

# APPEL A PROJET

VOUS AVEZ UN PROJET DE COMMERCE ?



Nous avons un local pour vous !



# CONTEXTE

La Ville de Draguignan, commune de 41 000 habitants, occupe un rôle central au sein d'une agglomération de près de 110 000 habitants.

Elle se distingue par son offre variée en commerces et services et sa programmation culturelle riche, affirmant ainsi sa fonction de véritable « ville-centre ».

Dans une volonté affirmée de renforcer l'attractivité du cœur de ville, un vaste programme de revitalisation a été engagé, reposant sur plusieurs actions structurantes:

- la mise en œuvre d'un **Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC)**, pour dynamiser le tissu économique des principaux axes commerciaux
- la rénovation complète du **Boulevard Clémenceau**, artère commerçante majeure
- la **piétonisation de la Place du Marché**
- la création d'un **Musée des Beaux-Arts à vocation régionale**
- la rénovation de l'ensemble du **parcours piéton commerçant**

Ces transformations portent déjà leurs fruits : la redynamisation du centre-ville est aujourd'hui visible et mesurable.

Selon l'étude Mytraffic 2021, la fréquentation du parcours marchand a atteint plus de **20,4 millions de passages piétons annuels**, positionnant Draguignan comme la **1<sup>re</sup> ville moyenne de la région PACA** et 22<sup>e</sup> au niveau national en matière d'attractivité post-COVID selon le palmarès Mytraffic.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le présent **appel à projets**, visant à proposer la location d'un local commercial entièrement neuf de **266 m<sup>2</sup>**, idéalement situé au cœur du parcours marchand et de la principale rue piétonne.



# REGLEMENT DE L'APPEL À PROJETS

## 1. LE LOCAL

### 1.1 SITUATION DU LOCAL



*Appel à projets - Contrat de revitalisation artisanale et commerciale*





*Appel à projets - Contrat de revitalisation artisanale et commerciale*

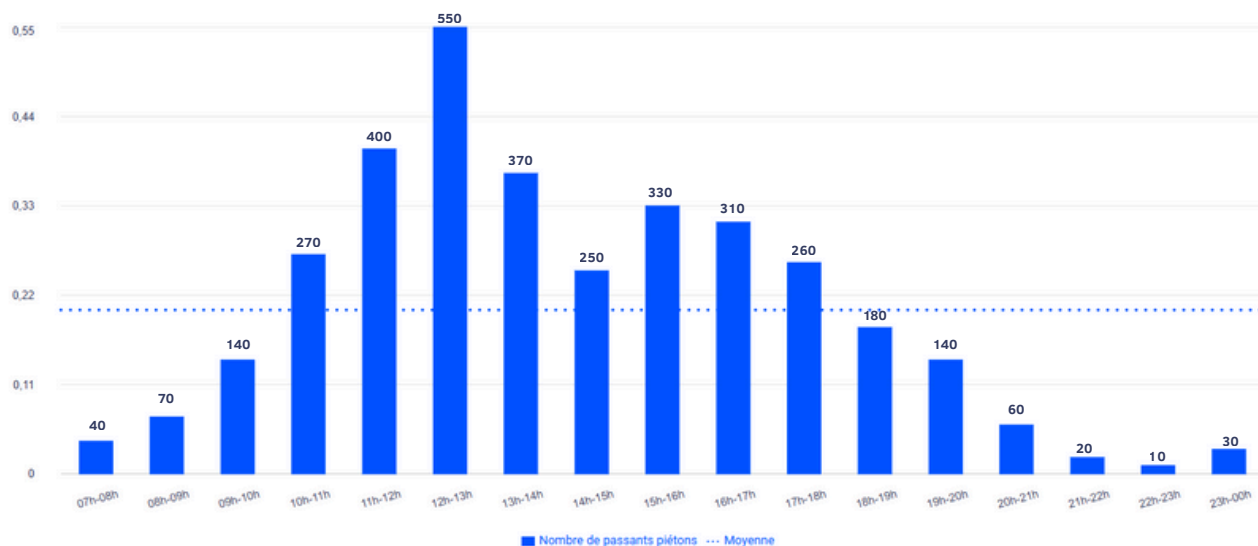
# ANALYSES DE FLUX

SOURCE MYTRAFFIC SEPTEMBRE 2025

## DONNÉES FLUX PIETONS PAR JOURS

11 rue Georges Cisson

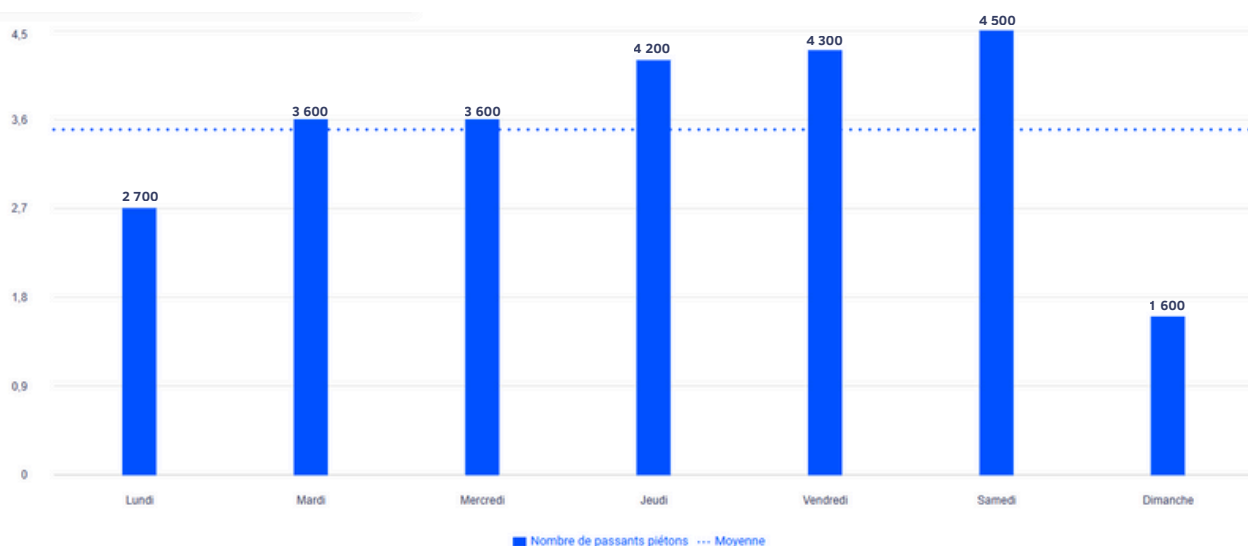
**3.500 PASSANTS PIÉTONS / JOUR**



## DONNÉES FLUX PIETONS PAR SEMAINES

11 rue Georges Cisson

**24.300 PASSANTS PIÉTONS / SEMAINE**

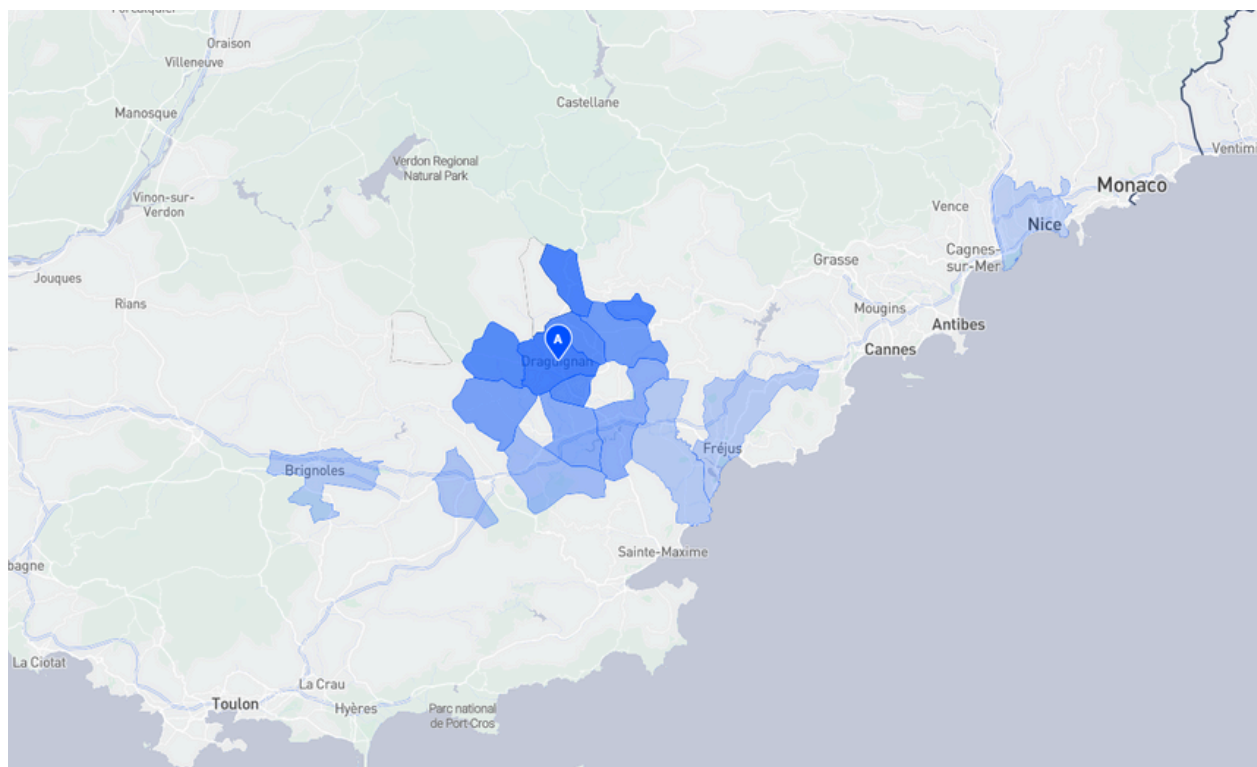




# ANALYSES DE FLUX

SOURCE MYTRAFFIC SEPTEMBRE 2025

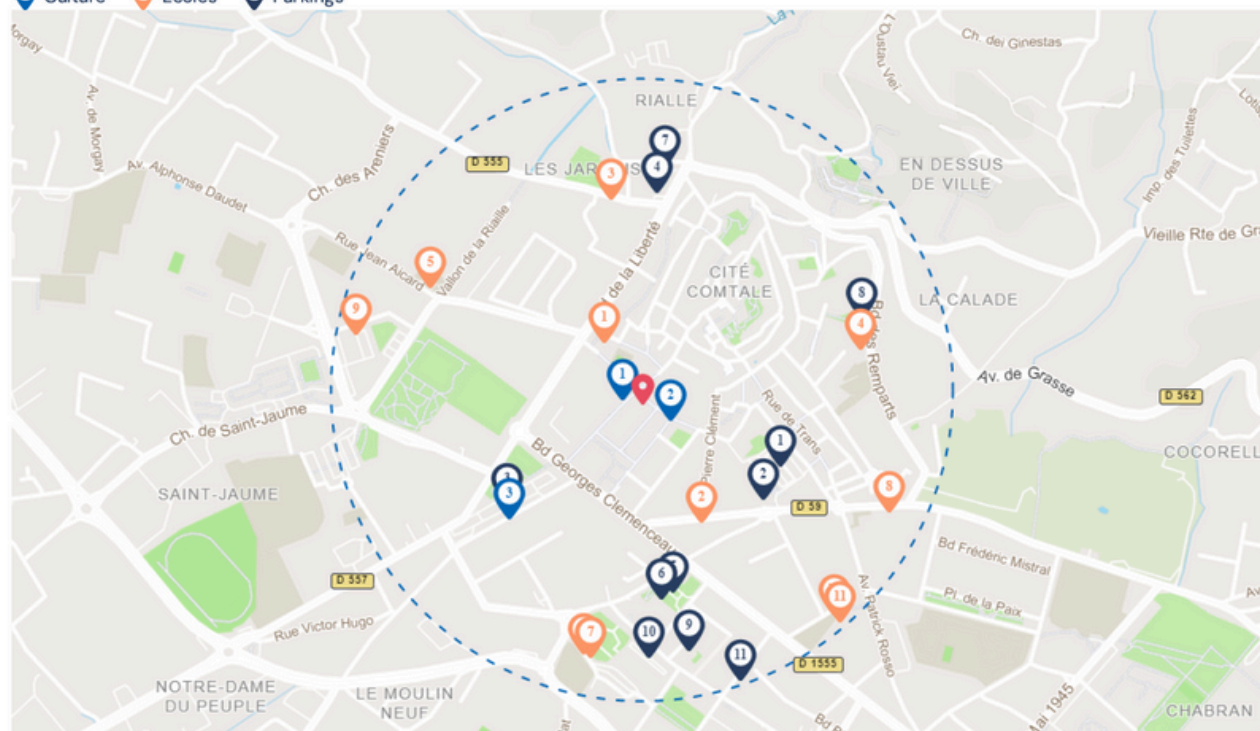
ZONE DE CHALANDISE



## ZONE D'INTERET SOURCE CODATA 2025

Dans un rayon de 500 m autour de votre emplacement

📍 Culture 📍 Écoles 📍 Parkings

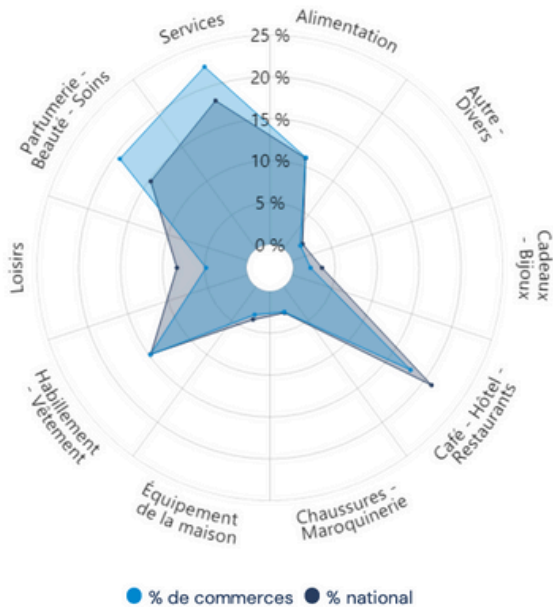


# ANALYSES DE FLUX

SOURCE CODATA OCTOBRE 2025

## Répartition des commerces par type d'activité

Recensement Codata : 13/03/2025



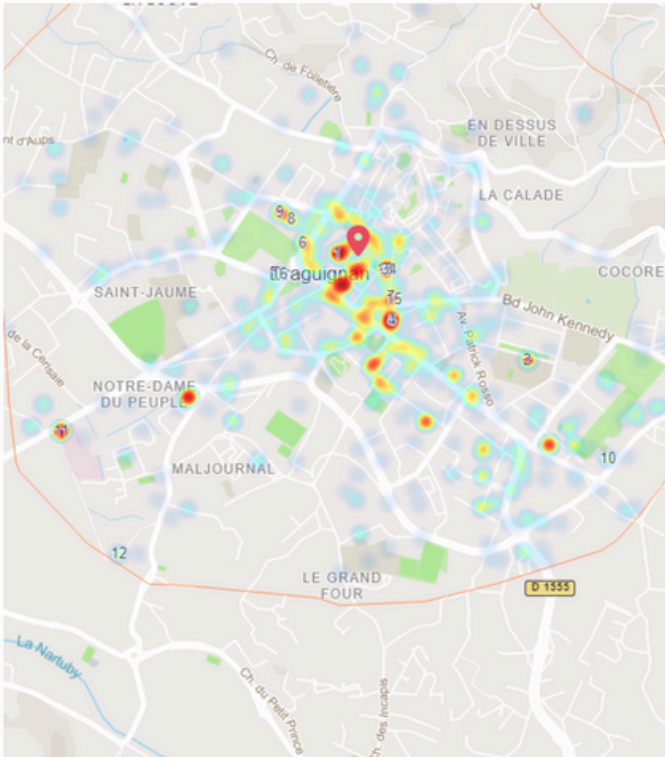
	Commerces	Répartition	Moyenne nationale*
Alimentation	32	11,03 %	10,97 %
Autre - Divers	5	1,72 %	2,04 %
Cadeaux - Bijoux	6	2,07 %	3,44 %
Café - Hôtel - Restaurants	52	17,93 %	21,02 %
Chaussures - Maroquinerie	8	2,76 %	2,86 %
Équipement de la maison	9	3,10 %	3,71 %
Habillement - Vêtement	43	14,83 %	14,75 %
Loisirs	14	4,83 %	8,29 %
Parfumerie - Beauté - Soins	56	19,31 %	14,75 %
Services	65	22,41 %	18,17 %

La part des commerces exerçant l'activité "Parfumerie - Beauté - Soins" est supérieure de 4,56 pp à la moyenne nationale, tandis que celle des "Loisirs" est inférieure de 3,46 pp.

\* Moyenne nationale calculée sur les site de type Pied Immeuble

## Principaux employeurs

Données SIRET



### Les 16 plus gros employeurs

	Raison sociale	Effectif
1	MAIRIE	500 à 999
2	LYCEE POLYVALENT REGIONAL JEAN MOULIN	500 à 999
3	DRACENIE PROVENCE VERDON AGGLOMERATION	250 à 499
4	SENDRA ASS DE SERVICES AUX PERSONNES	250 à 499
5	SERVICE ENTRAIDE DRACENIE-SENDRA AI	200 à 249
6	SOUS-PREFECTURE	100 à 199
7	TRIBUNAL JUDICIAIRE	100 à 199
8	GROUPE PIZZORNO ENVIRONNEMENT	100 à 199
9	MSA PROVENCE AZUR	100 à 199
10	CRF DU BESSILLON	100 à 199
11	POLYCLINIQUE NOTRE DAME	100 à 199
12	DRAGUI TRANSPORTS	100 à 199
13	EAU DPVA	50 à 99
14	REGIE SCE PUB COLLECTE TRAITEMENT DECHETS M...	50 à 99
15	CHAMBRE DEP D AGRICULTURE DU VAR	50 à 99
16	LA POSTE	50 à 99



## 1.2 DESCRIPTION DU LOCAL

Ce local commercial, proposé dans le cadre du présent appel à projets, est le fruit du regroupement de trois immeubles et d'une restructuration profonde, dont les travaux ont été réalisés par la SAIEM de Draguignan.

Cette nouvelle opération illustre la volonté commune de la Ville de Draguignan et de la SAIEM, de soutenir et d'accompagner l'installation de nouveaux commerces au cœur du centre-ville.

Situé au **11 rue Georges Cisson**, ce local développe une **surface totale de 266 m²**.

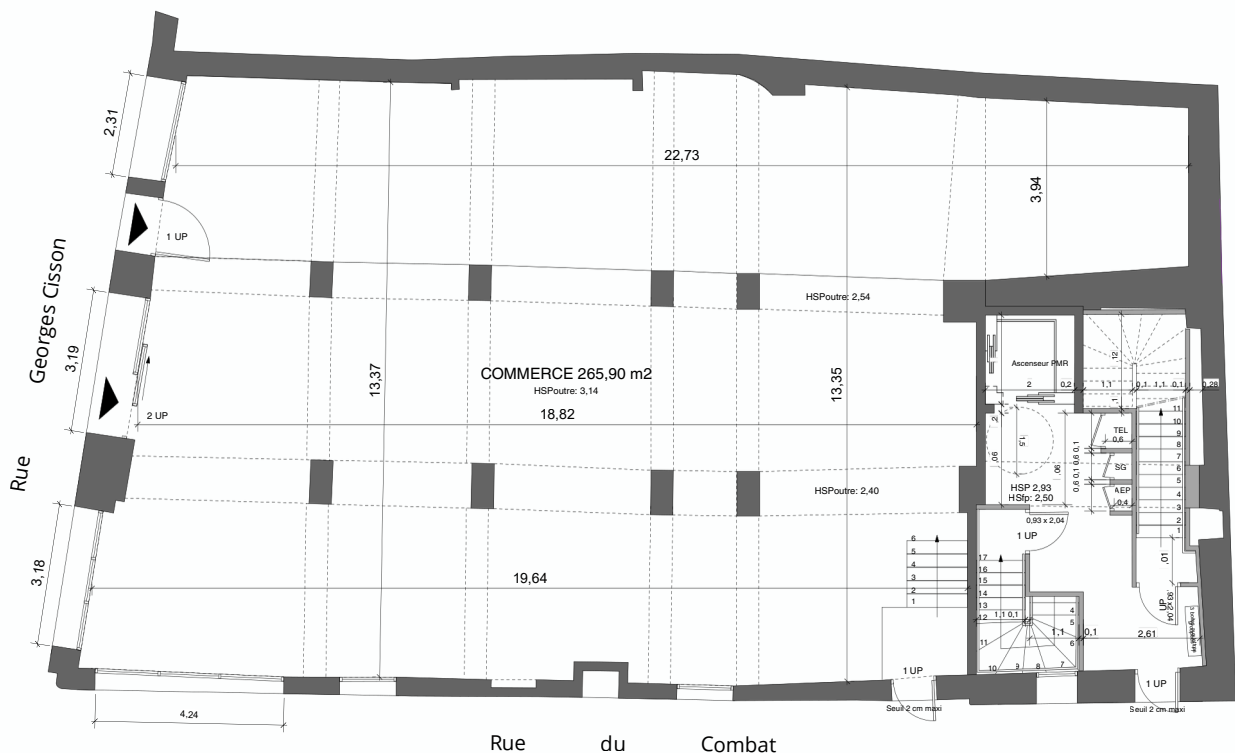
Sa configuration en angle, à l'intersection de la rue du Combat et de la rue Georges Cisson, lui confère une **visibilité optimale**, renforcée par un linéaire de vitrine de **16 mètres**.

Implanté à un **emplacement stratégique du parcours marchand**, il bénéficie d'un flux piéton soutenu du mardi au samedi, avec un pic particulièrement marqué le samedi, jour de marché, générant une forte attractivité commerciale.

*Nombreuses enseignes présente dans la rue : Leclerc city, Etam, Equivalenza, Cache Cache, Jeff de Bruges, Yves Thuriès et prochainement Petit Bateau*

**LOCATION BRUTE : LOCAL LOUE HORS D'EAU ET HORS D'AIR AVEC VITRINE**

### 1.3 PLAN DU LOCAL



## TRAVAUX REALISES AVANT COMMERCIALISATION

Restructuration et remembrement de trois locaux (reprises en sous oeuvres) - Renforcements structurels  
- Création d'ouvertures - Installation des menuiseries règlementaires (isolation coupe feu et anti effraction)  
Raccordement au réseau électrique et installation de point de comptage - Raccordement au réseau d'eau potable et  
d'eaux usées. Travaux de mise en conformité (sécurité incendie) - Accès/sortie de secours.

*Appel à projets - Contrat de revitalisation artisanale et commerciale*

## 1.4 BAIL COMMERCIAL

Les baux commerciaux sont soumis aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce ainsi qu'au droit commun des contrats de louage régi par les articles 1708 et suivants du Code civil.

Droit d'entrée : Néant

Durée du bail : 9 ans

Date de prise d'effet du bail : A la signature du bail

Les travaux d'aménagement intérieur seront à la charge du porteur de projet.

Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

## 1.5 LOYERS, DEPOTS DE GARANTIE, PROVISIONS SUR CHARGES ET TAXES

Loyer : 13 €/m<sup>2</sup>/HT/HC/an

Pour l'ensemble du local, **le montant du loyer mensuel est de 3 500€ HT** (trois mille cinq cent euros hors taxes) soit **4 200 € TTC** (quatre mille deux cent euros TVA incluse).

**Indexation annuelle** : indexation à la date anniversaire du bail, basée sur l'ILC publié chaque trimestre par l'INSEE. La valeur de référence étant le dernier indice connu à la date de signature du bail.

**Charges prévisionnelles** : aucune charge ne sera appelée.

Le preneur fera son affaire de souscrire les contrats de fournitures nécessaires à son activité.

**Impôt foncier** : Le preneur remboursera au bailleur le montant de la taxe foncière.

**Dépôt de garantie** : 2 mois de loyer HT, payable à la signature du bail

## **2. LES CANDIDATURES**

### **2.1 PROJETS ELIGIBLES**

**Conditions d'éligibilité** : Création ou développement d'un commerce hors alimentaire et restauration.

**Le développement de nouvelles enseignes nationales sera privilégié.**

**Tous les projets de nouveaux commerce seront étudiés.**

Les visites seront possibles uniquement sur RDV

**Service CRAC de la SAIEM**  
**04. 94.50.56.56**  
**ou**  
**sophie.perrymon@saiem-draguignan.fr**

### **2.2 MODALITES : RETRAIT ET DEPOT DES CANDIDATURES**

**Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature ci-joint et à fournir les pièces et informations décrites en page 12.**

**RETRAIT** : Le dossier de candidature est à retirer

- En version papier sur place, auprès du Service CRAC de la SAIEM–  
247 Rue Jean Aicard 83 300 DRAGUIGNAN – Tel : 04-94-50-56-56
- par demande écrite par mail à [sophie.perrymon@saiem-draguignan.fr](mailto:sophie.perrymon@saiem-draguignan.fr).

**DEPÔT** : Le dossier de candidature est à déposer :

- En version papier sous pli cacheté portant les mentions : SAIEM de Draguignan, Service CRAC, Candidature « Appel à Projet 11 rue Georges Cisson »
- Sur place, auprès du Service CRAC de la SAIEM– 247 Rue Jean Aicard 83 300 DRAGUIGNAN – Tel : 04-94-50-56-56
- Par courrier postal LRAR : SAIEM de Draguignan, Service CRAC, 247 Rue Jean Aicard 83 300 DRAGUIGNAN
- Par mail à [sophie.perrymon@saiem-draguignan.fr](mailto:sophie.perrymon@saiem-draguignan.fr).

Les dossiers de candidature seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés.



## 2.3 CALENDRIER

Le calendrier ci-dessous est précisé à titre indicatif, il pourra être amené à évoluer le cas échéant:

- Publication de l'appel à projet : 13 Novembre 2025
- Date limite de remise des candidatures: 16 février 2026 à 12h
- Sélection des candidats : Février 2026
- Signature du bail : Mars 2026

## 2.4 DELAIS DE REPONSE

Les candidatures devront être adressées au plus tard le **lundi 16 février 2026** à midi.

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

## 3. PROCESSUS DE SELECTION

L'appréciation des dossiers est assurée par un ensemble de partenaires organisés en Comité de Pilotage (COPIL) composé conformément à l'article 10 du Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale.

Les dossiers seront examinés par la SAIEM afin de valider leur éligibilité et procéder à une présélection.

Les candidats présélectionnés seront notifiés par mail et courrier.

A l'issu de cette première phase de sélection, les membres du COPIL auditionneront les candidats présélectionnés.

Enfin, Les candidats seront notifiés par courrier et mail de la décision finale sous dix jours suivant la présentation orale du projet.

## 3.1 CRITERES D'APPRECIATION

Le comité de pilotage statuera sur :

- La nature de l'offre proposée (7 points)
- La notoriété de l'enseigne (5 points)
- Le public cible (3 points)
- Les jours et horaires d'ouverture / fermeture (3 points)
- L'expérience et la motivation du candidat (2 points)

#### **4. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES**

Le Comité de Pilotage s'engage à :

- Assurer le suivi de l'implantation et du développement du porteur de projet ;
- Apporter une aide technique et un accompagnement, en fonction des besoins du porteur de projet ;

*Le comité de pilotage s'engage à une totale discrétion en ce qui concerne les informations et les renseignements que le porteur de projet lui fournira*

#### **5. ENGAGEMENTS DU PORTEUR DE PROJET**

Le porteur de projet s'engage à :

- Exercer son activité au minimum du mardi au samedi, avec une amplitude horaire suffisante
- Le commerce devra être ouvert en **journée continue**, une ouverture le lundi sera appréciée
- Participer à la dynamique collective du commerce du centre-ville ;
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état, entretien et propreté

## **Dossier de candidature**

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature ci-joint et à fournir les pièces suivantes :

- le projet d'activité commerciale détaillé (concept, personnel, clientèle visée, tarifs pratiqués, horaires d'ouverture)
- insertion du projet dans les locaux existants
- une lettre de candidature indiquant les motivations pour exploiter le local
- une copie de la carte d'identité du candidat (recto/verso)
- un curriculum vitae du candidat et des associés (si associés)
- Kbis de la société de moins de trois mois ou les projets de statut dans l'éventualité où la société serait en cours de création
- l'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la personne physique ou morale est établie ou dans un autre état membres de l'Union Européenne, un titre équivalent lui reconnaissant la qualité du commerçant ou d'artisan
- les justificatifs du savoir-faire et des qualifications professionnelles
- le plan de financement du projet
- le compte de résultat prévisionnel
- un bilan d'activité N-1 pour les sociétés déjà créées
- un extrait de casier judiciaire afin de permettre à la Commune de s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat à la rétrocession

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



# Dossier de candidature

## Appel à projets

Mise à disposition d'un local commercial de 266 m2  
11 rue Georges Cisson à Draguignan

Tous Commerces Hors Alimentaire et Restauration

### 1/ PRESENTATION DU PORTEUR DE PROJET ET DU PROJET

#### Présentation

Nom : .....

Prénom : .....

Adresse : .....  
.....

Code postal : .....

Ville : .....

Téléphone : ...../...../...../...../.....

Mobile : .....

Email: .....@.....

Date de naissance : ...../..... /.....

Diplômes / Formations : .....  
.....  
.....  
.....  
.....

Expériences : .....  
.....  
.....  
.....

Avez-vous déjà dirigé ou géré un commerce ?

OUI

NON

Si OUI le(s)quel(s) ? .....  
.....  
.....

### Dernier emploi

exercé : ..... Date : .....

Statut et situation professionnelle actuelle du candidat :

- Demandeur d'emploi
- Dirigeant d'entreprise
- Salarié d'entreprise
- Autre : .....

Présentez vos motivations justifiant votre choix pour ce local :

.....

.....

.....

.....

.....

## Présentation du projet de commerce

Votre projet de commerce est-il une franchise / une enseigne nationale ?

- ☐ Oui, laquelle ? .....
- ☐ Non

Description de l'activité et des produits proposés à la vente :

(Niveau de qualité, gamme, prestations complémentaires, avantages ...)?

[illegible]

Clientèle cible : .....

Panier moyen : .....

Jours et heures d'ouverture au public :

.....

Site internet :

.....

Nombres d'emplois créés dès l'implantation :

Fonction(s) :

.....

Nombres d'emplois envisagés à terme :

Fonction(s) :

.....

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

☐ Oui, par qui ? .....

Joindre une évaluation de votre projet

☐ Non

## Présentation de la structure

Entreprise nouvelle ☐

Date de création envisagée :

Entreprise déjà créée ☐

Date de création

Raison sociale : .....

Statut Juridique : .....

Date de création : .....

Capital : .....

N° SIRET : ..... Code NAF / APE : .....

Nom et statut du dirigeant : .....

Adresse du siège social si différente du local mis à disposition

.....



- **Plan de financement**

Besoins	Année 1	Année 2	Année 3
<i>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES HT</i> Frais de premier établissement  <i>IMMOBILISATIONS CORPORELLES HT</i> Véhicule Aménagement et installation Matériel et outillage Matériel de bureaux Autres (précisez)  <i>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</i> <b>Dépôt de garantie :</b> <b>TOTAL INVESTISSEMENTS HT</b>  <i>BESOIN EN FOND DE ROULEMENT</i> dont stock de départ: <i>TVA SUR IMMOBILISATIONS &amp; STOCK</i> <i>REMBOURSEMENT D'EMPRUNT</i>			
<b>TOTAL DES BESOINS</b>			

Postes financés par le prêt (détailler les montants) :

Ressources	Année 1	Année 2	Année 3
<i>CAPITAUX PROPRES</i> <b>Apport créateur</b> Dont apport en numéraire Dont apport en nature Dont prêt plateforme  <b>Apport associés et prêt familial</b> <i>EMPRUNTS LONG ET MOYEN TERME</i>  <i>AIDES ET SUBVENTIONS</i> <b>Subvention de l'Etat</b> <b>Subventions des collectivités</b> <b>Aides remboursables de l'Etat</b> <b>Aides remboursables des collectivités</b> <i>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</i>			
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>			