APPEL A PROJET

Reprise d'un local commercial de 43m²
21 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. Son territoire se compose de 13 quartiers, chacun présentant des caractéristiques propres, tant en termes de typologie des habitants que d'environnement urbain et d'offre commerciale.

Deuxième commune du département des Yvelines en termes de population (après Versailles), avec 53 154 habitants, Sartrouville représente 16,1% de la population de la communauté d'agglomération Saint-Germain Boucle de Seine.

Depuis plusieurs années, la Ville connaît une dynamique de transformation urbaine favorisant l'accueil d'une population renouvelée, plus jeune et à dominante socio-professionnelle élevée, comme en témoigne l'augmentation continue du nombre de cadres (+3,1 % entre 2015 et 2022).

Dans ce contexte, la Ville affirme, depuis 2006, au travers du Plan Local d'Urbanisme et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, une volonté forte de soutenir le développement et la redynamisation du commerce et de l'artisanat tant en centre-ville que dans les pôles commerciaux de quartier.

Sartrouville est une ville qui se transforme activement, portée par une volonté forte de renforcer l'attractivité de son centre-ville, avec une politique ambitieuse de revitalisation commerciale, en accompagnant les commerçants et en investissant dans la rénovation de ses espaces stratégiques.
C'est notamment pour favoriser l'attractivité commerciale de son centre que la Ville est engagée depuis 2018 dans le programme Action Cœur de Ville.

La Ville est titulaire d'un fonds de commerce situé au 21 avenue de la République et souhaite le rétrocéder à un porteur de projet contribuant au dynamisme du centre-ville et répondant 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

Le local commercial est **situé sur l'une des principales artères commerçantes du centre-ville. Ce dernier concentre plus** de 210 cellules commerciales sur les 484 que compte la commune de Sartrouville, ce qui en fait la centralité commerciale la plus importante de la Ville.
Le tissu commercial restant se structure autour de plusieurs pôles de proximité (+ de 10 commerces) ainsi que des pôles d'hyper proximité (- de 10 commerces).

D'après l'étude réalisée par la CCI Versailles-Yvelines en 2024, les commerces de Sartrouville ont généré un chiffre d'affaires estimé à **344 millions d'euros en 2021**. Le **centre-ville représente à lui seul 66,8 millions d'euros de chiffre d'affaires**. L'analyse de l'origine de la clientèle révèle que **73 % de ce chiffre d'affaires est réalisé auprès des habitants de la commune**, confirmant le rôle de centralité commerciale du centre-ville. Les habitants d'Argenteuil contribuent à hauteur de **11 %**, tandis que ceux de **Montesson**, **Bezons** et de la zone de **Maisons-Laffitte** représentent chacun **4 %** des dépenses. Le reste de la **Boucle de la Seine** contribue pour **3 %**.

Idéalement desservi, le local se situe à seulement quelques minutes de la gare du RER A et SNCF, permettant de rejoindre la Défense en 15 min et la gare Saint Lazare en 10 minutes. Il profite également de la proximité de la place du centre-ville (place des Fusillés) ainsi que d'une gare routière desservie par 12 lignes de bus.

La gare SNCF/RER A accueille entre 35 000 à 45 000 voyageurs/jour, tandis que la gare routière assure la desserte de nombreuses communes telles que Le Vésinet, Houilles, Saint-Germain-en-Laye, Argenteuil, Cormeilles-en-Parisis, ou encore la Défense (ligne RATP).
Elle figure parmi les gares les plus fréquentées du réseau Île-de-France Mobilités, se classant au 6e rang après les gares parisiennes.

L'environnement immédiat se distingue par une offre commerciale diversifiée, mêlant commerces alimentaires et services de proximité, avec notamment deux boulangeries, un bar à fromages, plusieurs agences immobilières et bancaires, un restaurant japonais à volonté, une boucherie, un bar-tabac, un traiteur italien ainsi qu'un restaurant Tibétain.

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 21 avenue de la République tels que :

- La mairie de Sartrouville (près de 135 agents)
- La médiathèque
- Le cinéma (5 salles de cinéma)
- France travail.

Un centre-ville en pleine mutation :
Ces dernières années, la Ville a entrepris plusieurs grands chantiers d'aménagement visant à moderniser et embellir le centre-ville, notamment :

- **Requalification des avenues Jean Jaurès et de la République** : élargissement des trottoirs et un embellissement des espaces publics, facilitant la circulation des piétons et offrant un cadre plus agréable aux commerces.

- **Rénovation complète de la place de la Gare** : transformation de l'espace pour améliorer l'accessibilité et fluidifier les déplacements, notamment piétons, autour de ce carrefour stratégique, emprunté chaque jour par des milliers de voyageurs.
- **Développement des mobilités douces** : créations d'itinéraires cyclables et nouveaux aménagements piétons, renforçant l'accessibilité du centre-ville sans dépendre exclusivement de la voiture. La Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS), en partenariat avec la Région Île-de-France, porte un projet de création d'une liaison cyclable sécurisée de 3,2 km entre les gares de Houilles/Carrières-sur-Seine et de Sartrouville.

  Ce projet s'inscrit dans le cadre du Plan Vélo de l'Agglomération, dont l'objectif est de faciliter les déplacements quotidiens entre les quartiers et la gare en encourageant l'usage du vélo sur le territoire, et du Réseau Vélo Île-de-France (VIF), anciennement appelé *RER-Vélo*, qui vise à développer des itinéraires cyclables continus et sécurisés à l'échelle régionale, s'appuyant souvent sur les itinéraires le long des faisceaux ferrés comme c'est le cas sur Sartrouville.

Ces investissements contribuent directement à la vitalité commerciale du secteur, offrant aux commerçants un environnement plus attractif et aux habitants un centre-ville agréable et moderne, propice à la rencontre à l'échange.

B. Le profil de la commune

- La ville de Sartrouville compte 53 154 habitants (selon l'INSEE).
- Environ **plus de 60 % de la population a moins de 60 ans** (structure jeune typique des communes de grande couronne francilienne, avec une forte proportion d'actifs et de familles).
- La commune se caractérise par une très forte proportion de résidences principales, qui représentent plus de 93,8 % des logements en 2022. Cette situation témoigne d'un ancrage résidentiel important et d'une population majoritairement installée de façon permanente.
- **Environ 64 % des ménages sont composés de familles**, dont une part significative de familles avec enfants, ce qui souligne le caractère familial de la commune.
- Environ **44 % des familles n'ont pas d'enfant**, et parmi celles avec enfants, la majorité ont **1 à 2 enfants** (structure familiale dominante en milieu périurbain).

- La **médiane du revenu disponible** à Sartrouville est d'environ 32 222 **€ par an et par unité de consommation (ordre de grandeur INSEE, données de 2023)**.
- Le revenu médian est en progression dans certains secteurs, notamment le centre-ville, où l'on observe une **montée en gamme de la population et une augmentation des CSP+**, avec des niveaux de revenus se rapprochant de communes plus aisées des Yvelines.
- À titre comparatif, le **revenu médian de Saint-Germain-en-Laye est d'environ 30 000 à 31 000 €**, ce qui confirme une tendance au rapprochement sur certains segments du centre-ville.
- Les **dépenses annuelles de consommation des ménages** à Sartrouville ne sont pas publiées directement par l'INSEE à l'échelle communale. Toutefois, en reconstitution économique (modèles de consommation INSEE/INSEE-DGFiP), elles peuvent être estimées à plusieurs centaines de millions d'euros, réparties classiquement ainsi :
    - alimentation : part structurelle la plus importante du budget courant
    - non alimentaire (équipement, habillement, etc.)
    - services (santé, transports, loisirs)
    - restauration / cafés / hôtellerie : segment en croissance dans les polarités urbaines

La commune de Sartrouville s'impose comme l'une des villes les plus attractives pour les primo-accédants et les secundo-accédants, ce qui, associé à la présence de l'une des plus vastes zones pavillonnaires des Yvelines, contribue à soutenir et 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 - 15 min
- Intermarché SUPER Argenteuil au sein du centre commercial « Côté Seine » - 20 min
- E. Leclerc/Casino Nanterre - 25 à 35 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) –20 min (RER)/35 min en voiture
- Centres-villes de Saint Germain en Laye/Maisons Laffitte –Moins de 25 min
- Paris (Grands magasins, Forum des Halles, Carrousel du Louvre, boutiques spécialisées…) - 25 min

II. OBJET DE L'APPEL A PROJET

Dans le cadre de sa politique de revitalisation commerciale et afin de soutenir une dynamique locale qualitative, durable et diversifiée, en cohérence avec les objectifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du programme national « Action Cœur de Ville », la Ville lance un appel à candidatures en vue de la rétrocession du **droit au bail commercial** du local situé au 21 avenue de la République.

Ce local s'inscrit dans un ensemble immobilier en monopropriété, non soumis au régime de la copropriété, garantissant une gestion unifiée du bâtiment. L'immeuble comprend trois logements, dont deux situés aux étages supérieurs et un logement contigu au local commercial.

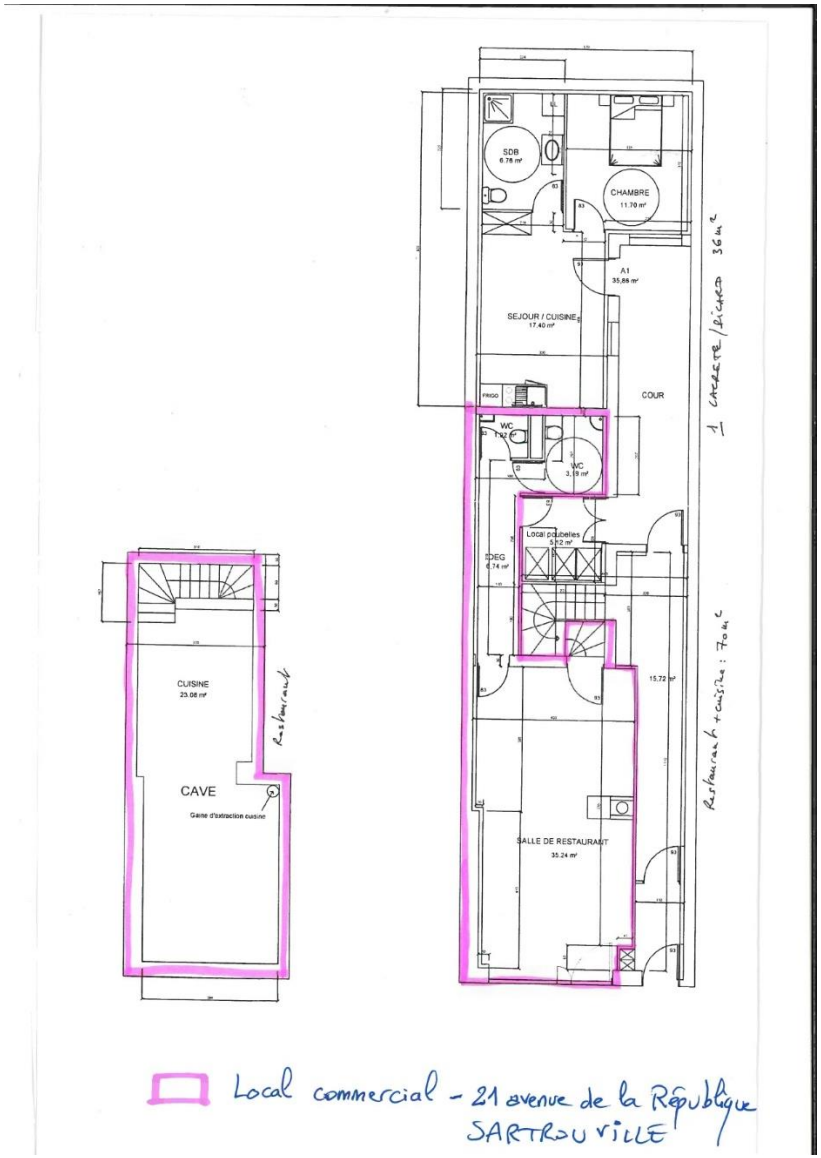
Le présent appel à candidatures a pour objet d'identifier un porteur de projet en mesure de proposer une activité commerciale attractive, pérenne et cohérente avec l'ambition de dynamisation et de valorisation du centre-ville.

a. Description du local à louer

Le local commercial, d'une superficie principale de 43 m², est situé au sein du périmètre de linéaire commercial créé par la modification n°7 du PLU en date du 31 janvier 2019. Ce dispositif vise à favoriser le maintien de l'animation des rues commerçantes, ainsi que la restructuration et le développement du centre-ville, afin de lui conférer à terme les caractéristiques d'un centre-ville animé, attractif et qualitatif, doté d'espaces publics et d'une offre commerciale diversifiée et de qualité.

Le local commercial sur rue avec conduit de fumée, comprend un couloir donnant accès à 2 toilettes dont 1 PMR, escalier privatif donnant accès à la cave de 23m² présente en sous-sol.

PLAN


SDB
6.78 m²
CHAMBRE
11.70 m²
A1
35.88 m²
SEJOUR / CUISINE
17.40 m²
COUR
WC
WC
3.19 m²
Local poubelles
5.72 m²
DEG
6.74 m²
15.72 m²
SALLE DE RESTAURANT
35.24 m²
1 CHAMBRE / DIGNES 36 m²
Restaurant + cuisine : 70 m²
CUISINE
23.08 m²
Restaurant
CAVE
Gaine d'extraction cuisine
Local commercial - 21 avenue de la République
SARTROUVILLE

b. Conditions de rétrocession

- **Durée, loyer**

Un bail commercial (dit bail 3.6.9) sera établi,

Le repreneur prendra les lieux dans leur état au jour de la rétrocession, sans pouvoir exiger la réalisation de travaux, ni de la part de la Commune, en qualité de vendeur, ni de celle du propriétaire.

Le local est proposé en l'état, offrant au futur exploitant la liberté d'y concevoir et d'y développer son projet dans un cadre souple et adaptable à son activité.

L'ensemble des travaux d'aménagement, d'adaptation ou de mise en conformité sera exclusivement à la charge du preneur, lui permettant de façonner un espace à son image et selon les besoins de son activité.

Toute intervention restera toutefois soumise, en amont, à l'accord du propriétaire ainsi qu'à l'obtention des autorisations administratives requises.

La réalisation de travaux devra être étudiée et définie en concertation avec le propriétaire (personne morale) et devra notamment prendre en compte la structure de l'immeuble construit dans les années 1960 avec les matériaux et conception de l'époque.

Actuellement, le loyer mensuel actualisé s'élève à la somme de 1.757,90 € HT, à laquelle somme s'ajoute la TVA au taux de 20%, soit 351,58 euros, outre une provision pour charges mensuelle d'un montant de 243 €. Le bailleur accepterait de consentir un nouveau bail dont le loyer sera identique au loyer actuel, soit 2109,48€ euros mensuel (hors charges). Le montant actuel des charges est de 243€ par mois.

- **Activités commerciales éligibles**

Dans le respect des règles de propriété et de la tranquillité de l'immeuble, l'activité développée devra être exempte de toute nuisance, notamment sonore, olfactive, ou liée au stockage et à l'utilisation de produits susceptibles d'altérer le confort des résidents de l'immeuble et des bâtiments voisins.

Dans une logique de diversification et de montée en gamme de l'offre commerciale du centre-ville, ainsi que de soutien au développement de l'activité commerciale et artisanale du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, la rétrocession est prioritairement ouverte à des projets s'inscrivant dans une démarche qualitative, contemporaine et attractive.

Seront particulièrement privilégiées les activités suivantes :

- restauration rapide premium, fondée sur des produits frais, naturels et de qualité ;
- coffee shop / salon de thé à l'univers soigné et convivial ;
- restauration légère qualitative, à forte valeur ajoutée ;
- commerces de détail indépendants ;
- boutiques lifestyle dédiées à l'univers de la maison, de la décoration et du petit mobilier, proposant une sélection inspirante d'objets, d'accessoires et de pièces décoratives dans un esprit « cosy chic », chaleureux et contemporain.

Chaque projet sera apprécié au regard de sa cohérence avec les besoins du centre-ville, notamment en termes de complémentarité avec l'offre existante et de réponse aux attentes d'une clientèle en quête d'une expérience commerciale qualitative, soignée et différenciante.

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. <u>Un dossier de présentation du candidat et/ou de l'entreprise :</u>

- Le présent règlement daté, signé et précédé de la mention « lu et approuvé ».
- Une fiche de présentation du candidat (personne physique ou morale), et, le cas échéant, de toutes personnes concernées par l'acquisition :
    - Pour toutes les personnes physiques :
        - Identité complète : Nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, numéro(s) de téléphone, adresse(s) email, profession, situation de famille (régime matrimonial ou PACS le cas échéant).
        - Copie recto verso de la (ou des) carte(s) nationale(s) d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.
        - Références de réalisation passée, le cas échéant.

- Pour les personnes morales :
    - Extrait KBIS, SIRET, Statuts à jour, état des endettements et présentation de l'entreprise.
    - Portfolio de réalisations récentes et/ou références ou recommandations.
    - Présentation de l'entreprise du candidat (activité/chiffre d'affaires/ bilan/impôts) si déjà existante

- Une lettre de motivation indiquant le cadre dans lequel la reprise de ce fonds est envisagé + CV :
    - Raisons pour lesquelles le candidat souhaite reprendre ce fonds à Sartrouville.
    - Descriptif du projet.
    - Modes de financement de l'opération (acquisition et travaux).
    - Justificatifs des capacités financières.
    - Délais envisagés.
    - Etc.

- 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,

2. <u>Un dossier technique</u> 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)
- Etude du potentiel commercial (zone de chalandise)
- Business model
- Gammes de produits proposés

- Plan d'aménagement
- Description du personnel éventuel
- 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)
- Les modalités de financement : Une attestation de prêt bancaire en cas de recours à l'emprunt,
- Un justificatif de l'autofinancement, le cas échéant,
- Un budget prévisionnel sur les trois premières années
- 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.

Les candidats doivent en particulier faire valoir et apporter les preuves par tous les moyens de leur capacité financière à réaliser l'opération d'acquisition envisagée.

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 :

- 16/10/2026 : date limite de dépôt de candidature
- 02/10/2026 à 02/11/2026 : instruction des candidatures
- 02/11/2026 à 20/11/2026 : Audition des candidats
- Conseil Municipal 12/2026 : Désignation du lauréat

V. CONDITIONS DE PARTICIPATION

A. Modalités de consultation et de retrait du dossier de consultation

Le cahier des charges est consultable à la Direction 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 21 avenue de la République
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 Direction 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'attractivité commerciale, Hôtel de Ville, 2 Rue Buffon, 78500 SARTROUVILLE.

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

Date limite de réception des candidatures
02/10/2026
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 tenu responsable.

Pour visiter le local commercial, objet du présent appel de candidatures, le(s) candidat(s) doivent prendre rendez-vous avec la Direction de l'Attractivité commerciale via l'adresse mail suivante : 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

Service Attractivité commerciale
APPEL A CANDIDATURES –
Rétrocession 21 avenue de la République Sartrouville
2 rue Buffon
78500 SARTROUVILLE
Mail : managerducommerce@ville-sartrouville.fr

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