

APPEL A PROJET

**Reprise d'un local commercial de 36 m² env. sur un emplacement n°1
12 avenue Jean Jaurès (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.



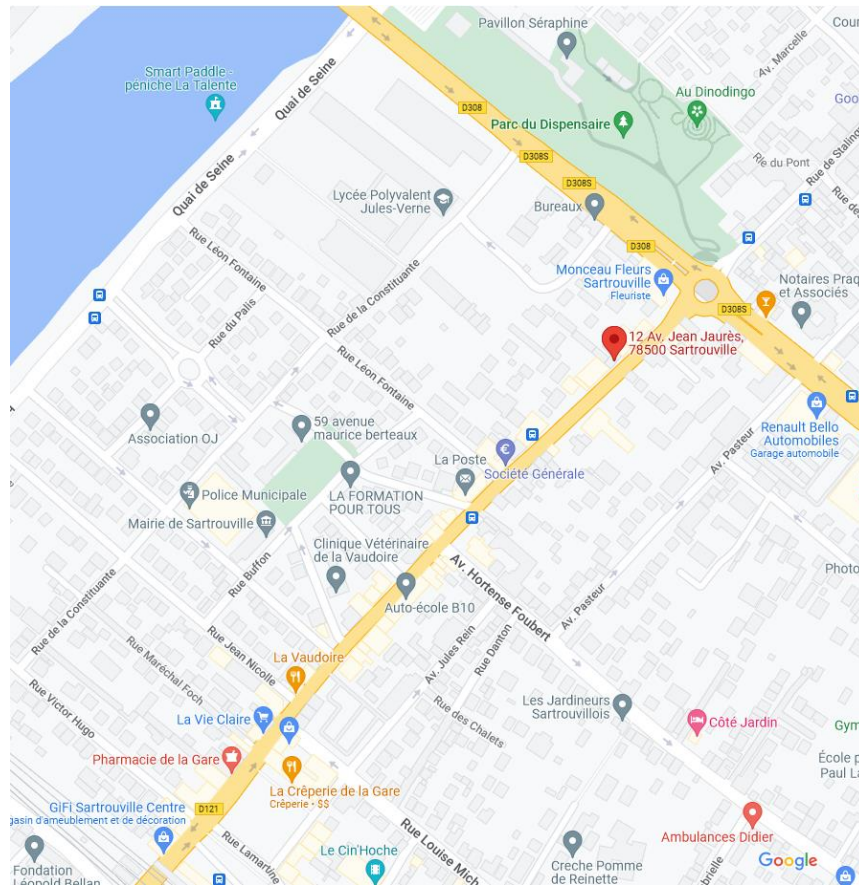
Depuis 2019, la Ville de Sartrouville s'inscrit dans un dispositif national qui vise la dynamisation des centres-villes « Action Cœur de Ville ». L'objectif est ainsi de développer l'attractivité de leur centre en adoptant une approche globale (habitat, accessibilité, mobilités, espace public, services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

La Ville est aujourd'hui titulaire du droit au bail commercial d'un local commercial situé au 12 avenue Jean Jaurès et souhaite le rétrocéder à un porteur de projet qui contribue au renforcement du dynamisme du centre-ville et réponde 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'avril à juin 2022** (source : My Traffic, étude menée dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville) dont près de 69,4% qui ne viennent pas de la commune.

A **7 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 actuellement par une offre au caractère alimentaire et de services :

- Un fleuriste (enseigne Monceau Fleur)
- Deux salons de coiffure dont un esthétique
- Une crèche
- Une laverie automatique
- Une boucherie
- Une alimentation générale

En face du local commercial est en cours un projet de renouvellement urbain prévoyant :

- La construction de logements
- Une résidence Senior
- Une résidence étudiante
- La relocalisation du supermarché Auchan, présent actuellement sur l'Avenue Maurice Berteaux avec une extension de sa surface de vente
- Une pharmacie
- Un projet de pressing

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 12 avenue Jean Jaurès tels que:

- La mairie de Sartrouville (près de 135 agents)
- La Poste
- Le Parc du Dispensaire

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 rapproche 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) :

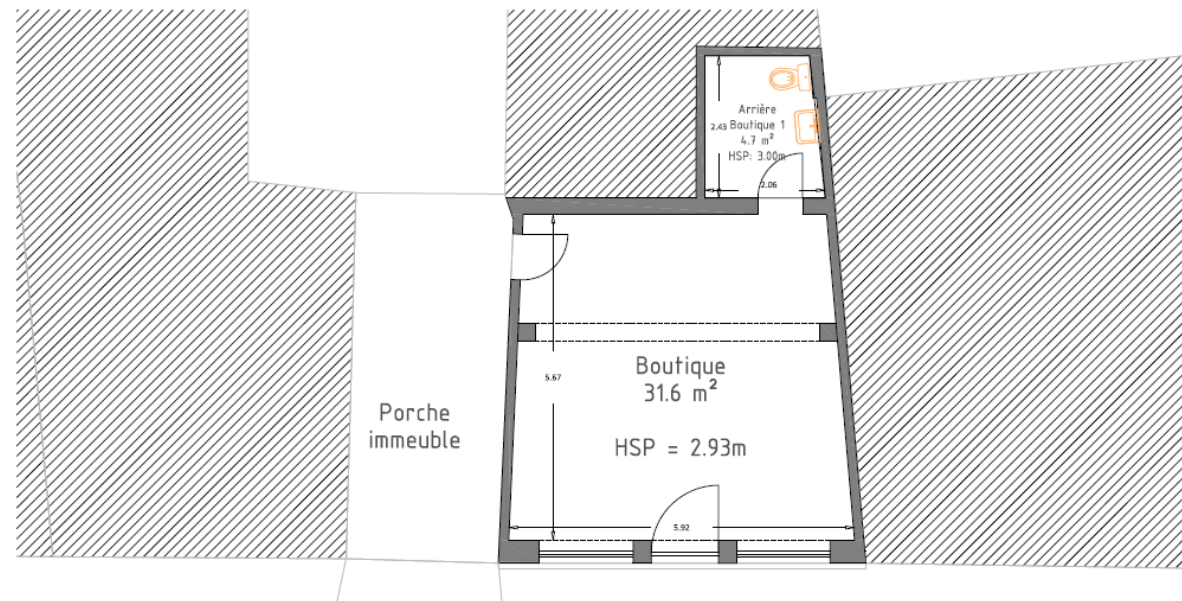
- La patte d'Oie d'Herblay et ses nombreuses moyennes surfaces spécialisées (25 min en voiture)
- Les Quatre Temps (La Défense) –15 min (RER)/25 min en voiture
- Centres-villes de Saint Germain en Laye/Maisons Laffitte –Moins de 20 min
- Paris (Grands magasins, Forum des Halles, Carrousel du Louvre,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

A. Description du local à louer

Situé au début de l'avenue Jean Jaurès, le local commercial donné à bail dépend d'un immeuble d'une **superficie principale d'environ 36,3 m²** de plain-pied répartis de la manière suivante (attention, ce relevé de surface ne fait office de plan d'exécution, les côtes devront être repris par l'entreprise en charge) :



- Une cave en sous-sol de 8,84m²

A noter, l'installation d'une gaine d'extraction n'est pas autorisée par le propriétaire.

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 se verra rétrocéder le droit au bail actuel de la Ville. Une franchise de travaux pourra être sollicitée sur la base d'un montant de devis de travaux détaillé. Les conditions de loyer seront à négocier directement avec le propriétaire. Sur le principe, une progressivité de loyer pourra être sollicitée auprès du propriétaire sur cette base :

- 1^{ère} année : 2400€ / trimestre
- 2^{ème} année : 3300 € / trimestre
- 3^{ème} année : 5100 € / trimestre

Le loyer sera payable par trimestre d'avance.

Un dépôt de garantie de 3 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 réalisation de travaux devra être étudiée et définie en concertation avec le propriétaire et la Ville. Une participation financière pourra être envisagée par la Ville en tant que titulaire du droit au bail commercial.

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.

- **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 :

- **Alimentaire** : pas de fabrication sur place, uniquement réchauffe de type micro-ondes. Les activités pouvant être autorisées sont par exemple : une chocolaterie, un caviste, un traiteur uniquement point de vente et réchauffage, des commerces alimentaires promouvant une démarche éco-responsable (circuits courts),
- **Culture/loisirs** : Vente de jeux, jouets, librairie (BD, manga...), maison de la presse-papeterie, activités photographiques, loisirs créatifs (sont exclus : salles de jeux et cybercafés)...
- **Equipement de la personne** : prêt-à-porter (femmes, hommes, enfants...), accessoires, bijoux, maroquinerie
- **Equipement de la maison** : ustensiles de cuisine, décoration et linge de maison,...

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.
- Le présent cahier des charges signé,

3. Des garanties financières

- Un plan de financement initial, un compte de résultats prévisionnels sur 3 ans, un plan de trésorerie sur 12 mois, un plan de financement sur 3 ans, calcul du seuil de rentabilité... **Le candidat devra utiliser les modèles des tableaux financiers fournis en Annexe pour la complétude de son dossier.**
- 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-dessus, 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

- Date limite de candidature : **28 février 2023**
- Analyse des candidatures : **mars 2023**
- Sélection du lauréat : **28 mars 2023**
- Elaboration du contrat de rétrocession en relation avec le propriétaire : **avril 2023**
- Délibération relative au contrat de rétrocession : **juin 2023**

- Signature de l'acte de rétrocession : **début juillet 2023**

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. Modalités 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 devra être inséré dans une seule enveloppe fermée portant les mentions :

**« Candidature à l'appel à projet du local sis au 12 avenue Jean Jaurès
NE PAS OUVRIR »**

2/ et transmis, 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

28 février 2023

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. Accord préalable du bailleur

En application des articles R214-12 et R214-13 du Code de l'urbanisme, il est précisé que la rétrocession du bail commercial est soumise à l'accord préalable du bailleur. Aussi, le lauréat du présent appel à projet ne pourra prétendre à aucune réparation de la part de la Ville dans l'hypothèse où le bailleur s'opposerait, pour quelque cause que ce soit, à ladite rétrocession.

e. 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 12 avenue Jean Jaurès à 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. 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 mail 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 :**