sol de 21,50 m²



6. Conditions de la prise à bail

6.1. Nature et durée du bail

Un bail commercial de 9 ans sera établi avec possibilité de résiliation à l'issue de chaque période triennale (bail dit 3.6.9), notamment en cas d'inexécution des clauses du contrat conclu avec la commune.

6.2. Montants des loyers

Le montant du loyer est de :

Local du N°1 Passage des Halles	Local du N°3 Passage des Halles	Local du N°5 Passage des Halles
550 €	400 €	550 €

NB : Selon la Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (article 63), la Loi 2014-626 du 18 juin 2014 (article 9) qui la modifie, et l'article L 145-34 du code de commerce en résultant, l'indice des loyers commerciaux pour les activités commerciales ou artisanales est utilisé pour la révision des baux commerciaux.

Le loyer sera payé mensuellement.

Outre cette valeur, chaque locataire prendra en charge les sommes accessoires : eau, électricité, téléphone, accès internet, chauffage...

Le montant de la provision pour les charges locatives n'est pas connu à ce jour (nouveau bâtiment).

6.3. Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie de 2 mois de loyer sera demandé à compter de la signature du contrat de bail.

6.4. Droit d'entrée

Aucun pas de porte ou droit au bail n'est demandé.

6.5. Réalisation des travaux par le locataire

Les travaux d'aménagement intérieur d'un local commercial sont à la charge du locataire.

Le locataire effectue lui-même les demandes d'autorisation d'urbanisme relatives aux travaux dans les établissements recevant du public (sécurité anti-incendie et accès aux personnes handicapées et à mobilité réduite) auprès du Service Urbanisme de la commune.

Le locataire veillera à prendre en compte les délais d'instruction de son dossier dans la planification de ses travaux et de sa date d'ouverture.

Le locataire devra présenter son projet de travaux à la commune pour qu'elle s'assure de la compatibilité avec le fonctionnement d'ensemble de l'îlot urbain.

La Commune ne pourra pas être tenue pour responsable en cas d'apparition de nouvelles contraintes techniques entravant ou empêchant la réalisation du projet retenu.

6.6. Impôts et taxes

Les taxes directement ou indirectement attachées au local sont à la charge du locataire (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.).

6.7. Activités autorisées

Le preneur ne pourra utiliser le local loué que pour un usage commercial et à destination de l'activité qui sera retenue.

La sous-location n'est pas autorisée.

6.8. Contribution à la dynamique commerciale du cœur de bourg

Le preneur s'engage à ouvrir sa boutique – hors congés – au minimum 5 jours par semaine, sur une amplitude horaire significative pour contribuer au dynamisme commercial autour de la Place Cail.

L'activité retenue, qu'elle soit artisanale, commerciale ou de service, pourra réaliser une part significative de son chiffre d'affaires grâce à de la vente en ligne ou sur des marchés par exemple, mais devra dans tous les cas offrir un accueil physique dans la boutique, objet du bail.

7. Candidature à l'appel à projets

7.1. Conditions d'éligibilité

- Création ou développement d'une entreprise commerciale, artisanale ou de services ;
- Immatriculation obligatoire au RM ou RCS (existante ou en cours) ;
- Être à jour de ses paiements à l'égard de l'administration fiscale.

Sont exclues les pharmacies, les banques, les assurances, les agences immobilières, les commerces générant des nuisances non compatibles avec l'environnement urbain et résidentiel immédiat.

7.2. Modalités de réponse à l'appel à projets

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature et à fournir les pièces justificatives suivantes :

- Dossier de candidature ci-après dûment rempli
- Justificatif d'identité (carte d'identité ou passeport, et titre de séjour pour les ressortissants non-européens)
- Business plan sur 3 ans
- Statuts de la société et K bis de moins de trois mois (si existants)
- Tout élément permettant d'enrichir le dossier (photos, CV, plaquette de présentation, etc.)
- Les deux derniers bilans si l'entreprise existe déjà

Les dossiers seront transmis, par mail à l'adresse marchespublics@chef-boutonne.fr en mettant en copie aurore.cheminade@melloisenpoitou.fr, ou déposés à l'accueil de la Mairie de Chef-Boutonne, avec pour objet « Candidature à l'Appel à Projets Commerces »

- ➔ **soit avant le 15 janvier 2024**
- ➔ **soit avant le 1^{er} avril 2024.**

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

7.3. Processus de sélection

L'appréciation et la sélection des dossiers est assurée par la Commission « commerces » composée d'élus de la commune de Chef-Boutonne, et de partenaires présents à titre consultatif (agent de la Communauté de communes Mellois en Poitou, CCI 79, la CMA 79).

7.4. Critères d'appréciation

- La viabilité économique du projet au vu du business plan et de la stratégie commerciale proposée
- La qualité et la nature de l'activité proposée
- L'impact sur l'attractivité de la rue par rapport au flux généré
- L'expérience et la motivation du candidat
- Description des travaux envisagés et cohérence du rétroplanning de lancement de l'activité

Tous les candidats dont le dossier est recevable seront auditionnés pour présenter leur projet à l'oral.

En cas de besoin, la Commune de Chef-Boutonne se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire à une meilleure compréhension du projet.

Elle se réservera la possibilité d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à la vocation du local.

7.5. Planning des sélections

ETAPE 1	Examen des candidatures et présélection	J
ETAPE 2	Notification de présélection par mail	J+5
ETAPE 3	Audition des porteurs de projets présélectionnés	J+10
ETAPE 4	Notification de la décision finale par mail, puis par courrier	A suivre
ETAPE 5	Evaluation des besoins d'accompagnement et réalisation du bail commercial	
ETAPE 6	Ouverture souhaitée du commerce	Avant le 1er février 2025

7.6. Visite des locaux commerciaux

Le candidat s'est rendu compte de la complexité et de l'importance des prestations à effectuer le cas échéant par une visite technique et attentive du local commercial.

Le repreneur ne pourra pas reprocher à la commune, à la suite de la signature du bail, l'apparition de nouvelles contraintes techniques entravant ou empêchant la réalisation de son projet. La Ville ne pourra alors nullement être tenue responsable.

Pour visiter le local commercial, objet du présent appel de candidatures, le(s) candidat(s) doivent contacter la mairie au 05 49 29 80 04. En fonction de l'avancée des travaux, une visite pourra être envisagée à partir de janvier 2024.

7.7. Renseignements complémentaires

Pour obtenir tout renseignement complémentaire nécessaire à la bonne compréhension du dossier, les candidats devront faire parvenir une demande écrite, par mail à viviane.dupont@chef-boutonne.fr

8. Engagements de la commune et de ses partenaires

- Assurer le suivi de l'implantation et du développement du porteur de projet
- Fournir un local adaptable, accessible et loué à un tarif modéré
- Accompagner la recherche de financements : orienter vers les conseillers aux entreprises de la Communauté de communes Mellois en Poitou, de la CCI 79 ou de la CMA 79 pour vérifier l'éligibilité aux aides locales, régionales, européennes

9. Engagements du porteur de projet

- Exercer son activité au minimum cinq jours par semaine avec une amplitude horaire suffisante. Il devra se conformer au Code du Travail, notamment en termes de temps de repos hebdomadaire et de durée maximale journalière autorisée
- Participer à la dynamique collective du commerce du centre-bourg
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais
- Verser un loyer à la Commune de Chef-Boutonne dans les délais impartis
- Fournir annuellement un bilan de son activité à la Mairie
- S'engager à respecter les obligations de publicité liées aux aides financières et techniques obtenues en rendant visibles les logos des partenaires du projet sur la vitrine

Dossier de candidature

Appel à projets pour l'installation de commerces et services marchands à Chef-Boutonne

1/ Présentation du porteur de projet / du demandeur

Nom, Prénom	
Adresse	
Téléphone	
Courriel	
Parcours / Expérience	

2/ Présentation de l'entreprise (si existante)

Raison sociale	
Courriel	
Site Internet	
Nombre de salariés	
Votre structure est-elle adhérente à un réseau ? <input type="checkbox"/> Oui, lequel ? <input type="checkbox"/> Non	
Avez-vous bénéficié d'un accompagnement pour monter votre projet ? <input type="checkbox"/> Oui, lequel ? <input type="checkbox"/> Non	

3/ Description de mon projet

Nature de mon projet (Description synthétique)	
---	--

<p>Contexte, objectifs et motivations de mon projet</p>	
<p>Description de l'action (Étapes de développement, calendrier prévisionnel de mise en œuvre)</p>	
<p>Clientèle visée (ex : particulier, professionnel, locale, etc...)</p>	
<p>Etat d'avancement de mon projet (Étapes accomplies)</p>	
<p>Date d'ouverture envisagée</p>	

Horaires d'ouverture envisagés	Lundi : Mardi : Mercredi : Jeudi : Vendredi : Samedi : Dimanche :
---------------------------------------	---

4/ Besoins de départ (si existants)

Que me faut-il pour démarrer mon activité (Travaux, aménagements spécifiques, stocks, etc...) ?	
---	--

5/ Apports, moyens matériels et humains mobilisés pour la réalisation de l'activité

NB : L'apport personnel est une preuve d'engagement, et peut avoir un effet levier (prêt d'honneur, etc.).

--

6/ Partenariats envisagés pour la réalisation de l'activité (si existant)

--

7/ Plan de financement

Joindre un budget prévisionnel respectant les normes comptables et correspondant à l'année de fonctionnement de votre entreprise après installation dans les locaux.

--

8/ Notes et informations utiles à l'examen de la candidature

9/ Engagements du porteur de projet

En déposant ma candidature, je déclare sur l'honneur que toutes les informations fournies sont justes et je m'engage à :

- Exercer son activité au minimum cinq jours par semaine avec une amplitude horaire suffisante
- A me conformer au Code du Travail, notamment en termes de temps de repos hebdomadaire et de durée maximale journalière autorisée pour mes salariés
- Participer à la dynamique collective du commerce du centre-bourg
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais
- Verser un loyer à la Commune de Chef-Boutonne dans les délais impartis
- Fournir annuellement un bilan de son activité à la Mairie
- S'engager à respecter les obligations de publicité liées aux aides financières et techniques obtenues en rendant visibles les logos des partenaires du projet sur la vitrine

A, le

Signature