



Consultation pour l'aménagement et la gestion d'un
commerce au sein de la zone commerciale du
LUDIMARCHÉ

Commune Déléguée de Saint-Martin-en-Campagne

APPEL À CANDIDATURE PORTEUR DE PROJET

Activité :
Tous commerces
sauf métier de bouche



Ludimarché

Période de candidature :

du jeudi 8 juin 2023 au vendredi 15 septembre 2023

Les informations du présent document sont destinées à l'étude du projet, elles n'ont pas un caractère contractuel : elles sont données à titre indicatif et ne peuvent être utilisées à d'autres fins. La Commune de Petit-Caux se réserve le droit de modifier le projet selon des considérations administratives, juridiques, techniques ou commerciales.

1 . LE CONTEXTE

La commune de Petit-Caux est issue de la fusion des 18 ex-communes qui formaient l'ancienne Communauté de Communes du même nom. Le territoire a pris le statut de commune nouvelle au 1er janvier 2016 et se compose désormais de 18 communes déléguées : Assigny, Auquemesnil, Belleville-sur-Mer, Berneval-le-Grand, Biville-sur-Mer, Bracquemont, Brunville, Derchigny, Glicourt, Gouchaupre, Greny, Guilmécourt, Intraville, Penly, Saint-Martin-en-Campagne, Saint-Quentin-au-Bosc, Tocqueville-sur-Eu et Tourville-la-Chapelle. La superficie du territoire est donc conséquente, avec 91km². La nouvelle municipalité est implantée sur la commune déléguée de Saint-Martin-en-Campagne. Petit-Caux fait partie de la communauté de commune Falaise du Talou.

Le territoire abritait 9862 habitants au 1^{er} janvier 2020 (source INSEE), une population en nette hausse sur les dernières années. La position de la commune et le cadre de vie offert par le territoire et ses 14km de littoral expliquent en partie l'attrait que constitue Petit-Caux.

Elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée aux portes de l'agglomération dieppoise et des Trois Villes Sœurs et au sein d'un territoire possédant un tissu économique particulièrement développé et en proximité immédiate de la Centrale Nucléaire de Penly.

Afin de répondre aux attentes des Caux Marins et Caux Marines et de maintenir son attractivité, la municipalité mène une politique volontariste en faveur de la dynamisation du commerce, du maintien et du développement du tissu économique sur son territoire. Dans cette optique, elle engage des actions concrètes visant l'accompagnement des commerçants, l'animation de la commune et l'amélioration du cadre de vie.

L'espace commercial du Ludimarché, situé sur la commune déléguée de Saint-Martin-en-Campagne en bordure de la route départementale 925, regroupe plus d'une dizaine d'activités. Une partie de cet espace a malheureusement été touchée par un incendie en juillet 2021 détruisant plusieurs locaux commerciaux. La commune va donc reconstruire un nouveau bâtiment permettant aux commerçants sinistrés, un fleuriste et un primeur, de se réinstaller sur cette zone commerciale et reprendre leurs activités normalement. Le nouveau bâtiment sera livré au premier semestre 2025.

Il restera néanmoins un espace pour l'accueil de deux autres activités, la commune concèdera donc deux nouveaux baux commerciaux.

La municipalité lance à présent un appel à candidature pour l'attribution d'une cellule commerciale dans ce nouveau bâtiment.

La présente consultation porte :

Sur un local commercial situé sur la zone commerciale du Ludimarché, rue des Ligueurs sur la commune déléguée de Saint-Martin-en-Campagne à Petit-Caux (76370).

Consultation pour l'attribution de locaux communaux :

Appel à candidature pour un porteur de projet souhaitant s'implanter à Petit-Caux et assurer l'aménagement et l'exploitation d'un local commercial tous commerce sauf métier de boucher (services, opticien, agence immobilière...).

Cette consultation se déroulera de la façon suivante : les candidats seront invités à déposer un dossier en réponse au présent appel à manifestation d'intérêt/candidature, qui fera l'objet d'une étude par un jury. Les candidats retenus seront reçus en entretien qui se déroulera en 2 temps : une présentation orale de leur projet et un temps d'échange avec le jury.

Grandes étapes du projet (à titre indicatif et pouvant évoluer) :

Du jeudi 8 juin 2023 au vendredi 15 septembre 2023 : dépôt des dossiers de candidature

Du lundi 18 septembre au vendredi 29 septembre 2023 : analyse des dossiers de candidature et pré-sélection des candidats par un jury

Du lundi 2 octobre au vendredi 27 octobre 2023 : entretien avec les candidats présélectionnés

Novembre 2023 : Notification du choix aux candidats

Premier semestre 2025 : ouverture du commerce

2 . LE PROJET

2.1. Localisation

Le commerce faisant l'objet du présent appel à candidature est situé sur la zone commerciale du Ludimarché dans la commune déléguée de Saint-Martin-en-Campagne. La Commune de Petit-Caux est propriétaire des locaux.

Ce local bénéficie d'une excellente situation : il est situé au rez-de-chaussée d'un espace commercial, où sont présents de nombreux commerces : coiffeur, café-restaurant, boulangerie, primeurs, fleuriste, auto-école, cabinet d'assurance, médecin, pizzeria, cabinet d'infirmier et kinésithérapeute.

Des places de stationnement se situent en périphérie, réglementées en zone bleue, elles assurent une rotation des véhicules et donc un accès facilité aux commerces.

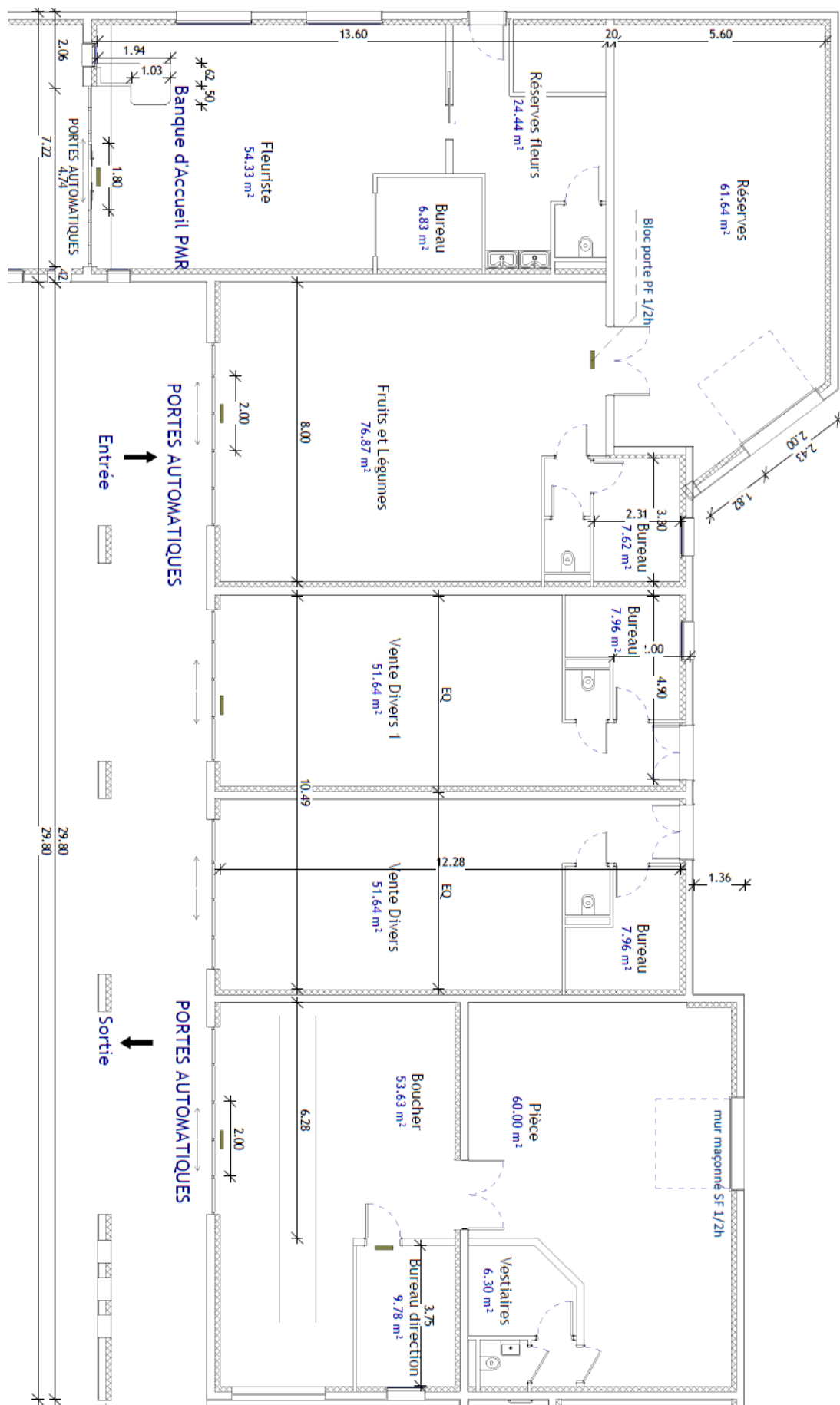
Le local sera mis à disposition libre de toute occupation. La commune proposera un local respectant les normes en vigueur et prêt à être aménagé. Les lieux seront pris par le porteur de projet dans leur état au moment de l'entrée en jouissance.

Il appartiendra au preneur de procéder à l'aménagement nécessaire à l'exploitation (agencement, décoration, équipement mobilier) du local attribué, dans le respect des normes et des réglementations régissant son activité et après accord de la commune sur les travaux à réaliser. La Commune de Petit-Caux ne participera pas à des travaux supplémentaires une fois le local attribué.

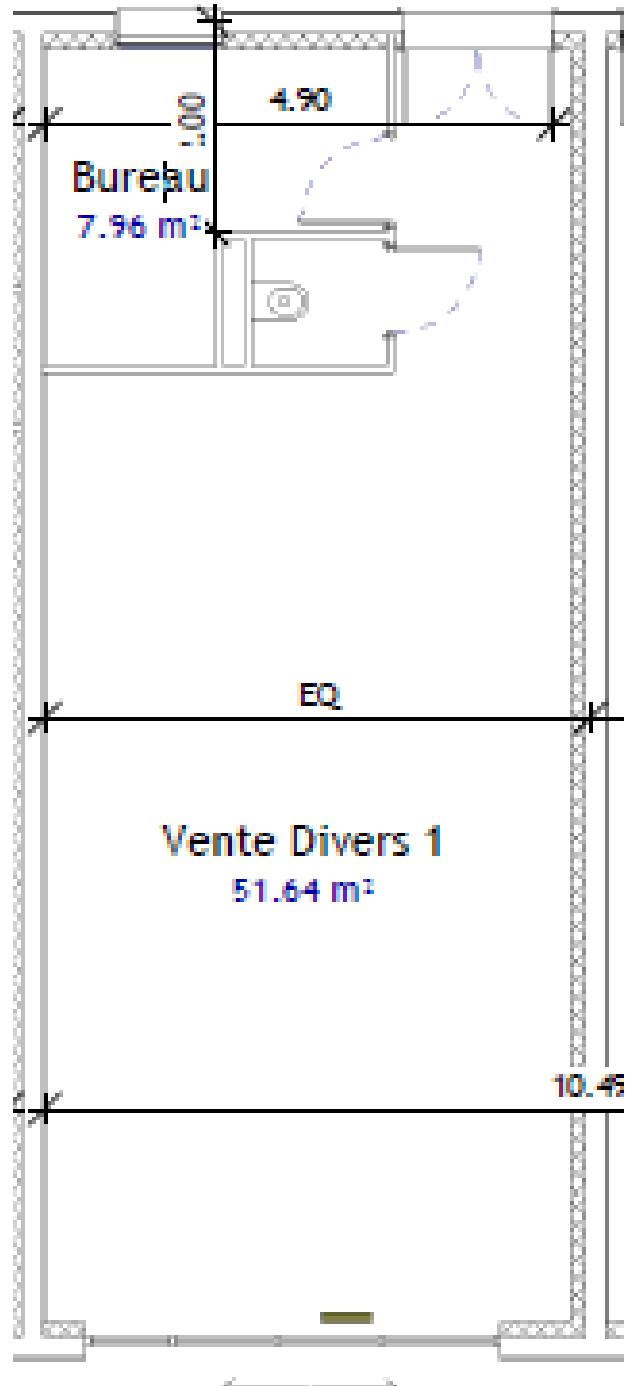
Le local, d'une superficie totale d'environ 60 m².

Le local est accessible aux personnes à mobilité réduite.

PLAN BATIMENT



PLAN COMMERCE



Les locaux destinés à accueillir le commerce seront livrés à l'état brut, à l'exception des WC livrés en état fini.

Le sol sera livré en carrelage et pour les murs le preneur pourra y apposer la peinture de son choix.

Les arrivées électriques seront existantes mais il appartiendra au preneur d'effectuer la répartition de son choix pour l'installation des prises électriques nécessaires à l'exploitation du lieu. Un plafond suspendu sera mis en place ainsi que des éclairages de type pavés Led.

Les aménagements, intérieur et extérieur, sont à la charge du preneur.

L'acquisition de l'ensemble du mobilier est à la charge du preneur, il restera sa propriété.

Le preneur devra prévoir d'éventuels frais supplémentaires liés aux travaux et aménagements à effectuer, dans le cas où il s'allouerait les services d'un architecte.

2.2 L'activité commerciale dans le commerce

La commune de Petit-Caux recherche un porteur de projet pour exploiter un local commercial tous commerces sauf métier de bouche, et ainsi contribuer à la dynamique commerciale de la zone commerciale du Ludimarché.

L'activité du commerce devra avoir pour client final le particulier.

Le commerce devra être ouvert à minima 5 jours sur 7 avec une amplitude horaire suffisante et adaptée aux usages de la zone commerciale et de la clientèle du territoire et au minimum 35 heures par semaine.

2.3 Le bail et le fonds de commerces

La mise à disposition des locaux de ce commerce se fera sous la forme d'un bail pour un local à usage commercial (articles L145-1 et suivants du code du commerce) d'une durée de 9 ans (bail dit 3-6-9, avec des échéances triennales), conclu avec la Commune de Petit-Caux qui restera propriétaire des lieux, rédigé par un notaire.

S'agissant d'un bail commercial, le preneur aura la possibilité de céder son fonds.

2.2 Le Loyer

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017 a instauré un nouveau système d'évaluation des locaux commerciaux professionnels dont la valeur locative est désormais calculée à partir de :

- La surface réelle répartie entre surfaces principales, secondaires couvertes et non couvertes et de stationnement ;
- La catégorie d'appartenance du local (magasin, bureau, hôtel,.....) parmi les 39 catégories existantes ;
- Le secteur locatif dans lequel le local est situé ;
- Le tarif de la catégorie d'appartenance au local au sein de ce secteur locatif.

Exemple de prix du loyer : de 637,08 € *TTC mensuel* pour 50 m² de surface de vente et 10 m² pour la réserve/sanitaire.

Les loyers seront à verser tous les mois, par virement bancaire à l'ordre du Trésor Public à terme échu. Le loyer sera applicable à compter de la date de la remise des clés.

Les charges et autres dépenses

L'ensemble des dépenses inhérentes à l'activité de l'établissement (électricité, eau, etc.) seront à la charge du preneur, qui devra également se charger de souscrire aux abonnements nécessaires.

La taxe foncière des locaux occupés et toutes autres taxes afférentes au bien loué, payée par la Commune, seront refacturées au locataire. Elles devront être payées à réception du titre exécutoire s'y afférents.

3 . DEROULE ET REGLEMENT DE LA CONSULTATION

L'appel à candidature

Le présent dossier comprend :

- Le descriptif du projet,
- Les modalités d'occupation du local et notamment le type de bail, le tarif du loyer, etc.
- Le règlement de la consultation apportant notamment des précisions telles que les critères d'examen des offres, le calendrier prévisionnel, etc.
- Les plans du site et le périmètre concerné.

Profil recherché

Les projets peuvent être, soit une création d'entreprise, soit un établissement secondaire d'une entreprise existante ou toute autre forme ou montage juridique permettant de répondre au cahier des charges.

Constitution du dossier de candidature

Les personnes physiques ou morales devront présenter un dossier de candidature comportant les pièces suivantes :

- La copie de la Carte Nationale d'Identité du porteur de projet.
- Le CV et une lettre de motivation du candidat (dans le cas d'un exploitant distinct de l'investisseur, les pièces doivent être celles de l'exploitant) et copie le cas échéant des diplômes, titre(s) professionnel(s), attestation(s) de formation, Certificat(s) de Qualification Professionnelle, etc. qui permettraient d'attester du sérieux du candidat.
- Une note méthodologique présentant : le projet d'activité commerciale et le concept prévu, les produits et services proposés, le fonctionnement de la structure, les horaires et jours d'ouverture.
- Une note des éventuels travaux et aménagement prévus comportant des visuels (enseignes, devanture, intérieur).
- Le calendrier prévisionnel du projet.
- Le plan de financement comprenant des pièces financières présentant l'économie globale du projet. Tous les éléments fournis pouvant concourir à démontrer la solidité du projet (étude de marche, garantie bancaire, existence de fonds propres...) seront fortement appréciés, tels qu'un business plan sur trois ans.
- Le projet de statuts de la société à créer sera un plus

Dans le cas d'une société existante :

- Un état d'endettement de la société.
- Un extrait KBIS de moins de 3 mois,
- Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers.
- Une déclaration sur l'honneur, dûment datée et signée, d'avoir souscrit, au 31 décembre de l'année précédant celle au cours de laquelle a eu lieu le lancement de la consultation, les déclarations lui incombant en matière fiscale et sociale et avoir effectué le paiement des impôts et cotisations exigibles à cette date.
- Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet et la justification de son habilitation à poursuivre son activité pendant la durée prévisible d'exécution de la convention d'occupation.

Le dossier de soumission est constitué et déposé sous la seule responsabilité du candidat. Si un complément de dossier est demandé par la Commune, cette demande ne constitue pas une présomption d'acceptation de la soumission

Calendrier prévisionnel

Du jeudi 8 juin 2023 au vendredi 15 septembre 2023 : dépôt des dossiers de candidature

Du lundi 18 septembre au vendredi 29 septembre 2023 : analyse des dossiers de candidature et pré-sélection des candidats par un jury

Du lundi 2 octobre au vendredi 27 octobre 2023 : entretien avec les candidats présélectionnés

Novembre 2023 : Notification du choix aux candidats

Premier semestre 2025 : ouverture du commerce

A l'issue d'une phase d'étude des candidatures et d'entretien avec les candidats retenus, la notification d'attribution du local sera faite dans le courant du mois *novembre 2023*. Les mois suivants seront consacrés pour le preneur aux éventuels travaux qu'il souhaitera entreprendre, à l'aménagement des lieux, la création de la devanture et aux démarches d'urbanisme éventuelles. L'ouverture du commerce devra avoir lieu de façon simultanée avec les autres commerces situés sur le même linéaire, au premier semestre 2025.

Les engagements des parties

Les engagements du bailleur, la Commune de Petit-Caux :

- Assurer le suivi de l'implantation et du développement du porteur de projet.

Les engagements du porteur de projet :

Dans le cadre de la réponse à la présente consultation, le preneur retenu par la Commune de Petit-Caux s'engage à respecter les termes du présent appel à candidature et notamment :

- Participer à la dynamique collective du commerce sur la zone du Ludimarché et plus largement à l'ensemble du territoire de Petit-Caux.
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais.
- Verser le loyer à la Commune de Petit-Caux dans les délais impartis.
- Ouvrir le commerce au premier semestre 2025.

Les critères de sélection du jury

Les candidatures seront examinées par un jury qui étudiera les dossiers selon les critères suivants, pondérés ainsi :

- La qualité du projet commercial du candidat (20%)
- L'intégration du commerce dans la vie locale et la diversification des activités (10%)
- L'expérience et la motivation du porteur (30 %)
- Le descriptif des moyens techniques, humains et financiers (10 %)
- La viabilité économique du projet (30 %)

A l'issue de la consultation, plusieurs candidats seront retenus pour un entretien, en présence d'un jury, à une date communiquée ultérieurement. L'entretien se déroulera en 2 étapes : une présentation orale de leur projet et un temps d'échange avec le jury.

Le dépôt des candidatures

Les candidatures devront être adressées avant le **mardi 15 septembre 2023 avant 16h.**

Soit par voie dématérialisée à l'adresse mail suivante : proximite@mairie-petit-caux.fr.

Soit en version papier par courrier à l'attention de :

Monsieur le Maire

Pôle Proximité

3 rue du Val des Comtes 76370 PETIT CAUX

Un accusé de réception sera adressé par mail ou par courrier à chaque candidat.

Toute question éventuelle devra être adressée par mail à proximite@mairie-petit-caux.fr