



VILLE DE PANNES

APPEL À CANDIDATURE EXPLOITATION D'UNE SUPERETTE

Chemin de la Croix Saint Pierre 45700 PANNES

Date limite de dépôt des candidatures : 30 AVRIL 2026 À 16:00



Insertion paysagère de la future supérette – non contractuelle pour le futur porteur de projet
– Image Alain-Philippe Cholet – architecte de la construction 2024

Appel à candidature

Occupation d'un local pour l'exploitation d'un fonds de commerce Ville de PANNES

Sommaire

1. Préambule
2. Descriptif du local concerné
 - 2.1 Description du local
 - 2.2 Plan de situation intérieur
 - 2.3 Occupation du Domaine public
3. Contraintes spécifiques liées à l'exploitation du bien
 - 3.1 Conditions financières
 - 3.2 Durée et entrée en vigueur
4. Définition de la prestation
5. Modalités de réponse à l'appel à projet
 - 5.1 Conditions d'éligibilité des projets
 - 5.2 Modalités de réponse à l'appel à projet
 - 5.3 Délais de réponse
6. Sélection des candidats
 - 6.1 Processus de sélection
 - 6.2 Critères d'appréciation
7. Engagements des partenaires
 - 7.1 Le comité de pilotage s'engage à
 - 7.2 Le porteur de projet s'engage à
8. Procédure de recours

1- Préambule

Bien insérée dans l'agglomération Montargoise, Pannes, est une commune qui compte près de 3 800 habitants. Ville partagée entre un centre bourg de type village et une zone péri-urbaine tournée vers l'agglomération, située à l'Ouest de l'Agglomération Montargoise, à la croisée des autoroutes A77 et A19.

Pannes se caractérise par une population à la fois de retraités, qui représentent 34 % de sa population, mais également d'actifs qui comptent pour près de 61 % de sa population.

Pannes se détermine aussi par l'implantation de nombreuses entreprises notamment dans la zone d'activités ARBORIA, véritable poumon économique de l'agglomération, créatrice d'emploi, qui favorise l'installation des jeunes et des familles.

La commune de Pannes est un territoire attractif en perpétuelle mutation, avec un centre bourg redynamisé.

En effet, depuis 2020, la municipalité a engagé une politique de transformation de son centre bourg pour répondre au besoin de sa population, notamment pour ce qui est des services de santé auxquels ils peuvent désormais accéder (généraliste, gériatre, dentistes, kinésithérapeutes, infirmiers...), mais aussi pour répondre au développement économique des commerces existants (buraliste, fleuriste, boulanger, coiffeur et institut de beauté) en les regroupant et en leur proposant des locaux plus grands, mieux adaptés à leur activité et avec des zones de stationnement dédiées.

Ces efforts se sont accompagnés par la création de bâtiments accueillant des professionnels du paramédical (ostéopathe, naturopathe, magnétiseur...), mais également des activités de service telles que deux micro-crèches.

Dans la continuité de ces aménagements, la ville de Pannes a lancé la construction d'un local pour y accueillir une supérette afin d'élargir son offre de commerces de proximité en plein centre bourg et permettre à la population de profiter d'un nouveau service.

Ce local bénéficie d'un excellent emplacement situé sur un axe structurant de la commune qui voit passer près de 6 500 véhicules par jour, qui plus est dans un centre bourg en pleine mutation.

La future supérette profitera ainsi d'une large zone de stationnement à proximité immédiate de l'accès magasin, (plus d'une centaine de places) facilitant ainsi l'accueil des futurs clients.

Cet appel à projet s'inscrit dans le cadre réglementaire du Code Général des Propriétés des Personnes Publiques (CG3P) notamment les articles L 2125 et L 2122-2.

2- Descriptif du local concerné

2.1 Description du local

Le local commercial est situé Chemin de la Croix Saint Pierre – 45700 PANNES et dispose d'une surface d'environ 203 m² qui se décompose comme suit :

- 1 surface de Vente de 145.45 m²,
- 1 espace de stockage de 27.75 m²
- 1 espace professionnel comprenant : toilettes, douche, bureau ou espace déjeunatoire 24 m²
- 1 local PAC 2.38 m²
- 1 local poubelle 2.38 m²

Le local bénéficie d'une entrée principale sur la rue Marcel Donette permettant l'accueil d'une clientèle propre, afin d'exploiter le fonds de commerce aux horaires qui conviendra au futur locataire.

Aménagements :

Le porteur de projet fera son affaire de l'équipement du local en vue d'y implanter une supérette. Les limites de prestation étant définies dans le bail à venir.

Travaux :

L'Occupant ne pourra effectuer dans les lieux mis à disposition, aucune démolition ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit de la Commune.

En cas d'autorisation, les travaux doivent être exécutés sous la surveillance de la Commune ou d'un mandataire désigné par lui dont les honoraires seront à la charge de l'Occupant.

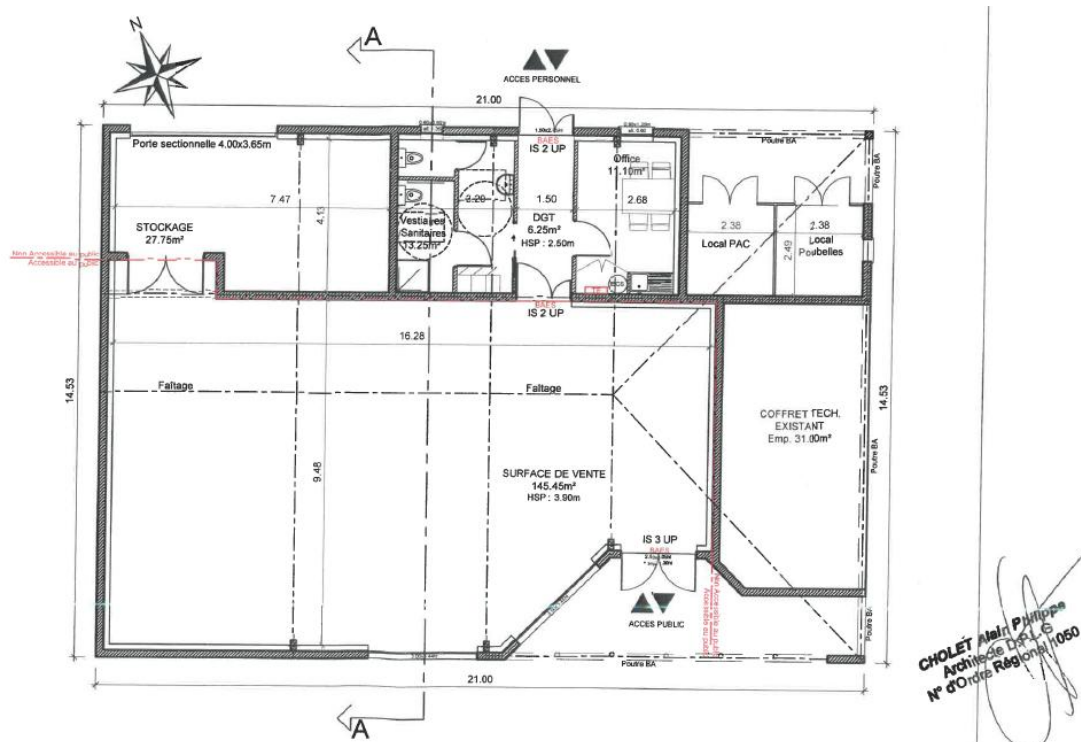
Tous embellissements, améliorations et installations faits par l'Occupant dans les lieux mis à disposition reviendront de plein droit et sans formalité, à la Commune sans indemnité d'aucune sorte.

La Commune se réserve le droit de demander à l'Occupant le rétablissement des lieux dans leur état primitif et aux frais de ce dernier sauf travaux autorisés.

Les travaux qui seront réalisés par la Commune ou pour le compte de celle-ci dans l'intérêt du bien concédé ne donneront lieu à aucune indemnité dans le cas d'un trouble de jouissance.

Les visites seront possibles uniquement sur RDV (contact : Mairie de Pannes : accueil@mairie-pannes.fr)

2.2 Plan de situation intérieur (en annexe)



2.3 Occupation du domaine public

Le local mis à disposition est situé Rue Marcel Donette à Pannes dans une emprise foncière appartenant au domaine public communal, cadastrée ZD 219 d'une superficie totale de 5 420 m².

L'occupant occupera quant à lui qu'une partie de cette emprise foncière sur une surface d'environ 203 m².

Un bail commercial de 9 ans, révocable tous les trois ans, pour l'exploitation d'un fonds de commerce sera conclu entre la ville et l'occupant de la supérette. En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation et quelque autre droit.

3- Contraintes spécifiques liées à l'exploitation du bien

Le présent appel à projet a pour finalité la conclusion d'un bail commercial pour l'exploitation d'un fonds de commerce pour une activité de supérette.

3.1 Conditions financières

Le bail commercial sera établi chez un avocat, afin de protéger les intérêts de chacune des parties.

- L'occupant devra présenter une offre financière en fonction des avantages de toute nature procurée par l'occupation avec un loyer minimum garanti de 1421.00 euros HT mensuel payable par mois à terme à échoir.
- Franchise de loyer de 1 mois à compter de la mise à disposition
- Dépôt de garantie 2 mois de loyer
- Charges en sus
- Impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères) à la charge du preneur
- Les frais d'acte sont à la charge du preneur

3.2 Durée et entrée en vigueur

- Le bail commercial sera octroyé dans un délai de 30 jours à compter de la date de sélection du candidat et pour une durée de 9 ans qui débutera à la mise à disposition des locaux. Le fonds de commerce pourra faire l'objet d'une cession sous réserve de l'accord express de la ville de Pannes.

4- Définition de la prestation

Les prestations proposées devront correspondre, en principale, à une offre de produits alimentaires en libre-service.

La municipalité souhaite que la future supérette propose une gamme de produits alimentaires élargie à des tarifs raisonnables, permettant l'accessibilité de l'offre à un plus grand nombre pour répondre au mieux au besoin quotidien des usagers.

Des activités annexes pourront être proposées par le locataire, si elles viennent participer à une offre de service complémentaire, aux services déjà représentés sur la commune, sans toutefois générer de concurrence immédiate avec les commerces existants.

Le preneur de projet tentera de nouer des partenariats pour privilégier l'accès à des produits de type circuit court et mettre en valeur les produits locaux.

5- Modalités de réponse à l'appel à projet

5.1 Conditions d'éligibilité des projets :

- Activité recherchée : Une offre de magasin de détail de type supérette :

- Immatriculation obligatoire au Registre des Métiers ou au Registre du Commerce et des Sociétés.

– Ne pas avoir contracté de dettes non apurées auprès de la Ville de Pannes.

5.2 Modalités de réponse à l'appel à projet

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature ci-joint et à fournir les pièces et informations décrites.

Obligatoire : Un dossier en version papier est à envoyer par voie postale ou à déposer en Mairie – 250 rue Marcel Donette à Pannes. Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros.

LISTE DES PIÈCES À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT AU DOSSIER DE CANDIDATURE

- * Dossier de Candidature dûment rempli.
- * Évaluation du montant des équipements à réaliser
- * Planche d'inspiration présageant de la future implantation du magasin
- * Copie de pièce d'identité pour les ressortissants français et européens, ou copie de son titre de séjour pour les non-européens
- * Adresses des autres établissements gérés
- * Étude de marché (si réalisée).
- * Le business plan sur 3 ans.
- * Si votre projet a bénéficié d'un accompagnement préalable, joindre une évaluation de votre projet du point de vue de cette structure (CCI).
- * Tout élément d'information pouvant permettre d'enrichir le dossier (plaquette de présentation, CV des porteurs de projet, ...).

5.3 Délais de réponse

Les candidatures devront être adressées avant le 30 avril 2026 à 16h, par courrier ou remis à l'adresse ci-dessous sous pli cacheté portant l'adresse et les mentions qui suivent : Mairie de PANNES – DIRECTION GÉNÉRALE – 250, rue Marcel Donette 45700 PANNES

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leurs propositions.

6-Sélection des candidats

6.1 Processus de sélection

L'appréciation des dossiers est assurée par le maire, les adjoints et la Direction générale réunis en comité de pilotage.

- 1^{ère} phase :

Les dossiers seront examinés afin de valider leur éligibilité et procéder à une présélection en date du jeudi 7 mai 2026.

Les candidats présélectionnés seront notifiés par mail et courrier.

- 2^{ème} phase :

Le maire et les adjoints auditionneront les candidats présélectionnés le lundi 18 mai 2026 à 14h.

- 3^{ème} phase :

Les candidats seront notifiés par courrier et mail de la décision finale, semaine 22 entre le 25 et le 29 mai 2026.

6.2 Critères d'appréciation

Le comité de pilotage statuera sur :

- **La qualité et la nature de l'offre proposée**
- **La viabilité économique du projet**
- **L'expérience et la motivation du candidat**
- **L'impact sur l'attractivité du lieu par rapport au flux généré**

Le cas échéant, le comité de pilotage 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. Il se réservera la possibilité d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à la vocation du local.

7-Engagements des partenaires

7.1 Le comité de pilotage s'engage à :

- Assurer le suivi de l'implantation et du développement du porteur de projet et définir avec lui des objectifs propres à son activité.
- Apporter une aide technique et un accompagnement adapté, en fonction des besoins du porteur de projet.

7.2 Le porteur de projet s'engage à :

- Exercer son activité 6 jours par semaine avec une amplitude horaire suffisante. S'il emploie des salariés, il devra se conformer au Code du Travail, notamment en termes de temps de repos hebdomadaire et de durée maximale journalière autorisée.
- Exploiter directement l'espace : aucune forme de cession, concession, location ou sous-location ne sera autorisée.

Faire son affaire personnelle, sous son entière responsabilité, de toutes les autorisations administratives nécessaires pour débiter son exploitation.

- Participer à la dynamique collective du commerce Pannois.
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais.
- Verser un loyer mensuel à la Ville de Pannes, dans les délais impartis
- Ouvrir le commerce au public au plus tard le **1^{er} septembre 2026** (sauf aléas travaux)
- Faire son affaire personnelle des demandes d'enseigne commercial.

8-Procédure de recours

Le tribunal territorialement compétent est :

Tribunal Administratif d'Orléans 28 rue de la Bretonnerie
45057 ORLEANS CEDEX 1

Tél : 02 38 77 59 00

Télécopie : 02 38 53 85 16

Courriel : greffe.ta-orleans@juradm.fr

Les voies de recours ouvertes aux candidats sont les suivantes : Référé pré-contractuel prévu aux articles L.551-1 à L.551-12 du Code de justice administrative (CJA), et pouvant être exercé avant la signature du contrat. Référé contractuel prévu aux articles L.551-13 à L.551-23 du CJA, et pouvant être exercé dans les délais prévus à l'article R. 551-7 du CJA. Recours pour excès de pouvoir contre une décision administrative prévu aux articles R. 421-1 à R. 421-7 du CJA, et pouvant être exercé dans les 2 mois suivant la notification ou publication de la décision de l'organisme (le recours ne peut plus, toutefois, être exercé après la signature du contrat). Recours de pleine juridiction ouvert aux tiers justifiant d'un intérêt lésé, et pouvant être exercé dans les deux mois suivant la date à laquelle la conclusion du contrat est rendue publique. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site Internet <https://www.telerecours.fr/>

Dossier de candidature 2026
Appel à porteurs de projets :
Location d'un local commercial de type Superette
(Rue Marcel Donette à PANNES)

1/ PRESENTATION DU PORTEUR DE PROJET

Nom ou raison sociale :

Domaine d'activité :

Adresse du siège social (si différente du local loué par la Ville de Pannes) :

.....

.....

Téléphone :

Fax :

Email :

Site Internet :

N° SIRET :

Code APE / NAF :

Forme juridique :

Date de création de la structure :

Nombre de salariés en équivalent temps plein : dont emplois aidés :

Nombre de bénévoles :

Votre structure est-elle adhérente à un réseau ?

Oui, lequel ?

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

Oui, par qui ?

* Non

Nom, prénom, fonction et coordonnées (adresse, tel, Email) du responsable légal et/ou du responsable du projet :

.....

.....

.....

.....

Avez-vous ou souhaitez-vous prétendre à un (des) agrément(s) et / ou un (des) label(s), si oui, le(s)quel(s)

.....

.....

.....

2/ DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE L'ACTIVITE Titre de l'activité

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Public visé :

.....

.....

.....

.....

Date d'ouverture envisagée :

.....

3/ DESCRIPTION DETAILLEE DE L'ACTIVITE

Contexte et objectifs de l'activité :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Description de l'action :

(Précisez les étapes de développement de l'activité et le calendrier prévisionnel de mise en œuvre)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Moyens matériels et humains

(salariés, bénévoles, matériel...) mobilisés pour la réalisation de l'activité.

.....

.....

.....

.....

.....

Partenariats publics ou privés envisagés pour la réalisation de l'activité

Résultats attendus

4/ PLAN DE FINANCEMENT

5/ NOTES & INFORMATIONS UTILES
