APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

POUR L'EXPLOITATION D'UN LOCAL COMMERCIAL EN CENTRE-VILLE A NEUILLY-SUR-MARNE

Date limite de remise des dossiers : **le 12 décembre 2025 à 17h**

Le dossier est à fournir au format numérique à l'adresse **dynamiques.locales@neuillysurmarne.fr**

Ville de Neuilly-sur-Marne
1 Place François Mitterrand
93330 Neuilly-sur-Marne
01 43 08 96 96

neuillysurmarne.fr

1. OBJET DE LA CONSULTATION

La Commune de Neuilly-sur-Marne souhaite valoriser un local commercial situé au 48 avenue du Général de Gaulle (93330), en plein centre-ville, à proximité immédiate de la mairie (100 mètres), à 5 minutes à pied des bords de Marne et bénéficiant d'une grande accessibilité et visibilité.

Ce site bénéficie d'une situation stratégique :

- Implanté sur la RD934, un axe national à fort trafic offrant une visibilité optimale,
- Desservi par de nombreux arrêts de bus à proximité immédiate,
- Situé à environ 10 minutes à pied et 2 minutes en voiture de la gare RER A de Neuilly-Plaisance,
- Bénéficiant des places de stationnement du Conservatoire et de l'Hôtel de Ville.

La Commune est propriétaire du local, édifié sur son domaine privé, et souhaite y accueillir une activité économique génératrice d'attractivité et de dynamisme pour le centre-ville.

La surface du local est de 148 m².

L'espace extérieur devant le local, d'environ 250 m², relève du domaine public communal. Une partie de cet espace pourra être mise à disposition par la Ville pour l'exploitation d'une terrasse. Dans ce cas, la Ville délivrera une autorisation d'occupation temporaire (AOT) donnant lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L.2122-1, L. 2122-3 et L. 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

La Ville privilégie l'implantation d'un restaurant, mais demeure ouverte à tout projet commercial innovant, de qualité et compatible avec l'environnement urbain, ne générant pas de nuisance pour les habitants.

C'est dans ce contexte que la Commune de Neuilly-sur-Marne organise le présent appel à manifestation d'intérêt en vue de sélectionner un porteur de projet. L'appel à manifestation d'intérêt concerne le domaine privé de la commune et s'opère ainsi sur une base volontaire. Cette procédure ne relève pas du régime des marchés publics.

La mise à disposition du local se fera par la signature d'un bail commercial de 9 ans (3/6/9).

2. CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

2.1. Cadre juridique

Identification du propriétaire du local :
Commune de NEUILLY-SUR-MARNE
1, place François Mitterrand, 93330 Neuilly-sur-Marne

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Seine-Saint-Denis, identifiée au SIREN sous le numéro 219300506, représentée par son Maire, ou son représentant.

La commune est propriétaire du local qui bénéficie d'un espace extérieur appartenant au domaine public de la commune.

Le bien relève du domaine privé communal et sera proposé par la signature d'un bail commercial 3/6/9 ans.

L'espace extérieur pourra être soumis à une autorisation d'occupation du domaine public annuelle.

2.2. Description du local

Les Locaux sont situés dans le périmètre centre-ville, aux abords de la route départementale RD934 RN34, sur la parcelle cadastrale AT494.

La Commune de Neuilly-sur-Marne met à disposition un établissement commercial (voir plan annexé) avec les caractéristiques suivantes :

- Surface intérieure : 148 m².
- État : local en bon état général, livré dans son état actuel.
- Aucun travaux ne sera réalisé par la municipalité.
- La surface extérieure (environ 250m²) pourra être temporairement aménagée par le preneur, mais, étant sur le domaine public, pourra être réaménagée par la Ville ; aucun droit ne sera acquis sur cette partie.

2.3. Travaux et mise aux normes

L'ensemble des travaux nécessaires à l'exploitation sont à la charge du preneur.

Obligations du preneur :

- Mise aux normes accessibilité ERP,
- Conformité sécurité incendie,
- Respect des règles d'hygiène alimentaire (si activité de restauration),

- Installation et entretien d'une extraction, d'un piège à graisses ou d'une ventilation/renouvellement d'air soumise à autorisation de la copropriété
- La Ville n'apporte aucune aide ou garantie technique.
- Autorisations d'urbanisme pour la réalisation des travaux d'aménagement

2.4. Aménagement extérieur

L'espace extérieur relève du domaine public communal.

Toute utilisation est soumise à une autorisation d'occupation temporaire (AOT) distincte.

Tout aménagement devra être validé au préalable par la Ville, afin de garantir sa conformité avec les règles d'urbanisme.

La Ville pourra quant à elle, procéder aux aménagements extérieurs, sans ouvrir droit à dédommagement.

La délimitation du périmètre de la terrasse est soumise à l'accord de la Ville.

2.5. Activités autorisées et interdites

Autorisées : restauration ou commerce compatible avec le site, sans génération de nuisances.

Interdites : activités générant des nuisances à la tranquillité publique, comme une boîte de nuit, un débit de boissons ou une activité mécanique.

2.6. Respect des réglementations relatives à l'exploitation

La gestion des licences relève exclusivement du preneur.

Le preneur est responsable de la propreté du local et de ses abords ainsi que de la gestion de ses déchets conformément au règlement intercommunal de collecte du territoire de Grand Paris Grand Est et de l'arrêté municipal du 2 avril 2025 prévoyant qu'au-delà de 2000 litres/semaine de déchets, les professionnels doivent, à leur charge, faire appel à une entreprise privée.

Les horaires d'ouverture et de fermeture, intérieure comme extérieure, devront tenir compte des réglementations applicables et de la tranquillité du voisinage.

2.7. Conditions financières

La Commune demande un droit d'entrée minimum de 10 000 euros. Ce pas-de-porte se justifie par les investissements déjà réalisés pour assainir et sécuriser le site de l'ancienne station-service, notamment l'ensablement et la neutralisation des anciennes cuves à hydrocarbures, ainsi que les travaux de remise en état permettant de mettre à disposition un local commercial sain, sécurisé et exploitable sans intervention préalable.

Le preneur acquitte les sommes suivantes :

- Pas-de-porte : proposition à 10 000 € minimum.
- Loyer mensuel : 2 400 € TTC.
- Charges des fluides
- Dépôt de garantie : 2 mois de loyer TTC ; une garantie à première demande ou une caution solidaire pourra être exigée.

2.8. Durée

Bail commercial 3/6/9 ans.

Entrée dans les lieux prévisionnelle : prévue à partir de début 2026.

3. Attentes de la Ville

La Ville recherche un projet :

- Économiquement viable et pérenne,
- Contribuant à l'animation et à l'attractivité du centre-ville,
- Respectueux des normes et de la tranquillité publique,
- Générant des emplois et favorisant l'ancrage local.

4. Critères de sélection

Après analyses des candidatures, la Commune de Neuilly-sur-Marne sélectionnera le projet le plus adapté en fonction des critères suivants :

- Qualité et pertinence du projet : concept, offre, attractivité locale
- Solidité financière et viabilité économique : business plan, capacité à supporter le pas-de-porte et le loyer
- Expérience et compétences du candidat : références, organisation prévue
- Impact local : emploi, partenariats, contribution à la vie locale

5. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

5.1. Diffusion de la consultation

Cet appel à manifestation d'intérêt est publié sur le site internet de la Ville https://www.neuillysurmarne.fr et dans le journal Le Parisien.

5.2. Demande de renseignements et visite du restaurant

Les questions peuvent être posées au Service des Dynamiques Locales par courriel à l'adresse dynamiques.locales@neuillysurmarne.fr

Des visites pourront être réalisées, à la demande et sur rendez-vous auprès du service des Dynamiques Locales à l'adresse de courriel précitée ou par téléphone au 01.43.08.96.96 en demandant ce service.

5.3. Recevabilité et examen du dossier de candidature

Le candidat est invité à fournir un dossier de candidature, rédigé en langue française, comprenant une déclaration de candidature et ses propositions concernant l'exploitation de l'ativité, en fournissant l'ensemble des documents listés au point 5.4.

Le candidat établi hors de France fournit les certificats ou documents équivalents demandés délivrés par l'autorité administrative ou judiciaire compétente de son pays d'origine ou d'établissement. Le cas échéant, il pourra être demandé des candidats une traduction authentifiée en français des documents remis dans une autre langue.

Les candidatures incomplètes ou contenant de faux renseignements ou documents ne sont pas admises à participer à la suite de la procédure.

Le dossier est à fournir au format numérique à l'adresse suivante :

dynamiques.locales@neuillysurmarne.fr.

Un accusé de réception électronique sera transmis à chaque candidat.

Le dossier porte la mention *« Manifestation d'intérêt pour l'exploitation d'un local commercial en centre-ville à Neuilly-sur-Marne »,* accompagné du nom, de la raison ou dénomination sociale du candidat. Le dossier contient la totalité des pièces demandées.

Seuls les dossiers complets et reçus avant le 12 décembre 2025 à 17h seront examinés.

Seuls les candidats disposant de la capacité économique, financière, technique et professionnelle pour exploiter le restaurant voient leur offre analysée.

La Ville se réserve le droit d'éliminer des propositions non-conformes à l'objet de la présente consultation.

Durant la période d'examen des candidatures, la Ville peut, si besoin, prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle juge utile, et, à cet effet, se réserve le droit de demander toute pièce qui lui semble nécessaire.

5.4. Documents à fournir par le candidat

Les candidats devront déposer un dossier contenant :

5.4.1. Concernant la société exploitante

□ Extrait Kbis de moins de trois mois et copie conforme des statuts de la société (sauf si la société est en cours de création)

□ Pièce d'identité des associés

□ Attestation délivrée par l'URSSAF ou par d'autres organismes sociaux selon l'entreprise

□ Attestation délivrée par la DGFIP certifiant de la régularité de la situation de l'attributaire au regard de ses obligations fiscales

□ Copie du ou des jugements prononcés en cas de redressement judiciaire ou de procédure collective

□ Copie du casier judiciaire

□ Attestation de domicile de chaque associé

□ Expérience professionnelle : parcours personnel ou références. Pour un restaurant, une expérience professionnelle en gestion de restauration est attendue.

□ Les garanties financières (preuves de fonds, engagement bancaire).

5.4.2. Concernant le projet commercial

Les pièces listées ci-dessous concernent l'exploitation d'un restaurant. Des pièces équivalentes sont demandées pour une autre activité : la qualification et le CV du responsable, l'effectif, la nature des prestations, la politique commerciale, l'aménagement des locaux et un business plan.

□ Le CV du chef avec pièce d'identité ou titre de séjour.

□ La qualification du responsable du restaurant qui sera présent quotidiennement sur le lieu.

□ L'effectif envisagé pour le restaurant : planning prévisionnel de présence et décomposition par poste, avec si le personnel est déjà identifié, leur expérience.

□ La nature des prestations de restauration : formules et menus, périodicité, gamme de prix, carte des vins, origine des produits, fournisseurs…

□ La politique commerciale développée

□ Un éventuel projet de réaménagement des locaux

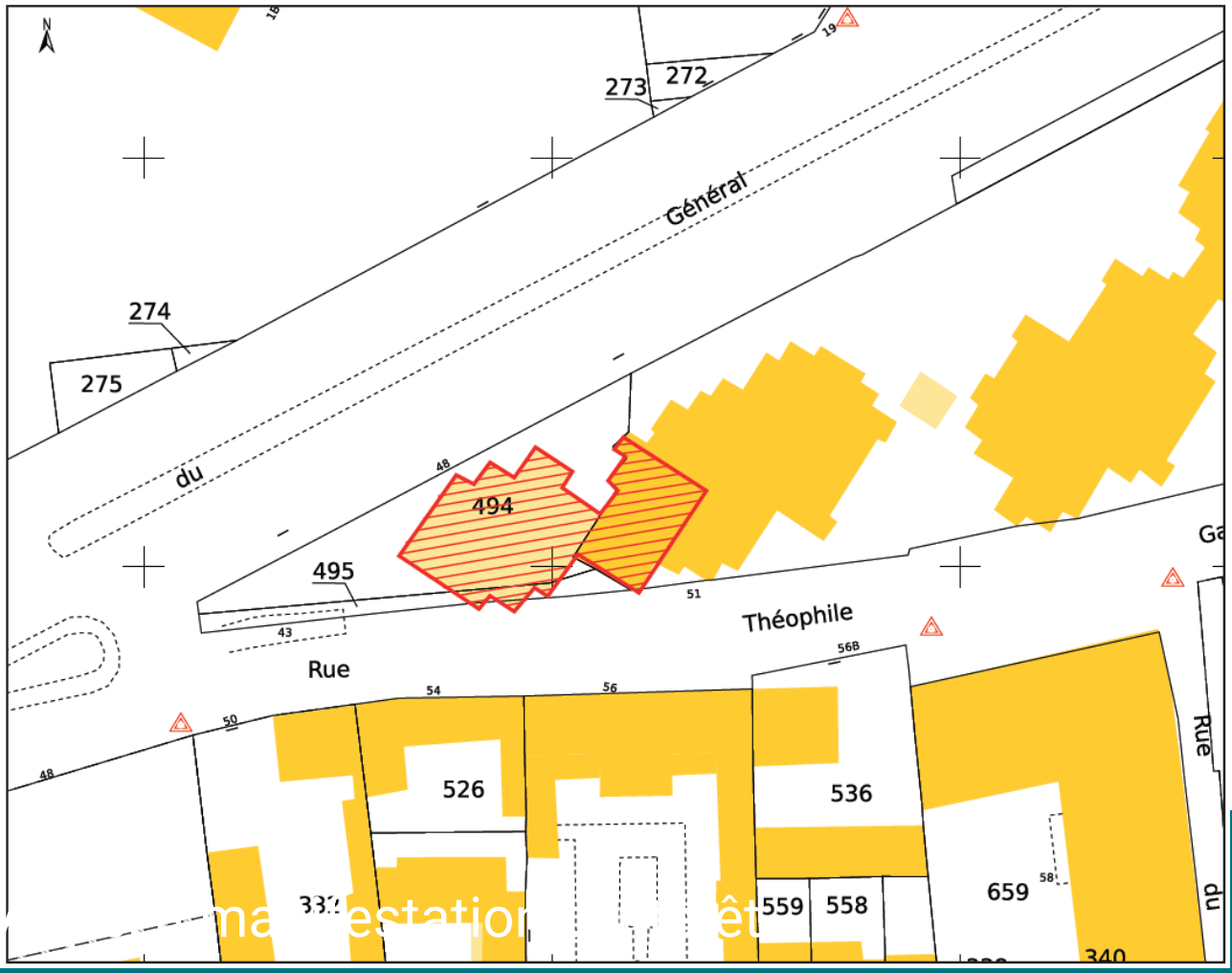
□ Un business plan avec prévisions financières sur 3 ans.

5.5. Faculté de la commune d'abandonner le processus de sélection

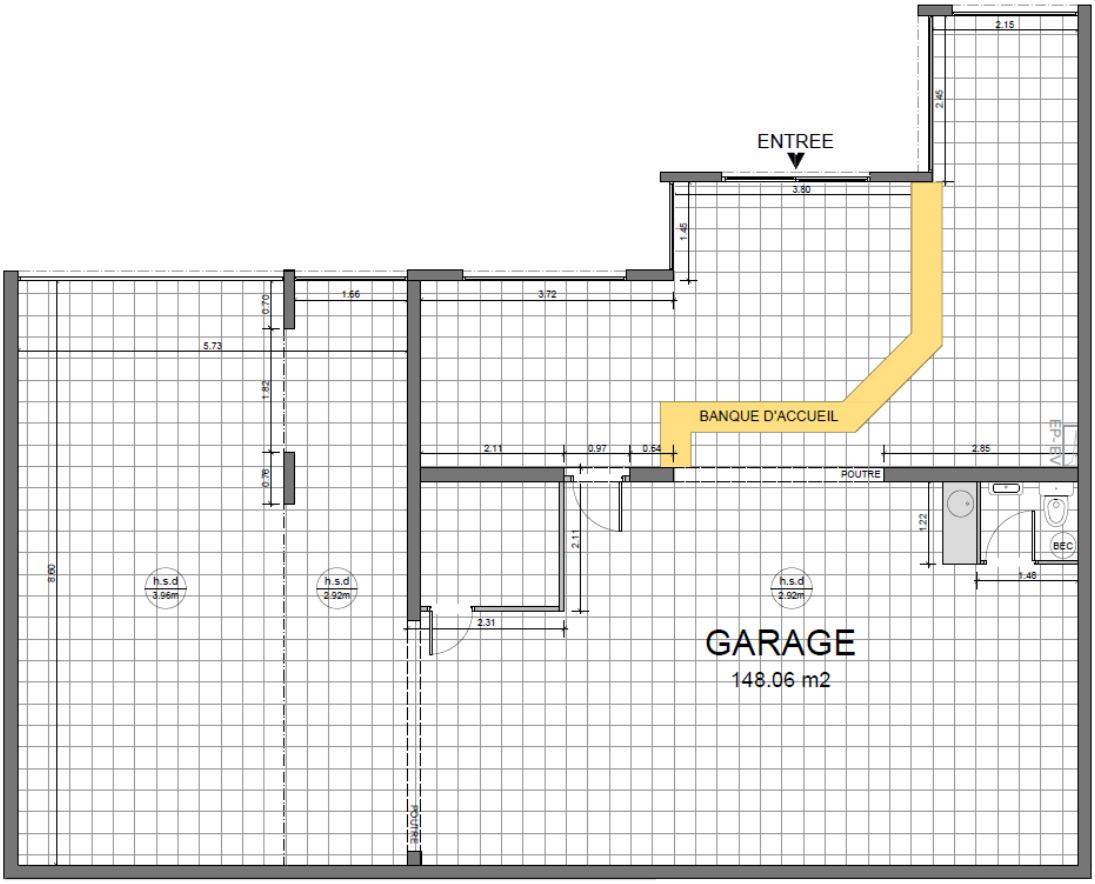
Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Commune se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'attribution sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Appel à manifestation d’intérêt

ANNEXES



Cartographie de manifestation d'intérêt


ENTREE
BANQUE D'ACCUEIL
POUTRE
GARAGE
148.06 m2
h.s.d
3.96m
h.s.d
2.90m
h.s.d
2.92m
BEC
2.15
2.45
3.80
1.45
1.66
3.72
0.70
5.73
1.82
0.76
2.11
0.97
0.54
2.85
1.22
1.48
2.11
2.31
9.60