



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE MONTEREAU**

APPEL A CANDIDATURE

**Exploitant d'un magasin de produits locaux
sur la commune de Montereau-Fault-Yonne**

Cahier des charges

Projet mené en partenariat avec :



Ce projet est cofinancé par le
Fonds Européen Agricole pour
le Développement Rural.
L'Europe investit dans les
zones rurales.



SOMMAIRE

1. Les éléments de contexte.....	3
2. Les résultats de l'étude d'opportunité	3
a) L'enquête consommateur : un projet légitime mais challengeant	3
b) La faisabilité économique : entreprendre et innover pour fidéliser la clientèle	4
3. Un engagement réciproque et indispensable des partis	4
a) La Communauté de Communes du Pays de Montereau	4
b) Le porteur de projet	4
4. Le contenu de la candidature	4
5. Les modalités de candidature.....	4
a) Date limite de candidature et dépôt des dossiers.....	4
b) Demande de renseignements	5
c) Critères de choix.....	5
ANNEXE – Localisation du site envisagé pour accueillir la maison du terroir	6
ANNEXE – Etude de faisabilité création d'une maison du terroir	9
ANNEXE – Présentation du projet.....	14
ANNEXE – Bourse à la création, reprise et développement d'entreprise	26

1. Les éléments de contexte

Les citoyens sont demandeurs de trouver des produits en "circuit court" et correspondant à des normes de qualités de culture, d'élevage, de fabrication raisonnée ou biologique... Pour répondre à cette attente, conforter et accompagner le développement d'une agriculture locale et durable la Communauté de Communes du Pays de Montereau (CCPM) projette de créer un magasin de produits locaux, une « maison du terroir », qui mutualiserait une entité double :

- un commerce spécialisé dans la vente de produits locaux ;
- un point information touristique, antenne touristique de la CCPM ;

2. Les résultats de l'étude d'opportunité

Pour vérifier l'opportunité de créer une maison du terroir, l'intercommunalité a mené une étude en octobre 2017 intégrant une enquête consommateur et une étude de faisabilité économique (Synthèse de l'étude en Annexe). Ce travail a démontré la pertinence du projet tout en mettant en avant des éléments de vigilance.

a) L'enquête consommateur : un projet légitime mais challengeant

Menée sur trois sites, le Centre Commercial du Bréau, le Carrefour Market et le marché en centre ville, l'enquête a interrogé 269 consommateurs. Ce panel a été estimé représentatif de la population du territoire tant au niveau des catégories socioprofessionnelles que de la tranche d'âge consultée ; à la nuance, toutefois, d'une sous-représentation des salariés travaillant sur Montereau mais résidant à l'extérieur.

Voici les résultats de l'enquête :

Un intérêt marqué de la population pour une maison du terroir.

- 85% des sondés se disent intéressés par l'achat de davantage de produits fermiers locaux ;
- 50% des consommateurs souhaitent se rendre de préférence dans un petit commerce pour acheter les produits locaux. La pertinence de la localisation de la maison du terroir -en centre ville de Montereau- a été confirmée par l'enquête. Les sondés ont, en effet, précisé se rendre de préférence en centre ville pour des commerces de second achat.
- 83% des consommateurs se sont déclaré prêts à faire un déplacement dédié pour acheter leurs produits locaux. Une déclaration confortée par les habitudes de consommation propres au territoire. L'enquête a mis en avant une aire de chalandise relativement importante pour le Pays de Montereau, environ 20 à 30 minutes, soit le double de la moyenne nationale.
- 73% des consommateurs sont prêts à payer plus cher pour acheter des produits locaux ;

Pour concrétiser cet intérêt des habitants, la maison du terroir devra prendre en compte les spécificités locales.

-L'arrivée du Centre Commercial du Bréau à Varennes-Sur-Seine en 2009 a modifié la dynamique du centre-ville de Montereau et de son marché alimentaire. Les activités commerciales, implantées dans le centre de Montereau, doivent redéfinir leur offre pour rester attractives.

-Situé en plein cœur de ville, le site s'appuiera sur les différents parkings publics situés dans le centre de Montereau : à 150 mètres sur les bords de Seine, à 200 mètres à l'intersection des rues Recollet et Victor Hugo ou encore au niveau du Parc des Noues à 350 mètres. Le stationnement sera à envisager dans une logique de cheminement de centre ville.

-La valorisation et la promotion des produits devront faire l'objet d'une démarche pédagogique (traçabilité, identification des producteurs, etc....) pour inciter les consommateurs à considérer le rapport qualité, quantité et prix. La fraîcheur des produits, le conseil du commerçant et sa capacité à renseigner les clients sur l'origine des aliments seront les garants d'une attraction pérenne du commerce.

-L'identité du commerce sera définie par le porteur de projet. Néanmoins, l'enquête consommateur a souligné qu'outre une information attendue sur les lieux de production, les consommateurs souhaitent des services complémentaires de type Food Truck, petite restauration sur place ou à emporter, conciergerie, atelier de cuisine...

b) La faisabilité économique : entreprendre et innover pour fidéliser la clientèle

Sur la base des questionnaires menés, d'exemples de commerces semblables, de données nationales de consommation des ménages, d'une estimation des charges et les taux de marge possibles, l'étude a confirmé l'équilibre économique du projet. Cette viabilité est toutefois conditionnée par :

- d'une part, la nécessité, pour l'exploitant, de diversifier le commerce alimentaire en proposant également des services ;
- d'autre part de s'assurer d'un engagement indispensable et réciproque tant de la part de l'intercommunalité que du porteur de projet.

3. Un engagement réciproque et indispensable des partis

a) La Communauté de Communes du Pays de Montereau

La Communauté de Communes s'engage sur les modalités suivantes :

- l'achat d'un local de 150m² en centre ville de Montereau-Fault-Yonne ;
- la réalisation des aménagements intérieurs et extérieurs, des équipements et installations fixes du local. Leur choix sera fait avec l'exploitant une fois retenu. Les équipements d'exploitation restent à la charge de l'exploitant.
- l'application d'un loyer préférentiel ;
- l'accompagnement à la promotion du commerce dans ses outils de communication (magazine mensuel, site internet et page facebook de la Communauté de Communes) ;
- la fourniture des documents du Point Info Tourisme ; l'intercommunalité tiendra le porteur de projet informé des différents événements touristiques se déroulant sur le territoire ;

b) Le porteur de projet

Il est attendu que le candidat propose un projet commercial local intégrant :

- la définition et la description de l'offre de produits alimentaires issus de producteurs locaux dont, notamment, le Brie de Montereau fabriqué par l'unité de transformation de produits laitiers de Saint Germain Laval (ouverture prévue en 2018/2019) ;
- Une offre de service complémentaire qui permettra de fidéliser les consommateurs, d'augmenter le Chiffre d'Affaires et la chalandise : petite restauration sur place ou à emporter, paniers gourmands, livraison des produits locaux aux restaurants, conciergerie...

Le détail du projet figure en Annexe « Présentation du projet ». Une version informatique peut être adressée sur demande.

4. Le contenu de la candidature

La candidature se déroulera en deux temps.

1 / La présélection : les candidats devront remplir le descriptif du projet figurant en Annexe. Le projet est à adresser à la Communauté de Communes du Pays de Montereau suivant les termes de l'article 5.

2 / La sélection : 5 candidats seront retenus, un projet plus détaillé –inspiré de la description du projet d'entreprise de l'association Initiative Melun Val de Seine pour l'attribution de ses prêts à taux zéro- tant au niveau économique que juridique et financier sera demandé.

5. Les modalités de candidature

a) Date limite de candidature et dépôt des dossiers

Date limite de retour des offres : le vendredi 25 mai 2018 12h.

Les candidatures sont à retourner par mail à camille.danet@paysdemontereau.fr

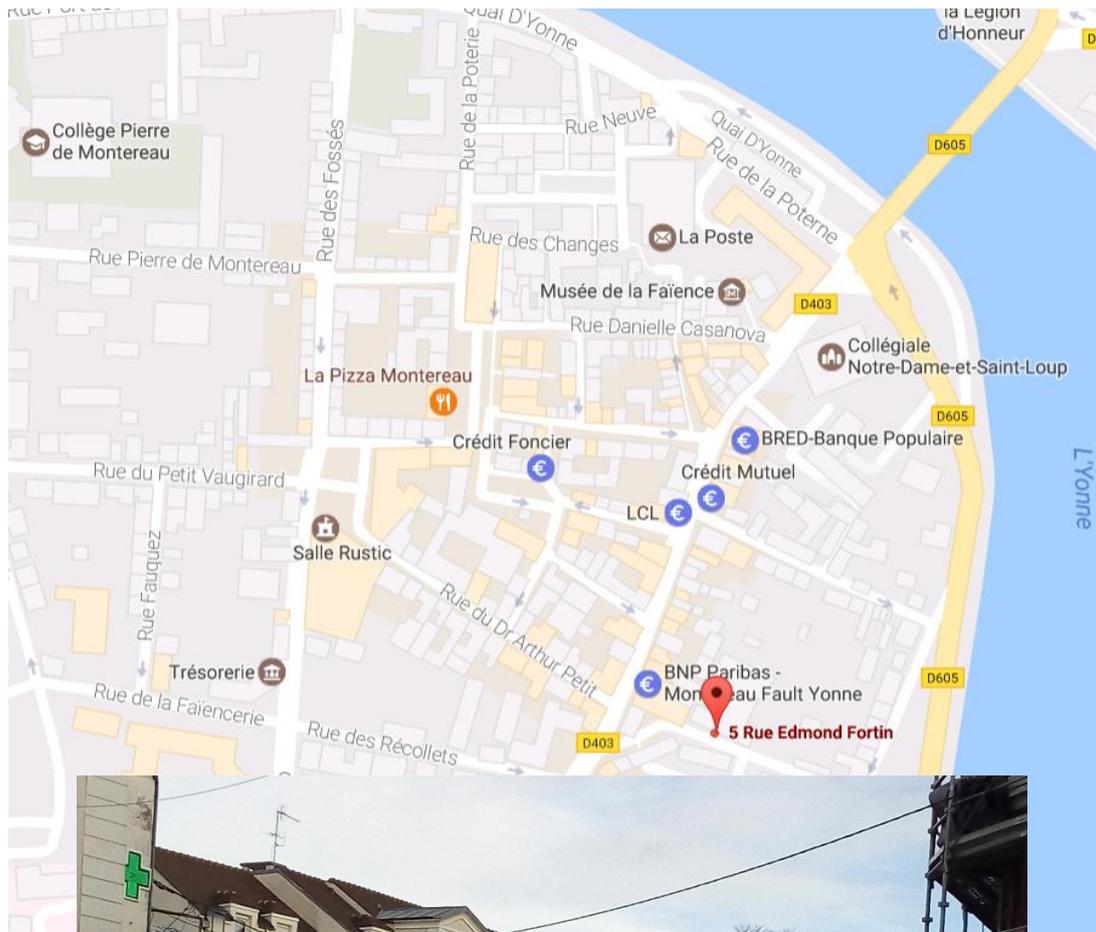
b) Demande de renseignements

Toute demande de renseignements est à adresser, à Camille DANET, chargée de mission développement économique ; joignable au 01.60.73.44.06 ou camille.danet@paysdemontereau.fr

c) Critères de choix

Le choix des candidats à l'issu de la première étape se basera sur la pertinence du projet figurant en Annexe « Présentation du projet ».

ANNEXE – Localisation du site envisagé pour accueillir la maison du terroir





Vue perspective depuis le haut de la rue Edmond Fortin sur la future place

PC6

ANNEXE – Etude de faisabilité création d'une maison du terroir

Extrait de l'étude de faisabilité – partie I enquête consommateurs



ETUDE DE FAISABILITÉ

CRÉATION D'UNE MAISON DU TERROIR SUR LA COMMUNE DE MONTEREAU-FAULT- YONNE

Note de synthèse
Novembre 2017

Contact :
CC du Pays de Montereau
Mme Camille DANET – 01 60 73 44 06



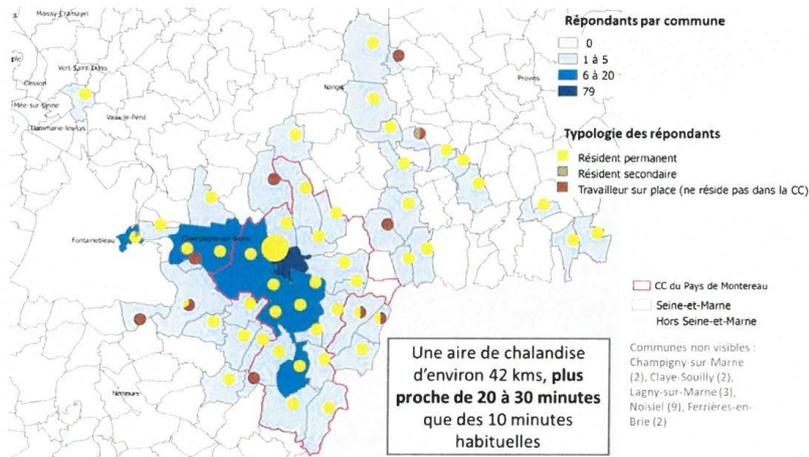
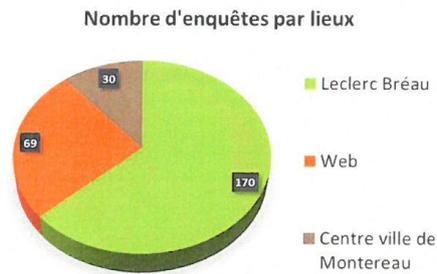
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE MONTEREAU**

BLEZAT Consulting
18, rue Pasteur - 69007 Lyon - FRANCE
Tel : +33 (0)4 78 69 84 69 | Fax : +33 (0)4 78 72 28 65 | contact@blezatconsulting.fr
www.blezatconsulting.fr

Résultats de l'enquête consommateurs

Pour tester l'opportunité du projet, 269 consommateurs ont été interrogés sur le pôle du Bréau, le centre-ville et via des enquêtes Web.

Les lieux d'habitation des différents répondants se situent dans un périmètre assez large d'environ 42 kms, ce qui traduit une chalandise plus large que la moyenne, et une centralité importante de Montereau. Ce point sera confirmé par les comportements des acheteurs, qui disent faire environ 20 à 30 minutes de trajet pour faire leurs courses, soit le double de la moyenne habituelle.

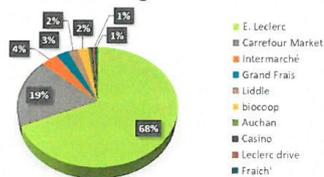


Quels comportements d'achat actuels ?

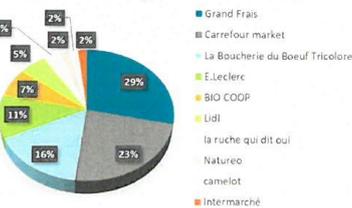
Si le Leclerc du Bréau draine la part la plus importante des achats alimentaires, le Carrefour Market est situé en 2^d position à la fois dans les 1^{er} et 2^d lieux d'achats, ce qui en fait un lieu qui reste stratégique. L'emplacement du magasin à proximité du Carrefour semble donc à première vue pertinente.

Notons que l'utilisation de la voiture est logiquement quasiment omniprésente dans les achats. La g, et a fortiori dans le centre-ville.

Liste des enseignes - 1er lieu d'achat



Liste des enseignes - 2d lieu d'achat



Quelle opportunité pour le projet ?

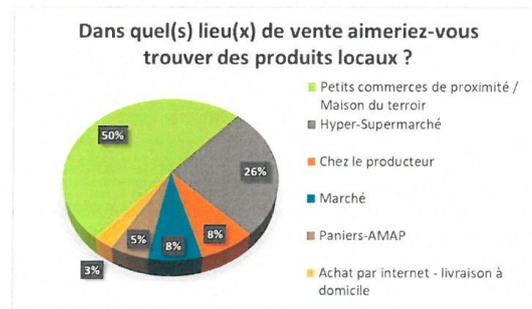


Un intérêt marqué pour le projet pour 85% des consommateurs interrogés : seulement 15% des enquêtés ne sont pas intéressés, dont 6% par manque d'intérêt et 5% du fait de prix qu'ils jugent trop élevé.

Notons qu'aucun consommateur cite ne pas être intéressé par les produits alimentaires locaux du fait d'un accès suffisant, ce qui traduit bien un déficit de commerce sur le territoire.

Il convient de relativiser ces réponses du fait d'un centre-ville et un marché alimentaire en perte de vitesse, et d'une forte polarisation du Bréau : le magasin devra proposer des produits, des services et une identité spécifique pour se distinguer et trouver sa rentabilité (cf recommandations dernière partie).

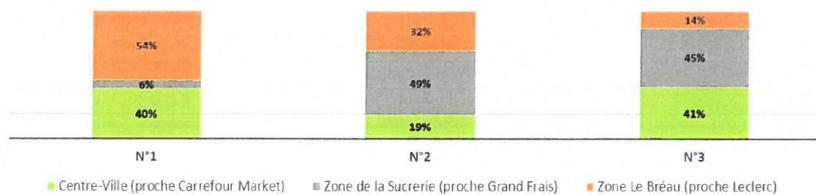
L'association « produits locaux / commerce de proximité » est importante pour les enquêtés, devant le pôle de consommation actuel. Cela renforce le principe de différenciation de la GMS qu'il faudra trouver dans ce lieu (traçabilité et la qualité associée à la proximité du service). **L'opportunité du projet de Maison du Terroir semble donc vérifiée autant par l'intérêt pour le produit de proximité que par son modèle de vente.**



Toutefois, 90% des achats des consommateurs interrogés provenant de la GMS, il conviendra de conserver une proximité géographique avec le Bréau.

Quel lieu d'implantation pour le projet ?

Pour vous, quel serait le lieu idéal d'implantation du projet ? Préciser classement 1, 2 ou 3



Cette notion de proximité avec le lieu principal des achats actuels se retrouve dans les réponses du choix de lieu d'implantation. Le Bréau reste en effet en première position avec 54% des choix n°1. Le centre-ville semble diviser les opinions, puisqu'on le retrouve majoritaire en choix 1 ou 3, soit des positions assez tranchées. Notons qu'il reste assez présent face au Bréau en choix 1, avec 40% des

réponses. **Le centre-ville semble donc pâtir de sa mauvaise image, mais la volonté des habitants d'y retrouver des commerces de proximité semble bien présente.**

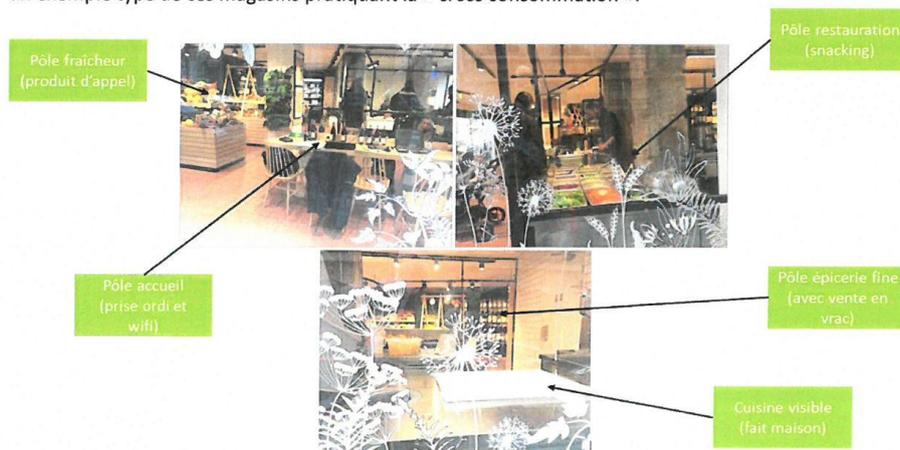
Notons enfin la mauvaise position de la Sucrerie, très faible en choix 1 et majoritaire en second et troisième choix.

Quelle identité pour le projet ?

Les contours de la maison du terroir devront être avant tout dessinés par le commerçant porteur de projet. Il existe toutefois des impondérables qui devront être présents dans son dossier de candidature, pour garantir les meilleures conditions de succès au projet :

- **Informations sur les lieux de production** : une transparence recherchée qui doit faire la différence
- **Petite restauration sur place ou à emporter & paniers gourmands** : des opportunités pour augmenter le panier moyen, et faire connaître le projet
- **Food truck** : moins de succès que la restauration sur place – à envisager en partenariat ?
- **Le parking à proximité** est le seul élément que ne maîtrisera pas le commerçant. Les élus pourront toutefois mettre en avant leur politique en la matière, et apporter des garanties aux candidats dès l'appel à projet.

Ces éléments militent tous pour un « commerce de proximité 2.0 », qui ne se limite pas à un seul service de vente, mais sait croiser les différents modes de valorisation des produits (snacking, vente en vrac, paniers cadeau, livraison BtoB...), tout en proposant des services innovants (conseils produits, recettes, borne wifi, ambiance et aménagement du magasin...). Nous présentons ci-après un exemple type de ces magasins pratiquant la « cross consommation ».



Fournir un plan d'aménagement du site

Pris en charge par le porteur de projet

Le porteur de projet devra lister et budgéter les équipements relevant strictement de l'exploitation (mobilier et équipements non fixés au sol, informatique, consommable...).

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Communication

Détailler les moyens de communication prévus (réseaux sociaux, presse, inauguration, site internet, flyers, pages jaunes, enseigne...) et le budget annuel alloué.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b. Local

Loyer : *un bail commercial sera proposé, le candidat doit faire une proposition de loyer :*

Montant du loyer mensuel proposé :

Le cas échéant, proposition d'évolution sur plusieurs années :

.....

.....

.....

Caution :

c. Plan de financement

BESOINS (durables)	
Frais d'établissement	
Immobilisations (Investissements)	
<i>Achat d'un fonds de commerce</i>	0 €
<i>Immeubles (terrains, locaux,...)</i>	0 €
<i>Aménagements, travaux, installations,...</i>	0 €
<i>Matériel (équipements fixés au sol, ...)</i>	0 €
<i>Matériel (équipements non fixés au sol, ...)</i>	
<i>Matériel de bureau</i>	
<i>Véhicules</i>	
<i>Autres.....</i>	
TOTAL DES BESOINS	0
RESSOURCES (durables)	
Capitaux propres	
<i>Capital</i>	
<i>Comptes courants d'associés</i>	
<i>Prêt à taux zéro Initiative Melun Val de Seine</i>	
<i>Aides et subventions</i>	
Capitaux empruntés (emprunts à moyen et long terme)	
TOTAL DES RESSOURCES	0
ECART = Total Ressources - Total Besoins	0

d. Compte de résultat

(Sans Soldes Intermédiaires de Gestion)

	1ère année	2ème année	3ème année
Chiffre d'affaires			
<i>Ventes de marchandises</i>			
<i>Prestations de services</i>			
<i>Autres produits</i>			
Total des PRODUITS (A)	0	0	0
Achats			
<i>Consommable</i>			
<i>Emballages</i>			
<i>Fournitures diverses</i>			
<i>Variation de stocks</i>			
.....			
Charges externes			
<i>Sous-traitance</i>			
<i>Loyers</i>			
<i>Charges locatives</i>			
<i>Entretiens et réparations (locaux, matériel)</i>			
<i>Fournitures non stockées (eau, électricité, gaz)</i>			
<i>Assurances</i>			
<i>Honoraires (comptable et juriste)</i>			
<i>Communication, promotion, publicité</i>			
<i>Transports</i>			
<i>Frais de déplacement</i>			
<i>Frais de poste</i>			
<i>Frais de téléphone, fax et portable</i>			
.....			
Impôts et taxes			
<i>Taxe d'apprentissage, ...</i>			
<i>Taxe professionnelle</i>			
<i>Droits d'enregistrement, vignette, ...</i>			
.....			
Charges de personnel			
<i>Salaires bruts (salaire net + part salariale)</i>			
<i>Charges sociales (part patronale)</i>			
<i>Rémunération du dirigeant</i>			
Charges financières			
<i>Intérêts sur emprunts à moyen et long terme</i>			
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements			
Total des CHARGES (B)	0	0	0
RESULTAT AVANT IMPÔT (A)-(B)	0	0	0
Impôt sur les bénéfices			
RESULTAT NET	0	0	0

La réalisation d'un budget prévisionnel approfondi comprenant un plan de financement, un compte de résultat et un plan de trésorerie détaillés seront élaborés dans un deuxième temps. Il pourra s'appuyer sur la bourse à la création, à la reprise et au développement (en Annexe).

Le porteur de projet retenu pourra également l'accompagnement de notre partenaire, l'association Initiative Melun Val de Seine, qui a pour mission de favoriser la création, la reprise ou le développement d'entreprises par l'octroi d'un prêt d'honneur à la personne sans intérêt et sans garantie. Plus d'informations sur www.initiative-iledefrance.fr

Sur la base des éléments de l'étude d'opportunité réalisée, de sa propre expérience et de son projet de maison du terroir le porteur de projet doit être en mesure d'élaborer et de présenter des éléments financiers prévisionnels.

ANNEXE – Bourse à la création, reprise et développement d'entreprise



REGLEMENT

**Bourse à la création, à la reprise et au
développement d'entreprise**

REGLEMENT

PRÉAMBULE

En application du régime cadre exempté d'aide « de minimis » N°1998/2006 adopté par la Commission européenne le 15 décembre 2006 qui limite le montant d'aides publiques attribuées sous ce régime à 200 000 € sur les 3 derniers exercices fiscaux ;

En application de l'article L.1511-2 du Code général des collectivités territoriales;

Vu la délibération CP-13-503 du Conseil Régional d'Île-de-France ;

Vu la délibération n° 2015/06/11 de la Communauté de communes du Pays de Montereau (CCPM).

Article 1 : Objet

La Bourse a pour vocation d'accompagner les porteurs de projets souhaitant conforter leur projet de création, de reprise ou de développement d'activité sur le territoire intercommunal par des expertises (réalisation d'une étude de marché, de faisabilité économique,...).

Le dispositif a pour objectif de faciliter l'accès aux organismes financiers associés à la bourse (Initiative Melun Val-de-Seine et Sud Seine-et-Marne, Réseau Entreprendre Sud Ile de France et le réseau bancaire français).

Article 2 : Bénéficiaires

Les bénéficiaires devront respecter les conditions suivantes :

- être une personne physique majeure ou morale ;

- la personne morale porteuse du projet ne pourra solliciter la Bourse que si ses effectifs ne dépassent pas 10 salariés et un chiffre d'affaires de 1 million d'euro ;

- le projet de création ou de reprise doit être implantée sur le territoire de la CCPM

- le porteur de projet s'engage à ne pas immatriculer son entreprise préalablement à la décision du Comité d'attribution ;

- le porteur de projet sollicitant la Bourse devra justifier de la création de l'entreprise dans l'année de paiement de la Bourse. A défaut, celui-ci devra rembourser les sommes perçues ;

- le porteur de projet ne doit pas bénéficier d'autres aides du même ordre pour les prestations faisant l'objet de la demande de Bourse.

Article 3 : Conditions d'attribution

Les activités saisonnières ne sont pas éligibles au dispositif.

Le dispositif privilégiera les projets répondant aux conditions suivantes :

- Activités : entreprises industrielles et de sous-traitances industrielles, artisanat de production (activités de fabrication de produits intermédiaires ou produits finaux dont la vente directe aux particuliers est nulle ou marginale), services aux entreprises ;
- Création d'emplois : création à terme d'un nombre significatif d'emplois ou maintien des emplois existants dans le cadre d'une reprise ;
- Projets commerciaux, artisanaux ou industriels porteurs d'innovation ou de différenciation par rapport au marché.

La Bourse est délivrée par le Président sur avis du Comité d'attribution décrit par l'article 4 qui émet un avis.

Article 4 : Comité d'attribution

Afin d'analyser les dossiers de demande de Bourse, un Comité d'attribution sera créé sous la présidence du Vice-président en charge du développement économique de la Communauté de communes du Pays de Montereau et sera composé comme suit :

Organisme	Titulaire	Suppléant
Communauté de communes du Pays de Montereau	Vice-président Développement économique	Chargé de mission Développement économique
	Vice-président Aménagement du territoire	
	Vice-président Finances	
Commune concernée par le projet	Le Maire de la Commune où le porteur sera implanté ou son représentant.	
Chambre de métiers de Seine-et-Marne	Président du territoire de Montereau-Fault-Yonne	Responsable de l'antenne de Montereau-Fault-Yonne
Chambre de commerce de Seine-et-Marne	Administrateur délégué	Responsable création-reprise d'entreprise
Initiative Melun Val-de-Seine et Sud Seine-et-Marne	Président du Comité d'attribution de Montereau	Chargé de mission pour le Sud Seine-et-Marne

Le porteur de projet sera invité par le Comité à présenter son projet.

Ce Comité d'attribution se réunira une fois par trimestre, en tant que de besoin, selon un calendrier annuel défini.

Article 5 : Eligibilité des dépenses

La Bourse prend en compte uniquement les dépenses effectuées en amont de la création, reprise d'entreprise ou de son développement.

Les dépenses éligibles de la Bourse concernent les études de marché, de faisabilité économique, les études financières et juridiques permettant de

qualifier un projet de création, de reprise ou de développement d'entreprise.

Les études de faisabilité technique ne peuvent être éligibles que dans l'objectif de valider un processus de fabrication ou bien la réalisation d'un prototype.

Pour les études d'ordre juridique, sont exclus :

- les frais d'immatriculation de l'entreprise ;
- les frais d'enregistrement fiscaux ;
- les honoraires de notaire.

Tout autre type d'étude sera étudié, au cas par cas, en Comité d'attribution.

Deux devis de prestataires de service devront être systématiquement joints au dossier de demande d'aide. Ces devis doivent préciser notamment :

- l'objet de l'intervention ;
- le déroulement détaillé de l'intervention et la méthodologie proposée ;
- le nombre de journées nécessaires à la réalisation du programme ;
- le coût total de l'étude hors-taxes (H.T.) et toutes taxes comprises (T.T.C.).

Le prestataire choisi par le porteur de projet devra être reconnu par ses compétences. Le devis devra être accompagné de ses références.

Article 6 : Montant de l'aide

La bourse est accordée sous forme de subvention.

La Bourse pourra financer jusqu'à 75% du montant des devis toutes taxes comprises (T.T.C.) présentés au Comité d'attribution dans la limite d'une subvention plafonnée à 2 500€.

Un dossier complémentaire pourra être présenté dans la limite d'un montant d'aides cumulées ne dépassant pas le montant du plafonnement.

Article 7 : Procédure

Une demande de Bourse devra être présentée par le porteur de projets et soumise au Comité d'attribution entre chaque réunion du Comité.

Les dépenses faisant l'objet d'une demande de Bourse ne doivent pas être commencées avant accord par un courrier émanant de la Communauté de communes du Pays de Montereau.

Le délai d'exécution des dépenses est au maximum de 12 mois, à partir de la date d'attribution de l'aide par la Commission d'attribution.

Article 8 : Versement de l'aide

La subvention sera versée sur présentation des factures.

Si le coût réel de l'opération s'avère inférieur à l'estimation de base ayant

déterminé le montant de la subvention, l'aide sera versée au prorata des dépenses effectivement justifiées.

Le versement de l'aide sera effectué en deux temps :

- 50% dès l'attribution ;
- 50% dès la justification de la création/reprise.

Article 9 : Remboursement éventuel

En cas de non-crédation et/ou reprise ou en cas de non justification dans l'année de l'attribution de la Bourse, le remboursement des frais engagés par la CCPM sera exigé en une seule fois. Un titre exécutoire sera alors délivré au porteur de projet.

En partenariat avec