



## **APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

Exploitation, gestion, animation de la Maison du Terroir du Coeur de Ville

2 place Eymard Duvernay

77130 Montereau-fault-Yonne

### **RÈGLEMENT DE CONSULTATION**

Date et heure limite de remise des offres

20 juin 2026

À 12h00

## OBJET DE LA CONSULTATION

Vous avez l'âme d'un(e) entrepreneur(e) passionné(e) par les produits authentiques et le goût du terroir ?

La ville de Montereau-fault-Yonne recherche le repreneur ou la repreneuse idéal(e) pour gérer, animer et exploiter la **Maison du Terroir** pleine de charme, de potentiel et située en plein Coeur de Ville.

Ici, ce local n'est pas qu'un simple commerce : c'est un véritable **ambassadeur des saveurs** et des savoir-faire.

**Exigence forte et engagement clair** : 50% des produits proposés devront impérativement provenir de **producteurs locaux situés dans un rayon de 100km** autour de Montereau-fault-Yonne. Les partenaires et produits déjà existants, vous seront restitués au départ de votre projet.

Au plus, l'autre moitié sera constituée de **produits locaux issus d'autres territoires**, rigoureusement sélectionnés pour leur qualité, leur authenticité et leur complémentarité.

Cette répartition équilibrée vise à créer une offre riche, variée et cohérente : ancrée dans le territoire tout en s'ouvrant aux trésors d'ailleurs.

La municipalité recherche un projet qui :

- Valorise les producteurs et les artisans, sans recourir à un quelconque intermédiaire
- Crée une expérience client chaleureuse et gourmande (avec, par exemple, des soirées musicales, des dégustations et animations etc...)
- S'inscrit durablement dans la vie locale
- Allie passion, professionnalisme et sens du commerce

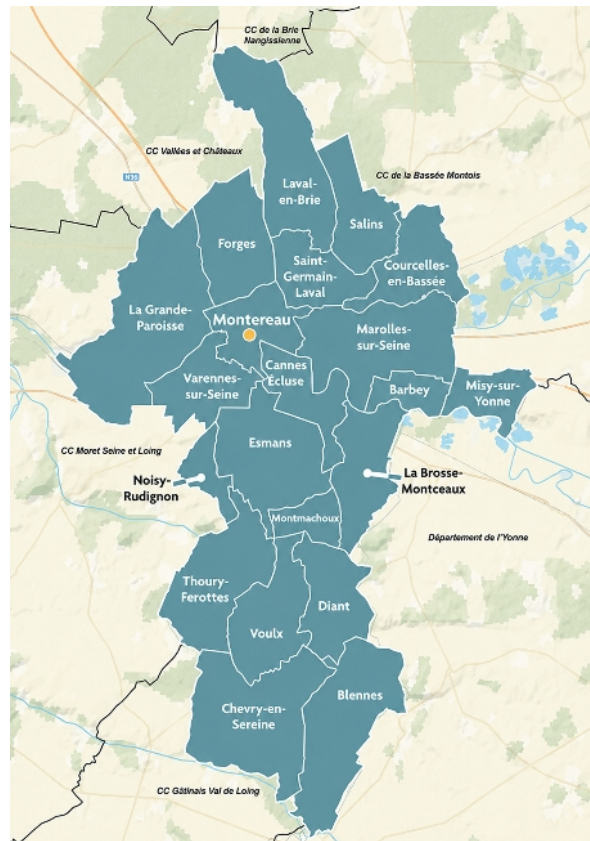
### 1 - DISPOSITIF D'INSTALLATION A MOYEN ET LONG TERME

La ville de Montereau recherche un repreneur passionné qui s'inscrive dans la durée et qui ait à coeur de faire grandir cette Maison du Terroir sur le long terme. Au-delà de la simple reprise, la municipalité attend un véritable projet de vie et d'entrepreneuriat territorial. Le candidat retenu s'engagera à développer une vision ambitieuse avec une stratégie claire pour fidéliser sa clientèle, animer le lieu et renforcer son ancrage local. Il devra démontrer sa capacité à bâtir des partenariats durables avec les producteurs, tout en respectant la règle de 50% minimum de produits issus du territoire (100 km autour de Montereau) et 50% maximum de produits locaux d'autres régions.

L'heureux élu devra voir dans cette maison bien plus qu'un commerce : un lieu vivant, chaleureux et rayonnant, capable de transmettre l'amour des bons produits pendant de nombreuses années.

### 2- 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, la confluence de deux fleuves (la Seine et l'Yonne).

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

### Contexte local

Comme quartier d'habitat, le centre-ville et sa proche périphérie constituent un ensemble mixte, urbain et rural, 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 coeur de ville (centre hospitalier, 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). Plusieurs projets créateurs d'emplois sont en cours : plateforme multimodale, DATA Center, ... Les savoir-faire et le patrimoine industriel sont fortement ancrés dans le territoire. 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.

#### Données commerciales :

L'analyse de l'offre commerciale du centre-ville de Montereau-Fault-Yonne met en évidence une dynamique positive et une amélioration progressive de l'attractivité commerciale. Cette évolution résulte notamment des opérations engagées par la municipalité : restructuration d'immeubles, création de logements et rénovation de cellules commerciales.

L'offre commerciale est principalement structurée autour :

- des **services** : 57 cellules,
- des **commerces vacants** : 37 cellules,
- du secteur **beauté / santé** : 31 cellules,
- des activités **CHR (cafés, hôtels, restaurants)** : 32 cellules,
- de l'**alimentaire** : 23 cellules.

Les autres secteurs représentent des volumes plus modestes :

- équipements de la personne : 8 cellules,
- culture et loisirs : 10 cellules,
- équipement de la maison : 2 cellules,
- commerces d'entreprises : 4 cellules,

- bricolage : 0 cellule,
- automobile : 1 cellule.

Le tissu commercial reste majoritairement composé de commerces indépendants, mais la présence d'enseignes nationales progresse légèrement :

- **16 % d'enseignes nationales en 2024**, contre **15 % en avril 2024**.

La répartition des enseignes nationales se concentre principalement dans :

- la beauté (34 %),
- l'alimentaire (25 %),
- la santé (19 %),
- la culture et les loisirs (11 %).

La vacance commerciale connaît une amélioration notable avec une baisse de **3,2 points**, soit environ **16 % de diminution en six mois**, traduit les effets des actions engagées par la collectivité :

- politique de rénovation urbaine,
- rachat et remise sur le marché de cellules vacantes,
- ouverture de nouveaux équipements et commerces,
- mise en œuvre de dispositifs municipaux d'accompagnement à la création de commerces.

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

Dans un contexte de forte demande pour les produits authentiques et locaux, la ville de Montereau, souhaite accompagner la dynamique engagée depuis 2023 afin de continuer à en faire un véritable lieu de référence pour tous les amateurs de bons produits. Ce projet s'inscrit dans une dynamique territoriale ambitieuse : valoriser les producteurs, encourager les circuits courts et proposer une offre gourmande et variée qui allie ancrage local et ouverture aux richesses d'autres territoires. A travers cet AMI, la municipalité cherche un repreneur motivé et visionnaire, prêt à porter avec passion ce projet.

#### Désignation du bien mis à disposition

La ville met à votre disposition un espace commercial de 80m<sup>2</sup>, spécialement aménagé pour accueillir plus de 600 références de produits, dont elle est propriétaire et situé au 2 place Eymard Duvernay en face de l'Hôtel de ville et donnant sur l'artère commerciale principale. Le site est sécurisé, sous alarme avec une caméra reliée au Centre Superviseur Urbain 7j/7, 24h/24, toute l'année. Idéalement situé sur une grande place dégagée et facilement accessible. En hyper centre-ville, cet emplacement bénéficie d'un flux de passage client naturel, à proximité immédiate d'un arrêt de bus.

#### **Localisation et représentation des cellules :**

Les locaux loués sont dans un immeuble situé au 2 place Eymard Duvernay juste en face de l'hôtel de ville en plein cœur de ville.

Vous bénéficierez, également, d'une terrasse avec la mise à disposition de 6 tables avec bancs ou vous pourrez faire déguster les produits de la boutique mais aussi faire vivre la ville en assurant des soirées ou animations diverses.

#### **4- EXPLOITATION**

L'exploitant s'engage à délivrer à la ville de Montereau une copie du permis d'exploitation des boissons alcoolisées ou a minima la convocation à la formation permettant son obtention.

La ville de Montereau met gracieusement à la disposition de l'exploitant la licence IV dont elle est propriétaire. La location est incluse dans les tarifs indiqués à l'article 6 ci-après.

La ville de Montereau s'engage à accompagner l'exploitant à identifier des prospects/clients dans le cadre de l'activité commerciale de la Maison du Terroir (colis de fin d'année, fête des mères etc...)

L'exploitant s'engage à participer annuellement au traditionnel salon des vins et de la gastronomie à Montereau (mi-novembre de chaque année)

L'exploitant s'engage à promouvoir les produits « Brie de Montereau » et « Bière de Montereau », la ville étant propriétaire des marques.

#### **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 permettant une ouverture cohérente pour la clientèle.

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.

#### **6- TARIFS D'OCCUPATION (LOCAL)**

Le tarif de location hors charges 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) relèvent du preneur selon les modalités définies dans la convention.

La taxe foncière demeure à la charge de la ville de Montereau.

Il est possible de solliciter expressément auprès de la commune la conclusion d'un bail commercial classique (3/6/9). Cette demande devra être motivée par des éléments objectifs et cohérents et restera soumise à l'appréciation et à la décision de la commune.

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.

L'exploitant s'engage à solliciter la demande d'occupation du domaine public pour la période d'utilisation de la terrasse et de s'acquitter de la redevance d'occupation du domaine public.

#### **7- ENTRETIEN, ETAT DU LOCAL ET MATERIEL**

Le ménage est à la charge de l'exploitant. 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 sans l'accord écrit du propriétaire.

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.

La commune peut mettre à disposition du matériel qui peut aider à limiter les investissements à l'installation, cette liste est disponible sur demande.

L'exploitant s'engage à laisser l'accès aux services municipaux dont le service technique pour toute intervention liée à l'entretien et/ou sécurité du local.

#### **8- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PUBLICITE / COMMUNICATION**

Chaque occupant devra effectuer la promotion de sa présence dans la boutique 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.

#### **9- 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.

#### **10- CRITERES DE SELECTION**

Les candidatures seront sélectionnées avec soin selon plusieurs critères essentiels, qui reflètent l'esprit du projet.

Il faudra avant tout un repreneur passionné par les produits du terroir, doté d'un réel sens commercial et d'une forte capacité à créer du lien avec la clientèle et les producteurs. La qualité du projet entrepreneurial, sa cohérence avec le respect des principes fixés pour valoriser le terroir local, ainsi que la visions à moyen et long terme seront des éléments déterminants. Seront également valorisés : l'expérience dans le domaine alimentaire ou la distribution, la créativité dans l'animation du lieu, l'ancrage territorial et la capacité à développer une activité économiquement viable et durable.

Seront privilégiés les profils motivés, humains et engagés, prêts à faire de la Maison du Terroir un lieu vivant, convivial et rayonnant au cœur du territoire.

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.

## 11 – CONDITIONS DE DEPOT DES CANDIDATURES

Les dossiers complets devront être transmis au Service Commerce de la ville de Montereau-fault-Yonne jusqu'au **20 juin 2026 à 12h00**.

Ils peuvent être envoyés :

soit par voie postale :

**Hôtel de Ville**  
**Service du Commerce**  
**54 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

- Une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport des porteurs de projets;
- Forme juridique envisagée de l'entreprise en cas de personne morale ; Désignation du mandataire, responsable, gestionnaire, ou exploitant.

### Une présentation du projet

- CV du/des porteurs du projet et portait 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 de produits proposés à la vente ;
- Projet de carte pour la terrasse et des boissons proposées ;
- Stratégie commerciale et marketing (autrement dit quelle communication est prévue) ;
- Prévisionnel financier réalisé en collaboration avec un opérateur qualifié (ex : expert-comptable, ...).
- Business plan complet (plan de communication, étude de marché)
- Prévisionnel d'activité réaliste

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

Suivante : [contact.commerce@ville-montereau77.fr](mailto: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 maison du terroir

# MAISON DU TERROIR

## 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 :

Avez-vous déjà géré un commerce ?

**REGLEMENT INTERIEUR DE LA MAISON DU TERROIR**

Le local, le matériel et la terrasse sont 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 ;
- Attestation de formation pour le permis d'exploitation des boissons alcoolisées ou convocation de formation pour obtenir le permis d'exploitation des boissons alcoolisées
- Ce 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 d'objet, de locataires ou de conditions prévu à l'AMI fait l'objet d'une demande préalable 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 et mentionnés dans la convention d'occupation ;
- Les lieux peuvent être utilisés uniquement par les personnes physiques ou morales signataires du présent règlement et pendant la durée déterminée, la sous-location étant expressément interdite.

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 (sans demande express auprès du propriétaire du local) ;
- Il est interdit de fumer dans les locaux ;

Ne sont pas concernés par cet AMI:

- Les activités de services ;
- Les activités d'ordre esthétique, ongles, coiffure, barbier, etc... ;
- Les activités de professions libérales ;
- La sous-location.