



Appel à projets

« Commercialisation du local Commercial sis N°9 place de la Halle, Saint-Chamond »

- Dynamisme Commercial & Attractivité du territoire -

CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA COMMERCIALISATION DU LOCAL COMMERCIAL SIS N°9 Place de la Halle, à SAINT CHAMOND : BAIL PRECAIRE OU BAIL COMMERCIAL ADAPTE
-DÉLIBÉRATION N° DL20210080 DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU LUNDI 28 JUIN 2021-

Préambule :

Dans le cadre du projet de redynamisation commercial porté par la Ville de Saint-Chamond et de la mise en valeur de l'attractivité du territoire, la commune a engagé en 2016 une assistance à maîtrise d'ouvrage dédiée au commerce.

Dans ce contexte, la commune de Saint-Chamond a fait l'acquisition du fond de commerce du local commercial situé au n°9 place de la Halle (Ex- « Café du Marché »), suite à la décision du Maire du N°DEC20210029 prise par délégation du conseil municipal.

Ce local commercial bénéficiant d'un emplacement stratégique dans le Centre-Ville marchand, la Ville a souhaité acquérir le fond de commerce de ce local (via l'usage du droit de préemption) afin de recommercialiser ce fond pour un projet qualitatif, viable et innovant en adéquation avec la polarité de ce secteur Place de la Halle/Place Saint-Pierre et avec la stratégie de développement commerciale et artisanale de la commune. Une stratégie qui prend en compte les différentes polarités commerciales afin de répondre pleinement aux attentes, et besoins des usagers tout en apportant une offre innovante dans le but de renforcer ou de créer de nouvelles dynamiques (de secteur ou globale).

Cette cellule commerciale située au n°9 Place de la Halle, comprend une partie commerciale de 40m² env., un stock de 15m²env., un deuxième stock de 12 M² env., un sanitaire, une salle de bain. Pour une surface totale de 78M² env.

I- Enjeux et Conditions

Suite à la DÉLIBÉRATION N° DL20210080 DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU LUNDI 28 JUIN 2021, L'objectif de cet Appel à Projets/Cahier des Charges est de recueillir et d'étudier l'ensemble des projets d'implantations portés par des porteurs de projets (enseignes nationales ou investisseurs locaux) éligibles, ayant ciblés cette cellule commerciale afin de développer leurs activités, répondant au cahier des charges. Une commission de sélection statuera sur les candidatures éligibles reçues afin d'attribuer la cellule commerciale au projet le plus pertinent, viable et qualitatif, répondant en tout point au présent cahier des charges.

Le porteur de projet sélectionné bénéficiera d'un bail précaire (sous-location) ou d'un bail commercial « adapté », d'une durée de deux mois à une année. Le type de bail et sa durée seront à définir en fonction de la nature du projet du porteur de projet choisi, mais également en fonction des investissements et travaux que celui-ci s'engage à réaliser dans le local lors de son implantation. Ces propositions ont pour objectif de permettre aux porteurs de projets de tester leurs activités de manière sécurisée en vue de leur pérennisation.

Par conséquent, au terme du bail qui aura été consenti, le porteur de projet qui aura été sélectionné et qui aura exploité ce local, aura l'opportunité exclusive d'effectuer une offre de rachat du fond de commerce à la Ville. Un préavis d'un mois minimum avant le terme du bail devra être observé afin que le porteur de projet/exploitant puisse présenter une offre à la Ville. L'offre devra être en phase avec plusieurs éléments tels que le prix initial d'achat du fond par la Ville, les travaux de réhabilitation réalisés par la Ville et par le porteur de projet/exploitant, le Chiffre d'Affaires des mois d'exploitation, le prix du marché.

Cette offre devra être présentée et votée par le Conseil Municipal afin d'acter la vente du fond.

Si aucune offre n'est effectuée dans le délais imparti, le bail prendra fin. Un nouvel Appel à Projets sera lancé et il sera proposé à l'actuel exploitant de réimplanter son activité dans un autre local, dans la mesure du possible.

II-PRESENTATION DE LA VILLE : Une Ville à fort potentiel

Idéalement située, réputée pour son dynamisme, sa douceur de vivre et la sérénité qu'elle procure, la ville de Saint-Chamond vous offre tout son potentiel et vous ouvre de belles perspectives. Ici, l'ambition mène à la réussite. Avec ses 35 969 habitants, ses 15 362 ménages, la ville de Saint-Chamond se place comme le premier potentiel commercial de la vallée du Gier et le deuxième de la Loire.





III- L'ACTIVITE ECONOMIQUE

1 212 entreprises sont installées à Saint-Chamond, dont 631 commerces avec vitrine (soit 53 %). Cette dynamique commerciale est complétée par 6 marchés forains, qui animent différents quartiers de la ville.

Quelques groupes et enseignes phares sont présents sur la commune : Devred, Marionnaud, Best Mountain, Cache-Cache, Groupe Zannier, Patrice Bréal... Saint-Chamond possède également une solide tradition industrielle, notamment dans les secteurs de la mécanique, l'ingénierie ou encore l'agroalimentaire. Pour faire vivre cet héritage et transmettre ces savoir-faire, la ville s'appuie sur un réseau dynamique de PME et PMI, implantées sur sept grands sites de développement économique (parc d'activité, ZAC, ZI et pépinière d'entreprises) et associées à une offre locale de formation professionnelle adaptée.





La zone de chalandise

Les 15 362 ménages saint-chamonais comptent en moyenne 2,3 personnes chacun et sont associés à des dépenses commercialisables (DC) réunies de 189 663 109 €. Le bassin de vie de la vallée du Gier, qui totalise plus de 1 044 millions d'euros de DC, compte 110 000 habitants. Ce potentiel est majoré si l'on considère les 500 000 habitants du bassin de l'agglomération stéphanoise. Saint-Chamond compte 296 000 clients potentiels à 15 min de Saint-Chamond.

Le chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (CA) est généré par le centre-ville de Saint-Chamond, mais aussi par les quartiers résidentiels et les communes des coteaux. Il représente 160 millions d'euros.

Les dépenses commercialisables

La part des dépenses commercialisables dans les commerces de moins de 300 m² est de 25 % plus élevé que dans le reste de la Loire. Les Saint-Chamonais aiment consommer local ! Un atout d'implantation et de développement économique qui est complété par l'identification de secteurs particulièrement porteurs à Saint-Chamond : l'équipement de la personne, celui de la maison, ainsi que les produits culturels et de loisirs.

Les outils de développement

L'équipe municipale de Saint-Chamond, qui place le commerce et le développement économique au cœur de ses priorités, se donne les moyens de ses ambitions. Venir installer son entreprise à Saint-Chamond, c'est bénéficier de l'aide à l'implantation, des outils de soutien et des leviers d'attractivité existants sur le territoire :

- Une animation commerciale dynamique, impulsée par l'association de commerçants Carrément Saint-Chamond, prend la forme d'opérations de fidélisation de la clientèle et de mutualisation des ressources. Déjà une centaine d'adhérents conquis dans le réseau !
- Un partenariat fort avec la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat offre un accompagnement resserré pour la réalisation d'études et la définition de la stratégie de dynamisation du cœur de ville.
- Les aménagements urbains et la sécurisation des espaces publics garantissent un cadre de vie qualitatif aux habitants et aux acteurs économiques. Ainsi, le développement du réseau de vidéo protection, l'entretien

des espaces publics, mais surtout les grands projets d'aménagement engagés pour rénover le centre-ville, les activités économiques et l'habitat sont co-financés par plusieurs partenaires institutionnels régionaux, nationaux et européens (ANRU, Fisac, Saint-Étienne Métropole...).

La situation géographique

Située entre deux grandes métropoles régionales — Lyon et Saint-Étienne — et aux portes du Parc Naturel Régional du Pilat, la ville de Saint-Chamond dispose d'un accès pratique et rapide aux grands axes autoroutiers et ferroviaires (TGV et lignes interurbaines), ainsi qu'aux aéroports. La proximité avec les Alpes et la Méditerranée, qui vient s'ajouter au cadre de vie attractif, à l'environnement préservé et au dynamisme du territoire, ouvre des perspectives économiques pour les commerçants et les entrepreneurs.



IV-Présentation de la Cellule Commerciale sis N°9 Place de la Halle.

Cette cellule commerciale située au n°9 Place de la Halle, comprend une partie commerciale de 40m² env., un stock de 15m²env., un deuxième stock de 12 M² env., un sanitaire, une salle de bain. Pour une surface totale de 78M² env.
Il dépend d'un bâtiment en monopropriété cadastré..

V- DESCRIPTION DU BAIL PRECAIRE OU BAIL COMMERCIAL ADAPTE

- 1- Exploitation prévue :** d'un bail précaire (sous-location) ou bail commercial « adapté », d'une durée de deux mois à une année. Le type de bail et sa durée seront à définir en fonction de la nature du projet du porteur de projet choisi, mais également en fonction des investissements et travaux que celui-ci s'engage à réaliser dans le local lors de son implantation
- 2- Domaine d'activités :** Restauration/Café de qualité & concepts innovants pouvant relever de domaines d'activités mixtes, à définir en accord avec la Ville et le propriétaire des Murs (cf. bail en cours consultable au service Urbanisme et Commerce et Entreprises)

Pour tout changement d'activité un accord préalable devra être accordé par la Ville ainsi que par le propriétaire des murs.

3- Prix de location :

Prix au M² : entre 5 et 10 Euros du M²/ HT à définir en fonction de l'état et des travaux qui seront effectués par la Ville et/ou le preneur.

Une exonération de loyer pourra être proposé pendant la durée des travaux effectués par le preneur jusqu'à l'ouverture officielle du commerce à la clientèle.

4- Superficie et composition du local commercial

Cette cellule commerciale située au n°9 Place de la Halle, comprend une partie commerciale de 40m² env., un stock de 15m²env., un deuxième stock de 12 M² env., un sanitaire, une salle de bain. Pour une surface totale de 78M² env.

a) Etat des lieux

Le porteur de projet prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la signature du bail, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville.

5 - Eléments constitutifs du bail précaire

éléments incorporels : le droit au bail pour la durée défini dans celui-ci.

VI – CONDITIONS D'ATTRIBUTION DU BAIL

1- Prix de location proposé :

Prix au M² : entre 5 et 10 Euros du M²/ HT à définir en fonction de l'état et des travaux qui seront effectués par la Ville et/ou le preneur.

Une exonération de loyer pourra être proposé pendant la durée des travaux effectués par le preneur jusqu'à l'ouverture officielle du commerce à la clientèle.

Outre cette valeur, le porteur de projet sélectionné prendra en charge les sommes accessoires (Charges parties communes, eau, électricité, téléphone, accès internet, gaz,...), le dépôt de garantie (soit le montant de 1 loyers mensuels), et de tout documents nécessaires à la future exploitation du commerce.

2- Type d'exploitation à respecter

Domaine d'activités : cf. Ci-dessus

3- Engagements du preneur

La location se réalisera dans les conditions suivantes :

- Le preneur choisi devra exploiter le fonds de commerce tel que précité, sous une enseigne qu'il présentera et détaillera dans le cadre de son dossier de candidature.

- Le preneur s'engagera en outre à développer dans les lieux du local :
Un savoir-faire et des produits de qualité.

Une offre pertinente, qualitative, répondant aux besoins des usagers, concourant à la diversité de l'appareil commercial du centre-ville.

-Le preneur s'engage à respecter le présent cahier des charges.

4- Travaux à la charge du preneur

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Commune de Saint-Chamond aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le preneur supportera tous les inconvénients en résultant, et effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administrative (sécurité, hygiène ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables, notamment :

- au titre du Code de l'urbanisme, en cas d'intervention sur façade ;
- au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ;
- au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

A noter : Absence de possibilité de rétrocession du bail par le preneur sélectionné pour un autre preneur.

VII– CONDITIONS DE DEPOT DES CANDIDATURES

1- Diffusion de l'Appel à Projets et échéances

Le présent Appel à projets sera diffusé sur le Site Internet de la Ville.

Date limite de candidature : Lundi 26 Juillet 2021 minuit (cachet de poste faisant foi)

Une Commission de sélection se réunira à partir du Mardi 27 Juillet 2021 et effectuera le choix du projet retenu.

Les résultats seront publiés à partir du jeudi 29 juillet 2021.

2- Dossier à élaborer par les candidats à la reprise du local

Les personnes physiques ou morales qui entendent acquérir ce droit au bail précaire ou commercial « adapté », sous la forme et dans le délai imparti par le présent cahier des charges, doivent soumettre un dossier de candidature, comportant obligatoirement les pièces suivantes :

A) Présentation de l'entreprise existante (ou en cours de création) :

- L'extrait K-bis ou l'extrait du Répertoire des Métiers
- Les bilans et les comptes de résultat des trois derniers exercices
- La copie de la carte d'identité du gérant ou de sa carte de séjour

B) Un dossier technique, comportant :

- Une présentation détaillée du porteur de projet (Nom, prénom, statut, domiciliation, coordonnées complètes, CV, parcours de formation et parcours professionnel,...).
- Une Lettre adressée à Monsieur Le Maire comportant une présentation synthétique du projet & un argumentaire motivant le souhait d'implantation de l'activité dans la cellule commerciale sise N°48 rue de la République à Saint-Chamond en présentant les atouts du projet pour la Ville de Saint-Chamond.
- Descriptif détaillé du projet et de l'approche commerciale (description du concept, descriptions des produits et des services proposés, présentation des fournisseurs et réseaux professionnels, clientèles cibles, plan de commercialisation, charte graphique, plan de communication + visuels)
- Descriptif humain et matériel des moyens mis en place (gérants/salariés, matériels professionnels, horaires d'ouverture prévues + visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local à fournir).
- L'approche financière du projet (Business Plan/Plan de financement/Budget prévisionnel 2021 & 2022)

Tout dossier ne comportant pas toutes les pièces nécessaires à l'étude du projet sera jugé comme non recevable.

3- Conditions de visite des lieux

Les visites du local commercial se réaliseront jusqu'au lundi 26 Juillet 2021 inclus, sur rendez-vous auprès de l'équipe « Commerce & Entreprises » : attractivite@saint-chamond.fr

4- Dépôt des candidatures

Les dossiers de candidatures, devront être reçus en 2 exemplaires papier en Mairie et en version numérique à l'adresse suivante : attractivite@saint-chamond.fr

Date limite de candidature : Lundi 26 juillet 2021 à minuit (cachet de poste faisant foi)

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception à :

Monsieur le Maire

Mairie de Saint Chamond

Equipe « Commerce & Entreprise » : Attractivité

Avenue Antoine Pinay CS 80148

42403 Saint Chamond cedex

- soit par dépôt à la Mairie à l'attention de :

Monsieur le Maire
Mairie de Saint Chamond
Equipe « Commerce & Entreprise » : Attractivité
Avenue Antoine Pinay CS 80148
42403 Saint Chamond cedex

Le dossier devra être cacheté sous enveloppe portant la mention :
« Ne pas ouvrir - Objet : Candidature Appel à projets «Commercialisation : Local N°9 Place de la Halle» »

VIII- CHOIX DU PRENEUR

1- Critères de sélection du preneur

Chaque dossier de candidature devra permettre à la Commune d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale, eu égard de la solidité financière du candidat et des objectifs visés dans la délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2015 instituant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à savoir de maintenir la diversité et l'attractivité globale nécessaires à la vie d'un tissu artisanal et commercial dynamique, capable d'adaptation et d'évolution et répondant aux attentes des habitants.

Le choix du repreneur sera déterminé selon les critères suivants :

- Qualité du projet
 - Viabilité économique et financière du projet
 - Pertinence technique du projet
- Intérêt du projet pour la Ville de Saint-Chamond et ses habitants

2 - Désignation du preneur

Une Commission de sélection se réunira afin d'étudier les dossiers de candidatures et effectuera le choix du projet retenu selon les critères cités ci-dessus.

Les résultats seront publiés à partir du jeudi 29 juillet 2021.

Conformément aux dispositions, de l'article R. 214-14 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal, au vu des dossiers de candidatures à l'obtention du bail consenti, objet du présent cahier des charges, délibérera pour autoriser la mise en location, en indiquant les conditions de la location et les raisons du choix du preneur.

IX- CALENDRIER PREVISIONNEL

Le présent Appel à projets sera diffusé sur le Site Internet de la Ville.

Date limite de candidature : Lundi 26 Juillet 2021 minuit (cachet de poste faisant foi)

Une Commission de sélection se réunira à partir du Mardi 27 Juillet 2021 et effectuera le choix du projet retenu.

Les résultats seront publiés à partir du jeudi 29 juillet 2021.

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issu de cette date, la Commune de Saint Chamond se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, ou de procéder à la publication d'un nouvel appel à projets, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles-ci-dessus indiquées.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Commune se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés. Dans cette hypothèse, et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres et projets modifiés et la Commune choisira l'offre et le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des Charges. Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Commune de Saint-Chamond s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.

Chaque candidat sera ensuite informé par la Commune de Saint-Chamond par lettre recommandée avec accusé de réception, de sa décision de soumettre ou non, leur candidature au bailleur.

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet avant que le choix du preneur ai été fait et validé par la commission de sélection

Fait à Saint-Chamond, le 4 juin 2021,

Diffusé le 8 juillet 2021 suite à la DÉLIBÉRATION N° DL20210080 DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU LUNDI 28 JUIN 2021, Délibération rendue exécutoire le 8 juillet 2021,

Pour toutes demandes d'informations complémentaires :

attractivite@saint-chamond.fr
Equipe "Commerce & Entreprises"
Pôle Services Techniques & Développement Urbain
Mairie de Saint-Chamond