

Dossier de candidature

Bail commercial

Sis au 67, avenue Jean Jaurès – 78 500 Sartrouville



Préambule

Sartrouville est située à 15 km à l'Ouest de Paris, dans la partie Nord de la Boucle de la Seine dite "Boucle de Montesson". Bordée, à l'Ouest par la Seine, au Sud par la plaine maraîchère de Montesson et au Nord par la plaine agricole de Cormeilles, la ville s'étend sur 846 hectares, dont 38 d'espaces verts publics, et longe la Seine sur 3 km. Elle est composée de 13 quartiers ayant chacun leur particularité tant sur le plan de la typologie des habitants, de l'environnement urbain que du commerce.

Deuxième ville des Yvelines avec 53 126 habitants (recensement en date du 1^{er} janvier 2018), Sartrouville a entamé, depuis plusieurs années, une mutation urbaine permettant l'arrivée d'une nouvelle population, plutôt plus jeune et de CSP supérieure à la population en place (augmentation de la part de cadres +2,2% de 2010 à 2015).

La Ville souhaite que le commerce ne reste pas en marge, étant lui-même conséquence et acteur de cette évolution.

Aussi, la Commune, au travers du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 septembre 2006 et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a exprimé sa volonté de soutenir le développement et la redynamisation du commerce et de l'artisanat dans le centre-ville et dans les pôles commerciaux de quartier.

Des actions en faveur de cette attractivité ont d'ores et déjà permis :

- **Entre septembre 2004 et septembre 2006** : le réaménagement de la place des Fusillés ; la construction d'un nouvel immeuble abritant la médiathèque et offrant des locaux commerciaux en pied d'immeuble; le doublement de la capacité du parking souterrain (+ 200 places); et le réaménagement de la place en surface accueillant : espaces verts, marché le vendredi après-midi, kiosque à journaux.
- **En 2007** : la requalification de l'axe République / Jaurès / Stalingrad (trottoirs, mobiliers, réseaux,...) **et l'aménagement d'une « entrée de ville »** : A la conjonction des deux départementales RD 121 (avenue Jean Jaurès) et RD 308 (avenue Maurice Berteaux), l'aménagement du rond-point, la réfection des grilles du parc.

S'appuyant sur la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, le Conseil Municipal, lors de sa séance du 31 mai 2007, a adopté une délibération visant à délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

Conformément au décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, le Conseil Municipal a adopté une nouvelle délibération, le 26 juin 2008, dès réception des avis des chambres consulaires.

L'utilisation de ce dispositif réglementaire, régi par le code de l'urbanisme notamment en application des articles L211-1 et suivants et L213.1 et suivants, constitue un des outils de la Ville pour assurer une diversification harmonieuse de l'offre commerciale.

Dans ce cadre, par Décision Municipale n° 153 en date du 13 décembre 2019, la Ville a exercé son droit de préemption portant sur le fonds de commerce exploité par Monsieur OUSSALEM Brahim sis au 67 avenue Jean Jaurès. La signature de l'acte de vente a eu lieu le 24 juillet 2020.

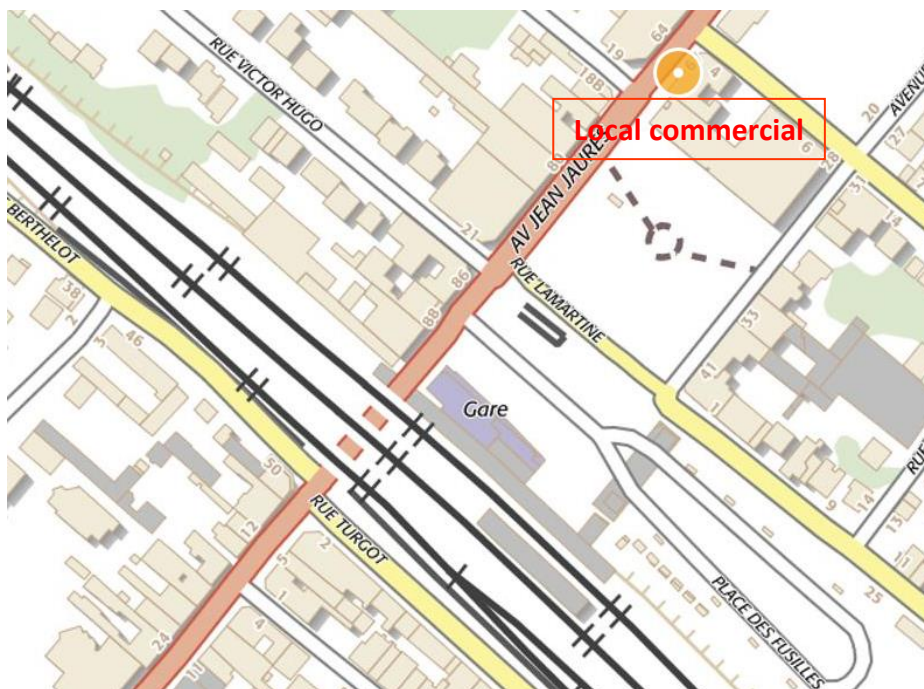


En outre, depuis 2018, la Ville s'inscrit dans un dispositif national qui vise la dynamisation des centres-villes « Action Cœur de Ville ». L'objectif est ainsi de développer l'attractivité de leur centre en adoptant une approche globale (habitat, accessibilité, mobilité, espace public, services publics, offre culturelle et de loisirs)

Le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du fonds de commerce afin d'assurer au travers de ses clauses, le respect des objectifs de diversité et de développement de l'activité commerciale et artisanale du périmètre de sauvegarde de commerce et de l'artisanat souhaité par la Ville. En application de l'art-R 214-11 du code de l'urbanisme, il est soumis à l'approbation du Conseil Municipal et fixe les conditions de l'appel à candidature.

1. CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT

a. Plan de situation



Le local commercial est situé sur la principale artère commerciale du centre-ville qui compte plus de 210 cellules commerciales. A 4 min de la gare du RER A et SNCF (15 min à la Défense et 10 de la gare Saint Lazare), le local est aussi à proximité de la place du centre-ville (place des fusillés) ainsi que d'une gare routière rassemblant 11 lignes de bus.

L'environnement commercial direct du local se caractérise par une offre au caractère alimentaire et de services :

- Un opticien (enseigne nationale)
- Un salon de coiffure (enseigne nationale)
- Une boulangerie
- Une supérette de produits bio (enseigne nationale)
- Une banque
- Un café/bar/restaurant
- Un laboratoire d'analyses médicales
- Une pharmacie
- Une agence immobilière
- Un Franprix

b. Le quartier du centre-ville

484 cellules commerciales sont présentes sur la Ville de Sartrouville dont 449 actives. Avec plus de 210 cellules commerciales, le centre-ville constitue la plus forte centralité commerciale de la commune. Le reste de l'offre commerciale se répartit sur plusieurs pôles de proximité (+ de 10 commerces) ou d'hyper proximité (- de 10 commerces).

A l'offre commerciale sédentaire s'ajoute 3 marchés communaux qui se tiennent chaque semaine selon les modalités suivantes :

- Les jeudis et dimanches (93 rue Lamartine): le Marché Debussy (couvert), 50 commerçants abonnés et commerçants volants (env.30),

- Les mercredis et samedis (rue du Berry, Cité des Indes) : Le Marché des Indes (plein air), une dizaine de commerçants alimentaire avec une vingtaine de volants non-alimentaires,
- Les vendredis de 13h à 20h (place des fusillés): le marché de la Gare qui réunit également une dizaine de commerçants alimentaires et quelques volants.

Le centre-ville de Sartrouville bénéficie d'une très bonne desserte avec la présence deux axes structurants à l'échelle de la communauté d'agglomération :

La RD 308 2 fois 2 voies (traversée est/ouest). Elle relie Paris à Maisons-Laffitte et Pontoise (40 000 véhicules/jour),
La RD 121 (traversée sud/nord). Elle relie Saint-Germain-en-Laye à Cormeilles.

La **gare SNCF/RER A est fréquentée par 20 200 voyageurs/jour et une gare routière accueille 11 lignes de bus** desservant les villes du Vésinet, de Houilles, de Saint-Germain-en-Laye, d'Argenteuil, de Cormeilles-en-Parisis, ou encore la Défense (ligne RATP).

A long terme, la réouverture de la ligne de Grande Ceinture (Tangentielle Nord) prévue dans le schéma directeur d'Île-de-France prévoit la création d'une gare supplémentaire qui contribuera à augmenter le trafic de voyageurs.

Des établissements structurants sont également situés dans le centre-ville et à proximité du local commercial **du 67 avenue Jean Jaurès** tels que :

- La mairie de Sartrouville (près de 135 agents)
- La médiathèque
- Le cinéma (5 salles de cinéma)
- Le pôle emploi
- Un marché d'après-midi (tous les vendredis)

c. La commune

- La ville des Yvelines compte 53 126 habitants (recensement en date du 1^{er} janvier 2018).
- 81,5 % de la population a moins de 60 ans (2015).
- 94,4% d'habitants ont leur résidence principale sur la commune.
- Parmi les ménages, 68,1% sont des familles avec enfants (34,5% ont plus de 1 enfant).
- La médiane des revenus disponibles s'élève à 22 500€ en 2015. Là encore, la part des CSP+ tend à augmenter avec l'arrivée d'une nouvelle population à revenus plus importants. En 2020, le revenu médian des ménages présents en centre-ville s'élève à 30 800 euros.

Par ailleurs, la commune de Sartrouville figure parmi les Villes les plus attractives pour les primo-accédants et secundo-accédants ce qui contribue avec la présence d'une des plus grandes zones pavillonnaires des Yvelines à renforcer son dynamisme immobilier.

d. L'environnement concurrentiel

La commune de Sartrouville a une densité de commerce plus faible que les communes voisines. Ce constat peut s'expliquer par un fort taux d'évasion commerciale. En effet, Sartrouville se situe à proximité de nombreux pôles commerciaux majeurs du Nord-Ouest de la région parisienne :

Achats Hebdomadaires (Alimentaire d'approvisionnement) – durée calculée à partir du centre-ville:

- Carrefour Montesson -Moins de 10 min
- Géant Casino Argenteuil au sein du centre commercial « Côté Seine » –20 min
- E.Leclerc/Casino Nanterre 20 à 30 min

Achats occasionnels (prêt à porter, équipement de la maison) :

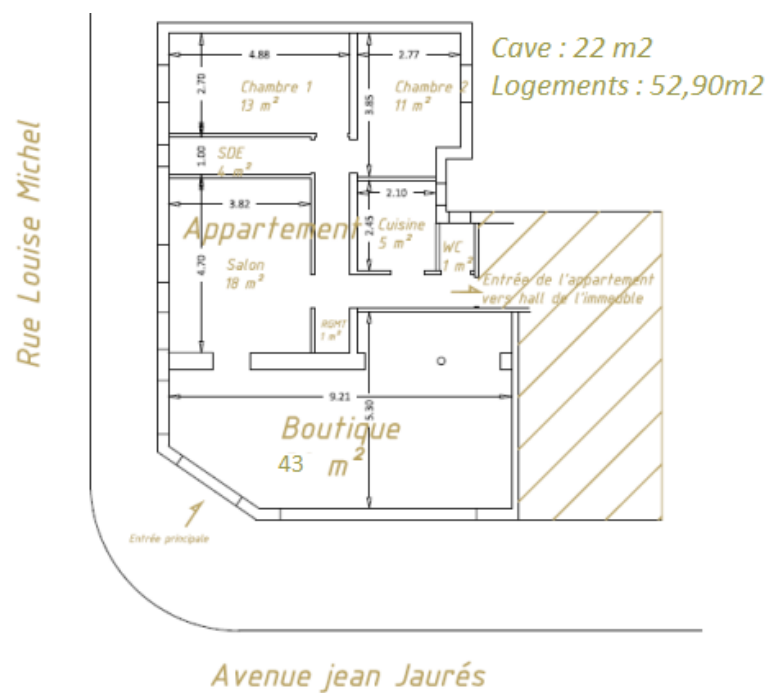
- La patte d'Oie d'Herblay et ses nombreuses moyennes surfaces spécialisées
- Les Quatre Temps (La Défense) –15 min (RER)/25 min en voiture
- Centres-villes de Saint Germain en Laye/Maisons Laffitte –Moins de 20 min
- Paris (Grands magasins, Forum des Halles, Carrousel du Louvre, boutiques spécialisées...) -20 min

II. OBJET DE L'APPEL A PROJET

La ville lance un appel à candidatures visant à identifier le futur preneur du local commercial dont elle est locataire situé au pied d'un immeuble ancien comprenant 12 logements dont 8 situés au-dessus du local commercial et un second local commercial occupé.

a. Description du local à louer

Situé en angle de rue, le local commercial donné à bail a une superficie principale de 106,78 m² (Loi Carrez). Il comprend une cave présente en sous-sol qui peut être agrandie portant l'ensemble à 117.90m² :



3 pistes d'aménagement possibles :

- Une cave est associée au local commercial et peut être agrandie avec un accès direct de la boutique et isolée des caves de l'immeuble.
- Sous réserve des autorisations en vigueur, la transformation de la partie logement pourra être envisagée.
- L'aménagement d'un accès sur la cour arrière est possible ainsi qu'un agrandissement sur la zone des parkings actuels en déplaçant ces derniers dans une partie du jardin.

Les conditions de faisabilité de ces projets devront préalablement être soumis par le preneur au service urbanisme et à l'accord du propriétaire.

b. Conditions de rétrocession

- **Durée, loyer**

Il est proposé de mettre en place un bail commercial 3.6.9 avec prise en charge des travaux du local commercial par le preneur. Pour rappel, les travaux devront être réalisés après avoir sollicité l'accord du propriétaire et les autorisations en vigueur.

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la rétrocession, sans pouvoir exiger de travaux de la part du vendeur à savoir la commune, ni du propriétaire.

La réalisation de travaux devra être étudiée et définie en concertation avec le propriétaire (personne privée) et devra notamment prendre en compte la structure de l'immeuble construit en 1920 avec les matériaux et conception de l'époque.

Le loyer est fixé à 2 100 euros mensuel (hors charges, éligible à la TVA). Le montant des charges actuelles est 100€ par mois et dépendra des travaux d'agrandissement qui seront éventuellement effectués par le preneur.

Selon le projet et les investissements qui seront réalisés par le preneur, il pourrait être envisagé un aménagement des loyers sur une période limitée. Le montant des travaux devra donc être très clairement détaillé dans le dossier de candidature et permettre de le justifier.

- **Activités commerciales éligibles**

Le respect des règles de propriété requiert une activité qui n'apporte aucune nuisance sonore, olfactive ou provenant du stockage et de l'usage intensif de produits chimiques, aux résidents de l'immeuble et immeuble voisin.

A cela, afin de respecter les objectifs de diversité de l'offre commerciale et de développement de l'activité commerciale et artisanale du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, la rétrocession est ouverte en priorité aux activités suivantes :

- ❖ **Alimentaire** : pas de restauration autorisée. Les métiers de bouche recherchés ne doivent pas avoir besoin d'installer de gaine d'extraction. Les activités pouvant être autorisées sont par exemple : une chocolaterie, un charcutier-traiteur, une fromagerie, un caviste, des commerces alimentaire promouvant une démarche éco-responsable (circuits courts),...
- ❖ **Equipement de la personne** : prêt-à-porter (femmes, hommes, enfants...), accessoires, bijoux, maroquinerie, parfumerie
- ❖ **Equipement de la maison** : ustensiles de cuisine, décoration et linge de maison
- ❖ **Culture/loisirs** : Vente de jeux, jouets, librairie, maison de la presse, activités photographiques, loisirs créatifs (sont exclus : salle de jeux et cybercafé)...

Chaque activité sera notamment analysée au regard des besoins manquants ou sous-représentés dans le centre-ville.

Le repreneur ne pourra pas reprocher à la Ville, à la suite de la signature de l'acte de rétrocession, de l'apparition de nouvelles contraintes techniques entravant ou empêchant la réalisation de son projet. La Ville ne pourra alors nullement être tenue responsable. Le porteur de projet devra intégrer les obligations et interdictions du propriétaire (nuisances sonores,...désignation d'un architecte en cas de modification sur des structures porteuses du local par le propriétaire).

III. DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

1. Un dossier de présentation du candidat et de l'entreprise :

- Carte d'identité ou carte de séjour en cours de validité sur la période considérée,
- Le cahier des charges signé,
- Une lettre de motivation et CV,
- Le cas échéant, un justificatif d'immatriculation au Registre du commerce ou au Répertoire des métiers, ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent conférant ou reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ou les projets de statuts dans l'hypothèse où la société serait en cours de création,
- Présentation de l'entreprise du candidat (activité/chiffre d'affaires/ bilan/impôts) si déjà existante

2. Un dossier technique de reprise comprenant le business plan de l'activité future qui devra inclure impérativement :

- Description du projet/ concept (un visuel des aménagements extérieurs, enseigne, devanture et intérieurs envisagés sera apprécié / exemples illustrés des sources d'inspiration du projet)
- Plans d'aménagement avec les modifications de structure envisagées
- Gammes de produits proposés
- Description du personnel éventuel
- Etude du potentiel commercial (zone de chalandise)
- Business model
- En cas d'un projet de franchise, un courrier de validation du projet et du local par l'enseigne.

3. Des garanties financières

- Le cout détaillé des travaux d'aménagement pour chaque zone (commerciale / habitation avec ou sans suppression / cave)
- Une attestation de prêt bancaire en cas de recours à l'emprunt,
- Un justificatif de l'autofinancement, le cas échéant,
- Une attestation sur l'honneur de régularité des obligations fiscales et sociales,

Est réputé recevable, le dossier complet, accompagné des pièces utiles à son instruction. Si des pièces listées ci-dessus sont absentes du dossier de candidature d'un candidat, il pourra lui être demandé de compléter son dossier dans un délai imparti.

A défaut de fournir ces documents dans le délai imparti, la candidature sera rejetée.

Choix du futur repreneur

Le cessionnaire sera choisi selon les critères suivants :

- Qualité du projet commercial (notamment le concept développé, adéquation entre le projet et les besoins des habitants du quartier, qualité des aménagements proposés) : 60%
- Garanties financières : 40%

Au cours de l'analyse des dossiers réputés complets, la ville se réserve la possibilité de solliciter les candidats afin d'obtenir des précisions ou modifications à leur offre. Une audition des candidats pourra être organisée.

Dès lors que le choix du cessionnaire aura été arrêté, il sera procédé à la rédaction d'un projet d'acte de rétrocession réalisé dans les conditions de formalisme de droit commun.

En application de l'article R 214-13 du Code de l'urbanisme, il convient d'indiquer que le Maire devra recueillir l'accord préalable du propriétaire du local commercial sur le projet d'acte de rétrocession accompagné du présent cahier des charges, qui lui sera transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Calendrier

22 juin : date limite de dépôt de candidature

23 juin – 4 juillet : instruction des candidatures

4 juillet – 13 juillet: Audition des candidats retenus

Fin juillet: Commission et sélection du lauréat

IV. CONDITIONS DE PARTICIPATION

Modalités de consultation et de retrait du dossier de consultation

Le cahier des charges est consultable en Mairie à la Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Attractivité Commerciale et téléchargeable sur le site internet de la Ville du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 30 (Centre technique municipal, 90 rue de la garenne, 78 500 SARTROUVILLE).

Modalité de dépôt ou d'envoi du dossier du candidat

1/ L'ensemble des documents précisés à l'article 3.1 du présent cahier des charges, constituant, devra être inséré dans une seule enveloppe fermée portant les mentions :

**« Candidature à la reprise du droit au bail/fonds de commerce sis au 67 avenue Jean Jaurès
NE PAS OUVRIR »**

2/ et transmise, au choix du candidat au service Attractivité Commerciale :

- Soit par voie dématérialisée à l'adresse mail suivante : managerducommerce@ville-sartrouville.fr
- Soit par porteur, contre récépissé, à la Mairie de Sartrouville, à la Direction de l'aménagement urbain et de l'attractivité commerciale situé au Centre technique municipal, 90 rue de la garenne, 78 500 SARTROUVILLE aux horaires d'ouverture mentionnées ci-dessus.
- Soit par la Poste, par pli recommandé avec avis de réception postal, à l'attention de Monsieur le Maire de Sartrouville, Service des Marchés, Hôtel de Ville, 78500 SARTROUVILLE.

Dans ces deux cas, le dossier du candidat devra parvenir à destination pour le :

Date limite de réception des candidatures
22 juin 2021
AVANT 12 h 00

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 seront écartés. Les dates et heures mentionnées sur le récépissé ou sur l'avis de réception postal feront foi en cas de contestation.

4.3 Visite du local commercial

Le candidat s'est rendu compte de la complexité et de l'importance des prestations à effectuer le cas échéant par une visite technique et attentive du local commercial.

Le repreneur ne pourra pas reprocher à la Ville, à la suite de la signature de l'acte de rétrocession, l'apparition de nouvelles contraintes techniques entravant ou empêchant la réalisation de son projet. La Ville ne pourra alors nullement être tenue responsable.

Pour visiter le local commercial, objet du présent appel de candidatures, le(s) candidat(s) doivent prendre rendez-vous avec le service Attractivité commerciale au 01 30 86 39 89.

4.4 Renseignements complémentaires

Pour obtenir tout renseignement complémentaire nécessaire à la bonne compréhension du dossier de consultation des entreprises, les candidats devront faire parvenir une demande écrite, par mail ou par courrier à :

**Monsieur le Maire de Sartrouville
Vice-président du Conseil départemental des Yvelines
Hôtel de Ville**

**Direction de l'aménagement urbain et de l'attractivité commerciale
APPEL A CANDIDATURES –
Rétrocession 67 avenue Jean Jaurès Sartrouville
2 rue Buffon
78500 SARTROUVILLE
Mail : managerducommerce@ville-sartrouville.fr**

**Signature du candidat et date précédée de la mention
lue et approuvée :**