



Mairie de  
La Ferté-Gaucher

# APPEL A PROJETS

## Requalification de l'ancienne TRESORERIE


# CAHIER DES CHARGES

**DATE LIMITE DE DEPOT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE : LUNDI 6 NOVEMBRE A 12h00**

CONTACTS POUR CE PROJET :

Estelle STEINMETZ – cheffe de projet Petites Villes de Demain  
06.78.18.25.57 – [chargedemissionpvd@la-ferte-gaucher.org](mailto:chargedemissionpvd@la-ferte-gaucher.org)

Fabien DUBOIS – Manager de proximité  
06.50.81.62.48 - [manager-proximite@la-ferte-gaucher.org](mailto:manager-proximite@la-ferte-gaucher.org)

 01 64 75 87 87  
01 64 20 37 22 (fax)

 [info@la-ferte-gaucher.org](mailto:info@la-ferte-gaucher.org)  
[www.la-ferte-gaucher.org](http://www.la-ferte-gaucher.org)

 1, Place du Général de Gaulle  
77320 LA FERTÉ-GAUCHER

## SOMMAIRE

1. CONTEXTE .....	3
1.1 PRESENTATION GENERALE : .....	3
1.2 PRESENTATION DU SITE : .....	4
1.3 OBJECTIF DE LA COLLECTIVITE : .....	5
1.4 PROGRAMME ATTENDU : .....	5
2. CONTENU DU CAHIER DES CHARGES : .....	6
2.1 CONDITION DE PRISE A BAIL.....	6
2.2 CALENDRIER PREVISIONNEL : .....	6
2.3 VISITE OBLIGATOIRE DU SITE : .....	7
2.4 PORTEURS DE PROJET ACCEPTES / PRESENTATION DU CANDIDAT : .....	7
2.5 DOCUMENTS FOURNIS AUX CANDIDATS : .....	7
2.6 PIECES A FOURNIR PAR LE CANDIDAT .....	7
2.7 CRITERE D'ANALYSE ET CHOIX DES CANDIDATURES .....	8
2.8 MODALITES DE DEPOT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE .....	8
2.9 DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES .....	9

# 1. CONTEXTE

## 1.1 PRESENTATION GENERALE :

La commune de la Ferté-Gaucher est située en Seine-et-Marne au sein de la Communauté de Communes des Deux Morin. Elle compte environ 4 900 habitants. Elle est la plus grande commune de l'intercommunalité. La commune s'inscrit dans la vallée du grand Morin.

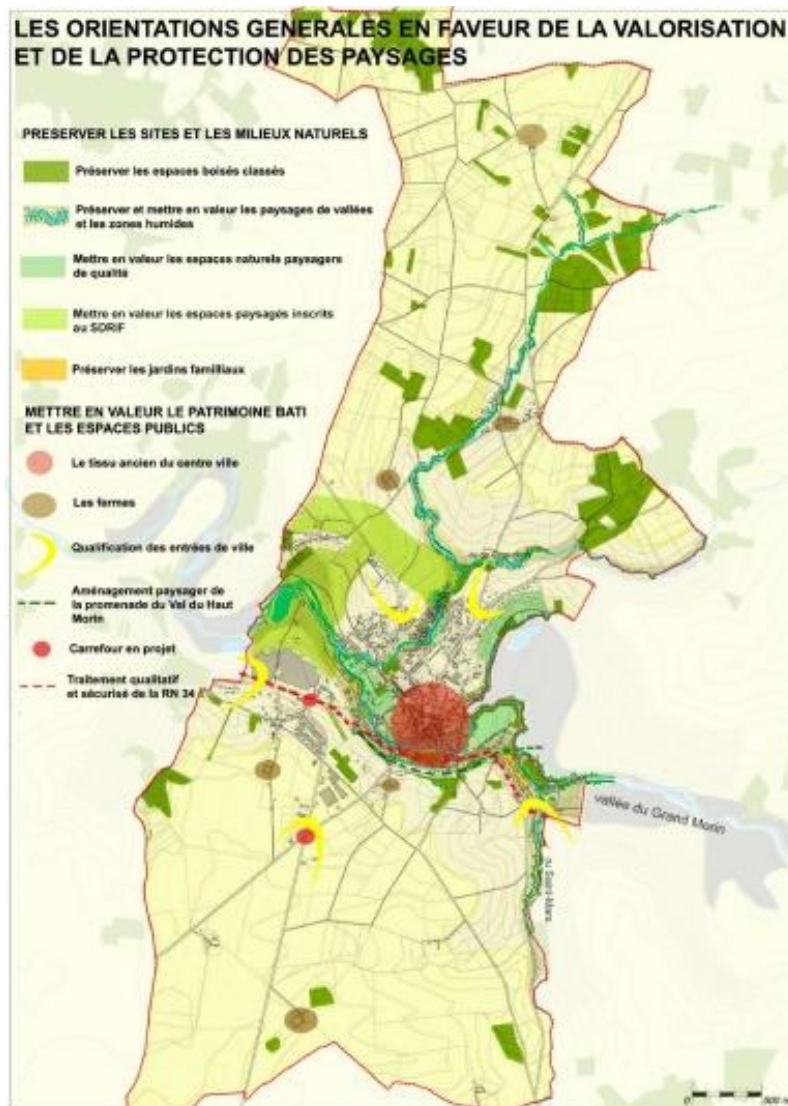
Elle est dotée de différents équipements publics : école, collège, médiathèque, ehpad, gendarmerie...

Un tissu économique varié est présent sur le territoire, à travers les commerces de proximité dans le centre-bourg, les différents supermarchés et la zone économique du Petit Taillis sur le plateau.

L'office du tourisme gère l'accueil des visiteurs sur le territoire. C'est le point de départ du petit train qui mène vers le vélo-rail, activité phare du secteur. Sur le plateau, on retrouve le site singulier de l'aérosphalte qui accueille des activités aéronautiques, de modélisme, de circuits automobiles...

Deux hôtels sont présents sur la commune : Le Sauvage dans le centre-bourg et Entre Ciel et Terre sur le site de l'aérosphalte. Il existe également un camping privé aux Granges.

Les nuitées touristiques de la CC2M se font à près de 50% sur la commune de La Ferté-Gaucher.

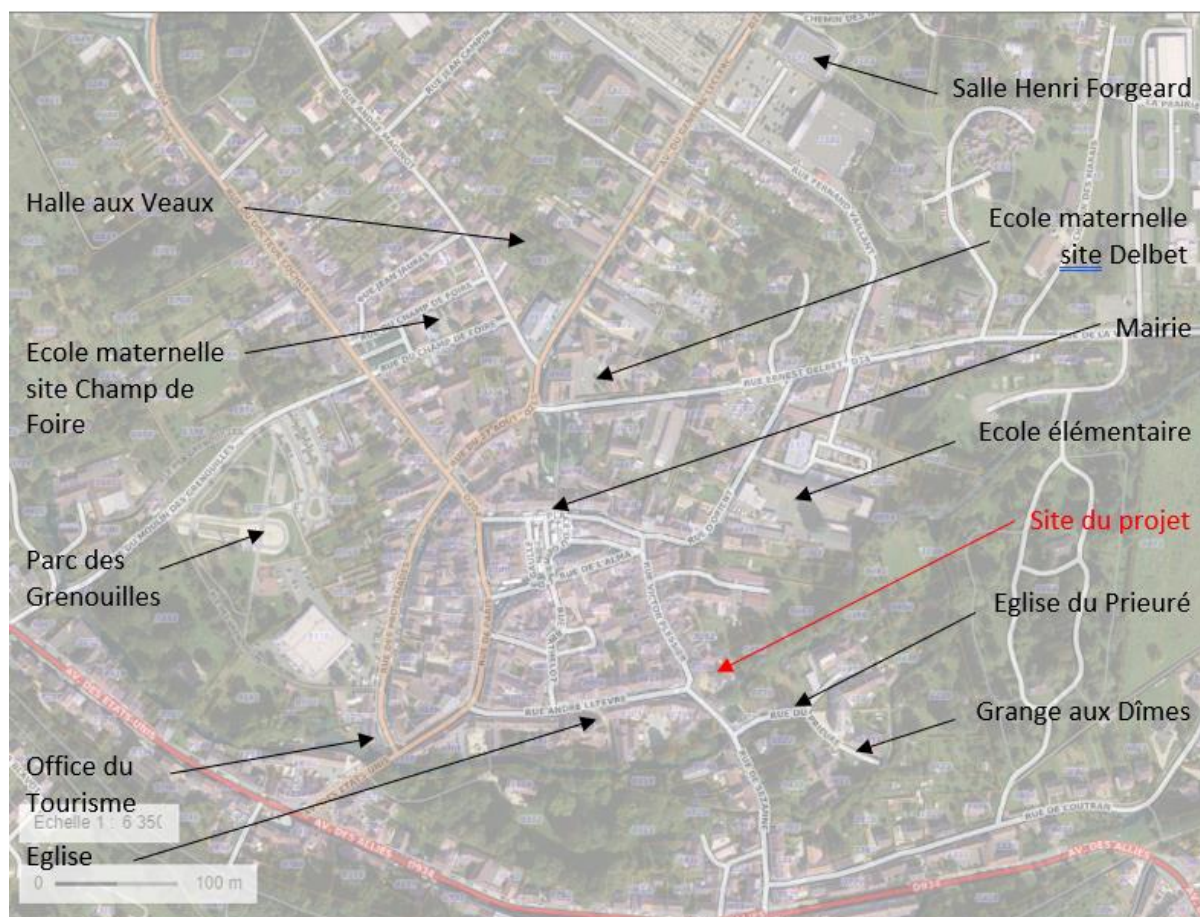


## 1.2 PRESENTATION DU SITE :

Le site, objet de l'appel à projet est la parcelle de l'ancienne Trésorerie.

Située dans la partie sud-est du centre bourg, au 37 rue Victor Plessier, cette ancienne trésorerie, est facilement accessible depuis l'entrée sud-est via la RD 934. Elle se situe dans le centre ancien dense de la commune.

### Localisation du bâtiment par rapport aux autres équipements



La commune est propriétaire du site depuis la fermeture des locaux en 2017.

Depuis, il n'y a pas eu d'affectation sur le lieu, hormis l'usage ponctuel du parc situé sur l'arrière pour des manifestations culturelles.

Juste de l'autre côté du Grand Morin on retrouve l'ancienne église du Prieuré, inscrite au titre des monuments historiques.

L'ancienne trésorerie est composée de la façon suivante (plan de l'existant à voir en annexe) :

- Sous-sol technique, accessible
- Rez-de-chaussée d'environ 195 m<sup>2</sup> constitué de 5 pièces (dont une de 50m<sup>2</sup> réalisée en extension sur l'arrière du bâtiment et d'une entrée
- Premier étage : 4 pièces et un couloir pour une superficie d'environ 140 m<sup>2</sup>
- Deuxième étage, en partie sous les combles composé de 2 pièces et d'une troisième non aménagée

Plus de 400 m<sup>2</sup> de surface plancher sont exploitables.

Le descriptif du site correspond à l'état actuel du bâtiment, avant la réalisation des travaux immobiliers conséquents de requalification du bâtiment, qui seront réalisés en fonction du projet retenu.

Le bâtiment est accessible depuis l'entrée principale par un escalier double. Un autre accès par l'arrière du bâtiment existe et fera l'objet d'un aménagement pour permettre une accessibilité PMR.

En plus du bâtiment principal, il y a une petite dépendance à proximité, mais surtout un parc de près de 4 000m<sup>2</sup>, arboré et longeant le Grand Morin.

Les parcelles sont situées (voir les cartographies et règlement en annexes) :

- Dans le périmètre de protection du monument historique
- Dans les zones UAa du Plan Local d'urbanisme (PLU) pour la partie bâtie et Nb pour le reste
- Dans le Plan de Prévention des risques inondation du Grand Morin Amont : en zone bleu clair pour la partie bâtie, en jaune pour la majeure partie du site et en rouge, le long du Grand Morin

### 1.3 OBJECTIF DE LA COLLECTIVITE :

La commune souhaite, à travers cet appel à projet, étudier les propositions de porteurs de projet pour que ce bâtiment devienne **un nouveau lieu de vie sur la commune, ouvert au public**, proposant une programmation adaptée au contexte et profitant du cadre de cette grande parcelle.

### 1.4 PROGRAMME ATTENDU :

Un programme mixte est demandé, avec hébergement et au rez-de-chaussée (partie en accessibilité PMR) un lieu de vie et d'animation, ouvert au public.

Les étages ne seront pas accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite.

Il est possible d'envisager que le lieu dans sa globalité soit occasionnellement privatisable tel un ensemble indépendant, type gîte par exemple, lors de certaines occasions ou réservations préalables.

Des propositions d'usage du parc peuvent être faites, en tenant compte du caractère inondable du site.

**L'appel à projet vise à retenir UN PORTEUR DE PROJET ET SON PROGRAMME POUR LA GESTION ET L'EXPLOITATION DU LIEU, afin de réaliser les travaux liés et nécessaires à la réalisation du programme.**

La commune portera une attention particulière aux points suivants :

- présentation d'une offre d'hébergement répondant au cadre du projet et aux besoins de diversification de l'offre locale – recherche de différentes clientèles (économique, familiale, touristique...)
- obligation de prévoir d'être affilié à un organisme de labellisation reconnue sur le plan national pour l'hébergement (Gîtes de France, Clévacances, Rando-Accueil, Fleurs de Soleil, Accueil Paysan, Hébergement pêche...);
- mise en place une stratégie de commercialisation et de communication efficace
- inscription dans une démarche de qualité des prestations proposées
- participation à la dynamique locale et aux animations portées par les partenaires locaux (commune, associations, office de tourisme
- inscription dans une démarche de valorisation des produits locaux, en privilégiant un approvisionnement local et en offrant la possibilité aux clients de savoir d'où viennent les produits qu'ils consomment
- travail en réseau avec les acteurs touristiques, être en capacité de promouvoir le territoire,

**NOTE :** Le porteur de projet devra permettre l'utilisation ponctuelle du parc au bénéfice de la mairie (ciné plein-air...), dans le cadre d'animation de la commune, dont les dates seront fixées par anticipation.



## 2. CONTENU DU CAHIER DES CHARGES :

### 2.1 CONDITION DE PRISE A BAIL

La commune conclura avec le candidat retenu un bail commercial classique (durée de 9 années, renouvelable, avec résiliation possible au bout de 3, 6 et 9 ans), qui définira les modalités nécessaires (échéance mensuelle des loyers, état des lieux...)

La répartition des charges sera celle habituellement pratiquée en la matière :

- Le bailleur aura à sa charge le clos (les murs), le couvert (la toiture), la vétusté, les travaux structurels ainsi que les mises aux normes de l'immeuble, hors normes d'exploitation.
- Le locataire aura à sa charge les autres dépenses d'entretien intérieur, gestion et entretien du parc...). Il convient de noter que pour l'entretien des espaces verts, les produits phytosanitaires sont interdits. De plus, il est strictement interdit de planter des espèces invasives et il est demandé de privilégier les essences locales.
- Tous les fluides (eau, gaz, électricité) sont à la charge de l'occupant.
- Une demande de remboursement auprès du porteur de projet est effectuée une fois par an pour les contrats d'entretien souscrits par la commune (chaudière et accès PMR mécanisé).

Selon l'ampleur des travaux à réaliser pour permettre le projet, le loyer sera fixé soit par la commune soit par les Domaines, si le loyer annuel, charges comprises, est supérieur à 24 000 €.

Le loyer mensuel hors charge estimé à ce jour serait compris entre 2600 € et 3 100 €, dans l'attente de l'avis obligatoire des Domaines.

Le candidat retenu devra faire son affaire de l'ameublement intérieur et extérieur.

#### **Licence liée à la vente d'alcool :**

Selon le projet du candidat, celui-ci devra préciser la licence nécessaire à son activité et s'évertuera à obtenir celle-ci par ses propres moyens.

Pour information, à ce jour, la commune ne dispose pas de licence III ou IV pour les bars, à mettre à disposition pour ce projet, mais recherche à en avoir une pour accompagner le candidat qui n'en obtiendrait pas le cas échéant.

Le candidat retenu devra effectuer toutes les déclarations et formations obligatoires en vigueur, en lien avec la licence liée à ce site.

### 2.2 CALENDRIER PREVISIONNEL :

- Dépôt maximal des candidatures : 6 novembre 2023 à 12h00
- Analyse des candidatures et entretien : 7 au 22 novembre 2023
- Estimation des travaux, et montage des dossiers de subvention : 23 novembre 2023 à mi janvier 2024
- Réalisation du permis de construire (changement de destination avec modification de façade et établissement recevant du public – délai 5 mois d'instruction : 1<sup>er</sup> semestre 2024
- Accord des subventions : mi 2024/automne 2024
- Travaux : 3eme trimestre 2024 – 1<sup>er</sup> semestre 2025
- Démarrage de l'activité : mi 2025

## 2.3 VISITE OBLIGATOIRE DU SITE :

La visite du site est obligatoire et fera l'objet de la remise d'un certificat, qui devra être joint au dossier de candidature.

La visite se fait sur RDV, pris auprès de Mme Estelle STEINMETZ ou de M Fabien DUBOIS Les visites se feront en semaine.

Trois dates de visite groupée sont d'ores et déjà proposées :

- Jeudi 3 août 2023 à 14h
- Mardi 29 août 2023 à 10h
- Mercredi 13 septembre 2023 à 10 h.
- Si nécessaire d'autres dates sont possibles sur RDV

Le porteur de projet pourra être accompagné de techniciens si nécessaire à son projet.

## 2.4 PORTEURS DE PROJET ACCEPTES / PRESENTATION DU CANDIDAT :

Les porteurs de projet acceptés sont :

- Personne physique ou morale,
- Association, structure d'insertion... dont le siège administratif est situé sur le territoire français

Cette partie est à renseigner dans le dossier de candidature (cf. annexe) et comprend une présentation du candidat, accompagnée du CV du/des porteurs du projet et de tout élément attestant une qualification et/ou une expérience dans le domaine en lien avec le programme proposé.

S'agissant des candidats inscrits au registre du commerce et des sociétés, il conviendra d'ajouter les attestations et certificats délivrés par les administrations et organismes compétents prouvant qu'ils ont satisfait à leurs obligations fiscales et sociales.

## 2.5 DOCUMENTS FOURNIS AUX CANDIDATS :

- Présent cahier des charges
- Dossier de candidature
- Attestation de visite du site
- Plans de l'existant
- Carte des parcelles du projet par rapport au PLU et au PPRI
  - Règlement du PPRI accessible au lien suivant :  
[chrome-extension://efaidnbmninnibpcjpcglclefindmkaj/https://www.seine-et-marne.gouv.fr/contenu/telechargement/7569/48913/file/REG\\_Melleray\\_Dammartin.pdf](chrome-extension://efaidnbmninnibpcjpcglclefindmkaj/https://www.seine-et-marne.gouv.fr/contenu/telechargement/7569/48913/file/REG_Melleray_Dammartin.pdf)
  - Règlement du PLU de la Ferté-Gaucher accessible au lien suivant :  
[chrome-extension://efaidnbmninnibpcjpcglclefindmkaj/https://www.la-ferte-gaucher.org/wa\\_files/plu2016.pdf](chrome-extension://efaidnbmninnibpcjpcglclefindmkaj/https://www.la-ferte-gaucher.org/wa_files/plu2016.pdf)
- Exemple de plans possibles d'aménagement (pour information)

## 2.6 PIECES A FOURNIR PAR LE CANDIDAT

La liste des pièces à fournir est indiquée en dernière page du dossier de candidature

Le dossier du candidat sera entièrement rédigé en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros.

Les dossiers incomplets ou dont les références seront jugées insuffisantes seront éliminés.

## 2.7 CRITERE D'ANALYSE ET CHOIX DES CANDIDATURES

Les dossiers reçus seront analysés au regard des critères de choix suivants :

- En ce qui concerne la candidature
  - Le niveau d'implication, la motivation du candidat dans son projet
  - Expérience professionnelle ou réorientation professionnelle adaptée au projet
- En ce qui concerne le projet et son programme :
  - Qualité du projet présenté, son adéquation au site, au territoire et aux clientèles,
  - Viabilité du modèle économique proposé, garanties financières et économiques, taux de remplissage, prix des prestations proposées
  - La stratégie de développement commercial, l'intégration à la dynamique locale territoriale

La commune retiendra de 2 à 5 candidatures (selon la qualité des dossiers) qui seront alors auditionnées par une commission collégiale.

**Les auditions auront lieu entre le 13 et le 22 novembre 2023.**

**A titre d'information, la commission collégiale pourrait être composée (liste non définitive) :**

- d'élus du Conseil municipal
- d'un.e représentant.e de la profession (UMIH)
- d'un.e représentant.e de la Chambre des Commerces et de l'Industrie
- d'un.e représentant.e de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- d'un.e représentant.e de Seine & Marne Attractivité
- d'un.e expert.e-comptable
- de représentants de l'administration municipale (*sans voix délibérative*)

Selon le contenu des projets et les éventuels points restant à préciser, une négociation pourra être engagée avec les candidats concernés. Les éléments négociés feront l'objet d'un compte-rendu validé par les deux parties et annexés au dossier de candidature, ce qui vaut engagement du candidat à poursuivre sa démarche (approfondissement des détails du projet, de la maquette financière, préparation des actions de communication, réalisation des démarches administratives...).

Le candidat retenu sera informé de tout retard survenu dans la mise en œuvre de cette procédure. Il est précisé, que ce projet dépendra des subventions que la commune pourra obtenir. En l'absence de subventions suffisantes, la commune pourra renoncer au projet, sans indemnité au candidat retenu.

En cas de renonciation du candidat, or cas de force majeure dument justifié, la commune pourra réclamer le remboursement de tout ou partie des frais déjà engagés spécifiquement pour répondre au programme du candidat.

## 2.8 MODALITES DE DEPOT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

Dépôt des dossiers (exemplaire papier, accompagné si possible d'un exemplaire sur support physique électronique),

- sous enveloppe fermée, avec inscription « appel à projet Ex Trésorerie – NE PAS OUVRIR » :
  - o en mains propres en mairie de la Ferté-Gaucher, aux heures d'ouverture, contre récépissé
  - o en courrier recommandé avec accusé de réception, à l'adresse suivante :  
Mairie de la Ferté-Gaucher, 1 Place du Général de Gaulle, 77 320 LA FERTE GAUCHER
- par mail, en format PDF (dossier zippé) **aux deux mails suivants** :
  - o [chargedemissionpvd@la-ferte-gaucher.org](mailto:chargedemissionpvd@la-ferte-gaucher.org)
  - o [manager-proximite@la-ferte-gaucher.org](mailto:manager-proximite@la-ferte-gaucher.org)

**DATE LIMITE DE DEPOT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE : LUNDI 6 NOVEMBRE A 12h00**



## 2.9 DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Les candidats ayant effectué une visite et qui souhaitent obtenir des renseignements complémentaires sur l'appel à projets devront formuler leur demande par écrit au plus tard 10 jours avant la date limite de remise du dossier :

- soit par courrier, en précisant « appel à projets pour la requalification de l'ancienne trésorerie » :  
Mairie de la Ferté-Gaucher, 1 Place du Général de Gaulle, 77 320 LA FERTE GAUCHER
- soit par courriel (aux deux adresses suivantes) : [chargedemissionpvd@la-ferte-gaucher.org](mailto:chargedemissionpvd@la-ferte-gaucher.org) ET [manager-proximite@la-ferte-gaucher.org](mailto:manager-proximite@la-ferte-gaucher.org)

La commune fait connaître à l'ensemble des candidats ayant effectué une visite les précisions à caractère général qu'il estime nécessaire d'apporter et les éventuelles modifications de détail au cahier des charges, au plus tard 5 jours avant la date limite de remise du dossier