



# APPEL A CANDIDATURES

CENTRE VILLE

CONVENTION OCCUPATION TEMPORAIRE LOCAL COMMERCIAL

3, boulevard du Maréchal Juin - 78200 MANTES-LA-JOLIE

Pour une activité de restauration/débits de boisson

Date limite de remise des candidatures : **vendredi 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 Cœur 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 3, boulevard du Maréchal Juin et dispose d'une seconde entrée au 4 rue Franklin Roosevelt.

### 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 de la gare, la cellule proposée est également proche du centre-ville. Elle bénéficie d'une offre restauration indépendante à proximité variée apportant une offre diversifiée aux mantais. Le local offre une visibilité sur le boulevard du Maréchal Juin avec en moyenne 510 véhicules 7200 personnes par jour pour le flux piétons donnant de la visibilité directe au local.

### CONTEXTE DE L'OPERATION

Par délibération du 20 mars 2006, le Conseil Municipal a institué un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité permettant à la commune d'exercer son droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future (zone U et AU).

La Commune de Mantes-la-Jolie a exercé son droit de préemption commercial, acté par décision du 07 décembre 2020. Le fonds de commerce préempté 3 boulevard du Maréchal Juin était exploité sous l'activité débit de boissons et nommé « Bar du Boulevard ». La commune a fait simultanément usage de son droit de préemption sur les murs exploités par la SCI ACR, également lors du Conseil Municipal du 07 décembre 2020.

Ce bien à usage mixte était composé d'un local commercial représentant environ 50 m<sup>2</sup> et d'une habitation à l'étage. L'acte notarié d'acquisition est intervenu le 2 mars 2021.

Après occupation des lieux par la pizzeria « The Place - Pizza Lab » pendant près de trois ans, la Ville souhaite proposer un appel à projets pour l'occupation de ce local stratégiquement situé en entrée de ville.

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 de la convention d'occupation temporaire situé au 3, rue du Maréchal Juin à Mantes-la-Jolie conformément au droit de préemption urbain.

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.

La convention d'occupation a pour objet l'implantation d'un restaurant.

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, la convention d'occupation est ouverte en priorité aux activités de restauration/débites de boisson, innovante et à vocation durable.

Cette zone est en mutation ce qui amène à ne proposer qu'un bail précaire de trois ans maximum.

## **DESCRIPTION DE LA CONVENTION**

- **Convention d'occupation :**

- Le bailleur autorise l'occupant à occuper le bien à titre temporaire, pour une durée d'un an renouvelable tacitement dans la limite de trois ans, sauf reprise par le bailleur dans le cadre de travaux de l'îlot Roosevelt ou par un projet d'intérêt général des locaux sis 3, boulevard du Maréchal Juin, 78 200 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), 3, boulevard du Maréchal Juin et une seconde entrée située au 6, rue Franklin Roosevelt.

Comprenant au 3, boulevard du Maréchal Juin:

- au rez-de chaussée : une boutique et des toilettes (environ 51 m<sup>2</sup>)

- au sous-sol : deux caves

- un WC dans l'escalier et deux pièces à usage de stockage au 1<sup>er</sup> étage.

- **Durée :**

La convention d'occupation peut être consentie pour une durée d'un an renouvelable tacitement dans la limite de trois ans, sauf reprise par le bailleur dans le cadre de travaux de l'îlot Roosevelt ou par un projet d'intérêt général. Une franchise de loyer est possible sur la durée des travaux.

Prix de location : Loyer annuel 10 200 € soit 2 550 € trimestriel hors charges et hors taxes avec la possibilité de le régler mensuellement, auquel s'ajoute la refacturation de la taxe foncière. Franchise de loyer envisageable le temps des travaux.

- Etat des lieux : travaux à prévoir (à la charge du repreneur), plus matériel à prévoir. Reprise de la façade obligatoire suite à des préconisations faites précédemment par les services de l'Urbanisme.
- Travaux à effectuer dans le respect du Code de l'urbanisme et de la Charte des devantures et des normes ERP/PMR.

- Dépôt de garantie de 2 550 €.
- Disponibilité des lieux : immédiate.
- **Type d'activité :**

Etant donné que la décision de préemption urbaine amiable a été motivée par des objectifs liés à l'attractivité et à la diversité de l'activité commerciale, le repreneur choisi devra exercer dans le local une activité répondant aux objectifs du Programme Action Cœur de Ville d'implantation d'activités de proximité attractives, innovantes et diversifiées en hyper centre tout en maintenant et pérennisant l'offre existante.

La destination commerciale à donner à ce local doit être adaptée à son emplacement proche de la gare et du centre-ville de Mantes-la-Jolie. Il devra participer à la dynamique et à l'animation de ce secteur.

Les activités 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 sont attendues.

L'activité inscrite au bail sera limitée à l'activité du K-bis.

### **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 indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables et honoraires de conseil.

### **CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE**

**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](mailto: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\\_kxz1YQGkel](https://www.achatpublic.com/sdm/ent2/gen/ficheCsl.action?PCSLID=CSL_2025_kxz1YQGkel)

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 THE PLACE »**  
**3 boulevard du Maréchal Juin- 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 THE PLACE »  
3 boulevard du Maréchal Juin- 78200 MANTES-LA-JOLIE**

Comprenant l'ensemble des pièces demandées - via la plateforme en ligne  
achatpublic.com au lien suivant :

[https://www.achatpublic.com/sdm/ent2/gen/ficheCsl.action?PCSLID=CSL\\_2025\\_kxz1YQGkel](https://www.achatpublic.com/sdm/ent2/gen/ficheCsl.action?PCSLID=CSL_2025_kxz1YQGkel)

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](mailto:officeducommerce@manteslajolie.fr)

**Objet : Appel à projet « EX THE PLACE » - 3, boulevard du Maréchal Juin**