

Nantes Métropole Commune de Bouguenais

Appel à candidature

Acquisition de murs commerciaux en 1 lot unique pour
exploiter une activité commerciale de centre-bourg

Présentation du projet et modalités de sélection

Le contexte

Le présent appel à projet a pour objet la mise en vente de deux biens situés au 4 et 4 bis rue Aristide Briand à Bouguenais (44) appartenant respectivement à Nantes Métropole et à la commune de Bouguenais afin de permettre la création d'un commerce.

Historiquement, les deux biens du 4 et 4 bis constituaient une seule propriété et font partie d'un front bâti homogène avec une architecture simple mais reconnaissable en centre-bourg.

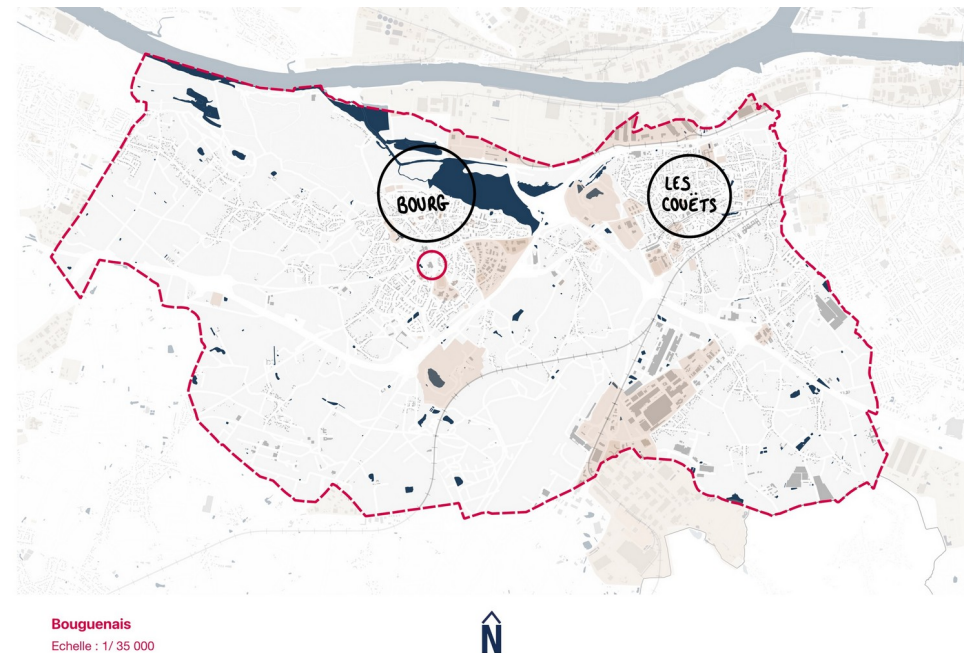
L'installation d'un nouveau commerce permettra de compléter l'offre commerciale sur le centre-bourg.



La localisation

Bouguenais est une commune qui se situe dans l'agglomération nantaise. C'est une commune péri-urbaine de première couronne de la métropole, située sur la rive sud de la Loire à 15 minutes (en voiture) au sud-ouest de Nantes. Elle compte plus de 20 500 habitants.

Bouguenais joue un rôle d'interface entre les communes rurales du sud-ouest et un territoire urbain qui s'étend au nord-est vers les villes de Rezé et de Nantes. La commune s'articule autour de deux fortes polarités : le bourg à l'ouest et le quartier les Couëts à l'est, à proximité de la commune de Rezé.



L'environnement commercial

Le projet est situé dans le bourg de Bouguenais qui présente les caractéristiques suivantes :

- Le bourg de Bouguenais dispose de 34 commerces et services implantés principalement, rue Aristide Briand et autour de la place de l'église et facilement accessibles.
- Les 2 boulangeries (dont 1 est située quasi en face des biens à vendre), la cave, la fromagerie, la boucherie charcuterie, la fleuriste, le tabac presse, le restaurant, la cordonnerie et la boutique de vêtements constituent le socle de l'activité commerciale dans le centre bourg. La pharmacie située un peu plus loin et la supérette Carrefour Express génèrent également du flux
- Le vendredi matin un marché dynamique s'installe place de l'église générant un flux de clients important
- Le bourg de Bouguenais est également bien doté en services (clinique vétérinaire, agences bancaires, agences immobilières)

Le potentiel commercial

1- Les locaux sont situés dans une centralité dont l'offre en commerces/services est diversifiée et proche de la moyenne métropolitaine en densité pour 1000 habitants. Il s'agit d'une polarité structurante et qui présente un potentiel de renforcement/diversification.

2. Population de la zone de chalandise du bourg :

- À pied : 5000 habitants situés à 15 min / 3000 habitants situés à 10 min / 1000 habitants situés à 5 min à pied
- À vélo : 8300 habitants situés à 10 min / 5700 habitants situés à 5 min à vélo
- En voiture : 7000 habitants situés à 5 min

3- **Commercialité** : les locaux sont situés sur un axe marchand et à proximité d'espaces publics ayant fait l'objet d'aménagements récents qualitatifs, notamment sur la place de l'Église. Les activités récemment installées (fromagerie, vêtements, cave, cordonnerie) enrichissent l'offre commerciale et illustrent la vitalité renforcée de la centralité.

4- **Capacité d'implantation pour des activités économiques** : sous réserves de la réalisation de travaux permettant de réunir les 2 locaux mitoyens et de les adapter pour une mise en commerce d'une surface unique (avec un étage sur lequel il faudra déterminer la vocation) ou pour une mise en commerce de deux activités distinctes.

5- **Urbanisme réglementaire** : les locaux sont situés au cœur d'une polarité commerciale et sur un linéaire marchand existant, identifiés au Plan Local d'Urbanisme métropolitain. Les modifications de façades devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

L'environnement concurrentiel

Bouguenais compte trois polarités commerciales de proximité (le bourg, les Couëts, centre commercial Croix Jeannette) concentrant la moitié des locaux (70 cellules commerciales).

A 10 min à pied, la proximité du centre commercial Croix Jeannette. Celui-ci fait l'objet d'un projet structurant de renouvellement urbain visant à développer une programmation mixte logements/commerces/services avec la présence d'un supermarché.

Absence de zone commerciale sur la commune. Néanmoins, à proximité, présence de trois polarités commerciales périphériques majeures localisées sur les communes limitrophes et dont les zones de chalandise s'étendent sur la commune : Montagne Plus, Atout Sud et Océane. Toutes les trois sont composées d'un hypermarché, d'une galerie marchande et de grandes et moyennes surfaces spécialisées.

Le centre bourg

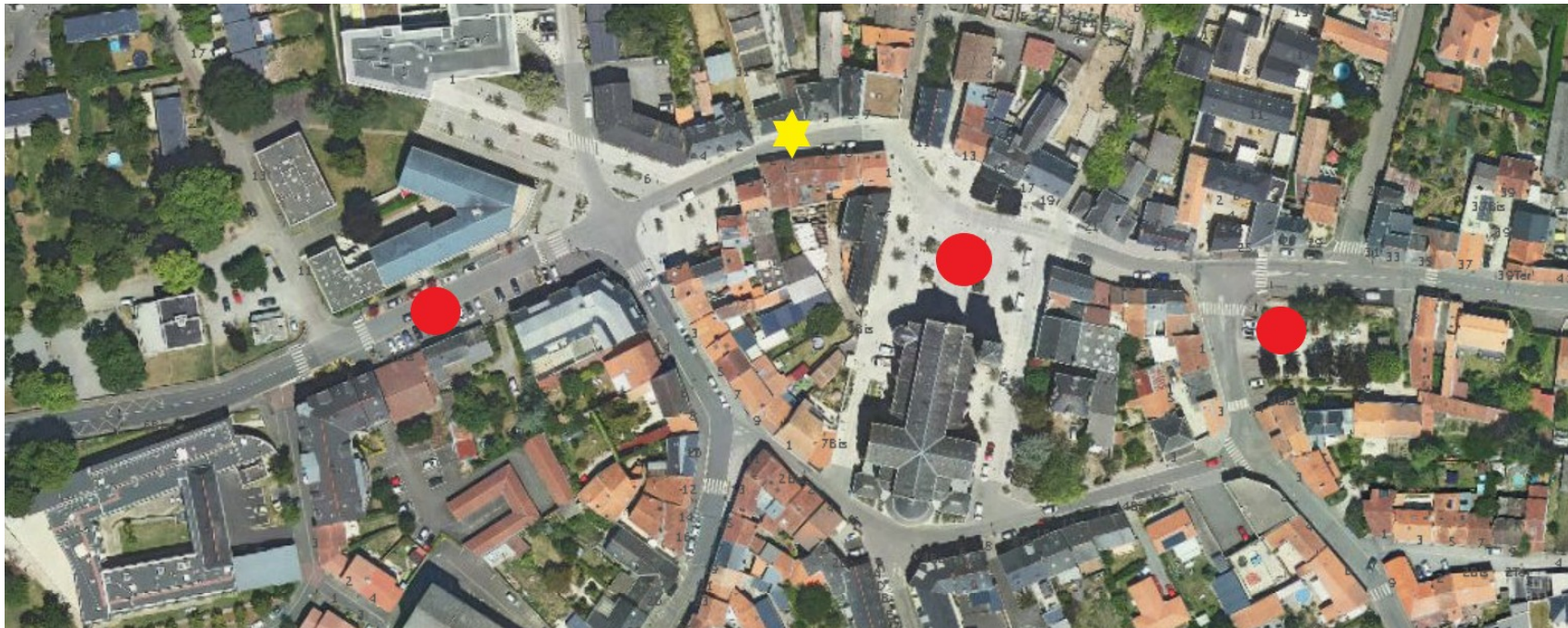


Les conditions de stationnement

Le stationnement

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

- Stationnement réglementé autour de l'église
- Stationnement rue de Beauvoir
- Un parking place de la République
- Absence de stationnement lié au local (livraisons sur la rue Aristide Briand)



Les locaux

Les locaux à vendre

Nantes Métropole est propriétaire du local commercial situé au 4bis rue Aristide Briand.

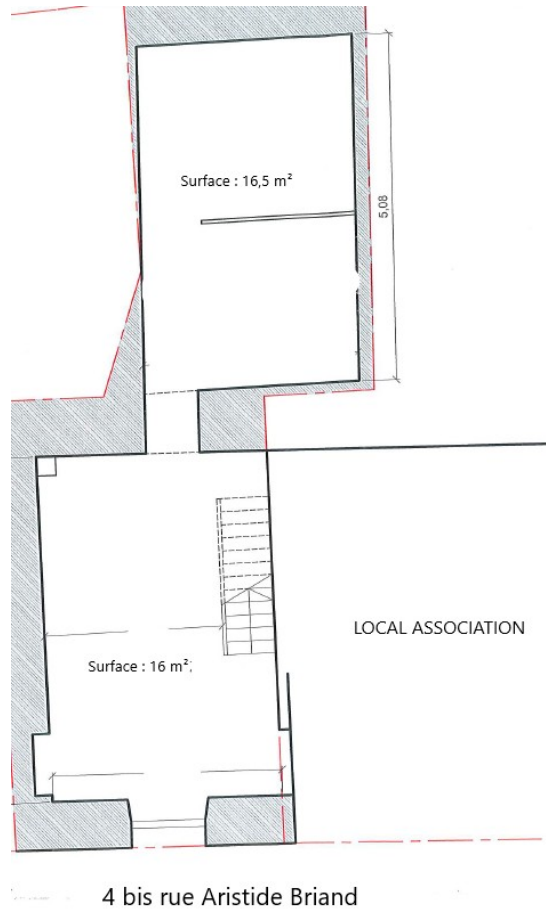
Il est composé d'une pièce en RDC d'environ 30 m², une pièce à l'arrière et d'une surface d'environ 15 m² à l'étage avec des toilettes pour une surface totale de 50 m².

Adjacent à ce local, au n°4 rue Aristide Briand, se trouve le bien vacant appartenant à la commune

Il est composé d'une pièce en RDC d'environ 17 m², d'une pièce à l'arrière de 12 m² (avec toilettes) et d'un étage de 20 m² pour une surface totale de 56 m²

Les locaux

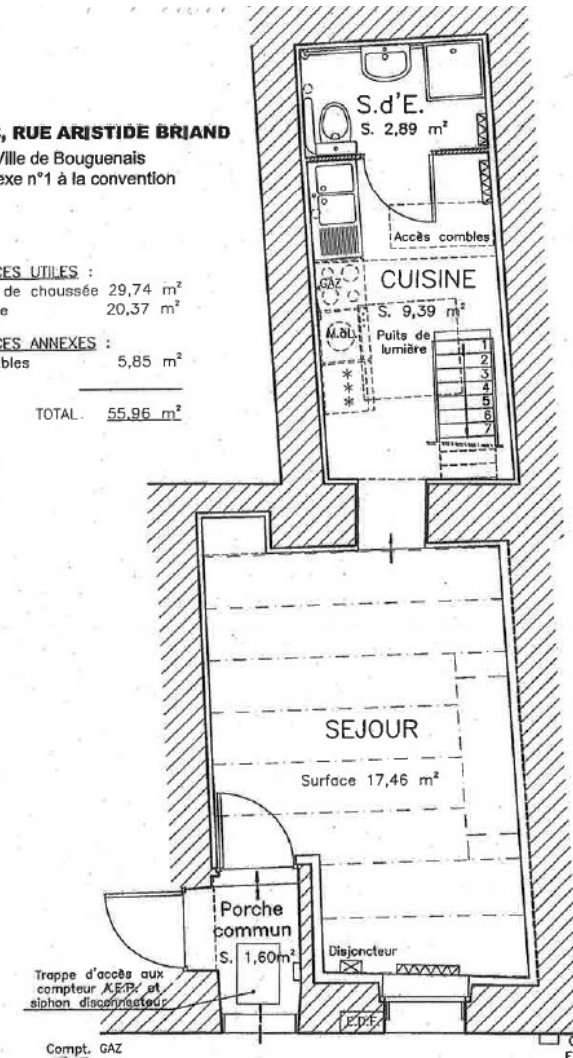
Plans des locaux à vendre



Plan du bien appartenant à Nantes Métropole

MAISON 4, RUE ARISTIDE BRIAND Ville de Bouguenais Annexe n°1 à la convention

SURFACES UTILES :	
Rez de chaussée	29,74 m ²
Etage	20,37 m ²
SURFACES ANNEXES :	
Combles	5,85 m ²
TOTAL : 55,96 m²	



Plan du bien appartenant à la commune

Le concept marchand

La commune et la métropole souhaitent, par cette vente, diversifier l'offre du bourg et ont identifié les pistes d'activités suivantes qui ne sont pas exhaustives :

- Alimentaire spécialisé : traiteur, épicerie fine, vrac, bio,
- Culture/loisir : librairie, photographe, puériculture,
- Beauté : Institut de beauté, ongles
- Réemploi : Recyclerie, brocante

La commune et la métropole laissent au candidat la capacité à proposer un concept marchand original, ne portant pas concurrence aux activités déjà présentes sur la polarité. Les offres mixtes/hybrides (commerce + autre activité) sont également possibles.

L'activité de restauration n'est pas souhaitée.

La sélection du candidat s'appuiera sur sa capacité à proposer une véritable différenciation par rapport à l'offre déjà présente. Le jury pourra apporter des amendements aux propositions du candidat.

Les conditions financières

Prix de vente :

En concertation entre les deux collectivités et après une estimation des 2 biens réalisée par le service des Domaines, le prix de cession est fixé à **CENT DIX MILLE EUROS NET (110 000 €)**.

Estimation des travaux :

Des travaux de remise en état sont nécessaires pour mettre en commercialité les deux biens.

Ceux-ci ont été évalués à un montant d'environ **85 000 € HT** en avril 2024.

Organisation de la procédure d'attribution

1- Présentation du candidat et de son projet :

- Une présentation du candidat et de son expérience professionnelle
- Une présentation du concept marchand (activité, clientèle cible, fournisseurs,...), en intégrant toutes informations montrant des contacts ou des partenariats engagés
- Des informations sur les aménagements et travaux envisagés pour les locaux (esquisse, plans, chiffrages,...)
- Un business plan détaillé (plan de financement, bilan prévisionnel et compte de résultat prévisionnel sur 3 ans),
- 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....).
- Le candidat devra démontrer sa solidité financière

Organisation de la procédure d'attribution

2- Pièces administratives

- Extrait de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (Extrait Kbis ou projet de statut dans le cas d'une création d'entreprise)

3 – Visite des locaux :

Afin de permettre aux candidats de constituer leur dossier, des visites de locaux sont possibles.

Un rendez-vous devra être pris auprès de la mairie de Bouguenais par mail à l'adresse : dspp@ville-bouguenais.fr

Organisation de la procédure d'attribution

4. Remise du dossier de candidature

Le dossier devra être envoyé en lettre recommandée avec accusé de réception à Mme Le Maire, Hôtel de Ville, 44830 BOUGUENNAIS ou déposé contre récépissé à la mairie de Bouguenais ou encore par courriel à dspp@ville-bouguenais.fr au plus tard à la date ci - après, le cachet de la poste faisant foi :

Le 11/07/2025

L'enveloppe ou l'objet du courrier/courriel devra comporter la mention « candidature appel à projet RDC commercial 4 et 4bis rue Aristide Briand à Bouguenais » .

5. Examen des dossiers

Sera admissible au projet décrit ci-dessus, toute personne physique ou morale (en société ou individuel) souhaitant créer ou exploiter une activité commerciale ou investir dans les locaux pour y installer 1 ou 2 activités commerciales.

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 Bouguenais et Nantes Métropole se réservent le droit de rejeter toute candidature qui ne répondrait pas aux règles d'admissibilité prescrites ou dont le dossier serait incomplet.

Organisation de la procédure d'attribution

6. Examen des dossiers

Un jury se réunira pour l'examen des dossiers le vendredi **19 septembre après-midi**. 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'élue au commerce de la commune, l'élue au commerce de Nantes Métropole et de techniciens de la ville de Bouguenais et de Nantes Métropole.

Une grille de sélection permettra de comparer les candidats de manière objective selon les critères suivants :

- Le projet : activité / viabilité du projet (prévisionnel, rentabilité) / agencement des locaux
- Le(s) candidat(s) : motivations / profil (expériences, compétences, connaissances...) / situation et capacités financières (revenus, apport, épargne, endettement)

7. 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 sur le site internet Nantes Métropole Entreprises