



MAIRIE DE FRONTON  
31620

## **CONSULTATION**

# **MISSION DE REDYNAMISATION DU CENTRE VILLE ET DE CREATION D'UN MARCHE SOUS LA HALLE**

**Règlement de la consultation et cahier des charges**

# REGLEMENT DE LA CONSULTATION

## **Objet de la consultation :**

Mission de redynamisation du centre-ville et de création d'un marché gourmand sous la halle. Définition de la Stratégie, plan d'actions et évaluation.

La présente consultation fait l'objet d'un avis d'appel public à la concurrence affiché et inséré dans la rubrique « marchés publics » du site Internet de la commune de Fronton.

## **Lieu d'exécution :**

Commune de Fronton (Haute-Garonne)

**Type de procédure :** adaptée en application de l'article 28 du Code des Marchés Publics.

## **Critères de choix du cabinet de programmation :**

### 1. méthodologie et moyens techniques mis en œuvre pour réaliser la prestation – 30 %

Le jugement des propositions sera effectué dans les conditions prévues à l'article 53 du Code des marchés publics au moyen des critères suivants :

Adéquation des capacités du candidat, de ses moyens, compétences avec l'objet de l'opération.

### 2. références, motivation et pertinence du dossier technique – 30 %

Ce critère sera analysé sur la base des éléments fournis par le candidat dans sa note méthodologique. Cohérence du temps passé en fonction des objectifs du maître d'ouvrage (sur 2 points). Qualité des personnels affectés à la réalisation de la mission (sur 3 points). Chaque candidat est noté sur la qualité de l'équipe dédiée telle qu'elle apparaît dans " la présentation de l'équipe envisagée pour la réalisation du projet " et dans les " CV des intervenants ". Méthodologie de travail, adéquation avec les spécificités de l'opération et pertinence du dossier (sur 5 points)

La note est établie en prenant en compte l'organisation interne, les procédures mises en œuvre pour assurer le suivi et la validation en tenant compte des engagements du candidat sur les principaux paramètres de l'opération et notamment le calendrier prévisionnel du candidat, en relation avec le programme des étapes d'études à respecter.

### 3. prix de la prestation - 40 %

Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité d'auditionner les candidats afin de mieux comprendre l'offre.

## **Disposition particulière :**

La commune se réserve le droit d'interrompre les études et l'application du présent contrat à l'issue de chacune des phases sans que le prestataire puisse prétendre à une indemnité.

Comme la commune devra déclencher chaque phase, elle devra informer par écrit le prestataire de son intention de ne pas poursuivre la mission sans qu'elle ait à se justifier du motif qui prévaut à son choix.

## **Conditions de participation des candidats :**

Les candidats pour cette consultation se présentent sous la forme d'un prestataire unique ou d'un groupement. Le pouvoir adjudicateur ne souhaite imposer aucune forme de groupement à l'attributaire du marché.

## **Calendrier :**

Le calendrier de réalisation de la mission est fixé à 6 mois.

Date prévisionnelle de début des prestations : novembre 2017

**Prestations divisées en lots :** non.

**Prix :**

La commande est passée à prix forfaitaire. Les prix sont réputés complets, non actualisables et non révisables.

La rémunération de chaque phase sera versée à la restitution.

**Délai de validité des offres :**

Le délai de validité des offres est fixé à cent vingt jours (120) à compter de la date limite de remise.

**Renseignements complémentaires concernant cette consultation :**

Mairie de Fronton – 05 62 79 92 18.

**Conditions d'obtention du dossier de consultation :**

Le dossier de consultation des entreprises est téléchargeable sur le site de mairie de Fronton [www.mairie-fronton.fr](http://www.mairie-fronton.fr) rubrique « marchés publics » ou transmis, sur demande adressée par mail à : [dgs@mairie-fronton.fr](mailto:dgs@mairie-fronton.fr)

**Contenu de l'offre :**

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes, datées et signées par lui :

- lettre de consultation, DC1, DC2
- Acte d'engagement complété
- Cahier des charges approuvé
- Attestation d'assurance responsabilité civile et décennale en cours de validité
- projet de marché incluant l'offre financière détaillée par phase qui précisera le nombre de réunions prévues et le coût de réunions supplémentaires à la demande éventuelle de la commune.
- la démarche proposée avec un déroulé précis et le délai pour chaque étape, avec plans, programme détaillé écrit, ...
- la composition de l'équipe avec la compétence des intervenants
- des références récentes dans un domaine similaire,
- éléments permettant d'apprécier la capacité financière du candidat (CA des trois dernières années)
- place du dialogue avec le maître d'ouvrage,

Le ou les candidats retenus produiront les certificats et attestations des articles 46-I et 46-II du Code des marchés publics. Le délai imparti par le pouvoir adjudicateur pour remettre ces documents ne pourra être supérieur à 10 jours.

A l'issue de la consultation, il ne sera versé aucune prime aux candidats non retenus.

**Date limite de remise des offres :**

Les propositions devront parvenir au plus tard le 13 octobre 2017 avant 16 heures dans une enveloppe portant la mention suivante : « consultation redynamisation centre-ville »

Adresse : Mairie de Fronton  
Esplanade Marcorelle – BP 3  
31620 FRONTON  
Tel : 05.62.79.92.10

**Renseignements :**

Tout renseignement concernant cette consultation peut être obtenu auprès de la Mairie de Fronton - Evelyne Peyranne – 05 62 79 92 18 – [dgs@mairie-fronton.fr](mailto:dgs@mairie-fronton.fr)

# CAHIER DES CHARGES

**Collectivité contractante** : commune de Fronton

## **Généralités :**

La commune de Fronton,

- pôle d'équilibre du Nord Toulousain, a le privilège d'être une ville à la campagne, à égale distance entre Toulouse et Montauban, dans un territoire préservé où la viticulture et l'agriculture ont encore une large part.
- 6 009 habitants au dernier recensement de la population, Fronton devra accueillir 9 000 habitants à l'horizon 2030 pour être en conformité avec les préconisations du SCOT du Nord Toulousain.
- La population de Fronton a doublé en trente ans. Elle est aujourd'hui composée de 61 % de familles d'actifs
- La commune a perdu son identité rurale forte et son profil agricole des années 50-60 pour devenir une petite ville dans laquelle 71 % des actifs travaillent à l'extérieur et notamment sur Toulouse
- 67 % des ménages sont propriétaires de leur logement
- Les revenus de la population apparaissent dans les études comme relativement aisés et surtout, la population apparaît comme exempte de fortes disparités.
- L'offre commerciale frontonnaise présente une dominante alimentaire. Le marché de plein vent du jeudi matin réunit une centaine d'activités non-sédentaires, alors que les principaux magasins se répartissent entre le centre-bourg, occupé par des commerces classiques de proximité, et, de plus en plus dans les dernières années, l'espace commercial à l'entrée sud de Fronton, occupé par des moyennes surfaces. Tout en témoignant d'une dynamique commerciale locale en essor, l'extension du pôle commercial sud a entraîné un rééquilibrage du centre de gravité de la ville au détriment du bourg historique.

La demande actuelle de la commune de Fronton prolonge une réflexion entamée depuis 2010 sur les méthodes et les moyens de revitalisation du centre-bourg en relation avec

- la position de bourg-centre que notre commune occupe dans son bassin de vie ;
- son potentiel d'attractivité territoriale à l'échelle du département et de la région.
- Le constat d'un retour au commerce de proximité et de l'attachement des consommateurs au modèle social économique du commerce de proximité à l'image des circuits courts

Les enjeux pour les commerçants sont variés :

- Capturer le consommateur et limiter sa réaction volatile
- S'adapter au marché
- S'adapter aux besoins et aux contraintes de la population, plages horaires d'ouverture, e-commerce, livraisons...
- Mettre en place des actions correctives en lien avec l'évolution des pratiques
- Faire de la vente additionnelle et de la montée en gamme
- Fidéliser les clients dans une démarche régulière d'achat local
- Animer le tissu commercial

Cette réflexion, qui a réuni autour de la même table la CMA, la CCI, le Syndicat des Vignerons et l'Amicale des commerçants artisans de Fronton, et qui a bénéficié d'un financement de type OMPCA, s'est matérialisée déjà dans une série d'études et de mesures concrètes.

Ainsi, le diagnostic de l'activité économique et commerciale réalisé en 2010 par AID Observatoire a fait état de l'évolution positive du commerce local dans la décennie 2000 accompagnant la croissance démographique de la même période (progression de 38% de la population de 1999 à 2009, progression de 45% du nombre de ménages), notant en même temps :

- la dominante alimentaire de l'offre commerciale frontonnaise dans le contexte d'une présence commerciale significative à proximité de Fronton (Montauban, Toulouse et maintenant Fenouillet) et
- la distribution relativement déséquilibrée de l'offre commerciale entre le centre-bourg et le pôle Sud.

Le diagnostic en vue de la requalification de la halle et de la réorganisation globale du marché réalisé en 2014 par CERCIA Conseil a fait ressortir l'importance du marché de jeudi dans l'économie frontonnaise et dans la vie communale dans son ensemble en tant qu'un des plus actifs marchés de plein air de la Haute Garonne et une des locomotives commerciales de la ville. Centré sur le marché de plein vent, il a signalé aussi les risques réels courus à moyen terme par cette activité comme conséquence directe de la modification du profil sociologique et des comportements commerciaux des nouveaux Frontonnais, entraînée par la croissance démographique de la commune.

Au vu de ces évaluations, notre réflexion a débouché sur la mise en place, à partir de 2017, d'un programme pluriannuel de développement du commerce, de l'artisanat et du logement qui vise à :

- Consolider la position de bourg-centre de Fronton dans son bassin de vie par le renforcement du pôle commercial, d'artisanat et de services à la mesure des attentes d'une population toujours plus nombreuse et plus exigeante ;
- Soutenir le commerce, l'artisanat et les services de proximité sur l'ensemble du territoire de la commune en tant que condition sine-qua-non d'une vie communale animée ;
- Développer l'emploi local comme vecteur de l'ancrage de la collectivité sur son territoire ;
- Requalifier le logement en centre-bourg pour attirer des familles, de la vie, de l'économie

Dans ce contexte, nous consacrons une attention particulière à la Halle, qui constitue un élément important dans l'ensemble économique, urbain et esthétique du centre-bourg, appelée à participer à sa revitalisation comme espace de vie, de travail, de consommation et de loisir des Frontonnais, mais aussi des habitants du territoire, consommateurs de l'économie locale.

Nous croyions que son aménagement/sa requalification doit servir simultanément aux objectifs inventoriés ci-dessus sans pour autant porter atteinte, directement ou indirectement, aux activités commerciales déjà en cours ou à venir. Au contraire, elle doit contribuer à l'extension de la zone de chalandise du commerce et de l'artisanat frontonnais par un rayonnement au-delà de Fronton en se distinguant par les produits proposés à la vente.

Egalement, l'aménagement/la requalification de la Halle doit à nos yeux contribuer à renforcer l'intégration dans la vie communale – commerciale, économique, sociale etc. – de ces Frontonnais qui, pour des raisons liées à leur lieu et programme de travail, fréquentent peu à l'heure actuelle le centre. Il doit aussi être mené en accordant une attention particulière à l'habitat pour un accompagnement des propriétaires privés occupants ou bailleurs à réaménager les logements pour les rendre accessibles, les adapter aux nouveaux modes d'énergie et surtout éviter ou circonscrire leur dégradation.

Enfin, la Halle est à nos yeux un élément qui est à exploiter dans les stratégies d'attractivité touristique de la commune dans une démarche qui la relie aux autres points d'intérêts et marques identitaires de notre territoire.

Ainsi, il convient à nos yeux de réaliser une étude dont une partie sera ciblée sur la Halle qui explore toutes ses potentialités en relation non seulement avec le marché de plein vent mais également avec les autres points d'attrait et activités commerciales et artisanales, culturelles et touristiques de notre commune.

L'idée d'une Halle Gourmande est un axe pour Fronton, Bourg Centre, qui entend revitaliser son centre bourg.

### **Les problématiques du centre-bourg :**

- Tendance à la fermeture des commerces ou au déplacement en périphérie dans des locaux neufs
- Concurrence forte avec une concentration de population en périphérie, dans des nouveaux lotissements, à proximité d'un pôle commercial dont le développement s'est accéléré ces dernières années (Moyenne surface, Drive, Restauration rapide, ...)
- Risque d'éclatement de l'offre commerciale et de l'éloignement des commerces de l'habitat du centre-bourg
- Si le centre-bourg apparaît encore comme attractif, les contraintes d'implantation, de stationnement ou de circulation se traduisent par un déficit d'attrait apparent
- Difficile mobilisation des professionnels pour une dynamique structurée et durable
- Besoin de stimulation des professionnels
- Nécessité de permettre la requalification de l'habitat du centre-bourg pour accueillir des ménages ou des personnes seules dans des logements confortables de façon à créer une vie sociale qui développera une vie économique

### **Périmètre de l'étude :**

L'étude portera sur l'ensemble des espaces commerciaux de la commune sans toutefois se départir de l'objectif principal de la mission qui est : redynamiser le centre-bourg et organiser une halle gourmande du week-end. Toutefois, le bureau d'études retenu à tout loisir pour resituer le périmètre initial dans un environnement plus large.

### **Personnes ressources :**

Commune et notamment la commission développement économique  
Elu en charge de la voirie  
Elu en charge du social  
CCI  
CMA  
Association des commerçants dont un représentant du centre-bourg

### **Données disponibles :**

Les études réalisées dans le cadre de l'OMPCA pourront être mises à disposition du bureau d'études retenu.

### **Objectifs :**

L'étude a vocation à trouver les outils pour redynamiser le centre-bourg. Elle prolongera et complètera les travaux menés précédemment et se déclinera en 3 phases.

Le rendu de ses phases devra, dans la mise en forme, être clair et lisible.

#### 1<sup>ère</sup> phase – diagnostic support d'une réflexion stratégique

- Identifier les données commerciales selon les typologies d'activités présentes pour identifier les secteurs sous ou sur représentés.
- Analyser l'évasion commerciale
- Identifier les points forts et les axes d'amélioration de l'appareil commercial du centre bourg et proposer des préconisations pour son évolution en lien avec les perspectives de transformation du secteur
- Diagnostiquer la dynamique commerciale par enquêtes auprès des commerçants et artisans et des consommateurs
- Mesurer la qualité urbaine des espaces commerciaux, le bâti commercial, l'ambiance d'achat, l'accessibilité, le stationnement, la propreté, le mobilier urbain, le type d'enseignes présentes ou absentes
- Identifier les locomotives commerciales au centre-ville
- Analyser des complémentarités ou oppositions entre les polarités commerciales entre le centre-ville et la périphérie
- Diagnostiquer le taux de vacance commerciale et ses caractéristiques
- Diagnostiquer la signalétique, la politique de stationnement, les déplacements doux
- Analyser le degré d'attractivité des espaces publics et de la voirie

#### 2<sup>ème</sup> phase – opérationnelle avec un plan d'actions

- Elaborer un projet de développement commercial co-construit garantissant l'équilibre entre un centre-ville dynamique et une périphérie complémentaire. Un projet qui intègre les nouveaux modèles commerciaux (boutiques éphémères par exemple), les nouveaux modes de distribution (e-commerce par exemple), les attentes des clients. Sur le volet

offre commerciale, le projet mettra en avant les activités à implanter, à décourager, à conforter.

- Le projet de développement commercial devra intégrer la perspective d'une halle gourmande du week-end, clairement identifiée comme un élément attendu d'une dynamique attractive au centre-ville. Le Bureau d'études devra définir :
  - Le jour, samedi ou dimanche, en fonction des attentes des clients potentiels ainsi que la typologie des produits à proposer
  - La forme d'installation, fixe sur une partie de la halle et/ou modulable sur une autre. A noter que cette halle est idéalement située et peut donc être utilisée ponctuellement dans l'année pour d'autres manifestations
  - L'organisation administrative, abonnements à l'année ou possibilité d'espaces dédiés à des activités commerciales gourmandes saisonnières
  - Les pistes d'animations ponctuelles ou régulières pour ouvrir le lieu sont à explorer (soirée vin nouveau, huîtres, ...)
- Accompagnement aux financements des actions, aux moyens et outils mobilisables

### 3<sup>ème</sup> phase - évaluation et suivi

- Le bureau d'études retenu aura pour mission d'assurer le suivi et l'évaluation du plan d'actions sur deux années à raison d'une analyse et d'une synthèse semestrielle la première année et annuelle la deuxième.  
Il est attendu un outil exploitable au quotidien par les acteurs intervenant dans la dynamique commerciale pour leur permettre de prendre des décisions ou des orientations en toute objectivité. Cet outil peut prendre la forme d'un « observatoire du commerce » à la taille de la collectivité. Outre son intérêt décisionnel, l'observatoire est également destiné à faciliter le partage d'informations entre commune, commerçants et professionnels sur la situation commerciale de notre territoire. Enfin, il permettra de valoriser, auprès des porteurs de projet, le tissu économique ainsi que les opportunités d'implantation afin de renforcer l'attractivité des différents espaces commerciaux de la commune.

#### **Autres éléments concernant le logement :**

La commune souhaite en parallèle travailler sur le logement du centre-bourg et pour cela elle se réserve le droit de s'appuyer sur ses compétences extérieures. Si tel est le cas, les rencontres et échanges sont à prévoir entre le bureau d'études retenu et l'organisme.

#### **Durée de la mission :**

Cette étude est à réaliser sur 6 mois à compter de l'ordre de service de démarrage.

#### **Compétences requises :**

La commune de Fronton recherche un prestataire qui dispose des compétences (savoir-faire) suivantes :

- Développement économique
- Urbanisme commercial
- Prospective commerciale
- Enquêteurs téléphoniques et de terrain
- Animation collective de groupes de travail
- Approche relationnelle d'une cible commerçante

L'équipe sera organisée autour d'un chargé de projet qui sera l'interlocuteur de la commune.

#### **Rendu de l'étude :**

Chaque réunion d'étape ou intermédiaire fera l'objet d'un compte-rendu écrit diffusé auprès des participants.

A l'issue de la restitution finale, le prestataire transmettra l'ensemble des données et documents sur support papier et informatique. Les documents définitifs deviendront alors la propriété de la commune de Fronton.

Vu et pris connaissance,

A ....., le .....

Nom, qualité et signature

