



Commune de Brains - Loire-Atlantique

# Appel à candidature

## Création d'un commerce d'alimentation générale de centre-bourg

Présentation du projet et modalités de sélection



# Le contexte

Le présent appel à projet a pour objet la mise en location par une convention de location d'un bâtiment appartenant à la commune de Brains afin de permettre la création d'un commerce d'alimentation générale.

Ce bâtiment est propriété de la mairie de Brains. Il permettra le maintien sur le centre-bourg d'un commerce de proximité proposant des produits de première nécessité s'appuyant sur un concept marchand complémentaire aux supermarchés existants sur les communes limitrophes.



## Historique et contexte

Le projet de redynamisation du centre-bourg

Brains, commune de Loire-Atlantique, de plus de 2 800 habitants, est située dans la périphérie de Nantes et fait partie de Nantes Métropole.

Situation de la commune de Brains





## Historique et contexte

### Le tissu commercial et de services

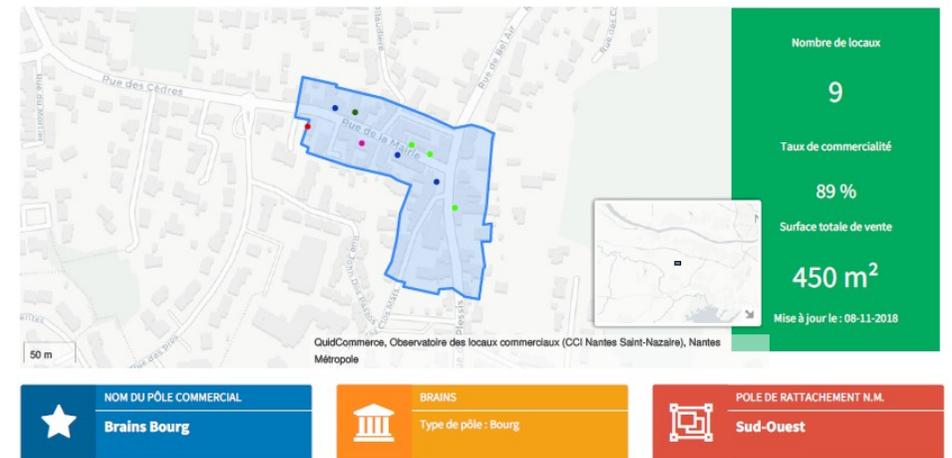
La commune de Brains dispose de 9 commerces et services implantés principalement en centre-bourg, rue de la mairie et autour de la place de l'église et facilement accessibles.

Les 2 commerces alimentaires (boulangerie, épicerie fine-cave), les 2 salons de coiffures, le tabac presse, le restaurant, l'entreprise de reprographie et la boutique de décoration constituent le socle de l'activité commerciale dans le centre bourg. La pharmacie, elle, est située à l'entrée de la commune.

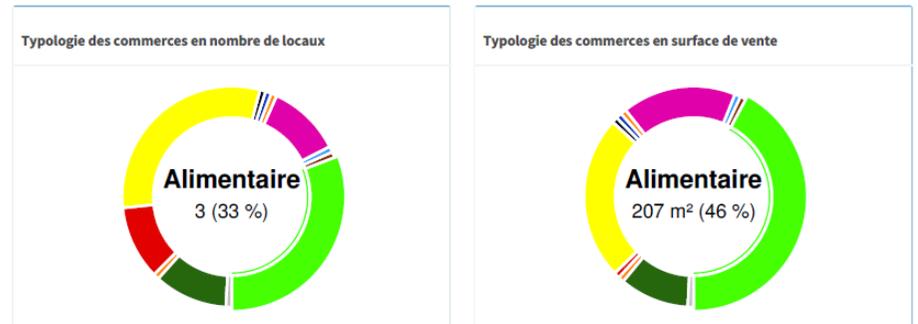
Le vendredi soir un marché dynamique s'installe place des Clos Mâts avec jusqu'à 6 commerçants (fruits et légumes, fromagerie, charcuterie, traiteur...). Une boutique de créateurs locaux a ouvert en 2020 dans l'ancienne Poste.

Brains accueille 4 jours par semaine des commerçants ambulants (food truck burgers, pizzas, wrapp et stand huîtres/coquillages) le long de l'église.

L'environnement commercial de Brains est principalement marqué par la proximité de la commune de la Montagne avec la polarité commerciale Montagne Plus, composée d'un HyperU et de plusieurs commerces ou services (opticien, pressing, pharmacie, bricolage). Également, la proximité d'un discount alimentaire LIDL sur la commune de Bouaye.



**Locomotive**  
Absence de locomotive.



Typologie	Alimentaire	Automobile	Beauté et santé	Culture et Loisirs	Équipement de la maison	Équipement de la personne	Services à la personne	Services immobiliers	Solierie et Bazar	Cafés et Restaurants	Autres occupations	Locaux vacants
Locaux	3	0	0	1	0	0	3	1	0	1	0	0
Locaux (%)	33	0	0	11	0	0	0	33	11	0	11	0
Surface (m <sup>2</sup> )	207	0	0	80	0	0	0	116	0	0	47	0
Surface (%)	46	0	0	18	0	0	0	26	0	0	10	0

### Répartition de l'offre commerciale à l'échelle de la commune



## Historique et contexte

### L'accès et le stationnement

L'offre de stationnement en centre-bourg se décompose comme suit :

- Stationnement en zone bleue le long de la rue de la mairie
- un parking place des clos Mâts
- Un parking Joseph Albert
- Un parking devant et sur les côtés de la Mairie

On estime ainsi à **198 le nombre de places** destinées à recevoir la clientèle du centre-bourg.



## Le centre-bourg en image



Epicerie à reprendre

Restaurant



Tabac Presse



Boulangerie



Coiffeur

Epicerie fine - cave



Coiffeur





# Le projet

## Le local

Le projet s'inscrit au sein de l'ancienne épicerie réhabilitée disposant de son propre accès pour y installer un commerce d'alimentation générale

Le local commercial est composé d'une **surface totale de 146,50 m<sup>2</sup>** .

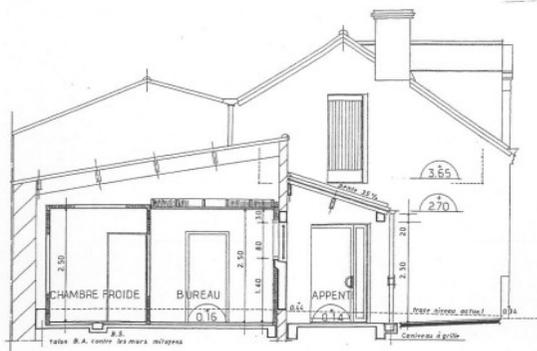
Il est composé de la manière suivante :

- Un magasin de 68m<sup>2</sup>
- Un apprentis « fruits et légumes » de 16m<sup>2</sup>
- Une réserve avec sanitaires de 23m<sup>2</sup>
- Une chambre froide de 6m<sup>2</sup>
- Un bureau de 9m<sup>2</sup>
- Un SAS de 2.5m<sup>2</sup>
- Une cour de 22m<sup>2</sup>

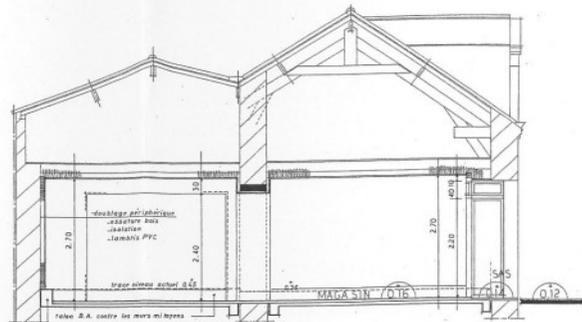
L'accès clientèle du magasin se fait en façade Sud. Les livraisons pourront s'effectuer par l'entrée du magasin ou sous le préau.

Les modalités de consultation, les conditions générales de mise en location et plus généralement l'ensemble des dispositions du présent cahier des charges **devront être acceptés sans réserve ni contestation par le candidat.**

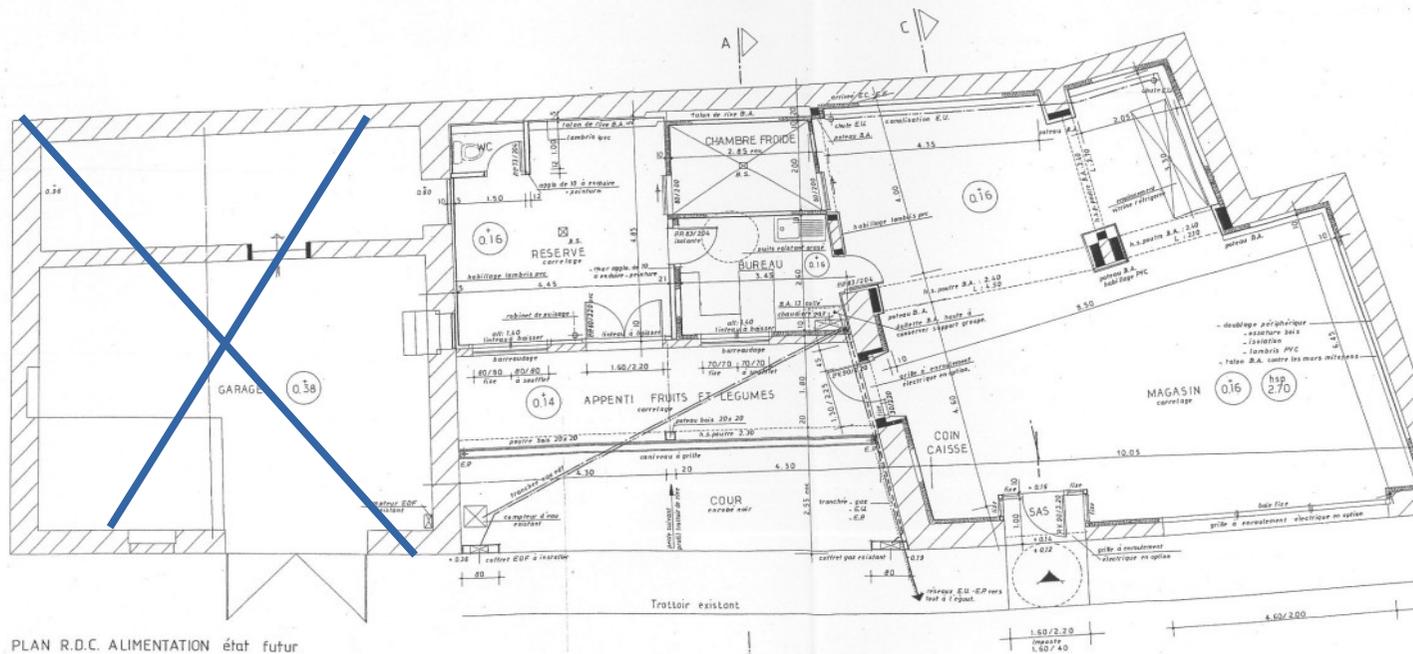
# Plan de composition du bâtiment et Intérieur du magasin



COUPE A-B  
ECH : 1/50



COUPE C-D  
ECH : 1/50



PLAN R.D.C. ALIMENTATION état futur



## Le concept marchand

### Contenu de l'offre

La commune souhaite, par cette location, proposer une offre d'alimentation générale et d'épicerie en remplacement de l'épicerie actuelle « Brains d'Asie ».

La commune est particulièrement sensible aux enjeux environnementaux et de santé publique. L'offre veillera à la qualité des relations avec les fournisseurs et notamment à la prise en compte de leurs conditions socio économiques.

La commune laisse au candidat la capacité à proposer un concept marchand dont l'activité principale consiste dans la vente de produits alimentaires issus de circuits courts ou de producteurs locaux, d'origine biologique ou non. Les offres groupées (commerce + autre activité) sont donc possibles.

Le porteur de projet aura la liberté de compléter son offre par des services de conciergerie de type blanchisserie, cordonnerie, couture, relais colis,... (pouvant être effectués en partenariat avec d'autres commerçants locaux).

La sélection du candidat s'appuiera sur sa capacité à proposer **une véritable différenciation** par rapport à l'offre déjà présente dans les hypermarchés et les supermarchés en complément de l'offre existante. L'analyse portera notamment sur sa capacité à créer un partenariat durable avec un réseau de producteurs locaux. Le jury pourra apporter des amendements aux propositions du candidat

## L'aménagement du point de vente

L'aménagement du magasin devra parfaitement traduire le concept marchand.

Par le choix de matériaux intérieurs et extérieurs, le point de vente devra connoter une identité de terroir et d'authenticité. A ce titre, une attention particulière devra être portée :

- A la qualité de l'enseigne extérieure.
- Au choix des gondoles et du mobilier à l'intérieur du magasin utilisant, de préférence, des matériaux nobles (bois).
- La mise en place d'une décoration soignée et d'un merchandising adapté permettant de bien identifier les différents univers.
- L'installation d'un éclairage adapté mixant un éclairage d'ambiance et des mises en avant.
- Le cloisonnement de la réserve pourra être modulé au choix de l'exploitant

## Horaires d'ouverture

La commune recommande une ouverture du magasin à l'année. Elle rappelle la présence du marché le vendredi soir. Le porteur de projet cherchera à optimiser le temps d'ouverture au regard des besoins et des attentes de la population locale. Avec une amplitude horaire suffisante et adaptée.



## Les conditions financières

### Le bail

Afin de permettre un démarrage immédiat de l'activité, la commune de Brains souhaite signer avec le porteur de projet un bail commercial 3-6-9.

La mise à disposition du local peut être immédiate car les travaux de réhabilitations seront achevés.

### Conditions financières

Le loyer mensuel sera de 1 172,00 € HT hors charge pendant trois ans à la date du bail, soit 8,00 €HT/m<sup>2</sup>/mois pour une surface de 146,50 m<sup>2</sup>.

Facturation annuelle de la Taxe foncière et de l'assurance du bailleur.

Un dépôt de garantie de 1 406,40 € correspondant à un mois de loyer TTC sera versé à la signature du bail.

Le locataire prend à sa charge les contrats d'abonnement, d'eau, de téléphone, d'assainissement et d'électricité. Il devra aussi s'acquitter des impôts, contributions diverses, taxes et assurances correspondant à l'exercice de l'activité.

Le maire se réserve la possibilité d'adapter le loyer en fonction de travaux ou de sujétions particulières.

## Evolution du bail 3-6-9

Dans le cadre de ce bail commercial, le loyer sera alors révisé annuellement de la manière suivante :

Application de l'indice des loyers commerciaux:

$$L = L_1 \times ILC$$

Où L = Loyer mensuel

ILC = variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux



## Organisation de la procédure d'attribution

### La constitution du dossier de candidature (toutes les pièces sont obligatoires)

Chaque candidat intéressé devra présenter un dossier de candidature composé :

- D'une note de présentation du projet comprenant :
  - Les motivations du candidat et l'intégration de cette activité dans un projet professionnel,
  - Du curriculum vitae du candidat, développant notamment l'historique des activités de même type exercée antérieurement par le candidat ainsi qu'un descriptif de l'expérience acquise en matière de gestion de commerce et/ou de rayon alimentaire de magasin,
  - Une présentation du concept marchand et son éventuelle intégration à un réseau de commerçants ou de producteurs locaux.
  - D'un plan merchandising de l'organisation de la surface de vente permettant de comprendre le parcours marchand (positionnement de la caisse et des gondoles) avec la mise en évidence des différents univers de vente.
  - D'un planning d'organisation comprenant notamment les plages d'ouverture (amplitude horaire et jours d'ouverture).
- Des pièces administratives suivantes :
  - Copie de la carte nationale d'identité ou passeport,
  - Extrait du casier judiciaire afin de permettre à la commune de s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat à la location-gérance,
  - Extrait de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (Extrait Kbis ou projet de statut), le cas échéant.
- Un regard particulier sera porté sur l'investissement de départ pour l'aménagement du magasin (intérieur et extérieur) et sur la stratégie de communication auprès de la clientèle potentielle (site Internet, réseaux sociaux, campagne de communication...).



## Organisation de la procédure d'attribution

### Remise du dossier de candidature

Le dossier devra être envoyé en lettre recommandée avec accusé de réception à Mme Le Maire, Hôtel de Ville, 2 place de la Mairie 44830 BRAINS ou déposé contre récépissé à la mairie de Brains ou encore par courriel à [dgs@mairie-brains.fr](mailto:dgs@mairie-brains.fr) au plus tard à la date ci - après, le cachet de la poste faisant foi :

**Le jeudi 30 septembre 2021,**

L'enveloppe ou l'objet du courrier/courriel devra comporter la mention « candidature appel à projet alimentation générale centre-bourg » .

### Admissibilité

Sera admissible au projet décrit ci-dessus, tout commerçant (en société ou individuel) notoirement solvable, souhaitant créer ou exploiter une activité commerciale à dominante alimentaire.

Une préférence sera accordée aux candidats ayant un projet innovant en cohérence avec la vocation commerciale de la commune.

En tout état de cause, la commune de Brains se réserve le droit de rejeter toute candidature qui ne répondrait pas aux règles d'admissibilité prescrites ou dont le dossier serait incomplet.

### Examen des dossiers

Un jury se réunira pour l'examen des dossiers en **octobre 2021**. Les candidats présélectionnés seront reçus de manière individuelle par le jury pour une présentation de leur dossier. Le jury sera composé de Mme Le Maire, l'élu aux commerces de la commune, des membres élus et techniciens de Nantes Métropole et de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Une grille de sélection permettra de comparer les candidats de manière objective selon les critères suivants : motivations du candidat / profil du candidat (expériences, compétences, connaissances...).

### Publication

La publication relative à la disponibilité du local :

- Sera affichée en mairie
- Paraîtra sur le site Internet et la page Facebook de la commune
- Fera l'objet d'une parution dans la presse locale
- Sera relayée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Loire Atlantique, ainsi que par Nantes Métropole



## Obligations principales du locataire

Le locataire devra répondre à un certain nombre d'obligations dont les candidats doivent prendre connaissance :

- Le locataire devra exploiter le local commercial à titre d'activité principale,
- Le locataire exploitera le local commercial directement : toute cession ou sous location devra faire l'objet d'une demande spécifique,
- Le locataire devra entretenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et les rendre à sa sortie en état de réparation de toute nature, le « bailleur » n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, tous les autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du locataire.

Aussi les réparations quelles qu'elles soient, qui deviendraient nécessaires au cours du bail, portant sur les devantures, vitrines et fermetures seront à la charge exclusive du locataire :

- Le locataire devra néanmoins faire une autorisation de travaux auprès du propriétaire avant d'engager tout chantier et avoir son accord.
- Le locataire fera affaire personnelle de façon à ce que la commune ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition.
- Il devra faire affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les mises aux normes qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre la commune à ce sujet.
- Le locataire fera également affaire personnelle, sous son entière responsabilité, de toutes les autorisations administratives nécessaires pour débiter puis exercer son exploitation.
- Le local ne pourra être occupé par le locataire pour une autre activité que celle principalement dédiée à l'alimentation générale proposant des produits de première nécessité, des produits en circuit court, locaux et régionaux. Toute évolution commerciale nécessitera l'autorisation du bailleur pour exercer des activités complémentaires