

# LA VIE AU REZ

Un opérateur dédié à  
l'implantation et au  
développement de  
commerçants audacieux.

## APPEL À CANDIDATURES

**Locaux commerciaux  
à louer - Pantin**

*Date de remise des  
candidatures :  
4 mars 2024*



Crédit Mutuel  
**ARKEA**

Créée en septembre 2023 à l'initiative de la SEMIP, de la Caisse des Dépôts et Consignations et du groupe Crédit Mutuel Arkéa, La Vie au Rez accompagne la ville de Pantin dans la mise en œuvre de sa stratégie de diversification commerciale.

Pour cela, elle acquiert et rénove des rez-de-chaussée commerciaux afin de les proposer à bail à des commerçants de proximité, soucieux de contribuer au rayonnement et à l'animation du territoire pantinois.

Dotée d'un capital social de 4 700 000€, la foncière a réalisé ses premières acquisitions fin 2023. C'est pourquoi celle-ci lance son premier appel à candidatures s'adressant à des commerçants ayant à cœur de participer au développement économique de la ville.

Le présent appel à candidatures concerne 4 biens situés sur 2 des 11 polarités commerciales de Pantin, au nord de la ville, la polarité Grands - Quatre - Chemins et, au sud, la polarité Méhul – Eglise.



**QUI EST LA  
VIE AU REZ ?**

Pantin, septième ville du département de Seine-Saint-Denis, par sa population (61 000 habitants), s'inscrit dans une démarche de profondes mutations urbaines et économiques depuis plus de 15 ans.

Bénéficiant d'une desserte de transports en commun exceptionnelle (4 stations de la ligne 5, 2 stations de la ligne 7, le RER E, le tramway T3B, un réseau de bus maillant l'ensemble de la ville), la ville dispose de nombreux atouts.

En attestent ces quelques données chiffrées : 259 000 m<sup>2</sup> de logements, 237 500 m<sup>2</sup> de bureaux et activités 15 500 m<sup>2</sup> de commerces livrés en 15 ans dans le cadre de ZAC. Ainsi, la ville accueillera bientôt 65 000 habitants et 14 établissements de plus de 100 salariés (*Hermès, BNP, BETC, ANRU, Chanel...*).

Ces transformations ont eu un impact sur l'attractivité de la ville et incidemment sur l'évolution de l'offre commerciale. La ville accueille désormais de grandes enseignes alimentaires telles que *Picard, Naturalia, Biocoop, Bio c'est Bon*. De plus, depuis 2 ans, la livraison de la zone d'aménagement concertée Hoche Centre-ville, à proximité de la ligne de métro 5, a facilité l'implantation de commerçants de bouche indépendants (poissonnier, chocolatier, concept-store prêt à porter / accessoires, boucher, fromager et restaurants).

Notons que l'étude menée en juin 2023 par *Harris Interactive* pour la ville indique que 74% des Pantinois interrogés se déclarent satisfaits de l'offre commerciale locale, un taux supérieur à la moyenne nationale, selon le sondeur. D'ailleurs, sur la ville, sont recensées environ 820 cellules commerciales dont 710 en activité.



2

**POURQUOI  
S'IMPLANTER  
A PANTIN ?**

# PORTRAIT SOCIO-ÉCONOMIQUE (Données source INSEE)

## EVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS

2014	54852
2020	60419
2022	60900
Evolution en 8 ans	11%
Perspectives à 5 ans	65000

## EVOLUTIONS PAR CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE ENTRE 2014 ET 2020

Agriculteurs et exploitants	-25%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	+12%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	+38%
Professions intermédiaires	+16%
Employés	-1%
Ouvriers	+1%
Retraités	-4%

## REVENU EN 2020

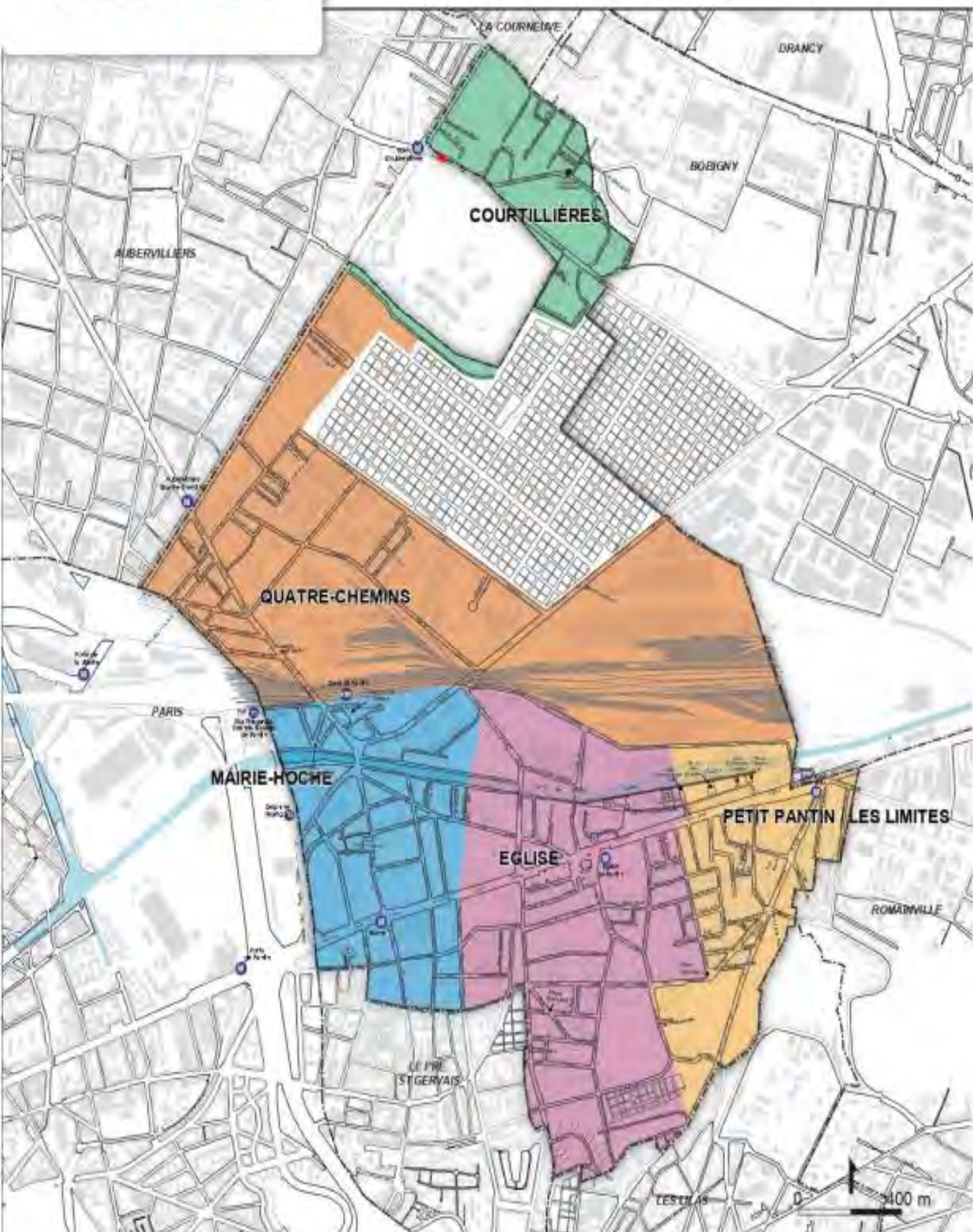
Revenu médian disponible	18 950 €
1 <sup>er</sup> décile	9 190 €
2 <sup>ème</sup> décile	37 300 €

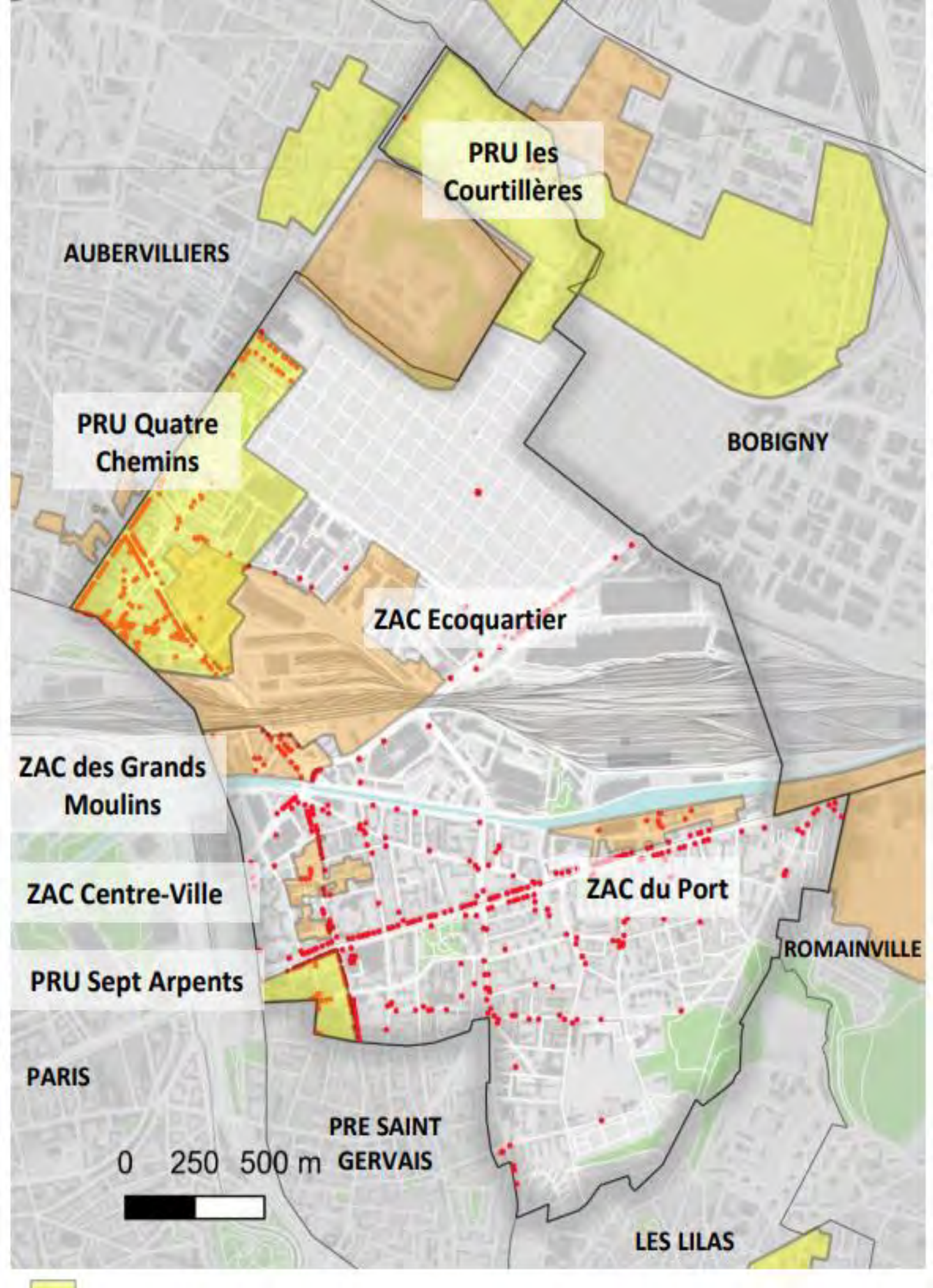
## NOMBRE D'ENTREPRISES EN 2021

0 salarié	352
1 à 9 salariés	1738
10 à 19 salariés	273
20 à 49 salariés	165
50 salariés et plus	87
Soit un total de	2615



**POURQUOI  
S'IMPLANTER  
A PANTIN ?**





**PRU les  
Courtilières**

**AUBERVILLIERS**

**PRU Quatre  
Chemins**

**BOBIGNY**

**ZAC Ecoquartier**

**ZAC des Grands  
Moulins**

**ZAC Centre-Ville**

**ZAC du Port**

**PRU Sept Arpents**

**ROMAINVILLE**

**PARIS**

**PRE SAINT  
GERVAIS**

0 250 500 m

**LES LILAS**

Depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, le quartier Quatre-Chemins connaît une effervescence incroyable du fait de la présence de deux axes structurants que sont l'ex-RN2 (Route Nationale) et l'avenue Édouard Vaillant. L'inauguration du boulevard périphérique, le prolongement de la ligne 7 du métro dans les années 1970 ont également marqué l'histoire du quartier et ont contribué à y concentrer des flux routiers et piétons très importants. C'est la raison pour laquelle ce quartier constitue une polarité commerciale structurante pour la ville. D'ailleurs, de nombreux commerces alimentaires sont présents sur l'avenue Édouard Vaillant.

Depuis une quinzaine d'années, le quartier des Grands Quatre-Chemins connaît d'importantes mutations suite aux trois projets majeurs menés conjointement par la municipalité, l'Établissement Public Territorial Est Ensemble, le Département de la Seine-Saint-Denis et l'État à travers l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine :

- Les travaux de requalification de l'avenue Jean Jaurès (futur boulevard Olympique), entamés depuis 2021, transformeront cette avenue en véritable axe métropolitain apaisé.
- La lutte contre l'habitat indigne initiée depuis 2007 dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat mise en œuvre depuis 2018.
- La livraison de l'écoquartier comprenant la création de 1 500 logements, des bureaux et 7 hectares d'espaces verts dont les premières livraisons sont prévues fin 2026.

La requalification commerciale des Grands-Quatre-Chemins est un axe d'intervention majeur de La Vie au Rez afin d'accompagner le processus de mutation urbaine engagé depuis plus de 10 ans.



3

**CONNAISSEZ-  
VOUS  
GRANDS-  
QUATRE -  
CHEMINS ?**

## QUELQUES DONNÉES STATISTIQUES

- Nombre d'habitants sur la zone de chalandise (Quartier intercommunal Pantin/Aubervilliers) : 11 000.
- Près de 55% des habitants du quartier ont entre 25 et 59 ans.
- Le quartier, sur son périmètre exclusivement pantinois représente 18% de la population pantinoise.
- Taux d'emploi : 63%.
- 25% des 15 ans et plus ont un niveau BAC+2 ou supérieur.
- 1 600 établissements économiques dont la filière des métiers d'art (Maison Revel - La Réserve des Arts Zone d'activités Cartier Bresson - Tiers lieu la Cité Fertile).
- Nombre de commerces sur la partie pantinoise : 240.

## LES ATOUTS

- Une desserte en transports en commun (métro ligne 7 - RER E - bus) exceptionnelle.
- Un accès facile par la route.
- Un maillage d'équipements publics dont de nombreux établissements scolaires.
- Le dynamisme de la vie locale et du tissu associatif.
- Un patrimoine architectural valorisé.
- La tenue du marché forain au 28 Édouard Vaillant dont la nouvelle halle, d'une surface de 2 900m<sup>2</sup> accueille, deux fois par semaine (vendredi après-midi et dimanche matin), 39 commerçants abonnés et 35 volants (15 000 à 18 000 visiteurs le dimanche).

## LES PROJETS

- L'installation, fin 2025, du Centre Municipal de Santé au 30/34 rue Edouard Vaillant.
- L'ouverture au premier semestre 2024 des *Ateliers Diderot* : tiers lieu comprenant 4500 m<sup>2</sup> dédiés aux artisans et aux très petites entreprises, aux manufacturières spécialisées dans l'éco-construction, aux mobilités durables, à la ville solidaire et à l'économie circulaire.
- L'implantation, rue Cartier Bresson, d'ici 2026, du *Centre National des Arts Plastiques*.
- L'ancien cinéma *Météore*, 80 avenue Jean Jaurès : réhabilitation du site et livraison, à l'horizon 2027, de 2 500m<sup>2</sup> dédiés à la formation (*site Inventons La Métropole 3<sup>ème</sup> édition*).
- L'ancien dispensaire *La goutte de lait*, 28 rue Sainte Marguerite : réhabilitation du site et livraison, à l'horizon 2026, de 1 100m<sup>2</sup> dédiés à la l'insertion par l'activité économique et aux métiers de traiteur (*site Inventons La Métropole 3<sup>ème</sup> édition*).

**CONNAISSEZ-  
VOUS  
GRANDS -  
QUATRE -  
CHEMINS ?**



Située au sud de la ville, à proximité du Pré Saint-Gervais, la séquence commerciale Méhul se situe au sein du quartier de l'Eglise Saint Germain de l'Auxerrois, qui a fait l'objet d'une lourde restauration en 2022/2023.

Ce quartier conserve les traces de son passé seigneurial au niveau des formes de bâtiments et est caractérisé par une mixité des fonctions où cohabitent aisément de jeunes familles, un tissu artisanal et de jeunes pousses entrepreneuriales.

La livraison de programmes de logements s'est accompagnée de l'ouverture de commerces alimentaires de grande qualité, à l'instar de la fromagerie *Double Crème* fin décembre 2022, du pâtisseries *Les Cinq Sens* et de la brasserie *Galia*.

Le développement d'une polarité commerciale alimentaire de proximité est encouragé afin de répondre aux besoins à la fois des habitants et des salariés des petites et moyennes entreprises.



4

**CONNAISSEZ-  
VOUS MÉHUL -  
EGLISE ?**

## LES ATOUTS

- Un quartier apaisé et végétalisé.
- Des transports en commun à proximité immédiate (ligne 5 et T Zen avenue Jean Lolive).
- Un patrimoine industriel réhabilité.
- La présence de nombreux établissements scolaires.
- La tenue du marché forain de L'Église 3 fois par semaine (mardi et jeudi, samedi) – 25 commerçants abonnés et 20 volants.

## LES PROJETS

- Le 9/15 rue Méhul, réhabilitation d'un bâtiment remarquable dont une partie sera dédiée à l'horizon 2026, à l'implantation d'une matériauthèque et d'ateliers d'artistes (*site Inventons La Métropole 3<sup>ème</sup> édition*).
- Rue Gambetta, livraison d'un programme comprenant 1 470 m<sup>2</sup> de locaux d'activités dont 620 m<sup>2</sup> de lieux de production et ateliers de dessins pour *Fabrice Hyber*, plasticien français de renommée internationale et 850 m<sup>2</sup> dédiés au siège parisien des *Beaux-Arts de Nantes* et 58 logements.
- Rue Regnault, reconversion et réhabilitation de l'ancienne usine d'électromagnétique en espace de bureaux.
- Rue Paul Bert, opération *Green Sheds* : réhabilitation de l'ancienne filature Cartier Bresson en programme comprenant 70 logements, une crèche et des bureaux.



**CONNaissez-vous Méhul Église ?**

**REZ-DE-CHAUSSÉE  
COMMERCIAL SIS  
6 RUE ÉDOUARD  
VAILLANT - Pantin**

**REZ-DE-CHAUSSÉE  
COMMERCIAL SIS  
38 RUE ÉDOUARD  
VAILLANT - Pantin**

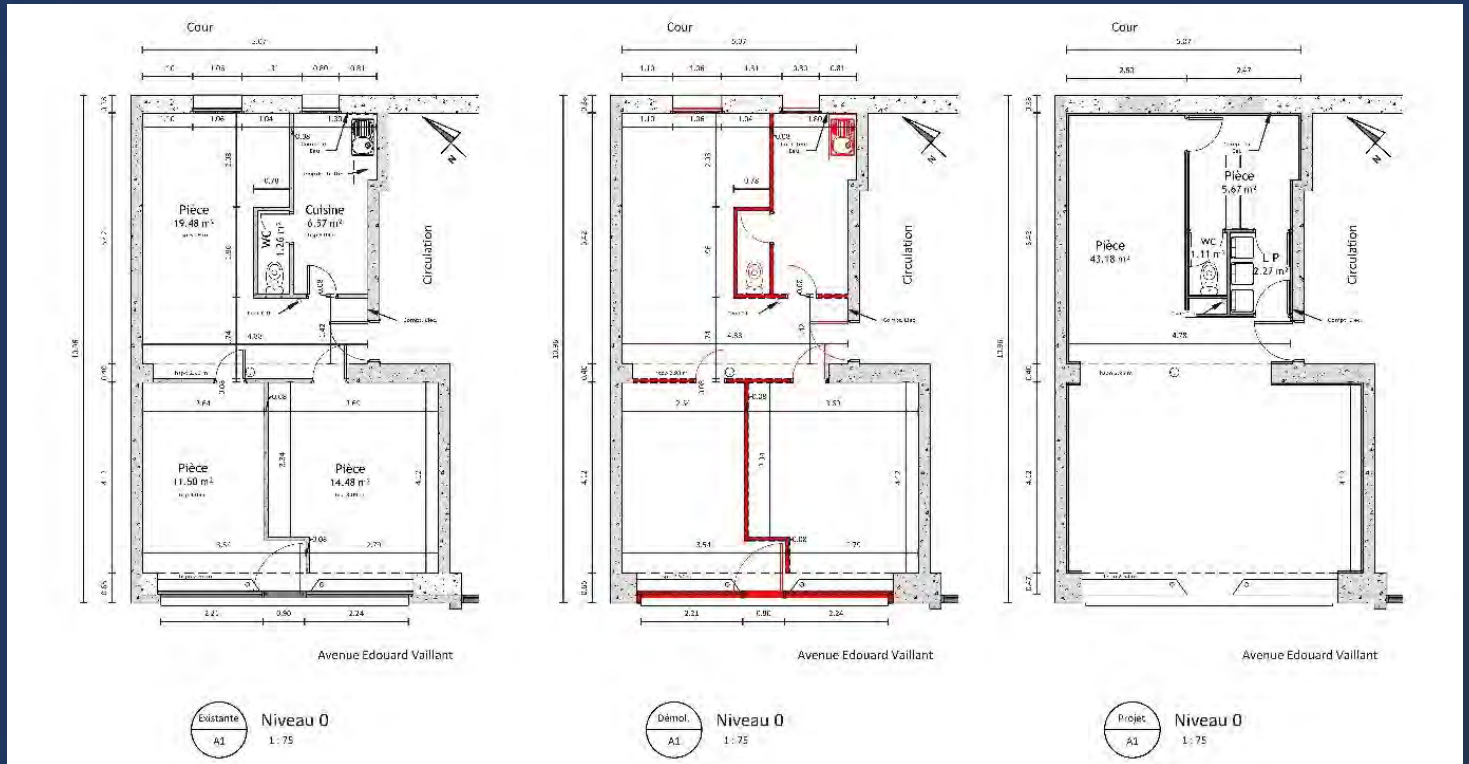
**REZ-DE-CHAUSSÉE  
COMMERCIAL SIS  
55 RUE ÉDOUARD  
VAILLANT - Pantin**

**REZ-DE-CHAUSSÉE  
COMMERCIAL SIS  
31 RUE MÉHUL - Pantin**



**DESCRIPTIF  
TECHNIQUE ET  
FINANCIER DES  
LOCAUX  
PROPOSÉS À LA  
LOCATION**

# PLAN AVANT TRAVAUX ET PLAN ENVISAGÉ APRÈS INTERVENTION DE LA VIE AU REZ



Ce local est situé à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville et de la gare RER E. Courant 2024, celle-ci sera reliée à l'ouest de l'agglomération parisienne (La Défense, Nanterre puis Mantes-la-Jolie) avec la mise en service du projet Eole. L'environnement urbain de la gare sera par ailleurs amené à évoluer, avec la réalisation, au nord, du projet de ZAC Ecoquartier et le remaniement du pôle gare.

## REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAL SIS 6 RUE ÉDOUARD VAILLANT PANTIN

# CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIÈRES



## SURFACE

Rez-de-chaussée	55m <sup>2</sup>
Sous - sol	0
Cave	0
Parking	0

## Travaux pris en charge par le propriétaire La Vie au Rez

Clos et couvert (dont conformité électrique)  
Suppression cloisons  
Mise à nu du sol et réagréage  
Isolation feu vis-à-vis des tiers  
Devanture  
Rideau Métallique

## Travaux à la charge du locataire

Second œuvre et finitions nécessaires à l'aménagement intérieur et spécifiques à l'activité  
Enseignes

## Conditions financières

Loyer annuel HT/HC par m <sup>2</sup>	220 €
Provisions annuelles pour charges par m <sup>2</sup>	25 €
Franchise de loyer	4 mois
Dépôt de garantie de 3 mois	3 025 €
Type de bail	Commercial (conformément aux dispositions de la loi Pinel)
Taxe foncière	Refacturation au locataire

## Activité privilégiée

Services à la personne ou commerce alimentaire (hors restauration et superette)

**REZ-DE-CHAUSSÉE  
COMMERCIAL SIS  
6 RUE ÉDOUARD  
VAILLANT PANTIN**

# PLAN AVANT TRAVAUX ET PLAN ENVISAGÉ APRÈS INTERVENTION DE LA VIE AU REZ



A 5 minutes de la station de métro Quatre Chemins – ligne 7, ce local est situé à proximité immédiate du premier équipement public emblématique de l'écoquartier, *La Micro Folie* et l'antenne jeunesse. Ce bâtiment, dédié aux cultures numériques (musée, Fab Lab), véritable totem soucieux des enjeux environnementaux, verra le jour en 2026.

**REZ-DE-CHAUSSÉE  
COMMERCIAL SIS  
38 RUE ÉDOUARD  
VAILLANT PANTIN**



# CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

## SURFACE

Rez-de-chaussée	47,91m <sup>2</sup>
Sous - sol	0
Cave	1
Parking	0

## Travaux pris en charge par le propriétaire La Vie au Rez

Clos et couvert (dont conformité électrique)  
Suppression cloisons  
Mise à nu du sol et réagréage  
Isolation feu vis-à-vis des tiers  
Devanture  
Rideau Métallique

## Travaux à la charge du locataire

Second œuvre et finitions nécessaires à l'aménagement intérieur et spécifiques à l'activité  
Enseignes

## Conditions financières

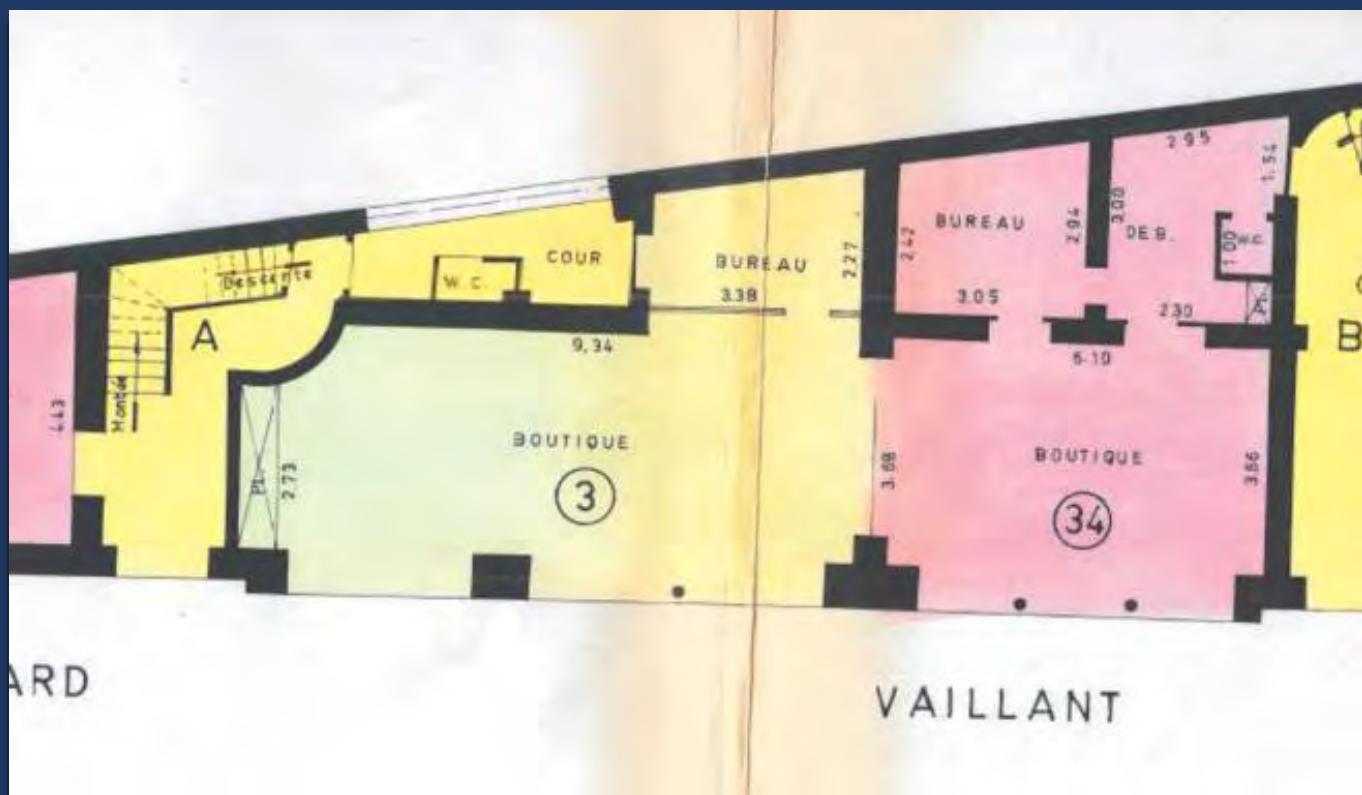
Loyer annuel HT/HC par m <sup>2</sup>	200 €
Provisions annuelles pour charges par m <sup>2</sup>	25 €
Franchise de loyer	4 mois
Dépôt de garantie de 3 mois	2 396 €
Type de bail	Commercial (conformément aux dispositions de la loi Pinel)
Taxe foncière	Refacturation au locataire

## Activité privilégiée

Commerce alimentaire (hors restauration et superette)

**REZ-DE-CHAUSSÉE  
COMMERCIAL SIS  
38 RUE ÉDOUARD  
VAILLANT PANTIN**

## PLAN AVANT TRAVAUX



A 5 minutes de la station de métro Quatre Chemins - ligne 7, ce local est situé à proximité immédiate d'un pôle d'équipements publics dont la médiathèque et la salle *Jacques Brel*. De plus, la présence du marché permet de bénéficier d'un flux piéton naturel qui sera renforcé avec la livraison, à l'horizon fin 2025, du Centre Municipal de santé.

**REZ-DE-CHAUSSÉE  
COMMERCIAL SIS  
55 RUE ÉDOUARD  
VAILLANT PANTIN**





# CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

## SURFACE

Rez-de-chaussée	91,54m <sup>2</sup>
Sous - sol	0
Cave	1
Parking	0

## Travaux pris en charge par le propriétaire La Vie au Rez

Clos et couvert (dont conformité électrique)  
Suppression cloisons  
Mise à nu du sol et réagréage  
Isolation feu vis-à-vis des tiers  
Devanture  
Rideau Métallique

## Travaux à la charge du locataire

Second œuvre et finitions nécessaires à l'aménagement intérieur et spécifiques à l'activité  
Enseignes

## Conditions financières

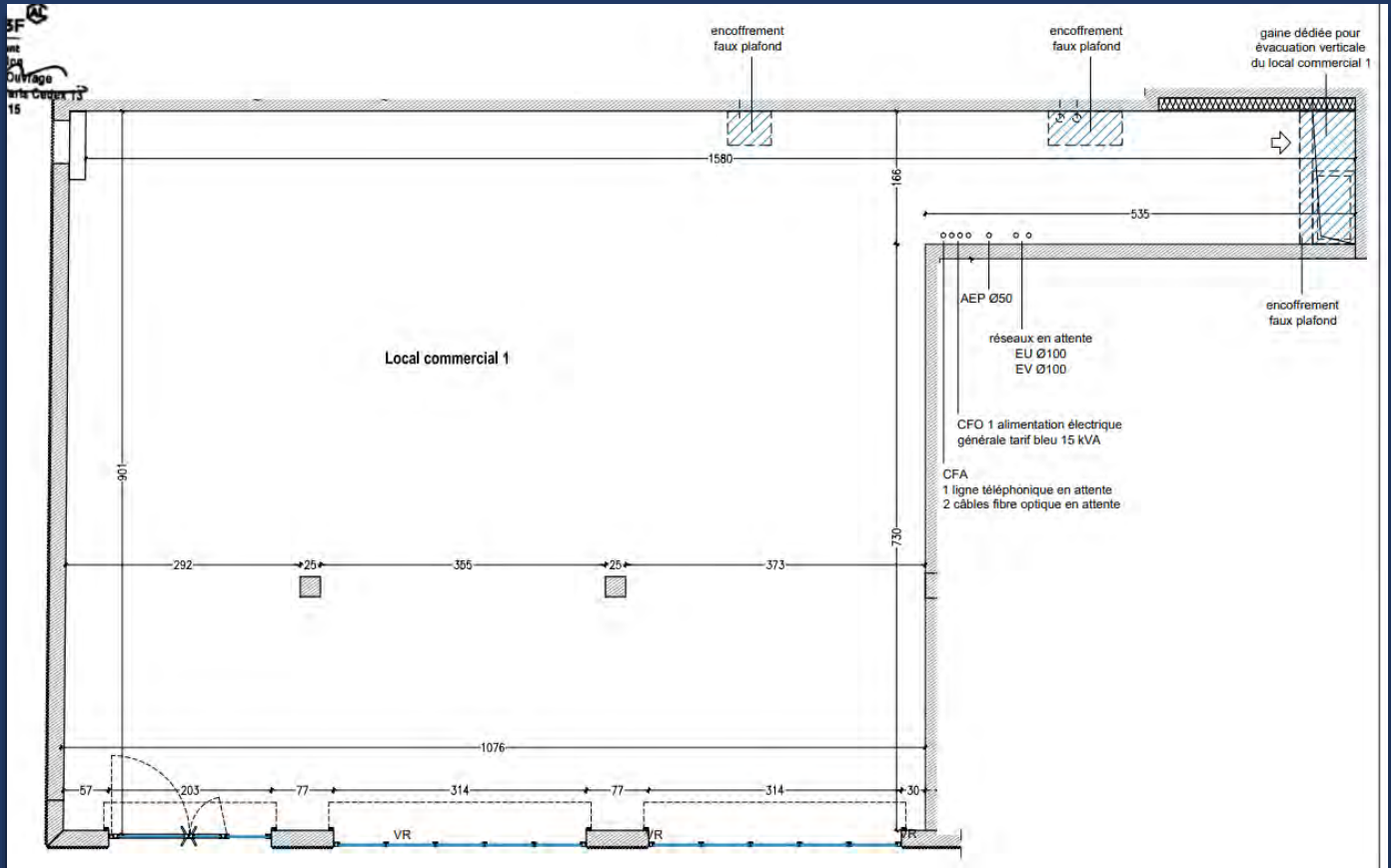
Loyer annuel HT/HC par m <sup>2</sup>	200 €
Provisions annuelles pour charges par m <sup>2</sup>	25 €
Franchise de loyer	4 mois
Dépôt de garantie de 3 mois	4 577 €
Type de bail	Commercial (conformément aux dispositions de la loi Pinel)
Taxe foncière	Refacturation au locataire

## Activité privilégiée

Commerce alimentaire (hors restauration et superette)

**REZ-DE-CHAUSSÉE  
COMMERCIAL SIS  
55 RUE ÉDOUARD  
VAILLANT PANTIN**

# PLAN DÉFINITIF



Ce local est situé au sein d'un pôle alimentaire de proximité qui a vocation à se renforcer. Ainsi, la présence de la fromagerie *Double Crème* depuis décembre 2022, deux commerces de destination (*Les 5 sens* et *Gallia*) et bientôt une boulangerie au levain correspond à un parcours permettant de capter les flux générés par les écoles et le marché de l'Eglise.

**REZ-DE-CHAUSSÉE  
COMMERCIAL SIS  
31 RUE MÉHUL  
PANTIN**



# CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

## SURFACE

Rez-de-chaussée	104,5m <sup>2</sup>
Sous - sol	0
Cave	0
Parking	0

## Travaux pris en charge par le propriétaire La Vie au Rez

Local livré brut de béton, fluides en attentes

## Travaux à la charge du locataire

Second œuvre et finitions nécessaires à l'aménagement intérieur et spécifiques à l'activité  
Enseignes

## Conditions financières

Loyer annuel HT/HC par m <sup>2</sup>	200 €
Provisions annuelles pour charges par m <sup>2</sup>	25 €
Franchise de loyer	4 mois
Dépôt de garantie de 3 mois	5 225 €
Type de bail	Commercial (conformément aux dispositions de la loi Pinel)
Taxe foncière	Refacturation au locataire

## Activité privilégiée

Commerce alimentaire (métiers de bouche et restauration sur place et à emporter)

**REZ-DE-CHAUSSÉE  
COMMERCIAL SIS  
31 RUE MÉHUL  
PANTIN**

Cet appel à candidatures s'adresse tant aux commerçants aguerris souhaitant se développer sur le territoire pantinois qu'aux porteurs de projets ayant un projet de création d'entreprises.

Pour ceux n'ayant pas d'expérience entrepreneuriale, il est fortement préconisé d'être accompagné par les acteurs d'aide à la création d'entreprise. De plus, les candidats retenus seront orientés vers les structures de financement dont les plates formes d'initiatives locales octroyant des prêts d'honneur ainsi que l'Établissement Public Territorial Est Ensemble proposant un Fonds pour l'Économie dans les Quartiers.



# LE RÈGLEMENT DE L'APPEL À CANDIDATURES

# LE CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

## TOUT DOSSIER DÉPOSÉ DEVRA COMPRENDRE LES ÉLÉMENTS SUIVANTS :

### Un plan d'affaire sur trois ans comprenant :

- L'adresse du local souhaité
- La présentation du parcours du porteur de projet (ou de l'équipe)
- La présentation de l'activité proposée (politique produits, politique prix, canaux de distribution utilisés en complément de la boutique, politique de communication)
- L'analyse de la zone de chalandise (étude de la clientèle potentielle et de la concurrence directe et indirecte)

### Un dossier financier incluant :

- Un compte de résultat sur 3 ans
- Un plan de financement sur 3 ans
- Un plan de trésorerie sur un an
- Une note explicitant le statut juridique et présentant le rôle de chaque associé dans l'hypothèse d'une création sous forme sociétaire
- Une note explicitant l'organisation des ressources humaines consacrées au fonctionnement de la future boutique
- Un cahier de tendance permettant de visualiser les intentions d'aménagement du lieu de vente et la charte graphique de la société
- Tout document complémentaire permettant de comprendre la candidature

### Les pièces administratives :

Pour les structures en cours de création :

- Justificatif d'identité
- Projet de statuts si création sous forme sociétaire

Pour les entreprises immatriculées

- K-Bis de moins de 3 ans
- Les 3 dernières liasses fiscales
- Les statuts

En annexe du présent appel à candidatures, est proposé un plan d'affaires type.



# LE PROCESSUS DE SELECTION

## LES CRITÈRES D'ANALYSE :

Les candidatures seront étudiées sur la base des 5 critères suivants :

- L'adéquation homme/projet (cohérence entre le parcours de l'équipe et le projet présenté)
- L'adéquation entre l'activité proposée et les orientations commerciales de La Vie au Rez.
- La rentabilité du projet
- La capacité de financement de l'équipe projet
- La qualité des intentions architecturales

La sélection des candidatures sera assurée par un comité composé :

- Du Maire de Pantin accompagné de la conseillère municipale déléguée au Développement commercial,
- La Direction Gestion de la Proximité et du Commerce de la Ville de Pantin
- Du Président de La Vie au Rez accompagné de la Directrice à la requalification commerciale



# Le calendrier d'attribution

1

**Phase 1 - du 24 janvier au 4 mars 2024** : Appel à candidatures, étant entendu qu'une visite des locaux sera proposée aux porteurs de projet.

2

**Phase 2 - du 5 mars au 17 mars 2024** : Analyse technique des candidatures afin de sélectionner les candidats présentés en audition auprès du comité de sélection. La Vie au Rez et la Direction Gestion de la Proximité et Commerce de la Ville se réservent la possibilité de rencontrer les candidats.

3

**Phase 3 - 21 mars 2024** : Audition par le comité de sélection.

4

**Phase 4 - d'avril à mai 2024** : Accompagnement à la finalisation du dossier de location (exemple : accompagnement à des fins de dépôts des autorisations d'urbanisme...) et signature de la promesse de bail.

Avant d'entreprendre les travaux nécessaires à l'exploitation du local, le preneur à bail devra obtenir toutes les autorisations nécessaires auprès des services municipaux concernés.

5

**Phase 5 - deuxième semestre 2024** : Travaux à la charge du locataire pour une ouverture souhaitée au dernier trimestre 2024.

## Les modalités de remise des offres

Le dossier de candidature est consultable sur le site [semip.net](http://semip.net).

Il est à retourner au format électronique au plus tard le 4 mars 2024 à l'adresse mail suivante : [contact@lavieaurez.fr](mailto:contact@lavieaurez.fr).

Toute demande de renseignements est à adresser à la même adresse mail.

Attention : Cet appel à candidatures ne s'adresse pas au réseau des commercialisateurs. Les candidats sont donc invités à postuler directement auprès de La Vie au Rez.



Crédit illustration : ©Stéphane Astier – Crédit photos : ©Ville de Pantin

[contact@lavieaurez.fr](mailto:contact@lavieaurez.fr)



Crédit Mutuel  
**ARKEA**



# BUSINESS PLAN

**Nom du/des candidats à la location .....**

**Adresse du bien : .....**

**Date de candidature : .....**

# Le(s) porteur(s) de projet

Nom et Prénom : .....

Adresse : .....

Ville : .....

Age : .....

Diplômes : .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Expériences professionnelles :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Etes-vous accompagné par une structure d'aide à la création d'entreprise (si oui précisez le nom de la structure)

.....

Comment avez-vous connu l'appel à candidatures ?

.....

# L'activité et l'étude de marché

Nature de l'activité

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Présentation de la gamme de produits proposés (vous pouvez fournir en annexe de ce dossier photographies, catalogues, carte des menus...)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**L'étude de marché**

Présentation du marché au niveau national

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Analyse de la demande et de la zone de chalandise (typologie de clientèle – habitudes d'achat – panier moyen- chiffres clés)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Analyse de l'offre** (présentation de la concurrence directe et indirecte)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Evaluation du chiffre d'affaires prévisionnel mensuel (détailler la politique de prix et le volume de vente sur les 3 premières années)**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Politique de communication envisagée**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## Éléments juridiques et organisationnels

Forme juridique retenue : .....

Si société : Nombre d'associés : .....

Nom du gérant : .....

Capital social (et répartition entre les associés) : .....

.....

.....

Apports et compte-courant des créateurs : .....

.....

.....

Demandes d'emprunts et aides en cours de négociation ou accordés:

	Montant	Durée de remboursement	Prévu	En négociation	Acquis
Emprunts bancaires					
Prêts d'honneur					
Subventions					
Prêts brasseurs					
Autres					

### Options fiscales

Imposition sur les bénéficiaires : Impôt sur le revenu  - Impôt sur les sociétés

TVA : Régime de la micro avec franchise de TVA  - Régime réel

### Masse salariale

Poste	Diplômes requis	Volume horaire	Salaire brut

### Les fournisseurs

Nom	Type de produit	Marge pratiquée sur ce type de produit	Délais de paiement

# **Agencement du local**

**(fournir perspectives d'aménagement)**

Description des travaux à réaliser et mode de réalisation au sein du local

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Présentation de l'enseigne et vitrine

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



## **DOSSIER FINANCIER**

Tableau des amortissements

Plan de financement initial

Compte de résultat sur 3 ans

Seuil de rentabilité

Besoin en fonds de roulement

Plan de financement sur 3 ans

Plan de trésorerie sur un an

**PLAN DE TRESORERIE**

	1 <sup>er</sup> mois	2 <sup>e</sup> mois	3 <sup>e</sup> mois	4 <sup>e</sup> mois	5 <sup>e</sup> mois	6 <sup>e</sup> mois	7 <sup>e</sup> mois	8 <sup>e</sup> mois	9 <sup>e</sup> mois	10 <sup>e</sup> mois	11 <sup>e</sup> mois	12 <sup>e</sup> mois
<b>1. SOLDE EN DEBUT DE MOIS</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2. ENCAISSEMENTS</b>												
<b>D'exploitation</b>												
Ventes TTC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres encaissements												
<i>Total encaissements d'exploitation</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Hors exploitation</b>												
Apports en capital	0											
Apports en comptes courants d'associés	0											
Subventions	0											
Emprunts à moyen et long terme	0											
Autres encaissements												
<i>Total encaissements hors exploitation</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>A. TOTAL ENCAISSEMENTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. DECAISSEMENTS</b>												
<b>D'exploitation</b>												
Achats de marchandises TTC												
Sous-traitance												
Eau												
Electricité												
Fournitures d'entretien												
Fournitures administratives												
Fournitures diverses												
Loyers de crédit bail												
Loyers et charges locatives												
Assurances												
Entretien (locaux, matériel)												
Documentation												
Honoraires												
Frais d'acte et de contentieux												
Affranchissements												
Téléphone												
Internet												
Publicité												
Frais de transport												
Emballages et conditionnement												
Voyages et déplacements												
Divers												
Impôts et taxe												
Rémunération du dirigeant												
Cotisations sociales su dirigeant												
Salaires brut des salariés												
Cotisations sociales salariés												
Commissions versées												
Agios et intérêts payés												
TVA à décaisser												
<i>Total décaissements d'exploitation</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Hors exploitation</b>												
Frais d'enregistrement	0											
Honoraires	0											
Dépôt de marque à l'Inpi	0											
Publicité au démarrage	0											
Droit d'entrée franchise	0											
Brevet, licences	0											
Création site internet	0											
Logiciel	0											
Investissements matériels	0											
TVA sur Investissements	0											
Immobilisations financières	0											
Remboursement d'emprunts												
<i>Total décaissements hors exploitation</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B. TOTAL DECAISSEMENTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. SOLDE DU MOIS (A - B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. SOLDE DE FIN DE MOIS (1 + 4)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Tableau des investissements pour le calcul des amortissements

Désignation			Type et durée d'amortissement		
<b>Investissements immatériels</b>					
<i>Frais d'enregistrement</i>			<i>Linéaire</i>	5	0
<i>Honoraires</i>			<i>Linéaire</i>	5	0
<i>Dépôt de marque à l'Inpi</i>			<i>Linéaire</i>	5	0
<i>Publicité au démarrage</i>			<i>Linéaire</i>	5	0
<i>Droit d'entrée franchise</i>			<i>Linéaire</i>	5	0
<i>Brevet, licences</i>			<i>Linéaire</i>	1	0
<i>Création site internet</i>			<i>Linéaire</i>	1	0
<i>Logiciel</i>			<i>Linéaire</i>	1	0
<b>Investissements matériels</b>					
<i>Travaux / aménagements</i>			<i>Linéaire</i>	10	0
<i>Véhicule</i>			<i>Linéaire</i>	5	0
<i>Mobilier</i>			<i>Linéaire</i>	7	0
<i>Matériel informatique</i>			<i>Linéaire</i>	3	0
<i>Outillage</i>			<i>Linéaire</i>	5	0
<i>Autre</i>			<i>Linéaire</i>		0
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>			<b>0</b>

## PLAN DE FINANCEMENT INITIAL

BESOINS (durables)		RESSOURCES (durables)	
<b>Investissements immatériels</b> <i>Frais d'enregistrement</i> <i>Honoraires</i> <i>Dépôt de marque à l'Inpi</i> <i>Publicité au démarrage</i> <i>Droit d'entrée franchise</i> <i>Brevet, licences</i> <i>Création site internet</i> <i>Logiciel</i> <i>Fonds de commerce ou droit au bail</i>	0	<b>Capitaux propres</b> <i>Capital ou Compte de l'exploitant</i> <i>Comptes courants d'associés</i> <i>Primes et subventions</i>	0
<b>Investissements matériels</b> <i>Travaux / aménagements</i> <i>Véhicule</i> <i>Mobilier</i> <i>Matériel informatique</i> <i>Outils</i>	0	<b>Capitaux empruntés</b> <i>Prêt bancaire</i> <i>Autres prêts</i>	0
<b>Investissements financiers</b> <i>Loyers versés en garantie</i> <i>Garanties professionnelles</i> <i>(ex : agent immobilier, transporteur,...)</i>	0		
<b>Besoin en fonds de roulement (BFR)</b>	0		
<b>Trésorerie</b>	0		
<b>TOTAL</b>	0	<b>TOTAL</b>	0

CA HT	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre

<b>COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL</b>			
	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>
<b>PRODUITS (HT)</b>			
<i>Ventes de marchandises</i>	0		
<i>Production stockée</i>			
<i>Prestations de services</i>			
<i>Subventions d'exploitation</i>			
<i>Autres produits</i>			
<i>Produits financiers</i>			
<i>Produits exceptionnels</i>			
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES (HT)</b>			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
<b>Achats (charges variables)</b>	0	0	0
<i>Achat de marchandises</i>			
<i>Sous-traitance</i>			
<i>Variation de stock</i>			
<b>Achats de fournitures</b>	0	0	0
<i>Eau</i>			
<i>Electricité</i>			
<i>Fournitures d'entretien</i>			
<i>Fournitures administratives</i>			
<i>Fournitures diverses</i>			
<b>Charges externes</b>	0	0	0
<i>Loyers de crédit-bail</i>			
<i>Loyers et charges locatives</i>			
<i>Assurances</i>			
<i>Entretien (locaux, matériel)</i>			
<i>Documentation</i>			
<b>Autres charges externes</b>	0	0	0
<i>Honoraires</i>			
<i>Frais d'acte et de contentieux</i>			
<i>Affranchissements</i>			
<i>Téléphone</i>			
<i>Internet</i>			
<i>Publicité</i>			
<i>Frais de transport</i>			
<i>Emballages et conditionnement</i>			
<i>Voyages et déplacements</i>			
<i>Divers</i>			
<b>Impôts et taxes</b>	0	0	0
<b>Frais de personnel</b>	0	0	0
<i>Rémunération du dirigeant</i>			
<i>Cotisations sociales du dirigeant</i>			
<i>Salaires et charges sociales des salariés</i>			
<i>Commissions versées</i>			
<b>Dotations aux amortissements (DAP)</b>	0	0	0
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	0	0	0
<i>Agios et intérêts payés</i>			
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	0	0	0
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT avant impôts</b>	0	0	0
<i>Impôt sur les sociétés *</i>			
<b>RESULTAT NET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## SEUIL DE RENTABILITE

	Année 1	Année 2	Année 3
CA (HT)	0	0	0
Total charges variables(HT)	0	0	0
Marge sur coûts variables	0	0	0
Taux de marge sur coûts variables	0%	0%	0%
Total charges fixes (HT)	0	0	0
<b>Seuil de rentabilité</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (BFR)**

Mes hypothèses	1ère année	2ème année	3ème année
Stock moyen de <b>matières premières</b> (en nombre de jours d'achat HT) Stock moyen = Total des achats HT X Nombre de jours d'achat HT	0	0	0
Stock moyen de <b>produits finis</b> (en nombre de jours de chiffre d'affaires HT) Stock moyen = CA annuel HT X Nombre de jours de CA HT / 365	0	0	0
Délai moyen de règlement des <b>clients</b> (en nombre de jours de CA TTC)	0	0	0
Encours moyen des <b>créances clients</b> TTC Créances clients = CA annuel HT X Nombre de jours de CA TTC / 365	0	0	0
Délai moyen de paiement des <b>fournisseurs et sous-traitants</b> (en nombre de jours d'achat TTC)	0	0	0
Encours moyen des <b>dettes fournisseurs</b> TTC Total des achats TTC X Nombre de jours d'achats TTC / 365	0	0	0

Mes calculs	1ère année	2ème année	3ème année
<b>BFR = (Stocks + Crédit clients) - Dettes fournisseurs</b>			
<b>Stocks HT</b> (niveau permanent nécessaire à l'activité de l'entreprise)	0	0	0
<b>Créances clients TTC</b>	0	0	0
<b>Dettes fournisseurs TTC</b>	0	0	0
<b>BFR =</b>	0	0	0



**PLAN DE FINANCEMENT A 3 ANS**

	1ère année	2ème année	3ème année
<b>BESOINS (durables)</b>			
<b>Investissements immatériels</b>			
<i>Frais d'enregistrement</i>	0		
<i>Honoraires</i>	0		
<i>Dépôt de marque à l'Inpi</i>	0		
<i>Publicité au démarrage</i>	0		
<i>Droit d'entrée franchise</i>	0		
<i>Brevet, licences</i>	0		
<i>Création site internet</i>	0		
<i>Logiciel</i>	0		
<b>Investissements matériels</b>			
<i>Travaux / aménagements</i>	0		
<i>Véhicule</i>	0		
<i>Mobilier</i>	0		
<i>Matériel informatique</i>	0		
<i>Outils</i>	0		
<b>Investissements financiers</b>			
<i>Loyers versés en garantie</i>	0		
<i>Garanties professionnelles</i>	0		
<b>Besoin en fonds de roulement (BFR)</b>			
<i>Constitution</i>			
<i>Accroissement</i>			
<b>Remboursement (emprunts à moyen et long terme)</b>			
<i>Prêt bancaire</i>			
<i>Autres prêts</i>			
<b>Rémunération exploitant individuel</b>			
<b>Distribution de dividendes</b>			
<b>TOTAL DES BESOINS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESSOURCES (durables)</b>			
<b>Capitaux propres</b>			
<i>Capital - Compte de l'exploitant (si entreprise individuelle)</i>			
<i>Comptes courants d'associés</i>			
<i>Capacité d'autofinancement (CAF)</i>			
<i>Primes et subventions</i>			
<b>Capitaux empruntés (emprunts à moyen et long terme)</b>			
<i>Prêt bancaire</i>			
<i>Autres prêts</i>			
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ECART = Total Ressources - Total Besoins</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>