

**APPEL À PROJETS POUR L'IMPLANTATION D'UN COMMERCE
D'ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE MULTI-MARQUES HOMME-FEMME
Au 13 RUE LOCHET – 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE**

DESCRIPTIF DE LA CONSULTATION

Le présent appel à projet est organisé par la Ville de Châlons-en-Champagne, dans le cadre du projet [ré]inventez le centre-ville (programme Action Cœur de Ville) et en application de sa compétence en matière de politique locale du commerce et de soutien aux activités commerciales.

ARTICLE 1 – DESCRIPTION

1. Contexte

La Ville de Châlons-en-Champagne compte environ 46 000 habitants pour une zone de chalandise de 160 000 habitants. Inscrite dans le programme Action Cœur de Ville en 2018, la Ville s'est engagée dans une politique volontariste de dynamisation de son centre dès 2015.

Il s'agit pour la Ville de dynamiser le commerce et notamment garantir une pluralité de l'offre. C'est pourquoi elle s'est rendue acquéreur d'une cellule commerciale de grande surface et au positionnement stratégique dans le parcours marchand afin d'engager le présent appel à projet.

C'est dans l'objectif de préserver et diversifier l'équipement commercial du centre-ville, répondre aux besoins des consommateurs et densifier les enseignes à vocation d'équipement de la personne, que la Ville a décidé de lancer un appel à projet immobilier. L'immeuble concerné sis 13 rue Lochet présente les caractéristiques suivantes :

- un emplacement stratégique au corner d'une rue circulée, proposant du stationnement, et d'une rue piétonne, porte d'entrée du cœur commerçant.
- une surface d'exploitation rare et attractive pour des enseignes en centre-ville
- un aménagement de qualité nécessitant peu d'investissements.

C'est dans ce contexte que la Ville souhaite accompagner l'implantation d'un commerce dans ce local par le présent appel à projet.

2. Destinations privilégiées

Les propositions formulées dans le cadre de l'appel à projet devront concerner préférentiellement des commerces d'équipement de la personne présentant une ou plusieurs enseignes. Il peut s'agir de porteurs de projet indépendants ou d'enseignes nationales.

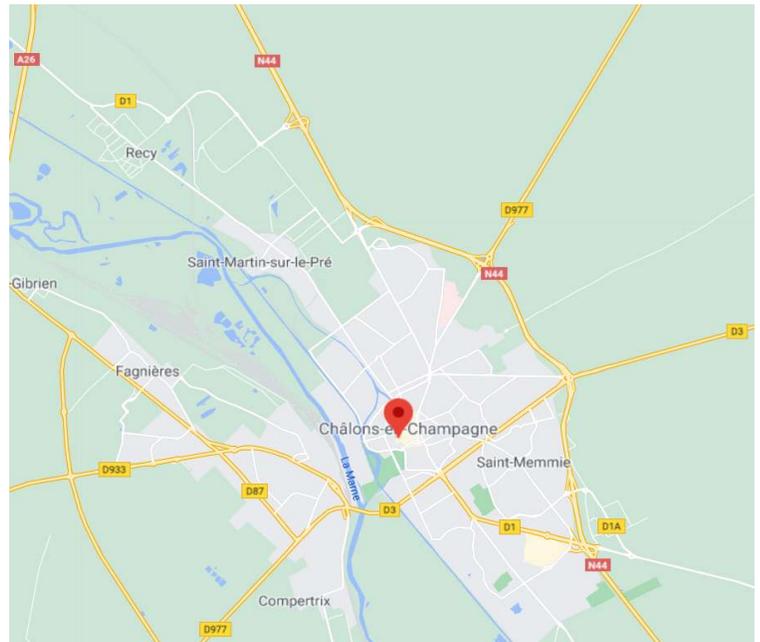
3. Offre d'implantation :

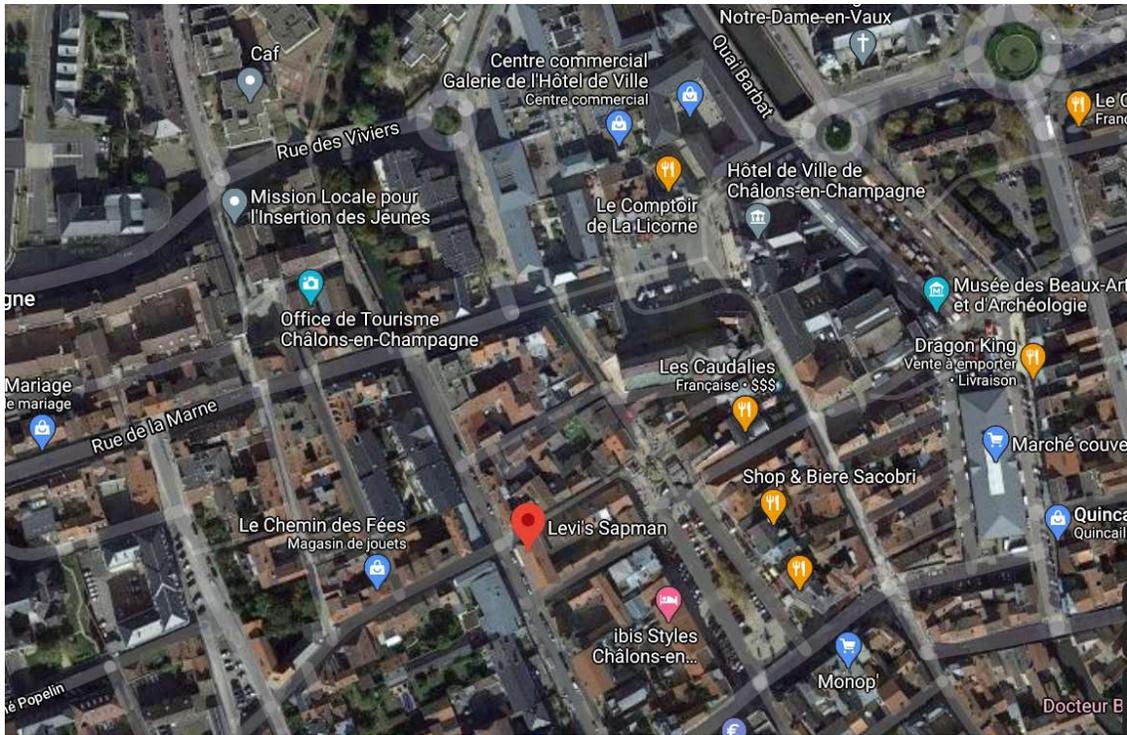
L'emplacement proposé est constitué d'une cellule commerciale en RDC sise 13, rue Lochet en cœur de ville de Châlons-en-Champagne.

Située à proximité immédiate de la place de la République, il s'agit d'un lieu privilégié pour l'accueil des animations culturelles et commerciales (Marché de Noël, marché des créateurs, concerts et festivals, ...).

Le site est également proche des halles qui accueillent les marchés des mercredi, samedi et dimanche.

L'emplacement proposé offre un positionnement favorable en termes de vitrine commerciale, de flux de clientèle et de surface de vente.





Le local situé en RDC bénéficie d'une vitrine en double exposition. La vitrine principale est située rue Lochet, artère structurante du centre-ville. L'entrée du magasin est, quant à elle, orientée rue des Poissonniers, ruelle piétonne donnant sur la place de la République très récemment requalifiée (2019).



(Place de la République – place modulable)

Cette exposition privilégiée constitue une porte d'entrée sur l'hypercentre commerçant et piéton du centre-ville.

Photos extérieures depuis les deux rues

Extérieurs depuis la rue Lochet :

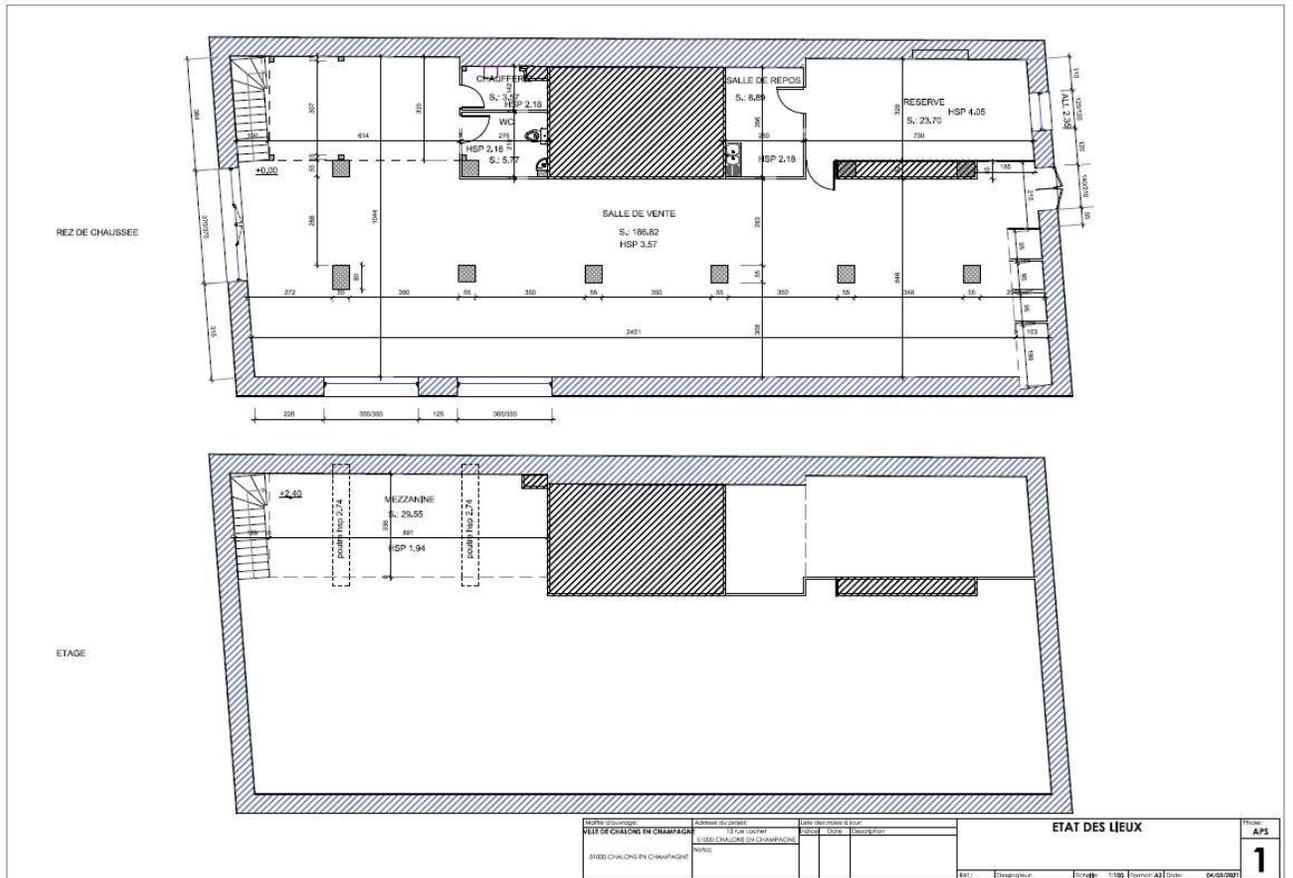


Extérieurs depuis la rue des Poissonniers :



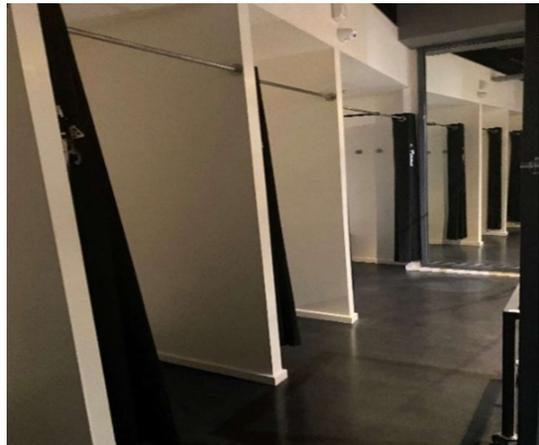
La cellule commerciale proposée est composée :

- d'une surface de vente commerciale de 211 m²
- d'une réserve de 34 m²,
- d'un local pour le personnel de 6 m²,
- d'un sanitaire de 4 m²



Le local répond aux normes de sécurité et d'accessibilité en vigueur.
Il est livré en l'état, prêt à l'exploitation avec rayonnages de facture récente.

Photographies intérieures



ARTICLE 2 – DISPOSITIONS FINANCIERES

4. Conditions d'exploitation

Le loyer mensuel comprendra :

- Un loyer de 2 000 € HT (TVA à 20% - 2 400 €) hors charges encadré par un bail commercial 3/6/9 ans selon les textes en vigueur, les taxes foncières restant à charge du bailleur.
- Une option d'achat sera intégrée dans le bail à l'issue des 6 années de bail ; le prix d'achat fera l'objet d'une négociation avec le preneur.
- La revente du fonds de commerce en cours de bail sera encadrée

5. Accompagnement du preneur

Le porteur de projet retenu pourra bénéficier des dispositifs d'accompagnement locaux en vigueur proposés par la Ville de Châlons-en-Champagne et ses partenaires tels que l'aide à l'investissement pour les travaux d'aménagement (aide municipale de 30 % plafonnée à 20 000 €)

Le porteur de projet retenu pourra en outre bénéficier d'un accompagnement du guichet économique de la collectivité et ses partenaires (Mess des entrepreneurs) pendant toute la durée d'exploitation.

ARTICLE 3 – CONDITIONS D'ORGANISATION DE LA CONSULTATION

Une première phase de consultation est ouverte du 1/10/2021 au 15/12/2021.

Les candidats peuvent adresser toutes questions relatives au présent appel à projet par courriel à la Ville de Châlons-en-Champagne à l'adresse suivante:

centreville@chalonsenchampagne.fr, avant le 15/12/2021

Les candidats devront faire parvenir une lettre de candidature auprès de la Direction Centre-Ville, 42, rue Grande Étape 51000 Châlons-en-Champagne, avant le 31/12/2021 ou par mail à l'adresse précédemment citée.

La lettre de candidature devra contenir une description sommaire du projet, de l'activité et du positionnement commercial dans un format n'excédant pas 3 pages. Chaque candidature vaut engagement sur les conditions d'exploitations visées à l'article 2.

Une deuxième phase de consultation au premier trimestre 2022

Plusieurs projets pourront être retenus à l'issue de la première phase. La Ville notifiera en janvier 2022 à chaque candidat sa sélection pour la seconde phase de l'appel à projet. Chaque candidat participant à la seconde phase sera auditionné dans des conditions à définir après réception au plus tard le 15/03/2022 des éléments suivants :

1. Un dossier de présentation du projet comportant :
 - ✚ le profil du candidat,
 - ✚ la description détaillée du projet,
 - ✚ Ses motivations et les attestations en sa faveur,
 - ✚ Les bilans et comptes d'exploitation prévisionnels, les apports en fonds propres et les garanties financières du porteur de projet. Le cas échéant, les documents de référence d'un autre site mis en place par le porteur de projet.

2. Une note développant la stratégie de positionnement produit / marché,
 - ✚ le concept retenu par le créateur, avec les marques proposées
 - ✚ la ou les activités commerciales envisagées à moyen et long terme,
 - ✚ la zone de chalandise, clientèle,
 - ✚ la politique tarifaire,
 - ✚ les amplitudes horaires, ...
 - ✚ le calendrier de réalisation du projet

3. Une note explicative décrivant les conditions d'exploitations techniques, juridiques, financières, de calendrier avant ouverture ...etc...

Le dossier constitué de l'ensemble de ces pièces sera remis dans les mêmes conditions que pour la première phase.

À tout moment la Ville pourra demander aux candidats des informations complémentaires pour consolider leur proposition.

Le délai de remise des offres au 15/03/2022 doit permettre aux candidats, enseignants, de valider l'implantation proposée auprès de leurs instances décisionnelles.

La Ville de Châlons-en-Champagne notifiera le résultat final de la consultation avant le 1^{er} avril 2022.

ARTICLE 4 – CRITÈRES DE SELECTION DU PROJET

La présélection des offres et la décision finale de la collectivité s'appuieront sur la base des critères suivants :

- Solidité des références du candidat
- Expérience dans la gestion d'un commerce
- Stratégie de positionnement produit / marché
- Qualité et l'attractivité du concept
- Garanties financières apportées par les candidats

ARTICLE 5 – VALIDITÉ DE L'OFFRE

La proposition déposée par chaque candidat lors de la deuxième phase sera réputée valable pendant une durée d'un an jusqu'à signature d'un bail commercial avec la Ville selon les dispositions de l'article 2 ci-avant.

ARTICLE 6 – RESPECT DES RÈGLES DE LA CONSULTATION

La remise du dossier de candidature par les concurrents comporte leur acceptation des clauses du présent règlement.

Les divers manquements à ces règles peuvent conduire à l'éviction des concurrents.

La Ville de Châlons-en-Champagne se réserve toutefois la possibilité de ne pas donner suite à cette consultation, sans que les candidats puissent engager un quelconque recours ni réclamer une quelconque indemnité de ce fait.