

## APPEL A PROJET

---

*Point de vente de boulangerie-pâtisserie-snacking  
située 15 rue Pluviault à Niort*



# SOMMAIRE

---

PRESENTATION DU QUARTIER PONTREAU / COLLINE SAINT ANDRE .....	3
PRESENTATION DU PROJET DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS .....	5
PHOTOS ACTUELLES DU SITE.....	6
EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL.....	7
CAHIER DES CHARGES .....	8
Article 1 : DESCRIPTION PHYSIQUE DU LOCAL COMMERCIAL .....	8
Article 2 : NATURE DE L'OCCUPATION .....	10
Article 3 : URBANISME ET PATRIMOINE.....	11
Article 4 : ORGANISATION DES VISITES .....	12
Article 5 : MONTANT DU LOYER.....	12
Article 6 : REMISE ET PRESENTATION DES PROJETS.....	12
Article 7 : SELECTION DES CANDIDATS.....	13
Article 8 : CRITERES DE CHOIX.....	13

# PRESENTATION DU QUARTIER PONTREAU / COLLINE SAINT ANDRE

---

Le quartier du Pontreau / Colline Saint André est situé au Nord de la commune de Niort, en limite des communes péri-urbaine de l'agglomération. C'est un faubourg historique de la ville, notamment sa partie Sud située dans le centre ancien de la ville de Niort, développant une centralité urbaine autour de la place Denfert Rochereau et la place de Strasbourg.

Sa situation dominant la ville et proche de l'hyper-centre et sa qualité patrimoniale d'ensemble confèrent à ce quartier un réel potentiel d'attractivité.

D'un point de vue socio-économique et démographique, le quartier du Pontreau /Colline Saint André totalise 6 973 habitants. Au Nord du quartier, la cité de logements sociaux du Pontreau (242 logements) est enserrée dans un habitat plus récent de caractère pavillonnaire. Plus au Sud, la résidence de la Roulière (82 logements) fait l'objet d'un projet de résidentialisation avec l'intégration d'une vingtaine de logements en label Sénior. Sur le secteur de la Colline St André, l'empreinte de l'ancienne ville du moyen-âge et garde aujourd'hui l'aspect de rues étroites et sinueuses. Il s'est transformé au cours du temps, perdant progressivement sa fonction commerçante.

Le quartier accueille des services publics majeurs avec un nombre d'actifs travaillant sur le quartier s'élevant à 1 500. On y trouve notamment le siège du Conseil départemental des Deux-Sèvres, des services culturels de la Communauté d'Agglomération du Niortais (conservatoire de musique et de danse, école d'arts plastiques) et un Centre Socio-Culturel qui constituent des atouts pour son développement et un potentiel de clientèle non négligeable.

Le quartier vécu est doté de nombreux équipements publics de proximité qui facilitent l'accès à l'éducation, à la formation, au sport et à la culture des habitants. Ils participent à la mixité sociale et fonctionnelle du quartier par les flux des usagers accueillis. On y trouve notamment les équipements suivants :

- Groupes scolaires Jules Ferry et Pierre de Coubertin maternelle et primaire
- Collège Pierre et Marie Curie
- Ecole de la 2ème Chance
- Centre de formation de l'ASFODEP
- Gymnases du Pontreau et Villersexel
- Stade Espinassou : Rugby, Tennis, Parcours d'orientation, Parcours de santé
- Conservatoire de musique et de danse, école d'arts plastiques, ludothèque
- Centre socio-culturel « Grand Nord »
- Puis, prochainement la création d'une Maison France Services associé au CSC

En matière de circulation ce quartier est soumis à un très important flux de transit de véhicules en direction de Parthenay et Poitiers ou entrant dans la ville le matin et le soir (70 % sont des flux de transit). La rue du Vieux Fourneau est l'axe le plus fréquenté, avec en moyenne 5 380 véhicules / jours ouvrés en direction du centre-ville. Sur la rue Coubertin et la rue du Maréchal Leclerc, à sens unique, on compte respectivement 4530 et 4400 véhicules en moyenne par jour ouvré. En semaine, l'heure de pointe du matin identifiée est de 8h à 9h, avec près de 700 véhicules / heures sur la rue du Vieux Fourneau en direction du centre-ville. L'heure de pointe du soir est quant à elle comprise entre 17h et 18h, avec un total horaire légèrement inférieur au matin.

En matière de stationnement, il existe 1 139 places de stationnement sur le quartier, dont 1 057 places régulières et 29 places pour les personnes à mobilité réduite. Plus d'un tiers de ces places sont concentrées sur les parkings de la place Chanzy (243 places), du centre du Guesclin (217 places). Trois autres parkings (Intermarché - 92 places, Stade Espinassou – 50 places et Rue Coubertin – 34 places) ainsi que 186 places en poche/épi et 224 places de stationnement longitudinal viennent compléter l'offre de stationnement. Le périmètre d'étude propose enfin 350 places payantes supplémentaires dans le parking souterrain de La Roulière. La place Denfert-Rochereau qui compte aujourd'hui 93 places va être requalifiée en espace public libéré de la voiture sur sa partie centrale. Quelques places de stationnement courte durée ou dépose minutes en bord de voirie seront recréer aux plus près des commerces et services.

Par ailleurs, le quartier est desservi par des lignes de transports collectifs qui permettent des liaisons rapides vers le centre-ville notamment via la navette gratuite qui assure toutes les 20 mn une liaison Nord / Sud entre le centre-ville et la place Chanzy.

Pour les années 2020-2025, le quartier va connaître un renouvellement urbain important soutenu par le dispositif de la Politique de la Ville. La transformation du secteur Denfert-Rochereau constitue le projet le plus marquant pour la transformation du quartier. La place Denfert-Rochereau -centralité de quartier- est aujourd'hui peu qualifiée, ce qui fragilise le tissu commercial avoisinant, affaiblit l'attractivité du quartier, et la qualité du cadre de vie des populations. Elle est la dernière grande place publique du nord de la ville et articule l'ensemble des grands équipements, services et commerces présents sur le quartier. Le secteur Denfert-Rochereau un lieu de cohésion à fort potentiel pour ces quartiers nord de Niort. L'autre atout majeur de la polarité de Denfert-Rochereau est son inscription sur les principaux flux d'entrée du nord de l'agglomération.

L'objectif principal de l'opération de renouvellement urbain est de requalifier les espaces publics, améliorer l'attractivité du quartier, développer de nouveaux usages, encourager les pratiques sociales (convivialité, rencontres intergénérationnelles, ...), développer de nouveaux flux propres à un centre de quartier. Il s'agit ainsi de renouveler en profondeur l'image de la centralité, en modifiant structurellement la fonction des deux espaces publics majeurs qui la composent : la Place Denfert-Rochereau et la Place de Strasbourg.

Le projet du secteur Denfert-Rochereau / Strasbourg, qui verra le jour en 2022-2023, consiste à :

- Réhabiliter, paysager et végétaliser la Place Denfert Rochereau pour en faire un espace de rencontre et un lieu de vie du quartier avec la création d'un espace ludique pour les enfants
- Réhabiliter la place Strasbourg et améliorer la visibilité et la lisibilité des équipements publics (Centre socio-culturel et Maison France Service)
- Aménager les rues Chabot, Pluviault et T de Boutteville pour accompagner la transformation des places et apaiser la circulation
- Créer des places de stationnement temporaire sur le secteur Denfert Rochereau pour favoriser l'accès aux services et commerces du quartier

# PRESENTATION DU PROJET DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

---

La Communauté d'Agglomération du Niortais intervient sur le quartier du Pontreau / Colline Saint-André au titre de la Politique de la Ville et de sa compétence développement économique.

En accompagnement du volet urbain et du projet de requalification des places Denfert-Rochereau et Strasbourg, les partenaires conviennent dans la Convention ANRU – volet économique, de conforter, pour la vitalité du quartier, les services et commerces existants et de revitaliser l'offre en matière économique.

Pour contribuer au développement du quartier Pontreau / Colline Saint André, Niort Agglomération a pris l'engagement de :

- Mener une action foncière forte sur la rue Pluviault pour une redynamisation économique et d'habitat
- Démarcher et aider un boulanger à installer un point de vente de boulangerie/ pâtisserie / snacking rue Pluviault

L'Agglomération a donc souhaité acquérir le bien situé 15 rue Pluviault avec un double objectif :

- Réhabiliter les étages de l'immeuble afin d'y installer des logements (la location pouvant être ouverte également à l'exploitant de la boulangerie ou ses salariés)
- Proposer une surface de vente de boulangerie/ pâtisserie/ snacking en rez-de-chaussée commercial, objet de cet appel à candidature.



## PHOTOS ACTUELLES DU SITE

---



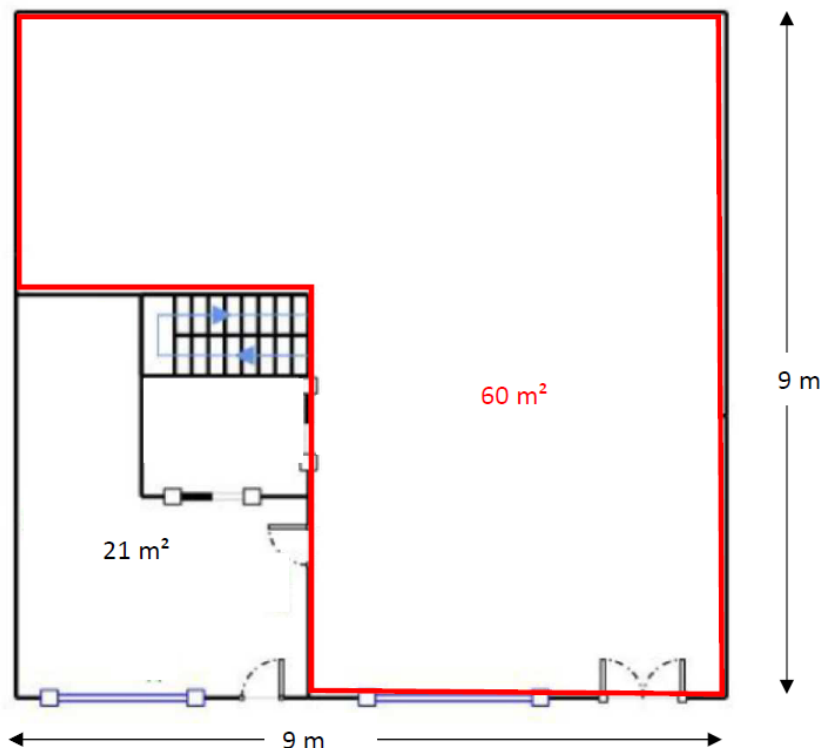


# CAHIER DES CHARGES

## Article 1 : DESCRIPTION PHYSIQUE DU LOCAL COMMERCIAL

### *Situation actuelle du local*

Le local est situé sur la Commune de Niort – 79000 – 15 rue Pluviault.



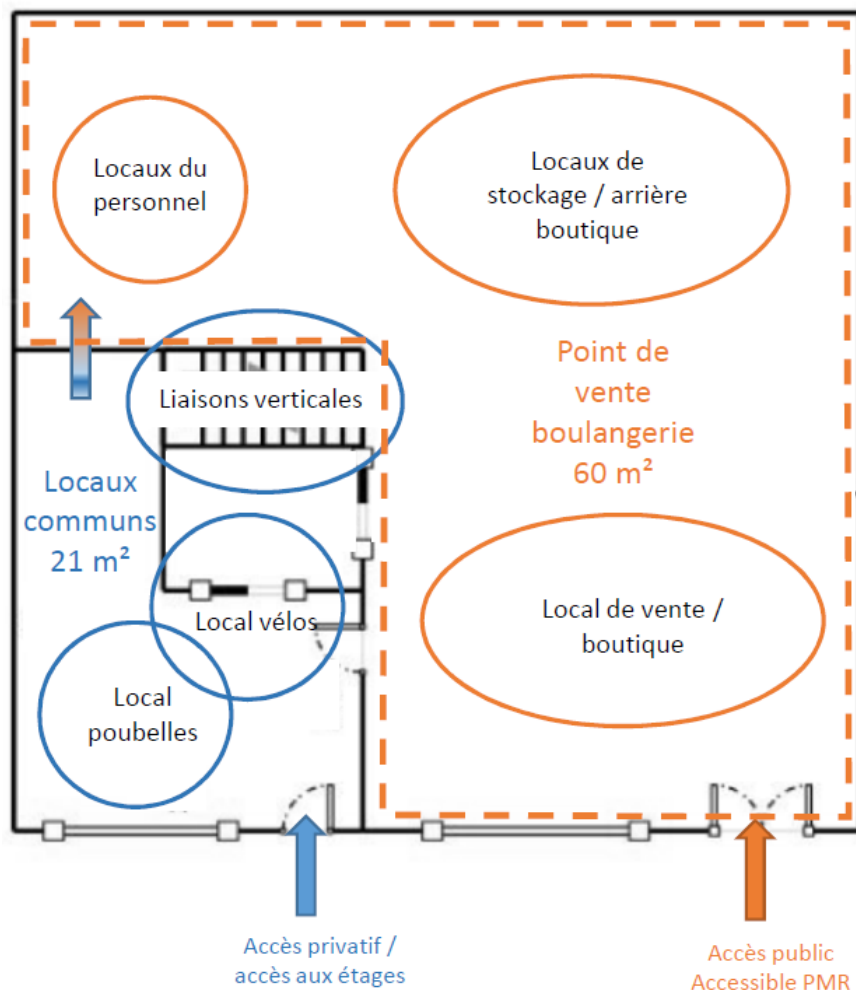
Adresse	Superficie	Linéaire en mètre de la façade	Linéaire en mètre du local en longueur
15 rue Pluviault	60 m <sup>2</sup>	5 m	9 m

L'immeuble ne permet pas en l'état de louer le RDC commercial (surface de 60 m<sup>2</sup>). Une phase de travaux préalable sur le gros œuvre par la collectivité est indispensable pour assurer la mise en location. Des travaux d'équipement et de second œuvre resteront à la charge du preneur. La répartition des travaux à réaliser par l'Agglomération et ceux à réaliser par le preneur seront précisés en 2020.



### Situation projetée du local

Le schéma ci-dessous présente les grandes fonctionnalités que possèdera le local commercial.



### Autres informations d'importances

#### DATE DE DISPONIBILITE :

- Le local commercial serait disponible **à compter de septembre 2021**.

#### TRAVAUX DE RENOUVEAU EN PROXIMITE :

- Des travaux d'aménagement pour la requalification des espaces publics et des équipements vont être réalisés sur le quartier de 2022 à 2023 et toucheront notamment la place Denfert-Rochereau et la rue Pluviault. Ils permettront notamment de redonner une nouvelle image au quartier et de valoriser la centralité urbaine de la Place Denfert-Rochereau. La convention ANRU est signée sur la période 2019/2025, le quartier fera l'objet de travaux jusqu'à mi 2024.

#### RENOUVEAU DE L'INTERMARCHE :

- La commission départementale d'aménagement commercial du 20 septembre 2018 a octroyé une autorisation d'exploitation commerciale pour l'extension de l'Intermarché situé 5<sup>e</sup> Jules Ferry et notamment :
  - Une extension de la surface de vente du supermarché portée à 2 596.87 m<sup>2</sup>

- La création de deux boutiques au sein de la galerie marchande respectivement de 25,24 m<sup>2</sup> et 25,30 m<sup>2</sup>. L'une de ces boutiques sera potentiellement un point de vente de boulangerie-pâtisserie-snacking.
- La création d'un local commercial de 110 m<sup>2</sup>
- La création d'un drive de 82,5 m<sup>2</sup>

Les travaux de l'Intermarché débuteront en avril 2020 pour une période de 16 mois.

#### STATIONNEMENTS :

- Plusieurs stationnements minutes seront disposés en linéaire côté Place Denfert-Rochereau (maitrise d'ouvrage Ville de Niort)
- Un stationnement pour véhicule de livraison sera prévu, compte-tenu de la nature de la boutique (maitrise d'ouvrage Ville de Niort)

#### CONFORMITE : ACCESSIBILITE et ERP :

- L'accessibilité PMR pour les clients de cet ERP 5<sup>ème</sup> catégorie sera assurée depuis la rue Pluvialt
- Les dispositions réglementaires par rapport à l'ERP, notamment l'isolement / logements seront assurées par Niort Agglo

#### FLUIDES : ELECTRICITE, EAU

- Le local sera équipé des différentes arrivées en fluides :
  - électricité (puissance électrique à calibrer en fonction activités avec le/les compteur(s) nécessaires à l'activité de point de vente de boulangerie-pâtisserie-snacking & des parties communes (triphase par exemple).
  - Eau / évacuation : arrivée Eau Froide + le cas échéant Eau chaude en fonction des aménagements intérieurs

#### VISIBILITE DE LA DEVANTURE :

- Le projet d'aménagement de la place Denfert Rochereau a pour objectif de développer une nouvelle attractivité du site. Une attention particulière sera portée dans le cadre de l'opération d'aménagement afin que la visibilité du local reste satisfaisante depuis le Conseil Départemental, la rue Jules Ferry et la place Denfert Rochereau.

## Article 2 : NATURE DE L'OCCUPATION

Le bailleur donnera à bail à loyer, dans les conditions prévues à l'article L.145-5 du Code de commerce, et par dérogation expresse, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux réglé par le chapitre V du titre IV du livre I dudit code, le local commercial.

Le bail sera conclu pour une durée de TRENTE SIX mois (36 mois) et commencera à courir le 1<sup>er</sup> octobre 2021 pour se terminer le 30 septembre 2024.

Les parties entendent déroger en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux.

Le bail finira de plein droit, à l'expiration du terme fixé sans que le bailleur ait à signifier congé. Les autres

modalités et clauses de la nature de l'occupation seront précisées dans le bail.

A noter qu'afin d'assurer une continuité commerciale pour les habitants du quartier, deux cas de figures sont envisageables à l'issue du terme :

#### 1°) Maintien locataire

A l'issue du terme, si le locataire se maintient dans les lieux le bail sera converti en bail commercial conforme au statut des baux commerciaux L 145-1 et suivants du Code de Commerce

#### 2°) Changement de locataire

Quatre mois avant la fin du terme en cas de changement de locataire, un nouvel appel à projet pourra amener la régularisation d'un nouveau bail dérogatoire.

## Article 3 : URBANISME ET PATRIMOINE

L'ensemble immobilier est situé en zone UCa au PLU de la Commune de Niort – secteur du Centre-Ville. La zone UC recouvre le Centre-Ville de NIORT étendue aux faubourgs et aux villages urbains de Niort, ainsi qu'aux zones à dominante d'habitat collectif faisant l'objet d'opération de renouvellement urbain. Le secteur UCa est le secteur du Centre-Ville et des faubourgs du 19ème siècle.

Les objectifs principaux du règlement d'urbanisme de cette zone sont :

- affirmer les centralités, principales ou secondaires de zone, en permettant une évolution du tissu urbain, tout en maintenant l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...);
- permettre la rénovation spontanée tout en renforçant le caractère intéressant de ces vieux quartiers.

La Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération souhaitent aller plus loin et mettre en œuvre un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) destiné à préserver et valoriser le patrimoine culturel du centre historique de la ville de Niort conformément aux dispositions de l'article L. 631-3 du Code du patrimoine. L'arrêté portant mise à l'étude du PSMV de Niort a été signé par Madame le Préfet le 14 août 2018. Le bien situé 15 rue Pluviault est dans le périmètre défini et sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, dite loi « risques », a instauré dans son article 77 l'obligation pour le propriétaire d'un bien immobilier d'informer le locataire de l'existence de risques naturels ou technologiques majeurs sur le territoire de la commune où se situe le bien et si le bien se trouve dans une zone à risques. En application des arrêtés préfectoraux n° 37 du 04 avril 2011 et au regard du Plan de Prévention de Risques Inondations (PPRI) applicable sur le territoire de Niort et approuvé le 3 juillet 1998, l'ensemble immobilier en question est situé hors du périmètre du risque.

Tout aménagement intérieur nécessitera le dépôt d'une demande d'autorisation au titre de la sécurité et l'accessibilité des établissements recevant du public auprès de la Direction de la Gestion Urbaine Réglementaire de la Ville de Niort.

## Article 4 : ORGANISATION DES VISITES

Des visites sur rendez-vous pourront être sollicitées auprès du Manager de Centre-Ville et Politique du Commerce aux coordonnées suivantes :

Direction du Développement Economique  
M Guillaume CASSE  
Tél : 06 61 78 90 96  
guillaume.casse@agglo-niort.fr

## Article 5 : MONTANT DU LOYER

Le montant du loyer mensuel est fixé à CINQ CENT EUROS HORS TAXES (500 €) soit SIX CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (600 TTC).

Le preneur s'oblige à payer le loyer au siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui mensuellement et à terme échu. La taxe foncière sera également à la charge du preneur.

Le preneur souscrira les différents abonnements nécessaires : eau, électricité, téléphonie, gaz.

Le bail précisera également la répartition des charges afférentes aux zones communes (locaux déchets, accès logt/zone personnel, charges d'entretien, compteurs électriques et d'eau,...).

## Article 6 : REMISE ET PRESENTATION DES PROJETS

### *6-1°) Langue autorisée*

Les projets seront obligatoirement rédigés en langue française.

Il est rappelé que le ou les signataires doivent être habilités à engager le candidat.

### *6-2°) Remise des projets*

Le porteur de projet devra adresser son dossier accompagné d'un courrier signé par sa part à l'adresse suivante :

Communauté d'Agglomération du Niortais  
Direction développement économique – emploi – enseignement supérieur.  
140 rue des Equarts  
79000 NIORT

La transmission de l'offre doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« Candidature à l'occupation du local commercial du 15 rue Pluvialt »

« Ne pas ouvrir par le service du courrier »

Et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés à l'article 6-3.

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé par le service cité ci-dessus à l'adresse mentionnée ci-dessus également.

### *6-3°) Contenu des dossiers*

Le candidat devra remplir le dossier type de candidature qui est annexé au présent cahier des charges et qui pourra être complété éventuellement par les informations suivantes :

Références par rapport au projet et attentes particulières

Le candidat pourra présenter sous forme de photos et plans les références significatives par rapport au projet en question, en y incluant les exemples ou expériences similaires qu'il a déjà réalisés. Dans le cas d'une nouvelle expérience, si des éléments sont en cours, les présenter.

Renseignements techniques :

- des plans des intentions d'aménagements projetées.
- besoins en stationnement de véhicule de livraison : dimension véhicule, fréquence journalière
- besoins en équipements (four, ...) et de stockage
- besoins en puissances et compteurs électriques ainsi que les autres fluides (triphase, eau...)
- horaires d'ouverture
- offre de produits mis à la vente en matière de boulangerie, pâtisserie mais également de snacking
- Autres suggestions d'aménagement
- enveloppe financière projetée des aménagements et/ou du matériels/équipements envisagés

## Article 7 : SELECTION DES CANDIDATS

Le choix du candidat répondant aux critères fixés par la Communauté d'Agglomération de Niort sera réalisé par une commission d'élus de l'Agglomération à partir d'une analyse technique des services de Niort Agglo et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.

## Article 8 : CRITERES DE CHOIX

### *8.1°) Critères de jugement des offres*

Les critères de jugement des offres seront les suivants :

Le **premier critère** est la pertinence du projet de candidature eu égard aux objectifs du projet de renouvellement urbain du quartier tant en termes de visibilité, que de recrutement ou d'attractivité commerciale,

Le **deuxième critère** est celui de l'offre de services proposée (heure d'ouverture...) et de vente de produits (type et nature de produits, qualité des produits...),

Le **troisième critère** est l'aptitude du candidat à mettre en œuvre le projet et à assurer sa pérennité ainsi que sa capacité économique financière: réalité économique du projet, situation financière du candidat, plan de financement du projet et comptes d'exploitation prévisionnels, montage financier (investissement de départ, plan de trésorerie, ...), emplois créés par exemple,

Le **quatrième critère** est la capacité du candidat à s’inscrire dans les délais d’occupation de la cellule retenue.

Les critères de choix des dossiers de candidature seront pondérés de la manière suivante :

Pertinence du projet vis-à-vis du projet de renouvellement du quartier	25%
Offre de services et de vente de produit	25%
Aptitude du candidat à mettre en œuvre le projet	25%
Délais d’occupation de la cellule	25%

### *8.2°) Remise et analyse des candidatures*

Les dossiers de candidature seront déposés au plus tard le **vendredi 7 février 2020** et examinés par les élus de la CAN, en vertu de ces critères.

Elle choisira parmi les dossiers le projet le plus en adéquation avec les conditions établies au présent cahier des charges.

La Communauté d’Agglomération du Niortais se réserve le droit d’interrompre le processus de consultation à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

### *8.3) Choix du candidat*

Le candidat retenu sera celui dont le projet intégrera au maximum l’ensemble des critères.