

Appel à projet commerce à Loire-sur-Rhône

Date limite de dépôt des projets :

- Manifestation d'intérêt : 27 novembre 2023
- Dossier de candidature : 4 mars 2024

Vous avez envie de créer ou de proposer un projet de commerce ?

Nous avons une proposition pour vous !

Dossier composé :

- Du présent règlement
- De la fiche de renseignement pour l'appel à manifestation d'intérêt (phase 1)
- Du dossier de candidature à l'appel à projet (phase 2)
- D'éléments d'étude de marché extrait de l'étude réalisé par Intencité
- Du plan du local et des esquisses

Contact : Corentin Bonnet – chargé de mission commerce

Contact mail : entreprendre@vienne-condrieu-agglomeration.fr , TEL : 04 82 06 33 11

CONTEXTE

La commune de Loire-sur-Rhône rassemble 2 660 habitants. Elle est située au sein de l'agglomération de Vienne Condrieu. Elle met en œuvre le renforcement commercial de son centre par l'accueil de commerces au sein d'un bâtiment construit à cet effet.

L'enjeu pour la commune est de centraliser et développer son offre commerciale sur un emplacement à la fois de cœur de village et bénéficiant d'un flux important de passage. La date prévisionnelle de livraison du bâtiment est septembre 2024, sous réserve des aléas de travaux.

Dans ce cadre une étude réalisée par le cabinet Intencité, à la demande de Loire-sur-Rhône et de Vienne Condrieu Agglomération, le potentiel de développement d'activités complémentaires a été identifié.

La commune, propriétaire du local, souhaite le mettre à disposition de porteurs de projet de commerce en cohérence avec le potentiel identifié et les attentes des habitants.

REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET

1. LE LOCAL

1.1. **Situation**

Le bâtiment est situé route de Beaucaire 69700 Loire-sur-Rhône (Cf. plan), soit au cœur de la commune, le long de l'axe principal.

Dans le cadre du schéma de développement commercial de l'Agglo, le centre-village de Loire-sur-Rhône est identifié comme un pôle de proximité communal. Ainsi, les commerces ont vocation à répondre aux besoins des habitants et des actifs de la commune.

La majorité des commerces du centre village sont situés le long de l'axe principal. L'étude jointe au présent règlement détaille la composition de l'offre commerciale.



1.2. Description du local

Le local commercial proposé sera un bâtiment neuf composé de 6 lots et d'une surface totale de 787 m² répartie ainsi :

- Lot 1 : 87 m²
- Lot 2 : 240 m²
- Lot 3 : 84 m²
- Lot 4 : 84 m²
- Lot 5 : 148 m²
- Lot 6 : 144 m²

Principales caractéristiques techniques :

- Sol : dallage industriel 15 cm finition béton quartzé gris,
- Menuiseries : alu (adaptées PMR),
- Finition intérieure : peinture (cloisons, plafonds, menuiseries intérieures, ...),
- Eau chaude sanitaire : pas de système de production puisque celle-ci dépend des futurs besoins. Chaque preneur devra installer un chauffe-eau électrique dans la partie Sanitaires/Réserves.
- Ventilation : pas de « process » hottes prévues mais des attentes en toiture,
- Chauffage : pour l'ensemble du bâtiment, le chauffage est du type Pompe à Chaleur à détente directe comprenant une climatisation réversible. Les systèmes sont individuels et totalement indépendants. Il sera nécessaire pour les utilisateurs de prendre un contrat d'entretien pour le système de chauffage auprès d'un professionnel agréé.
- Electricité : un tableau électrique par lot. Il bénéficie d'une réserve de place disponible importante permettant aux preneurs de rajouter les départs vers les équipements spécifiques qu'ils auront besoin de prévoir. Les implantations des éléments électriques de chaque lot ne sont pas définies à ce stade du projet.
- Eclairage : un éclairage général en plafond mais pas d'éclairage spécifique pour étales, vitrines, etc.
- Télécom/informatique : un système de câblage par lot (emplacement non défini à ce stade des études) mais pas d'installations télécom (baie de brassage + câbles + prises),

L'ensemble des données techniques, pourront être précisées lors de la 2^e phase de l'appel à projet, à l'occasion de la phase de sélection.

Date prévisionnelle de livraison du bâtiment : 2^e semestre 2024.

Les travaux qui seront, le cas échéant, entrepris par les futurs preneurs à bail devront respecter les règles d'urbanisme en vigueur et démarches administratives afférentes aux établissements recevant du public.

1.3 Bail commercial

La commune, propriétaire des murs, proposera un bail commercial classique, régi par les dispositions de l'article L.145-1 et suivant du Code de commerce. Un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer sera exigé.

1.4 Loyer

A titre indicatif, pour permettre la construction des prévisionnels financiers des candidats, sous réserve de la délibération du Conseil municipal, le loyer annuel sera notamment déterminé selon les conditions du marché et dans une fourchette allant de 120 € à 170 €/m² HT.

2. LES CANDIDATURES

2.1 Projets éligibles

Les conditions d'éligibilité :

- Création ou développement d'une entreprise commerciale, ou artisanale à destination des particuliers.
- Activité alimentaires et assimilées

2.2 Critères de sélection

Les dossiers seront examinés selon les critères suivants :

- la viabilité économique du projet ;
- la qualité, la nature de l'offre proposée ;
- l'expérience et la motivation ;
- la capacité du projet à s'intégrer dans l'environnement commercial ;
- la cohérence du projet par rapport au local.

Il sera tenu compte dans l'analyse des dossiers de la cohérence du projet avec l'orientation de programmation commerciale réalisée par Intencité. Parmi les activités correspondant à la programmation préconisée par l'étude, la commune souhaite privilégier les activités suivantes :

- Bureau de tabac / presse / point Poste
- Magasin alimentaire de producteurs
- Boulangerie

Sous réserve de leur éligibilité, les projets dont l'activité ne correspondrait pas à cette programmation devront faire l'objet d'une démonstration précise de leur viabilité économique et de leur cohérence avec l'environnement commercial projeté.

Par ailleurs, les projets permettant de répondre aux besoins de produits de première nécessité non-alimentaire, par une offre accessoire, ou par des dispositifs de type consignes automatisées seront appréciés.

2.3 Processus de sélection

L'appréciation des dossiers est assurée par la commune dans le cadre d'un comité de sélection qui étudiera les dossiers en deux phases : manifestation d'intérêt puis sélection des projets.

Phase 1 : manifestation d'intérêt

Lors de cette première phase, les candidats présenteront une version succincte de leur projet :

- activités principale et accessoire ;
- lots et surface souhaitée ;
- identité et motivation des porteurs de projet.

Cette phase permettra de vérifier l'éligibilité des projets. Chaque candidat sera reçu pour un temps d'échange sur le projet qui permettra aux deux parties de soulever les interrogations à répondre lors de la phase de sélection. Les projets non-éligibles seront informés à l'issue de cette première phase et ne pourront pas candidater à la phase de sélection.

Phase 2 : sélection des projets

Lors de cette deuxième phase les candidats complèteront le dossier de candidatures et fourniront les éléments suivants :

- Un CV du porteur de projet
- Un plan de financement prévisionnel
- Un compte de résultat prévisionnel
- Un plan ou descriptif d'intention d'aménagement

Les dossiers seront examinés selon les critères prédéfinis. La commune, par l'intermédiaire de l'Agence éco, se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision. Le comité de sélection auditionnera les candidatures pour lesquelles un dossier complet aura été remis dans les délais.

Les projets non retenus pourront bénéficier d'un accompagnement et être éventuellement orienté vers d'autres solutions immobilières par l'Agence éco. La commune se réserve la possibilité, le cas échéant, de ne retenir aucune candidature ou de n'en retenir que pour une partie des locaux, et de relancer ultérieurement un appel à projet pour tout ou partie du bâtiment.

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

2.4 Modalités de réponse à l'appel à projet

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de manifestation d'intérêt et l'ensemble des pièces annexes. Le dossier de manifestation d'intérêt est disponible et téléchargeable sur le site internet <https://entreprendre.vienne-condrieu-agglomeration.fr> et peut être sollicité auprès de :

Corentin Bonnet - Vienne Condrieu Agglomération

: entreprendre@vienne-condrieu-agglomeration.fr ou 04 82 06 33 11.

Le dossier de manifestation d'intérêt en version numérique est à envoyer par mail à : : entreprendre@vienne-condrieu-agglomeration.fr au plus tard le 27 novembre 2023.

Les candidats retenus lors de la phase de manifestation d'intérêt recevront le dossier de candidature pour la phase de sélection directement par email. Le dossier de sélection en version numérique est à envoyer par mail à : entreprendre@vienne-condrieu-agglomeration.fr au plus tard le 4 mars 2024.

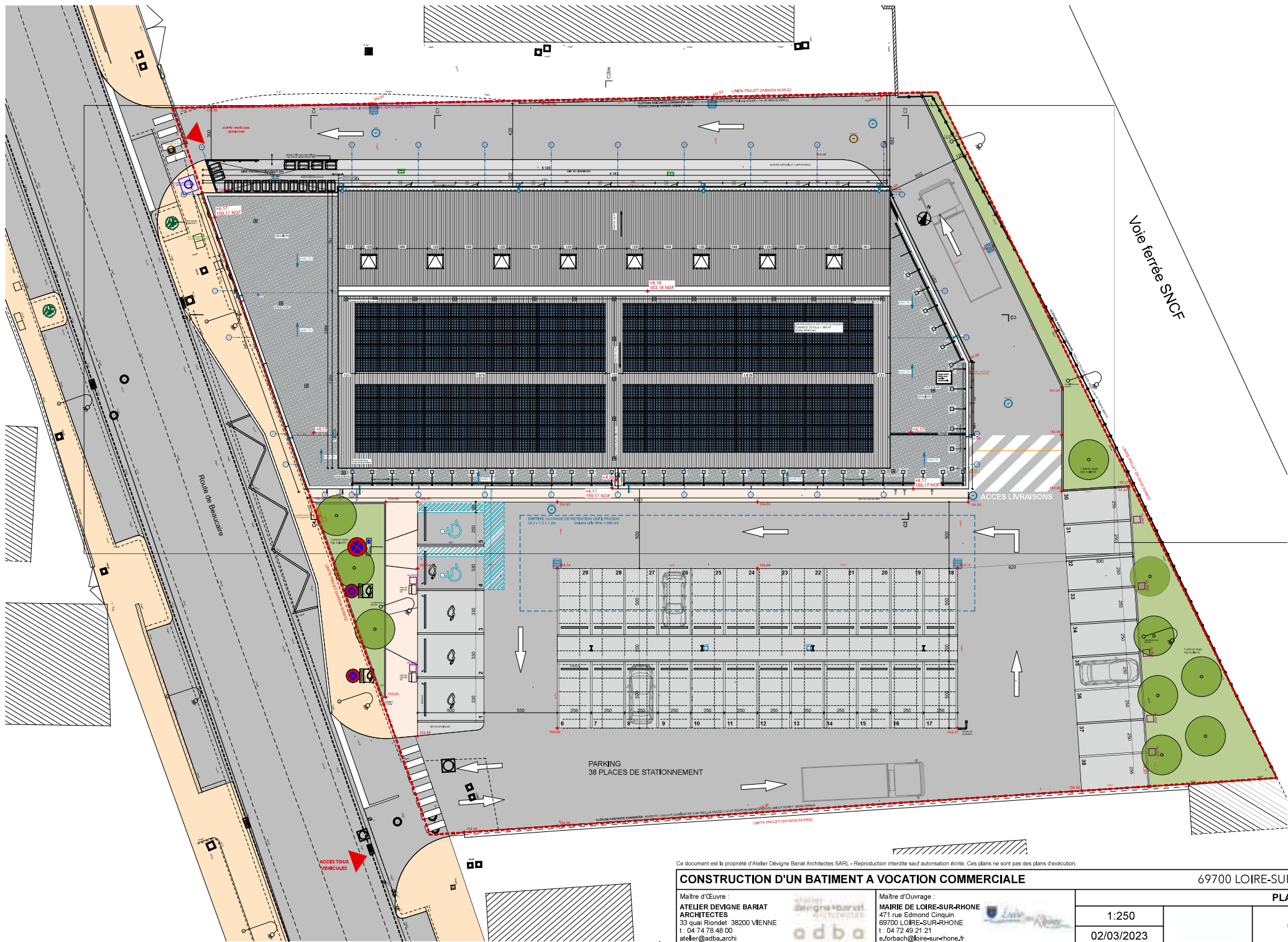


CONSTRUCTION D'UN BATIMENT A VOCATION COMMERCIALE

Route de Beaucaire 69700 LOIRE-SUR-RHÔNE

MAIRIE DE LOIRE-SUR-RHONE

VISUELS NON CONTRACTUELS



Ce document est la propriété d'Atelier Dèvigne Bariat Architectes SARL - Reproduction interdite sauf autorisation écrite. Ces plans ne sont pas des plans d'exécution.

CONSTRUCTION D'UN BATIMENT D'USAGE COMMERCIALE

69700 LOIRE-SUR-RHONE

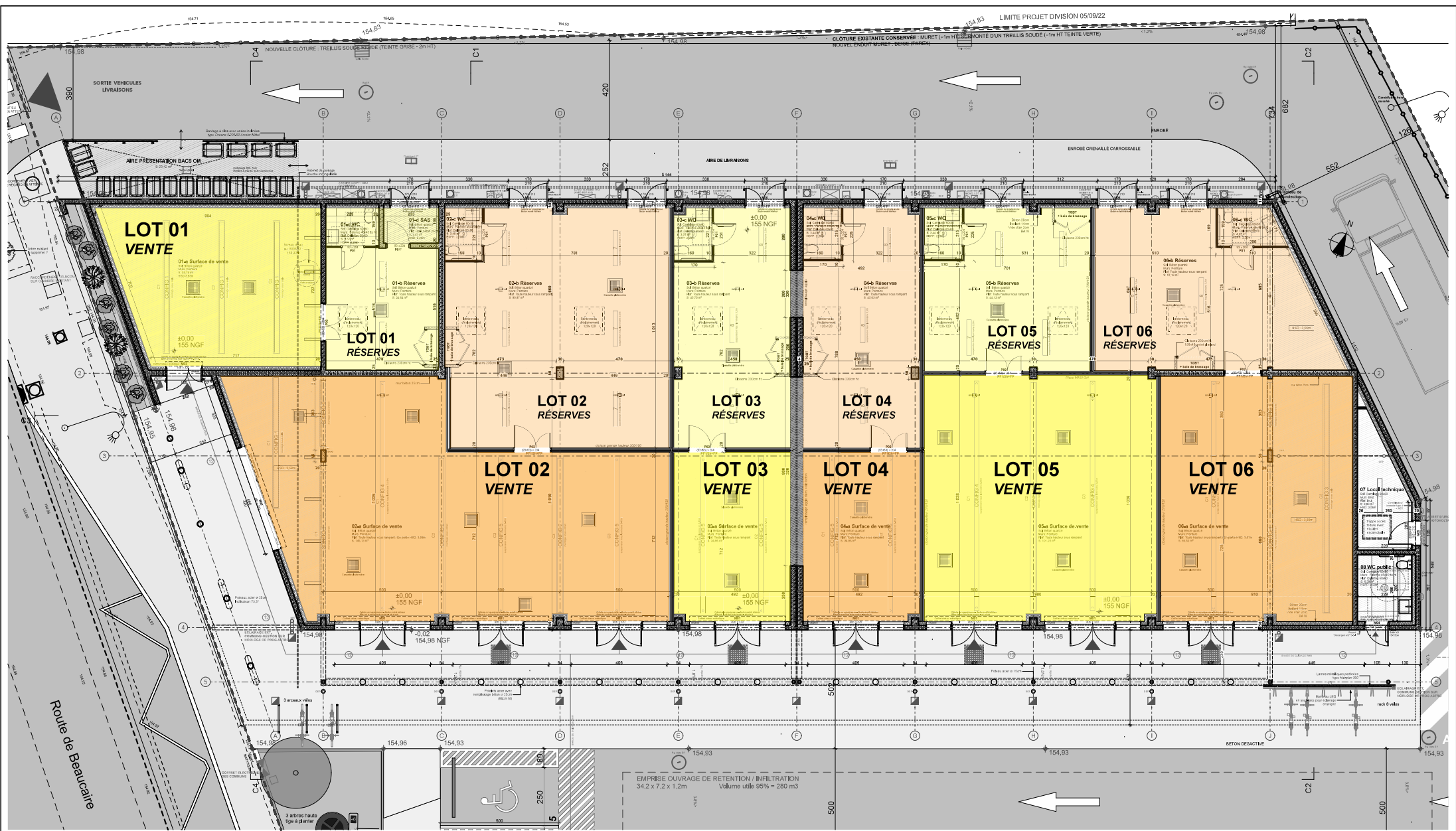
Maitre d'Œuvre :
ATELIER DEVIGNE BARIAT
 ARCHITECTES
 33 quai Rondet 38200 VIENNE
 T : 04 74 78 48 00
 atelier@adba.archi



Maitre d'Ouvrage :
MAIRIE DE LOIRE-SUR-RHONE
 471 rue Edmond Ciquin
 69700 LOIRE-SUR-RHONE
 T : 04 72 49 21 21
 e.forbach@loire-sur-rhone.fr



PLAN MASSE	
1:250	01
02/03/2023	



	Surface de vente	Réserves (avec sanitaire)
LOT 01	55 m ²	32 m ²
LOT 02	146 m ²	94 m ²
LOT 03	35 m ²	49 m ²
LOT 04	35 m ²	49 m ²
LOT 05	101 m ²	47 m ²
LOT 06	83 m ²	61 m ²

Ce document est la propriété d'Atelier Dégine Bariat Architectes SARL - Reproduction interdite sans autorisation écrite. Ces plans ne sont pas des plans d'exécution.

CONSTRUCTION D'UN BATIMENT A VOCATION COMMERCIALE

69700 LOIRE-SUR-RHONE

Maître d'Œuvre :
ATELIER DEGINE BARIAT
 ARCHITECTES
 33 quai Rondet 38200 VIENNE
 t : 04 74 78 48 00
 atelier@adba.archi



Maître d'Ouvrage :
MAIRIE DE LOIRE-SUR-RHONE
 471 rue Edmond Chiquin
 69700 LOIRE-SUR-RHONE
 t : 04 72 49 21 21
 e.forbach@loire-sur-rhone.fr



PLAN REZ-DE-CHUSSEE	
1:150	02
02/03/2023	



VUE ANGLE SUD OUEST DEPUIS LA ROUTE DE BEAUCAIRE



VUE ANGLE NORD OUEST DEPUIS LA ROUTE DE BEAUCAIRE

Ce document est la propriété d'Atelier Dévigne Bariat Architectes SARL - Reproduction interdite sauf autorisation écrite. Ces plans ne sont pas des plans d'exécution.

CONSTRUCTION D'UN BATIMENT A VOCATION COMMERCIALE

69700 LOIRE-SUR-RHONE

Maître d'Œuvre :
ATELIER DEVIGNE BARIAT
 ARCHITECTES
 33 quai Rioulet 38200 VIENNE
 T : 04 74 78 48 00
 atelier@adba.archi



Maître d'Ouvrage :
MAIRE DE LOIRE-SUR-RHONE
 471 rue Edmond Chiquin
 69700 LOIRE-SUR-RHONE
 T : 04 72 49 21 21
 e.forbach@loire-sur-rhone.fr



VUES 3D 1	
02/03/2023	03



VUE ANGLE SUD EST



VUE ANGLE NORD EST

Ce document est la propriété d'Atelier Dévigne Bariat Architectes SARL - Reproduction interdite sauf autorisation écrite. Ces plans ne sont pas des plans d'exécution.

CONSTRUCTION D'UN BATIMENT A VOCATION COMMERCIALE

69700 LOIRE-SUR-RHONE

Maître d'Œuvre :
ATELIER DEVIGNE BARIAT
 ARCHITECTES
 33 quai Riouillet 38200 VIENNE
 T : 04 74 78 48 00
 atelier@adba.archi



Maître d'Ouvrage :
MAIRE DE LOIRE-SUR-RHONE
 471 rue Edmond Chiquin
 69700 LOIRE-SUR-RHONE
 T : 04 72 49 21 21
 e.forbach@loire-sur-rhone.fr



VUES 3D 2	
02/03/2023	04



Vienne
Condrieu
Agglomération

&

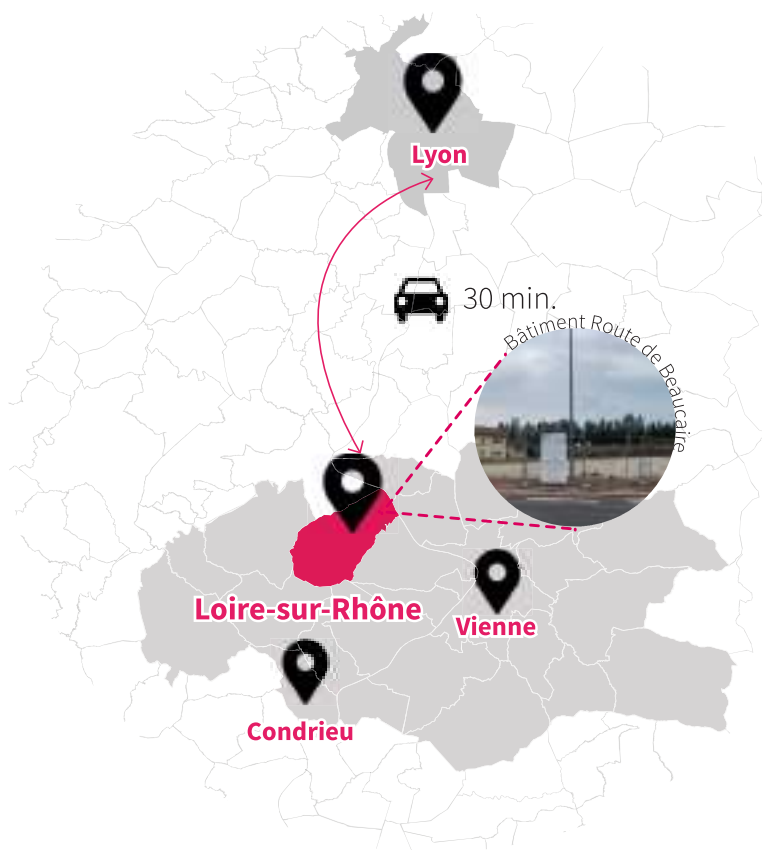


Renforcer le service aux habitants à Loire-sur-Rhône

Étude de programmation commerciale d'un bâtiment dans le centre de Loire-sur-Rhône

Restitution de l'étude 04.05.2023

0_preamble ► contexte de l'étude



carte : localisation de Loire-sur-Rhône
source : Intencite, 2023



Loire-sur-Rhône, une commune de 2 618 habitants, située **entre Lyon** (28 km) **et Vienne** (9 km)



Des élus engagés dans une politique active de **renforcement du service aux habitants**, en particulier les commerces alimentaires



L'opportunité de concrétiser leur engagement par la **construction d'un nouveau bâtiment** "Route de Beaucaire"



Un soutien **par l'agglomération Vienne Condrieu** pour un appui de la redynamisation commerciale

les questions auxquelles nous devons répondre



Accompagner
le renforcement commercial
de Loire-sur-Rhône

1. Déterminer le **potentiel de déploiement**
d'un magasin de producteurs locaux au sein
du nouveau bâtiment "Route de Beaucaire"

2. Identifier **les activités complémentaires**
à déployer



La détermination du potentiel du nouveau bâtiment «Route de Beaucaire» sera issue du croisement des 4 entrants suivants

1 les besoins de ceux qui composent la zone de chalandise

2 le potentiel économique théorique

3 la complémentarité avec l'offre commerciale existante

4 les opportunités offertes par le site

1

**les besoins de ceux qui composent
la zone de chalandise**

1. les besoins de ceux qui composent la zone de chalandise ► un potentiel d'usagers d'environ 7 000 équivalent ménages

7 000

ménages environ dans la zone de chalandise

(source Insee 2019).

1 292

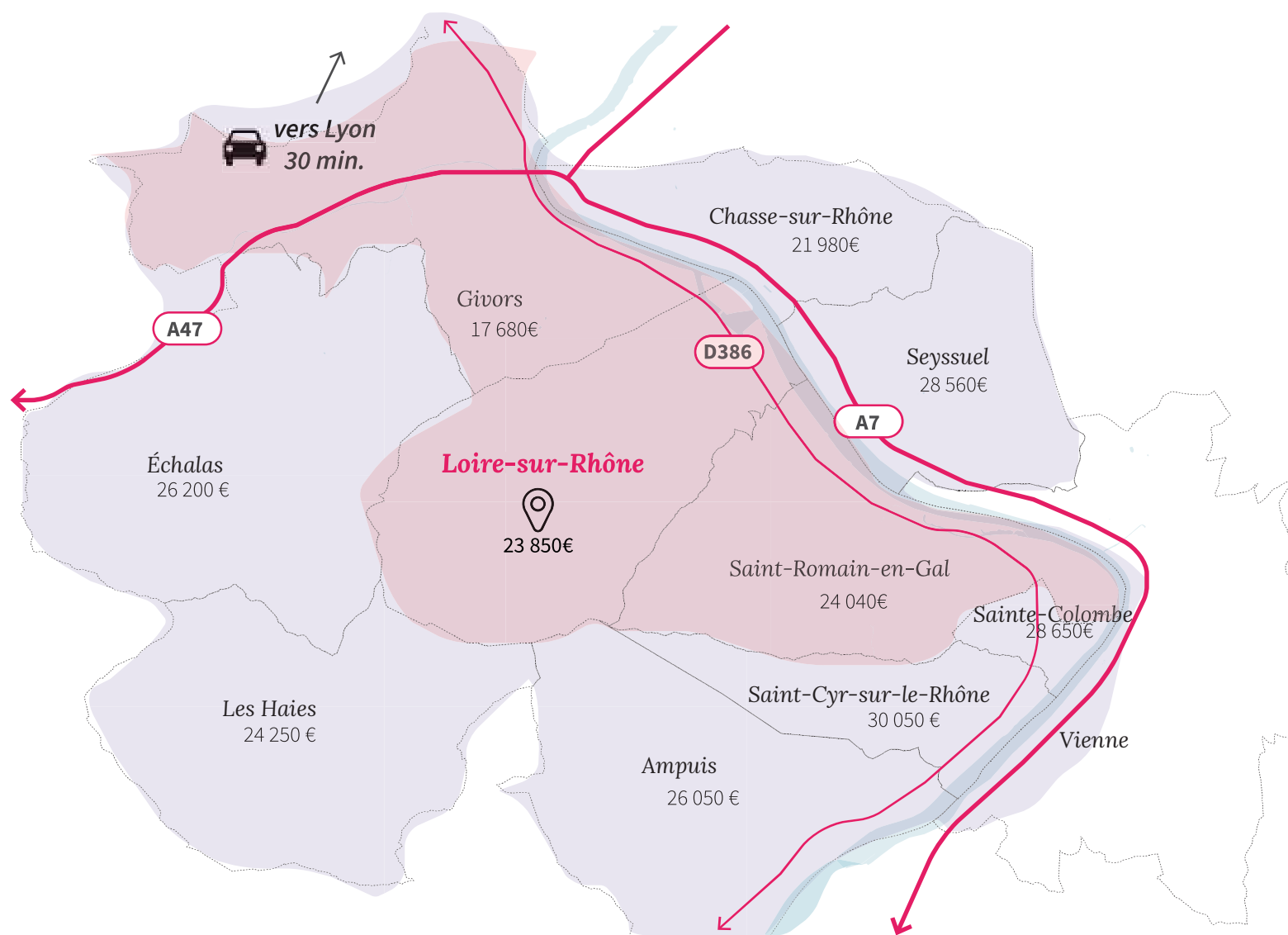
actifs à Loire-sur-Rhône

(dans la population de 15 à 64 ans en 2019 selon l'Insee).

500

équivalent ménages par jour sur la D386

Un axe routier majeur avec un important passage générateur de flux.



- axes routiers majeurs
- communes accessibles en 5 min de voiture
- communes accessibles en 15 min de voiture

carte : accessibilité et revenus médians aux alentours de Loire-sur-Rhône
source : Intencité 2023 et Insee 2019

1. les besoins de ceux qui composent la zone de chalandise ► les caractéristiques de la zone de chalandise

2 618

habitants en 2019
à Loire-sur-Rhône

(+ 12 % d'habitants entre 2009 et 2019,
2 950 habitants prévus pour 2030).

24%

de personnes de plus de 60 ans
en 2019

(16% en 2009 vs 24% de + de 60 ans
en 2019). Ces derniers privilégient la
proximité, la qualité des produits et la
recherche de bon rapport qualité-prix.

+6 %

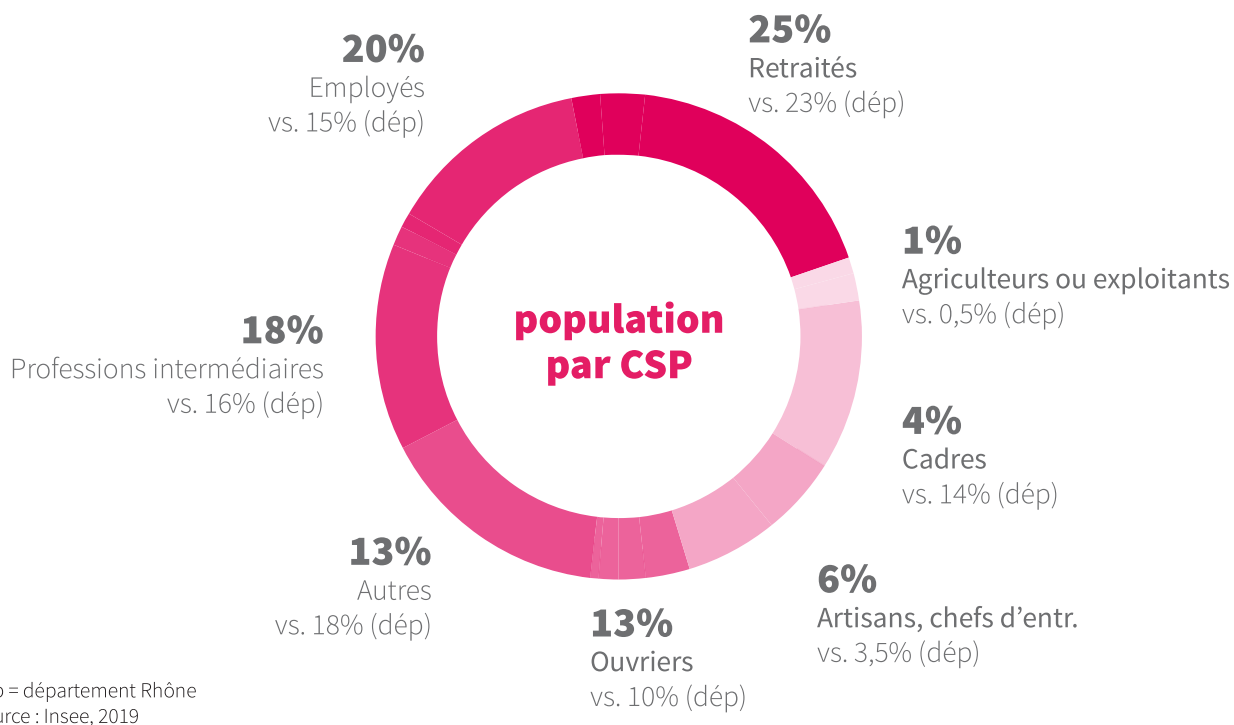
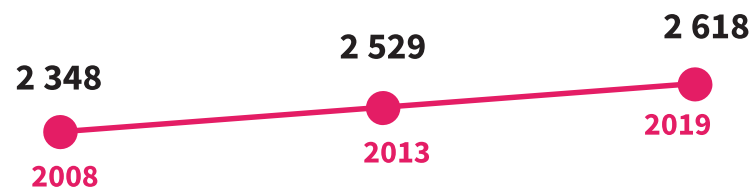
d'emplois à Loire-sur-Rhône

(723 emplois en 2009 vs 764 emplois
en 2019).

23 850€

de revenu médian
à Loire-sur-Rhône

(selon Insee 2019).



23 850€
Revenu médian

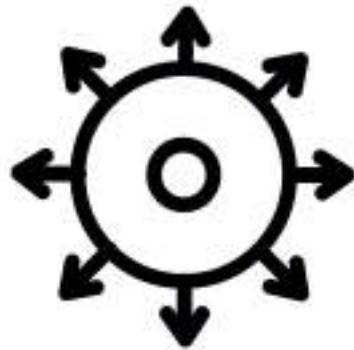
VS.

23 110€
Région

21 930€
National

1_les besoins de ceux qui composent la zone de chalandise

conclusion



Une population en augmentation

(+12% en 2009 et 2019), plutôt âgée (50% de plus de 45 ans, 25% de retraités) et disposant de **revenus légèrement supérieurs** à la moyenne régionale.



L'enjeu programmatique est de leur **offrir une offre de proximité, de qualité** et bénéficiant d'un bon rapport qualité-prix.

2 le potentiel économique théorique



Zone de chalandise : environ 7.000 ménages :

ZC 1 : environ 1.000 ménages sur la commune,
ZC2 : environ 2.000 ménages sur le Plateau du Pilat,
ZC3 : environ 2.500 d'actifs,
ZC4 : environ 500 équivalents ménages liés aux flux.



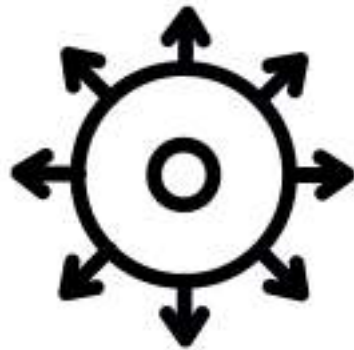
Potentiel :

8% de taux d'emprise moyen
Entre 4 M€ et 5 M€ de CA captable



Traduction en surfaces déployables:

Un potentiel de développement de surfaces supplémentaires de **750 à 850 m²** dont :
- **400 à 450 m²** d'offre alimentaire,
- **200 à 250 m²** de restauration.



Le besoin pour **une offre en matière alimentaire** (450 m²) **et de restauration** (250 m²) **est confirmé.**



Il **n'existe pas** de potentiel pour le **déploiement d'autres activités.**

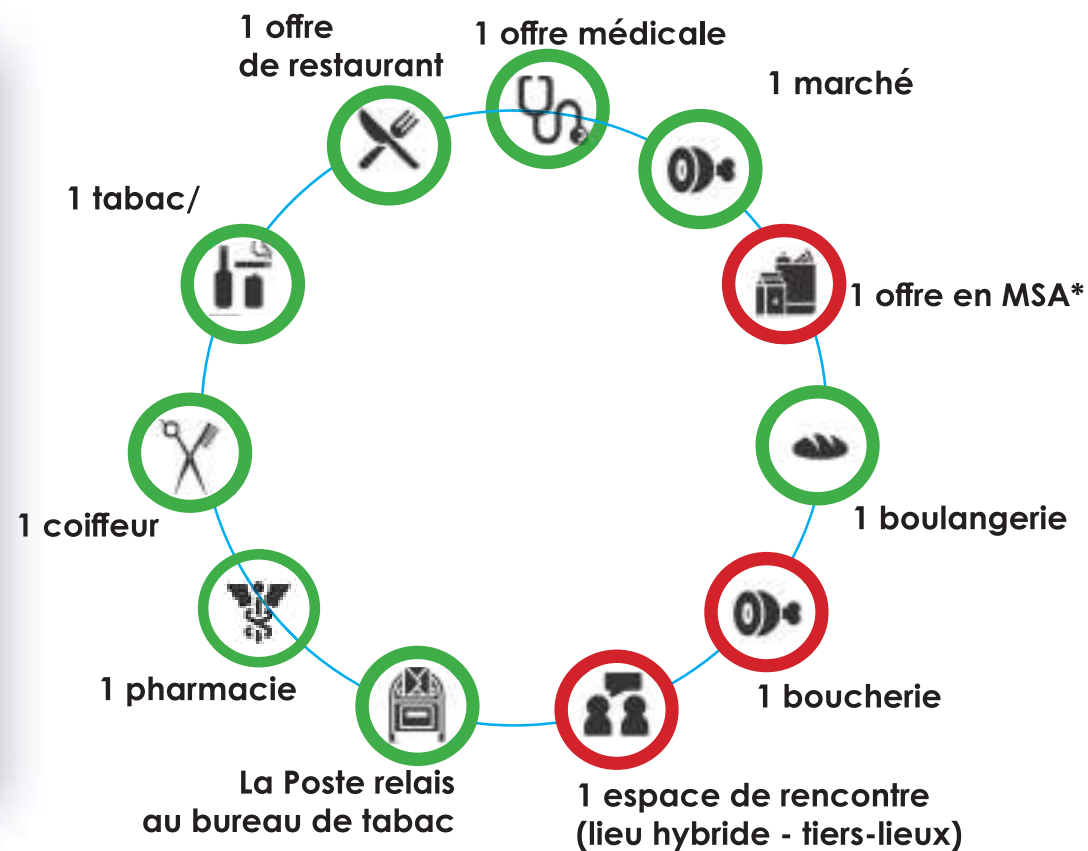
3 **la complémentarité avec l'offre commerciale existante**

3_la complémentarité avec l'offre commerciale existante ▶ un socle d'offre de proximité limité

typologie d'activité	part.	moy.	nombre	conformité avec la moyenne
Alimentaire	23%	11-13%	3	●
Café - hôtel - restaurant	23%	14-16%	3	●
Hygiène - santé - beauté	15%	8-10%	2	●
Services	15%	23-25%	2	●
Vacant	15%	18-20%	2	●
Culture - loisirs	9%	6-8%	1	●
Total	100%	100%	13	

- composition commerciale comparable à des villes similaires
- composition commerciale invitant à la vigilance
- composition commerciale ne correspondant pas à la moyenne et nuisant à l'attractivité

Tableau : composition commerciale du centre-ville de Loire-sur-Rhône
Source : Intencité, 2023



- Offre présente
- Offre à activer ou en cours de cessation d'activité
- Offre non présente

*Moyenne Surface Alimentaire

Roue des fonctions clés du centre-ville de Loire-sur-Rhône
Source : Intencité, 2023

3_la complémentarité avec l'offre commerciale existante ▶

un projet pour renforcer la densité et la diversité commerciale

13

commerces à l'échelle du centre-bourg

soit 1 commerce pour 201 habitants

vs 1 commerce pour 61 habitants dans les communes de taille similaires.

1

primeur à l'entrée du bourg

proposant une offre de produits frais, maraîcher et épicerie pouvant répondre aux besoins du quotidien des habitants.



carte : organisation commerciale du centre-ville de Loire-sur-Rhône
source : Intencité 2023

3.la complémentarité avec l'offre commerciale existante ►

un environnement concurrentiel important et traditionnel dans sa composition

70 000

m² environ de surfaces commerciales

dans le secteur alimentaire dans un périmètre de 15 min en voiture de Loire-sur-Rhône.

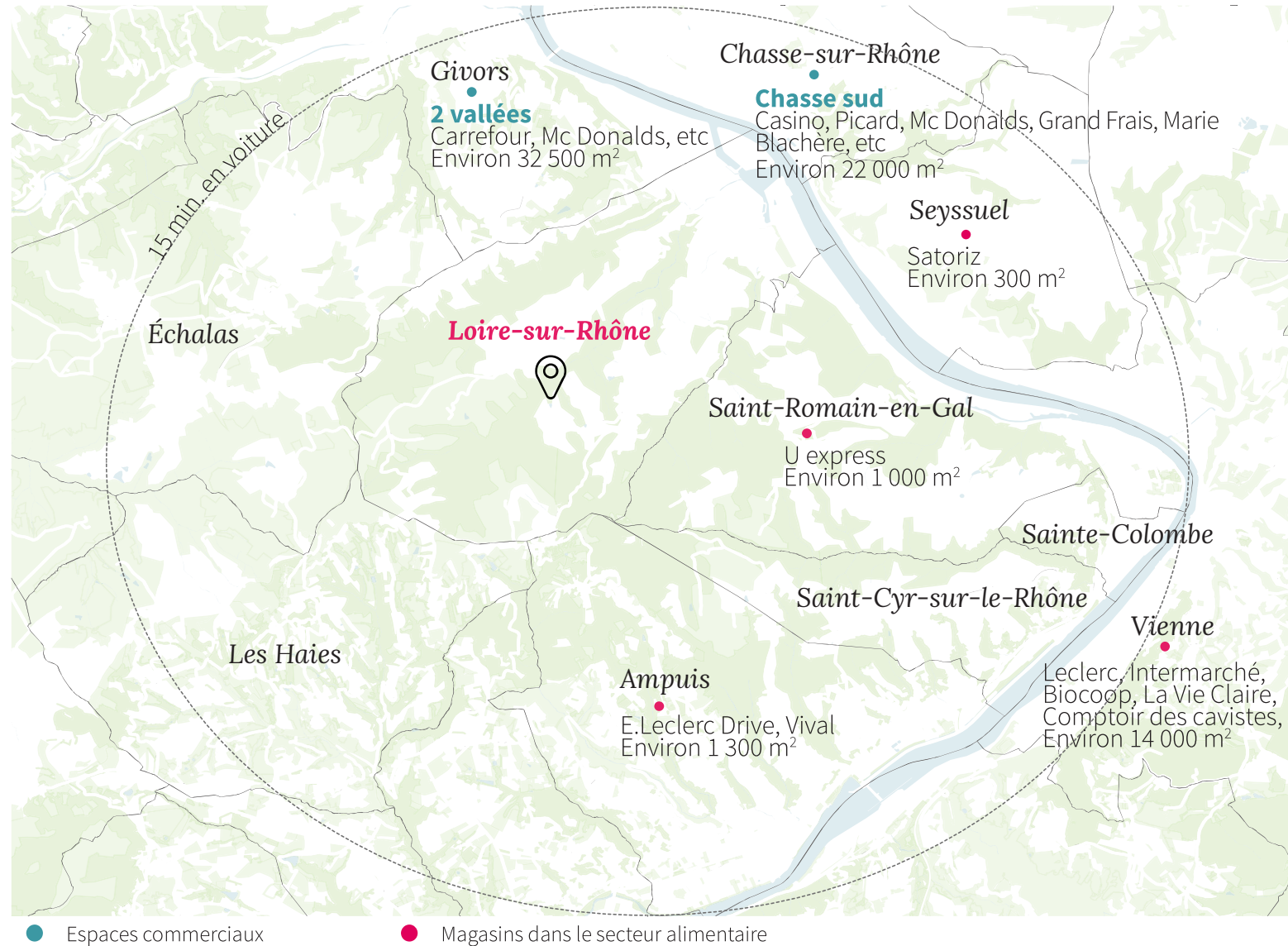
dont

2

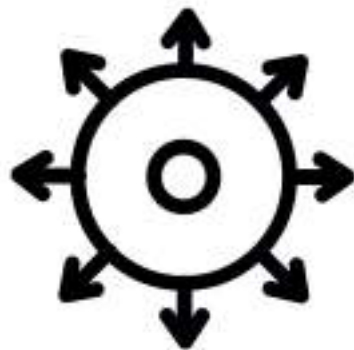
espaces commerciaux à proximité
proposant des enseignes alimentaires traditionnelles (grandes surfaces) à Givors et Chasse-sur-Rhône.

3

magasins alimentaires bio
dans le périmètre de 15 min autour de la commune (Vienne et Seyssuel).



carte : environnement concurrentiel en matière de points de vente alimentaires dans un périmètre de 15 min en voiture
source : Intencité 2023



Une **densité commerciale relativement faible** (1 commerce pour 79 habitants contre 1 commerce pour 57 habitants pour des commerces de même strate), avec une **diversité commerciale fragile**, en particulier pour l'offre alimentaire.



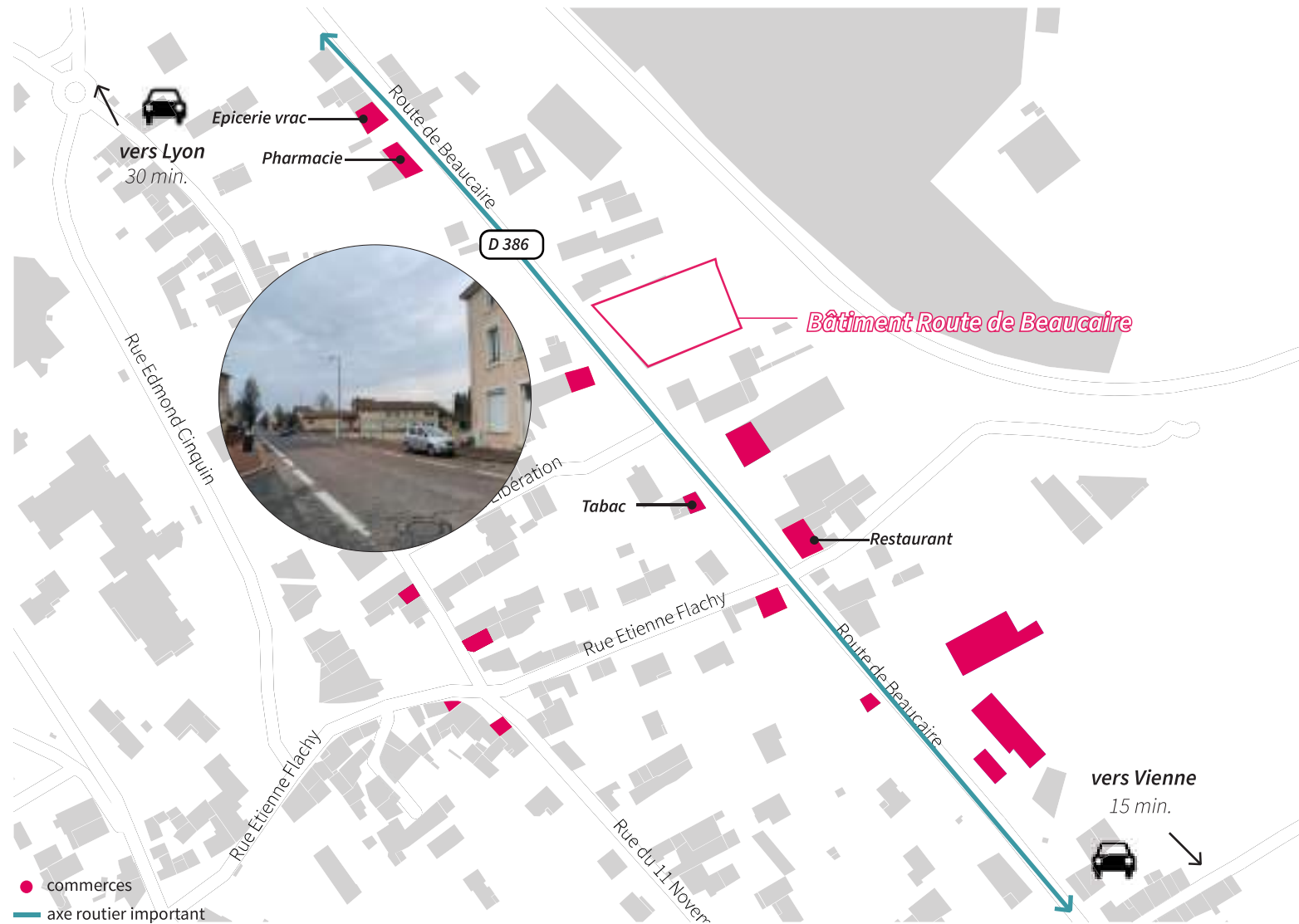
L'environnement concurrentiel apparaît **important (70 000 m²), classique et déjà à distance** de Loire-sur-Rhône (+de 10 min en voiture).



L'enjeu programmatique est de **constituer une offre différente** de l'offre de grandes surfaces, permettant de **répondre à ce besoin de diversifier l'offre existante** à Loire-sur-Rhône.

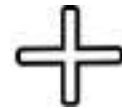
4 les opportunités offertes par le site

4- les opportunités offertes par le site ► un site localisé au cœur du centre-bourg marchand



carte : cadre d'achat et accessibilité du site
source : Intencité 2023

4- les opportunités offertes par le site ▶ **les forces et faiblesses de ce site**



- Une **exploitabilité renforcée** (bâtiment dédié à l'activité commerciale, aire de livraison, stationnement)
- Une programmation prévisionnelle venant **renforcer la diversité alimentaire** (boucherie, coopérative, épicerie vrac)
- Une **connexion à l'offre** du coeur de ville, offrant une meilleure concentration
- Un flux de 15 000 véhicules / jour
- Une centralité bénéficiant de la proximité des zones d'emploi
- Un arrêt de bus à proximité
- Un **porteur de projet identifié**



- Une **nouvelle adresse commerciale à créer**
- Un **programme projeté avec des doublons** (2 épicerie + coopérative, boucherie + coopérative)
- Des **complémentarités à trouver** avec l'offre existante (primeur, épicerie vrac)
- **+ 20% d'offre commerciale supplémentaire** d'un seul tenant

4- les opportunités offertes par le site ► la réponse aux questions

1.

Nous recommandons le déploiement d'un magasin de producteurs locaux.

Pourquoi ?

Une **population âgée** en attente de **commerces de proximité**, de qualité et bénéficiant d'un bon rapport qualité-prix.

Un **potentiel confirmé pour 450 m²** de commerce alimentaire.

Ce type d'activité proposera **une mixité de produits** pouvant répondre aux **besoins de la population**, contrairement à une boucherie qui proposera une gamme unique de produits. .

Un **site répondant au standard en matière d'attractivité commerciale**, localisé au cœur du centre-ville.

Un **porteur** de projet **identifié**.

Des habitants en **attente de produits locaux** (77%) et **de proximité des commerces** (89%)*

2.

Identifier les activités complémentaires à déployer.

Lesquelles ?

Il existe une **activité complémentaire** à déployer.

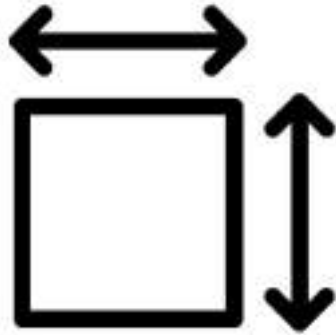
Le **potentiel économique théorique** autorise le **déploiement**

d'une offre de restauration :

- offre sur place et à emporter,
- besoin d'assises,
- terrasse,
- offre différenciante de type traiteur.

* selon l'enquête données ménages de la CCI Nord Isère 2023

nos recommandations programmatiques



Afin de limiter les doublons,
de participer à la diversité
commerciale et de répondre
au potentiel de l'étude de marché,
nous recommandons le programme
commercial suivant :

Programme

Création d'une coopérative alimentaire (250 m²) -

proposant une offre de primeur,
boucherie, crèmerie, fromage avec un
potentiel pour un service de casiers
- distributeurs automatiques

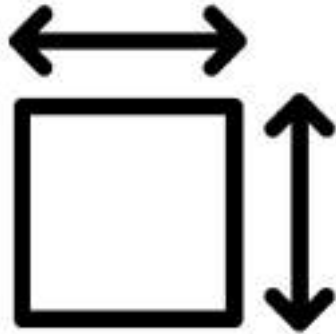
Le transfert de la boulangerie (150 m²)

L'installation d'un producteur de vins (100 m²)

La création d'un restaurant
(150 m²) - avec un besoin d'assises
et une offre de traiteur à emporter

Le transfert du tabac (70 m²)

les fonctions programmatiques minimales



Afin de proposer une offre répondant efficacement aux besoins de proximité des habitants, l'activité développée devra proposer un socle minimal de produits (quelque soit le format ou montage retenu). Ce socle pourra être complété par une activité de format automatisé par exemple, pour proposer un panel plus large.

Socle minimal de produits à intégrer

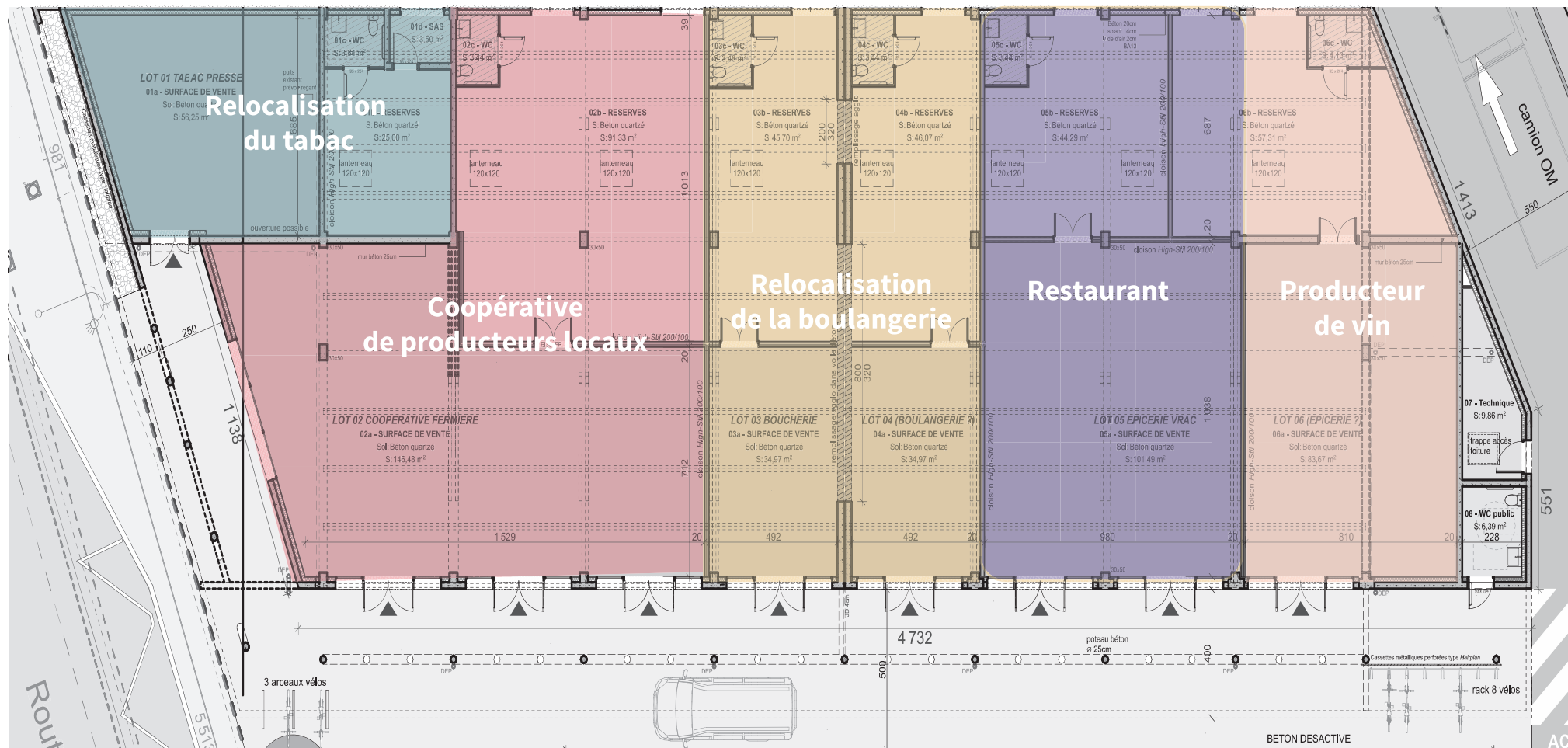
- fruits et légumes
- légumineuses
- soupes
- espace boucherie (coupe, sous-vide)
- huiles, condiments
- espace poisson (sous vide)
- espace fromage/latierie (à la coupe et sous vide)
- oeufs
- espace traiteur
- jus de fruits
- produits sucrés (confitures, pâtes à tartiner)
- biscuits (salés/sucrés)
- conserves
- alcools (bières, cidre, vins)

Produits complémentaires

(dans le magasin ou via un dispositif automatisé type Multiself, API ou franchise similaire)

- produit d'hygiène (savon, gels, autres)
- produits entretiens
- épicerie salée
- épicerie sucrée (bonbons, etc)
- sodas

4- les opportunités offertes par le site ▶ un nouveau pôle de proximité à destination des habitants et des actifs



carte : programmation projetée du bâtiment commercial
sources : mairie de Loire-sur-Rhône et plan masse réalisée par Atelier Devigne Bariat en date du 5 décembre 2022