

## APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**Recherche d'un locataire pour la cellule commerciale du  
45 rue de la République  
07400 LE TEIL**

**DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES :**

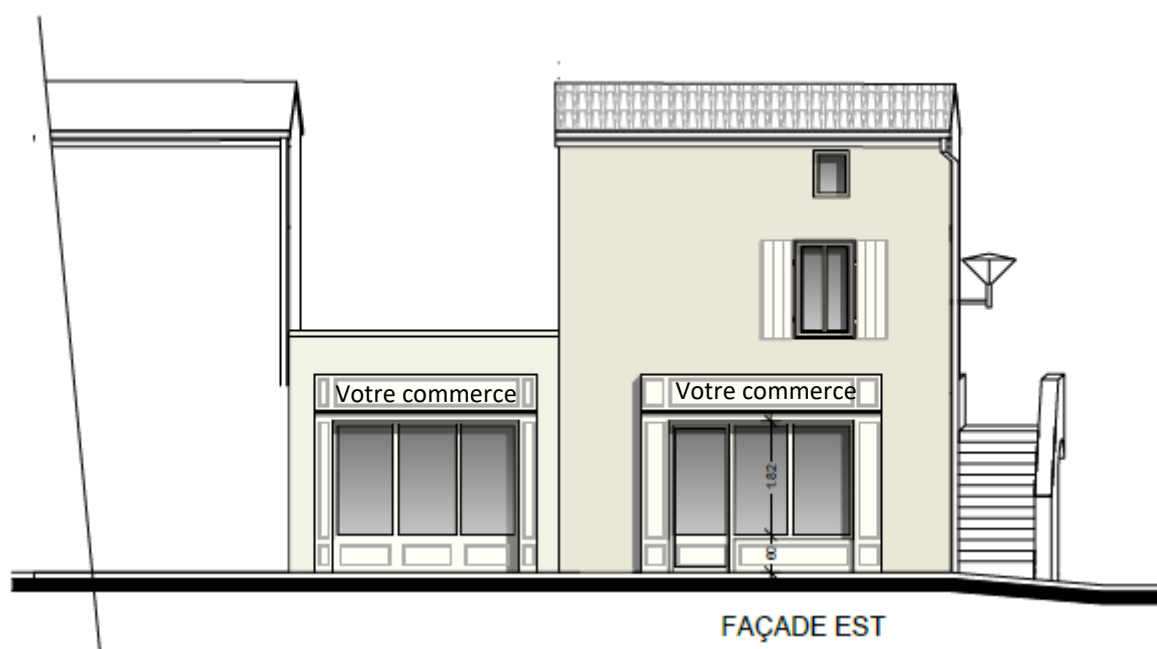
**lundi 6 janvier 2025 à 14H**

**DATES DE VISITE DU LOCAL :**

sur rendez-vous, demande uniquement par mail à [nelly.audigier@mairie-le-teil.fr](mailto:nelly.audigier@mairie-le-teil.fr)

**Mardi 19 novembre à 9H**

**Et/ou Lundi 16 décembre à 14H**



*Dans le cadre de ses grandes opérations de requalification du centre-ville, la Ville du Teil lance un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la location d'un local commercial situé au 45 rue de la République. Cette cellule commerciale, située dans le secteur commercial prioritaire du centre-ville, sera totalement rénovée fin décembre 2024 et louée à prix attractif et progressif. Elle sera disponible à partir de janvier 2025.*

***La commune recherche un porteur de projet pour cette cellule commerciale.***

## Table des matières

1	CONTEXTE COMMUNAL .....	3
1.1	SITUATION GEOGRAPHIQUE .....	3
1.2	DEMOGRAPHIE ET POLITIQUE PUBLIQUE .....	3
1.3	ACTIVITES ECONOMIQUES ET ARTISANALES DE LA COMMUNE.....	3
1.4	REVITALISATION ET RECONSTRUCTION DE LA VILLE EN COURS.....	3
1.4.1	Un vaste programme sur 15 ans (2020-2035) .....	3
1.4.2	Les objectifs du projet urbain .....	4
2	PRESENTATION DU LOCAL.....	5
2.1	SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT IMMEDIAT .....	5
2.2	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU LOCAL .....	6
3	ACTIVITES CIBLEES POUR CE LOCAL .....	7
4	CONDITIONS DE LOCATION DU LOCAL COMMERCIAL .....	7
5	PRINCIPES ET CRITERES DE SELECTION DES PROJETS.....	8
5.1	Les conditions d'éligibilité : .....	8
5.2	Dossier à élaborer par les candidats .....	8
5.3	Procédures et délai de dépôt des candidatures .....	8
5.4	Demandes de renseignements complémentaires .....	9
6	CHOIX DU PORTEUR DE PROJET POUR CE LOCAL .....	9
6.1	Examen des offres .....	9
6.2	Critères de sélection .....	10
7	LISTE DES ANNEXES .....	11

# **1 CONTEXTE COMMUNAL**

## **1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE**

La Commune de Le Teil se situe en Vallée du Rhône dans le département de l'Ardèche, à proximité immédiate de Montélimar. Elle est membre de la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron composée de 15 communes et de 23 124 habitants.

## **1.2 DEMOGRAPHIE ET POLITIQUE PUBLIQUE**

Au 1er janvier 2020, la Commune compte officiellement 8 896 habitants (INSEE). La population a augmenté de plus de 6% entre 2013 et 2019, soit l'une des plus fortes dynamiques de l'Ardèche.

## **1.3 ACTIVITES ECONOMIQUES ET ARTISANALES DE LA COMMUNE**

Le tissu économique de la commune est constitué d'environ 400 entreprises à vocation économique, dont 88 commerces, deux zones d'activité à vocation artisanale et commerciale et une pépinière d'entreprises.

La stratégie économique de la Communauté de communes permet d'apporter un soutien direct aux entreprises, technique et/ou financier, en partenariat avec les autres acteurs de l'Economie : Etat, Région, Chambres consulaires, ...

Sur le Teil, on retrouve principalement des commerces, des activités de service et des entreprises spécialisées dans le bâtiment.

Par ailleurs, la commune se distingue par la présence de nombreux services et d'acteurs de l'ESS encouragées par une politique d'attractivité des acteurs associatifs favorisant les innovations sociales, sociétales et environnementales. La commune est lauréate du dispositif Territoire zéro chômeur de longue durée (TZCLD).

Une étude ensemblière réalisée en 2021 projette d'importants travaux de requalification urbaine sur toute la ville, incluant des actions sur l'ensemble des piliers de la revitalisation (habitat, commerces, équipements, mobilités). Un renforcement des activités commerciales est prévu autour de la place Sémard, sur le secteur stratégique commercial.

**L'opération de réhabilitation du 45 rue de la République, objet du présent appel à manifestation d'intérêt, fait partie de ce programme global de revitalisation du centre-ville en cours de réalisation.**

## **1.4 REVITALISATION ET RECONSTRUCTION DE LA VILLE EN COURS**

### **1.4.1 Un vaste programme sur 15 ans (2020-2035)**

Depuis quelques années, et plus particulièrement depuis 2020, la Ville du Teil bénéficie de plusieurs contrats nationaux, lui permettant de développer son attractivité globale : habitat, revitalisation commerciale, aménagements urbains, équipements, mobilités.

Ces programmes sont les suivants :

- Le PPA : Projet Partenarial d'Aménagement (signé en 2020), visant à élaborer le projet urbain pour Le Teil pour les 15 ans à venir et accompagner la reconstruction de la ville suite au séisme survenu le 11/11/2019 ;
- Le NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, reposant sur 2 quartiers prioritaires de la ville : « Sud Avenir » et « Cœur de Ville ».

- PVD : Petites Villes de Demain, un programme national d'appui à la redynamisation des villes de moins de 20 000 habitants.

La ville du Teil bénéficie ainsi de nombreux partenaires financiers, lui permettant de mettre en œuvre ces programmes.

Une étude urbaine ensemblière a été réalisée en 2020-2021 afin de définir le projet de reconstruction sur 15 ans (2020-2035), à l'aune du séisme et de la crise sanitaire. Des grands principes d'aménagement ont été adoptés :

- Refaire la ville en multipliant les opérations de renouvellement urbain ;
- Offrir un cadre de vie agréable, en améliorant l'habitabilité (dédensifier dans les quartiers anciens, créer des logements lumineux et adaptés...) et en offrant des espaces de respiration végétalisés ;
- Relier les quartiers, les infrastructures et services en développant les modes de circulation douce et en finir avec le tout voiture ;
- S'appuyer sur l'économie sociale et solidaire.

48 opérations publiques ont été ciblées sur l'ensemble de la commune pour un coût global de 57 millions €. Ces opérations constituent un effet d'entraînement auprès des propriétaires privés et un levier d'attractivité pour le territoire.

#### 1.4.2 Les objectifs du projet urbain

Les objectifs du projet urbain à l'horizon 2035 se déclinent de la façon suivante :

##### 1.4.2.1 *Requalifier, valoriser et diversifier l'habitat en centre-ville*

Cela se concrétise par la requalification complète de 5 ilots du centre-ville :

- Ilot du 92 rue de la République
- Ilot Marceau
- Ilot du 16 rue de la République
- Ilot Hôtel de France
- Ilot Denfert – Lavoisier

Leur recyclage complet est l'occasion de créer une nouvelle offre de logements de qualité, à proximité immédiate des commerces de centre-ville.

##### 1.4.2.2 *Requalifier les espaces publics*

L'espace public est le liant entre l'habitat, le commerce et les services de proximité.

Les projets prioritaires d'espaces publics en centre-ville sont :

- Le réaménagement de la place Jean Macé (pôle administratif et culturel, avec la Mairie, l'église, l'école, la médiathèque, qui seront toutes rénovées d'ici 2026) ;
- Et celui de la place Pierre Séward à partir de 2026 (pôle commercial animé avec son marché, ses activités marchandes et touristiques et la réouverture attendue de la gare ferroviaire).

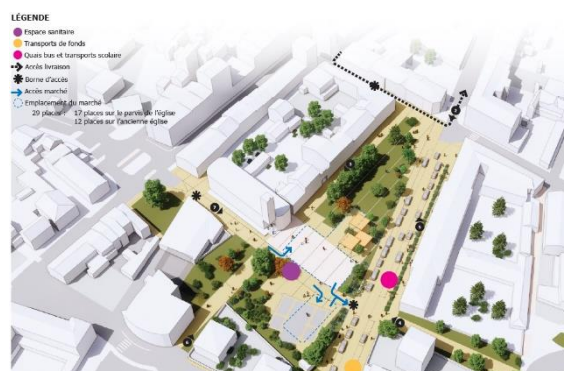


Figure 1 - Esquisse du futur aménagement Place Macé

### 1.4.2.3 Restructurer et rénover les équipements de proximité, au plus proche des habitants

Réhabilitée en 2021, « La Caravane Monde », équipement culturel situé rue Kléber, à deux pas du local commercial, propose une offre à destination des habitants du quartier, et impulse une dynamique nouvelle, source d'animation, de renouveau et d'attractivité.

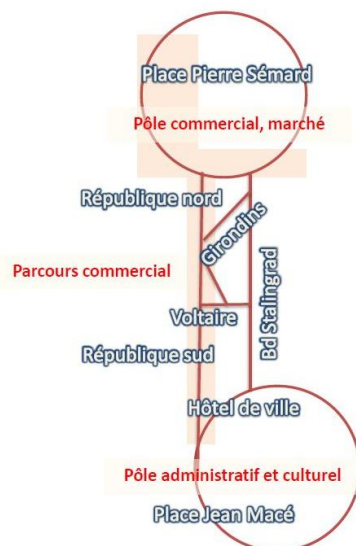
La Médiathèque va également être réhabilitée et intégrer, via une extension, le musée de la Résistance et de la Déportation de l'Ardèche.

De plus, un vaste programme de rénovation des écoles a été réalisé (écoles du centre et de Mélas), et de nouveaux groupes scolaires sont construits : école publique Rosa Park (livrée en 2021) et le groupe scolaire privé Gabriel Longueville (livré en 2022).

Depuis 2023, des interventions post-séisme sont réalisées sur l'hôtel de Ville et les églises du centre-ville et de Mélas.

### 1.4.2.4 Soutenir le maintien d'une offre commerciale et artisanale sur le quartier

L'étude ensemblière réalisée en 2021 projette un renforcement des activités commerciales autour de la place Sémard, avec notamment :



- Construction d'un local commercial sur la place Sémard ;
- Réhabilitation des locaux de la partie Sud de la Gare pour y accueillir des activités économiques commerciales ;
- Revitalisation de cellules commerciales vacantes stratégiques : l'opération de réhabilitation du 45 rue de la République fait partie de cette opération.

En parallèle, une stratégie de diversification des rez-de-chaussée vacants un peu plus éloignés de la place Sémard est projetée, pour y accueillir des activités associatives, d'économie sociale et solidaire, des activités TZCLD (Territoire zéro chômeur longue durée), du tertiaire, ou des annexes résidentielles.

### 1.4.2.5 Améliorer l'accessibilité et permettre le fonctionnement fluide du quartier afin de favoriser les offres de service de proximité

La mise en service de la déviation de la RN102, prévue pour le 1<sup>er</sup> semestre 2025, permettra à la Commune de repenser son schéma des mobilités et plus précisément dans le centre-ville dont la circulation apaisée permettra d'accorder plus de place aux mobilités douces (piétons, vélos). Les modifications de circulation induites par la déviation vont amener à penser l'espace public différemment. Purgé de tout trafic excessif, le centre-ville pourra accueillir le chaland, le touriste ou l'usager dans des espaces requalifiés et sécurisés.

## 2 PRESENTATION DU LOCAL

### 2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT IMMEDIAT

Le local concerné par l'appel à manifestation d'intérêt est situé au centre-ville du Teil, dans le linéaire prioritaire du secteur commercial stratégique du centre-ville, au sein du périmètre « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » (NPNRU).

## SECTEUR COMMERCIAL STRATEGIQUE DANS LE PERIMETRE NPNRU

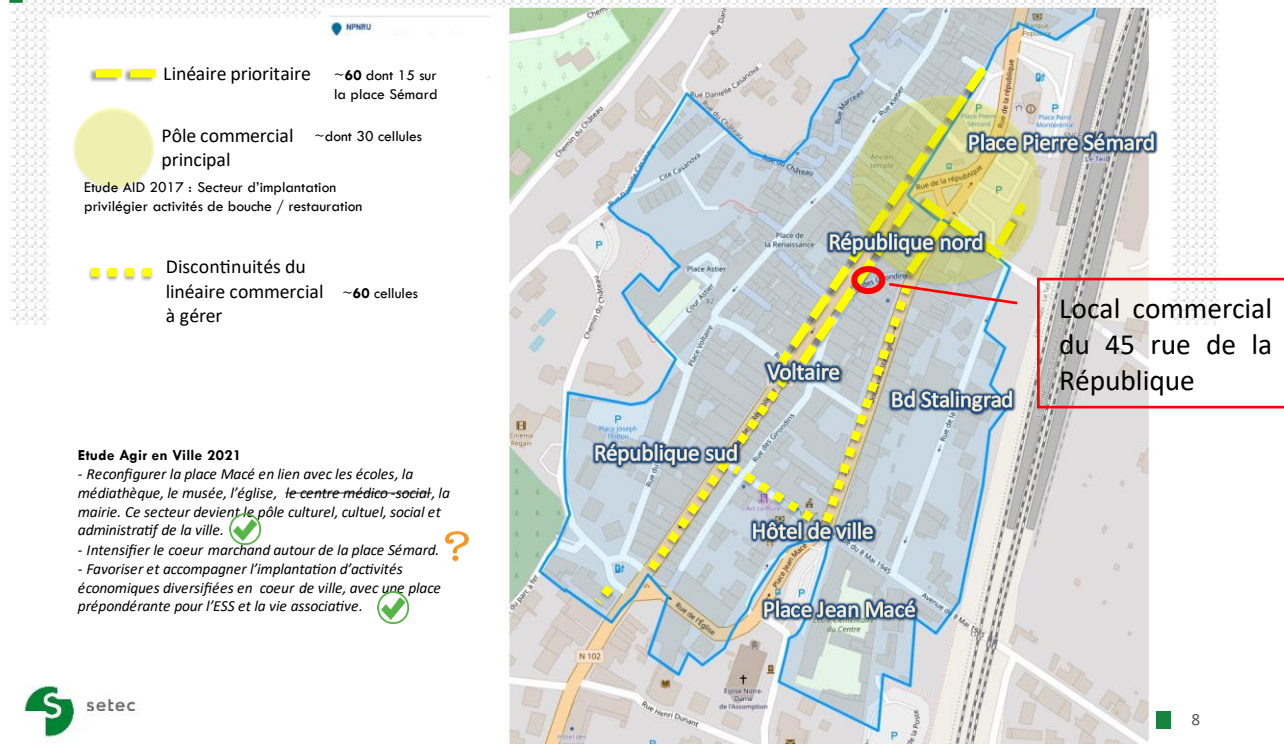


Figure 2-Extrait de l'étude commerciale réalisée sur le centre-ville de Le Teil en 2023 par le cabinet Setec

Il est situé entre les deux places principales de la Ville, la place Sémard à 50 mètres avec ses commerces de proximité et sa gare SNCF dont la réouverture est attendue, et la place Macé, administrative et culturelle, à 200 mètres.

Une offre de stationnement conséquente est d'ores et déjà disponible en centre-ville avec près de 600 places de stationnement à 5 minutes à pied du local commercial.

Le local donne sur la rue commerçante et jouxte la petite placette piétonne de la rue des Girondins, qui offre une respiration dans le linéaire urbain de la ville.

Figure 3- Placette rue des Girondins



## 2.2 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU LOCAL

Le local est en rénovation complète (travaux prévus de septembre à décembre 2024). Les travaux comprennent : maçonneries, réfection des façades, menuiseries en bois y compris devanture et vitrine menuisée bois avec double vitrage de sécurité, plâtrerie peinture, carrelage au RDC et linoleum à l'étage, pompe à chaleur, électricité, toilettes à l'étage, éclairage et courants faibles. Tout ceci sera refait à neuf au moment de la location.

Le local aura les caractéristiques suivantes :

- ERP 5 type M
- Surface : 37m<sup>2</sup> sur deux niveaux (RDC commercial : 26m<sup>2</sup> ; 1<sup>er</sup> étage : bureau 9m<sup>2</sup> + toilettes 2m<sup>2</sup>)
- Local non meublé, finition peinture blanche aux murs.
- Toilettes
- Climatisation.

Le local n'est pas très grand (26m<sup>2</sup> de surface commerciale en rez-de-chaussée et 11m<sup>2</sup> à l'étage), composé sur deux étages, non meublé, mais il est entièrement refait à neuf avec des matériaux de qualité. L'étage peut servir de stockage, de bureau ou d'atelier pour le porteur de projet.

L'aménagement intérieur et l'enseigne du local sont à la charge du locataire.

Des aides financières sont possibles pour toute demande d'aide à la création ou au développement des entreprises de l'économie de proximité (se renseigner auprès de la CCARC).



<b>SERVICE AUX ENTREPRISES</b> Pour des renseignements et des conseils :	<b>SERVICE D'INSTRUCTION D'URBANISME</b> Pour les demandes d'autorisation de travaux :
<a href="mailto:economie@ardecherhonecoiron.fr">economie@ardecherhonecoiron.fr</a>	<a href="mailto:instruction-ads@ardecherhonecoiron.fr">instruction-ads@ardecherhonecoiron.fr</a>
04 75 00 04 11	
Siège intercommunal Ardèche Rhône Coiron 10 avenue de la Résistance - 07350 Cruas <a href="https://ardecherhonecoiron.fr/">https://ardecherhonecoiron.fr/</a>	

### **3 ACTIVITES CIBLEES POUR CE LOCAL**

**Le local du 45 rue de la République est situé dans le secteur commercial stratégique de la Ville. De ce fait, il est attendu que le commerce qui s'installera contribue à l'attractivité de la rue.**

Le présent AMI s'adresse prioritairement à des projets de création d'activité dans les domaines du commerce du quotidien ou une activité d'artisanat ou d'artisanat d'art.

Dès lors, ne sont pas concernés les projets ne se servant du local que comme vitrine et/ou ne générant aucun flux, ni attractivité.

### **4 CONDITIONS DE LOCATION DU LOCAL COMMERCIAL**

La Commune du Teil est propriétaire des locaux et propose une location via un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, conclu pour une durée de 3 ans, renouvelable.

**L'objectif est d'aider l'installation d'un porteur de projet dans la rue commerçante du Teil et de favoriser ainsi l'implantation d'un nouveau commerce.**

**Aussi, le loyer sera progressif : il sera modéré au démarrage, et augmentera en fonction de la durée de location, de la façon suivante :**

- 1<sup>ère</sup> période : durée 6 mois : 100€/mois
- 2<sup>ème</sup> période : durée 6 mois : 150€/mois
- 3<sup>ème</sup> période : durée 1 an : 200€/mois
- 4<sup>ème</sup> période : durée 1 an : 274€/mois

L'objectif est d'aider à l'installation de nouveaux commerçants en centre-ville du Teil en proposant un loyer incitatif qui évoluera jusqu'à atteindre, à partir de la 3<sup>ème</sup> année, le prix du marché au Teil. **A ce jour, nous estimons le prix du marché à 8€/m<sup>2</sup> pour le RDC, et 6€/m<sup>2</sup> pour l'étage, soit :**

- Rez-de-chaussée :  $26\text{m}^2 \times 8\text{€/m}^2 = 208\text{€}$  à terme.
- Etage :  $11\text{m}^2 \times 6\text{€/m}^2 = 66\text{€}$  à terme
- Soit un total maximal de 274€ la 3<sup>ème</sup> année.

Le locataire a à sa charge :

- Charges courantes (eau, électricité, chauffage, forfait internet et communication, assurances locatives) : frais, abonnements et consommations payés par le locataire.
- Contrôle annuel et maintenance des installations électriques et de chauffage / climatisation, diagnostics et maintenance des extincteurs, de la détection incendie, de la détection intrusion, contrôle périodique de sécurité ERP ;
- Les travaux d'aménagement intérieur lié à l'activité souhaité : mobiliers, rayonnage, caisse, banque d'accueil... Un accord préalable est à demander à la Mairie pour tout travaux modifiant l'aspect du local
- L'installation d'une enseigne commerciale : se reporter au carnet de recommandations pour la rénovation des devantures commerciales réalisé par la CCARC et le CAUE 07.
- Entretien courant et réparations locatives
- Impôts, taxes et contributions incombant au locataire

Une attestation d'assurance du local sera demandée ainsi qu'une attestation annuelle d'entretien des appareils tels que climatisation, extincteurs, etc.

## **5 PRINCIPES ET CRITERES DE SELECTION DES PROJETS**

### **5.1 Les conditions d'éligibilité :**

- Activité commerciale ou artisanale susceptibles de générer du flux et de l'attractivité au sein de la rue de la République (commerce du quotidien ou activité d'artisanat ou d'artisanat d'art).
- Engagement à exploiter le commerce toute l'année (pas de fermeture saisonnière hors congés annuels), à des jours et horaires d'ouverture suffisants et en adéquation avec les besoins des habitants et l'équilibre économique du commerce.
- Engagement à respecter la réglementation régissant son activité.
- Avoir visité le local au préalable (voir dates de visite proposées dans en page de garde).
- Avoir soumis le projet à la chambre consulaire adéquate et de présenter l'avis donné.

### **5.2 Dossier à élaborer par les candidats**

Le dossier de candidature est :

- téléchargeable sur le site internet de la Commune: <https://www.mairie-le-teil.fr/actualite/>
- ou bien envoyé sur simple demande par mail, à l'adresse suivante: nelly.audigier@mairie-le-teil.fr.

### **5.3 Procédures et délai de dépôt des candidatures**



La candidature devra être reçue avant le : voir sur la page de garde du présent document.

Elle devra être envoyée :

- Soit par courriel à l'adresse : [nelly.audigier@mairie-le-teil.fr](mailto:nelly.audigier@mairie-le-teil.fr)
- soit par courrier envoyé avec accusé de réception (LRAR) à l'adresse suivante :  
Candidature AMI du local commercial du 45 rue de la République  
Hôtel de Ville  
A l'attention de Nelly Audigier  
BP 80 051  
07 402 Le Teil Cedex

#### **5.4 Demandes de renseignements complémentaires**

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure peuvent être adressées à l'adresse mail suivante : [nelly.audigier@mairie-le-teil.fr](mailto:nelly.audigier@mairie-le-teil.fr).

La réponse se fera par mail, et sera adressée à l'ensemble des candidats.

## **6 CHOIX DU PORTEUR DE PROJET POUR CE LOCAL**

### **6.1 Examen des offres**

Le comité d'agrément chargé d'examiner les candidatures sera composé de :

- D'un.e représentant.e de la Commune ;
- D'un.e représentant.e de l'union des commerçants et des artisans du Teil (CAP Le Teil) ;
- D'un.e représentant.e de la Chambre de Commerce et d'Industrie et d'un.e représentant.e de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (à confirmer) ;
- D'un.e représentant.e des services de la communauté de communes Ardèche-Rhône-Coiron en charge de l'économie ;
- D'un.e représentant.e du club d'entrepreneurs du territoire Ardèche Rhône Coiron (association Arc'ade)
- D'un.e représentant.e du réseau d'accompagnement des projets entrepreneuriaux (association ISPAM) (à confirmer).

## 6.2 Critères de sélection

Le choix du preneur sera déterminé selon les critères de sélection suivants :

Critère	Détail du critère	Note détaillée maximale	Note maximale totale
Motivation	Motivation du candidat	5	5
Expériences du candidat	Parcours et situation professionnelle	5	5
Clarté du projet	Qualité et clarté du projet	5	5
Prise en compte des contraintes	Anticipation et prise en compte des contraintes techniques et environnementales (livraisons, surface du local, puissance électrique, bruit, etc).	10	10
Attractivité du projet	Concept, services et produits proposés, règles de fonctionnement	10	35
	Eléments de différenciation, complémentarité avec l'offre commerciale existante en centre-ville	5	
	Modalités envisagées d'implication dans l'animation de la vie locale Prévision de partenariats avec les acteurs locaux (autres commerçants, association de commerçants, associations locales, mairie, etc).	5	
	Aménagement intérieur	5	
	Stratégie de communication	5	
	Calendrier de réalisation du projet et d'ouverture du commerce (local disponible à partir de janvier 2025 : installation le plus tôt possible souhaitée)	5	
	Viabilité économique du projet	Accompagnement du porteur de projet : chambres consulaires ? Autres ? (initiative, etc)	
	Autofinancement et Partenaires financiers : banque, Initiative, Adie, expert-comptable)	10	
	Plan de financement du lancement du projet et prévisionnel	10	
	Réalisation ou pas d'une étude de marché	10	
NOTE TOTALE SUR 100		100	

## **7 LISTE DES ANNEXES**

### **ANNEXE 1 :**

**Plan de situation et zone du secteur prioritaire commercial**

### **ANNEXE 2 :**

**Plans et façades du local**

### **ANNEXE 3 :**

**Carnet de recommandations pour la rénovation de vos devantures commerciales sur le territoire de la CCARC**

A télécharger sur le lien suivant :

<https://ardecherhonecoiron.fr/wp-content/uploads/2022/03/carnet-de-devantures-0322.pdf>

### **ANNEXE 4 :**

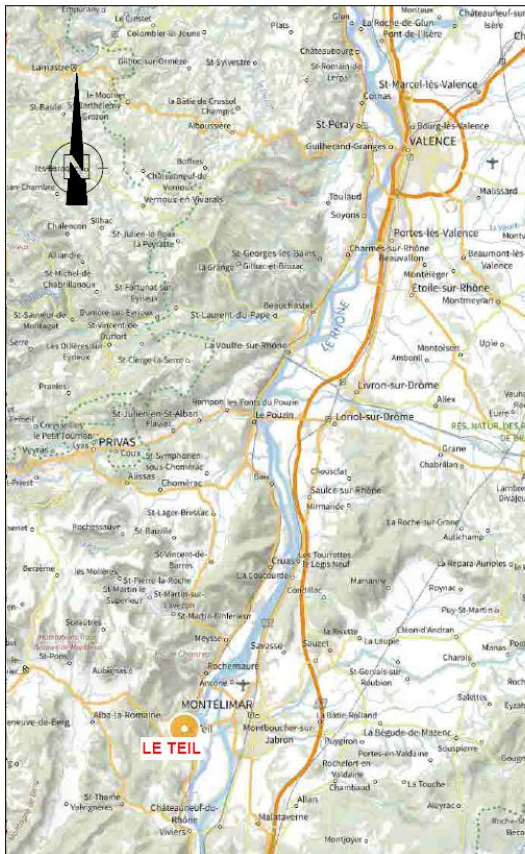
**Dossier de candidature**

**A télécharger sur le lien suivant :** <https://www.mairie-le-teil.fr/actualite/>

ou bien envoyé sur simple demande par mail, à l'adresse suivante: [nelly.audigier@mairie-le-teil.fr](mailto:nelly.audigier@mairie-le-teil.fr)

# ANNEXE 1- Plan de situation et zone du secteur prioritaire commercial

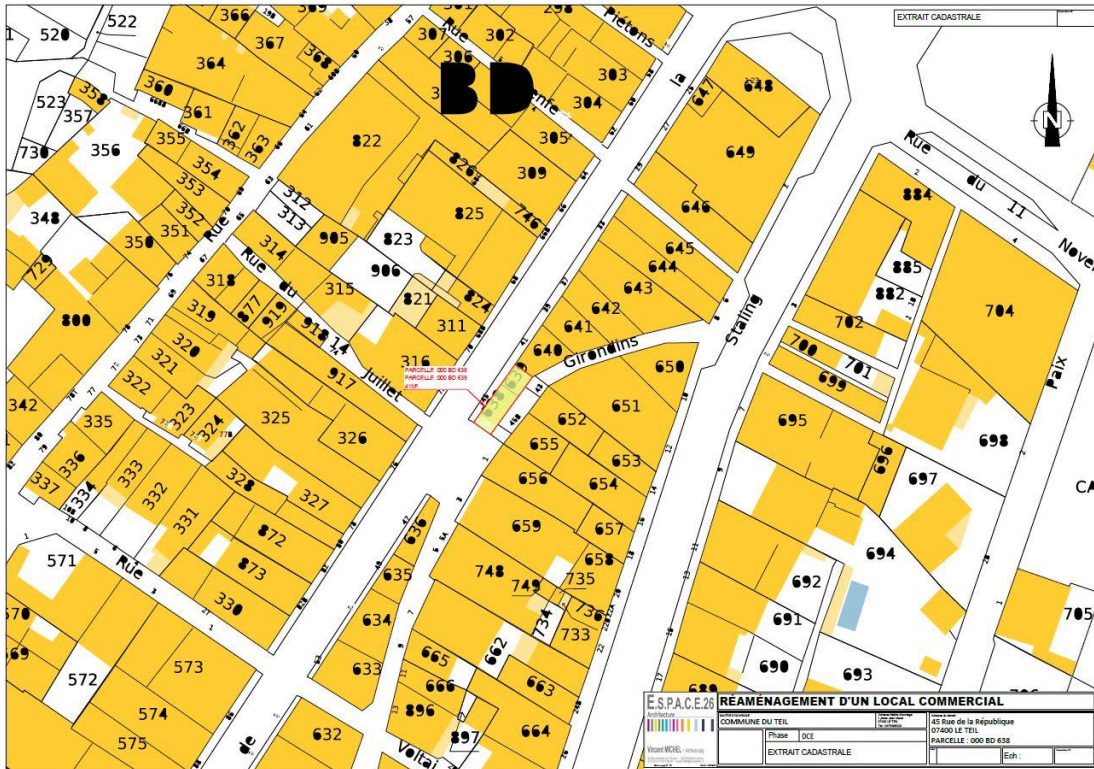
## Plan de situation



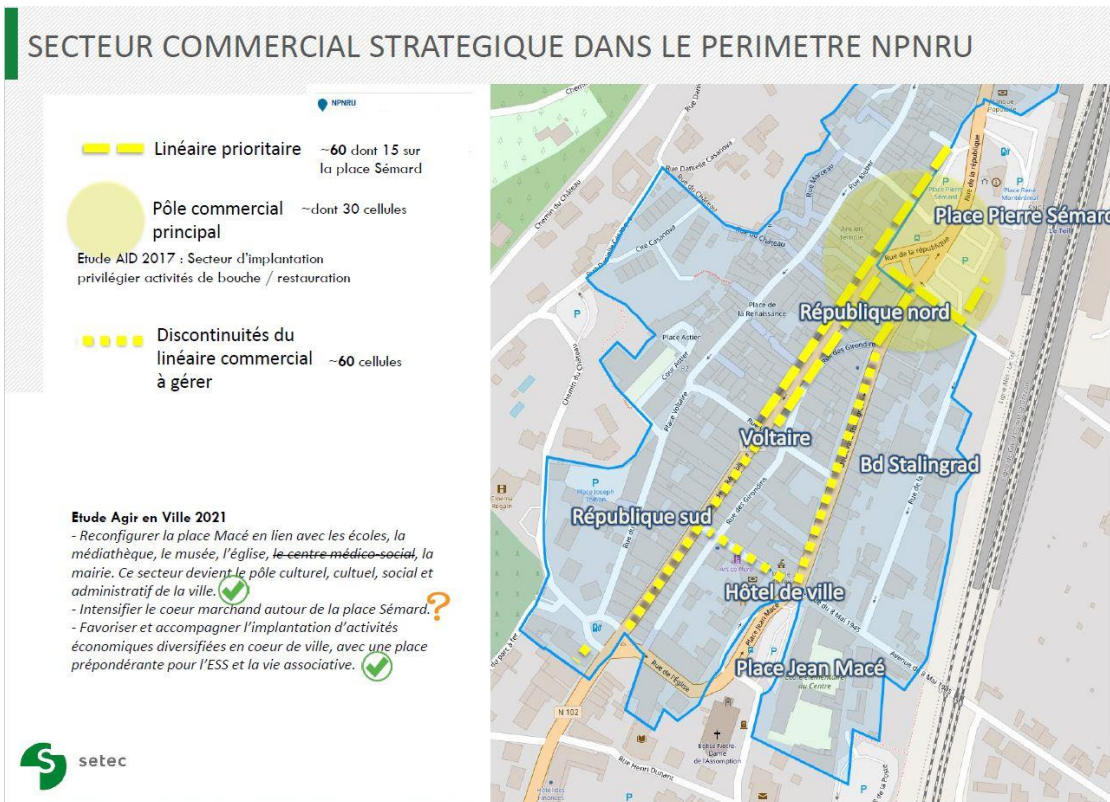
## Repérage aérien



## Extrait cadastral

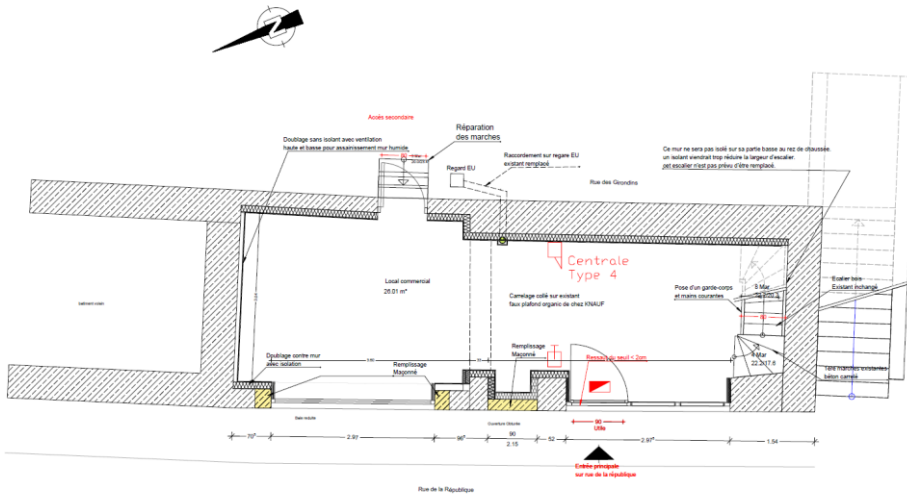


## Plan du secteur commercial stratégique

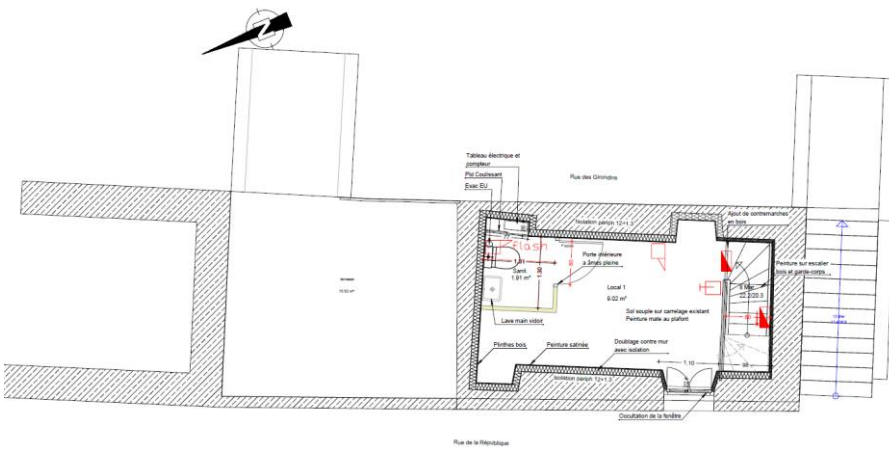


# ANNEXE 2- Plans et façade du local

## REZ DE CHAUSSEE



## ETAGE



## Façade sur la rue de la République

