

## **CAHIER DES CHARGES**

### **MISE EN LOCATION**

### **COMMERCE ET ARTISANAT**

La Commune Nouvelle d'Annecy recherche  
des candidats à la location d'un local,  
sis, 2-4 rue Vaugelas, Annecy

## SOMMAIRE

<b>Article 1 - Contexte de la politique menée par la Ville sur le centre-ville d'Annecy</b>	page 3
<b>Article 2 - Descriptif du local concerné par la mise en location</b>	page 3
1. Désignation	page 3
2. Situation du local	page 4
3. Détails du bien à louer	page 5
4. Montant du loyer	page 6
<b>Article 3 – Conditions de location</b>	page 6
<b>Article 4 – Candidatures à la location</b>	page 6
1. Objectifs	page 6
2. Profil recherché	page 6
3. Sélection des candidatures	page 7
4. Modalité de candidature	page 7
<b>Article 5 - Procédure de mise en location</b>	page 8
<b>Article 6 – Calendrier</b>	page 8
<b>ANNEXE :</b> Dossier de candidature	

## Article 1 : Contexte de la politique menée par la Ville sur ce quartier

La commune d'Annecy a choisi de se rendre propriétaire de locaux commerciaux au 2-4 rue Vaugelas. L'objectif consiste à assurer et pérenniser une offre commerciale de proximité dans le centre-ville d'Annecy.

Conformément aux dispositions légales, la Ville d'Annecy propose de louer ce local commercial, au bénéfice d'une activité de commerce, d'artisanat de proximité en adéquation avec la politique de la Ville selon le cahier des charges suivant.

## Article 2 : Descriptif du local concerné par la mise en location

### 1. Désignation :

Coordonnées du propriétaire : Ville d'Annecy

Plan cadastral :



● : local concerné

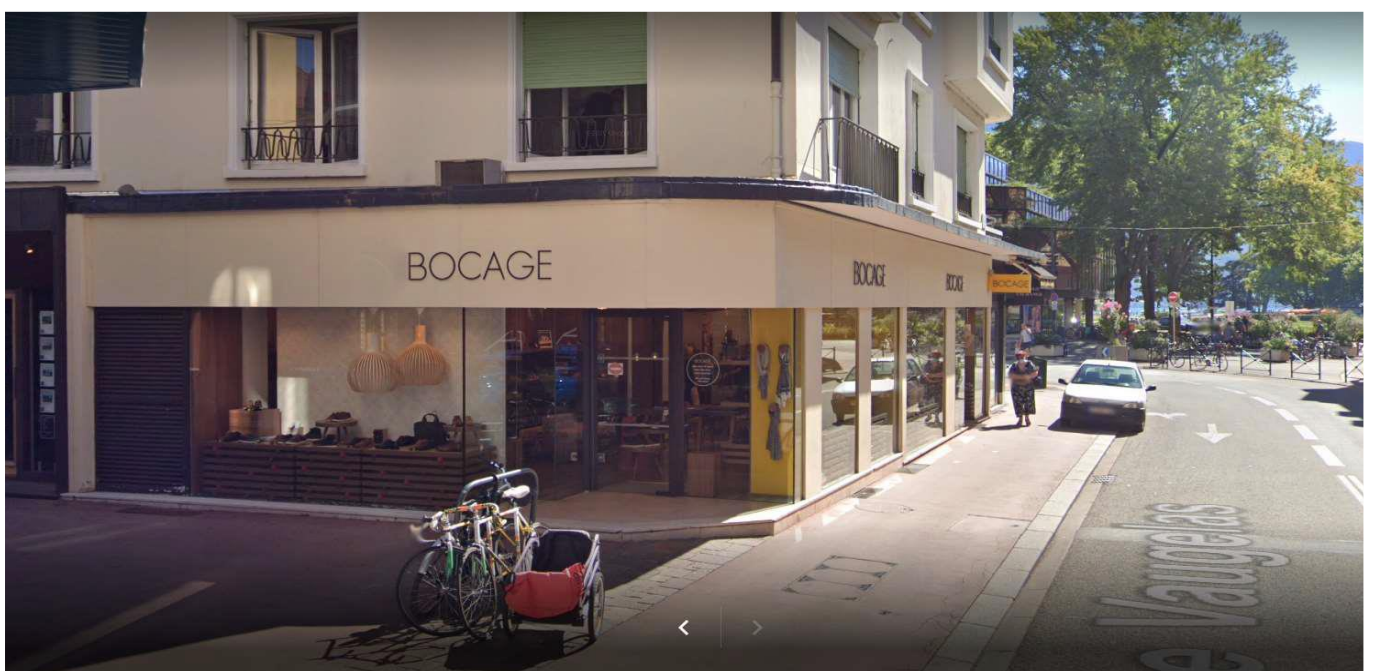
## 2. Situation du local :

Ce local est situé en rez-de-chaussée d'une copropriété de logements au 3-4 rue Vaugelas, avec accès direct sur la rue, en plein cœur du centre-ville d'Annecy.

A proximité se trouve le centre culturel Bonlieu et des axes piétons. Le secteur compte de nombreux commerces, services de proximité, équipements culturels et de loisirs.

Le local est proche des transports en commun et du parking Bonlieu qui dispose de nombreuses places de stationnement.

L'exploitation de ce local doit se conformer au règlement de la copropriété.



### 3. Détails du bien à louer :

Une surface brute globale de 122m<sup>2</sup>.

4 baux composent la surface du local :

- bail A concerne une surface d'environ 36m<sup>2</sup>
- bail B concerne une surface d'environ 28m<sup>2</sup> et une surface d'environ 27m<sup>2</sup>
- bail C concerne une surface d'environ 31m<sup>2</sup>
- bail D concerne une cave (pas de surface à communiquer)

Le preneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la prise à bail, sans pouvoir exiger de travaux supplémentaires de la part de la Ville d'Annecy.

L'aménagement intérieur sera à la charge du preneur.

### 4. Montant du loyer :

Le statut des baux commerciaux est applicable au présent bail.

Le local est proposé à la location sous la forme d'un **bail commercial de 3 / 6 / 9 ans**.

Le droit au bail requis est de **130 000 euros**.

Le loyer applicable est de **26 980 euros hors taxe annuel**.

Les provisions sur charges s'élèvent à **\*\*\*\*\* euros annuel**.

### Article 3 : Conditions de location

Aujourd'hui, dans le centre-ville d'Annecy, la Ville observe un développement et une surreprésentation de certains secteurs d'activité, notamment des activités de restauration rapide.

L'acquisition de ce local a été notamment motivée par des objectifs liés à la préservation de l'équilibre de l'attractivité et de la diversité de l'offre commerciale de proximité dans ce secteur du centre-ville d'Annecy.

Par conséquent, les locaux sont destinés à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation de l'offre commerciale de proximité et à répondre aux besoins des usagers du centre-ville.

#### Les activités souhaitées sont :

- > activités vente de chaussures et petites maroquinerie.

**Les travaux d'aménagement, de mise en conformité ERP, de respect des normes y compris des normes d'hygiène seront à la charge du locataire.**

## Article 4 : Candidatures à la location

### 1. Objectifs

L'objectif est de pérenniser l'offre commerciale de proximité au sein du centre-ville d'Annecy.

Le ou les repreneurs devront exercer dans le local une activité répondant aux critères de complémentarité, diversité et de saine concurrence par rapport à l'offre existante sur ce secteur à l'exception de tous commerces malodorants, malpropres ou dangereux ainsi que toute activité nocturne de nature à troubler la tranquillité de l'immeuble et de ses occupants.

### 2. Profil recherché

Compte tenu de la situation stratégique de ce local commercial, la Ville sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre de la présente procédure d'appel à candidatures.

La location se réalisera dans les conditions suivantes :

- Offre pertinente, qualitative, pérenne, répondant aux besoins des usagers du centre-ville, concourant à la diversité de l'appareil commercial, et capable de fidéliser la clientèle dans le cadre d'une activité commerciale ou professionnelle.
- Le preneur choisi devra exploiter ce commerce à des jours et horaires d'ouverture suffisants afin de concourir à l'attractivité commerciale du quartier.
- Utiliser et valoriser la vitrine.

Les porteurs de projets peuvent être :

- Un créateur d'entreprise ;
- Établissement secondaire d'une entreprise existante ;
- Un regroupement de professionnels existants ;
- Des particuliers souhaitant créer une entreprise ;
- Ou toute autre forme ou montage juridique permettant de répondre au cahier des charges ci-dessous.

Les porteurs de projet souhaitant faire acte de candidature devront être à même de démontrer :

- La viabilité économique du projet ;
- Leurs motivations à s'investir et réussir ;
- Leurs compétences personnelles et professionnelles dans le domaine d'activité choisi ;
- Leurs capacités relationnelles et leur aptitude à se renouveler et à s'adapter aux besoins de la clientèle ;
- Leur capacité à gérer une entreprise ;
- Le choix de la forme juridique si la forme est arrêtée.

### 3. Sélection des candidatures

- L'appel à candidature aura lieu du **16 mai 7 juin 2022 midi (semaines 20,21,22 et 23)**
- Une présélection sera réalisée par un jury sur la base du dossier de candidature du **07 au 20 juin 2022 (semaine 23 et 24)**
- Les candidats présélectionnés seront invités à présenter leur projet en comité de sélection pour permettre à la commune de compléter son évaluation et d'arrêter son choix **du 20 au 24 juin 2022 (semaine 25)**

Le jury de sélection sera constitué des élus de la commune nouvelle d'Annecy, de madame la Maire déléguée d'Annecy, de madame la Maire adjointe en charge de l'économie locale et du commerce de proximité, des techniciens en charge du développement économique.

#### Les critères de sélection

- 40 % pour l'analyse de la viabilité économique du projet
- 30 % pour l'analyse du facteur humain (de l'équipe porteuse du projet etc.)
- 30 % pour l'intégration du projet dans son environnement.

### 4. Modalités de candidature

Les dossiers de candidature devront être constitués des pièces jointes suivantes :

- Dossier de candidature complété, daté et signé,
- Copie des titres et diplômes, Certificats professionnels,
- Curriculum Vitae,
- Lettre de motivation,
- Etude de positionnement : relevé de la concurrence et connaissance du marché,
- Prévisionnel à 3 ans,
- Plan de financement, tenant compte des frais de rachat du fonds de commerces et des travaux envisagés, yc accords bancaires si nécessaires.
- Tout document à même d'apporter une plus-value à la candidature et/ou d'en faire apprécier la qualité,
- Extrait d'immatriculation de l'entreprise; si déjà immatriculé.

### 5. La procédure de mise en location

Après analyse des candidatures, la Ville sélectionnera le projet le plus adapté en fonction des critères énumérés aux points 3 et 4.

Chaque candidat sera informé par la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception de sa décision.

Un projet de bail commercial sera transmis au futur locataire.

## 6. Calendrier

Les visites du local commercial seront proposées du 23 au 24 mai 2022 sur rendez-vous sollicité auprès de la :

**Direction de la vie économique de proximité  
Mairie déléguée d'Annecy-le-Vieux  
Place Gabriel Fauré – 74940 - Annecy  
Tél. 07.63.47.20.86**

Les dossiers de candidature seront adressés :

**à l'attention de Monsieur Le Maire  
Direction de la vie économique de proximité  
Commune déléguée d'Annecy – 1 Place Gabriel Fauré – Annecy le Vieux – 74940 ANNECY**

**au plus tard le mardi 7 juin 2022  
à 12 heures**



**DOSSIER DE CANDIDATURE**

## 1) Présentation du ou des candidats

NOM :

Prénom :

Date de naissance : / /

Adresse :

Téléphone :

Portable :

Mail :

Si d'autres partenaires ou associés, merci de les mentionner ci-dessous :

## 2) Identification de l'entreprise (si existante ou projet abouti)

Raison Sociale :

Activité principale :

Activité Secondaire :

Adresse du siège social :

Téléphone :

Fax :

E-mail :

SIRET :

APE :

Création ou reprise d'activité :

Création

Reprise

Date :

Forme juridique :

Individuelle

SNC

SA

EURL

SARL

Autre, précisez :

3) Le projet

Date d'ouverture souhaitée : / /

**Présentation du ou des candidats :**

*(Votre expérience, vos diplômes, vos motivations, vos points forts, vos points faibles, etc.)*

**Description du projet :**

*(Votre vision du projet, l'intégration dans la dynamique commerciale, approvisionnement, fournisseurs, clientèle, type de produit, services à la population, cadre juridique, horaires d'ouverture, nombre de salariés etc.)*

## **Projet d'aménagement du local**

*(Quels aménagements seraient nécessaires, quels sont les travaux éventuels que prendrait à sa charge le chef d'entreprise dans le cadre de son projet, etc.)*

## **Évaluation du marché du projet :**

## **Analyse de la concurrence :**

## 4) Eléments financiers et prévisionnels

	2021	2022	2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>CHIFFRE D’AFFAIRES</b>			
<b>RESULTAT DE L’EXERCICE</b>			
<b>CAPACITE D’AUTOFINANCEMENT</b>			
<b>INVESTISSEMENT BRUT</b>			

## 5) Plan de financement :

Besoins		Ressources		
Type d’Investissements	Montant HT	Type de Ressources	Montant	
		Apport Personnel :		
		Emprunts :		
		Autres financements :		
<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>		

## 6) Pièces jointes au dossier :

Merci de cocher les pièces jointes au dossier :

- Copie des titres et diplômes, Certificats professionnels
- Curriculum Vitae
- Lettre de motivation
- Etude de marché
- Prévisionnel à 3 ans
- Plan de financement et accords bancaires si nécessaire
- Tout document à même d’apporter une plus-value à la candidature et/ou d’en faire apprécier la qualité. Précisez : .....
- Dossier de candidature complété
- Extraits d’immatriculation de l’entreprise si déjà créée

Complété et signé le ..... Signature