

CAHIER DES CHARGES



**Appel à candidature — Rétrocession
d'un fonds de commerce
37 rue de l'Hôtel de Ville**

- **1. Présentation de l'opération**

Avec une population de plus de 32 000 habitants, Pontoise est la 2ème commune la plus importante de l'agglomération de Cergy-Pontoise, à l'ouest de l'agglomération parisienne.

Pontoise est une ville historique et verte, entre préservation de son identité et volonté de modernisation. Son territoire est en pleine évolution avec un tissu économique riche d'environ 400 commerces et de nombreux équipements publics.

Au carrefour de nombreuses infrastructures de transports, la Ville de Pontoise tire parti des atouts indéniables que confère cette situation géographique et cette desserte à la fois routière et ferroviaire ainsi que des transports en commun.

La richesse de son tissu commercial participe grandement à l'animation et à la qualité de vie sur la commune. La Ville de Pontoise est ainsi attachée à préserver ces atouts et à favoriser l'implantation de commerce de proximité. Par délibération du 21 décembre 2023, le conseil municipal a ainsi approuvé le périmètre de sauvegarde élargi du commerce et de l'artisanat et a instauré un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les conditions et les critères de sélection du futur repreneur.

- **2. Une ville d'art, d'histoire et de caractère**

Pontoise, capitale historique du Vexin français, conjugue patrimoine, qualité de vie et attractivité économique. Ville d'art et d'histoire, elle s'enorgueillit d'un centre ancien pittoresque, de ruelles pavées, de maisons des XVe et XVIIe siècles, et d'un patrimoine religieux remarquable. C'est aussi la ville qui inspira les impressionnistes, de Pissarro à Cézanne.

Atouts de la ville :

- Un cadre de vie privilégié, entre vallée de l'Oise et plateau du Vexin ;
- Une desserte excellente : ligne RER C, Transilien lignes J et H, et proximité immédiate de l'autoroute A15 ;
- Un bassin de population dynamique et diversifié ;
- Un centre-ville animé toute l'année : marchés hebdomadaires, événements culturels, festivités de fin d'année ;
- Une politique active de soutien au commerce et à l'artisanat, en lien avec les commerçants et les associations de quartier.

- **3. Le local commercial :**

Surface commerciale : 36 m², avec façade et ouverture sur rue + ouverture donnant sur une terrasse + cave voutée de 46 m² environ.

Configuration :

- Local en rez-de-chaussée, vitrine sur rue, excellente visibilité ;
- Hauteur sous plafond : 280 cm ;
- Local technique, réserve, sanitaires, accès livraisons : sous-sol pour réserve, sanitaires dans le local et possibilités de stationnement pour livraison à proximité.
- État intérieur : bon état général

Conditions du bail :

- Signé le 1/03/2024 pour une durée de 9 ans (par avenant au bail initial)
- Spécialisation du bail (toute demande de déspecialisation devra être autorisée par le bailleur) : épicerie fine
- Montant du loyer : 637,50 € + 10,74 € (avance sur charges) + 91,83 € (taxe foncière)
- Dépôt de garantie : 1 237 €

Desserte et environnement :

- Situé dans un secteur à fort flux piétonnier : plus de 300 000 personnes fréquentent le centre-ville, toutes les semaines (données issues du logiciel de comptage My traffic).
- Proximité immédiate de parkings publics : parkings Jean Jaurès et Jean-Luc-Maire ;
- Environnement commercial de qualité, complémentarité avec les commerces voisins ;
- Le tribunal de Pontoise, l'Hôtel de ville, les bureaux à proximité assurent une clientèle de passage et de proximité au pouvoir d'achat élevé.

• **4. Orientations d'activité souhaitées**

La Ville souhaite favoriser une activité commerciale qui :

- Participe à l'attractivité et à l'animation du centre-ville ;
- Répondre aux besoins quotidiens et aux attentes des habitants comme des visiteurs ;
- S'inscrit dans une démarche de qualité, de service et de savoir-faire ;
- Respecte l'identité patrimoniale et l'environnement de proximité.

Les activités de proximité, d'artisanat, les métiers de bouche, les commerces spécialisés et les services de quartier sont particulièrement recherchés.

Les activités suivantes ne seront pas acceptées :

- Alimentation générale, supérette
- Restauration
- Esthétique, coiffeur, barbier
- De manière générale, les activités incompatibles avec la vocation du secteur ou de nature à nuire à l'environnement commercial et résidentiel pourront être écartées.

- **5. Conditions de la rétrocession**

Cession du fonds : la Ville de Pontoise rétrocède le fonds de commerce dans les conditions définies par la réglementation en vigueur (droit de préemption commercial, articles L. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme). Il est proposé en option la mise en location du local, pour une durée d'un an, préalable à la rétrocession du fonds. Cette option n'exonère pas le preneur de l'obligation d'achat du bail commercial à l'expiration de l'année de location. **Cette condition est essentielle à la conclusion du contrat.**

Il est porté à l'attention des candidats que le fonds n'est plus que constitué du bail commercial et de quelques équipements mobiliers.

Prix de cession : 20 000 €, hors conditions financières complémentaires associées à la cession, et hors loyers et charges liés à la location préalable à la rétrocession.

Occupation des lieux : le candidat retenu disposera des locaux dès la signature de l'acte de rétrocession. Dans le cas d'une demande de sous location pour une mise en location, un bail précaire sera signé. Pendant la période d'un an, la Ville procédera à la rétrocession du bail commercial.

Travaux et aménagement : le candidat précisera la nature et l'ampleur des travaux d'aménagement envisagés. Les travaux devront respecter les prescriptions architecturales applicables au secteur, notamment en secteur protégé (périmètre des Bâtiments de France). Les travaux pourront également être soumis à l'approbation du propriétaire avant validation par la Ville.

Accompagnement de la Ville : le candidat devra préciser les conditions d'accompagnement qu'il souhaite pour débiter son activité (accompagnement technique, juridique ou financier (prise en charge partielle du loyer par la ville, aide financière pour la devanture...)). La validation du projet par la ville ne vaut pas accord sur l'ensemble des demandes formulées.

- **6. Contenu du dossier de candidature**

Le candidat devra fournir un dossier complet comprenant notamment :

A. Présentation du candidat

- Identité et coordonnées ;
- Statut juridique et extrait Kbis ou équivalent (pour les sociétés) ;
- Curriculum vitae et parcours professionnel ;
- Expérience dans le secteur d'activité envisagé.

B. Projet commercial

- Nature de l'activité envisagée et positionnement ;
- Étude de marché succincte et clientèle ciblée ;
- Politique d'achats, gamme de produits et/ou services proposés ;
- Politique de prix ;

- Horaires d'ouverture prévus ;
- Démarche de communication et d'animation.

C. Projet d'aménagement et d'investissement

- Plan d'aménagement du local ;
- Nature et budget des travaux envisagés ;
- Investissements matériels et immatériels prévus ;
- Planning de réalisation.

D. Modèle économique

- Prévisionnel d'activité sur 3 ans (chiffre d'affaires, charges, résultat) ;
- Plan de financement du projet ;
- Capitaux propres et garanties financières apportées.

E. Insertion et ancrage local

- Création d'emplois prévue ;
- Recours éventuel à des fournisseurs ou partenaires locaux ;
- Démarche en faveur du développement durable (circuits courts, éco-responsabilité, accessibilité).

• 7. Critères de sélection

Les candidatures seront appréciées selon les critères suivants :

Critère	Pondération
Pertinence et qualité du projet commercial	30 %
Viabilité économique et financière du projet	25 %
Expérience et capacité du candidat à mener le projet	20 %
Qualité de l'insertion dans l'environnement urbain et architectural	10 %
Contribution à l'animation et à l'attractivité du centre-ville	10 %
Démarche d'insertion locale et de développement durable	5 %

• 8. Modalités de dépôt des candidatures

Date d'ouverture de l'appel à candidature : 15 octobre 2026

Date limite de réception des dossiers : 15 novembre 2026 – 12h.

Lieu de dépôt des dossiers :

Ville de Pontoise — Service développement économique

A l'attention de M. Olivier CHENOU
2 rue Victor Hugo - 95300 PONTOISE

Format de dépôt : dossier papier en 2 exemplaires ou version numérique sur support USB ou par courriel à deveco@ville-pontoise.fr (mentionnant dans le titre l'adresse du local sélectionné).

Renseignements : Olivier CHENOU, responsable du développement économique - Tél . 01 34 43 34 31 / Portable : 06 19 36 16 96

Demande de visite : des visites peuvent être organisées sur simple demande et dans la mesure de la disponibilité des services, en écrivant à deveco@ville-pontoise.fr.

- **9. Instruction et décision**

Les dossiers reçus après la date limite ne seront pas examinés (cachet de la Poste faisant foi pour les dépôts papier).

Les candidatures sont examinées par une commission d'évaluation qui peut auditionner les candidats.

La Ville de Pontoise se réserve le droit d'écarter tout dossier incomplet, de demander des précisions complémentaires et de ne pas donner suite à l'appel à candidature.

La décision de rétrocession est prise par délibération du Conseil municipal. Elle ne vaut pas conclusion définitive du contrat de cession.