

Saint-Maixent l'École (Deux-Sèvres)

Place du marché

Un local neuf

APPEL A CANDIDATURES

Exploitation d'un local commercial pour l'ouverture d'un bar/brasserie/restaurant dans les Halles



LE CONTENU DE L'APPEL A CANDIDATURES

Contexte et environnement du projet	3
Objet de l'appel à candidatures	5
Descriptif du local commercial à louer	6
Conditions locatives	8
Constitution des dossiers	9
Conditions de remise des offres	10
Critères de sélection	10

CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU PROJET

Saint-Maixent l'École, 6ème commune du département est forte de 7052 habitants sur une superficie de seulement 520 hectares. Cité ancienne et chargée d'histoire, développée autour d'un noyau dense, la ville se caractérise par un espace urbain occupant la majeure partie du territoire communal (environ 80%, le reste étant constitué de zones naturelles).

Idéalement placée, aux portes du Marais poitevin, à 1h15 de La Rochelle, à 2h de Paris (par le TGV) et 2h10 de Bordeaux, riche d'un patrimoine architectural et naturel remarquable, Saint-Maixent l'École est la ville centre de la Communauté de communes Haut Val de Sèvre, qui regroupe 19 communes et 30 084 habitants. La Communauté de communes s'étend sur 40500 hectares et se situe en périphérie immédiate des aires urbaines de Poitiers (50 km au Nord Est) et de Niort (25 km, au Sud Est).

Saint-Maixent l'École constitue le pôle urbain et administratif du Pays du Haut Val de Sèvre. Elle se caractérise par l'importance de son secteur tertiaire, et notamment du fait de la présence de l'École Nationale des Sous-Officiers d'Active, de nombreux services publics et de commerces.

Offrant un cycle complet de la scolarité des jeunes depuis la maternelle jusqu'au lycée, et jouissant de la proximité des pôles universitaires de Niort et de Poitiers, la Ville abrite par ailleurs une vie associative dynamique. Particulièrement développé, le secteur associatif regroupe plus de 100 associations, œuvrant dans les domaines culturel, sportif, mémoriel, caritatif, éducatif ou économique. Certaines, présentes depuis plusieurs dizaines d'années, proposent des manifestations dont le rejaillissement excède largement le territoire communal, telles les Rencontres Internationales du Folklore Enfantin (environ 10 000 spectateurs chaque année), la Foire Exposition (20 000 visiteurs en moyenne chaque année) ou la Fête des Lumières qui, elle, draine entre 5 000 et 8 000 personnes en centre-ville, à la fin du mois de décembre.

L'équipe municipale construit un projet d'aménagement du centre-ville, dont l'enjeu est déterminant pour l'avenir de Saint-Maixent l'École. Cette démarche a été initiée à la suite d'un appel à projet national du Gouvernement, ayant présélectionné 300 communes françaises de moins de 10 000 habitants pouvant prétendre à un accompagnement de l'État, et au terme duquel 54 projets de villes ont été retenus, dont celui de Saint-Maixent l'École.

Le projet repose sur la requalification des espaces publics, la réhabilitation d'habitations, l'implantation de nouveaux commerces en centre-ville, l'optimisation des services et équipements ainsi que la performance environnementale. La requalification de la place du Marché est en cours et sera achevée d'ici la fin de l'année 2017.

Du point de vue commercial, le projet de centre-ville traite notamment des questions d'amélioration de l'accessibilité, de la création de locomotives commerciales et de la qualité des espaces publics.

Un projet est en cours de réflexion sur le site de l'Abbaye à proximité avec environ 4 000 m² de surface de plancher.




Aujourd'hui les Halles constituent la locomotive économique du cœur de Ville avec une affluence importante le samedi matin, jour du marché.

Le centre-ville s'anime grâce à la présence de la médiathèque, du centre de gestion de la fonction publique, de l'antenne médico-sociale, du centre médico-psychologique, des collèges public et privé.

La Ville et la Communauté de communes disposent de services dédiés à la redynamisation du centre-ville.






Centre-ville

-  Hyper centre
-  Rues commerçantes
-  Projet de brasserie

Commerces structurants

-  Tabac presse
-  Pharmacie
-  Banque

Structures publiques

-  Centre médico-psychologique
-  Centre médico-social
-  Centre de gestion de la fonction publique

DIAGNOSTIC COMMERCIAL DU CENTRE-VILLE (établi par le bureau d'études Bérénice)

La polarité urbaine et commerciale à privilégier est la place du Marché dont le secteur est le plus favorable à l'accueil de nouveaux commerces, de par sa localisation, son accessibilité, et l'offre commerciale déjà implantée. L'intervention dans le centre-ville doit permettre l'accueil de nouveaux commerces 'locomotives', en priorité supérette ou épicerie, café /brasserie/restaurant, boulangerie, librairie/presse.

OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES

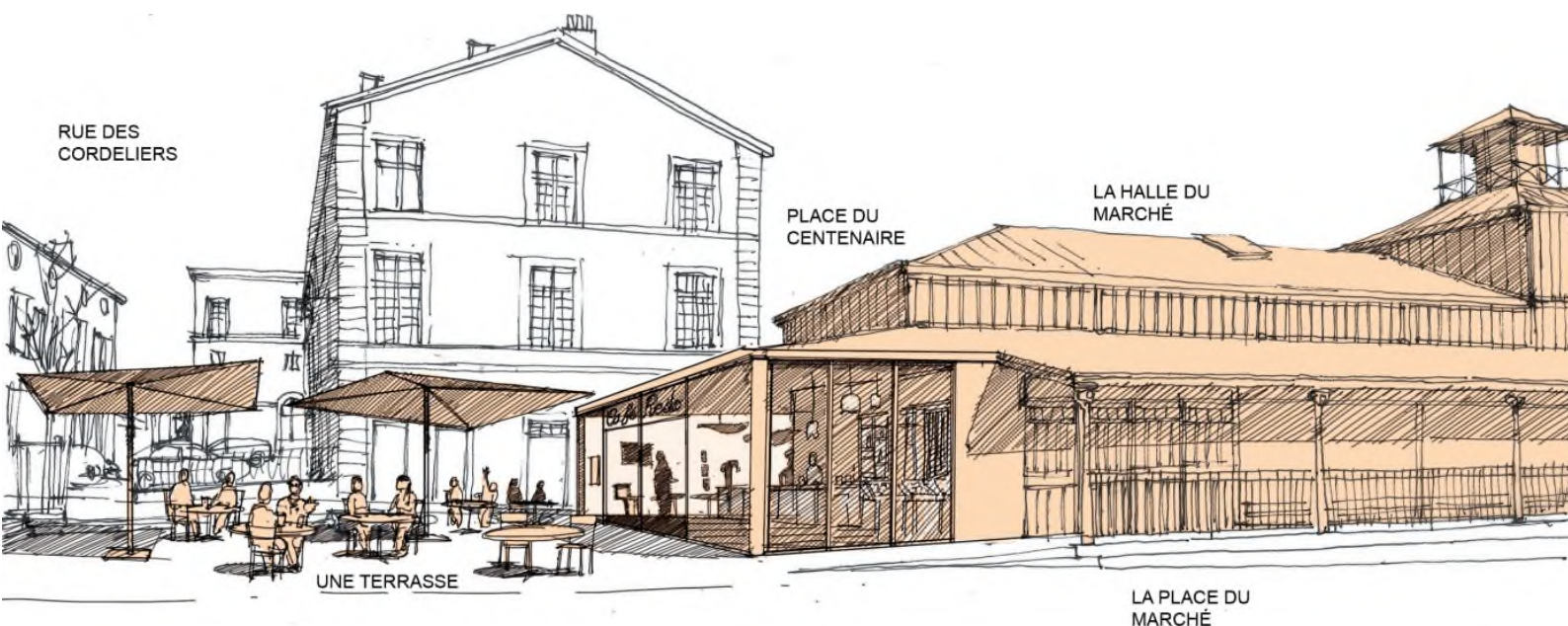
Le présent appel à candidatures s'inscrit dans l'action volontariste de la collectivité pour redynamiser le centre-ville avec **l'implantation d'un bar/brasserie/restaurant** dans un local neuf en continuité des Halles existantes selon les projets présentés avec une **ouverture souhaitée pour septembre 2018**.

La collectivité a défini un projet de centre-ville qui a identifié la nécessaire mise en valeur des Halles qui constituent aujourd'hui la locomotive commerciale. L'intention est d'ouvrir le marché à l'extérieur pour donner envie à la population de s'aventurer dans les Halles et en même temps de créer un espace de convivialité ouvert tous les jours, lieu ô combien primordial dans un centre-ville.

La collectivité privilégiera le porteur de projet imaginant le lieu comme celui garant d'une animation du centre-ville. Idéalement, le candidat s'appuiera sur les produits du marché avec une proposition de restauration susceptible de satisfaire une clientèle diverse dans un lieu chaleureux où les citoyens ont envie de boire un verre entre amis ou en famille.

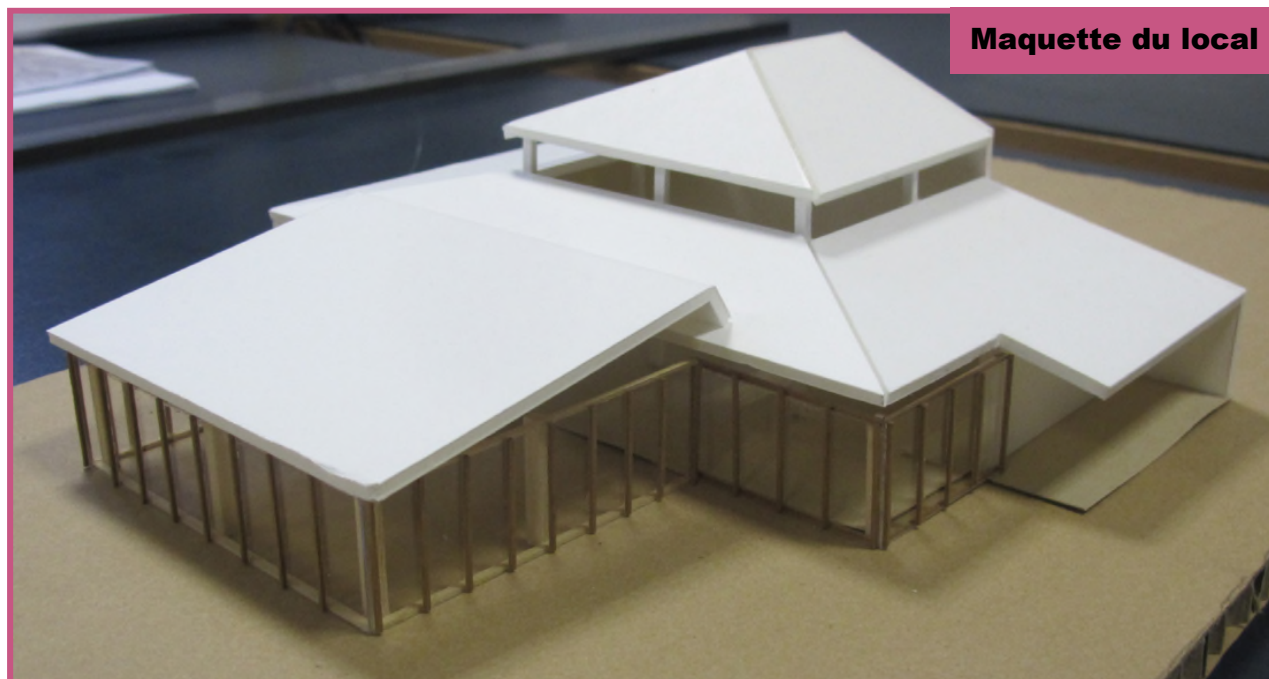
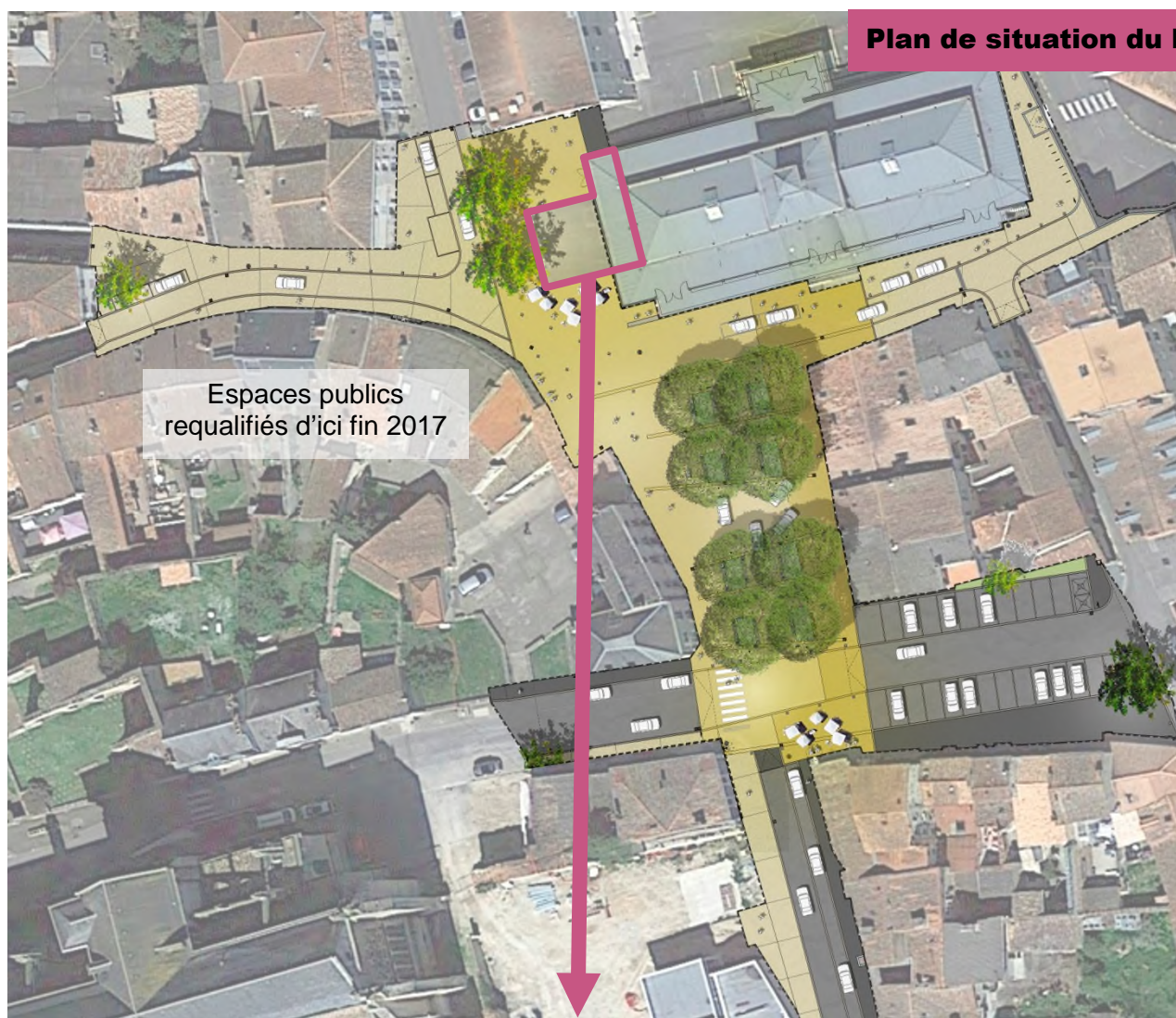
Le local devra être ouvert au minimum du mardi au samedi.

Les prix de vente seront librement fixés par le locataire, sans toutefois présenter un caractère prohibitif et seront adaptés à la clientèle du site.



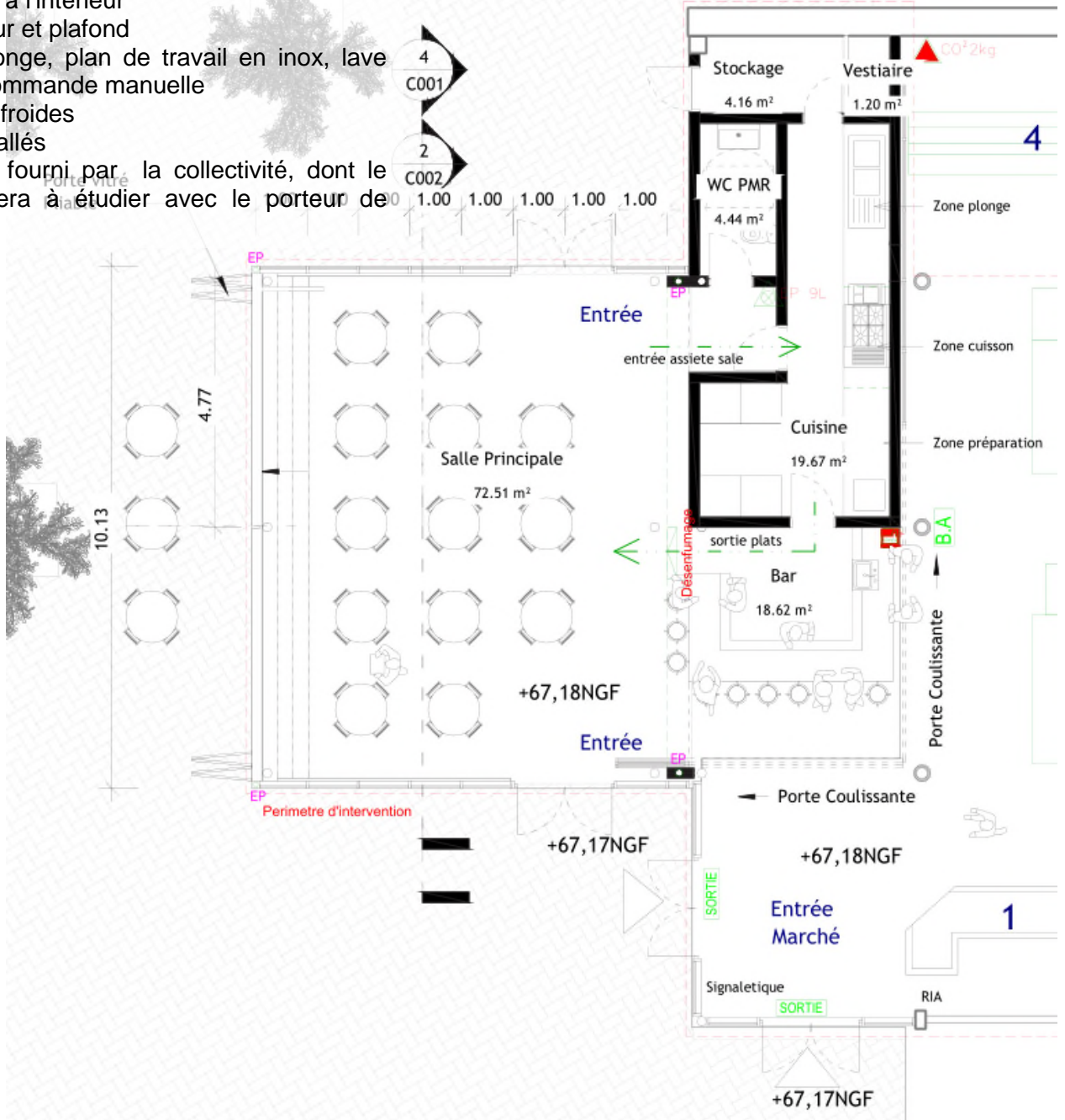
Croquis provenant de l'étude du projet centre-ville.

DESCRIPTIF DU LOCAL COMMERCIAL À LOUER

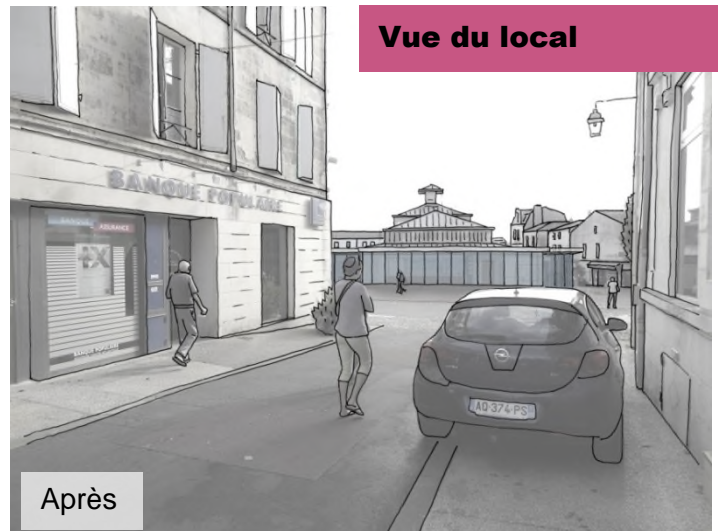


Le local est proposé de la manière suivante :

- Livré brut à l'intérieur
- Enduit mur et plafond
- Hotte, plonge, plan de travail en inox, lave main à commande manuelle
- Armoires froides
- W.C. installés
- Comptoir fourni par la collectivité, dont le design sera à étudier avec le porteur de projet



Avant



Après

CONDITIONS LOCATIVES

Le site étant annexé aux Halles, dépendance du domaine public communal, le local restera une propriété publique. Il sera loué par le biais d'une convention d'occupation précaire de trois ans minimum avec constitution d'un fonds de commerce.

Le montant du loyer sera le suivant :

- 350€ / mois la première année
- Les années suivantes, il sera procédé à une indexation du loyer, en fonction de l'évolution positive du chiffre d'affaires avec un plafond maximum de 1000€ / mois. Cette indexation sera définie comme suit : le loyer mensuel sera réévalué de 10% dès lors que le chiffre d'affaires annuel connaîtra une hausse de 30% par rapport à celui de l'année précédente.
- Le montant du loyer comprendra la mise à disposition d'une licence de débit de boissons LICENCE IV, en cours d'acquisition, qui demeurera propriété de la Ville de Saint-Maixent l'École.

Un dépôt de garantie, équivalent à deux mois de loyer sera également demandé.

Le preneur supportera également l'ensemble des charges locatives et devra également acquitter, en sus du loyer, les impôts, contributions, assurances, taxes dus à raison de l'exploitation du fonds.

CONSTITUTION DES DOSSIERS

Pour l'ensemble des candidats

- La **présentation du projet du candidat** proposé en précisant s'il s'agit d'une création d'entreprise, d'un développement ou d'un transfert d'activité avec une description détaillée de l'activité commerciale envisagée ainsi que les motivations pour ce local.
- Le **Business Plan prévisionnel** comprenant :
 - Approche du marché
 - Stratégie commerciale y compris le catalogue de vos produits
 - Moyens humains
 - Plan de financement
 - Bilan et compte de résultat prévisionnel et ses annexes sur 3 ans
 - Prévisionnel de trésorerie sur les deux premières années
 - Garanties bancaires le cas échéant
- La **photocopie recto verso de la Carte Nationale d'Identité**, ou de la carte de séjour encours de validité, des associés.
- Les **CV** de l'équipe de l'entreprise : gérant et associé(s).
- Les **photocopies de vos diplômes** qualifiants pour le commerce de bouche.
- Le **plan d'aménagement du local** (décoration intérieure, mobiliers etc.)

Pour les entreprises déjà existantes

- Le K-bis de votre entreprise ou le D1
- Les deux dernières liasses fiscales
- L'attestation de bon fonctionnement délivrée par votre responsable de compte bancaire
- Un relevé d'identité bancaire
- Le catalogue de vos produits et des photos de votre local actuel (devanture, intérieur)
- Vos 3 dernières quittances de loyer ou votre dernier avis de taxe foncière
- Garanties bancaires le cas échéant

Pour les entreprises en cours de création

- Vos projets de statuts et état des actes accomplis pour le compte de la société
- Un relevé d'identité bancaire du gérant

Il est précisé que le créateur peut bénéficier de l'accompagnement de la Communauté de communes Haut Val de Sèvre, service développement économique Xavier Leloup ou Chloë Mabire (05 49 76 29 58).

CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES

Si vous souhaitez postuler, vous devrez déposer votre offre contre récépissé ou l'adresser par recommandé avec avis de réception sous pli cacheté portant les mentions suivantes :

Appel à candidatures Halles
Commune de Saint-Maixent l'École
32 Rue du palais
BP 30034
79403 SAINT-MAIXENT-L'ECOLE

Pour tous renseignements, veuillez contacter Chloé ARIAUX :
05 49 76 13 77 ou à projet.centre-ville@saint-maixent-lecole.fr

La date limite de réception des offres est le 30/11/2017 avant 12h00.

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées au présent règlement, ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus pour la première phase d'analyse mais seront éventuellement remis à l'étude dans le cadre d'une deuxième phase si le premier appel à candidatures s'avérait infructueux.

CRITERES DE SELECTION

➤ **Les critères suivants seront pris en compte lors de l'attribution de l'appel à candidature :**

- **Activité du candidat**, qualité de l'activité, intégration de l'activité dans le quartier, animations locales proposées, nature de l'offre de restauration, amplitude horaire des activités.
- **Capacités financières** à supporter les investissements requis par le projet.
- **Nombre d'emplois créés** et le cas échéant volet emploi-insertion.
- **Présentation et Références** du candidat.
- **Qualité des aménagements** des projets présentés.

➤ **Les modalités de sélection se feront de la manière suivante :**

1 / Vérification de l'éligibilité du dossier au regard des pièces requises.

2 / Instruction sur le fond des dossiers au cours de laquelle la collectivité et ses partenaires (Communauté de communes Haut Val de Sèvre, professionnels de la création d'entreprise) s'assureront de l'adéquation des projets proposés avec les critères précisés ci-dessus.

3 / Audition des trois candidats ayant présenté les dossiers les plus intéressants.

La sélection du ou des lauréats se fera sur la base des éléments communiqués dans les dossiers de candidature et des échanges à l'occasion des auditions.