



## APPEL A PROJET

**Reprise d'un local commercial de 101 m<sup>2</sup> sur un emplacement n°1  
1 Rue Lamartine 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.

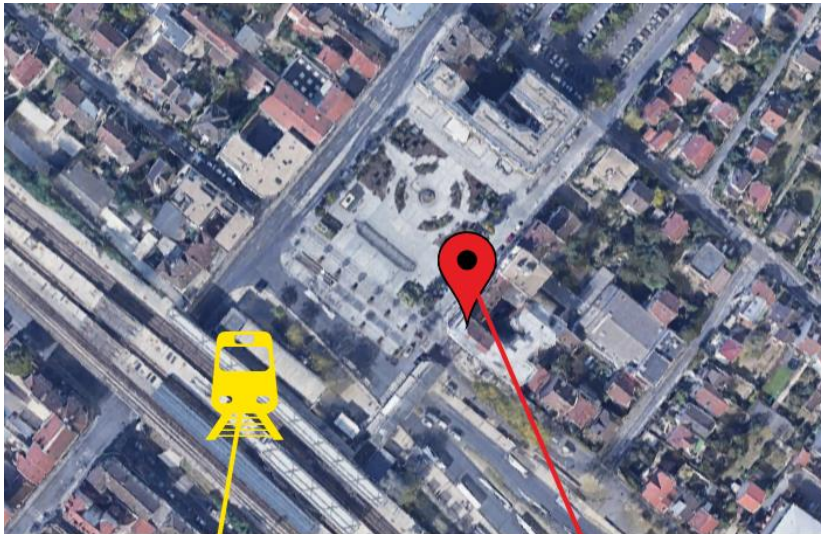


Depuis 2019, la Ville de Sartrouville s'inscrit dans un dispositif national qui vise la dynamisation des centres-villes « Action Cœur de Ville ». L'objectif est ainsi de développer l'attractivité de leur centre en adoptant une approche globale (habitat, accessibilité, mobilités, espace public, services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

La Ville est titulaire du droit au bail commercial d'un local commercial situé au 1 rue Lamartine et souhaite le rétrocéder 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.

## I. CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT

### A. Situation du local



Gare SNCF  
RER A / Ligne L

Local  
commercial

Le local commercial est **situé en plein centre-ville sur la place des fusillés**. Le centre-ville compte plus de 210 cellules commerciales sur les 484 cellules commerciales présentes sur la Ville de Sartrouville. Il 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 **quelques secondes de la gare du RER A et SNCF** (15 min de la Défense et 25 min de la gare Saint Lazare), le local est aussi à proximité de la gare routière. **La gare SNCF/RER A est fréquentée par 20 200 voyageurs/jour et la gare routière accueille 11 lignes de bus** desservant les villes du Vésinet, de Houilles, de Saint-Germain-en-Laye, d'Argenteuil, de Corneilles-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'hyper centre 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 de 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 1 rue Lamartine 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 rapproche ainsi du revenu médian de Saint Germain-en-Laye qui s'élève à 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

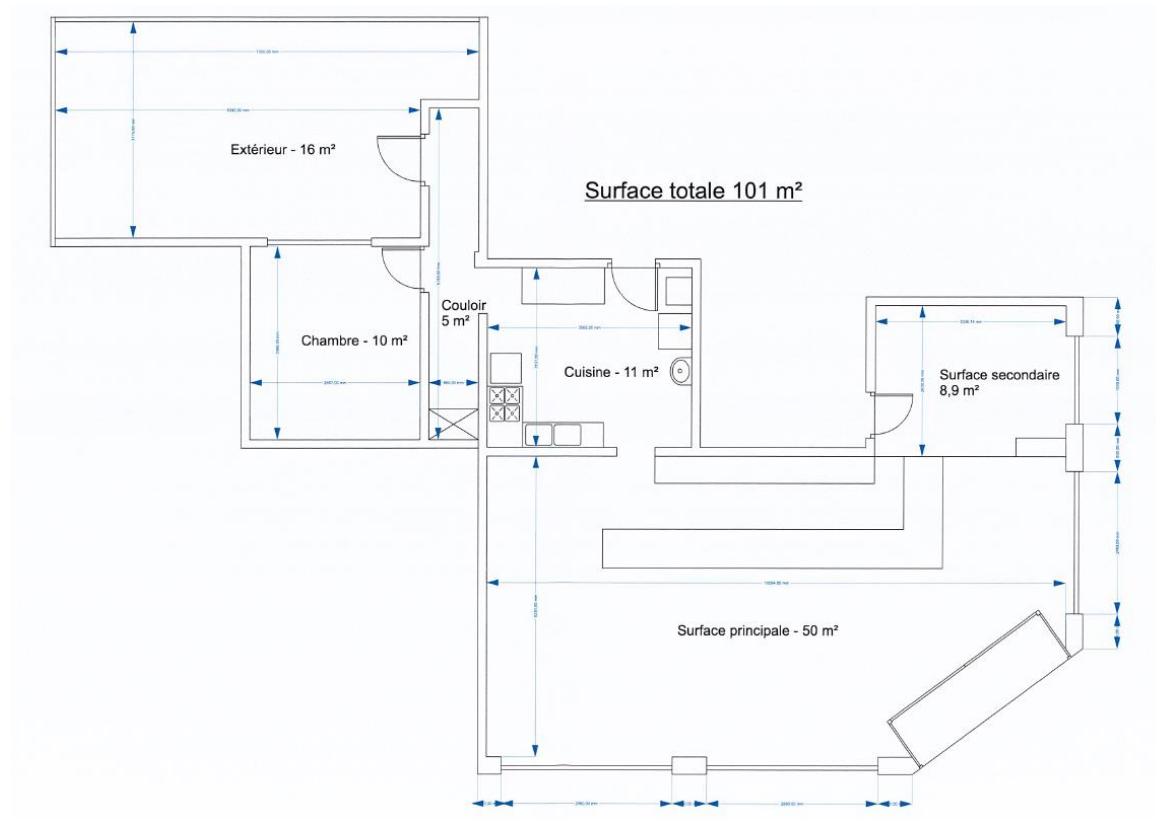
## II. OBJET DE L'APPEL A PROJET

---

La ville lance un appel à candidatures visant à identifier le futur preneur du local commercial dont elle est locataire situé au pied d'un immeuble ancien comprenant 33 logements dont 6 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 a une superficie principale de 101m<sup>2</sup> (Loi Carrez). Il comprend une cave de 37m<sup>2</sup> présente en sous-sol. Un toilette est accessible par les parties communes.



Les conditions de faisabilité d de modification de la façade et d'aménagement intérieur devront préalablement être soumis par le preneur au service urbanisme et à l'accord du propriétaire.

**b. Conditions de rétrocession**

- **Durée, loyer**

Un bail commercial (dit bail 3.6.9) sera établi,

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. Les éventuels travaux du local commercial seront pris en charge par le preneur. Pour rappel, les travaux devront être réalisés après avoir sollicité l'accord du propriétaire et les autorisations en vigueur.

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 dans les années 1960 avec les matériaux et conception de l'époque.

**Le bailleur accepterait de consentir un nouveau bail dont le loyer sera porté à la somme de 3.600 euros mensuel (hors charges). Le montant actuel des charges est de 670€ par mois.**

- **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 de l'immeuble voisin.

De plus, 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 :

- ❖ **Restauration**
- ❖ **Bar Brasserie**
- ❖ **Vente à emporter type Coffee shop ou salon de thé**

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 en 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,
- 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 coût 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,
- Une caution personnelle ou d'une société déjà détenue par le candidat pour le paiement des loyers.

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.

## IV. 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) : 50%
- Garanties financières : 50%

Au cours de l'analyse des dossiers réputés complets, la ville se réserve la possibilité de solliciter les candidats afin d'obtenir des précisions 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 prévisionnel :**

**30 avril** : date limite de dépôt de candidature

**2 mai – 15 mai** : instruction des candidatures

**21 mai – 31 mai** : Audition des candidats

**Mi- juin** : Commission et sélection du lauréat

## 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 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), et téléchargeable sur le site internet.

### B. Modalité de dépôt ou d'envoi du dossier du candidat

1/ L'ensemble des documents précisés au paragraphe III du présent cahier des charges, constituant le dossier du candidat, devra être inséré dans une seule enveloppe fermée portant les mentions :

**« Candidature à la reprise du droit au bail sis 1 Rue Lamartine  
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 Direction de l'aménagement urbain et de l'attractivité commerciale, Hôtel de Ville, 2 Rue Buffon, 78500 SARTROUVILLE.

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

**Date limite de réception des candidatures  
15 Mai 2024  
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 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 via l'adresse mail suivante : [managerducommerce@ville-sartrouville.fr](mailto:managerducommerce@ville-sartrouville.fr)

### **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 –  
Rétrocession 1 rue Lamartine Sartrouville  
2 rue Buffon  
78500 SARTROUVILLE  
Mail : [managerducommerce@ville-sartrouville.fr](mailto:managerducommerce@ville-sartrouville.fr)**

---

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