

CRÉATION D'UNE BOULANGERIE-PÂTISSERIE NOUVEL APPEL À CANDIDATURES

Loyer ajusté

Commerce à créer sans reprise de fonds

Possibilité de louer une boulangerie équipée

Des marchés potentiels de proximité

ESPACE COMMERCIAL – CHERVEUX (79410)



La Communauté de communes Haut Val de Sèvre recherche un locataire qui exercera une activité de **boulangerie-pâtisserie** (création d'entreprise, ouverture d'un second établissement...) au sein d'une zone commerciale, d'artisanat et de services nouvellement créée sur la Commune de CHERVEUX.

CHERVEUX : UNE COMMUNE DYNAMIQUE

Située sur la Communauté de communes Haut Val de Sèvre à 15 km de Niort

**Une population en progression
1939 habitants (+2,2% par an)**

Une part importante de familles avec enfants

Plus d'info : www.cherveux.fr

UN LOCAL NEUF À L'ARCHITECTURE MODERNE

Superficie de 216 m²

Location
1 424,28 € HT / mois

Livraison prévue
Premier trimestre 2020

Une boulangerie équipée grâce à une location-vente de matériel

UNE POSITION STRATÉGIQUE ET CENTRALE

En façade, sur la route départementale D7 avec 2 039 véhicules en moyenne / jour

Au sein d'un îlot commercial nouvellement créé

Coordonnées GPS 46.415698, -0.360247

VOUS SOUHAITEZ DÉPOSER VOTRE CANDIDATURE ?

Adressez votre candidature à la Communauté de communes Haut Val de Sèvre



PLUS D'INFO

**Service développement économique
Communauté de communes Haut Val de Sèvre**

Chloë MABIRE : c.mabire@cc-hvs.fr / 06 75 60 52 09
Xavier LELOUP : x.leloup@cc-hvs.fr / 06 42 72 04 74

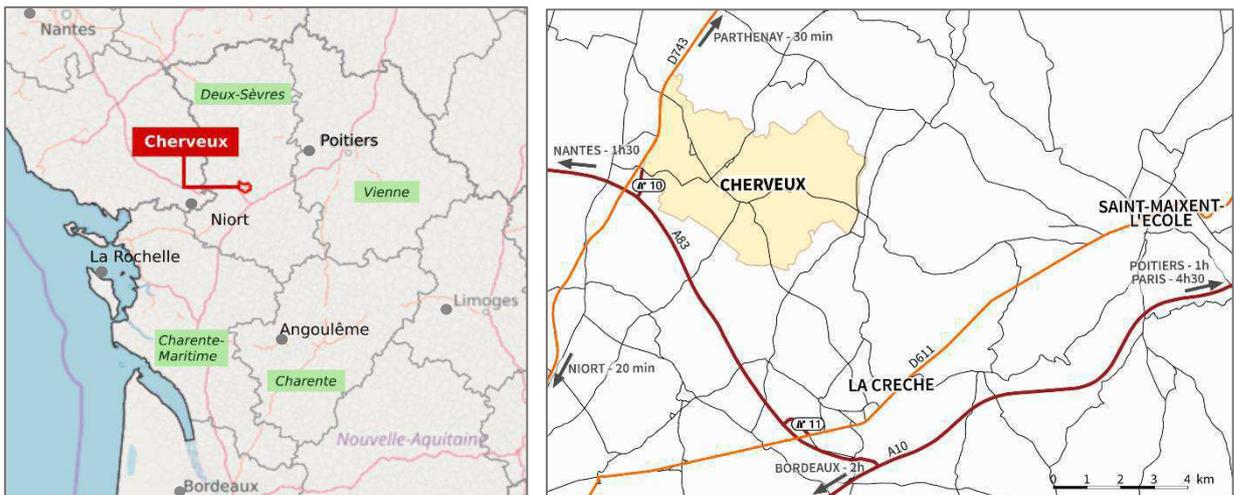


DOSSIER COMPLET D'APPEL A CANDIDATURES

La Communauté de communes Haut Val de Sèvre lance un appel à candidatures pour développer une activité de boulangerie-pâtisserie venant compléter l'offre commerciale existante et répondre aux besoins des habitants.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE CHERVEUX

Cherveux est une commune située dans le Département des Deux-Sèvres en Région Nouvelle-Aquitaine. Elle fait partie de la Communauté de communes Haut Val de Sèvre (19 communes et 31 000 habitants).



Desserte routière

Cherveux est accessible par l'échangeur autoroutier de l'A83 (Niort-Nantes), à 5 kilomètres, et celui de l'A10 (Paris-Bordeaux), à 15 kilomètres. Deux routes départementales permettent la desserte de la commune : la D743 (Niort – Parthenay) et la D611 (Niort – Poitiers).

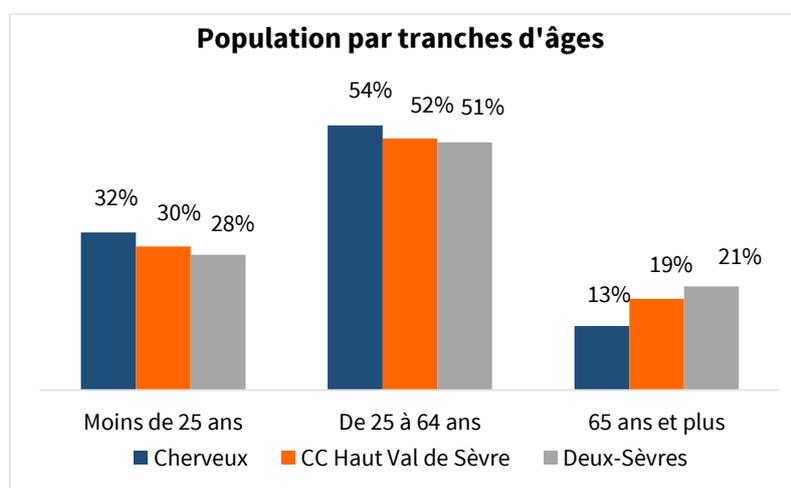
Population

- **Cherveux : une commune attractive et dynamique**

La Commune de Cherveux s'inscrit dans un contexte territorial dynamique avec des conditions d'attractivité et de développement économique favorables.

- ✓ Nombre d'habitants : 1 939 (2016)
- ✓ Nombre de ménages : 656 (2015)
- ✓ Évolution annuelle moyenne de la population : 2,2 % (2010-2015) / Solde migratoire : 1,7 % / Solde naturel : 0,5 %

Au début des années 2000, l'évolution de la population était liée à l'installation de nouveaux ménages sur la commune (augmentation de 2,5 % en moyenne). Depuis 2008, l'augmentation de la population est liée aux naissances sur la commune ainsi qu'à l'arrivée de nouveaux habitants.



Source : INSEE, RP, 2014

Le profil de la population de Cherveux est plutôt jeune avec une part importante d'enfants, 61% de la population a moins de 44 ans. La part des familles avec enfants est importante sur la Commune de Cherveux.

A Cherveux, le revenu médian par unité de consommation est de 21 292 € en 2015, ce qui signifie que la moitié des cherveusiens disposent d'un revenu supérieur à ce montant. Il est également plus important à Cherveux que dans les Deux-Sèvres (19 676 €) ou en Nouvelle-Aquitaine (20 148 €).

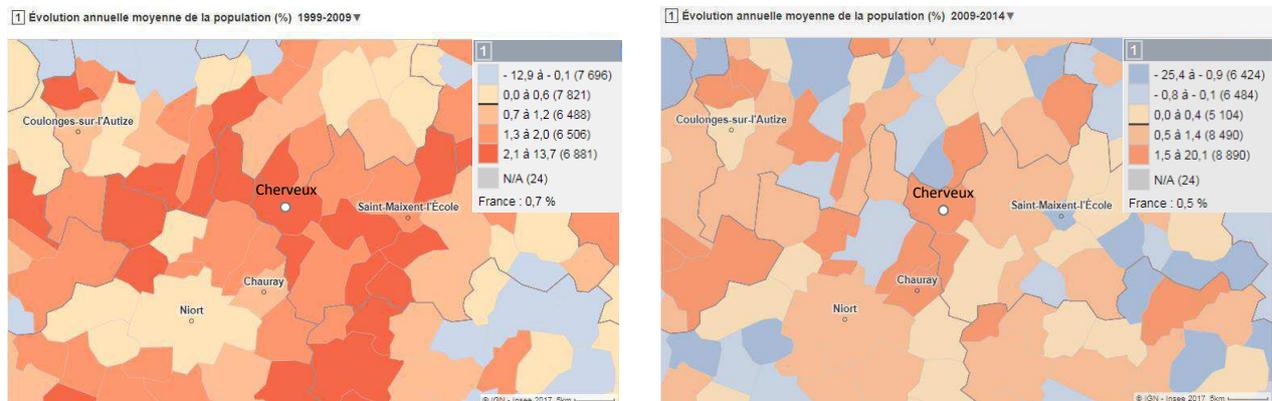
Potentiel d'attractivité

- **Un contexte démographique et une économie dynamique**

Tournée vers l'agglomération de Niort, cette commune fait partie de l'aire urbaine du pôle niortais qui comptait 155 733 habitants en 2015 : au moins 40 % des cherveusiens qui ont un emploi, travaillent dans ce pôle.

La population de la Commune est en constante progression, tout comme celle de l'aire urbaine niortaise et de la Communauté de communes Haut Val de Sèvre.

Plus généralement, l'ensemble des communes situées à proximité de Cherveux gagnaient des habitants entre 1999 et 2009. Cette tendance s'explique notamment par les migrations des ménages depuis la ville de Niort vers des communes périphériques.



Cet accroissement se constate également entre 2009 et 2014. Seules les communes d'Echiré, Champdeniers-Saint-Denis et de Saint-Christophe-sur-Roc à proximité de Cherveux enregistrent une évolution négative de leurs populations (de -1,2 % à -0,3 %).

Cherveux bénéficie d'une position favorable par rapport à deux pôles qui concentrent les emplois : celle du pôle niortais, notamment dans le secteur des mutuelles, ainsi que celle de la Crèche, un bassin d'emploi en pleine expansion. Le dynamisme économique de cette zone géographique se traduit par une offre d'emploi élevée qui génère de l'attraction pour l'installation de nouveaux ménages. Le prix du foncier, relativement accessible, est aussi un élément favorisant l'arrivée de nouveaux habitants.

- **Un cadre de vie préservé et un potentiel touristique en développement**

La qualité du paysage et du cadre de vie sont des atouts pour l'installation de nouveaux habitants sur la commune mais aussi pour le tourisme.

Cherveux dispose d'un potentiel touristique lié à la présence d'un château du XV^e siècle à l'architecture remarquable ainsi que d'un plan d'eau support d'activités nautiques, sportives et de loisirs. Le plan d'eau est accessible toute l'année mais c'est surtout à partir d'avril jusqu'à octobre, lorsque le camping et le téléski nautique sont ouverts, qu'il est fréquenté. Un point de restauration rapide est présent sur le site.

Des circuits de randonnée, un centre équestre et un jardin botanique viennent compléter ces atouts, ainsi qu'une offre en hébergements touristiques (campings, gîtes et chambres d'hôtes).

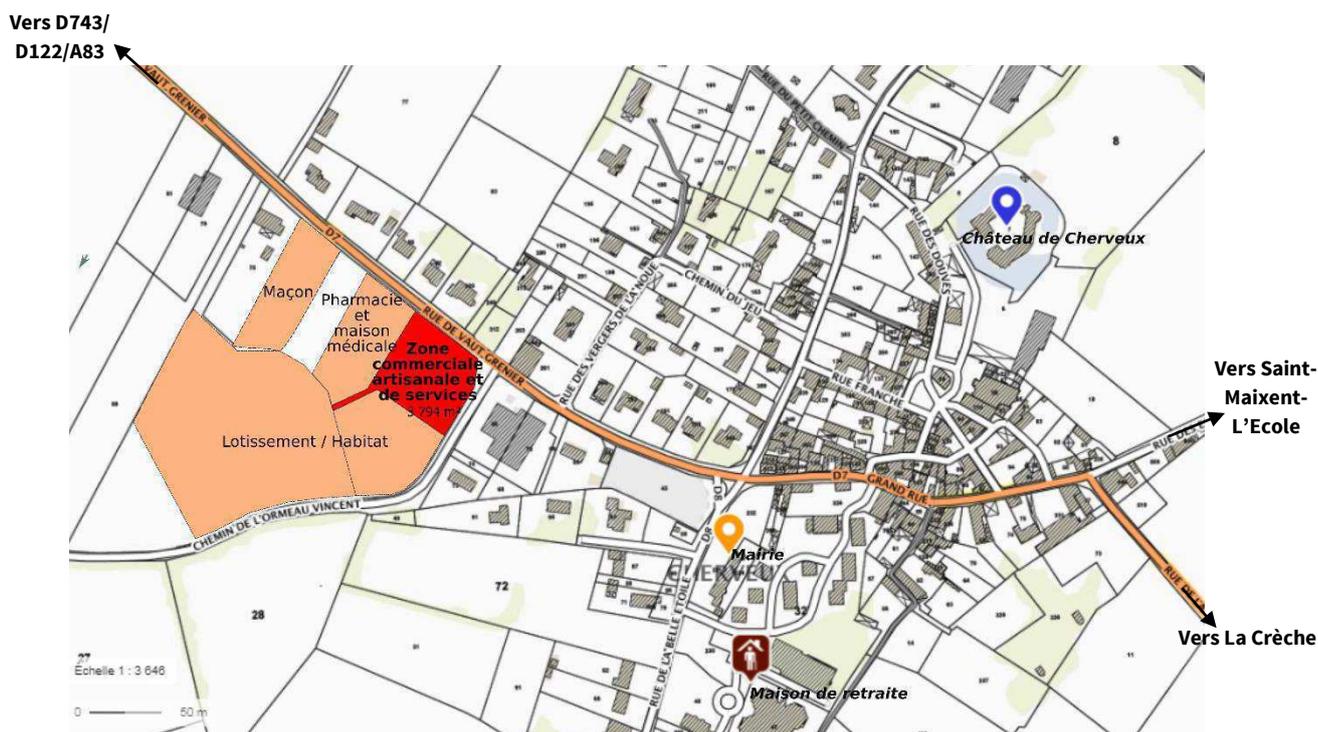
Un projet de réhabilitation du plan d'eau est actuellement en cours afin d'attirer des porteurs de projet dans le domaine du tourisme et ainsi redynamiser ce site. Le camping du plan d'eau de Cherveux Saint-Christophe, d'une capacité actuelle de 54 emplacements va être réhabilité en 2020. L'objectif de ce projet est d'augmenter la capacité d'accueil et la période d'ouverture du camping.

LA CRÉATION D'UN ESPACE COMMERCIAL

Une position centrale et stratégique à l'échelle de la commune

Le futur local sera situé sur un terrain acquis par la Communauté de communes, à un endroit stratégique de la commune et en pleine mutation :

- sur un axe de passage, en entrée de bourg et en bordure de la départementale n°7 qui traverse le bourg de Cherveux. Le trafic moyen journalier sur cet axe est de 2 039 véhicules.



- Au sein d'un pôle commercial nouvellement créé, adapté aux flux et aux besoins en stationnement. Le regroupement d'activités commerciales permettra de générer et d'alimenter un flux de clientèle.
- Les environs proches de la future boulangerie-pâtisserie et de ce pôle commercial sont actuellement en mutation grâce à différents projets (cf. plan ci-dessus) :
 - o Un espace médical où seront implantés la pharmacie, trois médecins (dont deux jeunes nouvellement installés sur la commune) et deux infirmières est en cours de construction,
 - o Une zone d'habitat comprenant entre 35 et 45 logements, dont des logements familiaux ainsi que de l'habitat groupé qui accueillera des personnes à mobilité réduite autonomes. Ce projet, porté par un lotisseur privé et par l'Association le Sacré Cœur se concrétisera en 2020,

- La construction de nouveaux locaux d'activité pour une entreprise de maçonnerie.

L'ensemble de ces projets contribueront à créer un dynamisme et du passage sur ce pôle commercial. Dans l'aménagement de cet espace commercial, une attention particulière est accordée aux liaisons piétonnes entre les différents espaces afin de favoriser les synergies et la cohérence de l'aménagement global de la zone. L'objectif est que les circulations soient favorisées avec les parcelles voisines.

Des conditions d'implantation favorables

Une boulangerie-pâtisserie a longtemps existé sur la Commune de Cherveux. Celle-ci a fermé en 2017 et offrait des conditions d'exercice et de développement peu favorables (espace de vente réduit, manque de visibilité, absence de stationnement à proximité).

Un potentiel de clients est bien présent sur la commune, et notamment sur des structures collectives importantes telles que l'école de Cherveux, l'ALSH (Accueil de Loisirs Sans Hébergement) sur la Commune de Cherveux, la Maison de retraite du Sacré Cœur et le Logis des Francs (association Mélioris).

- **Une nouvelle zone commerciale, artisanale et de services**

L'implantation d'une boulangerie-pâtisserie s'inscrit dans le projet plus global mené par la Communauté de communes Haut Val de Sèvre qui permettra de regrouper et valoriser les activités commerciales sur la commune.

La future boulangerie-pâtisserie sera ainsi créée dans le nouveau et l'unique pôle commercial et artisanal de Cherveux. Ce pôle sera composé d'une place centrale, un espace de convivialité support d'animations culturelles et commerciales.

Cinq locaux commerciaux seront construits, dont celui destiné à l'activité de boulangerie-pâtisserie :

- un salon de coiffure
- une épicerie/tabac/snack/bar
- un traiteur
- une cellule proposée à la location sans activité connue à ce jour.



LA FUTURE BOULANGERIE-PÂTISSERIE

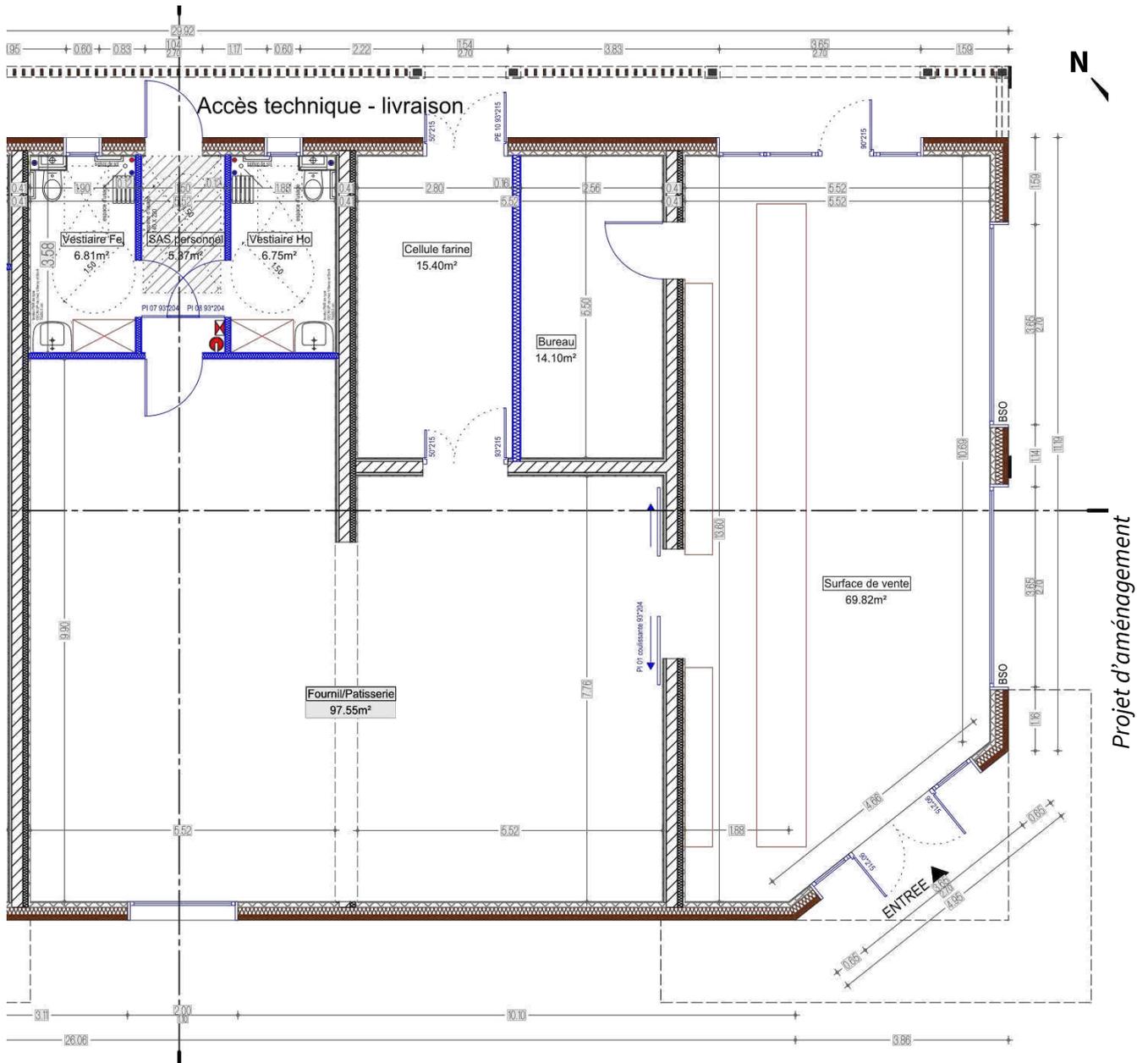
Un local neuf à l'architecture moderne

Le local se situera en façade de la route départementale et du chemin de l'Ormeau Vincent à Cherveux (référence cadastrale : ZC92).



D'une **superficie totale de 216 m²**, le local est composé :

- d'un espace de vente de 70 m²
- d'un espace de fabrication de 98 m²
- d'un bureau de 14 m²
- d'un espace de stockage de 15 m²
- d'une espace réservé au personnel de 19 m²
- une placette centrale pourra être utilisée par l'ensemble des commerçants



Le local sera loué avec l'ensemble des installations techniques (arrivées d'eau, électricité, chauffage, sanitaires), des cloisons et des revêtements sol et plafond. Une location-vente du matériel professionnel est proposée pour équiper le local.

Conditions

- **Location**

Le local est proposé à la location (bail commercial) par la Communauté de communes. Le cas échéant, la Communauté de communes se réserve le droit d'établir un bail commercial dérogatoire. Ultérieurement, une location-vente du local pourra être envisagée, sous réserve de l'accord de la Communauté de communes.

Le loyer HT appliqué à l'ensemble des locaux mis en location par la Communauté de communes à Cherveux est calculé sur la base de 6,60 €/HT/m² soit un loyer mensuel de **1 424,28 € HT** pour 215,80 m².

Le preneur devra s'acquitter, en sus de ce loyer, des impôts, taxes, contributions et charges liées à l'exploitation de l'établissement. Le remboursement des charges locatives communes à l'ensemble de la zone sera également demandé. Ces charges sont estimées à 325,86 €/an, soit **27,15 €/mois** pour le local de la boulangerie-pâtisserie et correspondent à l'entretien et le nettoyage des espaces verts, voiries de circulation, aires de manœuvre et de stationnement. La taxe foncière sera à la charge du locataire et fera l'objet d'un règlement indépendant des charges locatives.

La Communauté de communes assurera à sa charge les contrôles périodiques des locaux, notamment les vérifications des installations électriques, des extincteurs et signalétiques.

Un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer sera demandé.

La date de livraison est estimée au premier trimestre 2020 (sous réserve des imprévus, délais techniques et administratifs).

- **Location-vente de matériel**

Une location-vente du matériel professionnel est proposée aux candidats qui souhaiteraient disposer d'une boulangerie-pâtisserie équipée. Le matériel pourra être neuf et/ou d'occasion. Le montant mensuel de cette location-vente sera précisé ultérieurement et sera défini en fonction du matériel nécessaire déterminé par le candidat.

CANDIDATER POUR L'OUVERTURE D'UNE BOULANGERIE-PÂTISSERIE

Constitution du dossier de candidature

Le dossier de candidature devra être adressé accompagné d'une lettre de candidature et devra comprendre les éléments suivants :

- **Une présentation du/de la/des candidat-e-s** décrivant le parcours professionnel, les expériences et savoir-faire...
 - **Une présentation détaillée du projet et de l'activité envisagée** comprenant une approche marché, précisant le fonctionnement de l'établissement (horaires et jours d'ouverture), une description de l'offre de produits, les moyens humains (présentation de l'équipe), les investissements prévus, un plan de financement initial, des éléments prévisionnels, un projet de statuts le cas échéant...
 - **Des documents graphiques** (vues des aménagements envisagés, enseignes, plans...) seront appréciés.
- **Les pièces à joindre au dossier**
 - Pour tous les candidat(e)s :
 - Les CV du/de la/des candidat(e)s,
 - Une copie des diplômes qualifiant pour la boulangerie et/ou la pâtisserie,
 - Une copie de la carte d'identité du/de la/des candidat(e)s,
 - Attestation bancaire réservant une suite favorable à la demande prêt et attestation de solvabilité.
 - Pour les entreprises existantes :
 - Un extrait d'immatriculation,
 - Les deux derniers bilans et comptes de résultat,
 - Une attestation de bon fonctionnement délivrée par votre responsable de compte bancaire.

Dépôt des candidatures

Les dossiers de candidature devront être transmis :

- **soit par courriel** à contact@cc-hvs.fr, un accusé de réception vous sera ensuite envoyé,
- **soit sous pli cacheté** portant les mentions suivantes :

Appel à candidatures
Communauté de communes Haut Val de Sèvre
7 Boulevard de la Trouillette
79400 SAINT-MAIXENT-L'ECOLE

- par lettre recommandée avec accusé de réception
- ou**
- par dépôt contre récépissé de dépôt au secrétariat de la Communauté de communes.

Les candidats pourront bénéficier d'un accompagnement par le service développement économique de la Communauté de communes Haut Val de Sèvre et par la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Deux-Sèvres.

Modalités de sélection des candidatures

Après réception et analyse des dossiers des candidat(e)s, ces derniers seront invité(e)s à présenter leurs projets devant un jury présidé par le Président de la Communauté de communes, composé d'élus accompagnés de techniciens.

Les entretiens pourront être précédés d'une épreuve technique afin de confectionner un échantillon de produits qui seront évalués par les membres du jury. Les modalités de déroulement de ce jury de sélection seront précisées ultérieurement.

A l'issue des entretiens, le jury se prononcera sur le choix définitif du candidat retenu.

Tout au long du processus de candidature, des améliorations du projet et la consultation d'experts (banquiers, comptables, etc.) pourront être prescrites aux candidats. Des documents complémentaires pourront également être demandés.

Critères d'appréciation

- profil des candidats et aptitude à mettre en œuvre et assurer la pérennité du projet,
- qualité du projet (périodes d'ouverture de l'établissement, offre de produits, aménagement prévus, analyse de la clientèle cible et de la concurrence...),
- viabilité économique du projet (montage financier, modèle économique proposé, estimations des besoins, etc.),
- intégration de l'activité dans l'environnement commercial et dynamique apportée.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Construction des cellules commerciales : février 2019

Ouverture des commerces : premier trimestre 2020

CONTACT

**Service développement économique
Communauté de communes Haut Val de Sèvre**

Chloë MABIRE : c.mabire@cc-hvs.fr / 06 75 60 52 09

Xavier LELOUP : x.leloup@cc-hvs.fr / 06 42 72 04 74



CONTACT

**Service développement économique
Communauté de communes Haut Val de Sèvre**

Chloë MABIRE : c.mabire@cc-hvs.fr / 06 75 60 52 09

Xavier LELOUP : x.loup@cc-hvs.fr / 06 42 72 04 74