Appel à candidature

Prise à bail d'un local COMMERCIAL (HURON local 1. A Bât 5) SIS
Route de Lyon 67 400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

ACTIVITE AUTORISEE : ARTISANALE

Soucieuse d'accompagner les opérateurs de nature diverse dans le développement de leur activité avec pour objectif de répondre à des besoins d'utilité et d'intérêt général, Habitat de l'Ill a souhaité initier un processus de sélection des candidats en vue de la prise à bail de locaux commerciaux ou professionnels dont elle est propriétaire.

L'objectif est notamment de pouvoir répondre à un besoin du territoire en lui permettant de se doter d'une offre de commerce ou de service dont le développement apparaît opportun.

Habitat de l'Ill a constitué une commission qui a spécifiquement pour objet d'analyser les besoins du territoire, de déterminer les conditions des baux proposés et de sélectionner les preneurs à bail.

Le présent appel à candidature a pour objet de susciter des intérêts dans le cadre du projet ci-après détaillé.

I. Présentation de la Ville d'implantation

Avec 27.222 habitants la Ville d'Illkirch-Graffenstaden est devenue un pôle économique, commercial et culturel attractif au sud de l'agglomération strasbourgeoise.

Traversée par l'Ill et le canal du Rhône au Rhin, la Ville bénéficie d'un environnement privilégié avec la présence d'une importante forêt qui confère à Illkirch-Graffenstaden un cadre de vie agréable.

La commune est aujourd'hui pourvue d'un technopôle d'envergure spécialisé dans les biotechnologies et les technologies de l'information.

II. Description du local commercial

Voir fiche descriptive du local en annexe.

III. Description du bail commercial

La destination des locaux est la suivante : activité artisanale (à définir plus précisément en fonction du candidat retenu)

Cette destination a été déterminée au regard des objectifs notamment visés en préambule des présentes.

Les locaux sont actuellement vacants.

Un bail commercial sera établi sous la forme authentique pour une durée de dix années entières et consécutives.

S'agissant d'un bail commercial d'une durée de plus de neuf ans, en application des dispositions de l'article L. 145-4 alinéa 2 du Code de commerce, le PRENEUR renonce expressément à la faculté de donner congé pour l'expiration de la première période triennale du Bail, le Bail ayant ainsi une durée ferme de six (6) années à compter de sa date d'effet.

Le bail sera consenti moyennant le versement d'un loyer annuel initial hors taxes et hors charges, payable mensuellement à échoir le 1er jour de chaque mois.

Il sera modifié tous les ans de plein droit en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)/ loyers des activités tertiaires (ILAT).

Le loyer annuel principal s'élève à un montant prévisionnel de 24 628,32 € hors taxes et hors charges. Les provisions sur charges mensuelles s'élèvent à un montant prévisionnel de 131 €. Un dépôt de garantie d'un montant de 2 mois sera également demandé.

En raison du domaine d'intervention d'HABITAT DE L'ILL, de la dynamique dans laquelle la société s'inscrit en vue de promouvoir le développement d'activités de nature à répondre aux besoins du territoire et eu égard au contexte dans lequel le Bail sera consenti, le Loyer Principal ci-dessus visé fera l'objet d'un allègement pendant une durée de 3 ans à compter de la date de signature du bail pour s'établir à un montant annuel prévisionnel de 19 839,48 €.

Le loyer principal comprenant l'allègement défini supra, pourra faire l'objet, pour une période de 3 ans au maximum à compter de la signature du bail, d'un allègement complémentaire à hauteur de 1 € HT/m² de surface utile notamment dans les conditions suivantes :

- Le Preneur (ou l'associé détenant la majorité du capital social du preneur) est une personne en situation de chômage de longue durée (+de 12 mois) ou bien réside dans un quartier prioritaire d'une commune située dans l'Eurométropole de STRASBOURG
- Le Preneur emploie dans les locaux pendant une durée effective d'au moins six mois une personne en situation de chômage de longue durée (+de 12 mois) ou bien résidant dans un quartier prioritaire d'une commune située dans l'Eurométropole de STRASBOURG

Les frais et honoraires de rédaction du bail commercial, seront pris en charge par le preneur.

IV. Conditions de prise à bail

1) Conditions d'exploitation à respecter

Tel qu'indiqué en préambule des présentes, le choix de la destination du local et de ses conditions d'exploitation a été réalisé de manière minutieuse afin de répondre aux objectifs qu'Habitat de l'Ill s'est assignée dans le cadre de cette activité.

Les locaux sont donc destinés à répondre à ces objectifs et Habitat de l'Ill sera particulièrement vigilante quant au respect de la destination des locaux et des conditions d'exploitation qui seront contractualisées.

2) Travaux à la charge du preneur

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le locataire supportera et effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administrative (sécurité, hygiène ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables (notamment celles nécessaires au titre de l'activité du locataire, en cas d'intervention sur façade, pour les travaux d'aménagement

intérieur d'un établissement recevant du public, pour l'installation de dispositifs d'enseigne etc.).
A l'effet de faciliter l'installation du preneur, le bailleur pourra consentir une franchise de loyer compte tenu des travaux d'aménagement à réaliser par le preneur selon une durée à convenir avec le candidat retenu.

V. Dépôt des candidatures

1) Constitution du dossier de candidature

Les candidats devront élaborer un dossier qui comportera les pièces suivantes :

- Pièces d'identité du ou des porteurs de projets ;
- Statuts de la société d'exploitation ou projet de statuts dans l'hypothèse où la société est en cours de création ;
- Extrait Kbis ou attestation de dépôt du dossier au registre du commerce et des sociétés ou numéro d'ordre de la profession le cas échéant ;
- Etat des inscriptions et nantissements sur fonds de commerce le cas échéant ;
- Un dossier technique, comportant :
    - o Une lettre de motivation,
    - o Curriculum vitae
    - o Un rétroplanning du projet (démarrage des travaux d'aménagement suite à la date de signature du bail mentionnée dans l'appel à projet, autorisations administratives à solliciter, démarrage effectif d'activité)
    - o Le projet d'activité commerciale comportant une description de l'activité, de ses modalités de fonctionnement, des visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local,
    - o Une note permettant de s'assurer que les conditions d'exploitation seront conformes aux dispositions de l'appel à candidature
    - o Une note détaillée sur les travaux nécessaires pour l'aménagement et le matériel d'exploitation et le budget alloué pour chacun, ainsi qu'un plan,
    - o Bilan et compte de résultat sur l'année 2021 si la société est existante
    - o Bilan détaillé prévisionnel sur trois ans
    - o Un état d'endettement de la société si existante,
    - o Attestation de financement d'un organisme bancaire,
    - o Tout autre élément d'information jugé opportun pour décrire le projet.

Tout dossier incomplet ne pourra être pris en compte.

2) Délai de dépôt du dossier de candidature

Le dossier de candidature doit être adressé à l'adresse suivante : Habitat de l'Ill – 7 rue Quintenz 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN par lettre recommandée avec accusé de réception et doit être placé dans une enveloppe fermée portant la mention « Candidature bail commercial– HURON local 1. A Bât 5 ».

Le dossier de candidature devra être reçu au plus tard le 31 décembre 2022, le cachet de La Poste faisant foi.

Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après cette date ne pourront être pris en compte.

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure d'appel à candidature peuvent être adressées à l'adresse électronique suivante : commerces@habitatdelill.fr

3) Visite du local commercial

Les visites du local commercial seront organisées le 21 novembre 2022 après-midi sur rendez-vous sollicité auprès d'Habitat de l'Ill à l'adresse électronique suivante : commerces@habitatdelill.fr

VI. Choix du candidat

1) Critères de sélection du candidat

Chaque dossier de candidature devra permettre à Habitat de l'Ill d'apprécier la pertinence du projet du candidat, eu égard aux objectifs qui sont poursuivis.

Le choix du preneur sera déterminé selon les critères suivants :

- **Qualité du projet commercial :**
  - Attractivité de l'offre proposée,
  - Expérience
  - Respect de l'appel à candidature et adéquation à la destination et aux conditions d'exploitation,
  - Qualité et originalité du concept proposé,

- Plus-value au potentiel commercial du lieu d'implantation,

  - Démarches environnementales (gestion des déchets, circuits courts, produits locaux, énergie, activité, matériaux, plan de sobriété etc.)

- **Viabilité économique du projet :**

  - Solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société le cas échéant…)
  - Caractère réaliste du prévisionnel d'activité,

- **Pertinence technique du projet**

  - Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés

2) Désignation du candidat

Au vu de l'analyse du dossier de candidature qui aura été réalisée, le Conseil d'administration d'Habitat de l'Ill délibèrera pour autoriser la prise à bail.

VII. Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 28 octobre 2022 : Lancement de l'appel à candidature,
- 31 décembre 2022 : date limite de réception des candidatures,
- A partir du 2 janvier 2023 : analyse des propositions écrites et audition possible des candidats
- Au plus tard le 31 janvier 2023 : informations des candidats
- A partir du mois de février 2023 : Régularisation du contrat de bail

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issu du lancement, Habitat de l'Ill se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidature, ou de procéder à la publication d'un nouvel avis de prise à bail, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles ci-dessus indiquées.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent appel à candidature,

Habitat de l'Ill se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés.

Habitat de l'Ill
7 rue Quintenz 67400 Illkirch-Graffenstaden
Tél. 03 88 55 19 46
Mail. accession@habitatdelill.fr
habitatdelill.com

Dans cette hypothèse, et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres et projets modifiés et Habitat de l'Ill choisira l'offre et le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent appel à candidature.

Chaque candidat sera informé par Habitat de l'Ill par lettre recommandée avec accusé de réception de sa décision.

Habitat de l'Ill
7 rue Quintenz 67400 Illkirch-Graffenstaden
Tél. 03 88 55 19 46
Mail. accession@habitatdelill.fr
habitatdelill.com