



APPEL A CANDIDATURE

CENTRE VILLE

RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE

26 place Saint-Maclou - 78200 MANTES-LA-JOLIE

Pour une activité de bar/restauration type brasserie (midi, soir et week-end)



Date limite de remise des candidatures : **le 22 septembre 2023 à 16h00**

PRESENTATION DE LA VILLE - OPERATION CŒUR DE VILLE

Par délibération du 2 juillet 2018, 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 157 000 habitants.

Dans le cadre global de l'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 ce cahier des charges se situe dans les Places du Cœur, secteur numéro 1 du centre-ville qui accueille les principaux commerces de bouche (le Marché, un boucher, un poissonnier...). Ce secteur est donc destiné au développement de concepts de restauration et d'alimentaire spécialisé qualitatifs.

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

Afin de correspondre au plan marchand, l'activité visée pour ce local est un bar-restaurant type brasserie. En effet, dans une optique de gestion de parcours chaland et marchand, cette activité située en plein cœur de ville et dans le secteur numéro 1 devra devenir une des locomotives du commerce de proximité. Le concept devra rayonner sur l'ensemble du Mantois et correspondre à la plus large clientèle possible, pour être accessible à toutes et tous.



Vue de la Place Saint-Maclou



Vue de la Place du Marché au Blé

Le développement durable est un objectif majeur de la ville de Mantes-la-Jolie. Il se traduit par une montée en puissance des filières dites courtes, notamment dans le domaine de l'alimentation. L'enjeu est de créer des solidarités entre les espaces de production et les espaces de consommation, et de réduire l'empreinte carbone de nos activités. Mantes-la-Jolie située aux portes du Parc Naturel Régional du Vexin, s'inscrit dans un large bassin agricole. L'activité recherchée devra donc adhérer à une dynamique de filières de proximité et de qualité avec les agriculteurs et les éleveurs du territoire. Dans cette optique, nous examinerons attentivement les répertoires des fournisseurs, en veillant que la majorité d'entre eux se trouvent dans un rayon de 150 km autour de Mantes.

Nous accorderons également une attention particulière à l'aménagement intérieur et à la gestion des flux.

D'une part, nous privilégierons l'utilisation de matériaux de qualité pour la configuration du local, et d'autre part, nous serons sensibles à la gestion des ressources (notamment la lutte contre le gaspillage alimentaire et énergétique) ainsi qu'au traitement des déchets (recyclage, compostage).

CONTEXTE DE L'OPERATION

S'appuyant sur la loi n° 2005_882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, le Conseil Municipal, lors de sa séance du 21 novembre 2005, a institué un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité permettant à la commune d'exercer son droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux.

L'utilisation de ce dispositif réglementaire, régi par le Code de l'Urbanisme notamment en application des articles L 214-1 et suivants, constitue un des outils de la Ville pour assurer une diversification harmonieuse de l'offre commerciale.

Dans ce cadre par décision municipale n° 5800 en date du 2 mars 2023, la Commune de Mantes-la-Jolie a exercé son droit de préemption sur le fonds de commerce exploité précédemment par la société VALINA, sis 26 Place Saint-Maclou, situé dans ce périmètre.

Actée par décision du 2 mars 2023, la préemption porte sur un fonds de commerce, anciennement à destination d'une activité de restauration. La signature de l'acte de vente du fonds de commerce a eu lieu le 11 mai 2023 avec un différé de jouissance au 02/06/2023.

Le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du fonds de commerce afin d'assurer, au travers de ses clauses, le respect des objectifs de diversité et de développement de l'activité commerciale et artisanale du périmètre de sauvegarde de commerce et de l'artisanat. En application de l'article R 214-11 du Code de l'Urbanisme, il est soumis à l'approbation du Conseil Municipal et fixe les conditions de l'appel à candidature.

OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent document constitue le cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce situé 26 place Saint-Maclou à Mantes-la-Jolie conformément aux dispositions L.214-1 à L.214-3 et R.214.11 à R 214-16 du Code de l'Urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Il comprend l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à cette rétrocession.

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 rétrocession est ouverte en priorité aux activités de commerce de bouche, qualitatif et à vocation durable.

DESCRIPTION DU FONDS DE COMMERCE

- **Fonds de commerce :**

Le fonds de commerce comprend exclusivement :

1. Les éléments incorporels :

- la clientèle, l'achalandage attaché,
- le droit au bail, pour le temps restant à courir comme décrit ci-après.
- le mobilier commercial et le matériel servant à son exploitation se composant uniquement d'une chambre froide négative, une chambre froide positive, les extractions et la climatisation.

- **Droit au bail :**

- Le droit au bail des locaux où est exploité le fonds de commerce résulte d'un bail commercial signé le 5 janvier 2023 avec une prise d'effet du bail au 1^{er} janvier 2023 (**annexe n°1**)

- **Désignation :**

Les locaux dépendent d'un immeuble situé à Mantes-la-Jolie (78 200), 26 Place Saint-Maclou :

Comprenant :

- au rez-de-chaussée : des locaux à usage professionnel comprenant un magasin, une véranda et une zone de cuisine
- au sous-sol : caves
- un jardin
- le tout représentant une surface de commercialisation de 130 m²

- **Durée :**

Le bail en cours a été consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui a commencé à courir le 1^{er} janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2031.

- **Prix de location : Deux mille huit cents euros mois hors charges et hors taxes mensuel (2 800 €)**
- **Droit au bail : Offre libre (valeur de la cession préemptée 75 000€).**
- Etat des lieux : local en très bon état. Pour tous travaux, un avis favorable sera nécessaire et l'accord du bailleur. Cette démarche sera réalisée par le preneur. Il en va de même pour les autorisations d'urbanisme associées.
- Disponibilité des lieux : immédiate
- Dépôt de garantie : huit mille quatre cents euros (8 400 €)

- **Garantie de règlement**

En garantie du règlement du loyer et des charges prévues, le locataire, personne morale, ainsi que tout locataire successif, devra offrir un engagement de caution d'une personne physique dûment agréée par le bailleur ou son représentant pour la durée du bail restant à courir ainsi que de ses renouvellements successifs, sans limitation de montant. A cet effet, est annexé aux présentes ledit engagement personnel de cautionnement du loyer.

- **Garantie**

Le preneur s'engage à souscrire une Assurance Garantie de loyer impayé et à en justifier sur simple demande du bailleur.

Accès du propriétaire

Afin d'alimenter l'adoucisseur commun en sel, le propriétaire a besoin d'accéder au local tous les 1 mois et demis.

CONDITIONS DE RETROCESSION

Procédure

La procédure est encadrée par les articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-11 du Code de l'Urbanisme, ce cahier des charges, annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 Juillet 2023, comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale ou artisanale.

Conditions liées à la nature de l'activité autorisée

- **Type d'activité :**

Afin de respecter les objectifs de diversité commerciale et de développement de l'activité commerciale et artisanale du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, 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.

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

La rétrocession est ouverte uniquement à l'activité suivante :

- **Alimentaire : bar-restauration qualitative et à vocation durable**

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, l'acte de cession du droit au bail comportera une clause qui prévoira une résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire des conditions prévues au présent cahier des charges.

- **Accord du bailleur :**

Cette rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur, dans les conditions énoncées par l'article L. 214-2 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le repreneur sera désigné, le projet d'acte, accompagné du cahier des charges, sera transmis au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception. Le bailleur ne peut s'opposer au projet de rétrocession qu'en saisissant, sous un délai de deux mois, le Tribunal de Grande Instance. A défaut de saisine du juge dans le délai de deux mois, le bailleur est réputé avoir donné son accord sur la cession.

- **Conditions de la reprise :**

En cas d'acceptation de l'offre de reprise, l'acte constatant la rétrocession du fonds de commerce sera rédigé par le notaire de la Ville aux frais de l'acquéreur. L'acquéreur est libre de prendre son propre notaire.

L'acquéreur aura la propriété du fonds de commerce et la jouissance du local commercial au jour de l'acte notarié.

L'acquéreur prendra le bien en l'état et devra faire son affaire personnelle du débarras du matériel dont il ne souhaiterait pas assurer la conservation.

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.

En remettant une offre, les candidats acceptent expressément les modalités du présent règlement de cession.

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 doit comporter les pièces suivantes :

1. Un dossier de présentation du candidat et de l'entreprise :

- Carte d'identité ou carte de séjour en vigueur,
- Le cahier des charges signé,
- Une lettre de candidature indiquant les motivations de reprise de ce local,
- 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,
- 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.

2. Un dossier technique de reprise comprenant le business plan de l'activité future qui devra inclure impérativement :

- Le projet d'activité commerciale détaillé : concept, personnel, clientèle visée, produits et services évènementiels, tarifs pratiqués (menu et carte des boissons), horaires et jours d'ouverture, plan de financement et garantie, création d'emploi ...),
- Une note sur l'aspect développement durable du projet (circuit-court, fournisseurs, emballages, gestion des déchets...),

- Un curriculum vitae,
- Les justificatifs du savoir-faire et des qualifications professionnelles dans l'activité bar-restauration et en particulier sur le territoire communal,
- Une note détaillée des travaux et/ou améliorations envisagées
- Des vues en perspective des aménagement proposés (intérieur, devanture, terrasse...) seront appréciées.

3. Des garanties financières :

- Une attestation de prêt bancaire en cas de recours à l'emprunt
- Un justificatif de l'autofinancement, le cas échéant,
- Une attestation sur l'honneur de régularité des obligations fiscales et sociales,

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, de l'objectif de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale, et cohérence des travaux envisagés **(40 points)**
- Expérience du candidat **(30 points)**
- Montant de l'offre, solidité de l'offre financière et garanties apportées **(30 points)**

CONDITIONS DE REMISE DES DOSSIERS

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

Les candidats pourront s'authentifier sur le site et 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 22 septembre 2023 à 16h00, délai de rigueur.**

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

- par courrier - sous pli cacheté « **CENTRE VILLE - RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE** »

26 place Saint-Maclou - 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 - RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE
26 place Saint-Maclou - 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_2023_aGXTF6Dxhx

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 : Rétrocessions Fonds de commerce - 26 place Saint-Maclou

LISTE DES ANNEXES

Annexe n° 1 : Bail commercial