

Appel à candidatures



Local commercial de 120 m²

Emplacement de qualité en cœur de ville de Saint-Maixent-l'Ecole



à louer

22 place du marché - 79400 SAINT-MAIXENT-L'ECOLE

Entre Niort et Poitiers

(A10 - sortie n°31 / A83 - sortie n°11 / TGV et TER ligne 14 Poitiers - La Rochelle)

CAHIER DES CHARGES

1. Contexte et objectifs

Présentation de la Ville de Saint-Maixent-l'École

Saint-Maixent-l'École est la 6^{ème} ville des Deux-Sèvres avec 7 433 habitants (INSEE 2022). Elle est le principal pôle de la Communauté de communes Haut Val de Sèvre, qui regroupe 19 communes et 31 000 habitants.

La ville est bien située, entre Niort (25 km) et Poitiers (50 km), ce qui la rend facilement accessible et attractive. Elle se distingue par son patrimoine, notamment son abbatale et son centre ancien, ainsi que par un cadre de vie agréable lié à la vallée de la Sèvre.

D'une superficie de 5,2 km², la ville est majoritairement urbanisée (environ 80 %) et compte une population relativement dense. Avec les communes alentours, elle forme un bassin de vie d'environ 15 000 habitants.

Alors que Saint-Maixent-l'École enregistrait une diminution de sa population au début des années 2000, la commune bénéficie depuis 2018 d'une dynamique démographique en forte hausse avec l'arrivée de nouveaux habitants et le renforcement de son attractivité résidentielle.

La ville attire notamment une population plus jeune : les 15-29 ans représentent aujourd'hui près de 29 % des habitants, ce qui en fait la tranche d'âge la plus importante.

Une excellente accessibilité routière et ferroviaire

Saint-Maixent-l'École bénéficie d'une situation géographique avantageuse. La ville est proche de deux sorties d'autoroute (A10 et A83), situées à environ 10 km, ce qui permet de rejoindre facilement Bordeaux, Nantes ou Tours en 2 heures.

Elle dispose également d'une gare TGV, qui met Paris à 2h15, ainsi que de plusieurs liaisons TER quotidiennes entre Niort et Poitiers, principalement le matin et le soir.



Saint-Maixent-l'École profite d'une localisation stratégique, avec une zone d'attractivité qui s'étend jusqu'à Niort. Cette situation est liée à la proximité des autoroutes, à la desserte ferroviaire et à la ligne de bus 16.

La ville est au cœur de nombreux déplacements quotidiens, notamment entre Nanteuil, Niort, Exireuil et La Crèche. Les flux sont importants dans les deux sens, ce qui renforce son rôle de pôle local.

Un contexte territorial et économique dynamique

Saint-Maixent-l'École accueille de nombreux services publics ainsi que des équipements sportifs, éducatifs, culturels et de santé.

Ainsi, la ville et ses alentours disposent d'équipements importants, comme un hôpital, un EHPAD et une maison de retraite, une médiathèque, un centre aquatique, un centre de loisirs, un espace France Services ou encore un tiers-lieu. L'activité économique repose en grande partie sur le secteur public, notamment grâce à la présence de l'École nationale des sous-officiers d'active (ENSOA).

Avec environ 160 commerces sur le secteur Saint-Maixent-l'École / Azay-le-Brûlé, l'offre commerciale est variée et dynamique.

Enfin, Saint-Maixent-l'École accueille l'un des plus grands marchés des Deux-Sèvres, organisé tous les samedis matin sous les halles et en extérieur.

Soutenir l'installation de nouvelles activités

Saint-Maixent-l'École et la Communauté de communes Haut Val de Sèvre agissent depuis plusieurs années pour redynamiser le centre-ville. Cette démarche s'appuie notamment sur des programmes soutenus par l'État et se traduit par des actions en faveur du commerce, de l'habitat, du patrimoine et de l'aménagement urbain.

Dans ce cadre, la Communauté de communes propose aujourd'hui à la location un local de 120 m² en centre-ville, avec plusieurs objectifs :

- Dynamiser l'activité commerciale ;
- Compléter et diversifier l'offre existante ;
- Répondre aux besoins des habitants ;
- Accueillir des projets durables et de qualité.

2. Un emplacement central et de qualité

Un local de 120m² rénové en cœur de ville

- **Localisation :** 22 place du marché 79400 SAINT-MAIXENT-L'ECOLE



Situé en plein centre-ville, à proximité immédiate de la place du marché et des halles, le local se trouve dans un environnement commercial dynamique, favorable au développement d'une activité.

Le marché de Saint-Maixent-l'École, organisé chaque samedi matin, est très fréquenté et attire une clientèle au-delà de la commune.

Des comptages réalisés en mars 2022 ont relevé près de 1 150 passages de piétons entre 11 h et 12 h, sur la place du marché.

- **Surface totale d'environ 120 m²**
 - Espace commercial : environ 83 m²
 - Réserve, bureau : environ 20 m²
 - Sanitaires : environ 5 m²
 - Espace extérieur (jardin) : 53 m².
- **Vitrine** : 4,77 mètres de largeur totale composée de 2 vitres et d'une porte automatique au centre.
- **État général et caractéristiques techniques :**
 - Le local est totalement rénové et isolé (murs, sols, menuiseries double vitrage)
 - Livraison à l'état brut, les travaux de revêtements des murs et des sols sont à réaliser par le preneur
 - Eau, électricité, assainissement conformes
 - Production de chauffage/rafraichissement par pompes à chaleur
 - Le local est loué nu, sans matériel ni mobilier, seuls les éléments sanitaires sont présents (évier, wc).
- **Accessibilité :**
 - Accès et circulations conformes pour les personnes à mobilité réduite.
- **Stationnement :**
 - Les stationnements à proximité sont situés rue des Cordeliers et Place du Marché. Un parking plus important est présent sur le Mail Marie Granet, le long de la rue de la Marne.

Les points forts

- Des locaux totalement rénovés avec une devanture modernisée
- Une isolation thermique performante (murs, sols, vitrages) et des locaux aux normes (accessibilité, plafonds coupe-feu...)
- Une zone de chalandise d'environ 29 000 personnes (habitants, personnels et élèves de l'ENSOA, communes alentours¹).

Visite du local

Elles sont proposées à 17h aux dates suivantes :

- **Lundi 7 septembre**
- **Jeudi 10 septembre**
- **Mercredi 16 septembre**
- **Lundi 21 septembre**

Pour organiser les visites, et en raison des travaux en cours, merci de prendre rendez-vous auprès du service développement économique de la Communauté de communes.

D'autres créneaux pourront être proposés si besoin.

¹ Source : *Étude stratégique de développement économique commerce et artisanat de Saint-Maixent-l'École – Intencité - 2022*

Les visites se déroulent sur place et durent environ une heure. Un temps est prévu pour répondre aux questions des candidats. Les réponses seront ensuite envoyées par e-mail à l'ensemble des personnes ayant laissé leurs coordonnées.

Les candidats peuvent prendre rendez-vous ou poser leurs questions :

- Par e-mail : developpementeco@cc-hvs.fr
- Ou par téléphone : 06 75 60 52 09 / 05 49 76 29 58

Les questions pourront être transmises jusqu'au 2 novembre 2026.

Conditions locatives

Le local est proposé à la location par la Communauté de communes Haut Val de Sèvre, dans le cadre d'un bail commercial.

Loyers :

- 350 € HT/mois la 1ère année
- 650 € HT/mois à partir de la 2^e année

Le loyer sera révisé chaque année selon l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Une franchise de loyer sera appliquée sur la durée des travaux réalisés par le preneur, dans la limite de 2 mois de loyers.

Seront notamment à la charge du locataire :

- Les taxes, impôts et charges liés à l'activité
- Les travaux de finition intérieure (sols et murs)
- Le remboursement de la taxe foncière au bailleur

Un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer (650 € HT) sera demandé.

3. Candidater

Qui peut candidater ?

L'appel à candidatures est ouvert à tout type de projet compatible avec le local.

Une priorité sera donnée aux commerces proposant une offre de proximité, favorisant l'approvisionnement local ou le réemploi, et/ou présentant un concept original.

Exemples : circuits courts, créateurs, vêtements ou décoration, boutiques-ateliers, zéro déchet, cosmétiques locaux ou naturels, concepts innovants.

Déroulement de l'appel à candidatures

L'appel à candidatures se déroule en plusieurs étapes :

- Publication de l'appel à candidatures
- Visites du local et réponses aux questions
- Réception des dossiers
- Analyse des candidatures
- Audition des candidats par un comité de sélection (élus, techniciens, partenaires)
- Choix du lauréat par le comité de sélection

Tout au long de la démarche, les candidats peuvent être invités à améliorer leur projet ou à consulter des experts (banquier, comptable, etc.). Des documents complémentaires pourront aussi être demandés.

Les dossiers incomplets ou non conformes pourront être refusés. Le comité de sélection se réserve également la possibilité de demander des précisions ou des pièces supplémentaires.

Constitution du dossier de candidature

Le dossier doit comprendre les éléments suivants :

Pour tous les candidats :

- Une présentation du candidat (parcours, expériences, CV...)
- Une description du projet (activité, produits, horaires, organisation, investissements...)
- Un prévisionnel financier ou un business plan comprenant un plan de financement initial
- Une copie des diplômes en lien avec le projet (le cas échéant)
- Une copie de la pièce d'identité

Pour les entreprises déjà existantes :

- Un extrait d'immatriculation
- Les deux derniers bilans et comptes de résultat
- Une attestation de bon fonctionnement délivrée par votre banque

Éléments facultatifs (recommandés) :

- Projet de statuts (le cas échéant)
- Attestation bancaire (accord de principe pour un prêt, solvabilité)
- Visuels du projet (aménagement, enseigne, logo, plans...)

Dépôt des candidatures

Les dossiers peuvent être envoyés :

- Par email à : developpementeco@cc-hvs.fr (un accusé de réception vous sera envoyé)
- Ou par courrier à l'adresse suivante :
Communauté de communes Haut Val de Sèvre
7 boulevard de la Trouillette
79400 Saint-Maixent-l'École
(mention à indiquer : « Appel à candidatures – 22 place du marché »)

L'envoi peut se faire par lettre recommandée ou être déposé directement au secrétariat (contre récépissé).

Les candidats peuvent être accompagnés dans leur démarche par le service développement économique.

Critères d'appréciation des candidatures

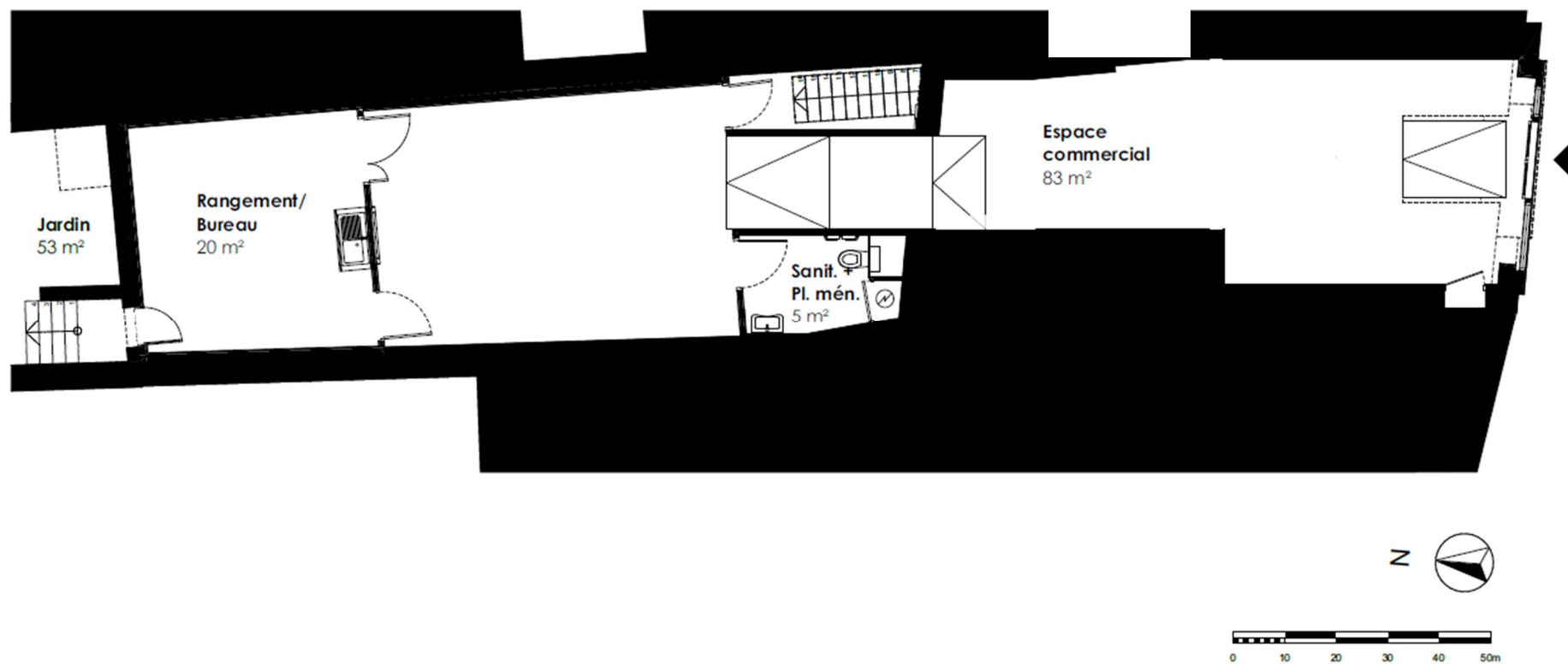
Les projets seront étudiés selon plusieurs critères :

- Le profil du candidat et sa capacité à mener le projet et assurer sa pérennité
- L'intégration du commerce dans l'environnement commercial existant et la dynamique apportée par l'activité
- La qualité du projet (offre, aménagement, clientèle visée, concurrence...)
- La solidité économique du projet (montage financier, modèle économique, estimation des besoins...)
- La proposition d'une offre de proximité privilégiant l'approvisionnement local ou le réemploi

Calendrier prévisionnel

- Date limite de dépôt : mercredi 4 novembre à 12h
- Visites du local : 7, 10, 16 et 21 septembre 2026 à 17h (sur rendez-vous)
- Auditions des candidats : Lundi 16 novembre ou lundi 23 novembre
- Fin des travaux : fin novembre 2026 (prévisionnel)
- Entrée dans le local estimée en début d'année 2027 (janvier ou février)

Annexe : plan





CONTACT

Service développement économique
Communauté de communes Haut Val de Sèvre
developpementeco@cc-hvs.fr / 05 49 76 29 58

Chloë MABIRE : c.mabire@cc-hvs.fr / 06 75 60 52 09



Avec le soutien de

