



APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

**EXPLOITATION D'UN LOCAL COMMERCIAL EN
CENTRE-VILLE (1 Square. du 19 Mars 1962, 94260
Fresnes)**



Commune de Fresnes
1, place Pierre et Marie Curie
94260 FRESNES

Service Commerce
Commerces@fresnes94.fr
0149845725

SOMMAIRE

CONTEXTE	3
ARTICLE 1 : PRESENTATION DU LOCAL.....	4
ARTICLE 2 : OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA VILLE	5
ARTICLE 3 : PROJETS ÉLIGIBLES	5
ARTICLE 4 : MODALITÉS D'OCCUPATION	6
ARTICLE 5 : DOSSIER DE CANDIDATURE.....	6
ARTICLE 6 : CALENDRIER INDICATIF.....	6
ARTICLE 7 : RECEVABILITÉ DES CANDIDATURES	7
ARTICLE 8 : CRITÈRES D'ANALYSE ET DE CHOIX DU LAURÉAT	7
ARTICLE 10 : RENSEIGNEMENT ET VISITE DU LOCAL	8
ARTICLE 11 : ANNEXES (PHOTO)	8

CONTEXTE

Située dans le département du Val-de-Marne (94), en région Île-de-France, la commune de Fresnes s'étend sur 3,58 km² et accueille une population de plus de 28 000 habitant·es. Commune à la fois urbaine et résidentielle, Fresnes bénéficie d'une position stratégique au sud de Paris, au cœur d'un bassin de vie et d'emploi dynamique.

Fresnes est membre de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT T12), qui regroupe 24 communes réparties sur deux départements et représente un ensemble de près de 705 000 habitant·es. Cette appartenance territoriale permet à la commune de s'inscrire dans une dynamique intercommunale forte, notamment en matière de développement économique, d'aménagement urbain et de services à la population.

La Ville de Fresnes bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun, avec sept lignes de bus irriguant le territoire communal. Elle est notamment desservie par le Trans-Val-de-Marne (TVM), axe structurant permettant de relier rapidement la commune à la ligne 14 du métro (station Chevilly-Larue) ainsi qu'au RER B (station La Croix-de-Berny), facilitant ainsi les déplacements vers Paris et les grands pôles d'activités franciliens.

Le centre-ville de Fresnes, à la morphologie dense et structurée, constitue un pôle de vie majeur. Il concentre environ 21 % de l'offre commerciale communale et se caractérise par une diversité de commerces de proximité (pharmacies, boulangeries, fleuristes, brasseries, agences commerciales, etc.) ainsi que par la présence de nombreux services et équipements publics, tels que l'Hôtel de Ville, des établissements bancaires et des agences immobilières. Ce tissu mixte contribue à l'animation quotidienne du centre-ville et à son rôle de lieu de rencontre et de centralité urbaine.

Dans une volonté affirmée de renforcer l'attractivité de son centre-ville et de soutenir son économie locale, la Ville de Fresnes s'inscrit dans une démarche proactive de requalification et de revitalisation commerciale. À ce titre, elle a adhéré au dispositif « Centre-Ville Vivant » porté par la Métropole du Grand Paris, visant à accompagner les communes dans le redéploiement et la diversification de leur offre commerciale.

Les premières actions mises en œuvre dans ce cadre ont notamment conduit à la création d'une association de commerçants « *Fresnes, commerçants & artisans proche de vous* » qui œuvre activement à la promotion du commerce local, à l'organisation d'animations commerciales et au renforcement des synergies entre commerçants et artisans, contribuant ainsi à la vitalité économique et à l'identité du centre-ville.

Poursuivant cette dynamique, la **Ville de Fresnes lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour l'occupation et l'exploitation d'un local commercial, dont elle est propriétaire, situé 1 square du 19 Mars 1962, 94260 Fresnes**. Cet AMI s'inscrit pleinement dans la stratégie municipale de soutien au commerce de proximité, de diversification de l'offre commerciale et de renforcement de l'attractivité du centre-ville, portée notamment à travers le dispositif Centre-Ville Vivant. Il vise à encourager l'implantation de projets commerciaux de qualité, répondant aux besoins des habitant·es et contribuant à l'animation et au rayonnement du cœur de ville.

ARTICLE 1 : PRESENTATION DU LOCAL

- **Adresse** : 1 square du 19 Mars 1962, 94260 Fresnes
- **Typologie** : Local commercial
 - ❖ **Localisation** [1 Sq du 1 mars 1962, Fresnes](#)



❖ Façade



- **Description du local** : Local commercial situé en rez-de-chaussée du lot numéro 46 Centre administratif a une superficie totale de 68 mètre carré composée d'une salle principale, d'une salle de préparation et d'un WC.
- **Environnement** : centre-ville à forte vocation de proximité, bénéficiant de flux piétons réguliers et caractérisé par une offre commerciale diversifiée comprenant notamment une pharmacie, une fleuriste, une boulangerie, une banque, un opticien, un coiffeur, une brasserie, un bureau tabac, un commerce alimentaire, agence immobilière, etc. Le local bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun, avec la présence à proximité immédiate de deux arrêts de bus :
 - Arrêt Mairie desservi par les lignes 184, 187, 286, 396
 - Arrêt Centre Administratif desservi par la ligne V2.
- **État** : Local prêt à exploitation avec une possibilité d'aménagement intérieur selon le projet. Les candidats sont invités à vérifier la compatibilité technique du local avec leur activité (ERP, normes PMR, normes sanitaires, etc.).

ARTICLE 2 : OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA VILLE

La Ville souhaite accueillir un projet contribuant :

- Au renforcement et la diversification de l'offre commerciale,
- À l'animation commerciale du centre-ville,
- À la qualité du cadre de vie,
- À la création d'emplois locaux,
- Au développement de pratiques responsables (circuits courts, économie circulaire, sobriété énergétique etc.).

ARTICLE 3 : PROJETS ÉLIGIBLES

Seront examinés en priorité les projets relevant :

- **Café**
- **Librairie,**
- **Parfumerie,**
- **Salon de thé,**
- **Métiers de bouche (Glacier, charcutier, fromager etc...)**
- **Restauration légère privilégiant les circuits courts**

Tout projet comprenant de la restauration rapide ou restauration en livraison ne seront pas étudiés.

La Ville reste ouverte à tout projet commercial innovant, de qualité et compatible avec l'environnement urbain, répondant aux besoins des habitant.es.

Il est impératif de que l'activité exercée soit compatible avec l'environnement du centre-ville et ne génère pas de nuisance pour les riverains.

ARTICLE 4 : MODALITÉS D'OCCUPATION

Le local fera l'objet d'un **bail commercial suivant le prix du marché** (291,07 €/m²/an Hors Charges comme base de référence).

Les conditions financières seront précisées lors de la phase de sélection

ARTICLE 5 : DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier devra comprendre :

1. Une lettre de déclaration de candidature
2. Une note de présentation du projet (2 pages maximum)
3. Les éléments relatifs au porteur de projet et associés (Pièces d'identité, preuve de domicile, CV, expériences)
4. Extrait Kbis de moins de trois mois et copie conforme des statuts de la société (excepté une nouvelle société est en cours de création)
5. Un prévisionnel financier simplifié ou des garanties financières
6. Un business plan
7. Un plan d'aménagement prévisionnel
8. Toute pièce utile à l'appréciation de la solidité du projet

ARTICLE 6 : CALENDRIER INDICATIF

Les phases prévisionnelles de l'AMI se dérouleront comme suit :

- **Lancement de l'AMI : 10 mars 2026**
- **Date limite de réception des dossiers : 10 mai 2026**
- Auditions éventuelles : 1 juin 2026
- Désignation du lauréat : 6 juillet 2026

Le présent calendrier est indicatif. La Ville se réserve le droit de le modifier, le reporter ou l'adapter à tout moment, notamment en cas de contraintes organisationnelles, techniques ou administratives. Les candidats seront informés de toute évolution dans les meilleurs délais, par tout moyen approprié.

ARTICLE 7 : RECEVABILITÉ DES CANDIDATURES

Les candidats sont invités à fournir un dossier de candidature complet. 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 adresser en format numérique portant mention « Manifestation d'intérêt pour un local commercial en centre-ville » à l'adresse suivante : commerces@fresnes94.fr.** Un accusé de réception électronique sera transmis à chaque candidat.

ARTICLE 8 : CRITÈRES D'ANALYSE ET DE CHOIX DU LAURÉAT

Les dossiers de candidature feront l'objet d'une analyse sur la base des critères et pondérations suivants :

1- Qualité du projet (60%)

- Qualifications et expériences du candidat ;
- Qualité et diversité de l'offre de services et produits proposés ;
- Connaissance du territoire et lien avec les acteurs locaux ;
- Qualité des aménagements projetés

2- Viabilité économique du projet (40%)

- Appréciation du potentiel commercial ;
- Cohérence des prix des produits et services proposés ;
- Caractère réaliste du business plan ;
- Capacité de financement du projet.
-

ARTICLE 9 : COMMISSION DE SÉLECTION DES CANDIDATURES

Une commission technique sera mise en place pour l'analyse des dossiers composée notamment de :

- représentant.es du service aménagement et urbanisme,
- Chargé de missions développement économique, commerces et ESS,
- représentant.es de la direction cadre de vie nature en ville,
- représentant.es de la direction des affaires juridiques,
- représentant.es du secrétariat général technique
- représentant.es de l'Association des commerçants.
- Toute personne dont l'expertise serait requise.

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR EXPLOITATION D'UN LOCAL COMMERCIAL

Son rapport sera ensuite présenté à la commission de sélection dédiée pour la sélection du lauréat. Elle sera composée notamment de :

- Madame La Maire
- Des élu.es de secteur
- Des membres de la Direction générale

À l'issue de la procédure, la décision de la Ville sera notifiée par courrier électronique au candidat retenu ainsi qu'aux candidats non sélectionnés. Il est précisé que **le choix du lauréat relève du pouvoir discrétionnaire de la Ville, laquelle se réserve le droit de ne pas motiver sa décision auprès des candidats et, le cas échéant, de ne pas donner suite à la présente procédure.**

ARTICLE 10 : RENSEIGNEMENT ET VISITE DU LOCAL

Les demandes de renseignements complémentaires peuvent être adressées au service commerce de la Ville de Fresnes par courriel à l'adresse commerces@fresnes94.fr. **La visite du local est obligatoire pour tout candidat souhaitant déposer un dossier dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt.** Les visites sont organisées exclusivement sur rendez-vous, à la demande des candidats, auprès du service Commerce, par courriel à l'adresse précitée ou par téléphone au **01 49 84 57 25**.

ARTICLE 11 : ANNEXES (PHOTO)



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR EXPLOITATION D'UN LOCAL COMMERCIAL



