



APPEL À CANDIDATURES

OUVERTURE DE TROIS COMMERCES À FONTENAY-LE-FLEURY

Ilot du Cormier





Table des matières

1. PREAMBULE.....	3
2. ENVIRONNEMENT	3
2.1 <i>Fontenay-le-Fleury, une ville dynamique</i>	4
2.1.1 <i>Données socioéconomiques</i>	4
2.1.2 <i>Une offre de transport multimodale</i>	5
2.2 <i>La dynamique commerciale</i>	5
3. LE PROJET	6
3.1 <i>Situation</i>	6
3.2 <i>Description des locaux proposés à la location</i>	7
3.3 <i>Etat des locaux- Détails techniques</i>	7
3.4 <i>Travaux à charge du commerçant</i>	8
3.5 <i>Conditions locatives</i>	8
3.6 <i>Obligations à charges du locataire</i>	9
4. PRINCIPES ET CRITERES DE SELECTIONS DES PROJETS	10
4.1 <i>Conditions d'éligibilité</i>	10
4.2 <i>Critères d'appréciation</i>	11
5. CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE	11
5.1 <i>Dossier de candidature</i>	11
5.2 <i>Liste des pièces à joindre</i>	12
5.3 <i>Transmission des candidatures</i>	12
5.4 <i>Procédure de sélection</i>	13
5.5 <i>Calendrier prévisionnel de la procédure</i> :	13



1. PREAMBULE

Dans le cadre de sa stratégie de redynamisation du centre-ville, la commune de Fontenay-le-Fleury souhaite encourager l'implantation de nouveaux commerces au sein de l'îlot Cormier, situé en cœur de ville, à proximité immédiate de la nouvelle Halle du marché et de plusieurs équipements municipaux.

Le centre-ville accueille déjà une offre commerçante variée (boulangerie, restaurants, restauration rapide, salons de coiffure et d'esthétique, pharmacies, cabinets médicaux, banques, etc.), complétée par la Halle du marché ouverte trois matinées par semaine.

Afin de renforcer cette dynamique et de répondre aux attentes des habitants, la Ville met à disposition trois locaux commerciaux vacants dont elle est propriétaire. Cet appel à candidatures vise à accueillir des commerces de proximité, complémentaires à l'offre existante, contribuant à la diversité commerciale et à l'attractivité du territoire.

Les porteurs de projet sont invités à présenter des activités commerciales et/ou artisanales capables de s'intégrer harmonieusement dans le tissu économique local et de participer au dynamisme du centre-ville.

2. ENVIRONNEMENT

Nichée aux portes de Paris, la Ville de Fontenay-le-Fleury incarne l'équilibre parfait entre dynamisme urbain et quiétude verdoyante. Cette ville, aux racines profondément ancrées dans l'histoire et résolument tournée vers l'avenir, séduit par son cadre de vie exceptionnel, ses espaces naturels préservés et son esprit village où convivialité et solidarité sont les maîtres-mots...

Fontenay-le-Fleury bénéficie d'un environnement naturel privilégié, bordé par les vastes forêts et les espaces de la Plaine de Versailles. Ses parcs et jardins, offrent aux habitants un cadre idéal pour la détente et les activités en plein air.

Grâce à ses nombreuses infrastructures cyclables et piétonnes, Fontenay-le-Fleury est une ville qui privilégie les déplacements doux et écologiques, tout en étant parfaitement connectée aux grands axes de transport menant à Paris, Versailles et à Plaisir.





2.1 Fontenay-le-Fleury, une ville dynamique

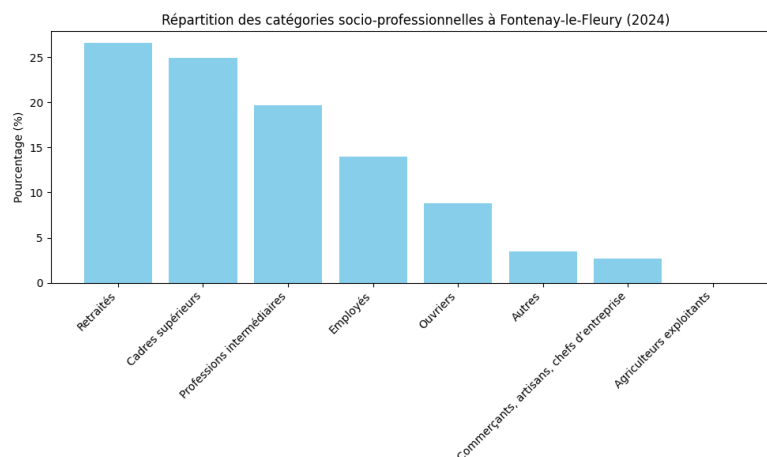
2.1.1 Données socioéconomiques

Commune de 13640 habitants selon les données 2022 de l'INSEE, la répartition de la population de Fontenay-le-Fleury par tranches d'âge est la suivante :

- **0 à 14 ans** : 2 580 personnes (19,1 % de la population totale)
- **15 à 29 ans** : 2594 personnes (19,2 %)
- **30 à 44 ans** : 2 902 personnes (21,5 %)
- **45 à 59 ans** : 2693 personnes (19,9 %)
- **60 à 74 ans** : 1 778 personnes (13,2 %)
- **75 ans et plus** : 960 personnes (7,1 %)

Fontenay-le-Fleury est une ville où prédominent les professions qualifiées et intermédiaires, avec un secteur tertiaire bien représenté.

Répartition des catégories socio-professionnelles à Fontenay-le-Fleury (2024)



En ce qui concerne l'habitat, selon les données de l'INSEE actualisées en janvier 2025 (références 2021), Fontenay-le-Fleury comptait 6 756 logements, dont 90,8 % de résidences principales, 1,9 % de résidences secondaires et 7,2 % de logements vacants.

La commune présente une typologie de l'habitat caractérisée par une prédominance d'appartements, représentant environ 81 % des logements, contre 19 % de maisons individuelles (données inchangées depuis 2021).



Le taux de logements sociaux s'établit à 24,9 %, conforme aux obligations légales en Île-de-France.

Parmi les résidences principales, 56,3 % des ménages sont propriétaires de leur logement.

La répartition des types de logements est la suivante :

- Studios : 13,9 %
- Logements de 1 à 2 pièces : 34 %
- Logements de 4 pièces ou plus : 47 %

2.1.2 Une offre de transport multimodale



- 30mn de Paris Montparnasse en train, la ville est traversée par la ligne N (vers Paris-Montparnasse)
- Bonne desserte routière via la proximité des autoroutes A 86 / A 12/ A 13.
- Un réseau de bus développé la relie à deux pôles d'activités porteurs : Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines.
- La Ville s'est engagée dans un plan vélo en 2022 pour valoriser l'usage des modes de circulation douce et alternative sur son territoire avec pour objectif le développement de 10 km d'itinéraires cyclables sécurisés : aménagements de voiries, plans de stationnement et jalonnement, services associés pour développer la culture vélo...

2.2 La dynamique commerciale



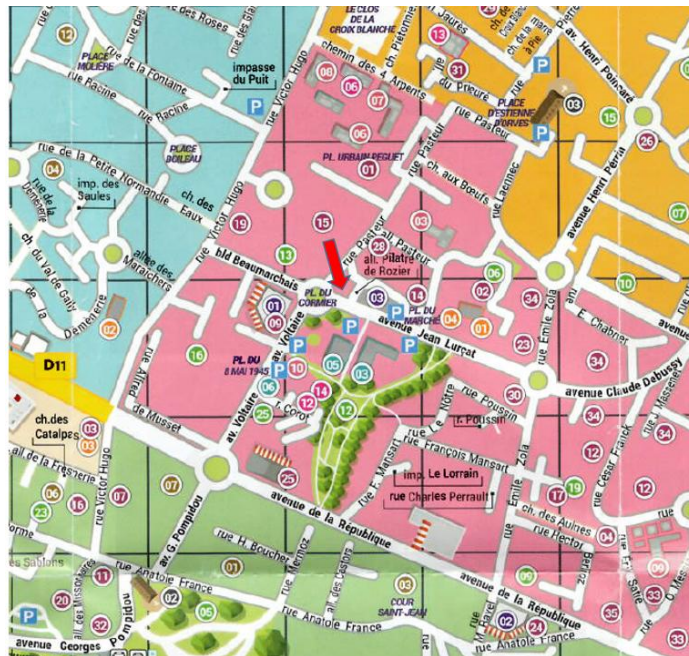
La volonté politique a été de développer à Fontenay-le-Fleury une véritable dynamique économique avec comme locomotive la Halle commerciale ouverte à l'été 2022. Autour d'elle et des commerçants du marché, 5 cellules commerciales accueillent boulangerie, poissonnier, traiteur, snack et future brasserie animant au quotidien le centre-ville. Elles apportent aux Fontenaysiens des services de proximité de qualité. La Ville a permis, en 2021, les travaux d'implantation d'un supermarché au pied de l'Hôtel de ville.

Le cœur de ville offre aujourd'hui aux Fontenaysiens la possibilité de mieux consommer grâce aux commerces de proximité, de se détendre dans les parcs et jardins, de se soigner grâce à deux pôles médicaux installés dans des locaux communaux ou encore de se divertir au Théâtre-cinéma tout récemment rénové, à la bibliothèque. Sans oublier la Poste, la mairie ou le Point information Jeunesse qui offrent des services utiles au quotidien. Le centre-ville devient un lieu attractif où passer du temps. En encourageant cette dynamique, le développement économique et le renforcement des liens sociaux s'entrelacent harmonieusement, faisant de notre ville un lieu où il fait bon vivre et prospérer ensemble.

3. LE PROJET

3.1 Situation

Les locaux à louer sont implantés dans l'îlot du Cormier, ensemble immobilier datant des années 1970, au carrefour de l'avenue Jean Lurçat et de la rue Pasteur, en centre-ville, bénéficiant ainsi d'un emplacement stratégique à fort potentiel économique.



Aujourd'hui, le centre-ville accueille :

- les principaux services administratifs et publics tels que l'Hôtel-de-Ville, le Théâtre-Cinéma, la bibliothèque, le commissariat, la Poste
- la Halle du marché : ouverte les mardi, vendredi et dimanche de 8h à 13h, y compris les jours fériés.



- la résidence Fleury, 66 logements pour les séniors
- des commerces
- deux pôles médicaux (activités de soins et paramédicales, pharmacie, ophtalmologue...)
- de récentes constructions de 150 logements

L'Ilot du Cormier, composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage accueille par ailleurs :

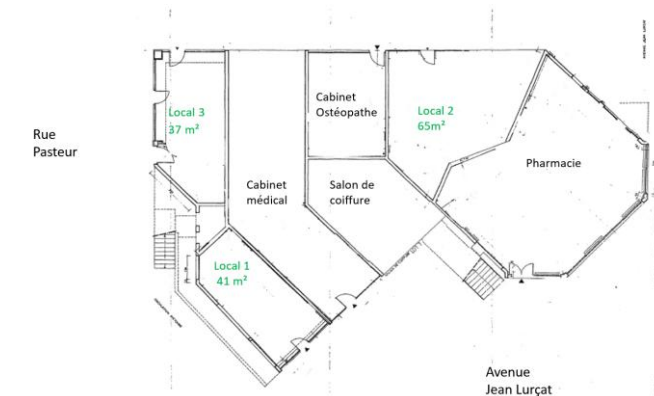
- deux cabinets médicaux, un cabinet d'infirmières, une ostéopathe
- une pharmacie
- un coiffeur
- une agence immobilière

3.2 Description des locaux proposés à la location

Trois locaux proposés dans cet appel à candidatures, sont implantés au rez-de-chaussée de l'îlot du Cormier.

L'étage est desservi par un ascenseur extérieur ainsi que par deux escaliers, l'un situé en façade centrale et l'autre en façade latérale du bâtiment.

En rez-de-chaussée, 3 locaux :



- Local 1 : Surface : 41 m², vitrine en façade et latérale
- Local 2 : Surface : 65 m², vitrine en façade
- Local 3 : Surface : 37 m², vitrine en façade et latérale

3.3 Etat des locaux- Détails techniques

Les locaux sont livrés sol nu et murs bruts. La Ville procède actuellement au remplacement des menuiseries extérieures. Ils disposeront :

- D'une entrée/sortie avec porte vitrée



- De vitrines anti effraction
- D'un rideau métallique électrique
- D'un rideau pare-soleil électrique
- De points de sous-comptage pour l'eau
- D'attentes pour l'eau et l'électricité
- De tableaux divisionnaires électricité

Pour le local 1 :

- Sanitaires

3.4 Travaux à charge du commerçant

- Pour les locaux qui en sont dépourvus, sanitaires à créer (obligatoire)
- Gaine, VMC, éclairage et autres
- L'agencement et l'aménagement intérieurs
- Les enseignes : demander une autorisation préalable à l'installation dans le respect du Règlement Local de Publicité, et de la charte communale

Le locataire est informé qu'il sera tenu de:

- Déposer un dossier auprès du service urbanisme de la ville pour :
 - L'aménagement intérieur
 - L'enseigne
- Prendre à sa charge les frais d'adaptation et d'équipements nécessaires à son activité. Il devra notamment réaliser les démarches administratives nécessaires au raccordement des locaux aux réseaux de communication et réalisera à ses frais le câblage informatique.

3.5 Conditions locatives

La Ville, propriétaire des locaux, propose les surfaces décrites à la location via un bail commercial d'une durée de 9 ans, avec possibilité de résiliation à l'issue de chaque période triennale (bail dit 3/6/9), applicable à toute activité. L'assurance locative est obligatoire.

Afin de garantir l'engagement des commerçants sur la pérennité de leur activité, les futurs baux incluront des clauses spécifiques relatives à l'exploitation du local et aux horaires d'ouverture.

Le loyer de base hors taxes, hors charges appliqué à l'ensemble des locaux est de 14.34€ le m² par mois.

Une différenciation du prix de location des surfaces est appliquée suivant leur utilisation :

Surface commerciale : 100% du loyer de base
Surface technique : 75% du loyer de base

Conditions financières :

- Versement d'un dépôt de garantie 2 mois de loyer



- Électricité à charge du locataire
- Pas de frais, d'honoraires de droits d'entrée
- Pas de pas de porte

- Date prévisionnelle de mise à disposition : **semaine 48 - 2025**

Le preneur devra s'acquitter en plus des loyers, des charges locatives et liées à l'exploitation de l'établissement, impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères, eau).

Pour l'installation de ces nouveaux locaux commerciaux, la Ville décide d'un coup de pouce à la première installation, à la remise des clefs (non renouvelable): application de loyers progressifs :

1ère année :

- Gratuité du loyer sur les 6 premiers mois
- 50% du loyer sur les 6 mois suivants

2ème année :

- 75% du loyer
- 3ème année et les suivantes : 100% du loyer

En cas d'utilisation de l'espace extérieur, une autorisation d'occupation du domaine public pourra être accordée aux occupants des locaux concernés, sur demande préalable, et selon la tarification en vigueur.

3.6 *Obligations à charges du locataire*

Le locataire devra respecter les clauses énumérées ci-dessous :

Les travaux d'aménagement, d'entretien et de mise en accessibilité du local seront à la charge du locataire sous réserve de validation du dossier technique par le service urbanisme de la Ville de Fontenay-le-Fleury et d'obtention des autorisations réglementaires et nécessaires.

Lors de la prise de possession des locaux et lors de la restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.

Le locataire ne pourra en aucun cas sous-louer en tout ou partie, sauf accord explicite du bailleur.

Le locataire ne pourra en aucun cas céder son bail à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'autorisation écrite de la Ville de Fontenay-le-Fleury qui pourra l'assortir de conditions, notamment d'une condition de responsabilité solidaire.

Toute sous-location consentie au mépris de l'alinéa précédent sera inopposable à la Ville de Fontenay-le-Fleury et entraînerait soit la résiliation du présent bail soit un refus de renouvellement sans mise en demeure préalable ni indemnité.



Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de Fontenay-le-Fleury aucune remise en état, aucune réparation ou réfection.

Le locataire s'engage à faire à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux lieux loués, autres que ceux qui incombent au bailleur.

Le locataire s'engage à respecter le code de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction dans le cadre de la réalisation de travaux. Il devra donc déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet (Déclaration préalable de travaux, Autorisation de travaux, demande d'enseigne...).

4 PRINCIPES ET CRITERES DE SELECTIONS DES PROJETS

4.1 Conditions d'éligibilité

Afin de renforcer l'attractivité de l'îlot Cormier en cœur de ville, la Ville recherche des porteurs de projets souhaitant développer des activités originales et conviviales, ou des commerces aujourd'hui inexistantes ou trop peu présents contribuant à la vitalité commerciale locale.

Les implantations privilégiées concernent notamment :

- Commerces gourmands : épicerie fine, chocolaterie, confiserie artisanale, produits en vrac, cave à vins (avec dégustation et ateliers), boutique de café/thé ;
- Commerce de bouche : boucherie/charcuterie, fromagerie/crèmerie,
- Univers « art de vivre » : fleuriste, décoration et arts de la table, cadeaux et accessoires festifs, senteurs et parfums d'intérieur ;
- Produits naturels et bien-être : infusions, cosmétiques naturels, huiles essentielles ;
- Services de proximité et commerces complémentaires : retouche, mercerie, prêt-à-porter, reprographie ;
- Toute autre activité innovante, en cohérence avec les besoins des habitants et l'identité du cœur de ville.

Ne seront pas autorisés les commerces de restauration ou de production alimentaire qui nécessiteraient des gaines d'extraction de fumées provenant d'appareils de cuisson.

De même, au regard d'une surreprésentation dans la commune, les activités type coiffeurs, barber shop, agences bancaires et agences immobilières, ou alors les activités générant des nuisances sonores, ainsi que les commerces de type "discount", supérette, ne seront pas privilégiés.

Le porteur du projet devra justifier d'une immatriculation au registre des métiers ou au registre des commerces et des sociétés.

En ce qui concerne les horaires d'ouverture, ils sont laissés au libre choix des candidats, sous réserve de préserver la tranquillité du voisinage. Ils devront toutefois être réguliers et respectés.



La proximité immédiate de résidences familiales (rue Pasteur, mail Beaumarchais) exclut toute activité susceptible de générer des nuisances nocturnes.

4.2 Critères d'appréciation

La commune de Fontenay-le-Fleury souhaite apporter avec ces nouveaux commerces un complément à la modernité et au dynamisme initié avec la création de la Halle du marché. Seront privilégiés les commerces qui apporteront une réelle plus-value à la commune en apportant un service non présent actuellement sur la commune. Les projets novateurs avec présentation de concepts d'activités mixtes sont acceptés.

Une commission d'attribution constituée d'élus, de membres de l'administration de la ville, examinera chaque candidature et sélectionnera les futurs locataires. Certains candidats pourront être invités à un entretien pour un complément d'information ou à fournir un complément de document.

Le comité de pilotage statuera sur la base des critères suivants :

- **Qualité du projet commercial ou professionnel : 40**
 - Attractivité de l'offre proposée, horaires, jours, intégration dans le centre-ville 15
 - Adéquation aux besoins de la commune, impact sur l'attractivité locale
Participation au dynamisme du centre-ville 10
 - Qualité et originalité du concept proposé 15
- **Viabilité économique du projet : 30**
 - Solidité financière du candidat (garantie de financement, pérennité de la société...)15
 - Caractère réaliste du business plan 15
- **Pertinence technique : 30**
 - Qualité et réalisme du planning prévisionnel de travaux 10
 - Qualité des matériaux, équipements techniques envisagés 10
 - Modernité des aménagements intérieurs 5
 - Projet d'enseigne 5

5. CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

5.1 Dossier de candidature

Compte tenu de la situation stratégique des locaux proposés, la ville de Fontenay-le-Fleury sera particulièrement attentive au contenu et à la qualité des dossiers présentés dans le cadre de l'appel à candidatures. Les candidats devront ainsi proposer une offre pertinente et qualitative.

Il est à préciser que la Ville se réserve le droit d'interrompre l'appel à candidatures à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Toutes les dépenses engagées par les candidats au titre du présent appel à projet demeureront à leur charge, quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.



De même la Ville de Fontenay-le-Fleury se réserve le droit de ne pas donner suite aux candidatures ne répondant pas aux critères.

5.2 Liste des pièces à joindre

Les candidats sont informés qu'ils devront joindre à leur dossier un planning prévisionnel détaillé des travaux d'aménagement de leur boutique. La Ville accordera une attention particulière au réalisme de ce calendrier, afin de s'assurer de la faisabilité et du sérieux du projet. Ce planning fera l'objet d'une évaluation spécifique, et les candidats seront notés sur sa qualité, sa cohérence et le respect des engagements annoncés.

Les porteurs de projet intéressés doivent soumettre un dossier de candidature comprenant :

Présentation du ou des porteurs du projet

- Une présentation de l'entreprise et du porteur de projet (CV, expériences...)
- L'extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou équivalent (si déjà existant) ; le type de structure juridique envisagée
- Identification du local souhaité

Les candidats ont la possibilité de postuler pour un ou plusieurs locaux. Dans ce cas, ils devront préciser clairement les locaux visés et adapter leur dossier en conséquence (planning, aménagement, financement, etc.).

Description du projet

- Présentation du concept, nature de l'offre, produits et services annexes envisagés, gamme de prix, analyse concurrentielle et public cible.
- Planche d'ambiance graphique ou planche d'inspiration présentant l'orientation visuelle du projet.
- Le projet d'aménagement : matériaux envisagés, enseigne, planning de réalisation des travaux
- Description du fonctionnement et de la gestion de l'activité : horaires et jours d'ouverture, nombre d'employés prévus, besoins techniques (stockage, terrasse, etc.).
- Responsabilité environnementale du projet.
- Une étude de marché démontrant la pertinence de l'implantation
- Tout document complémentaire valorisant la candidature

Financement du projet

- Un prévisionnel financier sur 3 ans : plan de financement initial, bilan et compte de résultat prévisionnel, plan de trésorerie
- Plan de financement.
- Une attestation de prêt bancaire en cas de recours à l'emprunt.
- Un justificatif de l'autofinancement, le cas échéant.
- Une attestation sur l'honneur de régularité des obligations fiscales et sociales.

Le dossier de candidature doit être accompagné du présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page.

5.3 Transmission des candidatures



Les dossiers de candidature devront être envoyés au plus tard le 29 octobre 2025 en RAR, le cachet de la poste faisant foi ou déposés contre récépissé à la Mairie de Fontenay-le-Fleury.

Mairie de Fontenay-le-Fleury
Direction générale
Place du 8 mai 1945
78330 Fontenay-le-Fleury

Ou par voie électronique

mairie@fontenay-le-fleury.fr

Toute candidature reçue après cette date ne sera pas acceptée

5.4 Procédure de sélection

Les candidats transmettront leur dossier de candidature pour sélection. Les dossiers complets seront étudiés par le jury.

En cas de nécessité certains candidats pourront être reçus par les membres de la commission d'attribution pour développer certains points de leur candidature. De même certains documents complémentaires pourront être demandés.

La commission d'attribution statuera sur les candidatures selon le calendrier prévisionnel. Les lauréats seront informés par courrier. La date est susceptible d'évoluer des aléas techniques ou juridiques.

5.5 Calendrier prévisionnel de la procédure :

Il est indiqué que ce calendrier est indicatif et qu'il n'est en aucun cas contractuel, des aléas techniques ou juridiques peuvent impacter les délais envisagés. :

- Date limite de dépôt des dossiers de candidatures : le 29 octobre 2025, 12h
- Entretien le cas échéant avec les membres de la commission : du 3 au 7 novembre 2025
- Attribution des locaux : du 12 au 14 novembre 2025
- Ouverture des locaux au public souhaitée par la commune : 01/01/2026

**Rejoignez-nous et participez au dynamisme commercial de
Fontenay-le-Fleury !**



Annexe 1 :
Situation globale des locaux avant travaux

