

APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

EXPLOITATION D'UN LOCAL COMMERCIAL CENTRAL

56 rue Jean Jaurès

77130 Montereau-fault-Yonne

RÈGLEMENT DE CONSULTATION

Date et heure limites de remise des offres

6 mars 2026

1 - OBJET DE LA CONSULTATION

Dans le cadre de la réflexion menée par la Ville de Montereau-fault-Yonne pour dynamiser le centre-ville et renforcer son attractivité, il a été acté le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour l'exploitation d'un espace dans des locaux, propriété de la ville, situés 56 rue Jean Jaurès, 77130 Montereau-fault-Yonne, l'objectif principal est d'élargir sa gamme d'offre tout en favorisant l'implantation d'une boutique différenciante dans le centre-ville.

Afin d'accompagner la création de commerces, la Ville de Montereau-Fault-Yonne a souhaité créer un dispositif d'installation à moyen et long terme pour lutter contre la vacance commerciale, redynamiser et diversifier son tissu commercial.

2 - DISPOSITIF D'INSTALLATION A MOYEN ET LONG TERME

Le dispositif d'installation à moyen et long terme a pour objectifs principaux :

- Préserver et développer le commerce de proximité en centre-ville ;
- Faciliter l'implantation durable de nouveaux commerçants, primocommerçants de préférence ;
- Offrir un cadre sécurisé et progressif permettant la consolidation économique des projets ;
- Maintenir une diversité commerciale qualitative, adaptée aux besoins des habitants et du territoire ;
- Valoriser le patrimoine immobilier communal par une occupation pérenne.

Ce dispositif permet aux porteurs de projet de bénéficier de conditions d'occupation adaptées lors des premières années d'exploitation, tout en ayant vocation à évoluer vers un bail commercial de droit commun.

- **- PRESENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE**

Montereau, est la ville centre (22 279 habitants) de la Communauté de Communes du Pays de Montereau composée de 21 communes (41 084 habitants). Le territoire est inscrit comme pôle structurant Sud Seine et Marne au SDRIF.

Montereau-fault-Yonne

Son centre-ville est marqué par une densité bâtie ancienne, un patrimoine architectural varié, des monuments et marques de l'Histoire, des espaces remarquables, deux fleuves (la Seine et l'Yonne).

Grâce à une histoire ancienne et un riche passé, Montereau est dotée d'un patrimoine urbain admirable et foisonnant.

Contexte local

L'identité de Montereau est marquée par un centre-ville constitué par une densité bâtie ancienne, un patrimoine architectural varié, des monuments et marques de l'Histoire, des espaces verts.

Comme quartier d'habitat, le centre-ville et sa proche périphérie constituent un ensemble remarquable et porteur de valeurs patrimoniales remarquables (architecturale : collégiale, halle Nodet, Prieuré Saint Martin, remparts du château, hôtel de la Levrette, et historique : Napoléon, Le Duc de Bourgogne dit Jean sans Peur) qui contribuent à la qualité du cadre de vie.

Ville-centre de l'intercommunalité, la commune propose de nombreux services, dont plusieurs en centre-ville (services publics, commerces, équipements scolaires, culturels, sportifs, Pôle Santé, transports en commun, espaces d'agrément et pôle d'échange multimodal intégrant, train, bus et circulations douces.

Cette proximité constitue une véritable opportunité pour la ville de Montereau et son quartier historique (plus de 60 % du bâti est antérieur à 1945).

Données démographiques :

Le territoire connaît une croissance démographique soutenue (+12,8% entre 2016 et 2022, soit une croissance démographique trois fois supérieure à celle déjà forte du département : 3,92%). La population s'établissait à 22.279 habitants en 2026, Elle présente une forte proportion de jeunes et de plus de 60 ans. La commune de Montereau connaît un solde naturel et migratoire positif depuis 2009. La commune est jeune avec 44.1% de moins de 30 ans, à dominante familiale (62.4% de familles) avec un net resserrement des ménages.

Données économiques :

Dans la ville puis dans l'EPCI, l'emploi est porté en premier lieu par le secteur de l'industrie/énergie (28% des emplois locaux) : c'est une spécificité du territoire par rapport à la région Île-de-France (9% des emplois). La fabrication de câbles et la sidérurgie représentent 1 360 emplois (soit 17% des emplois). Les savoir-faire et le patrimoine industriel sont fortement ancrés dans le territoire, mais la filière industrielle est en perte de croissance. Le territoire est en reconversion. Le commerce de détail (21% des emplois soit 1 660 emplois) est également une autre spécificité du territoire, avec la présence des zones commerciales de Varennes-sur-Seine et Montereau-Fault-Yonne notamment, en parallèle d'une industrie encore forte. Le territoire est aussi fortement marqué par l'activité agricole.

4- LE CONTEXTE DANS LEQUEL S'INSCRIT L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

Situées au centre-ville de Montereau, à proximité de la gare reliant Paris à la Gare de Lyon en 50 minutes, l'Appel à Manifestation d'Intérêt s'inscrit dans un contexte de renouvellement urbain et de redynamisation du centre-ville à travers le label « Action Coeur de Ville », attribué par l'État, dont la ville de Montereau est lauréate.

Désignation du bien mis à disposition

La ville du Montereau met à disposition un espace commercial, dont elle est propriétaire et situé au 56 rue Jean Jaurès artère commerciale principale et la rue des chapeliers. Idéalement situé à l'angle des rues des Récollets, ce commerce bénéficie d'une double vitrine qui lui confère une parfaite visibilité. En Hyper centre-ville, cet emplacement bénéficie d'un flux de passage client naturel.

Localisation et représentation des cellules :

La cellule, d'une surface totale **138M² utiles** (dont **119,16 m² Carrez**) et est édifié sur **trois niveaux**.

Le rez-de-chaussée, situé en angle, est constitué d'un bel open-space très lumineux.

Le premier étage se compose d'un espace bureau avec mezzanine, d'un dégagement avec rangement et de WC.

Le second niveau comprend une cuisine, un local aujourd'hui utilisé en vestiaires, un local chaudière, un autre dédié à la ventilation, ainsi que des combles.

Elle sera mise à disposition en l'état.

Les travaux d'aménagement et de personnalisation nécessaires à l'exploitation devront être définis et installés par le bénéficiaire de la convention d'occupation.

5- LES HORAIRES ET LES JOURS D'OUVERTURE AU PUBLIC

Le premier jour et le dernier jour de l'occupation sont consacrés à l'état des lieux.

Les occupants sélectionnés devront garantir l'ouverture de la boutique au moins quatre jours par semaine garantissant une ouverture de 10h à 18h, notamment lors des jours d'ouverture du Marché les mercredis et samedis matins.

Les occupants sont libres d'assurer des horaires d'ouverture plus larges, dans le respect de la réglementation applicable à leur activité. En cas d'absence exceptionnelle, ils en informeront le Service Commerce de la ville de Montereau-fault-Yonne.

Pour les occupants partageant le local, un système de roulement peut être mis en place pour assurer la continuité de l'accueil.

6- TARIFS

Le tarif de location toutes charges comprises est indiqué dans la grille tarifaire ci-dessous et à charge de l'exploitant. En cas d'occupation multiples sur la même période, le tarif sera divisé par le nombre de Co-occupants, mais un seul titre sera émis (les montants ci-dessous sont donnés à titre indicatif et pourront faire l'objet d'ajustements) :

- **La première année à 1€ mensuel, hors charges**
- **La deuxième année à 3€ mensuel par mètres carré, hors charges**
- **La troisième année à 5 € mensuel par mètres carré, hors charges**

Les charges (eau, électricité, fluides) sont à la charge du preneur selon les modalités définies dans la convention.

Le loyer est payable à échéance. Le prix de location ne peut pas être réduit en raison d'une fermeture exceptionnelle de la boutique due à un fait indépendant de la volonté de la Ville. La Ville ne procédera à aucun remboursement en raison d'une fermeture anticipée indépendante de sa volonté. En cas d'absence ou d'annulation injustifiée, le paiement du loyer reste dû.

7- LES PROJETS PRIVILEGES (liste non exhaustive)

- Prêt à porter
- Linges de maison
- Décoration de maison
- Meubles et ameublement
- Luminaires
- Jeux/Jouets
- Et autre fabrication de type artisanale

8- ENTRETIEN ET ETAT DE LA BOUTIQUE

Le ménage est à la charge des occupants. Dans les lieux loués, il ne pourra être fait, sauf autorisation expresse, aucun aménagement, percement de mur ou changement de distribution, et d'une manière générale l'occupant ne pourra apporter aucune modification au site.

Concernant la façade extérieure, aucune modification ne pourra être apportée sans accord de la Ville.

Les occupants sélectionnés s'engagent, à la fin du bail, à rendre le local dans les mêmes conditions d'usage qu'à l'entrée dans les lieux.

9- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PUBLICITE / COMMUNICATION

Chaque occupant devra effectuer la promotion de sa présence dans la boutique en l'essai sans concours financier ou logistique de la Ville. La Ville communiquera sur ses supports (site internet, réseaux sociaux, panneaux lumineux et magazine municipal) les dates et horaires d'ouverture, les conditions d'accès pour le public, le calendrier d'occupation de la boutique en l'essai.

L'enseigne apposée sur le front extérieur du local communal devra assurément respecter les règles d'urbanisme.

10- RESPECT DE LA REGLEMENTATION

Les occupants s'engagent à respecter la réglementation du droit du travail, le code du commerce, et les conditions fiscales d'une activité marchande (code général des impôts), et les protocoles sanitaires.

Les matériaux utilisés respecteront des conditions de sécurité sous l'entière responsabilité de l'occupant. L'installation et le transport des produits seront sous la responsabilité totale de l'occupant. Les modalités d'assurance des produits seront aussi sous sa responsabilité.

La collectivité n'est pas garante du respect de ces règles en lieu et place des occupants.

11- CRITERES DE SELECTION

- La qualité des produits proposés et les tarifs ;
- La conformité du projet aux caractéristiques du local ;
- La disponibilité de la boutique ;
- La capacité du concept à attirer les flux.

Si aucun projet n'est jugé satisfaisant par la commission, la Ville se réserve le droit de relancer un appel à projet ou de ne pas y donner suite.

12 – CONDITIONS DE DEPOT DES CANDIDATURES

Les dossiers devront être transmis au Service Commerce de la ville de Montereau-fault-Yonne jusqu'au **6 Mars 2026**

Ils peuvent être envoyés :
soit par voie postale :

**Hôtel de Ville
Direction du Commerce
56 rue Jean Jaurès
77130 MONTEREAU FAULT YONNE**

soit par voie électronique : par format numérique (pdf) :
contact.commerce@ville-montereau77.fr

Les personnes physiques ou morales devront joindre au dossier de candidature, la fiche de candidature dûment remplie et présentée ci-après, comportant les pièces suivantes :

Une présentation du porteur du projet

Identité et personnalité juridique du porteur du projet ;
Statuts de l'association/entreprise en cas de personne morale ;

Extrait Kbis de moins de 3 mois et/ou un extrait d'immatriculation au répertoire des métiers et/ou un extrait d'immatriculation à la maison des artistes ;

Attestation responsabilité civile ;

Désignation du mandataire, responsable, gestionnaire, ou exploitant.

Une présentation du projet

Portrait du porteur du projet et de la marque ;

Projet d'activité commerciale avec description du concept envisagé pour la boutique (organisation, originalité, tarifs des produits vendus, animation/ateliers, plus-value apportée, etc...) ;

Horaires et jours d'ouverture envisagés ;

Photos des produits vendus.

Les candidats devront remettre leurs propositions par format numérique (pdf) à l'adresse Suivante :

contact.commerce@ville-montereau77.fr

Un accusé de réception des dossiers sera transmis par retour de mail et actera de la prise en compte de la candidature. Des questions peuvent être posées en contactant l'adresse mail citée plus haut.

Annexes :

Fiche candidature

Règlement intérieur de la boutique

BOUTIQUE EN ESSAI

FICHE DE CANDIDATURE

Nom du porteur du projet :

Activité :

Nom de la marque ou association/collectif :

N° de SIRET :

Adresse :

Téléphone fixe :

Mobile :

E-mail :

Site internet :

Présence réseaux sociaux : () oui () non

Si oui le(s)quel(s) :

Description de la marque ou de l'association/collectif :

Description des produits/créations vendues et gamme de prix des produits :

Pourquoi souhaitez-vous exposer à la boutique en essai ?

Avez-vous déjà exposé dans une boutique en essai ? Si oui, dans quelle(s) ville(s) ?

BOUTIQUE EN ESSAI

REGLEMENT INTERIEUR DE LA BOUTIQUE EN ESSAI

Le local est mis à disposition conformément à la réglementation prévue par le code général des collectivités territoriales. Le preneur s'engage à respecter les lois en vigueur et à ne pas mettre en œuvre des actions illégales ou de nature à troubler l'ordre public.

Toute occupation fait l'objet d'une convention d'occupation précaire à laquelle sont annexés les documents suivants :

Statuts de l'association ou de l'entreprise ;

Pouvoir des représentants légaux de l'association ;

Assurance responsabilité civile ;

Règlement d'occupation du local qui devra être paraphé par les occupants.

L'occupant s'engage à respecter l'ensemble des règles énoncées en matière de sécurité et de respect des lieux.

Sur le fonctionnement du local il est rappelé ce qui suit :

- La mise à disposition se fait sur une durée limitée qui est inscrite dans le bail
- Tout changement fait l'objet d'une demande auprès des services de la Ville de Montereau-fault-Yonne
- Les changements d'activités, ou les activités non autorisées entraînent la résiliation de la mise à disposition avec effet immédiat à la date de la constatation ;
- Les horaires et jours d'ouverture sont fixés par le preneur en accord avec le Service Commerce de la Ville de Montereau-fault-Yonne ;
- Les horaires respectent la réglementation en vigueur et relative aux activités commerciales en matière d'horaires et de jours d'ouverture ;
- Le locataire assume seul l'ensemble des coûts liés à l'occupation de la boutique ;
- Les lieux peuvent être utilisés uniquement par les personnes physiques ou morales signataires du présent règlement et pendant la durée déterminée.

Pour assurer la sécurité du lieu :

- Un référent ou mandataire gère les clés du local ;
- La perte des clés entraînera le remplacement de ces derniers aux frais du preneur ;
- La reproduction des clés de la boutique est formellement interdite ;
- Il est interdit d'installer du matériel de cuisson dans les locaux ;
- Il est interdit de fumer dans les locaux ;
- Les animaux ne sont pas admis dans le magasin à l'exception des chiens d'assistance ;

Sont privilégiés les commerces de types :

- Linges de maison
- Décoration de maison

- Meubles et ameublement
- Luminaires
- Prêt à porter
- Et autre fabrication de type artisanale

Ne sont pas concernés par cet AMI:

- Les activités de restauration et de salon de thé ;
- Les activités de services ;
- Les commerces de bouche nécessitant une chambre froide ou un matériel de cuisson ;
- Les activités d'ordre esthétique, ongles, coiffure, barbier, etc... ;
- Les activités de professions libérales ;
- La sous-location.