

VILLE DE SAINT-ÉTIENNE-DE-MONTLUC

Appel à manifestation d'Intérêt

Location de locaux commerciaux

Candidature : du 11/12/2023 au 20/01/2024

Visite : semaine du 08 Janvier



SOMMAIRE

1.	Saint-Etienne-de-Montluc, une commune attractive	3
2.	Le local commercial fléché au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt	3
3.	Objet de l'appel à candidature.....	5
4.	Une programmation commerciale attractive et complémentaire aux commerces du centre-bourg	5
5.	Les caractéristiques du local	6
6.	Modalités locatives	6
7.	Processus de sélection des candidats	7
8.	Critères de sélection.....	7
9.	Composition non nominative de la commission de sélection	8
10.	Processus de sélection	8
11.	Composition du dossier de candidature	9
12.	Modalités d'envoi/réception des candidatures.....	10
13.	Annexe : Dossier de candidature	10



1. Saint-Etienne-de-Montluc, une commune attractive

Située entre les aires urbaines de Nantes et de Saint-Nazaire, la ville de Saint-Étienne-de-Montluc dénombre aujourd'hui 7 800 habitants au sein d'une intercommunalité de 39 500 habitants. Inscrite au dispositif national des Petites Villes de Demain, la commune s'investit sur des thématiques structurantes telles que l'habitat, le commerce, les mobilités, et l'environnement. Plusieurs projets d'aménagement en cours et à venir contribuent à sa croissance et confortent son image de ville attractive. L'année 2024 prévoit notamment les constructions d'un nouveau groupe scolaire et d'une résidence autonomie. La réalisation d'un nouveau quartier autour de l'actuel pôle gare est prévue à partir de 2025. Cette opération va permettre la construction de 300 à 350 logements en vue d'accueillir de nouvelles populations et de développer la trame urbaine.

La commune présente un tissu économique proportionnellement dense avec plus de 2 700 emplois grâce à la présence de la SCAOUEST et du parc d'activité de la Croix-Gaudin.

La commune possède également un patrimoine naturel et paysager riche en raison d'un relief contrasté, constitué de plateaux et de marais. Son patrimoine architectural compte de nombreux marqueurs patrimoniaux tels que des châteaux, manoirs, moulins, bâtiments institutionnels et religieux. Son centre-bourg préservé accueille des commerces de qualité (épicerie fine, boucherie, boulangeries, librairie spécialisée...) et des équipements essentiels à une vie locale (cinéma, équipements scolaires et de petite enfance, salle de spectacle, médiathèque, parc urbain du Pré Petit...).

2. Le local commercial fléché au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

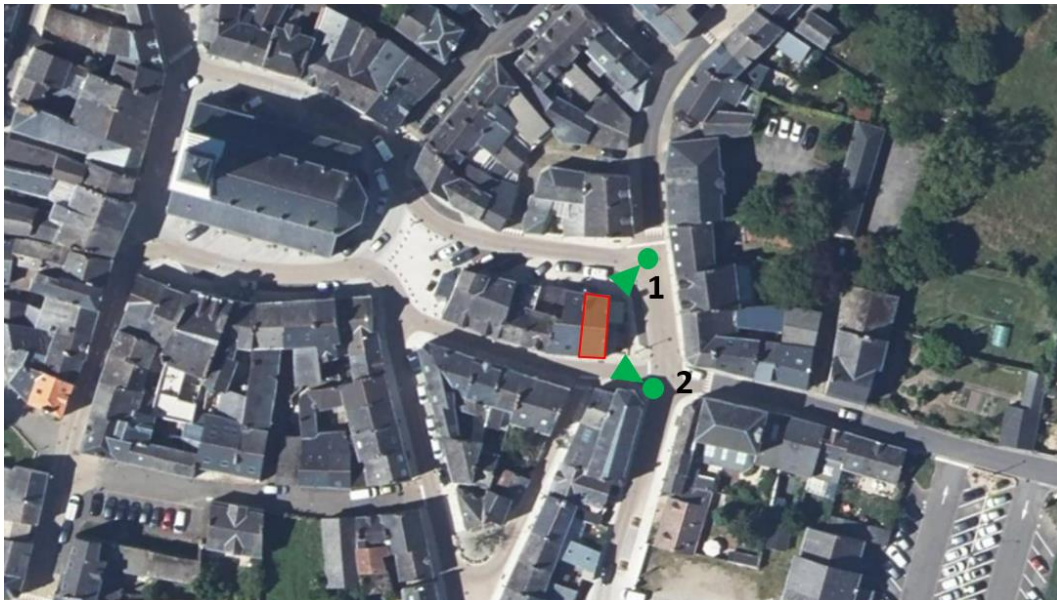
Le local commercial dispose de deux entrées localisées au 4 rue Madame de Sévigné et au 3 place de Bretagne. Il se situe en cœur de bourg, au sein d'une polarité où s'inscrivent des commerces de natures complémentaires, des espaces de stationnement, le tout à proximité de la gare SNCF qui accueille en moyenne 35 arrêts par jour.

Le local est également situé dans le périmètre de servitude de l'église Saint-Étienne, inscrite en tant que monument historique. À ce titre, toute demande d'urbanisme est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (enseigne, modification de façade...).

Le rachat de cette cellule a été motivé par le départ en retraite de l'ancien gestionnaire qui y entretenait une activité de restauration. L'acquisition de ce local par la commune a pour but de maintenir une activité commerciale in situ.



Localisation du local commercial au sein du périmètre ORT (Opération de Revitalisation de Territoire)



Localisation du local au sein du centre-bourg de Saint-Étienne-de-Montluc

1



2



3. Objet de l'appel à candidature

L'appel à manifestation d'intérêt vise à implanter un nouveau commerce au 4 rue Madame de Sévigné ; 3 Place de Bretagne. Les locaux seront disponibles à partir de début Mars.

Le centre-bourg est déjà animé par :

- Des commerces de bouche,
- Des commerces de santé de bien-être,
- Des commerces de services à la personne,
- Une offre de restauration diverse

L'appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans un projet de territoire de la commune de Saint-Etienne-de-Montluc. L'activité installée devra être complémentaire à celles du centre-bourg, permettant ainsi de constituer une offre cohérente et attractive.

4. Une programmation commerciale attractive et complémentaire aux commerces du centre-bourg

Le projet présenté par les candidats contribuera à promouvoir la vie commerciale du centre bourg et son attractivité. Il devra être qualitatif, générateur de nouveaux flux de clientèle, et assurer une animation commerciale du centre-bourg. Une importance sera accordée aux activités permettant de consommer local.

Afin d'éclaircir les besoins de la commune en matière de programmation commerciale de son centre-bourg, la municipalité a récemment mandaté des bureaux d'études spécialisés pour la réalisation d'études de programmation commerciale :

- Étude sur les 11 centralités de la CCES ; AURAN 2022
- Diagnostic Flash de la résilience commerciale – Ville de Saint-Étienne-de-Montluc ; SCET 2021

Suivant une méthodologie basée sur des enquêtes de terrain, des traitements de données sourcées, et des expertises appliquées, les rapports établissent une programmation en vue de renforcer le tissu commercial de la commune. Par ce biais, le local proposé pourra accueillir les activités suivantes :

- Offre de restauration qualitative

Dans cette même perspective d'ajuster l'occupation du local commercial aux besoins de la ville, l'activité choisie devra répondre aux critères suivants :



- Etre complémentaire avec les commerces existants du Centre bourg,
- Interagir avec les habitants de la commune,
- Respecter l'environnement urbain et la quiétude du voisinage.

5. Les caractéristiques du local

- Sous-sol pour partie à usage de cave,
- Au rez-de-chaussée : une pièce à usage de bar et salle de restauration,
- À l'étage : une pièce à usage de salle de restauration et WC,
- Grenier au-dessus.

Le local commercial est d'une surface de 61m². Une visite sera organisée la semaine du 08/01/2024

6. Modalités locatives

La Commune a validé en juillet 2022 un plan guide dans le cadre de son label « Petites Villes de Demain ». Le programme contenu dans ce document identifie l'îlot « Bretagne », situé entre la place de Bretagne et la rue de Madame de Sévigné, pour le positionnement d'une locomotive commerciale dans une logique de revitalisation du centre bourg. L'achat du présent local commercial par la commune constitue la première étape d'un programme d'acquisition prévu pour requalifier l'îlot dans son entièreté. Pour cette raison, et en vue d'une future mutation, la commune propose une mise en location du local commercial pour une durée de 3 ans.

Bail : bail précaire de courte durée (3 ans)

Proposition de loyer annuel progressif HT/HC/mois à pondérer de la surface du local :

- Année N : 12 €/m²/HT/HC/mois
- Année N+1 : 13 €/m²/HT/HC/mois
- Année N+2 : 14 €/m²/HT/HC/mois

Indexation : Indice des loyers commerciaux

Régime fiscal : TVA

Quittancement : Trimestre à échoir

Garantie : Dépôt de garantie de 3 mois de loyer HT/HC

Droit d'entrée : Non

Taxe foncière refacturée au locataire : Oui

Provision annuelle pour charges collectives : estimation en cours



L'entretien et la maintenance sont à la charge du locataire, hormis ceux de l'article 606 du code civil et commercial.

L'assurance PNO est à la charge du locataire.

7. Processus de sélection des candidats

- **Diffusion**

- Lancement : 11 décembre 2023

- **Réception et analyse**

- Réception des candidatures : 20 janvier 2024
- Analyse des candidatures : 2 semaines
- Auditions : lundi 12 février 2024, matin.

- **Attribution**

- Notification à l'attributaire : semaine du 19 février 2024
- Signature du bail : semaine du 26 février 2024

- **Mise à disposition du local**

- Remise des clés : Vendredi 1^{er} mars 2024

8. Critères de sélection

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

- **Solidité du porteur de projet : 15 points**

- Capacités et compétences du porteur de projet,
- Adéquation structure juridique / nature du projet
- Solidité financière du porteur de projet

- **Concept adapté à la commune : 25 points**

- Complémentarité avec offre existante / animation du centre-bourg
- Interagir avec les habitants



- Respect de l'environnement urbain et de la quiétude des habitants
- Service client proposé et amplitude horaire
- Maturité du projet

- **Modèle économique : 15 points**

- Compte de résultats
- Structure de l'entreprise
- Faisabilité financière

- **Données techniques et contractuelles : 10 points**

- Identification et qualité des aménagements intérieurs
- Montant loyer / adéquation avec le CA prévisionnel, les loyers de marché

9. Composition non nominative de la commission de sélection

Membre avec voix délibérative

- Maire,
- Adjoints en lien avec les questions de commerce et d'aménagement (Aménagement, finances et commerces et vie associative),
- Elu délégué à l'événementiel,
- Elu d'opposition,
- Un représentant AEC

Membre à voix consultative

- Représentant des instances consulaires (CCI, CMA)
- DGS
- Chargé de mission PVD
- Services de la commune

10. Processus de sélection

- Analyse des candidatures

La commission analysera les candidatures remises, et vérifiera leur conformité au présent cahier des charges. L'ensemble des candidats sera invité à présenter leur projet lors d'une audition. À la suite

des auditions, la commune procédera à la sélection des candidatures sur la base des critères de sélection.

- Phase d'audition

Au terme de l'analyse des dossiers remis par les candidats, la commune se réserve le droit de retenir de 1 à 5 candidats maximum afin de lancer une phase d'audition. Ces auditions, prévues le 12/02/2024 matin, permettront d'évoquer tout sujet concourant à l'appréciation des offres tel que l'intérêt des projets présentés, les conditions d'exploitation du local, les modalités locatives, le montage juridique, le business plan... À l'issue de ces auditions, la commune disposera d'une semaine de délibération avant de faire parvenir les notifications d'attribution ou de refus.

11. Composition du dossier de candidature

1° Questionnaire ci-joint à remplir, dater et signer (cf. annexe)

2° Identité :

- Carte d'identité (recto verso) du gérant et de tous les associés
- CV du gérant et des associés et copie des diplômes qualifiants
- Références professionnelles

3° pour les sociétés déjà constituées :

- Extrait KBIS
- Relevé d'identité bancaire
- Deux dernières liasses fiscales
- Attestation de bon fonctionnement délivrée par le responsable de compte bancaire
- Catalogue des produits et des photos du local actuel (devanture, intérieur)
- Trois dernières quittances de loyer ou dernier avis de taxe foncière

4° pour les sociétés en création :

- Projets de statuts et état des actes accomplis pour le compte de la société
- Relevé d'identité bancaire du gérant
- Attestation d'emprunt
- Aides à la création
- Accompagnement à la gestion

5° Projet :

- Dossier de présentation de l'activité comprenant une note d'intention et un référentiel graphique
- Plan d'aménagement du local (format : PDF)
- Détail de l'offre



6° Business Plan prévisionnel :

- Étude de marché
- Investissement
- Plan de financement
- Bilan et compte de résultat prévisionnel et annexes sur 3 ans
- Prévisionnel de trésorerie sur les 3 années

12. Modalités d'envoi/réception des candidatures

Les candidatures sont à envoyer par mail (préconisé) : q.riols@estuaire-sillon.fr

Ou par courrier :

Mairie de Saint-Etienne-de-Montluc

Place de la mairie

44 360 Saint-Etienne-de-Montluc

Pour toute question technique et question administrative :

Quentin RIOLS – q.riols@estuaire-sillon.fr ; (07.88.35.74.38)

Date limite de réception des candidatures : 20 janvier

13. Annexe : Dossier de candidature

ANNEXE 1 - Dossier de candidature

- Les candidatures sont à envoyer par mail (préconisé) : q.riols@estuaire-sillon.fr
- Ou par courrier :

Mairie de Saint-Etienne-de-Montluc
Place de la mairie
44 360 Saint-Etienne-de-Montluc

- Informations disponibles :

Pour toute question technique et question administrative :
Quentin RIOLS – q.riols@estuaire-sillon.fr ; (07.88.35.74.38)

- Date limite de réception des candidatures : 20 janvier

1- Identité du (des) porteur(s) de projet :

	PORTEUR DE PROJET	ASSOCIE(E)
NOM		
PRENOM		
DATE DE NAISSANCE		
ADRESSE PERSONNELLE		
	CP Ville	CP Ville
TELEPHONE		
E-MAIL		
SITUATION PROFESSIONNELLE	<input type="checkbox"/> Etudiant <input type="checkbox"/> Artisan <input type="checkbox"/> Commerçant <input type="checkbox"/> Salarié <input type="checkbox"/> Indépendant <input type="checkbox"/> Retraité <input type="checkbox"/> Demandeur d'emploi <input type="checkbox"/> Autre	<input type="checkbox"/> Etudiant <input type="checkbox"/> Artisan <input type="checkbox"/> Commerçant <input type="checkbox"/> Salarié <input type="checkbox"/> Indépendant <input type="checkbox"/> Retraité <input type="checkbox"/> Demandeur d'emploi <input type="checkbox"/> Autre

✦ Si vous êtes actuellement gérant, veuillez remplir l'encadré ci-dessous :

Dénomination sociale
Enseigne
Forme juridique : <input type="checkbox"/> Entreprise individuelle <input type="checkbox"/> Société <input type="checkbox"/> Association <input type="checkbox"/> Artisan <input type="checkbox"/> Artiste
Précisez SIRET/RCS <input type="checkbox"/> Entreprise en cours d'immatriculation
Adresse complète de l'entreprise
Tel
Site internet

✦ **Avez-vous déjà exercé ou exercez-vous une activité professionnelle en lien avec votre projet ?**

NATURE DE LA FONCTION	NOM DE LA STRUCTURE	LOCALISATION	DUREE

✦ **Avez-vous un diplôme permettant d'exercer cette fonction ?** OUI NON

✦ **Votre activité (merci de remplir les champs ci-dessous si vous êtes déjà commerçant ou artisan)**

Votre statut ?

Propriétaire Locataire

Si vous êtes propriétaire : envisagez-vous de céder vos murs ? OUI NON

Si vous êtes locataire : sous quel régime d'occupation êtes-vous ? OUI NON

Bail commercial 3/6/9 Bail courte durée Bail professionnel
 Sous-location Autre

Montant du loyer annuel actuel :

Montant des charges :

Surface pondérée :

2- Votre projet :

Votre projet est :

- Une création Un développement /diversification Un transfert
(Nouveau point de vente)

✦ **Merci de détailler votre projet (activités, gamme de produits et services, horaires d'ouverture, positionnement ...)**

✦ **Caractéristiques de votre projet au regard des objectifs de la commune de Saint-Etienne-de-Montluc**

- Originalité du concept

- Economie sociale et solidaire (circuits courts, produits bio, éthiques ou locaux, produits culturels, réemploi, contribution au développement durable, emplois d'insertion, etc.)

- Participation à la vie de la commune

- Animations

- Autres



✦ **Franchise/Affiliation**

Souhaitez-vous exploiter sous franchise ? OUI NON

Si oui, sous quelle enseigne ?

✦ **Envisagez-vous d'exercer l'activité :**

Seul(e) Avec un ou des associés (nombre d'associés :.....)

Autre cas de figure :

✦ **Analyse de l'environnement commercial :**

Connaissez-vous l'environnement du local ? OUI NON

Avez-vous réalisé une étude de marché ? OUI NON

Quelles en sont les conclusions ?

✦ **Quelles ont été vos motivations dans le choix du local ?**

✦ **Quel type de clientèle ciblez-vous ?**

Résidents du quartier Salariés, usagers Clientèle de passage

Touristes Etudiants

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3
NOMBRE DE CLIENTS POTENTIELS /JOURS			
PANIER MOYEN/ CLIENT (€)			
CA PREVISIONNEL ANNUEL (€)			

- ✦ **Merci d'indiquer vos hypothèses de calcul retenues pour établir le CA prévisionnel (cf business plan en PJ) : quantité vendue sur l'année par famille de produits, prix unitaire, marge, nombre de clients ... pour votre compte d'exploitation prévisionnel**

- ✦ **Avez-vous identifié vos principaux concurrents directs ?**

NOM	ADRESSE	ACTIVITE/SPECIALITE

- ✦ **Quels seraient vos points forts pour vous différencier d'eux ?**

Point fort 1 :

Point fort 2 :

Point fort 3 :

✦ **Qui seront vos principaux fournisseurs ?**

NOM	ADRESSE	ACTIVITE/SPECIALITE

Avez-vous déjà pris contact avec eux ? OUI NON

✦ **Comptez-vous embaucher du personnel ? OUI NON**

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3
NOMBRE PREVU DE SALARIES			
FONCTION			
TYPE DE CONTRAT			

Certaines ou toutes ces personnes relèveraient elles de contrats d'insertion ou d'autres formes de contrats aidés ? Combien ?

✦ **Quel est votre plan d'aménagement du local ? (espaces de vente, stockage, locaux techniques, vitrines...)** ?

Plan (schéma ou descriptif)



✦ **Quelle sera votre stratégie de promotion ?**

- Réseaux sociaux
- Publicité presse, flyers
- Adhésion à une association/un site
- Autres

✦ **Avez-vous ou pensez-vous offrir les services suivants :**

- Site internet « Vitrine » ou commande en ligne
- Adhésion à une plateforme (market place) de vente en ligne
- Livraisons
- Fidélisation, promotions
- Animations, ateliers, démonstrations
- Autres

3- Votre investissement :

- ✦ **Merci d'indiquer le matériel, les machines et outils nécessaires à l'exploitation de votre activité** (chambres froides, comptoir, meubles....)

DESIGNATION	ETAT		ACQUIS	A ACQUERIR	VALEUR HT EN €
	NEUF	OCCASION			
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
				Total	€

- ✦ **Contraintes techniques éventuelles liées à l'activité** (extraction de fumées, isolation phonique, branchements d'assainissement, toilettes pour la clientèle ...)

Ces contraintes entraînent-elles des travaux d'aménagement ? en avez-vous estimé le coût ? (Merci d'indiquer le montant prévu)

- ✦ **Avez-vous estimé votre investissement total ?** OUI NON

Montant estimé :

- ✦ **Plan de financement**

Votre apport personnel :

Votre emprunt :

✦ **Avez-vous sollicité des aides financières (prêts, participations au capital, subventions...) ?**

Organisme	Type d'aides	Etat d'avancement	
		En cours	Acquis
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

✦ **Autres types d'aides sollicitées**

Logistiques (accompagnement, assistance à la gestion...)

Caution morale ou garantie d'emprunt

Autres

✦ **Avez-vous pris contact avec des établissements bancaires ?** OUI NON

Organisme	Nature de l'emprunt	Etat d'avancement		
		Accepté	Refusé	En cours
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4- Vos perspectives 2024

- ***Si création***

✦ **Date prévisionnelle de démarrage de votre activité ?**

✦ **Disposez-vous d'un local temporaire ?** OUI NON

Quel est son loyer ?

✦ **De quel type d'accompagnement auriez-vous éventuellement besoin pour finaliser votre projet ?**

- ***Si transfert ou extension***

✦ **Date prévisionnelle ?**

✦ **Conditions de résiliation du bail actuel ?**

✦ **Organisation du transfert**

Je soussigné(e)représentant de la société
.....atteste sur l'honneur l'exactitude des renseignements fournis et n'être sous le coup d'aucune
sanction m'interdisant de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise.

Fait à le ... / ... / ...

Signature



DOCUMENTS A JOINDRE AU DOSSIER

Identité :

- Carte d'identité (recto verso) du gérant et de tous les associés
- CV du gérant et des associés et copie des diplômes qualifiants

Sociétés déjà constituées :

- Extrait KBIS
- Relevé d'identité bancaire
- Deux dernières liasses fiscales
- Attestation de bon fonctionnement délivrée par le responsable de compte bancaire
- Catalogue des produits et des photos du local actuel (devanture, intérieur)
- Trois dernières quittances de loyer ou dernier avis de taxe foncière

Sociétés en création :

- Projets de statuts et état des actes accomplis pour le compte de la société
- Relevé d'identité bancaire du gérant
- Attestation d'emprunt
- Aides à la création
- Accompagnement à la gestion

Projet :

- Dossier de présentation de l'activité
- Plan d'aménagement du local
- Catalogue des produits

Business Plan prévisionnel :

- Investissement
- Plan de financement
- Bilan et compte de résultat prévisionnel et annexes sur 3 ans
- Prévisionnel de trésorerie sur les 2 premières années