

APPEL A PROJETS

Location d'un local commercial

1

*Vous avez un projet commercial mais pas de local ?
Nous avons une opportunité pour vous !*



- Date limite de dépôt des candidatures : 31 juillet 2026
- Sélection des candidats (entretien) pour le 1^{er} septembre 2026

Table des matières

Présentation de la commune d'Ajain	3
1. Objet de l'appel à projets.....	4
2. Localisation et environnement des locaux commerciaux à louer.....	4
3. Activités commerciales souhaitées par la commune	5
4. Description des locaux à louer.....	6
Surfaces	6
Equipements et réseaux.....	7
5. Conditions de la prise à bail	7
Nature et durée du bail	7
Montants des loyers	8
Dépôt de garantie	8
Droit d'entrée	8
Réalisation des travaux par le locataire.....	8
Impôts et taxes	9
Activités autorisées.....	9
Contribution à la dynamique commerciale du cœur de bourg	9
6. Sélection des candidats.....	9
Critères d'éligibilité	9
Dossier de candidature.....	9
Critères d'appréciation.....	10

Présentation de la commune d'Ajain



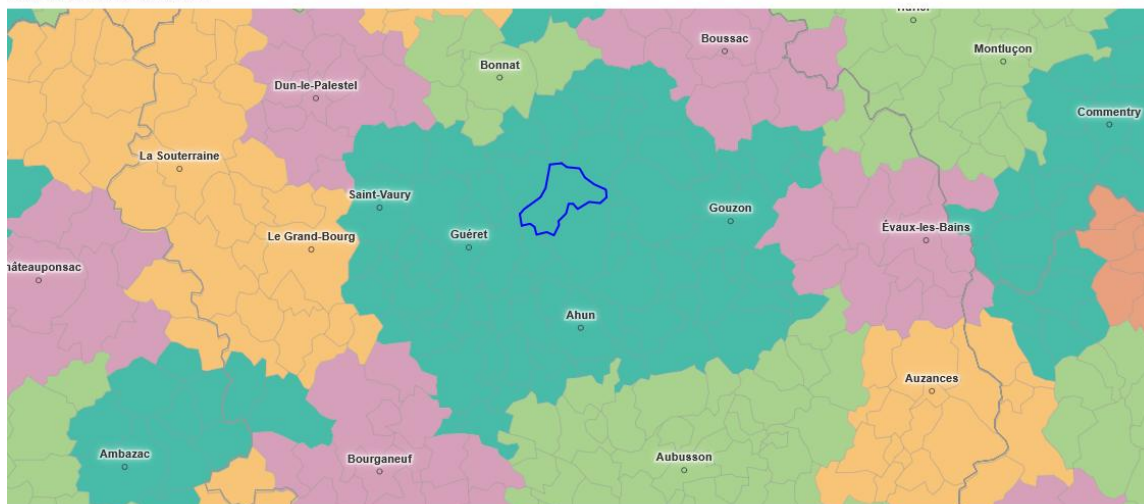
Ajain est une commune située dans le département de la Creuse, sur le territoire de contractualisation Territoire de Guéret (2018/2021). Elle est membre de la communauté d'agglomération du Grand Guéret. Cette commune compte 1 028 habitants (2022), répartis sur 33,14 km² (32 hab/km²). La commune est rattachée à la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

3

Le bourg d'Ajain est situé à 12 km de Guéret par la RN 145 (10 mn en voiture).

La commune est située dans le bassin de vie (INSEE) entre Saint-Vaury, Guéret et Gouzon, la plaçant ainsi dans une très bonne situation du point de vue de la circulation le long de la RN 145.

Bassins de vie 2022 - Source : INSEE



© Observatoire des territoires, ANCT 2025 - IGN Admin Express

Bassins de vie 2022

1. Objet de l'appel à projets

La commune est propriétaire d'un local commercial au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier actuellement en co-propriété avec le bailleur social Creusalis. Une deuxième cellule commerciale est occupée actuellement par le salon de coiffure CREA'TIF.

Dans ce cadre-là, la commune d'Ajain lance un appel à candidatures visant à sélectionner le futur locataire de ce local commercial.

4

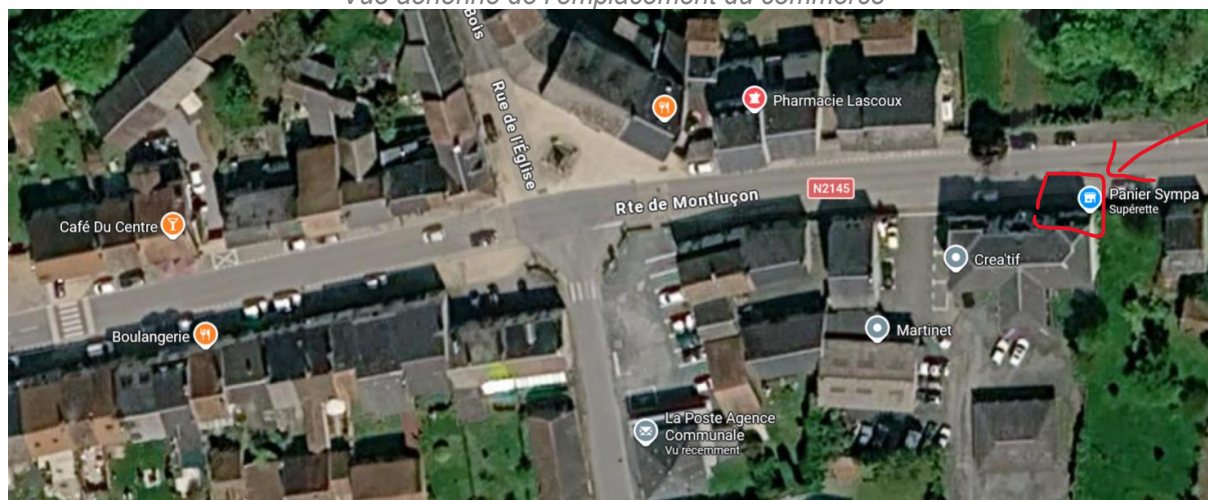
2. Localisation et environnement des locaux commerciaux à louer

Le local commercial est situé 19 Route de Montluçon en sortie du bourg en direction de Jarnages par la RN 2145. Il possède une dizaine de places de parking en immédiate proximité dont la majorité en arrêt minute (places bleues). Le trafic automobile est estimé à environ 4000 véhicules / jour (2000 en sens 1, 2000 en sens 2).

L'environnement commercial direct du local se caractérise actuellement par plusieurs commerces et services :

- Deux boulangeries-pâtisseries (dont petite restauration)
- Un bar-tabac-presse-relais colis (dont petite restauration)
- Une pharmacie
- Un salon de coiffure
- Un garage automobile
- Un garage agricole
- Une agence postale communale (/bibliothèque)
- Un centre santé avec deux médecins
- Un EHPAD
- Un emplacement foodtruck réservé 3 soirs par semaine
- Une zone d'activité artisanale en sortie de bourg (Laboratoire départementale d'analyse vétérinaire, un crematorium, une menuiserie)

Vue aérienne de l'emplacement du commerce



Dans les communes avoisinantes on trouve :

- Une épicerie / restaurant (St Laurent)
- Une épicerie, un boulanger, deux cafés dont un restaurant (Jarnages)
- Un café, une boulangerie (Ladapeyre)

3. Activités commerciales souhaitées par la commune

Afin de diversifier l'offre en commerces à Ajain, cet appel à projet est ouvert prioritairement aux activités suivantes :

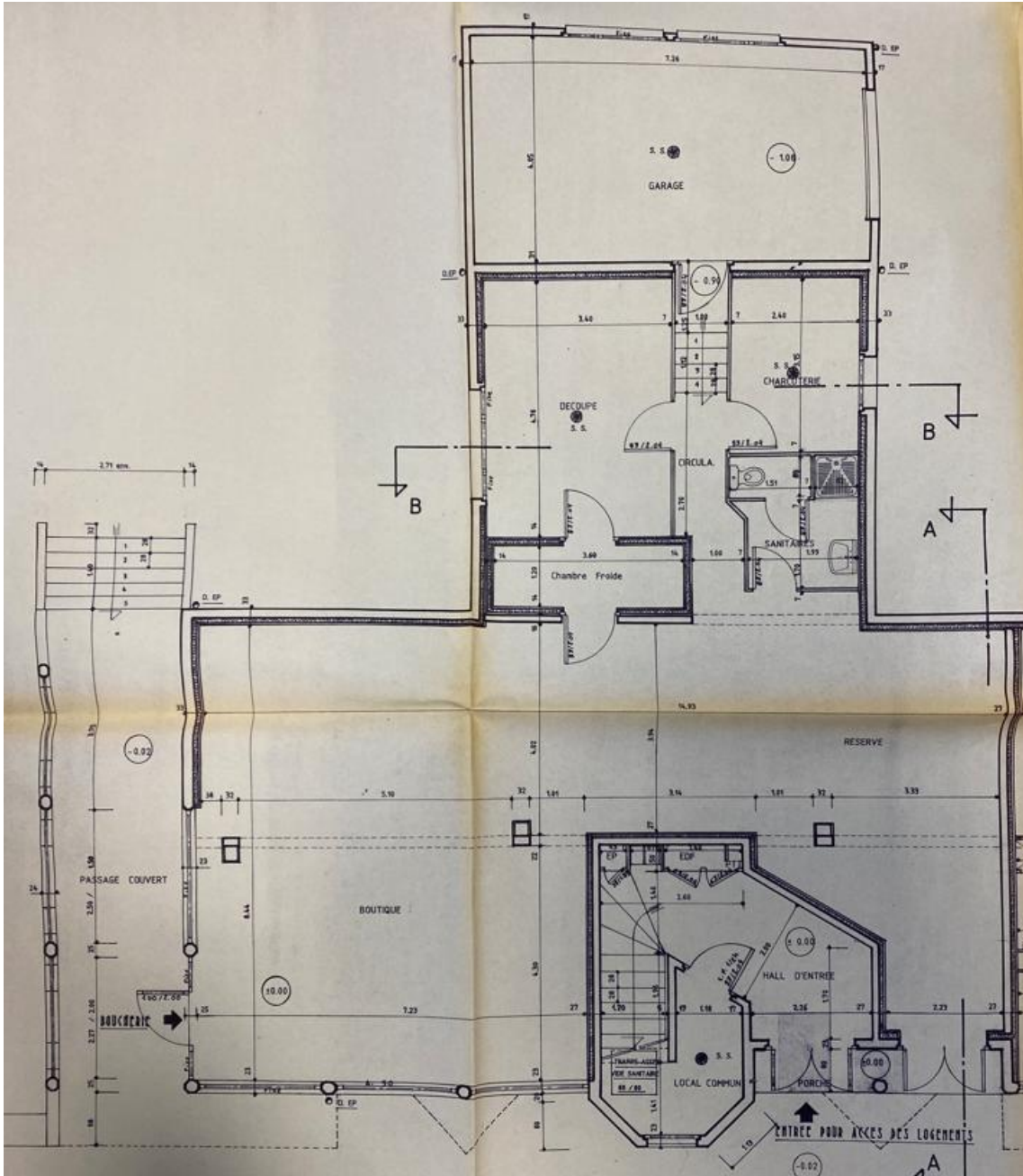
- De nouvelles activités commerciales et artisanales liées à l'alimentation principalement, d'autres secteurs pouvant être étudiés
- Des commerces marqués par la double activité (services de proximité par exemple), en complémentarité avec l'offre existante sur la commune et sur le Grand Guéret (ou communes environnantes)
- Reprise du point de collecte de colis Mondial Relay existant

Sont exclues les activités suivantes : pharmacies, assurances, agences immobilières, service de téléphonie, vente de gros et déstockage, locaux uniquement administratifs, toute activité ne recevant pas du public, ne générant pas de flux.

Toutes les candidatures proposant des activités éligibles seront étudiées.

Seront privilégiées les activités nouvelles, différenciantes, non présentes actuellement dans le bourg.

4. Description des locaux à louer



6

Surfaces

Le local à louer comprend :

- Une boutique / espace de vente d'environ 130 m² disposant :

- D'un point d'eau
- Chauffage par radiateurs et climatisation
- Sol en carrelage
- Possibilité de mise en place de gondole sur tout le linéaire
- Un sanitaire d'environ 3 m² en réserve de la surface de vente
 - Mise en aux normes PMR possible et envisagée par la commune
- Une chambre froide de 4,3 m²
- Un espace de stockage de 16,2 m²
- Un bureau de 7.5 m²
- Un garage de 29,4 m² accessible par l'intérieur et l'extérieur

Equipements et réseaux

Descriptif	état
Sol	Carrelage en l'état
Menuiserie	PVC
VMC	Oui
Chauffage	Climatisation + radiateurs à inertie
Arrivée d'eau	Oui
Arrivée d'électricité	Oui
Arrivée gaz de ville	Non
Arrivée fibre	Oui
Réseau informatique	Non
Assainissement collectif	Oui
Accès livraison	Garage ou rue principale

5. Conditions de la prise à bail

Nature et durée du bail

- Un bail commercial de 9 ans sera établi avec possibilité de résiliation à l'issue de chaque période triennale (bail dit 3.6.9), notamment en cas d'inexécution des clauses du contrat conclu avec la commune.

- Cession du droit au bail possible

Montants des loyers

- Le montant du loyer est de : 261 € / mois
- Charges récupérables induites au locataire : à définir

NB : Selon la Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (article 63), la Loi 2014-626 du 18 juin 2014 (article 9) qui la modifie, et l'article L145-34 du code de commerce en résultant, l'indice des loyers commerciaux pour les activités commerciales ou artisanales est utilisé pour la révision des baux commerciaux.

- Le loyer sera payé mensuellement.
- Outre cette valeur, chaque locataire prendra en charge les sommes accessoires : eau, électricité, téléphone, accès internet, chauffage...
- Le montant de la provision pour les charges locatives n'est pas connu à ce jour. Le syndicat de copropriété est actuellement géré par Citya.

Dépôt de garantie

- Un dépôt de garantie de 2 mois de loyer sera demandé à compter de la signature du contrat de bail.

Droit d'entrée

- Aucun pas de porte ou droit au bail n'est demandé.

Réalisation des travaux par le locataire

- Les travaux d'aménagement intérieur d'un local commercial sont à la charge du locataire. Le locataire effectue lui-même les demandes d'autorisation d'urbanisme relatives aux travaux dans les établissements recevant du public (sécurité anti-incendie et accès aux personnes handicapées et à mobilité réduite) auprès du Service Urbanisme de la commune.
- Le locataire veillera à prendre en compte les délais d'instruction de son dossier dans la planification de ses travaux et de sa date d'ouverture.
- Le locataire devra présenter son projet de travaux à la commune pour qu'elle s'assure de la compatibilité avec le fonctionnement d'ensemble du bâtiment.
- La Commune ne pourra pas être tenue pour responsable en cas d'apparition de nouvelles contraintes techniques entravant ou empêchant la réalisation du projet retenu.

Impôts et taxes

- Les taxes directement ou indirectement attachées au local sont à la charge du locataire (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Activités autorisées

- Le preneur ne pourra utiliser le local loué que pour un usage commercial et à destination de l'activité qui sera retenue.
- La sous-location n'est pas autorisée.

9

Contribution à la dynamique commerciale du cœur de bourg

- Le preneur s'engage à ouvrir sa boutique – hors congés – au minimum 5 jours par semaine, sur une amplitude horaire significative pour contribuer au dynamisme commercial.

6. Sélection des candidats

Critères d'éligibilité

- Création ou développement d'une entreprise commerciale, artisanale ou de services ;
- Immatriculation obligatoire au RM ou RCS (existante ou en cours) ;
- Être à jour de ses paiements à l'égard de l'administration fiscale.

Dossier de candidature

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature et à fournir les pièces justificatives suivantes :

- Dossier de candidature dûment rempli
- Justificatif d'identité (carte d'identité ou passeport, et titre de séjour pour les ressortissants non-européens)
- Données comptables permettant d'évaluer le chiffre d'affaires actuel et à venir sur 3 ans
- Statuts de la société et K bis de moins de trois mois (si existants)
- Tout élément permettant d'enrichir le dossier (photos, CV, plaquette de présentation, etc.)
- Les deux derniers bilans si l'entreprise existe déjà

Critères d'appréciation

- La viabilité économique du projet au vu du business plan et de la stratégie commerciale proposée (50%)
- La qualité et la nature de l'activité proposée (30%)
- Description des travaux envisagés (ou fonds de commerce à acquérir) et cohérence du rétroplanning de lancement de l'activité (20%)