



APPEL A CANDIDATURES

CENTRE VILLE

BAIL COMMERCIAL

36 rue de Lorraine - 78200 MANTES-LA-JOLIE

Pour une activité de restauration/débits de boisson

Date limite de remise des candidatures : **14 mars 2025 à 12h00**



PRESENTATION DE LA VILLE - OPERATION CŒUR DE VILLE

Par délibération du, le Conseil Municipal a approuvé la signature d'une Convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » visant le soutien à la planification et à la mise en œuvre d'un programme d'actions significatif en faveur de la valorisation et de l'amélioration de l'attractivité du centre-ville, basé notamment sur :

- la restructuration des espaces publics,
- le développement des modes doux,
- la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager,
- le développement de l'offre commerciale et résidentielle,
- l'amélioration de l'offre de services aux habitants (équipements scolaires, sociaux, petite-enfance, sportifs, ...),
- l'animation culturelle et touristique du centre-ville.

A Mantes-la-Jolie, c'est ainsi l'opportunité de pouvoir développer une activité commerciale, au cœur d'une zone de chalandise de 120 000 habitants.

Dans le cadre global d'appui au développement du commerce de proximité, du Programme Action Coeur de Ville, la Ville s'attache à engager toutes actions visant à lutter contre la vacance commerciale et contribuant à favoriser l'implantation d'activités de proximité attractives, innovantes et diversifiées en hyper centre tout en maintenant et pérennisant l'offre existante.

DESCRIPTION ENVIRONNEMENT A PROXIMITE DU LOCAL & PLAN DE SITUATION DU LOCAL

Un plan marchand a ainsi été établi dans le centre-ville. Il a pour but de guider la commercialisation des différentes cellules dans une logique de cohérence par espace. La cellule proposée dans le cadre de cet appel à candidature se situe au 36 rue de Lorraine.

Le Plan Marchand



Le Cœur marchand

- Mode, beauté, culture, concept store, restauration et alimentaire spécialisé
- Cibler les enseignes nationales
- Positionnement moyen +

Les Places du Cœur

- Alimentaire, restauration, culture-loisirs
- Positionnement moyen ++

 Cellule proposée

Le Cœur Actif

- Services, beauté-santé, artisanat
- Positionnement proximité

Les entrées de circuit

- Services, restauration rapide, beauté-santé, sport, tertiaire
- Positionnement proximité

La place récréative

- Restauration, culture, loisirs, sport
- Positionnement mass market

La cellule proposée : un emplacement proximité de la gare et du cœur marchand

A deux pas du cinéma, la cellule proposée se situe sur la Place Récréative. Elle bénéficie d'une offre restauration diversifiée avec en face du local un McDonald's, de la restauration rapide de type burger, mais aussi à deux pas le cinéma CGR et ses 500 000 entrées annuelle, une cuisine de type coréenne, une enseigne My Little Warung (Asian Food trip) ainsi qu'une offre de cuisine traditionnelle. Egalement à proximité, un supermarché Carrefour Market et une salle de sport sous franchise Basic Fit offrant une offre diversifiée aux mantais. Cette Place Récréative attire une large clientèle avec un flux piétons de 7 200 à 14 300 personnes/jour.

CONTEXTE DE L'OPERATION

La SCI Mantes Invest représentée par son gérant Sofian HANDA a proposé à la ville d'acquérir son local à usage commercial de 97 m2 situé 36 rue de Lorraine, la Ville a accepté d'acquérir le bien par courrier en date du 5 février 2024. Le bien a été acquis par la ville le 7 juin 2024 après délibération lors du Conseil Municipal du 25 mars 2024. Le fonds de commerce précédent était exploité sous l'activité restauration traditionnelle par la société JAPAN CONCEPT sous franchise PLANET SUSHIS.

La Ville souhaite proposer un appel à projets pour l'occupation de ce local stratégiquement situé au cœur de la Place Récréative. La candidature est ouverte en priorité aux activités de restauration/débits de boisson, innovante et à vocation durable en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale dans cette zone marchande concernée.

OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

Le présent document constitue le cahier des charges d'un appel à candidatures du local situé au 36, rue de Lorraine à Mantes-la-Jolie.

Le présent cahier des charges comprend l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à cette mise à disposition temporaire d'un local destiné à une activité de restauration traditionnelle.

Le bail commercial est le véhicule projet qui a pour objet l'implantation en priorité d'un restaurant/débits de boisson/alimentaire, innovante et à vocation durable.

Le choix de la commune portera sur un commerce permettant de dynamiser et animer le secteur du centre-ville, où se trouve le local commercial.

Dès lors, le bail est ouvert en priorité aux activités de restauration/débits de boisson, innovante et à vocation durable.

Il pourra être proposé un bail commercial classique.

DESCRIPTION DU BAIL

- **Conditions locatives :**

- Un bail commercial classique, pour les locaux sis 36, rue de Lorraine, 78200 MANTES-LA-JOLIE, comme il sera dit ci-après.
- pas de matériel

- **Désignation**

Les locaux dépendent d'un immeuble situé à Mantes-la-Jolie (78 200), 36, rue de Lorraine.

Le local commercial est d'une superficie de 97 m² comprenant un rez-de-chaussée et un sous-sol accessible par la boutique. Il bénéficie d'un linéaire de vitrine sur sa largeur. Il est composé au rez-de-chaussée d'une salle de restauration disposant d'une quinzaine de places, d'un wc pour la clientèle et d'un wc distinct pour le personnel. Le sous-sol dispose d'une cuisine équipée et aménagée (absence d'extraction), un bureau, une réserve et un vestiaire pour le personnel. L'ensemble du local commercial est en très bon état.

Le local commercial était à usage de restaurant, sous une franchise de restauration rapide japonaise « Planet Sushi ».

Il est retenu la superficie indiquée par le diagnostiqueur soit 97 m² pour le local commercial correspondant à la surface utile et une surface pondérée de 72 m², soit environ 50 m² de réserve (correspondant au sous-sol) pondéré à 50 %.

- **Durée**

Le bail sera consenti pour une durée de 3 / 6 / 9 ans.

Prix de location : Loyer annuel 30 000 € soit 7 500 € trimestriel (hors charges et hors taxes), auquel s'ajoute la refacturation de la taxe foncière et les charges de copropriété. Une franchise de loyer est envisageable le temps des travaux. Il sera également possible de régler le loyer de manière mensuelle à hauteur de 2 500 €.

Dépôt de garantie : 7 500€.

- Etat des lieux : travaux à prévoir (à la charge du repreneur), plus matériels à prévoir.

- Reprise de la façade et travaux à effectuer dans le respect du Code de l'urbanisme et de la Charte des devantures.
- Disponibilité des lieux : immédiate
- **Type d'activité**

La destination commerciale à donner à ce local doit être adaptée à son emplacement situé sur les places récréatives à proximité du cinéma et du centre-ville de Mantes-la-Jolie. Il devra participer à la dynamique et à l'animation de ce secteur.

Les activités visées seront en priorité de restauration/débits de boisson, innovante et à vocation durable en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale dans cette zone marchande concernée.

L'activité inscrite au bail sera limitée à l'activité du Kbis.

CONDITIONS RELATIVES AU DEPOT ET A L'EXAMEN DES CANDIDATURES

La consultation est ouverte à toute entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue de l'exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale présentant des garanties de solvabilité requises.

La Ville de Mantes-la-Jolie se réserve le droit, à tout moment de ne pas donner suite à cette procédure sans avoir à s'en justifier et sans que les participants puissent se prévaloir de quelconques préjudices, demander une indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables et honoraires de conseil.

CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE ET POTENTIELLEMENT PRECISIONS DANS LE CADRE D'UNE COMMISSION

Sous peine de rejet de l'offre, les entreprises qui souhaitent répondre à la consultation devront transmettre à la Commune, dans le délai de remise des offres, un dossier qui comprendra les pièces suivantes :

- Une lettre de candidature indiquant les motivations de reprise de ce local,
- Le projet d'activité commerciale détaillé (concept, personnel, clientèle visée, tarifs pratiqués, horaires d'ouverture, plan de financement et garantie, ...),
- Un curriculum vitae,
- Les justificatifs du savoir-faire et des qualifications professionnelles dans le domaine du projet du fonds loué,
- Une note technique détaillant les travaux et/ou améliorations envisagées, (avec en matière des vues en perspective des aménagements proposés (intérieur, devanture, ...)) qui seront appréciées,
- Un bilan d'activité N-1 pour les sociétés déjà créées,
- Un business plan pour l'activité projetée,
- L'extrait Kbis de la société ou les projets de statuts 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 dans un autre état membre de l'Union Européenne un titre équivalent lui conférant ou lui reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan,
- Une copie de la carte d'identité du candidat,

- L'extrait du casier judiciaire afin de permettre à la Ville de s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat à la rétrocession.

CONDITIONS DE VISITE DES LIEUX

Les visites des lieux sont obligatoires et seront réalisées uniquement sur rendez-vous sollicité auprès de : officeducommerce@manteslajolie.fr.

Elle donnera lieu à une attestation qui devra être jointe au dossier de candidature.

MODALITES DE SELECTION ET JUGEMENTS DES PROJETS

Un comité de sélection se réunira pour analyser les offres des candidats et sélectionner le projet retenu sur la base des critères d'appréciation suivants :

- Qualité de l'activité proposée au regard du dossier de candidature et de l'objectif de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale **(30 points)**
- Expérience du candidat **(20 points)**
- Solidité de l'offre financière et garanties apportées **(20 points)**
- Qualité du dossier technique **(30 points)**

CONDITIONS DE REMISE DES DOSSIERS

La ville met à disposition le dossier de consultation par voie électronique, à l'adresse suivante :

https://www.achatpublic.com/sdm/ent2/gen/ficheCsl.action?PCSLID=CSL_2025_DS-15rM4hS

Les candidats pourront s'authentifier sur le site et notamment indiquer une adresse courriel électronique permettant de façon certaine une correspondance électronique notamment pour l'envoi d'éventuels compléments, précisions ou rectifications.

Remise des plis :

Le dossier devra être transmis **au plus tard le 14 mars 2025 à 12h00, délai de rigueur.**

Le dossier comprenant l'ensemble des pièces demandées pourra être remis :

- par courrier - sous pli cacheté « **CENTRE VILLE - Appel à projet « EX PLANET SUSHI »** »
36 rue de Lorraine- 78200 MANTES-LA-JOLIE »

Monsieur le Maire de Mantes-la-Jolie
Service Marchés publics
Hôtel de Ville - 31 rue Gambetta - 78200 Mantes-la-Jolie

- sous format numérique (*à privilégier*) un seul fichier pdf **CENTRE VILLE - Appel à projet « EX PLANET SUSHI »**
36 rue de Lorraine- 78200 MANTES-LA-JOLIE

Comprenant l'ensemble des pièces demandées - via la plateforme en ligne [achatpublic.com](https://www.achatpublic.com) au lien suivant :

https://www.achatpublic.com/sdm/ent2/gen/ficheCsl.action?PCSLID=CSL_2025_DS-15rM4hS

Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

RENSEIGNEMENTS

Les renseignements techniques ou administratifs concernant cet appel à candidature pourront être obtenus sur demande écrite adressée à officeducommerce@manteslajolie.fr

Objet : Appel à projet « EX PLANET SUSHI » - 36 rue de Lorraine