



Appel à projets pour la location d'un local commercial

19 avenue Albert 1^{er} à Longwy-Bas



Vous avez un projet de développement d'activité dans le domaine de la restauration ?

Nous avons un local pour vous !

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
1. CONTEXTE.....	3
2. DESCRIPTION DU LOCAL.....	3
a. Caractéristiques principales	3
b. Situation et photos.....	4
c. Le bail commercial.....	6
d. Le loyer	6
3. DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS.....	6
a. Calendrier de la consultation	6
b. Modalités de réponse à l'appel à projet	7
c. Modalités de réponse à l'appel à projet	7
d. Document mis à disposition des candidats.....	7
4. MODALITES DE SELECTION.....	7
a. Projets éligibles	7
b. Critères d'analyse des candidatures.....	8
c. Processus de sélection	8
5. ENGAGEMENTS	8
a. Engagements de la collectivité.....	8
b. Engagements du porteur de projet.....	8
6. REGLES DE CONFIDENTIALITE.....	9
7. AIDES ET SUBVENTIONS MOBILISABLES.....	9

1. CONTEXTE

Longwy compte plus de 15 000 habitants et assure les fonctions de ville-centre d'une agglomération de plus de 62 000 habitants, que ce soit en matière d'offre commerciale, culturelle et de services. Depuis le début des années 2000 et après avoir été marquée par le contrecoup de la crise sidérurgique, la ville renoue avec une croissance démographique favorable (+638 habitants entre 2013 et 2018) liée à un solde migratoire positif et à l'attractivité économique du Luxembourg. En raison de sa position stratégique en tant que carrefour européen et de la dynamique transfrontalière, la commune présente un véritable potentiel de développement économique et touristique.

Longwy est une ville bicéphale qui se partage entre le centre-ville de Longwy-Bas et celui de la cité fortifiée. Ces deux polarités concentrent une part conséquente de petits commerces, malgré une perte d'attractivité ces dernières années liée à plusieurs facteurs notamment d'augmentation de la vacance commerciale. Forte de ce constat, la commune a décidé de construire, avec l'aide et le soutien d'experts et partenaires nationaux et locaux (ANCT, Banque des Territoires, CCI de Meurthe-et-Moselle, etc.), une stratégie ambitieuse de revitalisation de ses centres-villes, et en particulier, de Longwy-Bas. A ce titre, plusieurs actions ont été entreprises : réalisation de plusieurs entreprises pour mieux appréhender la situation commerciale de la ville et de son environnement, instauration d'un droit de préemption commercial, création d'une solution numérique commerciale via l'application « BOUTIC » ou mise à disposition d'un local commercial pour une boutique à l'essai.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le présent appel à projets.

2. DESCRIPTION DU LOCAL

a. Caractéristiques principales

La cellule commerciale, préemptée par la Ville de Longwy et objet du présent appel à projets, fait partie d'un ensemble de deux immeubles qui se trouve 19 avenue Albert 1^{er} et 20 rue Carnot à Longwy (54400). L'entrée du local se fait par la place Leclerc, du côté de l'avenue Albert 1^{er}.

Ce local se trouve en plein centre-ville de Longwy-Bas, au sein de son parcours marchand entre le pôle relais multimodal de la gare et le parc des Récollets. Il bénéficie de flux piétonniers et automobiles en lien avec les équipements et les services qui se trouvent sur la place ou dans les environs immédiats : Hôtel de ville, La Poste, commerces, gare SNCF, accueil TGL et arrêts de bus, écoles, gymnase, etc.

De plus, le local s'inscrit pleinement dans la stratégie de redynamisation de la ville basse. En effet, l'ensemble de ce périmètre est l'objet, depuis le début du programme « Action Cœur de Ville » (ACV), d'un nombre important d'actions et de projets, finalisés ou en cours, en faveur de l'attractivité de Longwy-Bas : découverte de la Chiers et réaménagement de la place Leclerc, requalification du parvis de la gare SNCF, création d'un concept de boutique à l'essai, transfert du Musée des Emaux, réhabilitation de la Halle Saintignon en lieu de diffusion musicale et culturelle, création d'un tiers-lieu numérique et d'innovation, etc.

L'immeuble dans son ensemble est à la fois à destination du commerce et d'habitation. Il est composé de deux bâtiments, à savoir :

- Un bâtiment A qui comprend deux caves au sous-sol, un local commercial au rez-de-chaussée et deux terrasses au premier étage ;
- Un bâtiment B comprenant un local commercial et deux appartements au rez-de-chaussée, un appartement au premier étage et deux appartements au deuxième.

Les locaux acquis par la collectivité et mis à disposition du candidat retenu se décomposent selon les lots suivants :

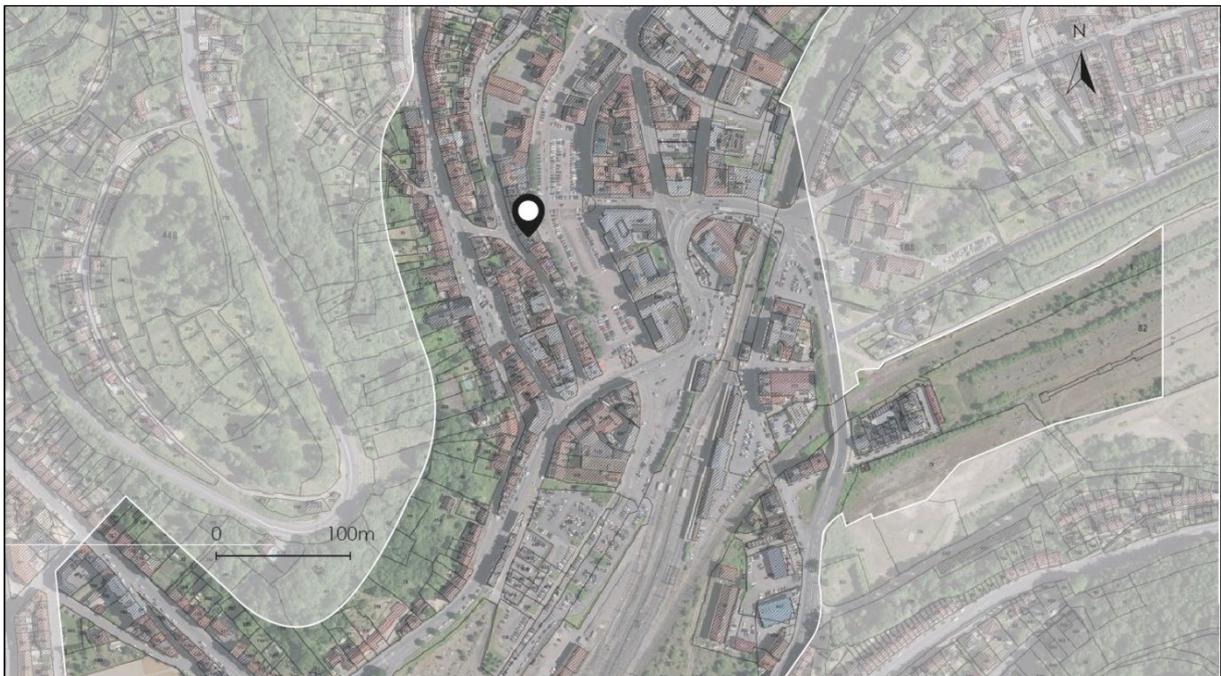
- Lot 1 (bâtiment A) : un local à usage commercial situé en RDC comprenant 3 bureaux, 1 hall d'accueil, 1 salle de distributeurs et 2 dégagements. 85,80 m²
- Lots 2 et 3 (bâtiment A) : terrasses au 1^{er} étage
- Lot 4 (bâtiment B) : local à usage commercial comprenant 2 bureaux, 3 dégagements, 1 local électrique, 2 WC, 1 salle de détente, 1 chaufferie, 1 hall de réception, 1 salle d'archives, 1 salle informatique et 1 salle de coffre. 104,20 m²
- Lot 10 (bâtiment B) : 2 caves au sous-sol

Le local commercial mis à disposition du futur porteur de projet correspond donc aux lots n°1 et n°4, soit une surface de 190 m².

A noter, qu'il y aura la possibilité d'aménager une terrasse extérieure sur la rue donnant sur la place Leclerc, afin d'y installer quelques tables sur toute la largeur du local commercial.

b. Situation et photos

Le local se trouve au sein du secteur d'intervention de l'ORT et à l'intérieur du périmètre de revitalisation du commerce et de l'artisanat de la centralité de Longwy-Bas. Les plans du local commercial seront annexés au présent appel à projets.





c. Le bail

La Ville de Longwy a acquis les murs attachés à ce local commercial à l'automne 2021 dans le cadre de la mise en œuvre de son droit de préemption commercial. A travers cette opération, la collectivité met en œuvre sa stratégie de revitalisation du commerce de centre-ville. Elle s'engage notamment à soutenir et à accompagner le porteur de projet retenu dans son installation et dans le développement de son activité de restauration au cœur de Longwy-Bas.

Un bail sera proposé au candidat retenu à l'issue de la présente consultation. Le type de bail conclu dépendra du porteur de projet lauréat.

Les travaux de rénovation et d'aménagement intérieur seront à la charge du porteur de projets, afin que le local soit adapté à l'activité qui y sera développée. Toutefois, certains aménagements mineurs comme le retrait de cloisons pourront être effectués par la collectivité.

En raison du changement de destination du local, un permis de construire devra nécessairement être déposé auprès de la Ville par le candidat retenu à l'issue du présent appel à projets. Ce dernier bénéficiera d'un accompagnement du service urbanisme de la Ville afin de faciliter ces démarches et procédures. Par ailleurs, la collectivité autorisera l'installation d'une terrasse extérieure à l'avant du local commercial et donnant sur la place Leclerc, à partir du moment où l'activité développée le justifie.

d. Le loyer

La collectivité demande aux porteurs de projets candidats de faire une offre de loyer mensuel (hors taxes et charges) qui leur semble la plus juste et la plus adaptée au regard de leur situation et de leur business plan. Cette offre ne constitue en aucun le montant définitif du loyer, mais elle permettra à la collectivité d'appréhender et d'ajuster le loyer qu'elle aura estimé. Cette offre de loyer est valable uniquement pour le local commercial en lui-même ; l'installation d'une terrasse s'inscrit dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public et dans le versement d'une redevance auprès de la Ville.

Dans le cadre de sa stratégie de soutien au commerce et à l'artisanat, la Ville de Longwy est ouverte à la possibilité de proposer un loyer modéré et progressif sur les trois premières années d'activité pour la location de la cellule commerciale. Le loyer de la première année pourra tenir compte des frais de réalisation des travaux d'aménagement intérieur qui seront engagés par le lauréat de l'appel à projet sur présentation des factures. Le candidat sera également libre de proposer le type de bail et l'offre de loyer qui lui conviennent le mieux.

A noter qu'une caution équivalente à deux mois de loyer sera demandée au porteur de projet dès la remise des clés au locataire. Le loyer de référence retenu correspond au loyer maximum à 100%. Dans le cas d'une montée en charge progressive sur trois ans, c'est le loyer versé en année 3 qui vaudra loyer de référence.

3. DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

a. Calendrier de la consultation

Les candidatures devront être adressées avant le mercredi 02 novembre 2022 à 12h.

Réception des dossiers de candidature par courriel à cdvcarnot@mairie-longwy.fr

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelque soit les suites données à leur proposition.

b. Modalités de réponse à l'appel à projet

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature en ligne et à y joindre l'ensemble des documents listés ci-dessous :

- Copie de la pièce d'identité du dirigeant (recto/verso) pour les ressortissants français et européens ou copie du titre de séjour pour les non-européens ;
- Forme juridique de la société exploitante et statut de la société
- CV du candidat ;
- CV des associés (s'il y a lieu) ;
- Présentation détaillée du projet ;
- Etude de marché (si elle a été réalisée) ;
- Business plan sur 6 ans ;
- Attestation d'évaluation du projet s'il a bénéficié d'un accompagnement préalable ;
- Attestation sur l'honneur de non interdiction de gérer ;
- Attestation sur l'honneur d'être à jour de ses charges sociales (pour les entreprises déjà créées) ;
- Insertion du projet dans les locaux existants : aménagements intérieurs et extérieurs ou, à défaut, une image du concept envisagé ;
- Tout élément d'information pouvant permettre d'enrichir le dossier : plaquette de présentation, visuels, etc.

Les dossiers de candidature seront entièrement rédigés en langue française, tout comme les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros.

c. Modalités de réponse à l'appel à projet

La visite du local est obligatoire et constitue un critère d'éligibilité du projet. Les visites sont possibles uniquement sur rendez-vous auprès du service Politique de la ville à cdvcarnot@mairie-longwy.fr

d. Document mis à disposition des candidats

Les documents suivants seront mis à disposition des candidats :

- Extrait de plan cadastral ;
- Plans du local ;
- Diagnostics divers : diagnostic technique global, diagnostics amiante et plomb, diagnostic de performance énergétique, etc.

4. MODALITES DE SELECTION

a. Projets éligibles

Les activités éligibles :

- Création ou développement d'une entreprise dans le secteur de la restauration et débits de boisson ;
- Immatriculation obligatoire au Registre des Métiers ou au Registre du Commerce et des Sociétés.

Toute autre activité est exclue.

Les candidats s'engagent à effectuer une visite obligatoire du local commercial. En l'absence de cette visite, le dossier de candidature ne sera pas considéré comme éligible.

b. Critères d'analyse des candidatures

Les projets seront analysés puis sélectionnés au regard des critères hiérarchisés et pondérés suivants :

CRITERES D'ANALYSE	PONDERATION
Nature, pertinence et qualité de la candidature et du projet proposé	25%
Viabilité économique du projet	25%
Expérience et motivation du candidat	20%
Insertion du projet dans l'offre commerciale de Longwy-Bas et impact sur son attractivité	20%
Originalité du concept proposé	10%

c. Processus de sélection

La Ville se réserve le droit de demander aux candidats tous les éléments supplémentaires ou compléments qui apparaissent nécessaires à la bonne compréhension des projets.

Dans un premier temps, les dossiers de candidatures seront examinés par la collectivité afin de valider leur éligibilité et de procéder à une présélection. Les porteurs de projets retenus seront notifiés par mail.

A l'issue de cette première phase de sélection, les membres du jury auditionneront les candidats présélectionnés.

Enfin, les candidats seront notifiés par courrier et par mail de la décision finale sous huit jours suivant l'audition.

5. ENGAGEMENTS

a. Engagements de la collectivité

La Ville de Longwy s'engage à :

- Assurer le suivi de l'implantation et du développement du porteur de projet sélectionné ;
- Apporter une aide en ingénierie adaptée en fonction des besoins du porteur de projet : dépôt PC, démarches, etc.) ;
- Fournir une aide logistique, c'est-à-dire à mettre un disposition un local en bon état d'usage et loué à un tarif modéré, et éventuellement progressif, en tenant compte des possibilités de développement de l'activité.

b. Engagements du porteur de projet

En retour, le porteur de projet s'engage à :

- Exercer son activité avec une amplitude journalière et hebdomadaire suffisante ;
- Participer à la dynamique collective du commerce de centre-ville, en particulier de la place Leclerc et de Longwy-Bas ;
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur du local en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais ;
- Ouvrir le commerce au cours de l'année 2023 ;
- Respecter le règlement de copropriété.

6. REGLES DE CONFIDENTIALITE

Les porteurs de projets candidats sont informés que les pièces et éléments transmis à la Ville de Longwy à l'occasion de la présente consultation sont couverts par le respect d'une règle stricte de confidentialité. Toutefois, il est rappelé qu'en application des articles L. 311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'appel à projets, la collectivité pourra être conduite à communiquer aux personnes en faisant la demande : les orientations générales des projets finalement non retenus et de l'offre du lauréat.

7. AIDES ET SUBVENTIONS MOBILISABLES

Le porteur de projet retenu pourra prétendre à différentes aides de la part de plusieurs partenaires dans le cadre de la création ou de la reprise et de l'installation de son entreprise. A titre d'information, différents partenaires peuvent être sollicités : Etat, Région Grand Est, Communauté d'Agglomération du Grand Longwy, CCI, CMA, Initiative Pays Haut, etc. Il appartient à chaque candidat de se renseigner plus précisément sur les dispositifs existants et de prendre contact avec les acteurs compétents.

Dans certains cas, les travaux d'aménagement du local pourront également faire l'objet d'aides de la part de l'Etat, notamment dans le cas où une amélioration énergétique du local est prévue.