



## **AVIS D'APPEL À PROJET POUR L'OCCUPATION DU REZ-DE-CHAUSSÉE DU BÂTIMENT COMMUNAL SITUÉ 1 RUE ERNEST CHAUSSON**

Conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-1  
du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

Magny-les-Hameaux est une commune du Sud-Ouest des Yvelines d'environ 9 500 habitants.

Elle est à la fois une des 12 communes membres de la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines et membre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Magny-les-Hameaux tient son nom du fait qu'elle est constituée de 7 hameaux : Magny-Village, le Bois des Roches, Buloyer, Romainville, Brouëssy, Villeneuve, et Gomberville auxquels s'ajoutent 4 quartiers dont celui du Centre-Bourg.

Le présent appel à projet porte sur un bâtiment communal situé dans le hameau historique de Magny-Village. Ce bâtiment se trouve au n° 1 de la rue Ernest Chausson (parcelle cadastrée Section C n° 52).

Son rez-de-chaussée servait jusqu'en 2012 de cantine scolaire pour l'école Rosa Bonheur située de l'autre côté de la rue. Ce sont précisément ces locaux qui sont concernés par le présent avis d'appel à projet.

A l'étage du bâtiment se trouve l'ancienne salle du Conseil municipal de Magny-les-Hameaux. Elle n'est plus utilisée comme telle depuis la livraison du nouvel hôtel de Ville courant 2001.

Jusqu'ici, les différentes pièces du bâtiment dans son ensemble (rdc et étage) étaient mises à disposition d'associations à but non lucratif concourant à la satisfaction d'un intérêt général. Ces mises à disposition se poursuivront pour les salles situées au 1er étage ; seules les pièces situées au rez-de-chaussée du bâtiment sont concernées par le présent appel à projet.

Le bâtiment dans son ensemble est un Etablissement Recevant du Public (ERP) de 5<sup>ème</sup> catégorie de type P.

La Ville de Magny-les-Hameaux lance donc un appel à projet en vue de la mise à disposition du rez-de-chaussée du bâtiment situé au 1 rue Ernest Chausson à Magny-Village, dont elle est propriétaire.

Il s'agit pour la Commune de Magny-les-Hameaux de valoriser son patrimoine bâti et son domaine public tout en soutenant le développement du commerce de proximité et de l'artisanat au niveau local.



## **I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES :**

En application de l'article L.2122-1-1 du CG3P, la commune de MAGNY-LES-HAMEAUX lance un appel à projets pour la conclusion d'une convention d'occupation du domaine public portant sur le rez-de-chaussée du bâtiment situé au 1 de la rue Ernest Chausson dans le hameau de Magny-Village.

L'autorisation du domaine public sera précaire, temporaire et révocable. Elle n'est pas constitutive de droits réels.

En vue de la conclusion de cette convention d'occupation du domaine public, la commune de Magny-les-Hameaux organise une procédure de sélection préalable définie ci-après.

Le contrat conclu à l'issue du présent appel à projets sera une convention d'occupation du domaine public d'une durée de cinq (5) ans.

Le contrat entre la commune de Magny-les-Hameaux et le futur occupant n'aura ni la nature d'une délégation de service public, ni celle d'un marché public.

L'occupant exploitera les locaux mis à sa disposition en vue de développer son propre projet artisanal ou commercial en garantissant la compatibilité de celui-ci avec l'affectation des lieux.

L'occupant prendra à sa charge l'équipement, les frais d'entretien et de maintenance liés à son activité. Il aura également à sa charge les fluides nécessaires à son activité (eau, électricité, gaz...). Il fera son affaire de la surveillance générale et de la sécurité des lieux qui lui seront confiés.

Le bâtiment étant un ERP, l'occupant sera tenu de se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires, instructions et consignes régissant les ERP.

## **II. SITUATION ET CONTEXTE**

### **a. Environnement immédiat**

Le hameau de Magny-Village où se trouvent les locaux concernés par le présent appel à projet représente l'ancien centre historique de la Commune. Le hameau est organisé autour de l'église Saint-Germain-de-Paris, construite au XIIIème siècle et inscrite sur la liste des monuments historiques par arrêté du 27 juillet 2016. Un périmètre de protection concernant les abords de ce monument est donc en place à ce titre. De ce fait, tous travaux sur le bâtiment où se trouvent les locaux à occuper sont obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, le hameau de Magny-Village se trouve également en Site inscrit "Vallée de Chevreuse".

Face aux locaux à occuper, se trouve l'école élémentaire Rosa Bonheur qui ne comprend désormais plus que 2 classes. Une cantine scolaire plus récente se trouve à l'arrière de l'école.



A côté, la Maison des Bonheur, autrefois propriété de membres de la famille de Rosa Bonheur, est un bâtiment communal accueillant des services, des associations mais aussi diverses expositions. Jusqu'en 2001, la Maison des Bonheur était l'Hôtel de Ville de la Commune.

Le hameau de Magny-Village est, pour le reste, principalement résidentiel avec de belles maisons anciennes protégées aux façades en pierre meulière.

C'est un lieu de passage apprécié des randonneurs car plusieurs sentiers de randonnée le traversent.

## **b. Description des locaux mis à disposition**

### **i. Locaux mis à disposition à titre exclusif**

Le bâtiment comporte 2 niveaux : un rez-de-chaussée et un étage.

Les locaux mis à la disposition exclusive de l'occupant sont situés au rdc. Ils comprennent :

- La salle de l'ancien réfectoire, en forme de L, d'une surface d'environ 50 m<sup>2</sup>. On y accède depuis le hall (partagé) du rdc en franchissant une marche et une porte de 80 cm de large. Cette porte ferme à clés. Il existe également un accès de plain-pied depuis le jardin avec une porte fermant également à clés de 83 cm de large.
- L'office actuellement désaffecté, d'une surface d'environ 10 à 12 m<sup>2</sup>. L'électricité est prévue pour l'usage de matériel industriel, les murs sont carrelés, réseaux d'eau présents. L'accès à l'office se fait depuis le réfectoire (par une porte de 80 cm) mais il existe également une porte de plain-pied (de 90 cm de large) donnant sur le jardin ;
- Une 1ère salle annexe d'environ 15 m<sup>2</sup>, accessible exclusivement depuis le réfectoire ;
- Une 2nde salle annexe d'environ 10 m<sup>2</sup>, accessible exclusivement depuis la salle annexe 1.

Soit une surface totale dédiée d'environ 90 m<sup>2</sup>, représentée en rose sur le plan du rez-de-chaussée joint en annexe.

Toutes les pièces sont dotées de fenêtres et d'un sol en dalles de PVC.

### **ii. Locaux partagés avec les associations utilisant les salles situées au 1er étage du bâtiment**

Le rdc accueille également un hall d'entrée au milieu duquel se trouve un imposant escalier en colimaçon permettant d'accéder au 1er étage. On accède à ce hall depuis la rue Ernest Chausson par une porte fermant à clés, de 90 cm de large, moyennant le franchissement d'une marche.

L'utilisation de ce hall sera partagée avec les occupants du 1er étage du bâtiment.

Depuis le hall, à droite après franchissement d'une marche, se trouvent des sanitaires et un local de stockage du matériel de nettoyage. Ces espaces seront partagés avec les occupants du 1er étage.

Les espaces dédiés à l'occupant se trouvent donc à gauche après franchissement d'une marche, dans le hall.



La Commune n'est pas opposée à l'occupation (par l'installation d'une terrasse par ex) d'une partie du jardin attenant au bâtiment. Le candidat devra, dans ce cas, détailler l'espace nécessaire, le type d'aménagement envisagé et la majoration de la redevance induite.

### **III. CONDITIONS D'OCCUPATION :**

Les locaux seront mis à disposition de l'occupant sous le régime des occupations privatives temporaires du domaine public.

Au cours de la réalisation de la convention, l'occupant pourra réaliser, à ses frais exclusifs, pour l'exercice de son activité, des aménagements réversibles. La réalisation de tels aménagements devra toujours faire l'objet d'un accord écrit préalable de la Commune.

En fin d'exploitation, le bien appartenant au domaine public communal, la Mairie pourra au choix :

- conserver le bénéfice des aménagements réalisés par l'occupant sans indemnisation de celui-ci,
- exiger la remise en l'état initial des lieux aux frais exclusifs de l'occupant.

L'occupation répond au seul intérêt de l'occupant et ne vise pas à répondre à un besoin de travaux, de fournitures ou de services de la personne publique propriétaire des locaux.

Conformément aux dispositions de l'article L.2125-1 et suivants du CG3P, une redevance sera appliquée pour l'occupation de ce lieu.

Les candidats doivent proposer un montant de redevance mensuel à l'appui de leur proposition. Il s'agira d'un élément d'appréciation de leur offre. Ils peuvent pour cela proposer, au choix, un montant forfaitaire ou un montant "mixte" comprenant une part fixe et une part variable en fonction de leur chiffre d'affaires.

A titre d'information, la valeur locative du local commercial correspondant a été estimée à 4 805 € annuel.

### **IV. CONDITIONS DE CANDIDATURE :**

#### **a. Projets et bénéficiaires éligibles**

Les projets proposés doivent consister dans la mise en œuvre d'un métier artisanal ou de commerce de proximité à taille humaine de nature à contribuer à redynamiser le hameau de Magny-Village.

Ils doivent également s'inscrire dans l'environnement caractéristique du hameau et limiter le plus possible les nuisances liées à leur activité pour les riverains (bruit, odeur, poussière...) et les autres usagers du bâtiment.

En outre, l'inscription des projets dans une démarche conforme à la philosophie de la Commune en faveur de la transition énergétique et écologique (filiale biologique par ex) sera particulièrement appréciée.



Enfin, un volet “transmission du savoir” / découverte pédagogique du projet (particulièrement dans le cas de projets d’artisanat d’art) avec des ateliers à destination du public (scolaire ou autre) serait un plus.

#### **b. Modalités de réponse à l’appel à projet**

Les plis contenant les propositions des candidats devront contenir les documents listés ci-après :

- DC1 ou lettre de candidature
- Références professionnelles, et /ou copie des diplômes attestant de sa capacité à assurer l’exploitation des lieux selon l’activité proposée
- Extrait K-bis ou inscription au répertoire des métiers pour les artisans
- Attestations de régularité de la situation sociale et fiscale,
- Attestation d’assurance à jour couvrant les divers risques liés à l’activité proposée,
- Attestation de visite des locaux délivrée par les services municipaux à l’issue de la visite obligatoire,
- Document de présentation du projet / de l’activité proposée, rédigé par le candidat et détaillant :
  - L’adaptation du projet avec la configuration des lieux (joindre un plan détaillé),
  - Un descriptif des travaux d’aménagement à prévoir (à la charge de l’occupant) le cas échéant,
  - Le fonctionnement de l’activité (horaires d’ouverture au public, horaires de travail, mesures mises en œuvre pour réduire les nuisances pour le voisinage le cas échéant, respect des réglementations s’appliquant à l’activité, volet pédagogique le cas échéant...),
  - Un budget prévisionnel détaillé par année sur la durée totale de la mise à disposition, faisant apparaître le montant de la redevance mensuelle d’occupation que le candidat propose de verser à la Commune,
  - Un plan de financement (incluant travaux et frais de fonctionnement dont charges et redevance),
  - Une note d’intention générale permettant d’apprécier la pertinence de l’insertion du projet dans la vie du hameau, son inscription dans la politique de transition écologique poursuivie par la Commune, les éventuels partenariats proposés avec d’autres acteurs locaux,
  - La présentation d’éventuels labels dont l’activité pourrait se prévaloir,
  - Tout autre document que le candidat jugera utile de produire à l’appui de sa candidature.

Les candidatures “groupées” réunissant plusieurs activités sont possibles mais les documents produits doivent l’être pour chaque membre et le document de présentation du projet doit détailler la cohérence de cet ensemble. L’un des membres de ce “groupement” doit être identifié comme mandataire et devra se porter garant, pour toute la durée de l’occupation, du maintien des activités proposées initialement.

#### **c. Visite des locaux**

Afin de faciliter la réponse au présent appel à projets, une visite des locaux doit obligatoirement être réalisée par les candidats.



Pour cela, les candidats intéressés devront se manifester auprès des services techniques (service.technique@magny-les-hameaux.fr) qui leur fixeront une date et une heure de rendez-vous sur site.

A l'issue de cette visite, un certificat de visite leur sera remis (à joindre à l'appui de leur offre ensuite).

#### **d. Remise des propositions**

Les dossiers des candidats seront remis par pli cacheté en recommandé avec accusé de réception ou déposés contre récépissé en Mairie portant la mention :

“ Avis d'appel à Projet – RDC 1 rue Ernest Chausson – NE PAS OUVRIR ”

à l'adresse suivante :

Mairie de MAGNY-LES-HAMEAUX  
Service Juridique  
1 Place Pierre Bérégovoy  
BP 10033  
78 772 MAGNY-LES-HAMEAUX CEDEX

Les offres des candidats devront parvenir en Mairie avant le **mardi 22 avril 2025 à 12 heures**, délai de rigueur.

#### **e. Questions complémentaires**

Les candidats souhaitant obtenir des renseignements complémentaires devront formuler leurs demandes, en langue française, par courriel, à l'adresse suivante : [urbanisme@magny-les-hameaux.fr](mailto:urbanisme@magny-les-hameaux.fr)

Il ne sera répondu qu'aux seules questions qui seront parvenues, au plus tard, sept jours francs avant la date limite de remise des propositions (date de réception de la demande faisant foi).

Aucune suite ne sera donnée aux demandes de renseignements des candidats formulées par téléphone.

#### **V. CRITÈRES DE JUGEMENT DES PROPOSITIONS :**

Les propositions remises seront étudiées sur la base des critères suivants (par ordre décroissant) :

- Qualité du projet artisanal ou de commerce de proximité :
  - choix d'une activité pouvant bénéficier aux habitants, de nature à dynamiser la vie du hameau,
  - Activité s'intégrant sans nuisances (ou le moins possible) pour les riverains et pour les autres occupants du bâtiment ;
  - Activité s'intégrant dans une démarche de transition écologique,



- Solidité du projet :
  - De par la qualification et l'expérience des porteurs de projet,
  - Qualité et solidité du plan de financement joint,
- Ouverture du projet au public :
  - Mise en place d'ateliers "découverte du métier" au profit d'un public large
  - Autre démarche pédagogique d'ouverture au public

Des discussions de négociation pourront être engagées avec les candidats avant la désignation du lauréat.  
Des auditions de présentation des projets pourront également être organisées.