

# Appel à manifestation d'intérêt pour l'installation d'activités commerciales dans le pôle Parc'Inter en entrée de ville du Controis-en-Sologne



© La Compagnie du Paysage - Paysagiste concepteur cotraitant - Opération de maîtrise d'œuvre du Village de marque Honfleur Normandy Outlet

© bennymarty - stock.abode.com

Illustrations non contractuelles



VAL DE CHER  
CONTROIS  
Territoire de progrès

## Table des matières

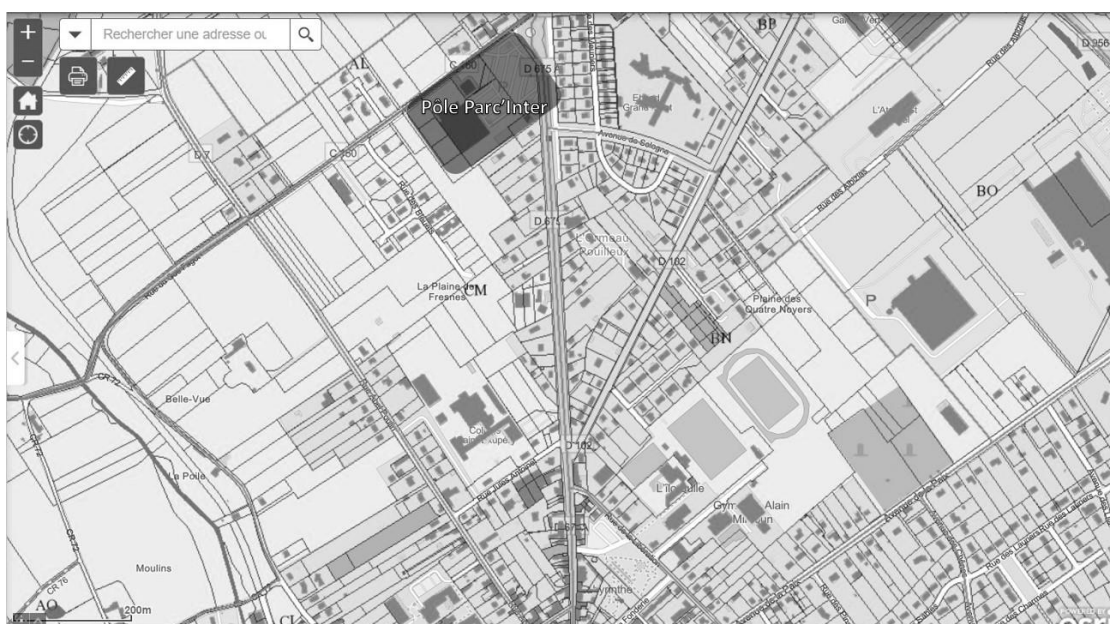
1. Le contexte de l'Appel .....	3
2. L'objet de l'Appel .....	6
3. Les modalités d'occupation .....	9
4. Les modalités de présentation des candidatures.....	10

Le présent appel à manifestation d'intérêt est destiné à sélectionner les activités économiques qui vont s'installer dans le pôle dénommé Parc'Inter de la ville du Controis-en-Sologne, situé au 40 Avenue du Général de Gaulle. Une fois réhabilité, cet ancien bâtiment à usage commercial de 4 211 m<sup>2</sup> de surface utile, va accueillir des activités de détente, loisirs, café, restauration, art et culture. Il est implanté sur un ensemble foncier de 2 hectares comprenant également un multiplexe cinématographique de 3 salles. Les entités retenues disposeront d'un bail commercial avec la Communauté de communes Val de Cher-Controis.

## 1. Le contexte de l'Appel

La commune du Controis-en-Sologne est un ancien territoire agricole qui a connu un fort développement industriel et commercial au cours des deux dernières décennies. L'afflux d'habitants et de salariés a engendré des besoins nouveaux non encore pleinement satisfaits en termes d'équipements, de logements et de services au nombre desquels figurent les espaces de culture et de loisirs.

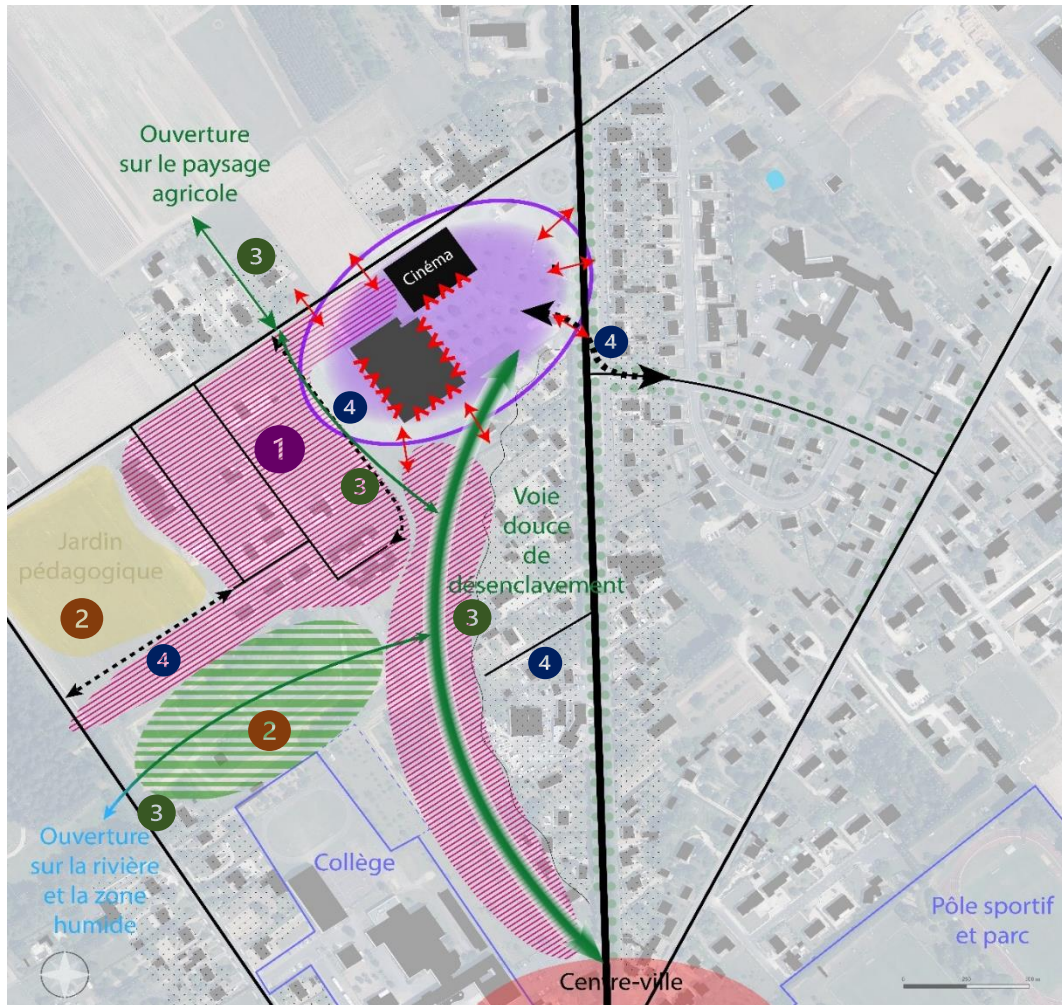
Le pôle Parc'Inter est un projet de la Communauté de communes Val de Cher-Controis destiné à combler ce manque dans un quartier entièrement repensé au plan urbain.



*Plan de situation du pôle Parc'Inter*

### 1.1 Les projets urbains du périmètre élargi

Le site va s'inscrire dans un plan de valorisation de la nature et des paysages environnants élaboré à partir des préconisations du CAUE et du cabinet CITADIA tel qu'illustré dans le schéma suivant.



Plan de situation urbaine du pôle Parc'Inter au 1/1000<sup>ème</sup>

Comme annoté dans le schéma par des numéros, ce plan prévoit la création :

1. De nouvelles zones d'habitat pour un développement harmonieux.

A proximité directe du pôle Parc'Inter seront construits de nombreux logements sur une parcelle voisine de 1,38 Ha et une voirie nouvelle sera créée pour permettre un accès direct à ce futur lotissement. L'objectif étant de créer un vrai quartier habité autour de notre futur pôle de culture et de loisirs.

2. D'espaces verts pour la préservation de la nature et du patrimoine.

Le jardin public proche du collège va être réaménagé et un jardin pédagogique sera développé.

3. De modes de circulation doux.

Une coulée verte de désenclavement est prévue pour offrir un mail paysager entre le pôle et le centre-ville. De cette dernière émanent des cheminements doux sur la campagne, les parcs et la rivière.

4. De maillage direct avec le centre-ville et les quartiers d'habitats voisins.

De nouvelles voiries seront créées pour mailler le pôle et assurer son accroche aux quartiers environnants.

## 1.2 La requalification du pôle Parc'Inter

Le projet vise la structuration d'un véritable pôle culturel et de loisirs avec la réhabilitation du bâtiment vacant et la construction d'un multiplexe cinématographique pour en faire un site lisible et rayonnant, ouvert sur : l'entrée de ville, les voies actuelles, les aménagements futurs de la coulée verte et le nouveau quartier d'habitation à proximité.

Une animation sera développée selon 2 ambiances :

- Un parvis urbain côté place (avenue du Général de Gaulle) en lien avec le cinéma, à travers la création de terrasses extérieures notamment.

Le cinéma, sur une surface de plancher de 923 m<sup>2</sup>, comportera 3 salles pouvant accueillir jusqu'à 299 personnes dont 8 personnes à mobilité réduite. Son positionnement idéal lui permettra d'être visible depuis l'entrée de ville et ouvert sur une place piétonne de qualité.

Pour exemples, des terrasses, des tables de pique-nique et des petits équipements sportifs seront installés pour développer des espaces extérieurs attractifs, ludiques et récréatifs, accessibles librement.

Les parkings perméables et paysagés sont prévus en quantité suffisante pour accueillir tous les types d'utilisateurs dans les meilleures conditions possibles.

- Une ambiance plus champêtre et bucolique côté opposé en lien avec la coulée verte et le nouveau quartier en devenir structuré autour de ses aménités (culture, loisirs, parcs, collège, pôle sportif, etc.).

Une allée partagée en zone 20 pourra être créée : coulée verte paysagée qui connecte le pôle directement au centre-ville, priorisant les modes doux mais tolérant la voiture.



Plan de situation urbaine du pôle Parc'Inter au 1/500<sup>ème</sup>

Les travaux sur le pôle Parc'Inter sont prévus pour renaturer le site en créant des espaces verts récréatifs ou écologiques qui assureront aussi de l'ombrage et un cadre paysager qualitatif. Les sols seront, autant que possible, désimperméabilisés pour que l'eau de pluie s'infilte dans les espaces végétalisés.

### 1.3 Le calendrier

Les travaux de réhabilitation du bâtiment et de construction du cinéma débuteront courant 2024 et s'achèveront fin 2024/début 2025.

## 2. L'objet de l'Appel

Le présent appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans une intervention qui vise à implanter simultanément plusieurs activités économiques dans un bâtiment à usage commercial de 4 211 m<sup>2</sup> dont la Communauté de communes Val de Cher-Controis est propriétaire depuis décembre 2022.

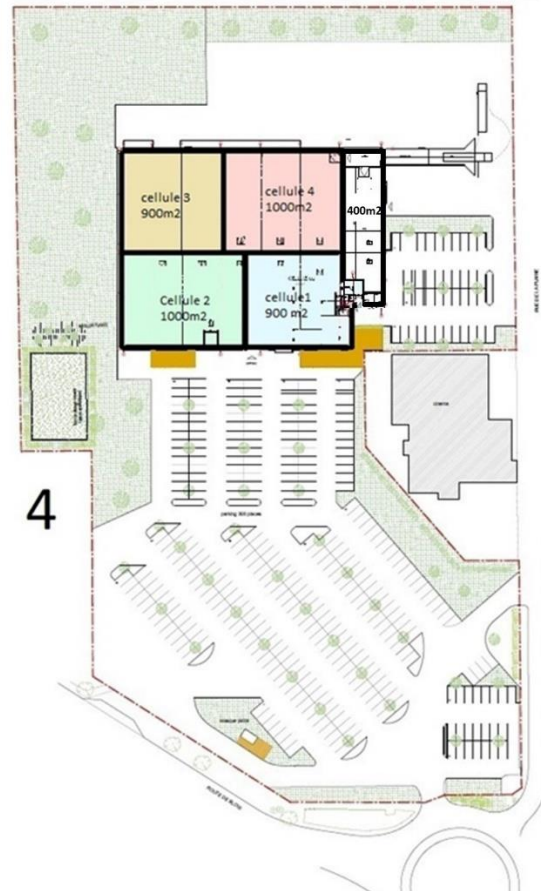
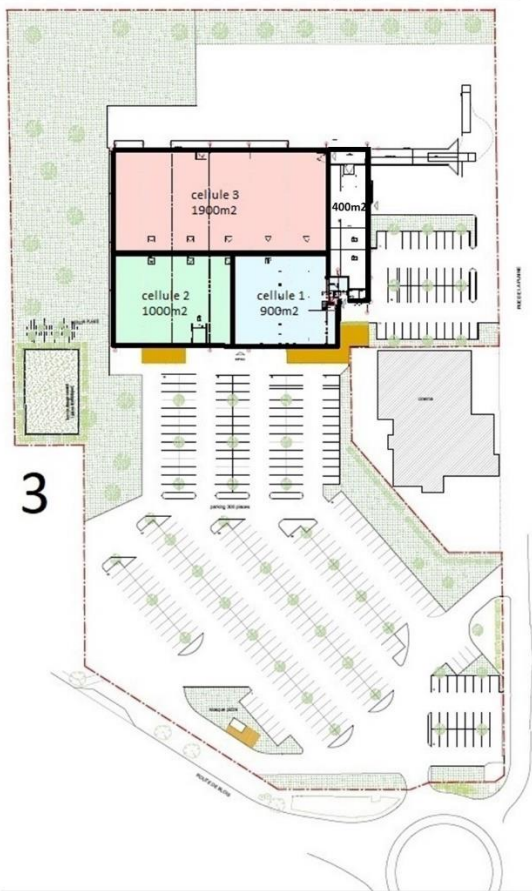
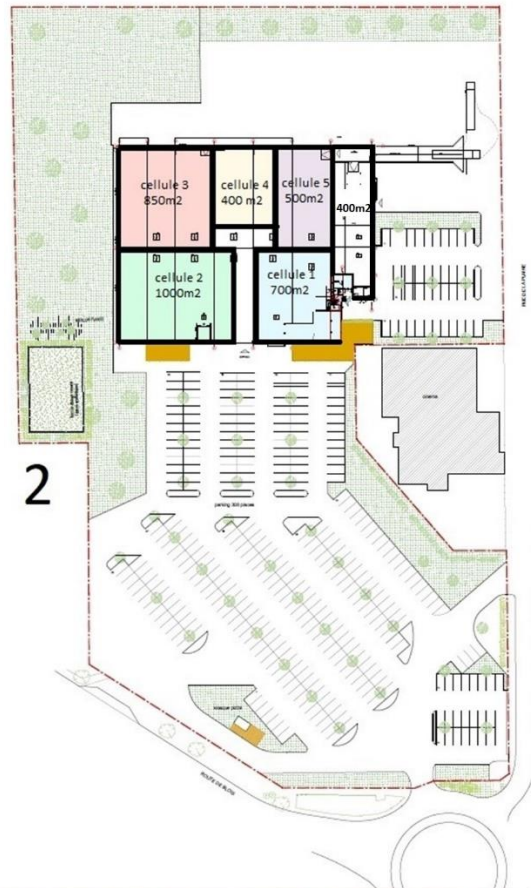
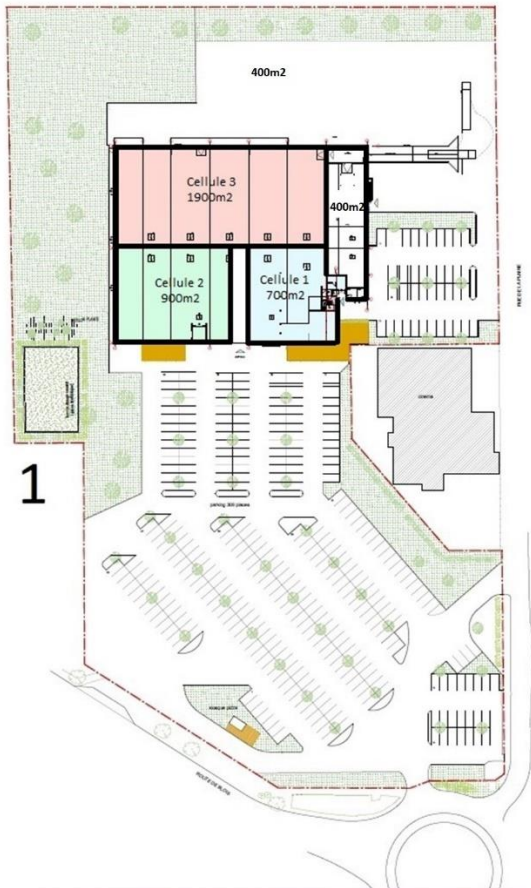


*Photographies intérieures et extérieures du bâti actuel*

### 2.1 Descriptif du bâtiment et des cellules

Le nombre et la superficie des locaux d'activités seront définis sur mesure en fonction des candidatures retenues au titre de cet appel à manifestation d'intérêt. La sélection portera sur des activités de nature complémentaire n'entrant pas directement dans le même champ concurrentiel.

A titre d'illustration uniquement, des exemples de découpage du bâtiment en « cellules » d'activité sont présentés ci-après. Le découpage définitif sera modelé au regard des projets présentés en détail par les porteurs selon les modalités de candidature exposées par la suite.



Exemples de schémas de découpage du bâtiment en cellules d'activité

Les cellules auront un accès direct de plain-pied soit depuis le parvis urbain en devanture soit depuis la façade sud-ouest du bâtiment. Cependant, le bâtiment dispose d'une grande hauteur sous plafond pouvant permettre la création de mezzanine ou d'un deuxième étage mais non accessible depuis l'extérieur du bâtiment. Il n'existe pas de possibilité de sous-sol.

Les locaux seront livrés brut, isolés au feu entre chaque cellule et seront alimentés individuellement depuis les réseaux :

- Électriques (tableau électrique avec la puissance idoine 50kWe),
- Télécommunication (branchement individuel)
- Et eau froide (sous-comptage).

Une évacuation individuelle en eaux usées est prévue pour chaque cellule.

Le bâtiment sera réhabilité en tenant compte des préoccupations énergétiques : l'isolation du bâtiment au niveau des murs et plafond sera renforcée, les menuiseries devraient être remplacées et une solution de chauffage / rafraîchissement décarbonée et économique sera installée (pompe à chaleur) par la Communauté de communes du Val de Cher-Controis. A ce stade de l'étude, 2 solutions sont identifiées et le choix sera déterminé en fonction du nombre de cellules retenues et de leur configuration : 1) pompes à chaleur avec des gaines en diffusion de chaleur (rooftop) ou 2) pompes à chaleur diffusion par cassette avec création de faux-plafonds.

La gestion du chauffage sera réalisée par chaque locataire avec possibilité de gestion à distance pour la programmation.

Aucun agencement n'est prévu dans le cadre du projet des cellules, le porteur de projet en fonction de son activité devra réaliser les travaux nécessaires et au besoin, l'installation de son enseigne en façade. Ces travaux seront soumis préalablement à l'autorisation du bailleur.

Les façades du bâtiment seront rhabillées afin de donner une nouvelle lecture au bâti depuis la route de Blois et de renforcer la signalétique de l'entrée de ville. La structure existante ne sera pas modifiée mais un bardage en « métal déployé » sera posé sur les façades actuelles en prenant soin de marquer visuellement l'entrée de chaque cellule.

Toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation du projet et l'ouverture du commerce seront à réaliser par le locataire.

## **2.2 Les activités recherchées**

Les activités recherchées devront relever du domaine du **CHR, du divertissement, des loisirs et de la culture**. Seront privilégiés les projets :

- Présentant une singularité afin de créer une identité spécifique au pôle ;
- S'organisant autour de concepts hybrides regroupant des espaces : **de fabrication, de création, d'exposition, de vente et/ou de représentation**.



A titre d'exemples, les offres suivantes ne seront pas étudiées :

- Métiers de bouche ;
- Equipement de la personne ;
- Alimentations générales ;
- Supermarchés de déstockage ;
- Pharmacies ;
- Offre de bureaux classiques.

L'appel à manifestation d'intérêt s'adresse à des opérateurs indépendants ou à un groupement d'opérateurs qui trouveraient intérêt à développer un projet sur une ou plusieurs cellules dont les modalités d'occupation sont décrites ci-après.

### **3. Les modalités d'occupation**

Chacune des cellules est proposée à la location.

Les modalités de location sont identiques à toutes les cellules commerciales :

- Contrat : les modalités de location seront déterminées selon le projet et la négociation mais le bail commercial sera privilégié ;
- Quittancement : mensuel ;
- Dépôt de garantie : un mois de loyer HT ;
- Régime fiscal : TTC.

Le bénéficiaire ne pourra céder son droit au bail ni sous-louer en tout ou partie les locaux sans une autorisation expresse et écrite du bailleur même s'il s'agit d'un successeur ayant la même activité.

Le locataire bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente par le bailleur conformément aux dispositions du code de commerce.

Les cellules auront la possibilité d'exploiter et de louer une terrasse côté selon les termes d'autorisation d'occupation de l'espace public.

A noter que les porteurs de projet retenus s'engageront dans le cadre de leur contrat, à respecter le programme proposé et à réaliser les travaux d'aménagement de la cellule nécessaire au démarrage de leur activité dans des délais qui seront discutés et raisonnables comme suit :

- Engagement des travaux dans les 6 mois suivant la signature du bail ;
- Ouverture commerce/activité dans les 12 mois après la signature du bail.

Dans le cas contraire, et sauf circonstances exceptionnelles dûment justifiées ou caractère imprévisible, le bail pourra être résilié.

Ce calendrier sera restreint dans le cas où des cellules auront une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Le montant du loyer annuel sera défini en fonction de la superficie totale demandée et du niveau d'aménagement de la cellule porté par la Communauté de communes Val de Cher-Controis.

Des charges de copropriété seront applicables (ex : eau froide, TOM, nettoyage des éventuelles parties communes, etc.).

## **4. Les modalités de présentation des candidatures**

### **4.1 Les modalités de sélection des candidatures**

Les critères de sélection des candidatures et le jugement des offres seront effectués dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats.

Les candidatures seront sélectionnées en 2 phases

1. Une présélection sur la base de :
  - La qualité du projet commercial proposé (respect de l'appel à candidature, attractivité de l'offre proposée et capacité à participer à l'animation du pôle, qualité et originalité du concept proposé) ;
  - L'adéquation du porteur avec le projet (expériences professionnelles, formations, compétences, rôle dans le projet, motivation, engagement et réflexion du candidat, détermination pour mener le projet à terme) ;
2. Une sélection définitive sur la base d'éléments à fournir ultérieurement qui relèveront :
  - De la viabilité économique et rentabilité financière du projet (solidité économique et financière du projet, caractère réaliste du business plan, rentabilité financière du projet et capacité à faire face aux aléas) ;
  - Des moyens techniques, humains et financiers mis en œuvre pour le projet (qualité des aménagements intérieurs et extérieurs, intégration dans le projet d'ensemble, organisation et complémentarité de l'équipe pour répondre aux besoins du projet).

Une commission constituée spécifiquement pour la présente consultation sera chargée d'opérer le choix des candidats retenus.

### **4.2 La constitution du dossier de candidature**

En réponse à la présente consultation, il est demandé aux candidats de remettre un dossier complet comprenant :

#### **Pour la phase de présélection :**

1. Les pièces administratives
  - Le présent cahier des charges accepté et signé en dernière page (les autres pages étant paraphées) par le candidat ou son représentant légal, attestant qu'il a pris connaissance du déroulement de la procédure ;
  - L'extrait KBIS de moins de 3 mois de la société, les statuts constitutifs à jour ou les projets de statuts dans le cas où la société est en cours de création ;
  - L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité d'entreprise, de commerçant ou d'artisan ;
  - La copie d'une pièce d'identité du/des candidats (carte nationale d'identité ou carte de séjour) ;

## 2. Le dossier de présentation

La présentation du projet devra présenter une description détaillée de l'activité et de son organisation et répondre aux points suivants :

- De quelle manière l'activité proposée sera vectrice d'attractivité pour le pôle Parc'Inter
- Comment l'activité s'intégrera-t-elle dans le secteur ?
- Quelle clientèle est ciblée ?

### **Pour la phase de sélection définitive :**

Un nouveau dossier de présentation détaillé sera présenté pour cette seconde phase et il devra intégrer :

- Une approche commerciale : description de l'activité, typologie de la clientèle, catalogue des produits et services envisagés, projet d'aménagement de la cellule accompagné de visuels intérieurs et extérieurs (enseigne, vitrine, mobilier de terrasse), le planning détaillé d'implantation et d'exploitation, ainsi qu'une note détaillée sur les travaux envisagés ;
- Une approche humaine : CV et lettre de motivation du candidat et références sur des expériences mises en œuvre, nombre d'emplois créés pour le projet ;
- Une approche économique et financière : étude de marché, modèle économique, partenaires, plan de financement prévisionnel, prévisions financières (justificatif de l'apport personnel et des garanties financières), compte de résultat prévisionnel sur 3 ans, garanties d'accompagnement bancaire.

Et pour les entreprises de plus de 3 ans : coordonnées du ou des dirigeants, du ou des représentants légaux, de la ou des personnes ayant qualité pour engager le candidat ; présentation générale de la société et notamment des activités déjà exercées (organigramme, évolution du chiffre d'affaires, table de capitalisation) ; bilans certifiés des trois derniers exercices clos, état d'endettement de la société existante et accord bancaire en cas d'emprunt.

En cas de dossier incomplet, la Communauté de communes Val de Cher-Controis se réserve la possibilité d'inviter le candidat à produire les pièces manquantes. En l'absence de compléments, le dossier ne sera pas examiné.

### **4.3 Le déroulement de la consultation**

La consultation se déroulera selon les phases suivantes :

- ✓ Septembre 2023 : lancement de l'appel à candidature
- ✓ Décembre 2023 : réception des dossiers de candidature de la première phase (présélection)
- ✓ Février 2024 : admission des candidats à la seconde phase (sélection définitive)
- ✓ 2<sup>nd</sup> trimestre 2024 : choix des candidats et signature des baux
- ✓ Fin 2024 / Début 2025 : mise à disposition des locaux aux candidats retenus

Ce planning est informatif et non contractuel.

#### **4.4 La visite des locaux**

Les candidats qui souhaitent visiter les lieux adresseront leur demande à l'adresse mail suivante : [awillems@val2c.fr](mailto:awillems@val2c.fr)

#### **4.5 La remise des offres**

Les dossiers de candidature, composés de l'ensemble des pièces décrites ci-dessus, seront transmis en version dématérialisée à l'adresse suivante :

[awillems@val2c.fr](mailto:awillems@val2c.fr)

Un accusé de réception sera envoyé par retour de mail.

**Ou** via le profil acheteur :

La transmission des dossiers de candidatures pourra également s'effectuer via le profil acheteur de la Communauté de communes : **[www.pro-marchespublics.com](http://www.pro-marchespublics.com)**

Il convient de se référer aux Conditions Générales d'Utilisation de la plateforme.

Le format autorisé est : .PDF, .RTF, .DOC, .XLS, .PPT

**au plus tard le 29 décembre 2023 à 12h00**

Pour toute question relative à cet appel à manifestation d'intérêt, les porteurs de projet peuvent les adresser à l'adresse suivante : [awillems@val2c.fr](mailto:awillems@val2c.fr)



VAL DE CHER  
CONTROIS  
*Territoire de progrès*

