



©Grenoble Alpes Métropole / ClaraGoubault

Appel à projet

Local commercial à louer 65 m²

158 rue du Gal de Gaulle, Vizille

Candidatez jusqu'au 13 juillet 2025 !

Informations :

contact@inovaction.org

07 64 61 72 24



Avec le
soutien de



QUI EST INOVATION COMMERCE ?

Cet appel à projet est proposé par la SAS INOVATION COMMERCE, propriétaire du local commercial situé 158 rue du Général de Gaulle à Vizille.

Inovation Commerce est une **foncière de revitalisation commerciale**, dont l'initiative a été portée par Grenoble Alpes Métropole dans le but de soutenir le commerce de proximité. Elle acquiert des murs commerciaux, les remet à niveau afin d'attirer de nouveaux porteurs de projet.

Cette démarche s'inscrit dans une logique de diversification et de complémentarité avec l'offre commerciale existante, contribuant ainsi au développement et au renforcement de la vitalité du centre-bourg.

Répondre à l'appel à projet d'Inovation Commerce, c'est pouvoir :

- ✓ S'installer dans des locaux dont les travaux de rénovation lourde ont été pris en charge par le propriétaire
- ✓ Bénéficier d'un loyer maîtrisé et de la possibilité de mesures financières d'aide au démarrage
- ✓ Bénéficier d'une mise en relation et d'un accompagnement technique et administratif dans le montage des dossiers d'autorisation de travaux pour l'ouverture d'un ERP et de demande d'aide à l'investissement auprès de Grenoble Alpes Métropole
- ✓ Racheter les murs de son local après avoir conforté son activité, la Foncière n'ayant pas vocation à conserver l'actif en patrimoine

Créée en octobre 2023, Inovation Commerce a déjà acquis plusieurs locaux commerciaux sur le secteur dans lesquels elle a permis l'installation de nouveaux commerces :

- ✓ Le n°93 rue du Général de Gaulle, local de 103 m² : librairie « La Page d'Accueil »
- ✓ Le n°84 rue du Général de Gaulle, local de 47 m² : la « Fromagerie des Copains »
- ✓ Le n° 158 rue du Général de Gaulle, objet du présent appel à projet



Librairie 93 rue du Gal de Gaulle



Marché artisanal rue du Général de Gaulle

QUELS SONT LES PROJETS CIBLES ?

Ce local était anciennement à usage de bar, exploité sous l'enseigne « Bar de la Paix », véritable institution à l'échelle de la commune. Les murs ainsi que la licence 4 ont été acquis dans le but d'y ouvrir un commerce qui participe à l'animation de la place Stalingrad et soit un véritable lieu de convivialité.

Le local est ainsi destiné à accueillir une activité principale de type bar, café, pouvant amener une activité hybride (création, ateliers, épicerie spécialisée ou multi-services..) Une activité complémentaire de restauration est possible si elle est adaptée à un local ne disposant pas et ne pouvant disposer de gaine d'extraction, donc une restauration plutôt de type froid (saladerie, planches,..) ou avec une puissance de cuisson très limitée ne nécessitant pas de conduit d'extraction.



Vitrine du Bar de la Paix



LA SITUATION

1/ Vizille, ville-bourg à la forte identité historique et patrimoniale

Localisée sur la route Napoléon, ville étape vers les stations de l'Oisans, porte d'entrée de la Matheysine, Vizille est un haut lieu de l'histoire de la Révolution française, qui avec son Château et son Domaine, attire quelques 750 000 visiteurs chaque année, en faisant le premier site touristique isérois.



Le Domaine de Vizille et son Château

Vizille est le centre d'un bassin de vie de 25 000 habitants, dont elle représente près du 1/3 et pour lequel elle concentre l'essentiel des équipements et des services : lycée, collège, centre de congrès, musée, cinéma, salle de spectacle, médiathèque, stade, gymnases, CPAM, CCAS, SDIS. Elle accueille aussi de nombreux évènements qu'ils soient



culturels, comme les Estivales de Vizille de juin à août, le Festival du Film pour Enfants en octobre, ou sportifs. Localisés dans un écrin de nature, la ville et le Domaine du Château sont fréquemment choisis pour accueillir les départs ou arrivées de grandes épreuves sportives, comme cette année la course de la Résistance ou l'ultra traversée de Belledonne, ainsi que chaque année le trail Grenoble-Vizille en avril.

2/ Vizille au cœur d'un grand projet d'aménagement et de renouvellement urbain

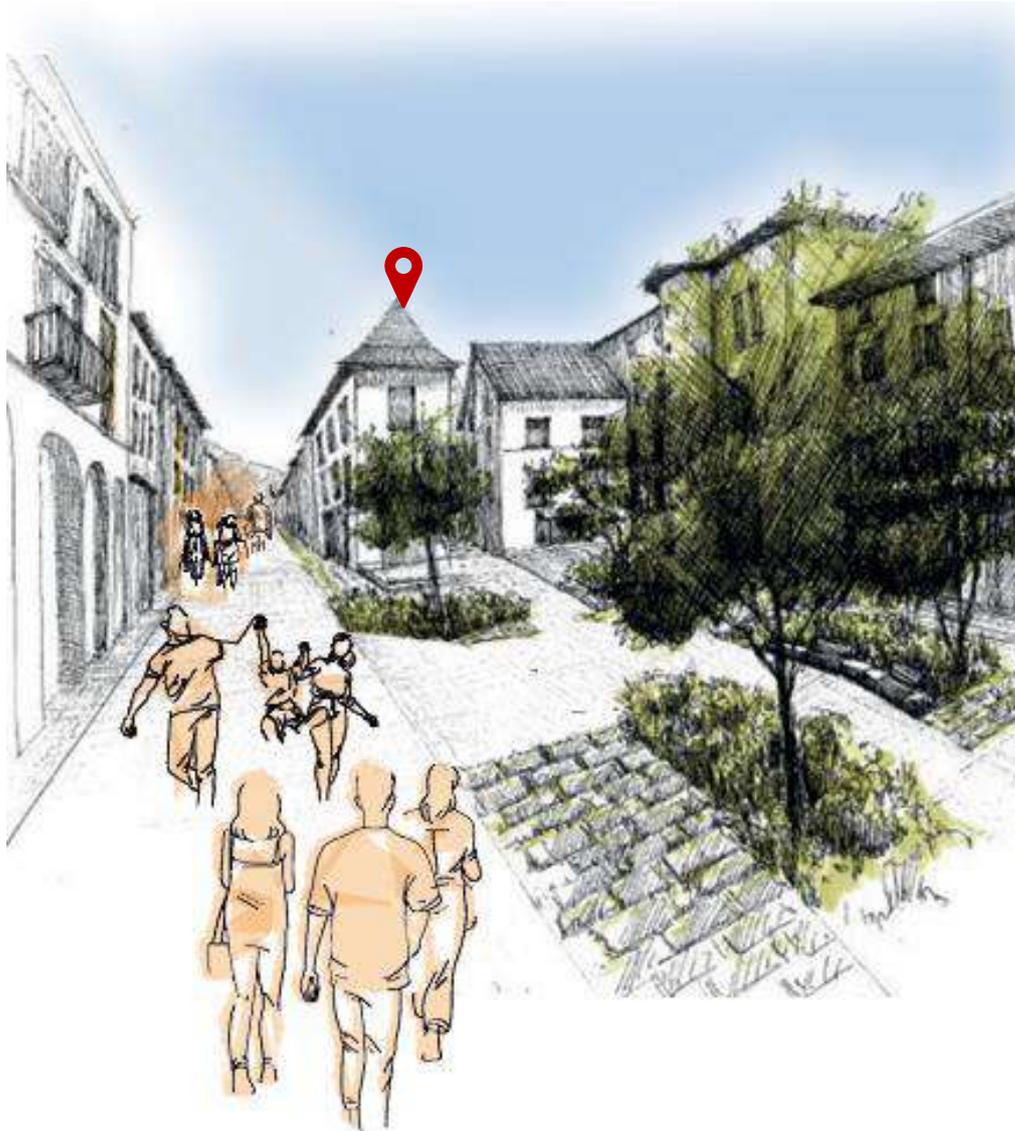
La ville fait l'objet d'un ambitieux programme de rénovation urbaine, avec des travaux importants : refonte des réseaux d'assainissement piétonisation et verdissement de la rue du Général de Gaulle et de la place Stalingrad, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour la réhabilitation des façades, réalisation de voies vertes et de liaisons inter-quartiers pour le développement des mobilités douces, renouvellement urbain du secteur Cros et requalification de l'entrée de ville des Tissages permettant d'apporter des réponses en termes de circulation et de stationnement.

3/ L'environnement du local

Le local est situé dans le centre ancien de Vizille, en angle de la rue du Général de Gaulle principale artère commerçante historique de la ville et de la place Stalingrad, face à la mairie. Le bar jouit ainsi d'un emplacement privilégié bénéficiant à la fois de l'attraction de la rue commerçante et de la possibilité de marquer une pause sur la place, dont la qualité d'accueil sera profondément améliorée à l'issue des travaux (piétonisation, végétalisation).



La place Stalingrad face à la Mairie de Vizille



Projet d'aménagement de la place



Le local se situe à moins de 5 mn à pied :

- du Château et son Musée de la Révolution Française, du parc du Domaine de Vizille
- du parking Henri Barbusse (85 places à 400m), du parking République (80 places à 100m) et du parking rue du Moulin (45 places à 100 m)



L'offre commerciale et de service environnante est diversifiée : pharmacies, librairie, fleuristes, coiffeurs, parfumeries, instituts de beauté, restaurants, snacks, jouets, chaussures, accessoires de mode, bijouterie, souvenirs, antiquités, opticien, pâtisserie, boulangerie, vins et spiritueux, tatouage et piercing, tabac-presse, services d'aide à domicile, banque, assurance, agence immobilière, notaire...

LE LOCAL

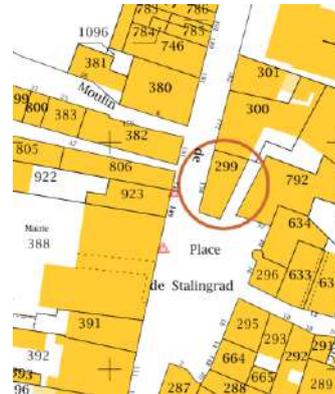
1/ Situation et organisation

Immeuble

Le local est situé au n°158 rue du Général de Gaulle, sur la parcelle cadastrée AN 299, au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en copropriété, comprenant 3 niveaux de logement dans les étages supérieurs (R+2+combles).

Accès

La partie commerce et la partie logement sont autonomes, disposant chacun d'accès indépendants. Une porte d'entrée côté rue du Général de Gaulle dessert les logements (elle peut également être empruntée par l'exploitant du local commercial) tandis que le commerce dispose d'un accès public sur la façade principale place Stalingrad et un accès privé par la petite impasse qui contourne l'immeuble.



Cadastre

Surface et distribution du local

La prise à bail porte sur un local d'une surface d'environ 65 m², actuellement composé de 2 espaces distincts :

- l'espace bar café d'environ 35 m² dont l'accès public se fait par la façade principale sur la place Stalingrad et qui dispose également d'une vitrine côté rue du général de Gaulle

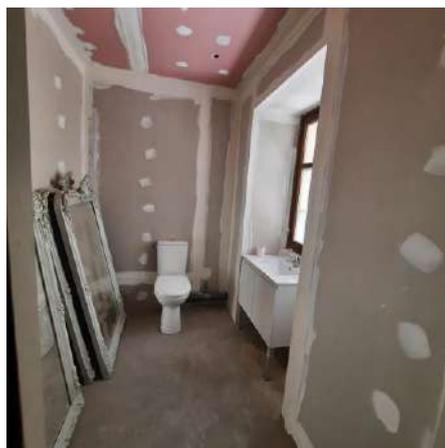


Le Bar de la Paix, avant travaux



Le Bar de la Paix, après travaux, salle 1

- l'espace arrière d'environ 30 m², qui communique avec l'espace bar par 3 marches, considéré jusqu'à présent comme espace privatif de l'exploitant, dans lequel était installés une cuisine et une salle à manger



Le Bar de la Paix, après travaux (salle 2 et WC)

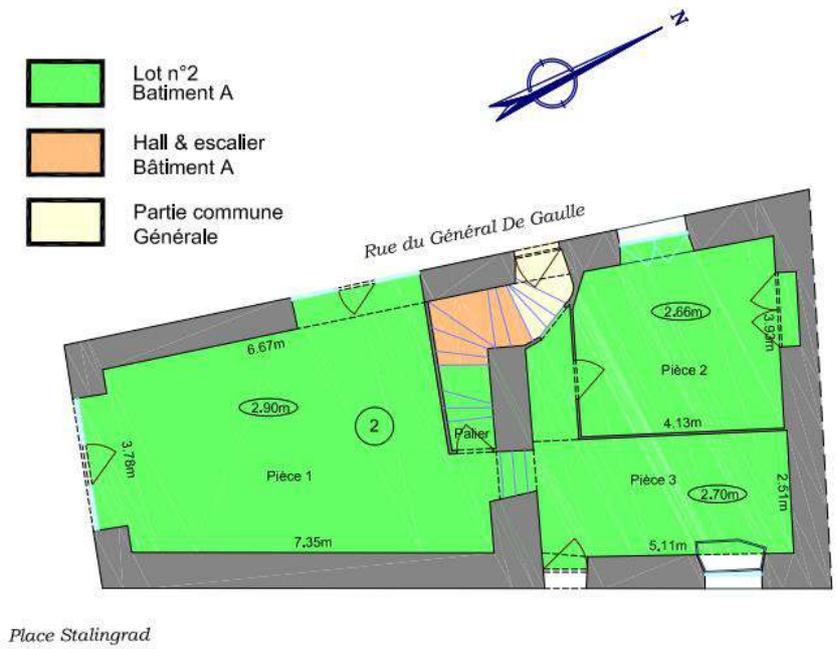
2/ Description des travaux de rénovation réalisés par Inovaction Commerce :

Le local a fait l'objet de travaux importants en 2024 : dépose de l'existant, neutralisation de la cuve et de la chaudière, renforcement de la structure de soutènement du plancher, isolation, pose de cloisons sur les murs périphériques, pose de faux-plafonds coupe-feu, création d'un bloc sanitaire avec pose d'un WC et lave-main, mise aux normes de l'installation électrique, installation des arrivées électriques pour le chauffage, création réseaux EC/EF, installation chauffe-eau 150 L, création réseau évacuation EU, installation VMC en faux-plafond, ragréage des sols.

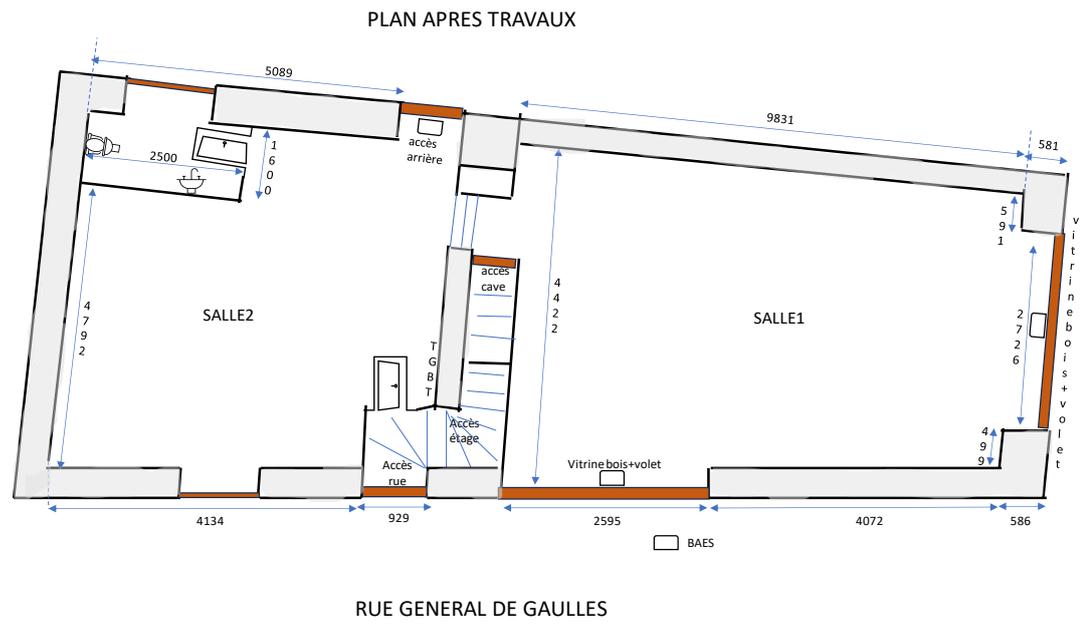
Les deux vitrines seront reprises à l'identique, une fois l'occupant identifié.

Le mobilier existant telles que les chaises, tables et miroirs seront réutilisables par le preneur s'il le souhaite.

Plan d'intérieur avant travaux :



Plan du local après travaux



3/ Conditions locatives

Bail

La SAS Inovaction Commerce privilégie un bail commercial de 9 ans. Toutefois, elle se réserve la possibilité de signer, dans un premier temps, en accord avec le preneur, un bail dérogatoire ne pouvant excéder 36 mois et qui pourra se poursuivre avec un bail commercial classique.

Loyer

Le loyer mensuel est de 650 € hors charges et hors taxes, licence 4 incluse
Les charges sont exigibles en plus du loyer (provision de 10 € HT / mois)

Dans le cadre de son action de soutien au commerce, Inovaction Commerce peut mettre en place des mesures financières d'accompagnement au démarrage, telles que des franchises de loyer et/ou des loyers progressifs lorsque la demande est justifiée.

Terrasse

Le futur exploitant pourra bénéficier d'une terrasse d'environ 30 m² sur la place Stalingrad. Cette terrasse sera soumise à une demande d'occupation du domaine public qui devra être adressée à la ville de Vizille, ainsi qu'au paiement d'une redevance des droits de place payable annuellement (14 €/m²/an).

Caution

Dépôt de garantie de 3 mois de loyer, à la signature du bail, pour un bail classique 3/6/9 et 1 mois de loyer en cas de bail dérogatoire

Frais administratifs

Un montant de 624 € HT est demandé à l'entrée, couvrant les frais d'accompagnement administratif, de rédaction de bail et d'état des lieux.

Taxe foncière

La taxe foncière est refacturée au locataire (environ 1800 €)

Modalités de mise à disposition

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la mise en location, sans pouvoir exiger de travaux supplémentaires de la part du bailleur. Un état des lieux contradictoire sera dressé.

LES CANDIDATURES

1/ Informations, visite des locaux

Pour tout renseignement, un contact :



contact@inovaction.org



07 64 61 72 24

2/ Composition du dossier de candidature

Le dossier déposé devra obligatoirement comprendre les documents suivants. Un dossier incomplet ou insuffisamment renseigné pourra être écarté.

1° Note de présentation du projet

- Concept, produits, services
- Clientèle ciblée
- Stratégie de promotion, offre de services
- Description du projet d'aménagement du local et de traitement de la façade
- Jours et heures d'ouverture
- Caractéristiques de votre projet au regard des objectifs d'Inovaction Commerce
- Etat d'avancement du projet et retroplanning des actions avant ouverture

2° Liste des pièces à joindre au dossier de candidature

- Etude de marché ou de positionnement
- Business plan prévisionnel :
 - Plan d'investissement
 - Plan de Financement
 - Bilan et compte de résultat prévisionnel et annexes sur 3 ans
 - Prévisionnel de trésorerie sur les 2 premières années
- Copie de la pièce d'identité
- Curriculum vitae
- Copies des diplômes / qualifications en rapport avec le projet
- Pour une société existante :
 - Statuts et extrait KBIS
 - Deux dernières liasses fiscales
 - Catalogue des produits et des photos du local actuel (devanture, intérieur)
 - Trois dernières quittances de loyer ou dernier avis de taxe foncière
- Pour une société en création :

- Projets de statuts et état des actes accomplis pour le compte de la société
- Relevé d'identité bancaire du gérant
- Si le projet bénéficie d'un accompagnement de la part d'un organisme d'aide à la création, joindre une évaluation de votre projet par cet organisme

3/ Processus de sélection

Critères

L'appréciation des candidatures s'établira selon les critères et le système de notation (sur 100 points) suivants :

- Intérêt et qualité du projet pour le territoire : plus-value de l'activité proposée, originalité du concept, complémentarité avec l'offre existante, participation au rayonnement local et au renforcement de l'attractivité du centre-ville (40 points)
- Viabilité économique et financière du projet (30 points)
- Ancrage local sur le territoire : contribution à la dynamique économique locale, convivialité, ouverture sur le quartier et renforcement du lien social (15 points)
- Pertinence technique du projet : qualité des aménagements intérieurs et extérieurs (15 points)

Déroulement

Une pré-sélection sera réalisée par un comité technique réunissant des acteurs d'Inovaction Commerce, de la Métropole et de la ville de Vizille. L'examen des dossiers sera réalisé sur la base de leur adéquation avec l'objet de l'appel à projets et leur complétude. Les candidats pourront être contactés pour obtenir des compléments ou précisions.

L'appréciation des projets sera ensuite effectuée par les représentants de la SAS Inovaction Commerce, **en septembre 2025**. Les candidats pourront être invités à présenter leur projet.

4/ Remise des candidatures

Les réponses à l'appel à projet doivent être adressées **au plus tard le 13 juillet 2025**. Elles seront envoyées en **format électronique à l'adresse contact@inovaction.org**, sous l'objet « Dossier de candidature 158 avenue du Général de Gaulle à Vizille ».

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

1/ Obtenir une aide financière pour vos travaux d'investissement



Grenoble Alpes Métropole a instauré une subvention à destination des commerçants pour certains travaux d'investissement dans leur local (économie d'énergie, enseignes, rénovation extérieure, sécurité, gestion des déchets...)

L'aide peut aller de 900 € à 10.000 € pour des travaux compris entre 1.500 €HT et 16.666 €HT. La demande doit être faite à la Métropole avant le début des travaux et sera étudiée selon les procédures classiques de Grenoble Alpes Métropole.

Plus de renseignements : <https://www.grenoblealpesmetropole.fr/404-faire-des-travaux-ou-acheter-du-materiel.htm>

Contact service commerce :

Mail : commerce.artisanat@grenoblealpesmetropole.fr

Tel : 04 80 70 12 57

2/ Déposer les demandes d'autorisation de travaux pour le local



Le candidat retenu s'engage à déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme et de travaux nécessaires au démarrage de son activité, auprès du service urbanisme de la mairie de Vizille.

Contact service urbanisme :

Tel : 04 57 93 50 66

Mail : urbanisme@ville-vizille.fr

Accueil du public sur rendez-vous : mardi, mercredi et vendredi

Site internet : <https://www.ville-vizille.fr/13719-urbanisme.htm>

L'équipe de la SEM Inovaction vous accompagne dans vos démarches de constitution de dossier.

En particulier les demandes suivantes devront être effectuées par le preneur :

- Autorisation de travaux (AT) pour l'aménagement intérieur d'un local recevant du public (dossier ERP suivant les réglementations d'accessibilité PMR et de sécurité incendie). A noter que la mise en accessibilité PMR du local n'est pas rendue possible autrement que par la pose d'une rampe amovible (dérogation).
Le délai d'instruction, à compter de la complétude du dossier, est au maximum de 4 mois.
- Autorisation préalable (AP) pour la pose de toute enseigne ou publicité en façade. Le dispositif d'enseigne devra respecter le Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi) de Grenoble Alpes Métropole (Cf Dispositions générales et dispositions particulières propres à la zone « ZP1B Autres cœurs historiques », disponible ici : <https://www.grenoblealpesmetropole.fr/568-reglement-local-de-publicite-intercommunal-rlpi.htm#par5657>
- Le délai d'instruction, à compter de la complétude du dossier, est au maximum de 2 mois.

Les autorisations doivent être obtenues préalablement au commencement des travaux.

