

# APPEL A PROJET

## La Flèche (72) cherche sa brasserie !



Local commercial 196 m<sup>2</sup> (+212m<sup>2</sup> R-1)  
disponible sur la place principale  
à côté du cinéma municipal

Crédit photo : Philippe Noisette

Date de remise de projets : 14 octobre 2022 – 12h

Contact :

Service Action économique du Pays fléchois

02 43 48 66 11, [action-economique@cc-paysflechois.fr](mailto:action-economique@cc-paysflechois.fr)



Deuxième ville du département de la Sarthe et premier pôle touristique de la vallée du Loir en Sarthe, sous-préfecture et chef-lieu de circonscription, La Flèche comptabilise plus de 15 000 habitants.

Elle est idéalement placée aux portes des grandes villes de l'Ouest et permet une installation dans un environnement à taille humaine avec les atouts d'un bassin dynamique et touristique. On retrouve notamment la présence du zoo de La Flèche avec plus de 400 000 visiteurs annuels, de la base de loisirs de la Monnerie, le Prytanée National Militaire, plusieurs itinéraires vélos-routes de renommée nationale (Vélo Buissonnière, Vallée du Loir à Vélo). qui participent à la notoriété et l'attractivité de ce territoire.

Zone de chalandise de 90 000 personnes, large panel de consommateurs, associations d'entreprises dynamiques, services et équipements de qualité, commerces variés et accueillants mêlant franchises et indépendants, infrastructures de santé, nombreuses activités culturelles et sportives, tout y est présent pour l'installation de votre restaurant et votre famille.

Si le rayon de 20 km autour de la Ville centre est affiché, celui-ci constitue le noyau dur de la zone de chalandise. Le rayon s'élargissant en fonction des thématiques abordées, la ville étant située à 45 minutes des grands pôles commerciaux que sont Angers et Le Mans.

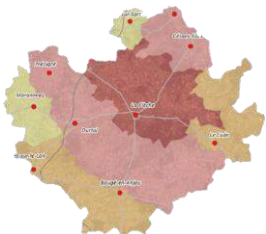
Chaque jour, 27 000 personnes traversent la ville avec 9 400 sur l'heure du déjeuner et 10 100 sur l'heure du dîner (*chiffres Flux vision 2021*). 25 commerces créés ou repris en 2021 sont venus renforcer l'offre commerciale déjà bien diversifiée des 158 boutiques.

Dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » lancé en décembre 2017, la ville de La Flèche a été retenue au même titre que 221 autres villes françaises et apporte une véritable opportunité à la ville et à son centre en particulier : cinéma en plein centre-ville, cœur névralgique du centre-ville avec ses cellules commerciales, aménagement de la place Henri IV de Port Luneau avec des entrées identifiées vers le centre-ville, programmes de construction et rénovation de logements, aide à la rénovation de façades.

## Les + du centre-ville de La Flèche

**Zone de chalandise**  
**90 000**  
personnes

28 000 ménages, 80% du flux extérieur  
17 000 personnes sur la ville  
1 million de déplacements  
annuels vers le centre-ville



**Surfaces de vente**  
**15 à 200 m<sup>2</sup>**

Réunion de cellules possibles

17 000 m<sup>2</sup> en centre-ville  
67 000 m<sup>2</sup> sur la ville

### Activités recherchées\*

Restauration | Habillement  
homme-femme-ados enfants et  
puériculture | Chaussures  
Accessoires de mode | Bijouterie |  
Décoration | Produits de beauté |  
Librairie | Informatique

\*Etude du cabinet Pivadis 2019  
Cœur de Ville

### Boutiques

**158** en centre-ville  
**311** sur la ville

1000 places gratuites zone bleue  
Marketplace achetezalafleche.fr

### Densité commerciale

sur 7 séquences

Achat courant | Carnot Marché au blé  
Shopping | Grande rue Carnot  
Culture&bars | Place Henri IV  
Ballade urbaine | Rue Grollier  
Balade | Port Luneau  
Périphérie | Monnerie Mollans Jalêtre

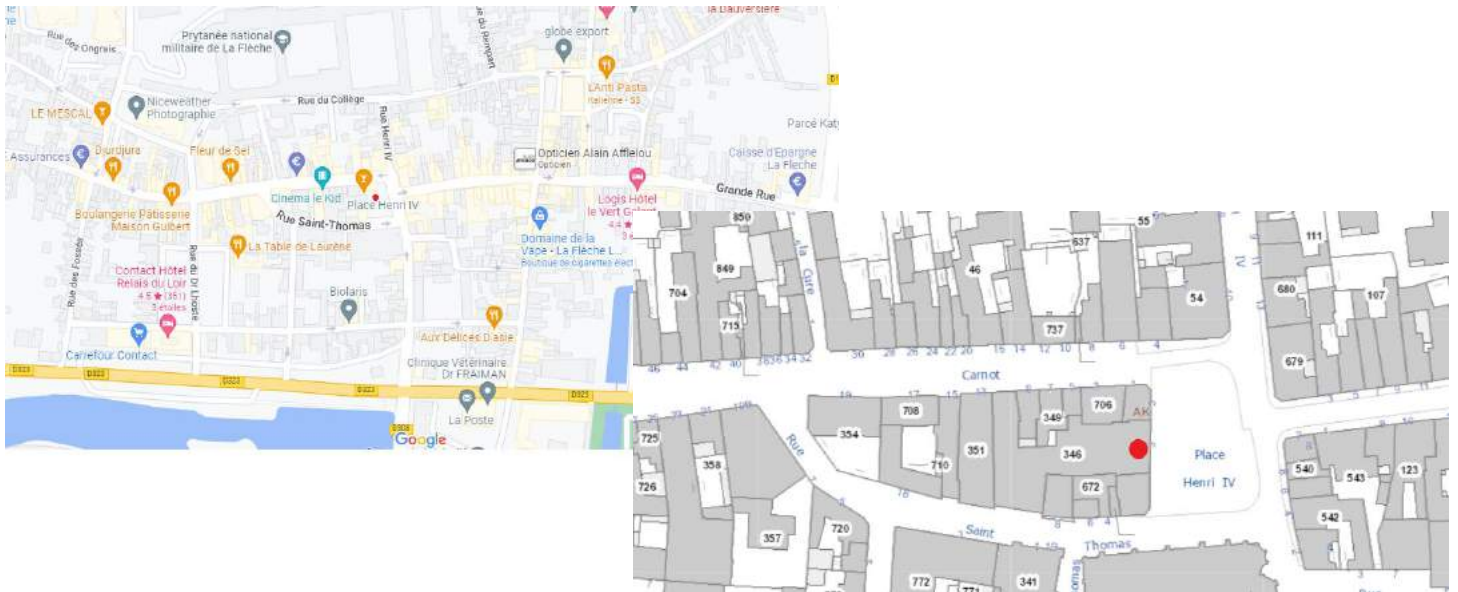
### Belle image de centre-ville

Architecture angevine  
Equilibre périph/centre-ville  
Patrimoine bâti et naturel

### Attraits culturels et touristiques

Cinéma en centre-ville (70 000 ent.)  
Zoo de La Flèche (400 000 vis.),  
Prytanée National Militaire,  
Camping municipal (48 000 nuitées),  
La Vallée du Loir à vélo,  
Les Affranchis,  
les vendredis musicaux,  
animations commerciales de  
centre-ville

# Un local au cœur de la vie commerçante et culturelle



La Flèche propose pour sa future brasserie ou restaurant, un local commercial au 3 place Henri IV, dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), dont le but est de renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville par des réglementations spécifiques.

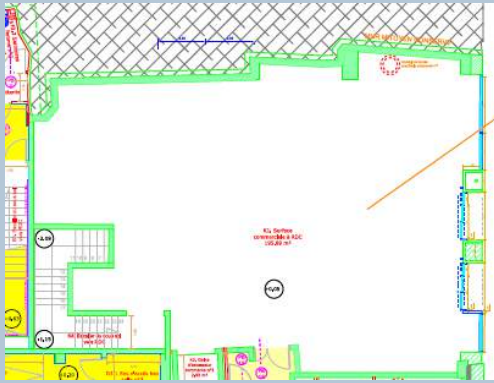
**Situé sur la place principale du centre-ville, le bâtiment commercial est neuf et à nu, intégré au bâtiment du nouveau cinéma municipal qui génère près de 70 000 entrées sur des séances à 18h, 20h-20h45 tous les soirs, et les mercredis, samedis et dimanches après-midi vers 14h30 et 16h30-17h (pics pendant les vacances scolaires et sur octobre, novembre, décembre, février).**

Il a une entrée indépendante directement sur la place Henri IV (place animée de restaurants-bars et au croisement des rues commerçantes > achat courant et shopping) et une entrée à l'arrière de la rue Saint-Thomas (accès pour les livraisons et les salariés) et bénéficie ainsi d'un large flux piétonnier. Des places de stationnement se situent aux abords et deux parkings de 180 et 70 places sont à 200 mètres (place de la libération et place Pape Carpentier). L'ensemble des parkings sont gratuits.

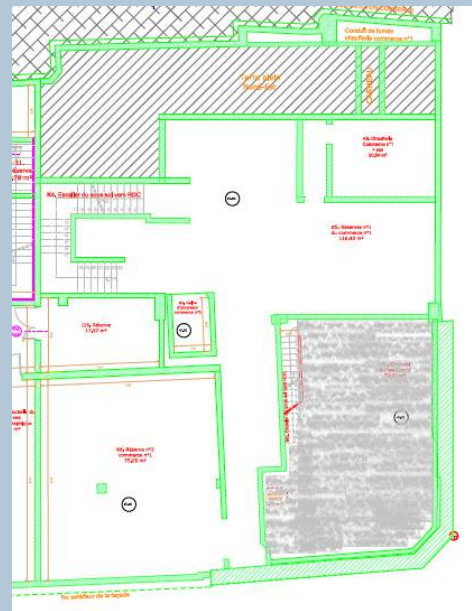
Les activités voisines sont : cinéma, bars, restaurants, librairie, vêtements, métiers de bouches, tertiaires, esthétique, cosmétique, coiffure, vente de vêtements, accessoires bijoux, sacs, chaussures, boutique de créateurs... **Dans ce centre-ville très dynamique, plus de 25 commerces ont été créés ou repris en cœur de ville en 2021.**

Il dispose d'une très belle façade et vitrines de 13 mètres, d'une superficie de 196 m<sup>2</sup> pour la surface de vente au rez-de-chaussée avec accès direct pour les personnes à mobilité réduite et d'un R-1 pouvant accueillir cuisine, réserve, local salariés de 212m<sup>2</sup>. L'aménagement intérieur sera à la charge du porteur de projet. Des plans d'aménagements sont disponibles sur demande. A ce local, est adjointe **une terrasse sur la Place Henri IV, place centrale.**

Les visites seront possibles uniquement sur rendez-vous en contactant le service Action économique (02.43.48.66.11).



Rez-de-Chaussée



R-1

# Caractéristiques du bail

## **Nature du bail**

Bail commercial 3-6-9 par acte notarié.

## **Loyer et charges**

Le loyer proposé est de 11 € HT le m<sup>2</sup> pour les 196 m<sup>2</sup> de surface de vente au RDC et de 5€ HT le m<sup>2</sup> pour les 212 m<sup>2</sup> en R-1 (plans en annexe - les conditions sur le sous-sol peuvent être révisées selon le projet). Afin d'accompagner le porteur de projet, un aménagement des loyers les premières années est possible.

Les tarifs annuels d'occupation du domaine public seront appliqués à la terrasse (tarif 2022 pour la saison : 5€/m<sup>2</sup> terrasse ouverte, 8€/m<sup>2</sup> terrasse aménagée, 12€/m<sup>2</sup> terrasse couverte - pour l'année : 10 €/m<sup>2</sup>, 15€/m<sup>2</sup>, 20€/m<sup>2</sup>).

## **Activités autorisées**

Il est souhaité de la restauration de qualité avec des horaires adaptés au flux lié au cinéma. Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à un usage commercial et à destination de l'activité qui sera retenue. Il est entendu qu'une activité nocturne ne pourra pas être éligible. Une charte d'occupation du domaine public régit les règles appliquées aux terrasses.

## **Travaux à prévoir**

Le local sera disponible à nu (sol, peinture, plafond, raccordement électrique à réaliser). Le preneur devra procéder à la totalité des travaux d'aménagement nécessaires pour y exercer son activité et en assurer la totalité de leur financement. Il n'est pas envisagé que la commune participe à ces travaux d'aménagement ni à d'autres travaux qui s'avèreraient nécessaires. Les travaux à la charge du preneur se feront néanmoins sous le contrôle du bailleur.

## **Accompagnement**

Afin d'aider à la réussite du projet, un accompagnement sera mis en place avec Sarthe tourisme et le service Action Économique (<https://www.lafleche-pro.com/>) avec une mise en contact auprès des architectes, prêts d'honneur, recherche de compétences et mise en réseaux, information sur les financements, étude de marché (étude Pivadis, chiffres flux vision)...

## **Date de disponibilité**

La mise à disponibilité du local peut avoir lieu dès validation du projet retenu.

# Conditions de dépôt des candidatures

## Pièces à déposer pour candidater

- Dossier de candidature en annexe

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

### Eléments personnels et juridiques

- extrait K-bis de la société (si le porteur de projet est une personne morale déjà existante) ;
- CV du ou des porteur(s) de projet ;
- copie de la carte nationale d'identité ou passeport en cours de validité ;
- avis d'imposition (au titre de la structure porteuse) ;
- attestation sur l'honneur de non interdiction de gérer ;
- attestation sur l'honneur d'être à jour de ses charges sociales (pour les entreprises déjà créées)

### Eléments financiers

- plan de financement du projet ;
- 3 derniers bilans comptables (si le porteur du projet est une personne morale déjà constituée) ;

*Après pré-sélection du projet, il sera demandé de fournir les pièces complémentaires suivantes qui ne sont donc pas attendues à la date de fin d'appel à projet :*

- *Description des travaux définitifs, plans côtés, planification et documents d'urbanisme ;*
- *copie ou projet des statuts pour les porteurs de projet qui prévoient de créer une personne morale ;*
- *business plan prévisionnel sur 3 ans ;*
- *justificatifs des accords bancaires et/ou de l'apport*

## La remise des dossiers de candidature

Les candidats devront transmettre leur dossier de candidature, rédigé en français et signé, sous pli cacheté portant les mentions suivantes :

=== NE PAS OUVRIR === Appel à projet – Dossier de candidature « Local commercial 196 m<sup>2</sup> disponible à côté du cinéma municipal »

Ce pli sera transmis par voie postale en Lettre Recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante : Ville de La Flèche Espace Pierre-Mendès-France BP 41 72205 La Flèche Cedex

Ce pli pourra également être déposé contre récépissé à l'adresse suivante : Centre administratif Jean Virlogeux 2 rue Fernand Guillot 72200 La Flèche

La date limite de remise des offres est fixée le 14 octobre 2022 à 14 heures. Les dossiers de candidature parvenus hors délais seront irrecevables.

Avant le 4 octobre 2022, il pourra être décidé de reporter la date limite de remise des offres. La Ville se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera alors communiquée sur le site internet de la Ville, ainsi qu'à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour cet appel à projet, et qui aura laissé ses coordonnées.

Les dossiers de candidature auront une validité de 200 jours à partir de la date limite de dépôt.

### **Visite du site**

Une visite des sites pourra être organisée, en fonction des possibilités, notamment liées au contexte sanitaire actuel.

Les candidats intéressés devront prendre contact avec le service Action économique de la Communauté de communes du Pays fléchois au 02 43 48 66 11 avant le 30 septembre 2022.

### **Processus de sélection**

L'analyse des projets se fera en deux étapes.

#### **1<sup>ère</sup> étape**

Avec les pièces fournis par les porteurs, l'appréciation des dossiers sera assurée par un comité composé d'élus et techniciens de la Ville de La Flèche. La ville n'aura pas à justifier son choix. Cependant, voici les critères d'appréciation des candidatures :

- La viabilité économique du projet (5 points) ;
- La qualité et la nature de l'offre proposée (5 points) ;
- L'impact sur l'attractivité de la rue par rapport au flux généré (5 points) ;
- L'expérience et la motivation du candidat (5 points).

En cas de besoin, le comité se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'il jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire.

Elle se réservera la possibilité d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à la vocation du local.

#### **2<sup>ème</sup> étape**

Après réception du prévisionnel de 3 ans réalisé par un expert-comptable adéquat, des statuts de la société (dans le cas où la structure porteuse serait une personne morale) et des justificatifs d'accords bancaires ou de l'apport personnel, le projet présélectionné pourra être validé.

### **Planning**

Après une première analyse des candidatures, la Ville de La Flèche se réserve le droit d'organiser une phase d'audition avec au minimum les 3 meilleurs candidats. La phase d'audition pourra permettre aux candidats retenus de présenter leur projet et de répondre aux interrogations posées.

# Annexe 1 - Dossier de candidature

## Appel à projet commercial « Local commercial 196 m<sup>2</sup> disponible à côté du cinéma municipal »

### 1/ PRESENTATION DU PORTEUR DE PROJET

Nom, Prénom : .....  
Adresse : .....  
Téléphone : .....  
Email : .....  
Parcours/Expérience :  
.....  
.....  
.....

### 2/ PRESENTATION DE L'ENTREPRISE (SI EXISTANTE)

Raison sociale : .....  
Siret : .....  
Adresse : .....  
Téléphone : .....  
Email : .....  
Site web : .....  
Nombre de salariés : .....  
Activité de l'entreprise :  
.....  
.....  
.....

Votre structure est-elle adhérente à un réseau ?

- Oui, lequel ? .....  
 Non

Avez-vous bénéficié d'un accompagnement pour monter votre projet ?

- Oui, lequel ? .....  
 Non

### 3/ DESCRIPTION DU PROJET

Nature du projet (description synthétique) :

.....  
.....  
.....  
.....

Contexte, objectifs et motivations du projet

.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....

Description de la restauration proposée

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Description de l'ambiance souhaitée de la salle

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Nombre de couverts envisagé en salle et en terrasse

.....  
.....  
.....  
.....

Clientèle visée (ex : particulier, professionnel, locale, etc...)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Etat d'avancement de mon projet (étapes accomplies, étapes de développement, calendrier prévisionnel de mise en œuvre)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



Date d'ouverture envisagée

.....

Horaires d'ouverture envisagés

Lundi		Vendredi	
Mardi		Samedi	
Mercredi		Dimanche	
Jeudi			

Personnel envisagé (nombre de cuisiniers, serveurs, commis... ETP, qualifications)

.....  
.....  
.....

#### 4/ TRAVAUX ET EQUIPEMENTS

Descriptif des travaux envisagés

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Descriptif des équipements prévus

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Planning prévisionnel des travaux

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

#### 6/ PARTENARIATS ENVISAGES POUR LA REALISATION DE L'ACTIVITE (architectes, experts-comptables, assureurs, organismes, ...)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....



## 8/ PIÈCES À JOINDRE AU DOSSIER DE CANDIDATURE

### Éléments personnels et juridiques

- extrait K-bis de la société de moins de trois mois (si le porteur de projet est une personne morale déjà existante) ;
- CV du ou des porteur(s) de projet ;
- copie de la carte nationale d'identité ou passeport en cours de validité ;
- avis d'imposition (au titre de la structure porteuse) ;
- attestation sur l'honneur de non interdiction de gérer ;
- attestation sur l'honneur d'être à jour de ses charges sociales (pour les entreprises déjà créées)

### Éléments financiers

- 3 derniers bilans comptables (si le porteur du projet est une personne morale déjà constituée)

*Après pré-sélection du projet, il sera demandé de fournir des pièces complémentaires qui ne sont donc pas attendues à la date de fin d'appel à projet :*

- *Description des travaux définitifs, plans côtés, planification et documents d'urbanisme ;*
- *copie ou projet des statuts pour les porteurs de projet qui prévoient de créer une personne morale ;*
- *business plan prévisionnel sur 3 ans ;*
- *justificatifs des accords bancaires et/ou de l'apport*

## Annexe 2 - Photos et Plans



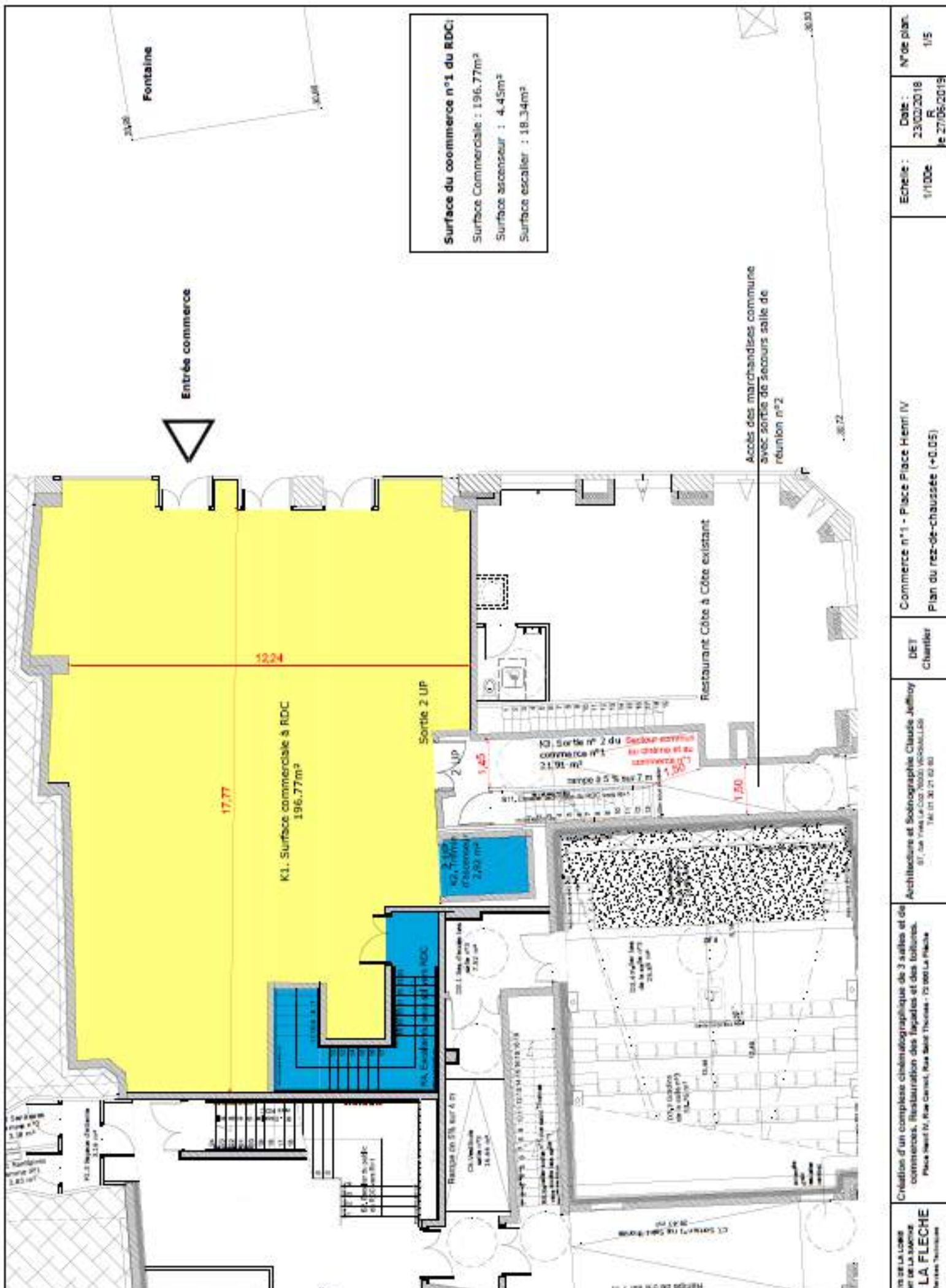


VOTRE NOUVEAU  
CINEMA  
EST OUVERT !  
EN COEUR DE VILLE  
A LA FLECHE

ENTREE DU NOUVEAU  
CINEMA AU  
118 CARNOT

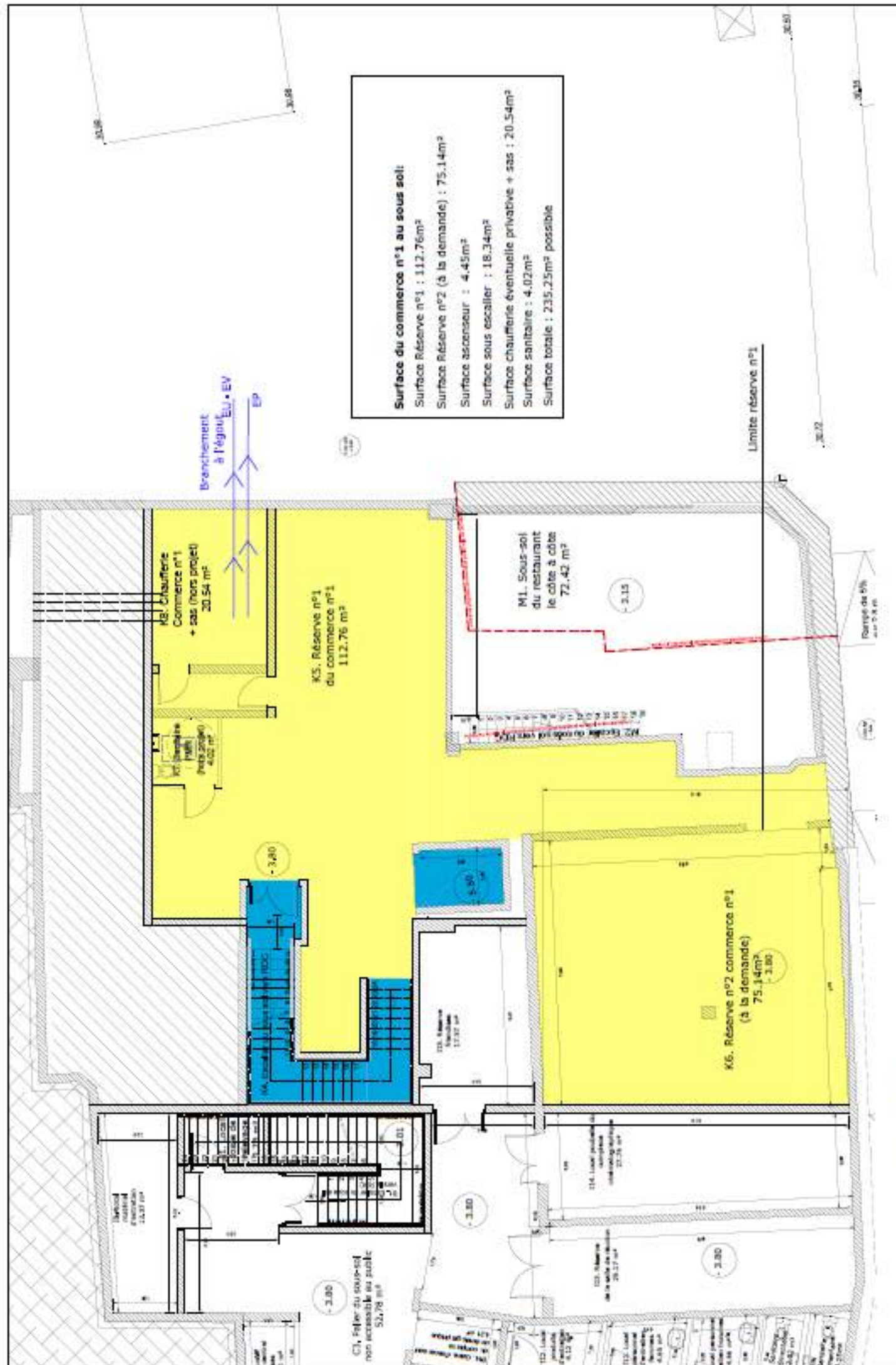
LE K10

LE K10



Surface du commerce n°1 du RDC:  
 Surface Commerciale : 196,77m<sup>2</sup>  
 Surface ascenseur : 4,45m<sup>2</sup>  
 Surface escalier : 18,34m<sup>2</sup>

<b>LES ARCHITECTES DE LA FLECHE</b> 10 Avenue de la République 75011 Paris	Création d'un complexe climatisé de 3 salles et de commerces. Réhabilitation des façades et des toitures. Place Henri IV, Rue Carnot, Rue Saint Thomas - 75001 La Pléiade	Architecture et Sobriographie Claude Jeffrey 87, rue Yves Le Coq, 75003 Montmartre Tél: 01 30 21 02 83	DET Charlier	Commerce n°1 - Place Place Henri IV Plan du rez-de-chaussée (+0.05)	Echelle : 1/100e	Date : 23/02/2018 R N° de plan : 1/5
--	--	--	-----------------	--	---------------------	--



**Surface du commerce n°1 au sous sol:**  
 Surface Réserve n°1 : 112.76m<sup>2</sup>  
 Surface Réserve n°2 (à la demande) : 75.14m<sup>2</sup>  
 Surface ascenseur : 4.45m<sup>2</sup>  
 Surface sous escalier : 18.34m<sup>2</sup>  
 Surface chaudière éventuelle privative + sas : 20.54m<sup>2</sup>  
 Surface sanitaire : 4.02m<sup>2</sup>  
 Surface totale : 235.25m<sup>2</sup> possible

Branchements  
à l'égoût  
EU • EV  
EP

(122)

Limite réserve n°1

Pente de 5%  
sur 5.8 m

(3.80)

(-3.15)

(-3.80)

(-3.80)

(-3.80)

(-3.80)

(-3.80)

C1, Payer du sous-sol  
non accessible au public  
52.78 m<sup>2</sup>

MAIRIE DE LA VILLE DE LA FLECHE DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE <b>VILLE DE LA FLECHE</b> Direction des Services Techniques	Création d'un complexe cinématographique de 3 salles et de commerces. Restauration des façades et des toitures. Place Henri IV, Rue Carnot, Rue Saint Thomas - 72 000 La Flèche	Architectes et Soinographes Claude Jeffrey 87 rue Foyatier 72030 VERRILLON (4) (7) 30 21 62 82	DET Chantier	Commerce n°1 - Place Place Henri IV Plan du sous sol (-3.80)	Echelle : 1/100e	Date : 23/02/2018 N° de plan: 2/5 le 27/05/2018
--	--	--	-----------------	---	---------------------	---