

APPEL À PROJET – SALLE DU MARRONNIER

1) Objet de l'appel à projet

La ville de THEIX-NOYALO met en vente :

- un bâtiment communal, appelé salle du Marronnier, d'une emprise au sol de 88 m², sans étage, avec possibilité de réalisation d'extension (d'environ 70 m²)
- un terrain comprenant ce bâtiment d'une superficie total de 344 m² classé en zone UA dans le PLU de la commune (partie de la parcelle AD183 du cadastre)

Cette vente a pour objectif de favoriser l'installation d'une activité commerciale en hyper-centre pour participer activement au dynamisme de la commune.

Compte tenu de l'enjeu stratégique de l'emplacement de cette propriété communale, la municipalité engage un appel à projet pour en déterminer l'acquéreur, au vu de la qualité du projet qu'il mettra en place.

2) Présentation générale de la commune

La ville de THEIX-NOYALO bénéficie d'une implantation géographique particulièrement privilégiée.

Située aux portes de Vannes, du Golfe du Morbihan et du littoral atlantique, sa population a connu une forte croissance. La commune bénéficie d'une forte attractivité à la fois résidentielle (importante croissance démographique au cours des 20 dernières années) et économique (pôle d'emplois majeur de la première couronne de Vannes comptant davantage d'emplois que d'actifs occupés).

La commune dispose de nombreux équipements sportifs et culturels récents, contribuant à la vie associative très présente sur la commune.

La commune est par ailleurs excellemment desservie par les réseaux routiers.

La ville est en effet immédiatement desservie par la RN165 et se situe à la croisée d'importants axes routiers permettant notamment de rejoindre rapidement la presqu'île de Rhuys. Commune de la communauté d'agglomération de Vannes, Theix-Noyalalo bénéficie également d'une desserte en transports en commun en progression.

Document 1 : Situation géographique de la commune



3) Perspectives liées au centre-ville

La ville de Theix-Noyal est engagée dans la requalification complète de son centre-ville. Ce projet d'envergure, phasé sur plusieurs années, permettra de valoriser le potentiel de dynamisme économique, commercial, associatif et touristique de la commune. La revalorisation du centre-ville est en effet une attente très forte de la population et des commerçants actuels.

La vente porte sur le bâtiment, appelé Salle du Marronnier, et le terrain qui le jouxte. Cet ensemble, se situant dans le cœur du centre-ville, est donc un emplacement stratégique pour la commune dans sa configuration actuelle et future.

Configuration actuelle.

Ce projet donne sur la place de la Chapelle, entrée du centre historique et stationnement de l'hyper-centre. L'implantation de l'opération justifie donc d'y installer une activité vitrine pour la commune permettant de satisfaire les importantes attentes de la population résidente et de ses visiteurs, la commune souhaitant renforcer fortement son image touristique.

Projet en cours :

Le présent appel à projet lance concrètement la requalification du centre-ville. À terme, la place de la Chapelle sera la grande place de la commune, véritable belvédère donnant sur les futures habitations collectives du centre-ville avec rez-de-chaussée commercial.

La place de la Chapelle se situera au carrefour du centre-ville historique et de son extension en contre-bas. Le projet de la place de la Chapelle, à terme plus grande que la place actuelle, prévoit l'implantation d'une halle multifonction (alimentaire et culturelle) qui participera à l'animation et la fréquentation permanente des lieux.

Document 2 : Vue d'ensemble de l'extension projetée du centre-ville (plan guide)



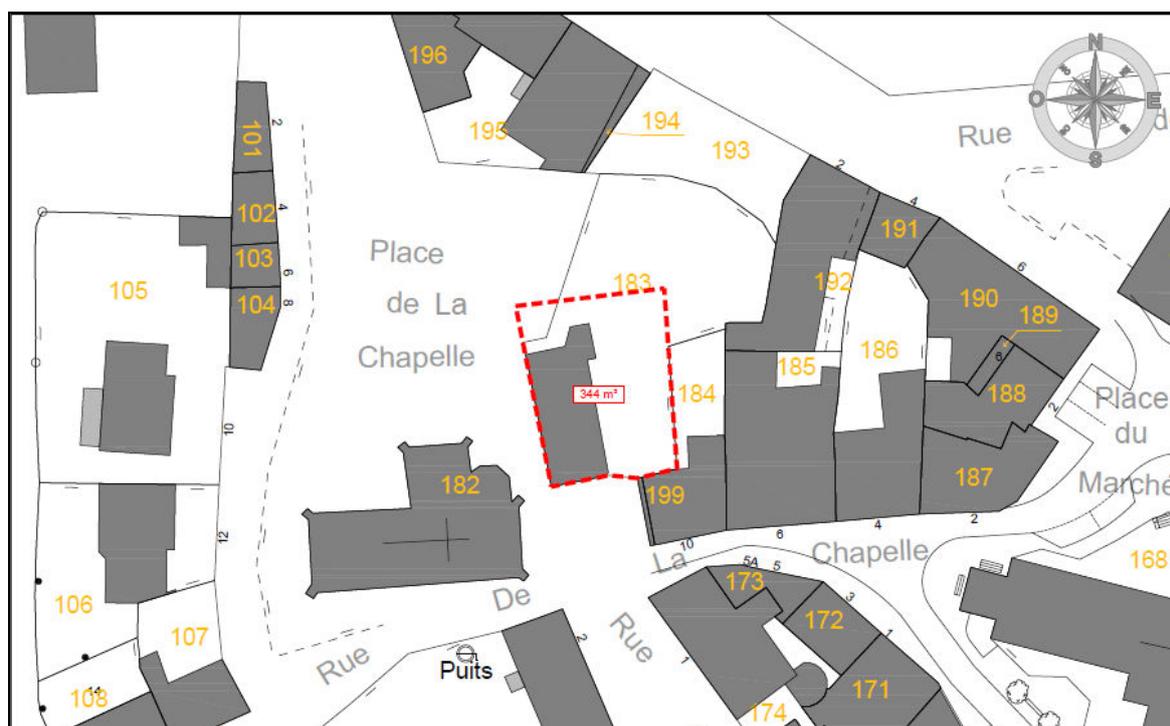
Document 3 : Vue rapprochée du projet pour la place de la Chapelle



Les travaux de la partie haute de la place de la Chapelle se feront concomitamment aux développements de la salle du Marronnier et du futur immeuble du Jardin de Thônes.

3) Caractéristiques du projet – état initial

Document 4 : implantation du projet



(Emprise prévisionnelle et négociable)

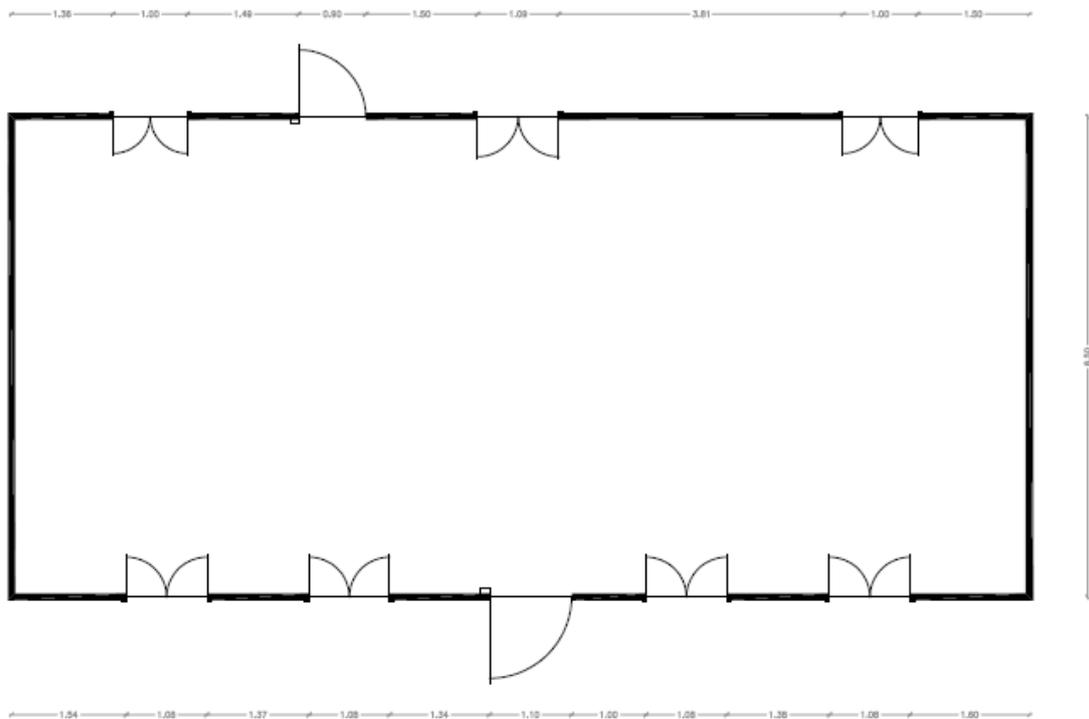
Document 5 : Photographie – façade principale existant



Document 6 : Photographie – intérieur



Document 7 : Plan masse



Compte tenu de sa proximité immédiate de la Chapelle Notre Dame La Blanche, les travaux de réhabilitation et d'extension de la salle du Marronnier sont soumis à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France.

4) Potentialités du site

Si la conservation des éléments principaux de la façade est nécessaire, l'Architecte des bâtiments de France a validé la possibilité de réaliser une extension au bâtiment. L'architecte des bâtiments de France pourra apporter son conseil sur l'architecture à adopter pour ce bâtiment.

Possibilité d'extension permettant à l'espace global d'atteindre jusqu'à 150 m².

5) Activités recherchées pour le site

Compte tenu de l'implantation, des projets et objectifs précités, le site doit accueillir une activité commerciale attractive, forte et qualitative. Au vu de l'organisation actuelle et définitive des espaces, la salle du marronnier et le terrain associé à l'opération doivent être destinés à un commerce, véritable lieu de vie pour la commune.

Sans que la décision ne soit arrêtée, sont pressenties les activités suivantes :

- Salon de Thé,
- Bar à vins,
- Activités de bouche
- Activités touristiques
- Restaurant...

Toutefois, il ne sera pas possible d'associer un logement avec l'activité commerciale.

6) LES CANDIDATURES

➤ Projets éligibles :

Les conditions d'éligibilités sont les suivantes :

- Création ou développement d'une activité commerciale ou artisanale
- Immatriculation obligatoire au registre des métiers ou au RCS

Sans que la liste ne soit exhaustive, sont exclus les commerces et services tels que pharmacies, banques, assurances, agences immobilières les entreprises relevant d'une chaîne de commerce intégrées, les établissements de nuit.

➤ Modalités de réponse à l'appel à projet

Afin de s'assurer de la compatibilité de la candidature avec le local proposé, chaque candidat est invité à prendre rendez-vous avec le service urbanisme, Mme Aurélie Plantard (

02.97.43.01- a.plantard@theix-noyalo.fr) afin de visiter le local avant le dépôt des candidatures.

Les porteurs de projets doivent fournir les pièces justificatives suivantes :

- 1) Un dossier de présentation le plus détaillé possible du projet proposé comprenant :
 - le nom du concept
 - La description détaillée du projet
 - L'identité visuelle du projet (enseigne, charte graphique, palettes de couleurs.....)
 - Les heures d'ouvertures prévisionnelles
 - Des éléments visuels et ou graphique du projet notamment des aménagements intérieurs, extérieurs, modifications de façades qui pourraient être nécessaires, extension du bâti
 - Une note détaillée des travaux envisagés

- 2) Une présentation des candidats :
 - Un extrait Kbis
 - Le CV du candidat et de ses associés
 - Une étude de marché
 - Le calendrier de mise en œuvre

- 3) L'offre financière d'acquisition du local
L'estimation des domaines pour ce bien est de 100 000 € nets vendeur.

➤ **DATES LIMITE DES CANDIDATURES**

Les dossiers de candidature devront être déposés en mairie ou par voie dématérialisée à l'adresse mail suivante : mairie@theix-noyalo.fr avant **le 4 novembre 2024 à 12h.**

7) Déroulement de la procédure d'examen des offres

➤ **La procédure d'examen des offres se déroulera en 2 temps :**

• **Premier temps :**

Après analyses des offres au regard des critères de sélection définis ci-dessous, trois candidats au maximum seront admis à poursuivre la procédure.

Ces 3 offres les mieux classées seront donc retenues pour le deuxième temps, celui de l'audition.

Les candidats non retenus seront informés par courrier ou courriel

• **Deuxième temps :**

Les 3 candidats retenus seront auditionnés par le jury de sélection. Ils en seront avisés par courriel.

Suite à cette audition et au regard des éléments complémentaires apportés par les candidats, le jury procèdera à la notation définitive selon les mêmes critères.

L'offre choisie sera l'offre la mieux classée au regard des critères ci-dessous

➤ **Les critères de sélection**

- Le projet commercial (30 points)
 - La qualité et la nature de l'offre proposée
 - Les qualifications et l'expérience du candidat
 - Impact sur l'attractivité commerciale de la ville par rapport aux flux générés

- L'offre financière d'acquisition de la parcelle (10 points)

- Pertinence technique du projet (10 points)
 - Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés

Dans le cas où aucun projet ne correspondrait aux critères de sélection, le comité de pilotage se réserve le droit de n'en sélectionner aucun et de relancer, le cas échéant, un appel à projet sous une autre forme.

Par ailleurs il est précisé aux candidats que s'ouvre dès la date d'acquisition du bien un droit de préférence à la commune en cas de revente dans les 5 ans et ceci selon les mêmes conditions que la vente d'origine.