

APPEL A CANDIDATURES

Location cellule(s) commerciale(s), artisanales et
tertiaire(s) : Lots 1 à 4

Gare Sud

07400 LE TEIL

DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES : 14 novembre 2025

Plusieurs lots peuvent être loués par la même structure

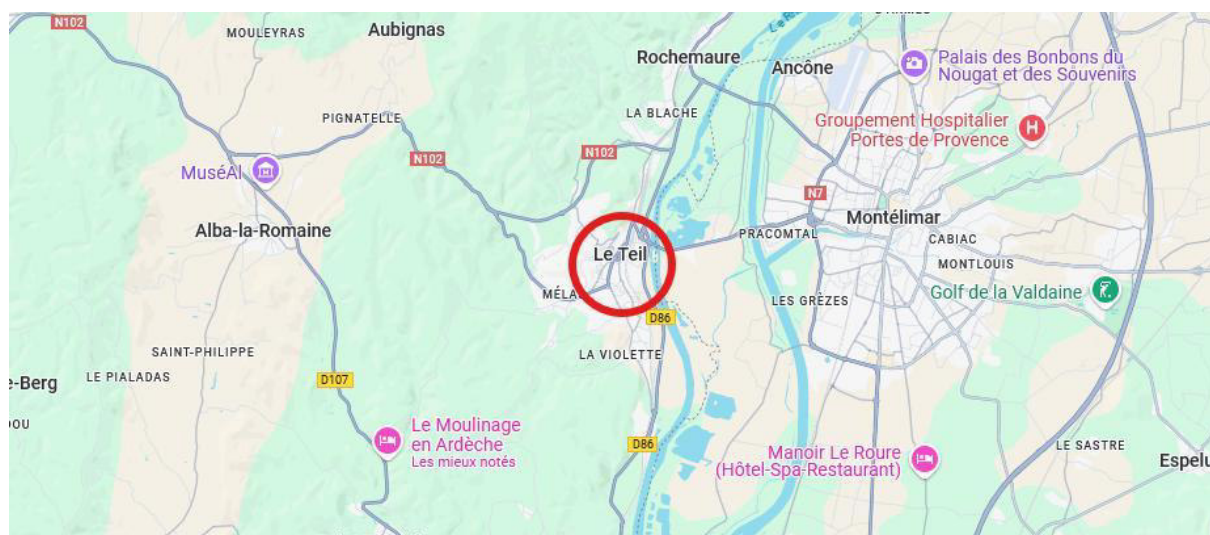


1 CONTEXTE LOCAL

SITUATION GEOGRAPHIQUE

La Commune de Le Teil se situe en Vallée du Rhône dans le département de l'Ardèche, à proximité immédiate de Montélimar. Elle est membre de la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron composée de 15 communes.

En décembre 2024, la Commune du Teil compte officiellement 9 042 habitants (INSEE). La Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron dénombre quant à elle 23 598 habitants. Elle est ainsi, la ville la plus peuplée de l'intercommunalité.



DYNAMISME ECONOMIQUE

La commune compte 772 entreprises, dont 284 commerces, deux zones d'activité à vocation artisanale et commerciale et une pépinière d'entreprises.

La stratégie économique de la Communauté de communes permet d'apporter un soutien direct aux entreprises, technique et/ou financier, en partenariat avec les autres acteurs de l'Economie : Région, Chambres consulaires, ISDPAM...

Par ailleurs, la commune se distingue par la présence de nombreux services et d'acteurs de l'ESS encouragées par une politique d'attractivité des acteurs associatifs favorisant les innovations sociales, sociétales et environnementales. La commune est lauréate du dispositif Territoire zéro chômeur de longue durée (TZCLD).

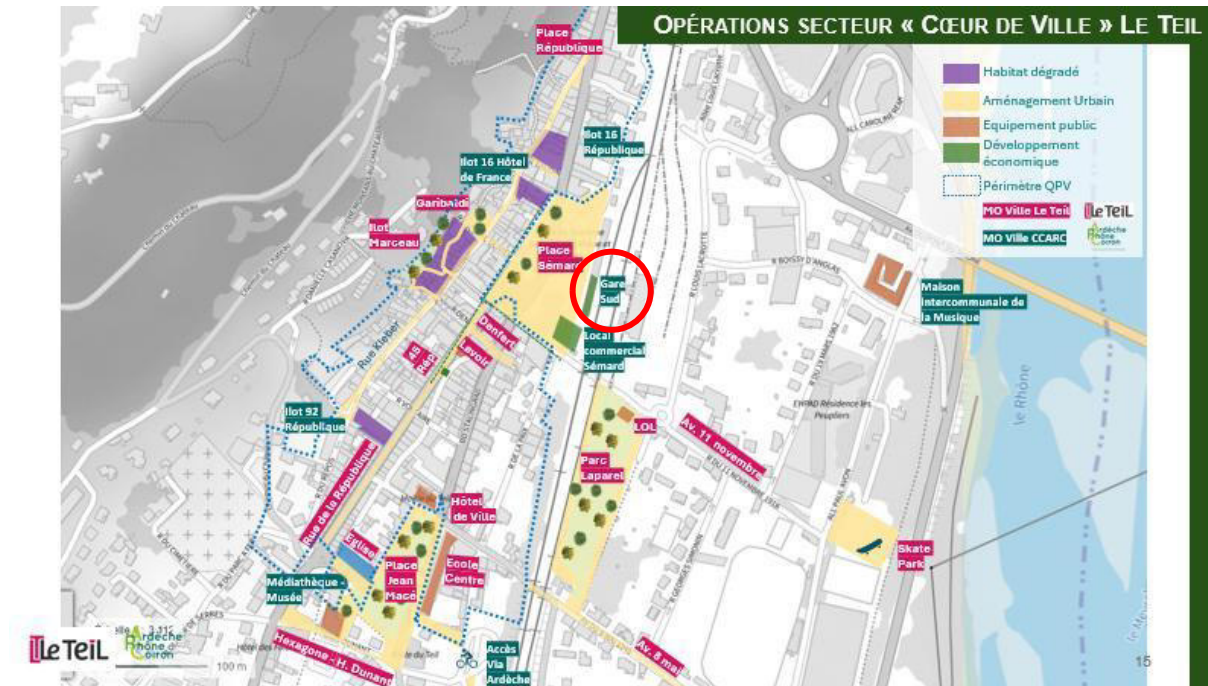
L'opération de réhabilitation de l'aile sud du bâtiment de la Gare, objet du présent appel à candidature, fait partie d'un programme global de revitalisation du centre-ville en cours.

REVITALISATION ET RECONSTRUCTION DE LA VILLE EN COURS

Depuis quelques années, et plus particulièrement depuis 2020, la Ville du Teil bénéficie de plusieurs contrats nationaux lui permettant de développer son attractivité globale : habitat, revitalisation commerciale, aménagements urbains, équipements et mobilités.

La Ville du Teil s'inscrit dans 3 programmes, le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et Petites Villes de Demain (PVD)

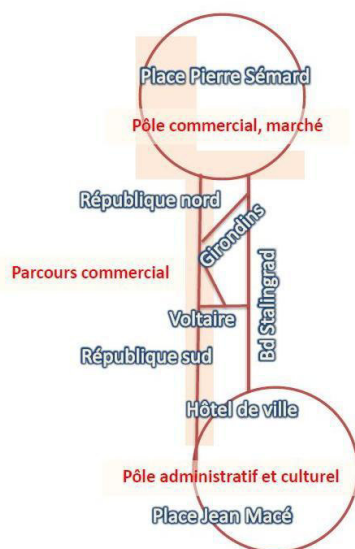
La ville du Teil bénéficie ainsi de nombreux partenaires financiers, lui permettant de mettre en œuvre des opérations de revitalisation du « cœur de Ville » du Teil dont la réhabilitation du bâtiment de la Gare sud.



En matière de développement économique, l'attractivité du centre-ville s'appuie sur le renforcement des activités commerciales autour de la place Sémard, avec notamment :

- La récente construction du local commercial sur la place Sémard ;
- La réhabilitation des locaux de la partie Sud de la Gare pour y accueillir des activités économiques commerciales ;
- La revitalisation de cellules commerciales vacantes stratégiques : l'opération de réhabilitation du 45 rue de la République fait partie de cette opération.

En parallèle, une stratégie de diversification de certain rez-de-chaussée vacants un peu plus éloignés de la place Sémard est projetée, pour y accueillir des activités associatives, d'économie sociale et solidaire, des activités TZCLD (Territoire zéro chômeur longue durée), du tertiaire, ou des annexes résidentielles.



La mise en service de la déviation de la RN102 depuis janvier 2025, permet à la Commune de repenser son schéma des mobilités dans le centre-ville dont la circulation apaisée va laisser plus de place à la

flânerie commerciale et aux mobilités douces (piétons, vélos). L'infrastructure cyclable « via Ardèche », qui sera livrée fin 2025, en sera l'une des premières illustrations ainsi que la réouverture de la ligne SNCF voyageurs projetée en 2026.

2 PRESENTATION DES CELLULES A LOUER

ENVIRONNEMENT IMMEDIAT

L'aile sud de la Gare concernée par l'appel à candidature est située sur la place Pierre Sépard au centre-ville du Teil, dans le secteur prioritaire commercial stratégique du centre-ville, au sein du périmètre « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » (NPNRU).

La place Pierre Sépard est, avec la place à vocation administrative et culturelle Jean Macé, l'espace public majeur du cœur de Ville du Teil. Cette place est un lieu de destination du fait de son activité commerciale, servicielle et résidentielle au travers des :

- 24 cellules commerciales situées en rez-de chaussée des immeubles d'habitation qui entourent la place (commerces de proximité (boulangeries, bureau de tabac, bars-restaurants) et services (banques, assurances, agence immobilière) ...
- Marchés hebdomadaires (marché classique (jeudi matin) et des producteurs en période estivale (vendredi soir)
- Office de tourisme
- Gare SNCF (réouverture en 2026)
- Nombreux immeubles d'habitation « de maître » en partie rénovés suite au séisme et l'OPAH-RU

Une offre de stationnement importante est disponible directement sur la place et le parvis de la Gare et plus globalement en centre-ville avec plus de 900 places à 5 minutes à pied du local commercial.





Plan de situation : Gare sud – Place Pierre Sémard 07400 LE TEIL (parcelle BC 253)

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES TRAVAUX

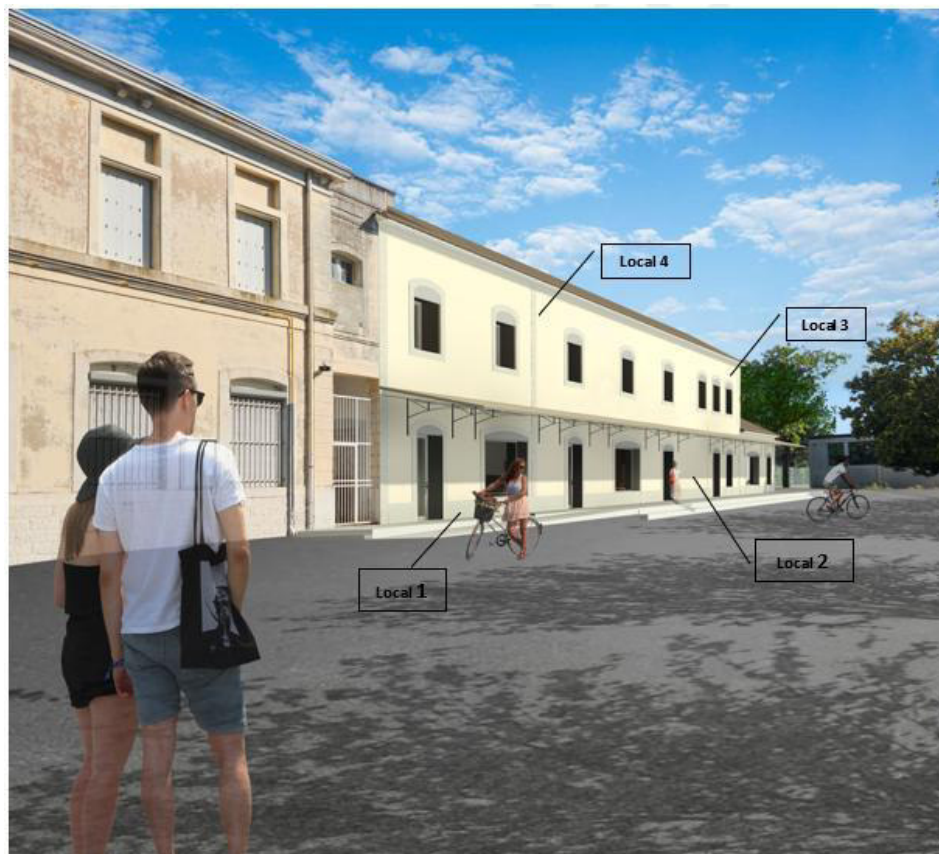
Le local de 355 m² au total est en rénovation complète. Les travaux sont prévus de février 2025 à avril 2026. Ils comprennent :

- Rénovation et confortement structurel du bâti :
 - Réparations et confortements post-séisme.
 - Mise aux normes de la structure.
 - Remplacement de la toiture et de la charpente.
 - Démolition des murs et cloisonnements intérieurs pour libération d'un plateau à aménager.
 - Désamiantage.
 - Réfection de toutes les façades.
 - Changement des menuiseries en aluminium et adaptation des occultations.
 - Redimensionnement des ouvertures pour adaptation à l'usage (commerce).
 - Création d'une liaison verticale (ascenseur et escalier) entre le RDC et le R+1.
 - Mise aux normes et optimisation énergétique et thermique du bâtiment :
 - Isolation des murs, dalle et toiture et doublage périphérique
 - Installation d'un chauffage/ climatisation réversible par 2 PAC Air / Eau
 - Mise en place d'une ventilation simple flux en RDC et double Flux en R+1.
 - Cloisonnement et peintures intérieurs.
 - Carrelage en RDC et sols souple de type linoléum en R+1.
 - Installation de plomberie et sanitaires (WC, lavabos) + faïence au droit des points d'eau.
 - Installation électrique (courants forts et faibles).
 - Installation de luminaires pour un usage « locaux à louer » en RDC et pour un usage tertiaire en R+1.
 - Raccordements aux réseaux (Enedis (<36Kva), Télécom, Eau, Assainissement).
- Aménagement des abords immédiats :

- Rampe d'accès PMR au droit du bâtiment et paliers d'accès en béton désactivé.
- Terrasse en stabilisé accessible depuis le lot 2.
- Parvis devant le bâtiment traité en stabilisé.

CARACTERISTIQUES DES 4 LOTS CONCERNES PAR L'APPEL A CANDIDATURES

L'aile sud de la Gare est divisée en 4 lots indépendants avec une gestion modulable qui permet à la même structure de louer un, plusieurs ou la totalité des lots :



Lot 1 (RDC Nord)

- Surface total local environ 87 m²
- Accès direct parvis via une rampe d'accès personne à mobilité réduite (PMR)
- ERP 5 type M
- 2 grandes vitrines et 1 porte vitrée
- 1 WC - point eau - douche
- Surface libre type plateau à aménager selon l'activité commerciale (mobiliier non inclus)
- Carrelage au sol
- Loyer mensuel : 8€/m² Hors Taxes et Hors Charges (soit environ 696€)

Lot 2 (RDC Sud)

- Surface totale local : 96 m²
- Accès direct parvis via une rampe d'accès personne à mobilité réduite (PMR)
- 1 grande vitrine, 3 petites vitrines et 2 portes vitrées

- ERP 5 type N
- Terrasse - rampe dédiée à l'activité commerciale (environ 90 m²)
- 1 WC - point eau - douche
- 1 office non équipé en mobilier de restauration
- Local divisé en 2 parties communicantes (2 ouvertures)
- Surface libre type plateau à aménager selon activité commerciale type salon de thé, petit débit de boisson et alimentaire (mobilier non inclus)
- Carrelage au sol
- Loyer mensuel : 8€/m² Hors Taxes et Hors Charges (soit environ 768€)

Lot 3 (R+1 Sud)

- Surface totale local : 48 m²
- Accès via un escalier ou un ascenseur avec un accès personne à mobilité réduite (PMR)
- ERP 5 type M
- 1 WC - point eau - douche
- Surface libre type plateau à aménager selon activité économique (mobilier non inclus)
- Sol souple type linoleum
- Loyer mensuel : 8€/m² Hors Taxes et Hors Charges (soit environ 384€)

Lot 4 (R+1 Nord)

- Surface totale local : 88 m²
- Accès via un escalier ou un ascenseur avec un accès personne à mobilité réduite (PMR)
- ERP 5 type M
- 1 WC - point eau - douche
- Surface libre type plateau à aménager selon activité économique (mobilier non inclus)
- Sol souple type linoleum
- Loyer mensuel : 8€/m² Hors Taxes et Hors Charges (soit environ 704€)

3 ACTIVITES CIBLEES POUR CES LOCAUX

La Gare est située dans le secteur commercial stratégique de la Ville. De ce fait, il est attendu une ou des activités économiques (commerciale, tertiaire ou artisanale) et qu'elles contribuent au flux et à l'attractivité de la place.

Parmi les activités ciblées, cela pourrait être :

Lot 1

- un commerce ou un service du quotidien,
- ou une activité d'artisanat ou d'artisanat d'art

Lot 2

- salon de thé, débit de boisson ou petite restauration mettant en valeur les produits locaux

Lot 3 et 4 :

- activités commerciales, tertiaires, professions libérales...

Dès lors, ne sont pas concernés les projets ne servant que de vitrine ou de stockage et/ou ne générant aucun flux, ni attractivité.

Les porteurs de projet en phase de création d'activité pourront bénéficier d'une progressivité des loyers permettant le lancement de l'activité.

Le bâtiment est divisé en 4 lots indépendants mais une même structure peut louer un, plusieurs ou la totalité des lots.

4 CONDITIONS DE LOCATION DES LOCAUX

La Communauté de communes est propriétaire des locaux et propose une location via des baux commerciaux ou professionnels.

Les postes de dépenses à la charge du locataire :

- Les charges individuelles inhérentes à toute location bail (abonnements et consommations eau, électricité dont chauffage et ventilation, forfait internet...)
- Les charges collectives : maintenance ascenseur, eau et électricité des communs, ...
- Les travaux d'aménagements intérieurs et mobiliers liés à l'activité souhaitée
- La création et l'installation d'une enseigne commerciale conforme aux préconisations architecturales
- Entretien courant et réparations locatives
- Impôts, taxe et contributions incombant au locataire
- Dépôt de garantie : 1 mois de loyer Hors Taxes et Hors Charges

5 PRINCIPES ET CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES

5.1 Les conditions d'éligibilité :

- ✓ Structures en phase de création, de reprise ou de développement
- ✓ Inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)
ou au Répertoire des Métiers (RM)
ou relevant de la liste des entreprises de métiers d'Art reconnues par l'arrêté du 24 décembre 2015
ou affiliées à la Mutuelle Sociale Agricole (MSA)
ou relevant des Professions libérales et activités indépendantes
ou Associations exerçant une activité économique
- ✓ A jour des cotisations fiscales et sociales

5.2 Dossier à élaborer par les candidats

Le dossier de candidature est téléchargeable sur le site internet de la Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron.

Il devra être envoyé complété à l'adresse suivante: economie@ardecherhonecoiron.fr avant le 14 novembre 2025

6 CHOIX DES LAURÉATS

Le choix du preneur sera déterminé selon les critères de sélection suivants :

Critère	Détail du critère	Note détaillée maximale	Note maximale totale
Candidat	Motivation du candidat et Parcours et situation professionnelle	15	15
Projet	Concept, services et produits proposés, périodes d'ouverture	10	30
	Étude de marché, clients, complémentarité avec l'offre commerciale existante en centre-ville	5	
	Partis pris d'aménagement du local	5	
	Stratégie de communication	5	
	Calendrier de réalisation du projet et d'ouverture	5	
Viabilité économique	Structures de l'accompagnement	10	40
	Financement	15	
	Prévisionnel financier	15	
Convergence	Pertinence et clarté du projet	5	15
	Adéquation avec le local projeté	10	
NOTE TOTALE SUR 100		100	

7 RENSEIGNEMENTS

Pour tous renseignements :

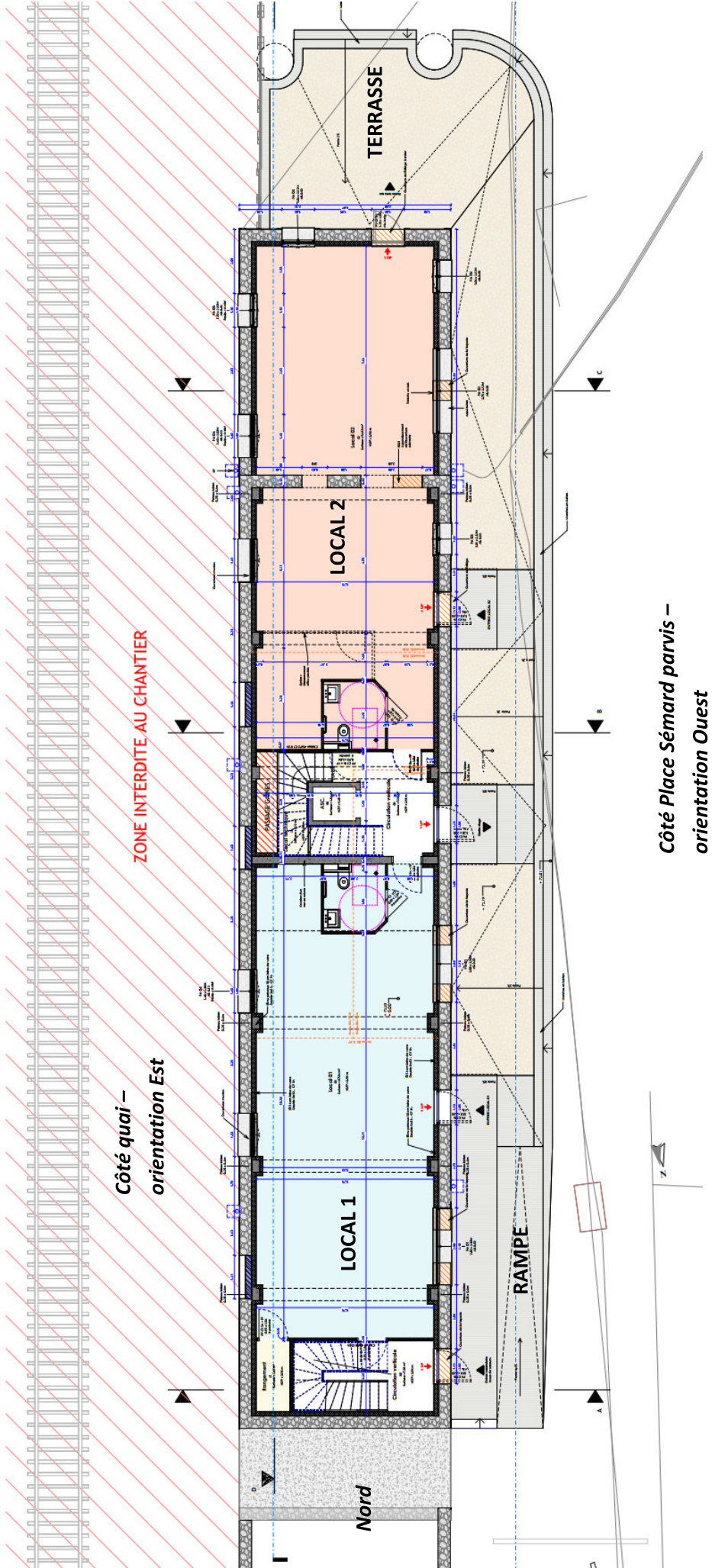
Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron

Marie-Pierre Méo - Chargée de missions Développement économique : 07 68 94 39 14

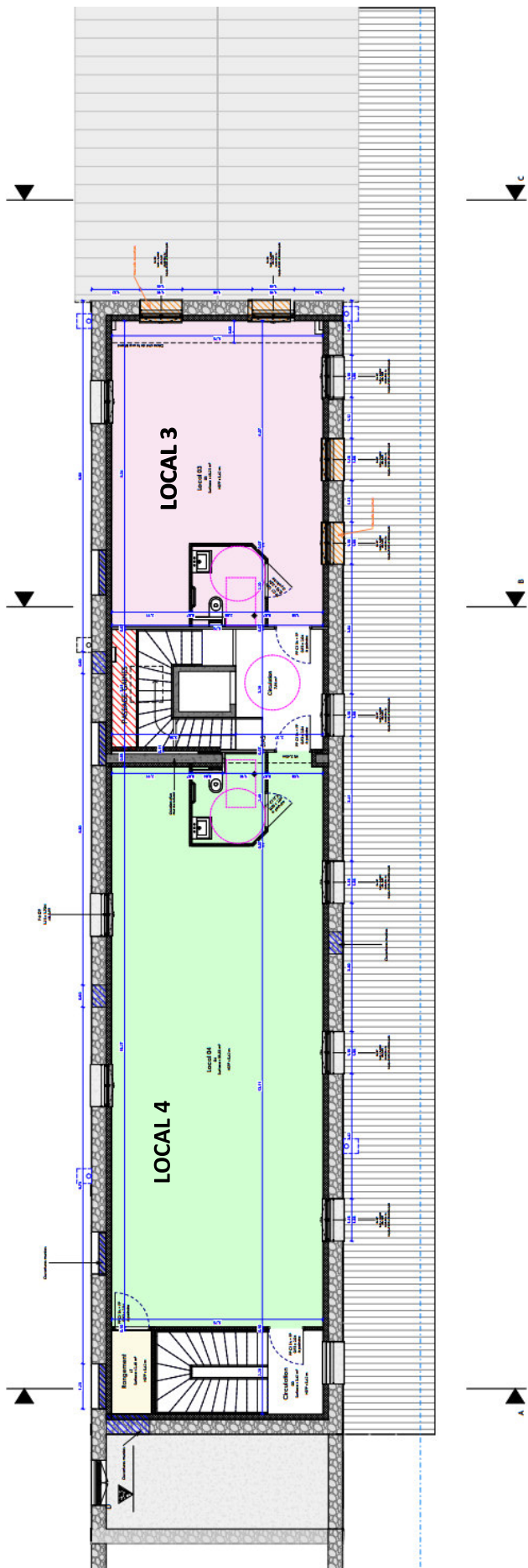
Amandine Huet – Cheffe de projet Renouvellement urbain : 06 30 79 31 40

ANNEXE- Plans et façade des locaux

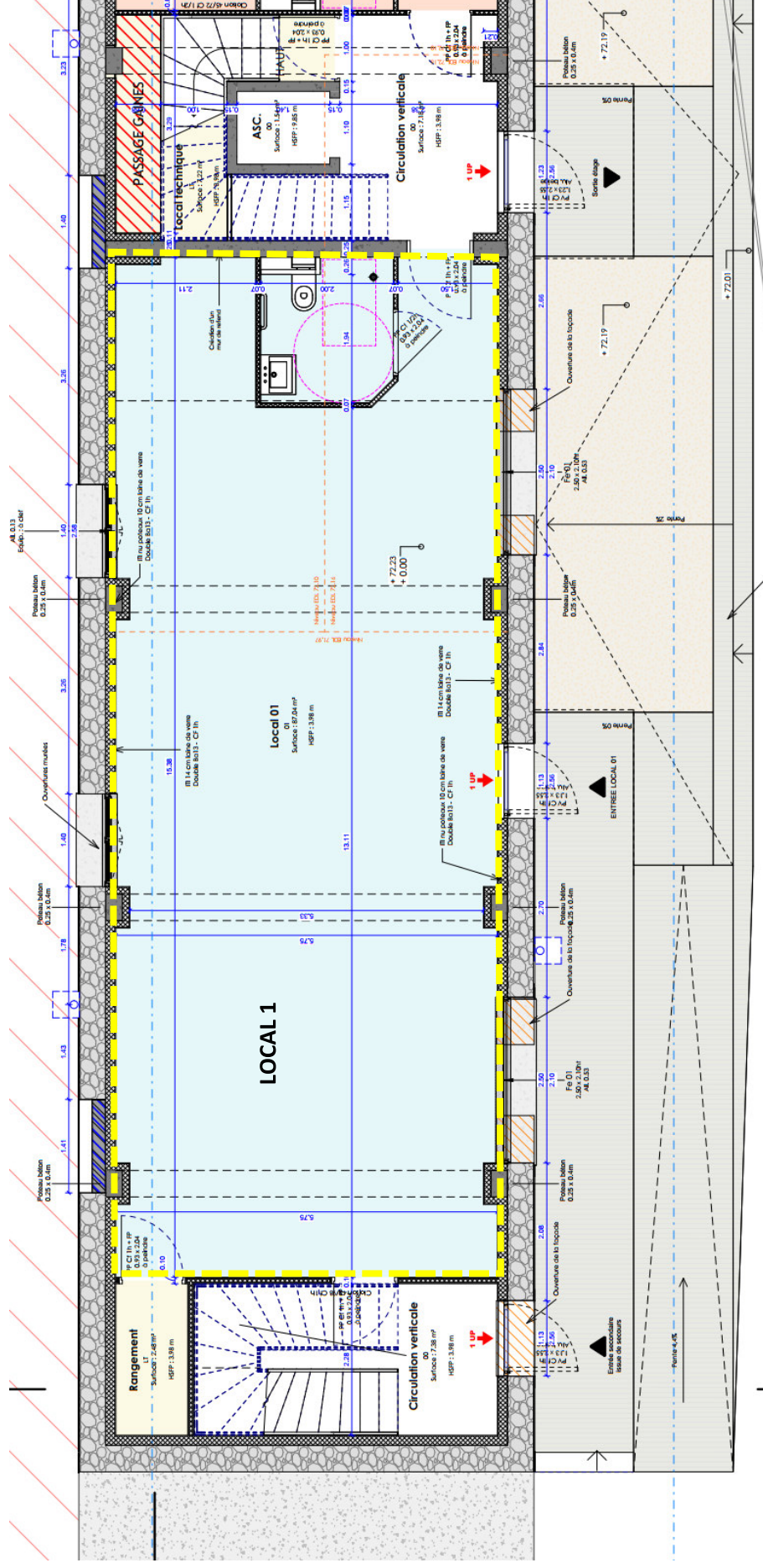




*Côté Place Sémard parvis –
orientation Ouest*



ZOOM LOCAL 1 : 87 m²



[illegible]

15

ZOOM LOCAL 4 : 86 m²

