



## **APPEL A PROJET**

**MISE EN VENTE D'UN LOCAL A USAGE COMMERCIAL  
POUR INSTALLATION D'UNE ACTIVITE  
NECESSAIRE A L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE  
ET DE SON CENTRE VILLE**

**CANDIDATURES REÇUES JUSQU'AU 10 AOUT 2018**

## AVIS D'APPEL A PROJET A CARACTERE COMMERCIAL OU DE SERVICES

La commune de Fronton propose à la vente un local commercial situé 8 allée Jean Ferran.

**Caractéristiques du local** : local professionnel en R+1 d'environ 300 m<sup>2</sup> au sol sur une parcelle de 473 m<sup>2</sup>. Cour à l'arrière et dépendances. Etat : à rénover

**Conditions financières** : le prix de vente ne pourra être inférieur à 180 000 € HT

**Destination** : tout projet commercial, économiquement viable, pouvant participer à la dynamique commerciale et à l'attractivité du centre-bourg.

**Visite du local** : sur rendez-vous au 05 61 82 16 89 – contact : M. Bance

**Retrait et Dépôt du dossier de candidature** : le dossier est téléchargeable sur le site [www.mairie-fronton.fr](http://www.mairie-fronton.fr)  
Les candidatures sont reçues en mairie, sous enveloppe cachetée, avant le 10 août 2018 à 16 h.

**Composition du dossier de candidature :**

- Dossier de candidature signé
- Lettre de motivation
- CV du porteur du projet
- Certificat de visite

**Examen du dossier de candidature et sélection** : les dossiers seront étudiés par la commune de Fronton et ses partenaires réunis en commission ouverte composée de : deux représentants de l'ACAPLA, la CMA, la CCI, le chargé de mission AID Observatoire et des élus. L'analyse des dossiers sera faite sur la base des critères ci-dessous et au regard de l'objectif de la commune d'accueillir un concept commercial différenciant qui saura s'inscrire dans le lieu et soutenir l'attractivité et le dynamisme du centre-ville.

**La commission se réserve le droit d'auditionner les ou des candidats si elle le juge nécessaire.**

**Critères de choix, par ordre décroissant d'importance, de la candidature retenue :**

- l'intérêt, la singularité et la complémentarité du projet pour l'attractivité commerciale et touristique du centre-ville de Fronton,
- l'intégration du projet et de son concept dans la ville, la rue et tout particulièrement dans l'ensemble immobilier,
- les capacités financières, juridiques, techniques et humaines du candidat à mener à bien le projet,
- la capacité à animer l'ensemble des volumes et surfaces de l'immeuble,
- la solidité du prévisionnel d'exploitation,
- l'absence de nuisances pour les riverains, l'impact de l'activité sur la ville et sa conformité avec les réglementations locales,
- la valeur de l'offre d'achat,
- les éventuels partenariats avec les acteurs locaux.

**Renseignements complémentaires** : Mairie de Fronton – sollicitation par mail : [dgs@mairie-fronton.fr](mailto:dgs@mairie-fronton.fr)



# DOSSIER DE PRESENTATION

## CONTEXTE

### Fronton, une ville centre

- 6 000 habitants (+ 55 % en 15 ans)
- 4 500 hectares
- A l'extrême Nord de la Haute-Garonne, à 30 km de Toulouse et 25 de Montauban. Echangeur Eurocentre à 10 minutes. Projet d'un nouvel échangeur sur la commune
- E.P.C.I. : Communauté de Communes du Frontonnais
- SCOT : Schéma de Cohérence du Nord-Toulousain
- Territoire de projet : P.E.T.R. Pays Tolosan

### Fronton, des atouts :

- Un vignoble socle de l'identité Frontonnaise qui rayonne, sur 20 communes en Haute-Garonne et Tarn et Garonne, économiquement mais aussi touristiquement
- Une croissance démographique nettement supérieure à la moyenne de la France
- 31 % de la population de la Communauté de Communes du Frontonnais vit à Fronton
- Un parcours scolaire complet, vecteur d'attrait des jeunes ménages
- Une vie culturelle riche
- Une vie associative productrice de lien social
- Des équipements sportifs développés qui contribuent à l'attrait de la commune
- Une offre de soins et de services de santé présente mais à développer
- Une qualité de vie recherchée
- Une centralité administrative, scolaire, sportive, commerciale

### Fronton, une volonté de dynamiser le centre-ville

- Commune identifiée et éligible à la politique Régionale des centre-bourg- qui a choisi d'engager trois études destinées à redynamiser le centre en termes de logements, d'équipement commercial mais aussi d'accessibilité (stationnement et voirie)
- Candidature déposée dans le projet national « action cœur de ville »

### Fronton, une attractivité à conforter dans une perspective d'avenir

## LE SITE

Le local se situe au 8 allée Jean Ferran à Fronton. Il bénéficie d'une excellente situation, en centre-ville, à proximité d'un pôle culturel : médiathèque, cinéma, ludothèque. Les espaces de stationnement publics gratuits sont conséquents à proximité.

## DESCRIPTION DU LOCAL

Ancien local professionnel en R+1 d'environ 300 m<sup>2</sup> au sol sur une parcelle de 473 m<sup>2</sup>. Cour à l'arrière et dépendances. Façade sur rue. Pas de stationnement privatif existant.

Etat : à rénover

## ORIENTATIONS - SOUHAITS DE LA COMMUNE

Répondre aux besoins actuels et futurs d'une ville moyenne vouée à se développer en créant les conditions d'accueil et de services.

Deux orientations sont possibles dans le respect d'un modèle économique autonome et viable :

1. Compléter à une offre de restauration insuffisante et essentiellement basée sur le déjeuner et travail en semaine. Créer un lieu convivial, proposant une carte de qualité en semaine mais aussi le week-end. Les besoins ne sont pas limitatifs mais l'esprit du lieu devra être mis en perspective avec le terroir Frontonnais et notamment son offre en vin.

2. Développer l'offre médicale dans un principe de maison de santé regroupant des spécialistes aujourd'hui absents dans le nord toulousain, mais aussi consolider l'offre en généralistes.

La collectivité pourra examiner d'autres projets qui pourraient avoir un intérêt pour Fronton et plus largement son attractivité dans le territoire.

Une fois le projet sélectionné, l'acte de vente inclura une **clause de destination imposée sur une durée de 10 ans**.

## **DONNEES SUR LES REVENUS DES FRONTONNAIS**

(source : rapport étude d'attractivité 2017)

En matière de revenus, et par comparaison avec le niveau national et les deux villes entre lesquelles ils vivent et travaillent, Toulouse et Montauban, les Frontonnais forment une population plutôt aisée, et surtout exempte de fortes disparités. Si la part des ménages imposés (2013) se situe dans la moyenne nationale, le revenu médian par unité de consommation est supérieur à Fronton. En revanche, témoignant d'une structure bien plus homogène et d'un niveau d'inégalités inférieur aux valeurs de la France métropolitaine, les écarts entre les plus et les moins riches sont beaucoup plus resserrés à Fronton qu'à Toulouse et Montauban.

Fronton présente une structure des revenus similaire aux autres communes de la CC du Frontonnais, avec une prédominance des salaires, corollaire du profil socioprofessionnel du territoire et une plus large part de retraités, en accord avec le poids relatif plus important de la tranche d'âge correspondante (65 ans et +) au sein de la population de Fronton. Globalement, la population intercommunale forme un groupe à revenus stables et réguliers, vivant donc dans un régime de relative prévisibilité financière.

## **DONNEES SUR L'EQUIPEMENT COMMERCIAL LOCAL**

(source : rapport étude d'attractivité 2017)

La vie économique à Fronton est centrée sur le secteur du commerce et des services (55% des établissements), et animée par des entreprises individuelles de petite taille. Si les entreprises frontonnaises ne sont pas très productrices d'emploi — la plupart ont moins de 10 salariés —, le secteur est vivant (comme en témoigne le rythme de création des entreprises et établissements) et robuste (plus de 70% des entreprises ont plus de 3 ans, alors que la plupart des chefs d'entreprises avaient en 2015 entre 35 et 55 ans<sup>1</sup>). En outre, la densité artisanale du territoire (30,6 établissements/1000 habitants) est supérieure à la densité artisanale du département (22,3 établissements/1000 habitants).

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 supermarchés. Tout en témoignant d'une dynamique commerciale locale en essor, l'extension du pôle commercial sud a entraîné un rééquilibrage du centre de gravité commercial de la ville.

---

<sup>1</sup> Données fournies par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Haute-Garonne.

## EXTRAIT DE L'ETUDE D'OPPORTUNITE HOTELIERE-RESTAURATION REALISEE PAR LA CDC EN DECEMBRE 2017

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Accessibilité</b> du territoire depuis Toulouse et Montauban</li> <li>▪ Un vignoble en cours de labellisation « Vignoble et Découverte »</li> <li>▪ <b>Qualité de certains hébergements</b> de type chambres d'hôtes et meublés</li> <li>▪ Développement <b>évènementiels</b> privés fort (mariages, etc.)</li> <li>▪ Nombreux sites avec location de salles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Déficit en activités touristiques et de loisirs</b></li> <li>▪ <b>Déficit de restauration de qualité</b>, en lien avec le vin notamment</li> <li>▪ Clientèles prioritairement de <b>proximité et locale</b></li> <li>▪ Capacité en hébergements touristiques limitée</li> <li>▪ Proximité de Toulouse avec une offre touristique importante (sites, animations, hébergements)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Des professionnels du vin qui s'intéressent de plus en plus à la filière tourisme</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Filière œnotourisme quasi absente, en cours de développement</b></li> <li>▪ <b>Peu d'offre vin et hébergement</b></li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développement et professionnalisation de la filière œnotourisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une attractivité touristique tournée vers Toulouse et le sud de l'Agglomération</li> </ul>

### Entreprises et établissements à Fronton

Nombre d'entreprises à Fronton par secteur d'activité (activités marchandes hors agriculture)

	2013		2014		2015	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	376	100	414	100	450	100
Industrie	29	7.7	31	7.5	28	6.2
Construction	71	18.9	88	21.3	99	22
Commerce, transports, services divers	209	55.6	218	52.7	201	44.6
dont commerce et réparation automobile	61	16.2	65	15.7	107	23.8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	67	17.8	77	18.6	122	27.1

### Création d'entreprises par secteur d'activité (activités marchandes hors agriculture)

	Ensemble	Industrie	Construction	Commerce, transports, services divers	dont commerce et rép. automobile	Adm. publique, enseignement, santé, action sociale
2013	62	2	15	35	10	10
dont ent. individuelles*	42	1	10	22	4	9
2014	60	3	9	42	12	6
dont ent. individuelles*	46	2	8	30	9	6
2015	42	3	2	12	18	7
dont ent. individuelles*	30	2	1	8	12	7

### Âge des entreprises (en % du total)

	Moins d'un an	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 à 9 ans	10 ans et plus	3 ans et plus
2013	9.6	8.8	10.6	11.2	6.1	6.4	17.3	30.1	71.1
2014	11.6	6.8	8	11.1	8	5.3	18.6	30.7	73.7

### Nombre d'établissements par secteur d'activité (activités marchandes hors agriculture)

	2013		2014		2015	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	422	100	463	100	501	100
Industrie	32	7.6	34	7.3	37	7.4
Construction	72	17.1	89	19.2	101	20.2
Commerce, transports, services divers	238	56.4	248	53.6	107	21.4
dont commerce et réparation automobile	69	16.4	74	16	122	24.4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	80	19	92	19.9	134	26.7

### Création d'établissements par secteur d'activité

	Ensemble	Industrie	Construction	Commerce, transport, hébergement et restauration	Services aux entreprises	Services aux particuliers
2013	74	2	16	37	10	19
2014	62	3	9	43	15	7

2015	48	3	2	14	20	9
------	----	---	---	----	----	---

Source : INSEE, Démographie des entreprises

### Établissements actifs à Fronton au 31 décembre 2014

	Nb.	%	P	%	sans salariés	1 à 9 salariés			10 à 19 salariés			20 à 49 salariés			50 à 99 salariés		
					Nb.	Nb.	P	%*	Nb.	P	%*	Nb.	P	%*	Nb.	P	%*
Total Ets actifs	675	100	1144	100	516	134	396	34.6	16	231	20.2	5	175	15.3	4	123	10.8
Ets agriculture	51	7.6	72	6.3	33	16	43	3.8	2	29	2.5	0	0	0.0	0	0	0.0
Ets industrie	41	6.1	80	7.0	31	7	24	2.1	2	26	2.3	1	30	2.6	0	0	0.0
Ets construction	104	15.4	106	9.3	78	24	77	6.7	2	29	2.5	0	0	0.0	0	0	0.0
Ets commerce services	375	55.6	347	30.3	291	79	219	19.1	3	34	3.0	1	40	3.5	1	54	4.7
dont Ets commerce rep. auto	92	13.6	142	12.4	63	27	77	6.7	1	11	1.0	0	0	0.0	1	54	4.7
Ets adm . publique	104	15.4	539	47.1	83	8	33	2.9	7	113	9.9	3	105	9.2	3	69	6.0
Ets sphère présentielle	413	61.2	936	81.8													
Ets sphère productive	262	38.8	208	18.2													
Ets sphère présentielle public	11	1.6	439	38.4													
Ets sphère productive public	0	0.0	0	0.0													

P = postes ; %\* du total postes. Source : INSEE, CLAP - Caractéristiques des établissements 2014

## DONNEES SUR L'OFFRE DE SOINS

(source : rapport étude d'attractivité 2017)

La proximité des centres hospitaliers de Toulouse contribue certainement à l'attractivité de Fronton. Ceci dit, une offre très étoffée de services dans le domaine de la santé adaptée aux particularités d'un espace de vie défini par la présence significative d'enfants, de jeunes et de personnes âgées contribue nettement à la « qualité de la vie » frontonnaise. Ainsi, la palette des spécialités médicales (médecine générale, allergologie, cardiologie, stomatologie, diététique, gastro-entérologie, ophtalmologie et orthoptie, oto-rhino-laryngologie) présentes sur place, est complétée par un éventail de soins spécifiques (psychologues, ostéopathes, orthophonistes, podologues, psychomotriciens, kinésithérapeutes, réflexothérapeutes, sophrologues) et par le soutien d'un service d'ambulance, de deux pharmacies, d'un centre d'analyses, d'une équipe d'infirmiers et d'une sage-femme.

Fronton concentre aussi l'offre publique de soins pour les personnes âgées dans le périmètre de l'EPCI, soit 35% du total de l'offre intercommunale. Ainsi, les deux établissements publics habilités à l'aide sociale — l'EHPAD « Saint Joseph » et l'EHPA « Le Mas des Orangers » — accueillent chacun 42 personnes âgées dépendantes, respectivement 65 personnes autonomes ou en légère perte d'autonomie. Partiellement médicalisé et situé tout près du centre, le Foyer logement a été réhabilité en 2000 et en 2002. Par ailleurs, l'implantation d'un futur pôle de santé — la création d'un centre médico-psychologique (CMP) et l'extension de la résidence seniors de l'EHPAD Saint Joseph — constitue un des éléments de l'objectif de « renforcement et d'adaptation de l'offre de soins et de services » retenu par le PADD et transposé dans le PLU de Fronton.

### Établissements pour personnes âgées dans le périmètre de la CC du Frontonnais

Commune	Nom	Accueil	Type	Statut	Nature	Capacité autorisée	Habilité à l'aide sociale	Places en unité protégée Alzheimer
Fronton	Saint Joseph	Hébergement permanent	EHPAD	Public	Autonome	42	Oui	Non
	Le Mas des Orangers		Résidence autonomie			64	Oui	Non
Cépet	Les Serpolets	Hébergement permanent	EHPAD	Privé	Lucratif	44	Oui	Oui
	Castel Girou					80	Non	Non
Castelnau d'Estrétefonds	Notre Dame du Bon Accueil	Hébergement temporaire	EHPAD	Privé	Associatif	68	Oui	Oui
						2	Oui	Non

Source : Open Data Haute-Garonne, mai 2017

L'offre est complétée, dans le secteur des « soins de suite et de réadaptation », par deux cliniques privées, « Saint Roch », établissement polyvalent en hospitalisation complète d'une capacité totale d'accueil de 50 lits dont 3 sont identifiés pour les soins palliatifs, et « La Recouvrance » qui accueille des personnes souffrant d'addictions diverses (alcool, drogue, etc.).

# DOSSIER DE CANDIDATURE

## 1 - IDENTIFICATION DU PORTEUR DE PROJET

Nom et prénom (s) du ou des porteurs du projet :

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

Structure juridique support du projet ou envisagée :

-  
-  
-  
-  
-  
-

Coordonnées :

Adresse :

Téléphone :

Mail :

## 2 – LE PROJET

Description : nature de l'activité, produits et services proposés, gammes de prix et de services envisagés, jours horaires d'ouverture,

Justification du choix du projet

Justification du choix de l'emplacement

Ce que peut apporter le projet à la commune et plus largement au territoire

Effectifs à l'ouverture, emplois potentiels créés dans les 5 ans

Quelles études déjà réalisées sur ce projet

Nature, montant et planification des travaux de second œuvre inhérents à l'activité projetée

Quels choix d'exploitation des volumes (RdC et étage), d'intégration architecturale, de gestion des vitrines, d'usages du jardin

Expérience détenue par le candidat en lien avec le projet ou les activités commerciales ou de services

### 3 – VOLET FINANCIER

Montant de l'offre d'achat en € HT : .....

*Ne saurait être inférieur à 180 000 € HT*

Financement du projet : achats, travaux, aménagements

Parrainages, partenariats, références, ...

Compte de résultat prévisionnel sur 3 ans

#### **4 – TOUT AUTRE ELEMENTS QUE LE CANDIDAT SOUHAITE APPORTER**

Eléments susceptibles d'apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier la qualité.

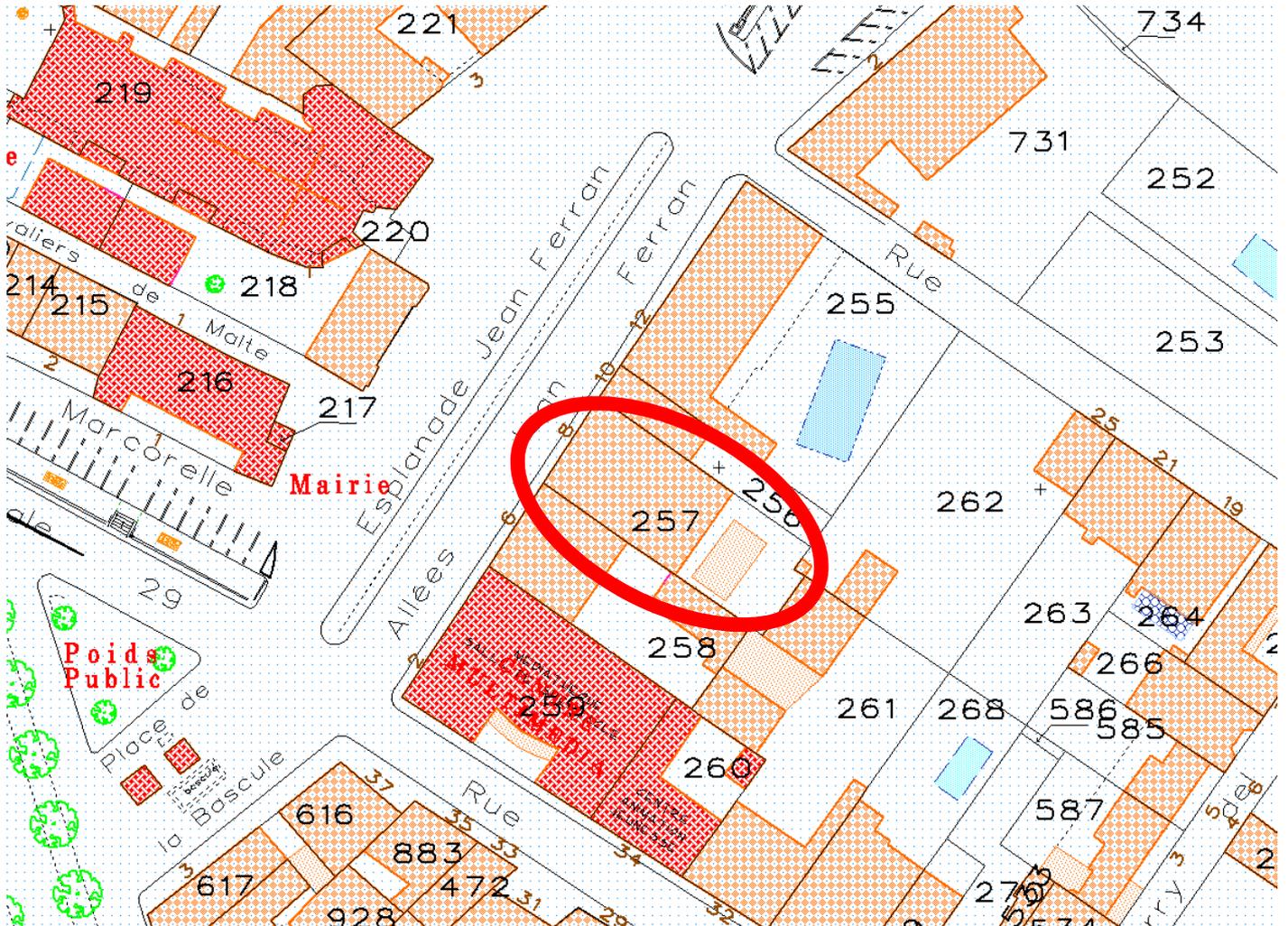
La commune de Fronton :

- choisira librement le porteur du projet en fonction de la nature du projet, de son adéquation avec la demande locale cf. avis d'appel à projet.
- Se réserve le droit de ne pas donner suite au projet sans que le ou les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation
- N'aura pas à justifier de sa décision

Fait à ....., le .....

Signature (précédée de la mention « lu et approuvé »)

Plan cadastral – parcelle N 257 – 8 allée Jean Ferran



## Vue de la façade sur rue



## REGLEMENT DU P.L.U. – zone UA – Centre-ville

Le document, en pièce jointe, est actuellement en phase approbation. Le règlement annexé au présent dossier n'a donc qu'une valeur indicative tant qu'il n'est pas approuvé. (Approbation prévue dans l'été 2018)

**CERTIFICAT DE VISITE**

Dans le cadre de l'appel à projet, l'entreprise / la personne désignée ci-dessous,

**Entreprise/personne** :.....  
.....

a visité le bien le ..... en présence d'un représentant de  
la commune.

Signature de l'entreprise  
/ la personne,

Le représentant de la commune,