




Pierre FOND

APPEL A PROJET

**Reprise d'un local commercial de 102 m² sur un emplacement n°1
5 avenue de la République à Sartrouville (78500)**



Cahier des charges

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).

Depuis 2006, au travers du Plan Local d'Urbanisme et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la Ville 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.



Depuis 2019, la Ville de Sartrouville 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, mobilités, espace public, services publics, offre culturelle et de loisirs).

La Ville est aujourd'hui propriétaire d'un local commercial situé au 5 avenue de la République et souhaite le donner à bail à un porteur de projet qui contribue au renforcement du dynamisme du centre-ville et répond aux besoins des habitants, dans 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.



Christelle LOMBARD

Acte de cession de la Commune de Sartrouville, Yvelines, France
Le Maire, soussigné, soumet à la délibération du Conseil municipal le projet de cession de l'immeuble ci-dessus désigné, au profit de la commune de Sartrouville.

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

- Une boulangerie
- Une agence immobilière
- Un tabac
- Un restaurant japonais
- Un chocolatier
- Une épicerie fine
- Une agence d'assurance
- Un traiteur italien
- Une crêperie
- Une agence immobilière

A l'offre commerciale sédentaire s'ajoute **3 marchés communaux** :

- 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.
- 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,

Le centre-ville de Sartrouville bénéficie d'une **très bonne desserte automobile** 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 Corneilles.

Des établissements structurants sont également situés dans le centre-ville et à proximité du local commercial du 5 avenue de la République tels que:

- La mairie de Sartrouville (près de 135 agents)
- La médiathèque
- Le cinéma (5 salles de cinéma)
- Le pôle emploi

b. Le profil de la commune

- La ville de Sartrouville 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'élevait à 22 500€ en 2015. Toutefois, 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€ et se rapprocha ainsi du revenu médian de Saint Germain-en-Laye avec 30 970.
- Les dépenses annuelles de consommation de la clientèle de Sartrouville sont estimées à 847 millions d'euros (492 millions en alimentaire, 145 millions en non-alimentaires, 185 millions en services et 25 millions en café-restaurant).

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.

c. L'environnement concurrentiel

La commune de Sartrouville a une densité de commerce plus faible que les communes voisines qui s'explique 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
- Carrefour Sartrouville - 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 (25 min en voiture)
- 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 propriétaire situé au pied d'un immeuble ancien d'une vingtaine de logements.

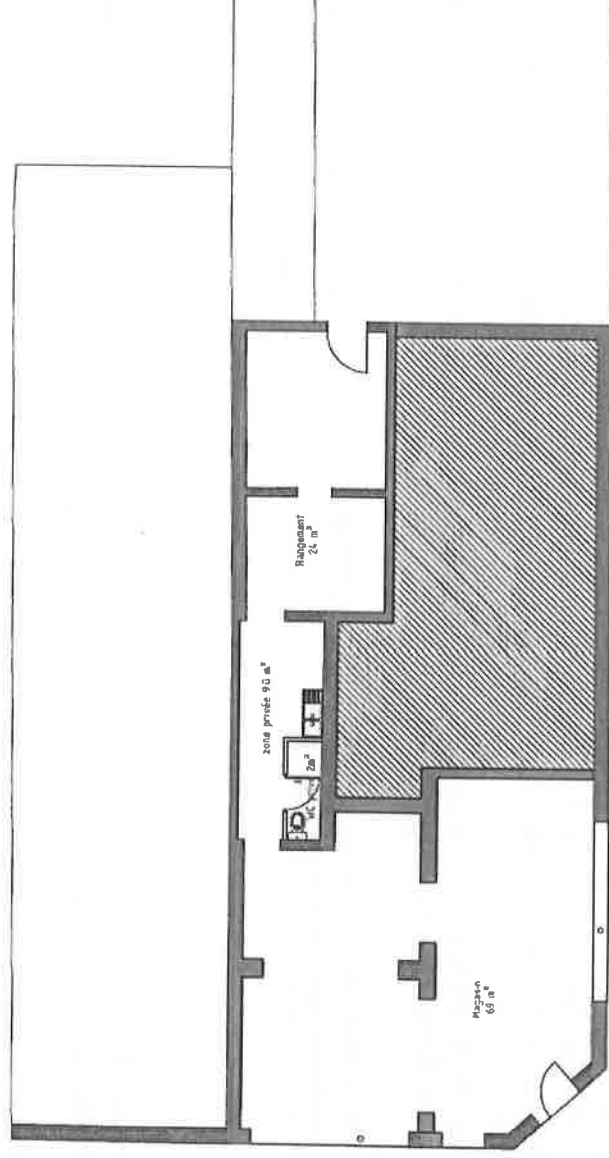
A. Description du local à louer

Situé en angle de rue, le local commercial donné à bail dépend d'un immeuble d'une superficie principale d'environ 102 m² de plain-pied répartis de la manière suivante :

- 69m² de magasin
- 9m² de zone privée
- 24m² de rangement

La hauteur sous plafond s'élève à près de 3m40.

Actuellement, il n'y a pas de gaine d'extraction aménagée dans le local. Le preneur devra obtenir l'accord de la copropriété préalablement à toute installation.



B. Conditions de la prise à bail

- **Durée du bail et loyer**

Un bail commercial de 9 ans minimum 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 Ville. Les modalités de droit au bail seront définies précisément entre les parties prenantes au regard des particularités de chaque projet.

Le preneur sera redevable d'un loyer de 1 700 € par mois, mis en place de manière progressive selon le projet et l'importance des travaux à réaliser. A titre d'exemple, il pourrait être envisagé un loyer de 800 € la première année, 1100 € euros la seconde et 1700 € la dernière, ou encore une franchise de loyers pourra être étudiée dans la mesure où celle-ci est proportionnée et s'inscrit dans le cadre de la réglementation sur les aides économiques.

Une caution de 1 mois de loyer sera demandé à compter de la signature du contrat de bail. Aucun pas de porte ou droit au bail n'est demandé.

La Ville étant propriétaire du local commercial, la réalisation de travaux devra être étudiée et définie en concertation avec elle. Une participation financière pourra être envisagée par la Ville en tant que propriétaire du local commercial. Les travaux le nécessitant devront avoir un avis favorable de la copropriété. Cette démarche sera réalisée par le preneur.

La Ville ne pourra pas être tenue pour responsable en cas d'apparition de nouvelles contraintes techniques entravant ou empêchant la réalisation du projet retenu, en dehors de sa responsabilité en tant que propriétaire du local.

Le porteur de projet doit intégrer dans son offre les obligations et interdictions en place dans le règlement de copropriété (nuisances sonores..., désignation d'un architecte en cas de modification sur des structures porteuses du local par la copropriété). Le règlement de copropriété est consultable à la demande au service Attractivité Commerciale.

- **Activités commerciales et artisanales éligibles**

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, cet appel à projet est ouvert tout particulièrement aux activités suivantes :

- **Activité alimentaire** : primeur, charcuterie-traiteur, fromagerie, poissonnerie, commerce éco-responsable, traiteur, ...
- **Restauration traditionnelle** correspondant au code d'activité « 5610A » selon la nomenclature d'activité française, notamment restaurant française façon bistronomie ; concept de pokebowl, concept de fast good (manger sain et bio),....
- **Culture/loisirs** : Vente de jeux, jouets, maison de la presse, activités photographiques, loisirs créatifs (sont exclus : salle de jeux et cybercafé)...

III. DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :

1. Un dossier de présentation du candidat et de son entreprise :
 - Carte d'identité ou carte de séjour en vigueur,
 - Une lettre de motivation et CV détaillé,
 - 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 de la société dans l'hypothèse où la société serait en cours de création.
 - Composition et taille de l'entreprise le cas échéant
2. Un dossier technique de reprise comprenant le business plan de l'activité future qui devra inclure impérativement :
 - Description du projet/ concept présentant notamment :
 - o Une notice descriptive de l'activité envisagée : politique « produit », « prix », « distribution », « consommation »
 - o un visuel des aménagements extérieurs, enseigne, devanture, ...
 - o un visuel des aménagements intérieurs envisagés ou a minima des exemples illustrés comme sources d'inspiration du projet
 - o un devis chiffré des travaux envisagés
 - Descriptif des gammes de produits proposés
 - Description du personnel et de l'équipe affectée au projet le cas échéant
 - Etude commerciale (zone de chalandise, concurrence, stratégie...)
 - Un planning prévisionnel pour l'ouverture du commerce, à compter de la date de choix du lauréat.
 - En cas d'un projet de franchise, un courrier de validation du projet et du local par l'enseigne.
 - o Le présent cahier des charges signé,
3. Des garanties financières
 - Un plan de financement initial, un compte de résultat prévisionnels sur 3 ans, un plan de trésorerie sur 12 mois, plan de financement sur 3 ans, calcul du seuil de rentabilité... Le candidat devra utiliser les modèles des tableaux financiers fournis en Annexe.
 - 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.

Des pièces complémentaires pourront être demandées aux candidats.

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

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.

Pour vous aider dans la réalisation des éléments ci-dessous, vous pouvez consulter le guide pratique du créateur réalisé par BPI France mis en ligne sur le site internet de la Ville.

IV CHOIX DU LAUREAT

Le cessionnaire sera choisi selon les critères suivants :

- **Qualité du projet commercial** (notamment concept développé, participation du commerce à l'attractivité du centre-ville, qualité des aménagements proposés, ...) : **60%**
- **Solidité financière du projet** : **40%**

IV. CALENDRIER PREVISIONNEL

14 septembre 2022 : date limite de dépôt de candidature

25 septembre – 5 octobre 2022 : instruction des candidatures

10 octobre – 14 octobre 2022: Audition des candidats retenus

18 octobre 2022: Commission et sélection du lauréat

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.

V. CONDITIONS DE PARTICIPATION

a. 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 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) et téléchargeable sur le site internet de la Ville.

b. 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 l'appel à projet du local sis au 5 avenue de République
NE PAS OUVRIR »

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

- 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, la Direction de l'aménagement urbain et de l'attractivité commerciale, Centre technique municipal, 90 rue de la garenne, 78 500 SARTROUVILLE
- soit par voie dématérialisée à l'adresse mail suivante : managerducommerce@ville-sartrouville.fr

Le dossier du candidat devra parvenir à destination pour le :

Date limite de réception des candidatures

14 septembre 2022

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.

c. 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 du bail, 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.

d. 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 –
Local 5 avenue de la république Sartrouville

2 rue Buffon
78500 SARTROUVILLE

Mail : managerducommerce@ville-sartrouville.fr

Une réponse sera adressée dans un délai de 8 jours à compter de la réception de la demande par courrier. Toute demande devra intervenir au plus tard 10 jours avant la remise des plis. Dans le cas où l'élaboration de la réponse nécessiterait un délai plus long, le candidat en sera informé par télécopie dans ce même délai de 8 jours. Si nécessaire, la ville se réserve la possibilité d'informer l'ensemble des personnes ayant retiré un dossier ou venant en retirer un des questions posées et des réponses apportées, tout en conservant l'anonymat des candidats.

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

PLAN DE FINANCEMENT INITIAL

Besoins durables	Ressources durables
Investissements HT Besoins en fonds de roulement (BFR)	Capital social (société) ou apport personnel (entreprise individuelle) Comptes courants d'associés (s'il y a lieu) Subventions d'équipement Emprunts à moyen ou long terme
TOTAL	TOTAL

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL SUR 3 ANS

Charges				Produits		
	An1	An2	An3	An1	An2	An3
Achats <ul style="list-style-type: none"> • Marchandises • Fournitures • Variation de stock 				Chiffre d'affaires <ul style="list-style-type: none"> • Ventes de marchandises • Prestations de services • Subventions d'exploitation 		
Charges externes <ul style="list-style-type: none"> • Fournitures non stockées (eau, électricité, gaz) • Crédit-bail • Sous-traitance • Loyers et charges locatives • Assurances • Honoraires 						

<ul style="list-style-type: none"> • Entretien (locaux, matériel) • Documentation • Affranchissements, téléphone, internet • Publicité • Frais de transport • Emballages et Conditionnement • Voyages et déplacements • Divers 						
<p>Impôts et taxes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taxe d'apprentissage • Contribution économique territoriale (CET) • Autres impôts et taxes 						

(hors IS)			
Charges de personnel			
• Salaires et charges sociales			
• Commissions versées			
• Rémunération du dirigeant			
Charges financières			
• Agios et intérêts sur emprunts			
Dotations aux amortissements et provisions			

Produits financiers

• Intérêts encaissés

Charges exceptionnelles					Produits exceptionnels				
	Bénéfice					Perte			
	Total					Total			

PLAN DE TRESORIE SUR 1 AN

	Janvier	Février	Mars	Etc...
Soldes en début de mois (+ ou -)				
Encaissements (TTC) <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation • Ventes prévisionnelles • Remboursement TVA • Hors exploitation • Apports en capital • Déblocage emprunts LMT contractés • Prime / subvention d'équipement 				
TOTAL (1)				
Décaissements (TTC) <ul style="list-style-type: none"> • D'exploitation • Achats prévisionnels • Autres charges externes <ul style="list-style-type: none"> • Impôts et taxes • Frais de personnel • Charges sociales • TVA reversée • Hors exploitation • Remboursements d'emprunts • Prélèvement de l'exploitant 				
TOTAL (2)				
Solde en fin de mois (1- 2)				

PLAN DE FINANCEMENT À 3 ANS

Besoins (durables)	N	N+1	N+2	Ressources (durables)	N	N+1	N+2
<ul style="list-style-type: none"> • Programme d'investissements HT <ul style="list-style-type: none"> • BFR • Augmentation du BFR <ul style="list-style-type: none"> • • Remboursement annuel des emprunts • Prélèvement exploitant (si entreprise individuelle) • Dividendes distribués (si société) 				Fonds propres <ul style="list-style-type: none"> • Quasi fonds propres <ul style="list-style-type: none"> • Capacité d'autofinancement • Emprunts bancaires à moyen ou long terme 			
Excédent							