

**APPEL A PROJET**

**Reprise d'un local commercial de 473 m<sup>2</sup> sur un emplacement n°1  
65 Av. Jean Jaurès 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<sup>er</sup> 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.



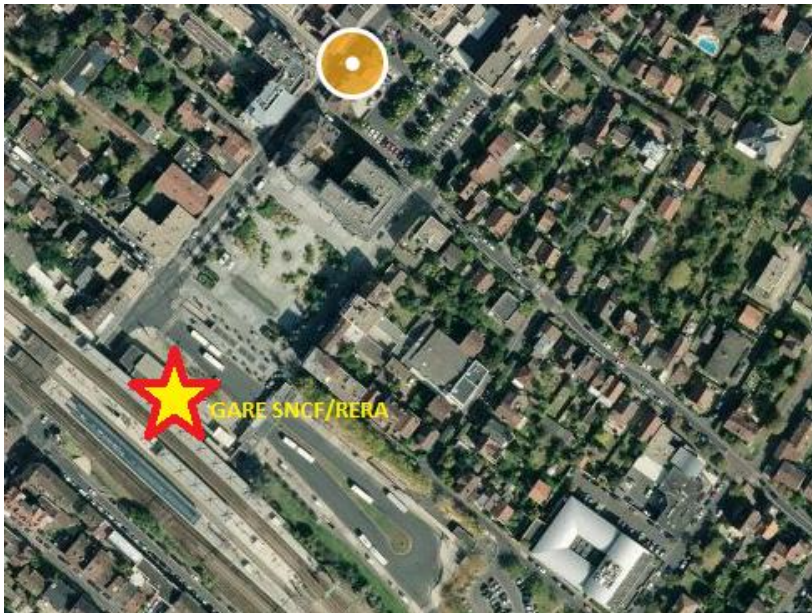
Depuis 2019, la Ville de Sartrouville s'inscrit dans un dispositif national qui vise la dynamisation des centres-villes « Action Cœur de Ville ». L'objectif est ainsi de développer l'attractivité de leur centre en adoptant une approche globale (habitat, accessibilité, mobilités, espace public, services publics, offre culturelle et de loisirs).

La Ville est propriétaire d'un local situé au 65 avenue Jean Jaurès 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.

# 1. CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT

---

## A. Situation du local



Le local commercial est **situé sur la principale artère commerciale du centre-ville** qui compte plus de 210 cellules commerciales sur les 484 cellules commerciales présentes sur la Ville de Sartrouville. 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).

Le centre-ville de Sartrouville dispose d'un **taux d'attractivité élevé au sein de l'agglomération** avec près de **2,9 millions de visiteurs comptabilisés d'octobre à décembre 2021** (source : My Traffic, étude menée dans le cadre du dispositif Action Coeur de Ville) dont près de 69,4% qui ne viennent pas de la commune.

A **1 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. **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).

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

- Une boulangerie
- Un opticien
- Une banque
- Un magasin de produits bio de l'enseigne « La Vie Claire »
- Un bar/restauration

**Une offre de restauration est présente dans l'hypercentre mais sous-représentée. Elle est constituée de restauration traditionnelle (crêperie,) et spécialisée (traiteur asiatique, restaurants japonais, italiens, thaïlandais indiens, turcs).**

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 Cormeilles.

Des **établissements structurants sont également situés dans le centre-ville** et à proximité du local commercial du 65 avenue Jean Jaurès 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<sup>er</sup> 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 situé au 65 avenue Jean Jaurès dont elle est propriétaire. Le bâtiment, précédemment occupé par le poste de police municipale, **est un lieu historique et emblématique du centre-ville** est situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et sur le linéaire de protection commerciale. Le PLU prévoit la préservation de l'identité de ce site, témoin de l'histoire de la Ville.

### A. Description du local à louer

Situé en angle de rue, le local commercial donné à bail a une superficie totale de 473 m<sup>2</sup> environ réparti de la manière suivante :

**Classement incendie** : Proposition de 5<sup>ème</sup> catégorie

**Activité** : Type N

**Effectifs** : 161 dont 50 en étage et 0 en sous-sol

**Etablissement** : Bâtiment en moellons sur deux niveaux monté sur sous-sol. Hauteur du dernier plancher situé à moins de 8m

**Abords** : Bâtiment donnant directement sur la rue Louise Michel et le Boulevard de la République

- **Deux salles de restauration : Total de 173 m<sup>2</sup>**
  - Lounge 50 m<sup>2</sup> + espaces étage 65 m<sup>2</sup>
  - Brasserie 58 m<sup>2</sup>
- **Terrasses extérieures attenantes : Total de 292 m<sup>2</sup>**
  - Terrasse sur rue 30 m<sup>2</sup>
  - Terrasse arrière lounge : 101 m<sup>2</sup>
  - Terrasse arrière Brasserie : 161 m<sup>2</sup>
- **Cuisine avec monte-charge : Total de 171 m<sup>2</sup>**
  - RDC : 38 m<sup>2</sup> avec points d'eau
  - Sous-sol : réserves et chambres froides éventuelles : 73 m<sup>2</sup>
  - Étage Bureau, Douche et Réserves : 61 m<sup>2</sup>

- **Annexe : Total de 58 m<sup>2</sup>**
  - Lobby 30 m<sup>2</sup>
  - Vestiaire/ sanitaires : 28 m<sup>2</sup>

Ce véritable repère dans la ville est fait de pierre de meulière et possède des modénatures en relief à base de briques de tonalité gris clairs et de mosaïques dans les tons bleu vert et doré. Un clocheton se dresse en façade principale et est axé sur la rue Jean Nicole en direction de la Seine. Il est recouvert d'ardoises et de tuiles, des épis et des crêtes de faitage.

Sur la façade du bâtiment règne **encore l'inscription « Ecole communale »**, effet cette ancienne école construite en 1912 fonctionna jusqu'en 1930 et abandonnée à la suite de l'ouverture de l'école Jules Ferry en 1928. En 1945, l'école Pasteur (classes professionnels de menuiseries et d'ajustage) s'installa dans les bâtiments abandonnés jusqu'en 1967 date à laquelle le LEP Jules Verne fut inauguré. Enfin, la police municipale s'y installa en 1991 pour libérer à son tour les locaux en 2021.

A l'intérieur du bâtiment, au rez-de-chaussée, il n'existe plus de trace du passé et de matériaux nobles. Au premier étage, construit pour le directeur l'école, il subsiste 2 cheminées en marbre et quelques boiseries.

La façade arrière du bâtiment donne sur un parking privatif appartenant également à la Ville qui pourra être transformé en terrasse pour permettre le bon développement de l'activité commerciale. Sa surface est d'environ 320m. L'aménagement en terrasse du parking sera soumis à autorisation d'occupation du domaine publique.



en  
fut

de



Coté avenue Jean Jaurès, il est envisagé par la mairie l'élargissement du trottoir permettant de favoriser le développement d'une terrasse et/ou de l'installation de mobiliers décoratifs (pots de fleurs,...) contribuant à l'identification du commerce et à son exploitation.

## **B. Conditions de mise à disposition**

- **Durée du bail et loyer**

La Ville souhaite mettre en place un bail de type emphytéotique. Ce bail emphytéotique de droit commun conféra, au preneur, un droit réel sur le bâtiment. Ce bail devra être pour 18 années minimum et 99 ans maximum. En contrepartie du paiement d'une redevance, le preneur disposera, pendant toute la durée du bail, de la pleine jouissance du bien. Le preneur devra conserver en bon état d'entretien le bien loué, et effectuera les éventuelles grosses réparations. Le preneur pourra également apporter des améliorations sur le bien loué qui deviendront de plein droit la propriété de la collectivité territoriale à l'expiration du bail.

Par ailleurs, bien que le preneur dispose d'un droit réel sur le bien loué, la collectivité bailleur peut lui imposer des obligations relatives à l'utilisation qu'il fera du bien mis à sa disposition dans le cadre d'une opération d'intérêt général.

Les modalités de droit au bail seront définies précisément entre les parties prenantes au regard des particularités de chaque projet. Le bail établi pourra être résilié, notamment en cas d'inexécution des clauses du contrat conclu avec la Ville.

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



- **Projet de travaux**

Historiquement occupé par une école, le bâtiment actuel nécessite une réhabilitation pour permettre son exploitation commerciale. La ville prévoit la réalisation de travaux permettant la transformation du site. Ces travaux pourront être amendés selon les projets du preneur.

Les plans d'aménagements et projections du bâtiment une fois les travaux réalisés par la Ville et le preneur sont présentés **en annexe 1** (hypothèses d'aménagement réalisés par le cabinet d'architecte Villebois mandaté par la Ville).

Les travaux identifiés par la Ville sont fournis à titre indicatif en **annexe 2**.

- **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, l'appel à projet est ouvert en priorité à l'activité de **restauration traditionnelle** correspondant au code d'activité « 5610A » selon la nomenclature d'activité française. Le souhait de la Ville est d'identifier un projet commercial qui permette de faire de ce rez-de-chaussée **un espace de convivialité incontournable du centre-ville tout en appuyant la singularité architecturale du bâtiment.**

Le projet de restaurant devra proposer une offre adaptée à la proximité du pôle gare en terme d'horaires et de produits (ex : offre petit déjeuner, brunch...). Le concept commercial pourra intégrer une partie boutique et/ou une programmation de type événementiel (par exemple, des animations musicales) qui devront être détaillés dans la candidature.

La Ville recherche un concept de restauration traditionnelle et/ou moderne et de qualité qui s'adresse aussi bien aux étudiants, qu'aux familles. L'intégration dans le projet de la dimension développement durable sera apprécié.

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

### 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 3.**
- 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

---

**15 octobre 2022** : date limite de dépôt de candidature

**15 octobre – 15 novembre 2022** : instruction des candidatures

**16 novembre – 9 décembre 2022**: Audition des candidats retenus

**13 décembre 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.

## IV. 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 65 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](mailto: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, la Direction de l'aménagement urbain et de l'attractivité commerciale, Centre technique municipal, 90 rue de la garenne, 78 500 SARTROUVILLE

Le dossier du candidat devra parvenir à destination pour le :

**Date limite de réception des candidatures  
5 octobre 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 65 avenue Jean Jaurès**

**2 rue Buffon  
78500 SARTROUVILLE**

**Mail : [managerducommerce@ville-sartrouville.fr](mailto: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 :**