



# APPEL A CANDIDATURES

CENTRE VILLE

CAHIER DES CHARGES- RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE

11 bis place du Marché au Blé - 78200 MANTES-LA-JOLIE

Pour une activité de Bar à vin

CANDIDATURE A REMETTRE AU PLUS TARD LE 27 OCTOBRE 2022



## **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.

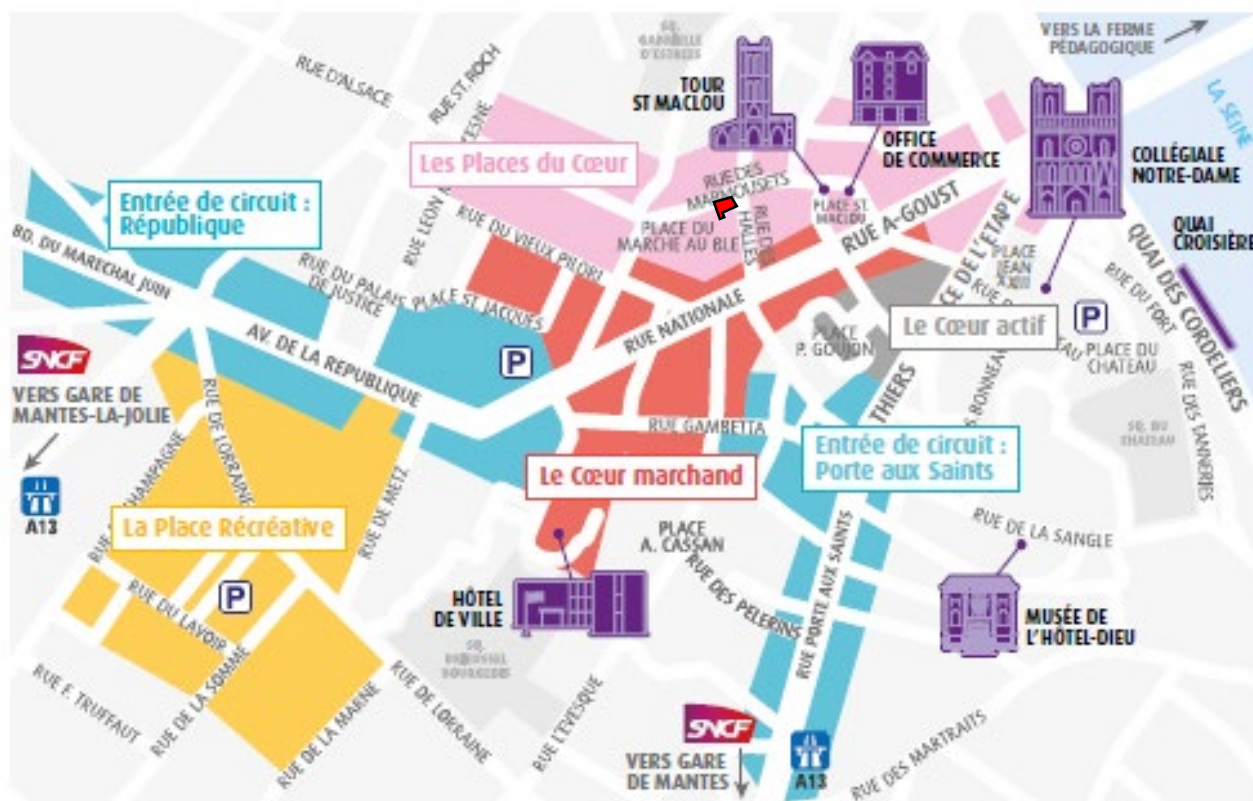
A Mantes-la-Jolie, c'est ainsi l'opportunité de pouvoir développer une activité commerciale, au cœur d'une zone de chalandise de 156 000 habitants.

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 sur les Places du Cœur (Place Saint Maclou + place marché au blé), espace destiné à accueillir en priorité des commerces qualitatifs, portés sur l'alimentaire et la restauration.

### 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

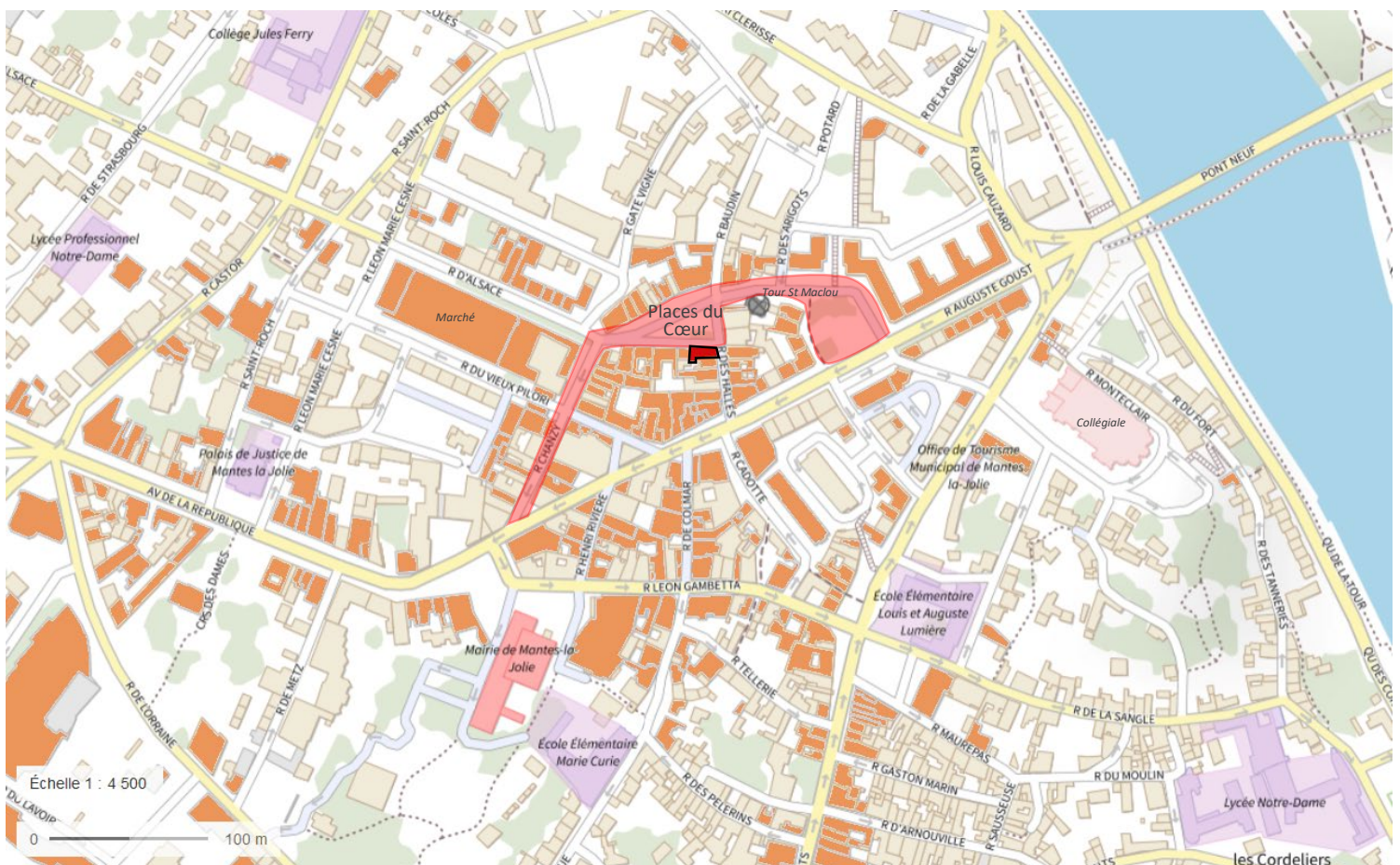
### Les entrées de circuit

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

### La place récréative

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

## La cellule proposée : un emplacement de 1<sup>er</sup> choix dans le cœur marchand

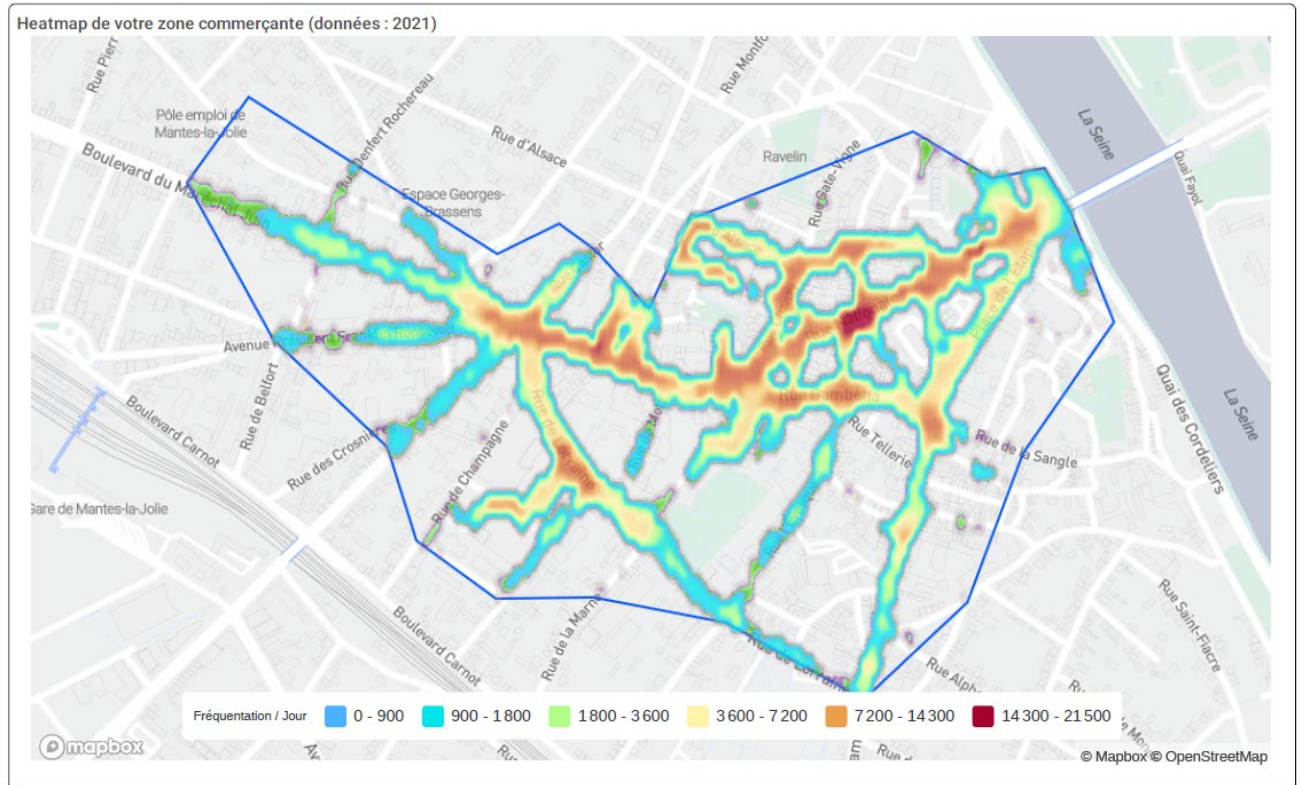


Au pied de la tour saint Maclou et au milieu des places du cœur, la cellule proposée est au centre de tous les flux. Elle est située sur une place très appréciée des Mantais autant pour ses commerces que pour son patrimoine historique. Elle bénéficie également de l'attractivité du secteur n°1 du centre-ville où se côtoient des linéaires commerciaux attrayants, de nombreuses locomotives (Monoprix, Promod, Sephora, Yves Rocher, ...) ainsi que l'animation du marché. Bi-orientée elle se trouve à l'angle de la Place du Marché au Blé et de la rue des Halles, rue piétonne historique qui offre des commerces de bouches et qualitatifs (poissonnier, fromager, fleuriste...). La Place du Marché au Blé, véritable lieu de vie Mantais, réunit plusieurs terrasses dont celle de la cellule qui est idéalement située car ombragée et arborée.

## Analyse des flux

Carte de chaleur

📅 Samedi 🕒 Toute la journée 📍 Mantes-la-Jolie Centre



La Place du Marché au Blé, où se situe la cellule commerciale comptabilise jusqu'à 14 300 piétons par jour. La rue la plus fréquentée du centre-ville, la rue Nationale, qui se trouve juste aux abords de la Place enregistre un maximum de 21 500 piétons par jour et en moyenne 470 véhicules par heure de pointe.

## CONCEPT VISE

Dans une optique de gestion de parcours chaland et marchand, le bar à vin devra devenir un lieu de restauration, locomotive du centre-ville. Le concept devra rayonner sur l'ensemble du Mantois et correspondre à la plus large clientèle possible, pour être accessible à toutes et tous.

Le développement durable est un objectif majeur de la Ville de Mantes-la-Jolie. Cette volonté se traduit par l'intégration de critères liés à ce domaine au présent cahier des charges. D'une part, l'utilisation de produit de filières écologiques et labélisées sera appréciée. Cette initiative a pour objectif d'encourager les vigneron et les agriculteurs qui souhaitent développer leur activité tout en minimisant leur impact environnemental. D'autre part, l'activité devra s'inscrire dans une logique de promotion du savoir-faire territorial. En effet, la Ville étant située aux portes du Parc Naturel Régional du Vexin dans un large bassin agricole le listing des fournisseurs devra au maximum contenir des partenaires locaux (agriculteurs et commerçants) situé dans les 150km autour de Mantes-la-Jolie. Cette décision a été prise afin de privilégier les circuits courts et privilégier l'écosystème local.

Aussi, l'aménagement intérieur de la cellule devra privilégier les matériaux nobles et locaux (bois etc...). La gestion des ressources (lutte contre le gaspillage alimentaire, lutte contre le

gaspillage énergétique...) et le traitement des déchets (recyclage, composte...) seront aussi regardés avec attention. Le soin apporté au choix de l'aménagement de la terrasse (mobilier, bacs à fleurs...) et l'intégration dans l'environnement seront également pris en compte.

## **CONTEXTE DE L'OPERATION**

Par délibération du 21 novembre 2005, 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 sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux.

Dès lors, en application de l'article R. 214-7 du Code de l'Urbanisme, la Commune de Mantes-la-Jolie a exercé son droit de préemption sur le fonds de commerce exploité par la SARL LE PRETEXTE, sis 11 bis place du Marché au Blé, situé dans ce périmètre.

Acté par décision du 7 septembre 2020, la préemption porte sur un fonds de commerce, anciennement à destination d'une activité de Bar à vins / Cave à vins. L'acte notarié d'acquisition est intervenu le 2 décembre 2020.

L'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que la Commune doit rétrocéder, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, le bail commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité, à promouvoir et développer l'attractivité commerciale dans le périmètre concerné.

C'est dans ce contexte que la Commune engage une procédure de rétrocession d'un fonds de commerce acquis par préemption permettant l'exploitation d'un local commercial situé, 11 bis place du Marché au Blé, au cœur du centre-ville.

## **OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES**

Le présent document constitue le cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce situé 11bis place du Marché au Blé 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.

Le présent cahier des charges comprend l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à cette rétrocession.

Le fonds de commerce objet de la présente rétrocession est un fonds de commerce ayant pour activité, Bar à vins / Cave à vins.

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 restauration/débits de boisson/alimentaire, innovante 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 des locaux sis 11bis, place du Marché au Blé, 78 200 MANTES-LA-JOLIE, comme il sera dit ci-après.
- le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation
- les droits à la ligne téléphonique correspondant au numéro d'appel : 01 34 78 77 31

**Droit au bail :**

Le droit au bail des locaux où est exploité le fonds de commerce résulte d'un bail commercial signé le 12 septembre 2013 (**annexe n°1**).

**Licence IV :**

La licence IV fera l'objet d'une convention entre l'exploitant et la Ville de Mantes-la-Jolie.

**Désignation :**

Les locaux dépendent d'un immeuble situé à Mantes-la-Jolie (78 200), 11bis place du Marché au Blé et rue des Halles n°4.

Comprenant au 11bis place du Marché au Blé :

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

**Durée :**

Le bail en cours a été consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 12 septembre 2013 et prorogé tacitement le 1er octobre 2022.

- **Prix de location : 1 236 €/mois hors charges et hors taxes**
- **Mise à prix du fonds de commerce : 40 000€ minimum (valeur établie par un expert foncier)**
- **Etat des lieux : travaux à prévoir (à la charge du repreneur). Les travaux le nécessitant devront avoir un avis favorable de la copropriété. Cette démarche sera réalisée par le preneur. Il en va de même pour les autorisations d'urbanisme associées.**
- **Disponibilité des lieux : à partir de janvier 2023**

## **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 19 avril 2021, 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 :**

La destination commerciale à donner à ce local doit être adaptée à son emplacement privilégié sur une des places du cœur marchand du centre-ville de Mantes-la-Jolie. Il devra participer à la dynamique et à l'animation de ce secteur.

L'activité de bar à vin, innovante et à vocation durable est particulièrement privilégiée.

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.

### **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.

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

La durée des offres est fixée à 6 mois à compter de la date de limite de remise des offres. Les candidats sont autorisés à retirer leur offre uniquement avant le choix de l'offre retenue en Conseil Municipal.

Les candidats seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception des suites données à leur offre.

## **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 événementiels, tarifs pratiqués, horaires d'ouverture, plan de financement et garantie, création d'emploi ...),
  - Une note sur l'aspect développement durable du projet s'il y en a un (circuit-court, fournisseurs, emballages, gestion des déchets...),
  - Un curriculum vitae,
  - Les justificatifs du savoir-faire et des qualifications professionnelles dans le domaine de la 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](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 **(30 points)**
- Montant de l'offre, solidité de l'offre financière et garanties apportées **(30 points)**
- Qualité du dossier technique **(10 points)**

## CALENDRIER

- Publication de l'appel à projet sur le site de la Ville : 10 Octobre 2022
- Date limite de dépôt des candidatures : 27 Octobre 2022
- Analyse des candidatures et auditions/négociations si nécessaire : semaine du 31 Octobre 2022
- Commission et sélection du lauréat : au plus tard le 04 Novembre 2022
- Validation en Conseil Municipal de la délibération statuant sur le lauréat : 28 Novembre 2022

## 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/ent/gen/ent\\_detail.do?PCSLID=CSL\\_2022\\_m9SFJD\\_ZAp](https://www.achatpublic.com/sdm/ent/gen/ent_detail.do?PCSLID=CSL_2022_m9SFJD_ZAp)

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 27 octobre 2022**

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

- par courrier - sous pli cacheté **CENTRE VILLE -  
RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE**  
**11bis place du Marché au Blé - 78200 MANTES-LA-JOLIE**  
[Monsieur le Maire de Mantes-la-Jolie](#)

[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**  
**11bis place du Marché au Blé - 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/ent/gen/ent\\_detail.do?PCSLID=CSL\\_2022\\_m9SFjD\\_ZAp](https://www.achatpublic.com/sdm/ent/gen/ent_detail.do?PCSLID=CSL_2022_m9SFjD_ZAp)

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 : Rétrocessions Fonds de commerce - 11bis place du Marché au Blé**

#### **LISTE DES ANNEXES**

Annexe n° 1 : Bail commercial en date du 12 septembre 2013