

# APPEL A CANDIDATURES

**Cession d'un commerce**  
**2 place du docteur Valois à Tullins**  
**(après période d'exploitation « test »)**

## PREAMBULE

La commune de Tullins souhaite favoriser la reprise de l'activité d'un local commercial situé en centre bourg en lien avec la requalification adjacente de la place du docteur Valois.

Cet appel à candidatures a donc pour objectif de sélectionner un porteur de projet pour l'acquisition et l'exploitation d'un local commercial.

Les candidats doivent prendre connaissance de ce document présentant, entre autres, la description du bien immobilier, les conditions d'acquisition et l'ensemble des informations administratives et techniques relatives à l'immeuble.

Compte tenu de l'emplacement stratégique de ce local commercial, la commune de Tullins et l'Epfl du Dauphiné du Dauphiné, actuel propriétaire des murs, seront particulièrement attentifs à la qualité et à la pertinence des dossiers.

Cet appel à candidatures est ouvert à tous porteurs de projet désireux d'acquérir un commerce en centre bourg, sous réserve de ses capacités juridiques, techniques et financières.

L'appel à candidatures est ouvert pour une période de trois mois, **du lundi 11 mai 2026 au vendredi 17 août 2026.**

**La remise des dossiers devra se faire au plus tard pour le lundi 17 août 2026 à 12h.**

Le local pourrait être mis à disposition à la fin des travaux de remise aux normes, soit à la rentrée ou à l'automne 2026

## TABLE DES MATIERES

|                                                                         |         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|
| ARTICLE 1. OBJET ET CONTEXTE DE L'APPEL A CANDIDATURES                  | Page 3  |
| 1.1 Objet de l'appel à candidatures                                     |         |
| 1.2 Présentation de la commune de Tullins                               |         |
| ARTICLE 2. PRESENTATION DES LIEUX ET DES LOCAUX                         | Page 5  |
| 2.1 Cadastre et immeuble                                                |         |
| 2.2 Description du local                                                |         |
| 2.3 Travaux de requalification de la place du docteur Valois            |         |
| ARTICLE 3. CONDITIONS DE VENTE APRES PERIODE DE LOCATION « TEST »       | Page 9  |
| 3.1 Mise en place d'un bail dérogatoire d'une durée inférieur à 36 mois |         |
| 3.2 Offre d'acquisition émise par le candidat                           |         |
| ARTICLE 4. ORGANISATION ET CONDITIONS DE L'APPEL A CANDIDATURES         | Page 10 |
| 4.1 Calendrier                                                          |         |
| 4.2 Consultation du dossier                                             |         |
| 4.3 Demande d'informations et visite du local                           |         |
| 4.4 Présentation des dossiers de candidature                            |         |
| 4.5 Délai de validité des propositions formulées par le candidat        |         |
| 4.6 Engagement du candidat                                              |         |
| 4.7 Caractère confidentiel des données                                  |         |
| 4.8 Abandon ou prolongation de l'appel à candidatures                   |         |
| 4.9 Exclusion du champ des marchés publics                              |         |
| ARTICLE 5 : CRITERES DE RECEVABILITE DES CANDIDATURES                   | Page 12 |
| 5.1 Date limite de présentation des dossiers de candidature             |         |
| 5.2 Remise hors délai ou remise incomplète                              |         |
| ARTICLE 6. CHOIX DU CANDIDAT                                            | Page 12 |
| 6.1 Les critères de sélection et de choix du candidat                   |         |
| 6.2 Entretien préalable                                                 |         |
| 6.3 Composition du jury                                                 |         |
| ARTICLE 7. CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURE                          | Page 13 |
| 7. 1 Présentation du candidat                                           |         |
| 7.2 Capacité professionnelle du candidat                                |         |
| 7.3 Le projet envisagé                                                  |         |
| 7.4 Données financières                                                 |         |

## **ARTICLE 1. OBJET ET CONTEXTE DE L'APPEL A CANDIDATURES**

### **1.1 Objet de l'appel à candidatures**

Le présent appel à candidatures a pour objet de permettre la reprise de l'activité d'un local commercial fermé depuis 6 mois environ. Sa réouverture a pour objectif d'y établir un projet qualitatif et viable dans une logique de complémentarité du développement commercial et artisanal de la commune.

Le local se situe au n°2 place du docteur Valois, il s'agit de la place du marché le samedi matin.

La réouverture de ce commerce se fera en lien avec la requalification de ladite place (les travaux venant d'être inaugurés) et des espaces publics réhabilités du centre historique.

La reprise du local commercial devra contribuer pleinement au dynamisme et au nouvel essor de cette place renouvelée et repensée, à son animation aussi. Elle devra s'inscrire en complémentarité des autres commerces du centre bourg dans la logique d'une impulsion qui sera donnée pour l'activité et l'attractivité des commerces environnants.

En cela, l'approche municipale est de considérer l'ensemble des différentes activités commerciales existantes sur la commune afin de répondre pleinement aux attentes, et besoins des usagers tout en apportant une offre innovante dans le but de créer de nouvelles dynamiques.

Fin 2024, à la demande de la commune et dans le contexte du lancement des travaux de requalification de la place, l'Epfl du Dauphiné est devenu propriétaire du local commercial qui était alors à usage d'imprimerie, cordonnerie, photographie, exploité sous l'enseigne « New Print services ». Cette exploitation ayant désormais cessée et les travaux de requalification des espaces publics étant achevés, le local est de nouveau libre pour accueillir des activités de commerce de proximité, artisanale ou de petite production, créateurs de plus-value pour le secteur, contribuant à l'animation de la vie marchande et venant s'inscrire en complémentarité de l'offre commerciale existante.

Il pourra accueillir toutes activités concernées par une fréquence d'achats régulière, quotidienne comme un commerce de fleurs, une boutique de décoration, de vêtements ou encore un café librairie... Les épiceries de nuit ne sont en revanche pas autorisées.

Des activités sont également interdites au regard du règlement de copropriété de l'immeuble : commerce de restauration sur place ou à emporter, ou de transformation alimentaire, nécessitant des gaines d'extraction, établissement de nuit.

Le candidat retenu assurera la mise en valeur du local, avec une ouverture à l'année de l'établissement.

Il devra proposer une activité :

- Permettant d'apporter une réelle plus-value face aux activités commerciales de qualité déjà présentes et au potentiel commercial du centre-ville ;
- Attractive permettant d'attirer un large flux de clientèle ;
- Un plus serait de privilégier la vente de produits de qualité issus d'une production locale, bénéficiant de circuits courts.

Ce lieu situé en plein centre-ville de la commune de Tullins devra contribuer à la convivialité et au dynamisme du centre-ville. Une attention particulière sera portée sur la mise en scène de la vitrine et son attractivité.

### **1.2 Présentation de la commune de Tullins**

Positionnée dans la plaine de l'Isère et sur le coteau faisant face au massif montagneux du Vercors, la commune de Tullins compte 7 841 habitants au dernier recensement. Il s'agit de la 3ème ville de l'agglomération du Pays Voironnais, elle se situe au cœur de nombreux axes de communication avec

des accès privilégiés : échangeur autoroutier distant de 3 km environ du centre-ville et gare ferroviaire en cœur de ville notamment.

La ville de Tullins renferme un patrimoine architectural riche autour de son centre ancien, de la tour du château, de l'église Saint Laurent des Prés, et du Clos des Chartreux, témoins de l'histoire de la ville et lui donnant un charme certain.

Tullins est aussi une ville sportive et culturelle, dotée de nombreux équipements, écoles et services à l'enfance, commerces et services.

Sont notamment implantés sur Tullins, l'UATF (club de rugby emblématique du territoire) et le CMI (Coureurs du Monde en Isère).

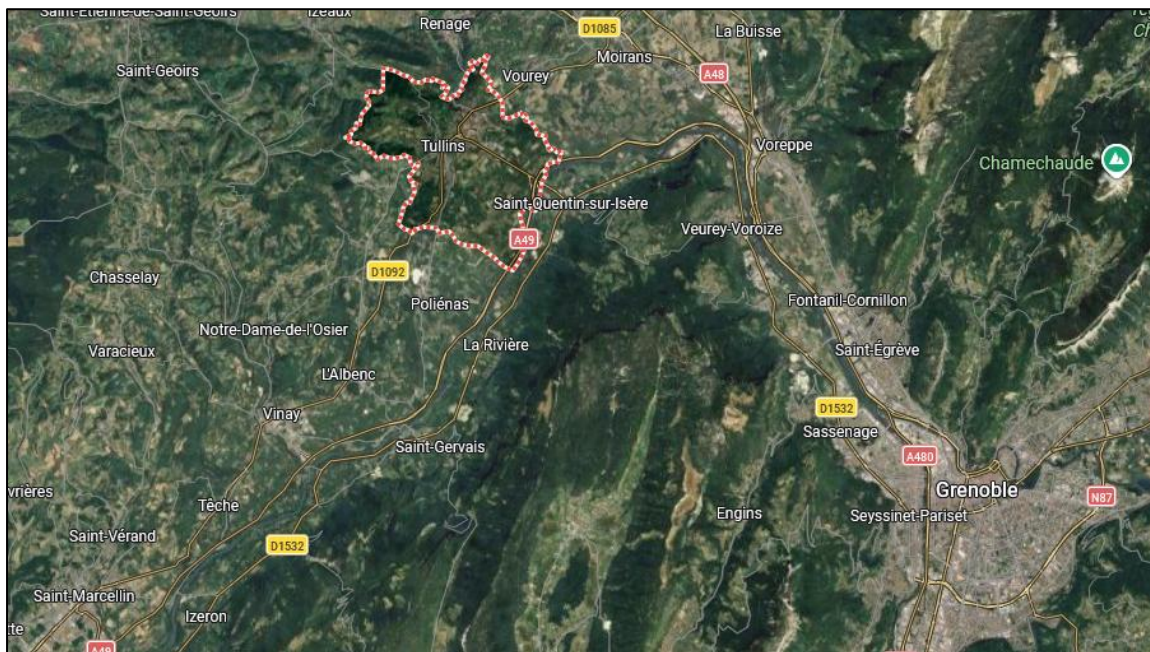
La commune bénéficie aussi d'une offre variée et étoffée d'équipements publics tels qu'un cinéma, une piscine, des gymnases, une école de musique, un Espace France Services, une MJC, une médiathèque, des établissements scolaires (maternelles, primaires, collège) et des crèches.

Des manifestations festives locales annuelles attirent nombre de visiteurs telles que « Place aux livres », la fête de l'automne, les animations de Noël ou encore le feu d'artifices.

Le patrimoine naturel est également remarquable : le centre-ville est bordé par des coteaux (col de Parménie, début de la forêt des Chambarans) et une vaste plaine agricole où les noyers sont omniprésents. La commune offre une vue dégagée sur le grand paysage et les massifs de la Chartreuse et du Vercors. L'eau est également très présente : étangs, zones humides, ruisseaux et rivières.

Tullins propose ainsi un cadre de vie attractif, combinant les atouts d'une petite ville (commerces, services et équipements) avec la qualité de vie et la tranquillité d'un environnement rural. La commune est également bien connectée aux bassins d'emplois de l'Isère, grâce à sa gare et à l'autoroute qui relie Grenoble en 20 minutes. Le parc d'activités économiques de Centr'Alp se situe à moins de 10 km, il compte environ 300 entreprises et 7000 emplois.

#### Carte de localisation



Il est à noter que la commune de Tullins bénéficie d'une association de commerçants, artisans et partenaires : CAP TULLINS, de laquelle le candidat repreneur peut se rapprocher.



## **ARTICLE 2. PRESENTATION DES LIEUX ET DES LOCAUX**

### **2.1 Cadastre et immeuble**

Le local est situé 2 place du docteur Valois 38210 Tullins. Il constitue le lot n°28 d'une copropriété sise sur les parcelles AR 426 et 427. Pour des besoins éventuels de stockage, une cave composant le lot n°24 complète le bien.

La copropriété est composée de 2 immeubles (un immeuble sur chacune des parcelles) en R+3 avec 6 appartements dans les étages et 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée (l'un situé à l'angle avec l'avenue Pierre Berregovoy est occupé par une banque, l'autre local commercial est celui décrit à l'article 2.2).

La copropriété jouxte elle-même 2 immeubles mitoyens sur son côté droit et sa face arrière.

Les murs commerciaux occupent tout le rez-de-chaussée du bâtiment, hormis la montée d'escalier desservant les étages. L'accès se fait directement depuis la place du docteur Valois ou par la montée d'escaliers.

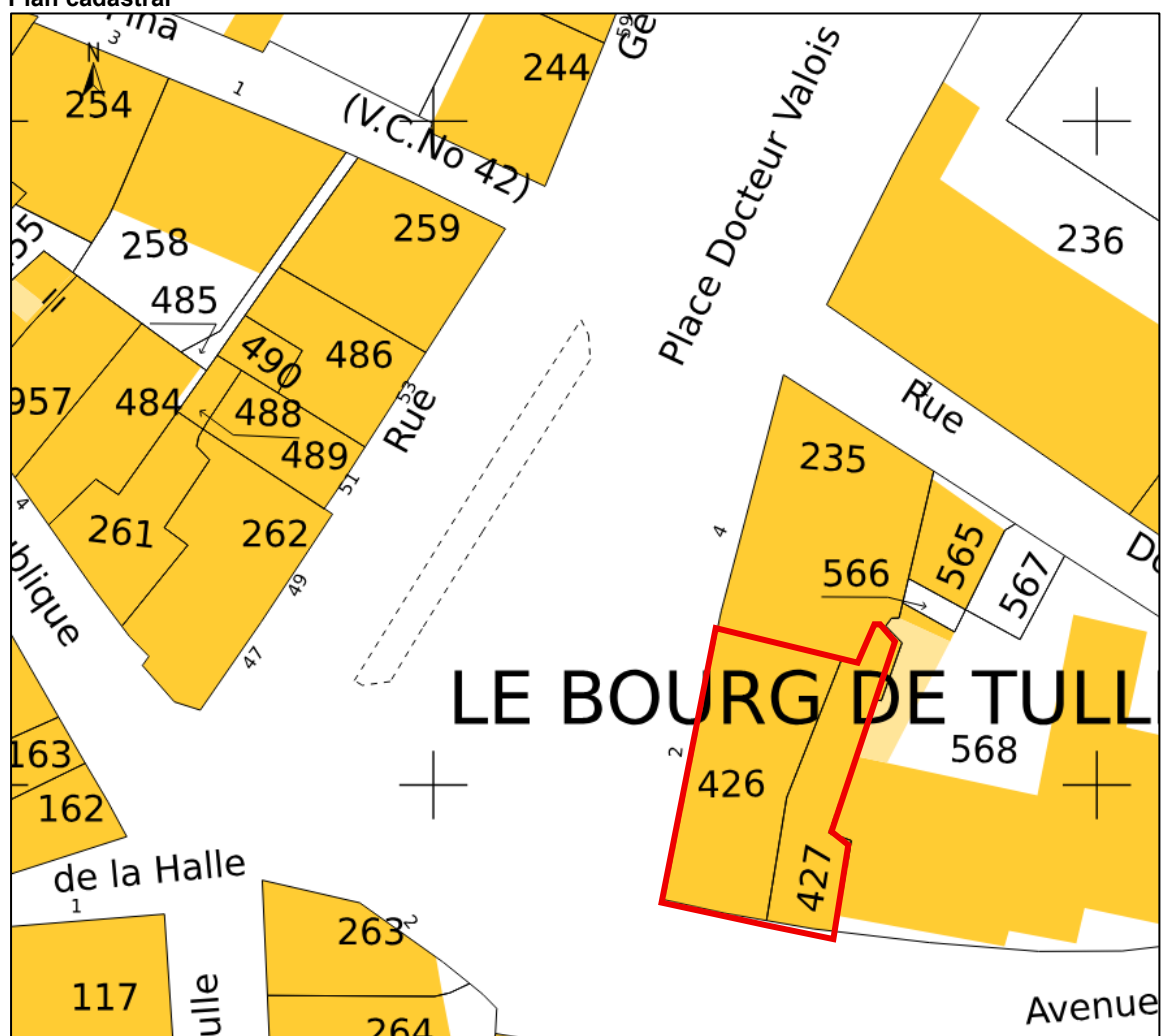
#### **Plan de localisation du local**



Photo de l'immeuble fin février 2026



Plan cadastral





## 2.2 Description du local

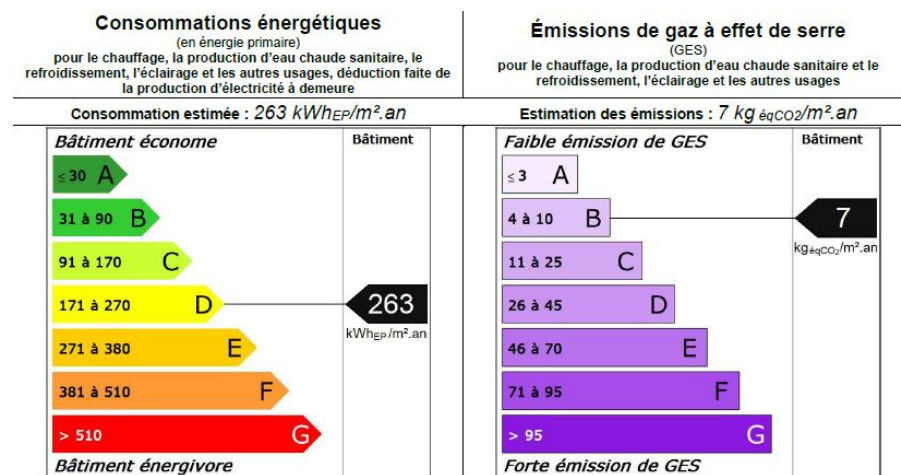
La surface du local commercial est de 59,56 m<sup>2</sup> (loi carrez), hors cave et parties communes. Il se compose de 4 pièces + sanitaires et comporte deux grands vitrages donnant sur la place.



Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie privative au sens Carrez | Commentaires |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Local 1                               | 20,96                               |              |
| Local 2                               | 13,68                               |              |
| Local 3                               | 8,5                                 |              |
| Local 4                               | 14,88                               |              |
| Wc                                    | 1,54                                |              |

Le diagnostic énergétique est reproduit en synthèse ci-dessous.



Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

## 2.3 Travaux de requalification de la place du docteur Valois

La nouvelle place du Docteur-Valois et ses rues adjacentes, première étape d'une réhabilitation du centre-bourg de Tullins, ont été inaugurées le vendredi 8 mai 2026.

L'objectif de ces travaux était d'apaiser le centre-ville et de donner un caractère plus piéton, de créer un espace plus convivial propice à la déambulation, avec de nouvelles plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces qui viendront renforcer la végétalisation de la place, en plus des 2 platanes.



Source : Atelier des Cairns



Pour apaiser le centre-ville, le rafraîchir et le rendre plus accueillant, le statut des espaces publics a évolué :

- une aire piétonne est mise en place au niveau de la partie sud de la place Docteur Valois et d'un tronçon de la rue Général de Gaulle, pour favoriser la déambulation dans un cadre végétalisé accueillant et sécurisé ;
- une zone de rencontre a été instaurée pour les autres espaces de circulation afin de permettre un meilleur partage entre les différents modes de déplacements (voiture, piétons, cycles).

La nouvelle place est davantage végétalisée afin d'offrir un meilleur confort thermique aux passants et aux riverains, en particulier en période de forte chaleur. Elle est également équipée de banquettes et d'assises pour favoriser l'occupation du domaine public

La place a également été remise à niveau pour accueillir le marché hebdomadaire du samedi matin dans de meilleures conditions et de permettre aux commerçants d'installer des terrasses et de participer à l'animation de l'espace public au bénéfice de tous.

Si une partie de la place est devenue piétonne, 12 emplacements de type « arrêt minute » sont présents et on décompte près de 600 places de parking à moins de 5 min de marche de la place.



## **ARTICLE 3. CONDITIONS DE VENTE APRES PERIODE DE LOCATION « TEST »**

### **3.1 Mise en place d'un bail dérogatoire d'une durée inférieure à 36 mois**

Cet appel à candidatures conduira à la signature, avec le candidat retenu, d'un bail dérogatoire aux baux commerciaux, conformément à l'article L145-5 du Code de Commerce, d'une durée minimale d'1 an et inférieure à 36 mois, le temps de la mise en place et de la consolidation de l'activité.

Cette période de location s'entendra comme une phase « test » pour le commerçant. Il s'agira pour lui de pouvoir « tester » son activité et son accroche commerciale sur la place, ce dans le but de permettre une acquisition plus sereine des murs commerciaux.

Ce bail dérogatoire ne sera pas constitutif de droits réels : le régime du bail commercial est donc exclu. Il confèrera à l'exploitant une autorisation d'occupation qui sera individuelle, nominative et accordée *intuitu personae*. Il devra occuper physiquement et en personne les lieux à l'occasion de son activité.

Cette autorisation d'occupation ne pourra faire en aucun cas, de la part de l'exploitant, l'objet de cession, transfert, sous-location ou apport à un ou des tiers ou à une personne morale quelconque.

Au titre du bail dérogatoire, l'exploitant ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux, à l'occupation ou à quelque autre droit, à l'issue de la période de location.

Si cette période test est concluante pour le commerçant, le maintien dans les lieux s'opèrera par l'acquisition des murs auprès du propriétaire,

#### **Loyer et charges**

Le loyer sera de **400 € HT-par mois** (sans refacturation de la taxe foncière par le bailleur à l'exploitant et de la part locative des charges de copropriété). Aucune autre charge ne sera répercutée au futur exploitant, hormis défaillance de sa part dans ses obligations légales ou de sécurité.

Il s'agit d'un loyer inférieur à la valeur locative de marché estimée entre 600 et 700 € HT/mois, ce qui s'explique par la précarité du bail.

Le commerçant pourra déposer un dossier de demande de subvention auprès du Pays Voironnais afin de bénéficier d'une aide au financement de son installation.

Un dépôt de garantie de 600 euros sera versé par le commerçant au bailleur avant la prise à bail.

Selon les besoins de son activité, le commerçant pourra bénéficier d'une terrasse sur la place Docteur Valois. Cette terrasse sera soumise à une demande d'occupation du domaine public qui devra être adressée à la commune de Tullins, ainsi qu'au paiement d'une redevance des droits de place payable annuellement (12€ à 15 €/m²).

#### **Modalités de mise à disposition**

Le propriétaire fera réaliser à ses frais, durant l'été 2026, des travaux de remise aux normes électriques et sécurité incendie.

Les autres dépenses de travaux liées à la remise en état et à l'exploitation du commerce seront à la charge exclusive du commerçant.

Un état de lieux contradictoire sera dressé préalablement à la prise à bail.

Le commerçant 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 propriétaire. Il appartient au commerçant de procéder aux travaux d'aménagement et d'embellissement pour mettre le local en conformité avec son projet.

## Demandes d'autorisation administrative

Le commerçant se chargera de réaliser les demandes d'autorisations administratives obligatoires et nécessaires et notamment :

- 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). Le délai d'instruction, à compter de la complétude du dossier, est au maximum de 4 mois.
- Déclaration préalable (DP) pour la pose de toute enseigne ou publicité en façade. Le dispositif d'enseigne devra respecter le Règlement National de Publicité et faire l'objet d'une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France. Le délai d'instruction est porté à 2 mois. Toute modification de façade et d'enseigne doit être également faire l'objet d'une autorisation du propriétaire du bien.
- Autorisation de la copropriété si nécessaire

### **3.2 Offre d'acquisition émise par le candidat**

L'estimation de la valeur marché du bien est de l'ordre de 95 000 €.

Ainsi, les dossiers de candidature remis par les candidats devront comporter une offre d'acquisition des murs en pleine propriété.

Dans l'hypothèse où la période de « test » de l'activité liée à la mise en place du bail dérogatoire s'avérerait concluante, le propriétaire-bailleur et le candidat retenu procéderont à la signature d'une promesse de vente. Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

A l'inverse, au cas où la période « test » ne s'avérerait pas concluante, les parties se réservent le droit de mettre un terme au bail dérogatoire selon les conditions de résiliation y figurant et ainsi de ne pas donner opérer la cession des murs au commerçant. Dans ce cas, aucune indemnité ne sera versée au commerçant.

## **ARTICLE 4. ORGANISATION ET CONDITIONS DE L'APPEL A CANDIDATURES**

L'appel à candidatures est ouvert à toute personne physique ou morale présentant les garanties de solvabilité et de professionnalisme requises. Les candidats devront présenter une proposition permettant d'apprécier la solidité de leur dossier, leurs motivations et compréhension des ambitions de la commune, et leurs références éventuelles sur des expériences similaires.

### **4.1 : Calendrier**

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- ✓ 11 mai 2026 : lancement de l'appel à candidature
- ✓ Lundi 17 août 2026 : date limite de réception des candidatures
- ✓ Été 2026 : travaux de mise aux normes à charge de l'Epfl
- ✓ Fin août – début septembre 2026 : analyse des propositions écrites et audition des candidats présélectionnés par le comité
- ✓ Automne 2026 : signature du bail dérogatoire et remise des clés
- ✓ A compter de la rentrée 2027 ou Automne 2027 : signature éventuelle d'une promesse de vente
- ✓ 2028 : vente éventuelle du local au commerçant

### **4.2 Consultation du dossier**

La consultation est organisée conjointement par l'Epfl du Dauphiné et la commune de Tullins.

Le dossier est consultable en format papier à la mairie de Tullins, Clos des Chartreux 38210 Tullins, ou sur demande par mail à l'adresse suivante : [economie@ville-tullins.fr](mailto:economie@ville-tullins.fr)

#### **4.3 Demande d'informations et visite du local**

Les candidats pourront prendre des informations et effectuer une visite du local pour se rendre compte de toutes les caractéristiques des lieux.

Pour tout renseignement, il convient de joindre le service économie de la commune au 04 76 07 40 03 ou par mail : [economie@ville-tullins.fr](mailto:economie@ville-tullins.fr)

La demande de visite devra préalablement être formulée par écrit auprès du service économie de la commune : [economie@ville-tullins.fr](mailto:economie@ville-tullins.fr)

La commune se réserve la possibilité de procéder à une visite commune à l'ensemble des candidats qui en feront la demande.

La commune se réserve le droit de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité de traitement des candidats ou de communiquer la réponse apportée à l'ensemble des candidats qui se seront déclarés.

#### **4.4 Présentation des dossiers de candidature**

Les candidats devront remettre leur proposition :

- ☐ Soit sous format numérique contre AR, en un seul fichier sous format PDF à l'adresse suivante : [economie@ville-tullins.fr](mailto:economie@ville-tullins.fr)
- ☐ Soit par envoi en RAR ou par dépôt (contre récépissé) à l'adresse suivante : Mairie de Tullins, service économie, Clos des Chartreux 38210 TULLINS

En cas de dépôt en format papier, le dossier devra être présenté en 1 original sous pli cacheté contenant une seule enveloppe portant les mentions suivantes :

Offre pour :

NOM DU CANDIDAT

TULLINS

AVIS D'APPEL A CANDIDATURES POUR L'OCCUPATION ET L'EXPLOITATION DU COMMERCE 2

PLACE DU DOCTEUR VALOIS

NE PAS OUVRIR

Les pièces du dossier de candidature devront être exclusivement rédigées en français, les éléments financiers exprimés en euros, et signées par la personne physique. Les pièces numériques devront être téléchargeables en format pdf (les images en format pdf ou jpeg).

#### **4.5 Délai de validité des propositions formulées par le candidat**

Le délai de validité des propositions est fixé à 120 jours, à compter de la date limite de remise des dossiers.

#### **4.6 Engagement du candidat**

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant un dossier de candidature, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette candidature sans réserve.

La participation à la consultation implique l'acceptation sans réserve d'aucune sorte de toutes les conditions fixées dans l'appel à candidatures.

Les frais d'étude et toutes les dépenses engagées par les candidats de quelque nature qu'elles soient, demeureront à leur charge exclusive quelle que soit la suite donnée à leur proposition.



#### **4.7 Caractère confidentiel des données**

Les informations contenues dans le dossier des candidats ne seront communiquées qu'aux membres du comité de sélection et aux techniciens qui analyseront le dossier et seront utilisées par ceux-ci uniquement dans le cadre de leur mission d'appréciation des propositions.

#### **4.8 Abandon ou prolongation de l'appel à candidatures**

Il est précisé que l'Epfl du Dauphiné et la commune se réservent le droit de ne pas donner suite à l'appel à candidatures si aucun des projets soumis ne répond aux critères énoncés ci-après. Les candidats ne pourront, dans ce cas, prétendre à aucune indemnisation ou à quelconque dédommagement.

L'appel à candidatures sera alors déclaré infructueux. L'Epfl du Dauphiné et la commune se réservent alors le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour l'opération et laissé ses coordonnées à cet effet.

De même, l'appel à candidatures, déclaré infructueux, pourra être relancé à tout moment.

#### **4.9 Exclusion du champ des marchés publics**

Conformément aux prescriptions de l'article L2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, la procédure de mise en concurrence à l'issue de laquelle sera choisi le titulaire du bail est une procédure ad hoc et ne correspond pas aux procédures applicables aux marchés publics et aux concessions.

### **ARTICLE 5 : CRITERES DE RECEVABILITE DES CANDIDATURES**

#### **5.1 Date limite de présentation des dossiers de candidature**

**Le dépôt devra être effectué au plus tard le lundi 17 août 2026 à 12h (cachet de la Poste faisant foi).**

Lors de l'examen des candidatures, le jury de sélection se réserve la possibilité de se faire communiquer d'autres éléments complémentaires ou des informations complémentaires concernant les dossiers transmis afin d'apprécier au mieux les propositions remises.

#### **5.2 Remise hors délai ou remise incomplète**

Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ci-dessus ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus ; ils seront renvoyés à leurs auteurs par courrier recommandé avec AR.

### **ARTICLE 6. CHOIX DU CANDIDAT**

#### **6.1 Les critères de sélection et de choix du candidat**

Le projet sera examiné dans sa globalité.

L'appréciation des candidatures s'établira selon les critères et le système de notation suivants :

- 10% de la note : PROFIL DU CANDIDAT :  
Formation, expériences professionnelles, compétences, vision, motivation

Le candidat devra disposer d'une expérience dans le domaine d'activité envisagé et plus précisément dans la gestion d'une activité comparable. L'aptitude du candidat à assurer le fonctionnement et la continuité du service sera appréciée, de même que la cohérence entre le candidat et son implication dans le lieu.

- 30% de la note – CONTRIBUTION A LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE :  
Ancrage local sur le territoire - intérêt et qualité du projet pour la commune et le centre-ville, plus-value de l'activité proposée, originalité du concept, utilité, complémentarité avec l'offre existante, convivialité et animation de la place, ouverture sur le quartier et renforcement du lien social, participation au rayonnement local et au renforcement de l'attractivité du centre-ville, communication en direction des tiers, adéquation avec le lieu, horaires d'ouverture (au moins quatre jours/semaine), qualité des produits ou du service proposé
- 30% de la note – VIABILITE ECONOMIQUE ET FINANCIERE DU PROJET :  
étude de marché, positionnement concurrentiel, stratégie commerciale, emplois et moyens mis en œuvre, cohérence et fiabilité financières du projet, fiabilité du prévisionnel, investissement en matériel et en mobilier, tarifs, projet d'aménagement, présentation et crédibilité de l'organisation, moyens humaines et techniques
- 30 % de la note : MONTANT DE L'OFFRE D'ACQUISITION et éléments d'appréciation de sa soutenabilité

Les candidats pourront être contactés pour obtenir des compléments ou précisions.

L'utilisation de conditionnements respectueux de l'environnement pouvant être recyclés et l'utilisation de produits locaux sera considérés comme un atout.

## **6.2 Composition du jury de sélection**

La recevabilité des projets et la qualité des dossiers seront examinées, au regard des critères définis à l'article 6.1, par un jury de sélection ad hoc réunissant des élus et agents de la commune, un représentant de l'EPFL, voire un ou des représentant(s) de la CAPV.

## **6.3 Entretien préalable**

Afin, pour le jury de sélection, d'arrêter le choix définitif, les candidats présélectionnés seront invités à présenter leur projet, leur proposition financière et leurs références lors d'un entretien.

Ces entretiens pourront se tenir à la fin août ou septembre 2026.

A cette occasion, il sera discuté du projet de bail dérogatoire et des modalités de cession du bien.

Le choix définitif sera arrêté par le jury de sélection. Les candidats seront avisés de la décision par courrier ou email.

## **ARTICLE 7. CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURE**

A travers son dossier de candidature, le candidat devra présenter son projet de la façon la plus détaillée possible.

Les candidats peuvent être des personnes physiques ou morales. Personne physique, il devra jouir de ses droits civiques et ne pas tomber sous le coup d'une condamnation.

Les candidats devront fournir les éléments suivants dans le cadre de leur dossier de candidature. Le dossier devra être le plus exhaustif possible dans la limite des possibilités du candidat, un dossier incomplet ou insuffisamment renseigné pourra être écarté.

### **7. 1 Présentation du candidat**

L'identité du candidat devra être présentée ainsi qu'il suit, accompagnée le cas échéant des documents désignés.

**a. Pour les candidats personnes physiques :**

- Identité complète : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, fax, nationalité, profession.
- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent, date et numéro d'immatriculation
- Un curriculum vitae en précisant la situation actuelle
- La copie de la carte nationale d'identité ou passeport en cours de validité
- Le statut matrimonial du candidat et une copie du livret de famille.
- Un justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Les 3 derniers avis d'imposition
- Une copie des titres, diplômes ou certificats professionnels permettant de juger des capacités professionnelles du candidat.
- Les 3 dernières quittances de loyer ou dernier avis de taxe foncière (au titre du local d'activité précédent)

**b. Pour les candidats personnes morales :**

- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent, date et numéro d'immatriculation
- Dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées,
- Forme juridique, date de création, secteur d'activité
- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
- Statuts et extraits Kbis à jour, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur, ou du projet de statuts en cas de création de société
- Les 3 derniers avis d'imposition (au titre de la structure porteuse)
- Une copie, certifiée conforme, des pouvoirs de la personne représentant le candidat
- Les 3 dernières liasses fiscales
- Trois dernières quittances de loyer ou dernier avis de taxe foncière

**c. Si le candidat est étranger :**

- Les renseignements et documents demandés au 7.1a ou 7.1.b.
- Un avis juridique (Legal Opinion) en langue française attestant que le candidat dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

**7.2 Le projet envisagé**

Le candidat expose son projet d'exploitation du commerce dans une note (photos et divers en annexes), présentant sa capacité à respecter les obligations qui lui incomberont en tant qu'occupant des locaux, et comprenant des données techniques et professionnelles.

Notamment :

- Concept, catalogue des produits, ou/et services proposés, clientèle ciblée,
- Horaires, jours et périodes d'ouverture qu'il entend exploiter sur l'année,
- Stratégie de promotion, politique de communication, outils utilisés
- Description du projet d'aménagement du local et de traitement de la façade
- Caractéristiques du projet au regard des objectifs de la commune de Tullins : le projet devra prendre en compte les spécificités des lieux
- Références acquises dans le domaine commercial, toutes références ou éléments d'informations susceptibles de démontrer ses capacités dans la gestion d'un commerce ou service ;
- Les partenaires éventuels du projet
- Calendrier prévisionnel reprenant les étapes de l'organisation jusqu'à l'ouverture du commerce, le planning prévisionnel de démarrage de l'activité
- Mesures relatives à l'entretien des locaux et du matériel,
- Moyens humains, l'organisation humaine du projet : composition de l'équipe, fonctions et missions de chacun, emplois créés et le profil des éventuelles personnes recherchées pour constituer l'équipe
- Fournisseurs, approvisionnement et circuits d'approvisionnement, mode, rythme et horaires des livraisons
- Le type d'aménagement proposé et l'ambiance du local commercial.

- Etude de marché ou de positionnement, conclusions de l'étude de marché, le positionnement du projet dans l'offre existante, les principaux concurrents, les points forts/faibles, prise en compte du calendrier des événements se déroulant sur la commune.

### **7.3 Données financières**

Le dossier pourra comprendre :

- Offre d'acquisition et éléments d'appréciation de sa soutenabilité
- Business plan prévisionnel sur les 3 premières années : prévisionnel de trésorerie, plan d'investissement, plan de financement, bilan et compte de résultat prévisionnel et annexes sur les 3 premières années, intégrant le coût de l'acquisition des murs du local par le commerçant. Un compte d'exploitation prévisionnel sur une durée de 3 ans devra être fourni, accompagné d'une note détaillant l'évolution prévisionnelle du CA sur les 3 premières années : Année 1 / Année 2 / Année 3, avec Nb de clients potentiels/jour, Panier moyen/client (€), CA prévisionnel annuel (€)
- Les éventuels accompagnements dont bénéficie le projet (réseaux d'aide à la création, accompagnement à la gestion...). 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.
- Une description détaillée des investissements envisagés dont l'aménagement intérieur et extérieur en précisant la nature du matériel, les travaux envisagés...
- Le plan de financement au démarrage avec, le cas échéant, justificatif de l'apport financier, des garanties financières et de l'accord d'emprunt de la banque ou à défaut justificatif des démarches engagées auprès de banques et/ou des aides financières sollicitées
- Déclaration sur l'honneur du candidat pour justifier qu'il a satisfait aux obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos, qu'il n'a pas fait l'objet au cours des 5 dernières années d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L.8221-5, L.8251-1, L.5221-8, L.8231-8 et L.8241-1 et suivants du Code du travail.
- Copie de déclaration d'embauche URSSAF (pour les salariés éventuels),
- Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle.
- Pour une société déjà existante, le chiffre d'affaires des 3 derniers exercices

### **ANNEXES**

- Documents concernant la copropriété (règlement, PV de la dernière AG...)
- Diagnostics techniques des lots