



**CHAMBRE DE COMMERCE ET
D'INDUSTRIE LE MANS SARTHE**
1 Boulevard René Levasseur CS 91435
72014 LE MANS Cedex 2
www.lemans.sarthe.cci.fr
02.43.21.00.00
Siret 187 200 928 00013

MARCHÉ PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

**ETUDE DE FAISABILITE ET SCENARIOS DE RECONVERSION DU SITE
DES MAGASINS GENERAUX, 1 AVENUE OLIVIER HEUZÉ, AU MANS**

MARCHE N° 2026RTPN5007

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES
(CCTP)**

Table des matières

Préambule - Informations générales	3
Article 1 - Objet et finalité de la prestation	4
Article 2 - Périmètre et définitions.....	4
2.1 Périmètre d'étude	4
2.2 Définitions.....	4
Article 3 - Prestations attendues, organisation et rémunération (phases).....	4
3.1 Principes d'organisation et de rémunération	4
3.2 Phase 1 (forfait – DPGF) Cadrage, investigations et diagnostic du site (niveau faisabilité) 5	
3.3 Phase 2 (forfait – DPGF) Scénarios, programmation, pré-opérationnel et recommandation du scénario privilégié	5
3.4 Phase 3 (prix unitaire – Bordereau de prix unitaires) Approfondissement et préparation de la mise en œuvre opérationnelle du/des scénario(s) retenu(s).....	6
Article 4 - Organisation, pilotage et comitologie.....	7
Article 5 - Livrables - formats, qualité, traçabilité	7
5.1 Formats de remise.....	7
5.2 Exigences qualité	7
5.3 Versioning	8
Article 6 - Planning et jalons.....	8
Article 7 - Exigences transverses	8
7.1 Obligation de conseil et d'alerte	8
7.2 Confidentialité et sécurité de l'information.....	8
7.3 Propriété intellectuelle - principe technique.....	8
7.4 Données personnelles (RGPD).....	8
7.5 Sous-traitance et équipe	8
Article 8 - Recette et conformité	8
Article 9 - Annexes	9

Préambule - Informations générales

Dans le cadre du projet de repositionnement stratégique et de reconversion du site des Magasins Généraux, la CCI engage une démarche visant à repenser la vocation de cette emprise aujourd'hui dédiée à une activité industrielle historique. Le site, actuellement occupé par la société Drouault (Groupe Dodo), demeure un actif structurant ; toutefois, l'évolution des besoins, des usages et des dynamiques territoriales conduit la CCI à interroger les conditions d'une transformation permettant d'accueillir de nouvelles fonctions, de soutenir des filières durables et de développer des synergies renforcées avec le tissu économique local. Par ailleurs, la société Drouault s'est positionnée depuis quelques mois pour s'installer sur le site de l'usine Valeo à La Suze-sur-Sarthe fermée depuis avril 2025.

Le Mans constitue un pôle majeur du Nord-Ouest de la France, au croisement de plusieurs grands itinéraires ferroviaires et routiers. Préfecture de la Sarthe et comptant près de 145 000 habitants, la ville conjugue un patrimoine reconnu — notamment autour de la Cité Plantagenêt — et un rayonnement international porté par les 24 Heures du Mans. Cette identité forte s'accompagne d'une accessibilité remarquable : la ville est connectée au réseau TGV, plaçant Paris à moins d'une heure, et assurant des liaisons rapides avec Angers, Tours, Rennes, ainsi qu'avec des villes comme Laval ou Alençon. Cette position de hub régional renforce son attractivité, en particulier auprès des actifs et ménages établis recherchant un meilleur équilibre entre cadre de vie et proximité des grandes métropoles.

Au-delà de sa connectivité, le territoire se distingue par un cadre de vie attractif et un dynamisme qui ressortent régulièrement dans divers classements nationaux (qualité de vie, attractivité résidentielle et emploi/logement). Dans ce contexte, le site des Magasins Généraux bénéficie d'un positionnement particulièrement favorable : en lisière immédiate du centre-ville, il se situe à environ 10 minutes en transport en commun et 20 minutes à pied de la gare du Mans — nœud majeur de correspondances (TGV, TER et tramway) — et dispose d'une connexion directe à la D338, axe structurant garantissant une bonne desserte routière. Cette localisation confère au site une valeur stratégique et impose une attention particulière à la cohérence urbaine et fonctionnelle de son évolution.

Le site des Magasins Généraux, propriété de la CCI, s'inscrit dans un secteur où Le Mans Métropole souhaite renforcer l'attractivité du centre-ville. Par sa localisation stratégique, notamment à proximité immédiate de la rivière, ce foncier suscite un intérêt marqué et apparaît comme un levier potentiel de requalification. Sans vocation future arrêtée, celle-ci devra toutefois répondre à un double objectif : constituer un pôle de rentabilité pour la CCI, tout en s'accordant avec les orientations du plan-guide du centre-ville, qui identifie le site comme un possible pôle attractif. Les enjeux de transition écologique et la relation au paysage fluvial invitent ainsi à explorer une programmation mixte, qui pourrait être capable de conjuguer le renforcement d'un pôle économique avec une ouverture au public via des aménagements et usages adaptés. De nombreuses hypothèses restent à investiguer, comparer et évaluer afin de définir une destination cohérente, réaliste et ambitieuse pour le site.

À ce stade, la vocation logistique/industrielle du site tend à ne pas mobiliser pleinement son potentiel, compte tenu de son emplacement et de sa capacité d'adaptation. Le projet de reconversion devra en outre s'articuler avec les opérations en cours ou à venir à proximité, afin d'assurer une complémentarité des usages, d'anticiper d'éventuels conflits de fonctionnement et de maximiser les bénéfices pour le quartier et l'économie locale.

Le site présente, par sa configuration, des opportunités de reconversion significatives : il se compose de plateaux de grande ampleur, peu cloisonnés, et bénéficiant d'une hauteur sous plafond importante, offrant une forte souplesse d'aménagement. Ces caractéristiques ouvrent un champ de possibles allant de l'accueil d'activités productives à des usages culturels, événementiels ou éducatifs, voire des programmes mixtes, sous réserve de la vérification de la faisabilité technique et réglementaire.

Enfin, la démarche devra intégrer les contraintes de remise à niveau susceptibles d'affecter le calendrier et l'équation économique du projet (notamment toiture, chauffage, sécurité, conformité). Une vigilance particulière est attendue sur le phasage et les effets de délai, dans la mesure où des travaux ou une mise en œuvre progressive peuvent générer des périodes de moindre contribution financière pour la CCI. L'étude visera ainsi à objectiver ces enjeux, à comparer des scénarios et à sécuriser une trajectoire opérationnelle réaliste.

Article 1 - Objet et finalité de la prestation

Le titulaire doit réaliser une étude permettant à la CCI :

- De caractériser le site et ses contraintes/opportunités (urbain, technique, réglementaire, environnemental, marché).
- De définir et comparer différents scénarios de reconversion.
- D'évaluer ces scénarios selon une grille multicritère et une analyse de risques.
- De recommander un ou plusieurs scénarii-cibles et de produire une feuille de route opérationnelle (phasage, montage, gouvernance, conditions de mise en œuvre).

Les scénarii doivent intégrer, dès la conception, des objectifs de sobriété foncière et d'optimisation du bâti existant (réemploi, conservation, réversibilité), ainsi que, le cas échéant, des options de désimperméabilisation et de renaturation.

Article 2 - Périmètre et définitions

2.1 Périmètre d'étude

Le périmètre couvre à minima :

- L'emprise foncière et immobilière du site : cf. annexe A.
- Le périmètre fonctionnel : accessibilités, mobilités, flux, stationnement, logistique, connexions aux réseaux.
- Le périmètre urbain d'interface : projets et dynamiques voisines, cohérence et complémentarité.

2.2 Définitions

- Diagnostic : état des lieux structuré, au niveau faisabilité, sans se substituer aux diagnostics réglementaires.
- Scénario : proposition cohérente (programme + principes d'aménagement + phasage + soutenabilité).
- Feuille de route : trajectoire de mise en œuvre (jalons, prérequis, risques, gouvernance, montage).
- Fiche bâtiment : fiche standardisée décrivant l'aptitude à la reconversion d'un bâtiment/volume (cf. Article 3).
- Fiche lot : fiche standardisée décrivant une entité autonome ou sous-ensemble (cf. Article 3).

Article 3 - Prestations attendues, organisation et rémunération (phases)

3.1 Principes d'organisation et de rémunération

- Phase 1 (forfait – DPGF) : cadrage + investigations + diagnostic "niveau faisabilité", incluant analyse de l'offre, analyse de marché, benchmark, échanges avec Le Mans Métropole et parties prenantes désignées, analyse réseaux et fiches bâtiment.

- Phase 2 (forfait – DPGF) : élaboration et consolidation de plusieurs scénarios, pré-opérationnel (découpage en lots + fiches lot), atelier, puis recommandation argumentée du scénario privilégié (éventuellement + scénario de repli).
- Phase 3 (prix unitaire – Bordereau de prix unitaires) : approfondissement opérationnel du/des scénario(s) choisi(s) à l'issue de la Phase 2, avec livrables par scénario (évaluation multicritère / risques / modèle économique) et production d'une feuille de route et d'éléments de mise en œuvre (commercialisation, financement, etc.). Unité d'œuvre = 1 scénario approfondi.

3.2 Phase 1 (forfait – DPGF) Cadrage, investigations et diagnostic du site (niveau faisabilité)

Objectifs

- Qualifier l'offre du site et ses potentiels de transformation ; apprécier le potentiel au regard de la demande et des dynamiques économiques ; identifier les signaux émergents ; organiser les échanges avec Le Mans Métropole sur ses projets actuels et futurs et collecter les documents utiles.
- Produire un diagnostic structuré "niveau faisabilité" (sans se substituer aux diagnostics réglementaires) et sécuriser les contraintes/leviers pour alimenter les scénarios.

Contenu souhaité

- Cadrage et plan de management : analyse des données d'entrée, identification des manques, hypothèses/limites, planning et comitologie, registre de risques initial.
- Investigations : visite de site + entretiens avec parties prenantes désignées.
- Diagnostic faisabilité : urbain/fonctionnel, technique, réglementaire, environnemental, marché.
- Analyse de marché : marché immobilier, demandes d'implantation, typologies d'actifs, volumes et filières.
- Benchmark d'au moins deux sites/opérations comparables + transposition des enseignements (positionnement, programmation, montage, modèle économique, facteurs de succès).
- Réseaux / raccordements : capacités, besoins potentiels de renforcement/individualisation, points de vigilance et délais usuels (avec contacts techniques concessionnaires dans la limite du faisable).
- Fiches bâtiment standardisées (une par volume) : aptitude à la reconversion, contraintes, options, ordres de grandeur travaux.
- Synthèse AFOM / SWOT et cartographie des enjeux/contraintes pour lancer la Phase 2.

Livrables attendus

- L0 : note de cadrage / plan de management (hypothèses, limites, planning, comitologie, risques initiaux).
- L1 : rapport de diagnostic consolidé (incluant fiches bâtiment, SWOT/AFOM, cartographie enjeux/contraintes, premières recommandations, données manquantes et prérequis).

3.3 Phase 2 (forfait – DPGF) Scénarios, programmation, pré-opérationnel et recommandation du scénario privilégié

Objectifs

- Construire 3 à 5 scénarios cohérents et différenciés (dont au moins : un scénario de reconversion partielle et un scénario de reconversion totale) ; proposer une programmation

complémentaire au contexte ; préciser le montage et une première lecture économique ; produire une recommandation explicite du scénario à privilégier.

Pistes de contenus et enchaînements souhaités

- Version initiale des scénarii :
 - Programme (usages, cibles, ordres de grandeur de surfaces) ; principes d'aménagement (organisation, flux, mutualisations) ; compatibilité réglementaire de premier niveau ; phasage et conditions d'exploitation/occupation ; intégration, si compatible et dès que possible, de sobriété foncière / désimperméabilisation / renaturation.
 - Montage (options de structuration) et macro-modèle économique d'orientation (CAPEX/OPEX/recettes/hypothèses/variables), permettant une première comparaison.
- Atelier scénarios : revue des hypothèses, arbitrages, ajustements, convergence vers une version consolidée.
- Pré-opérationnel : découpage en lots : analyse de divisibilité en entités autonomes, dépendances et contraintes (accès, sécurité, réseaux, flux, servitudes, réglementation) + fiches lot.
- Consolidation + recommandation du scénario privilégié (fin de Phase 2) : analyse multicritères "d'orientation" et recommandation argumentée du scénario à approfondir (et, si utile, un scénario de repli), avec liste des prérequis à lever en Phase 3.

Livrables

- L2 : dossier scénarios + programmation + proposition de découpage en lots (incluant fiches lot) + chapitre de recommandation du scénario privilégié.

3.4 Phase 3 (prix unitaire – Bordereau de prix unitaires) Approfondissement et préparation de la mise en œuvre opérationnelle du/des scénario(s) retenu(s)

Principe de déclenchement et d'unité d'œuvre

- Phase activée uniquement après validation en fin de Phase 2, pour le nombre de scénarios réellement approfondis.
- Unité d'œuvre (UO) : approfondissement d'un scénario = 1 scénario travaillé jusqu'à la production des livrables d'évaluation + mise en œuvre.

Objectifs (par scénario approfondi)

- Qualifier la performance globale et la soutenabilité (multicritère, risques, économie).
- Préparer la mise en œuvre : trajectoire (jalons, prérequis), principes de montage, modalités de financement, stratégie d'occupation/commercialisation et plan d'actions.
- Anticiper la commercialisation et identifier / préciser les modalités de financement.

Contenu envisagé par scénario

- Évaluation multicritère (critères, méthode, pondérations justifiées), incluant explicitement les critères environnementaux requis.
- Registre des risques par scénario (probabilité/impact/mesures) et identification des prérequis (techniques/réglementaires/financiers).

- Macro-modèle économique par scénario (CAPEX/OPEX/recettes/hypothèses tracées/variables critiques), remis en format éditable.
- Préparation à la mise en marché et à la mise en œuvre (au niveau faisabilité) :
- Test/“sondage” du scénario auprès d’acteurs cibles (prospects/prescripteurs/opérateurs) pour qualifier l’attractivité et les conditions de marché ;
- Identification des dispositifs et modalités de financement mobilisables et recommandations associées.
- Feuille de route : jalons, dépendances, prérequis, principes de montage, gouvernance/partenariats, stratégie d’occupation/commercialisation, plan d’actions court et moyen terme.

Livrables (prix unitaire)

- Par scénario approfondi : L3 grille multicritère ; L4 registre des risques ; L5 macro-modèle économique (formats éditables).
- À l’issue du dernier scénario approfondi (une seule fois) : L6 rapport final + note décisionnelle + support de présentation intégrant la feuille de route (et, si plusieurs scénarios approfondis, synthèse comparative finale).

Article 4 - Organisation, pilotage et comitologie

Le titulaire doit mettre en place, à minima, les instances suivantes :

- Réunion de lancement (validation L0).
- Restitution diagnostic (validation L1).
- Atelier scénarios (orientation L2).
- Restitution évaluation (validation L3 à L5).
- Restitution finale (validation L6).

Exigences complémentaires :

- Le titulaire désigne un chef de projet unique, interlocuteur privilégié de la CCI, présent aux instances de pilotage. Tout remplacement est soumis à l’accord préalable de la CCI.
- Les supports de réunion sont transmis au plus tard 7 jours calendaires avant chaque COPIL/COTECH. Les relevés de décisions (ou comptes rendus) sont transmis au plus tard 7 jours calendaires après chaque instance.

Le titulaire remet un compte rendu de chaque instance comprenant décisions, actions, responsables et échéances.

Article 5 - Livrables - formats, qualité, traçabilité

5.1 Formats de remise

Tous les livrables sont remis en PDF et en formats éditables (Word, PowerPoint, Excel). Les schémas/plans produits sont remis en PDF et, le cas échéant, dans leur format source. Particulièrement pour les fichiers d’images 3d, la fourniture des fichiers sources à la CCI est comprise dans l’offre.

5.2 Exigences qualité

Chaque livrable doit comporter :

- Une page de garde (version/date), un sommaire, une liste des hypothèses, limites/exclusions.
- Les sources et références.

- La cohérence interne (scénarios ↔ évaluation ↔ modèle économique ↔ recommandation).
- La fourniture des annexes structurantes (Fiches bâtiment, Fiches lot) sous forme de tableaux et/ou gabarits réutilisables (dont format et contenu de fiches et gabarits à valider conjointement en L0, cf. modèles en annexe D).

5.3 Versioning

Le titulaire assure un versioning (V0, V1, ...) et un tableau de modifications en cas de versions successives.

Article 6 - Planning et jalons

Le planning détaillé est proposé en L0 et validé au lancement. Il inclut à minima les jalons L0 à L6 et les délais de revue/retour de la CCI (15 jours ouvrés).

La durée globale cible est estimée à 6 mois à compter de la notification d'attribution du marché, à noter que les dates des principaux jalons structurants doivent coïncider avec les contraintes calendaires des instances consultatives ou décisionnaires de la CCI (respectivement Bureau et Assemblée générale).

Article 7 - Exigences transverses

7.1 Obligation de conseil et d'alerte

Le titulaire doit alerter la CCI sans délai en cas de risque technique, réglementaire, environnemental ou de dérive planning, et proposer des mesures correctives documentées.

7.2 Confidentialité et sécurité de l'information

Le titulaire protège les informations et données communiquées, et limite l'accès aux seuls intervenants autorisés. Les modalités complémentaires figurent, le cas échéant, au CCAP.

7.3 Propriété intellectuelle - principe technique

Sans préjudice des stipulations du CCAP, le titulaire garantit que la CCI dispose des droits d'utilisation nécessaires sur les livrables pour les besoins du projet (reproduction, représentation, adaptation/modification, communication à des tiers intervenant au projet).

Le titulaire garantit l'absence d'atteinte aux droits de tiers et identifie tout contenu soumis à licence.

7.4 Données personnelles (RGPD)

Si des données à caractère personnel sont traitées, le titulaire applique les mesures de minimisation et de sécurité. La qualification des rôles et clauses spécifiques sont précisées au CCAP (ou annexe RGPD).

7.5 Sous-traitance et équipe

Le titulaire demeure responsable des prestations sous-traitées. Toute sous-traitance est déclarée et encadrée selon les pièces administratives. Le titulaire désigne un chef de projet et garantit la disponibilité de l'équipe.

Article 8 - Recette et conformité

Chaque livrable fait l'objet d'une revue par la CCI. En cas de non-conformité, le titulaire corrige sans surcoût dans un délai de 5 jours ouvrés.

Critères de conformité : complétude, traçabilité, exploitabilité (formats éditables), justification des hypothèses, cohérence globale.

Dispositions financières et sanctions : voir CCAP.

Article 9 - Annexes

Annexe A : Plans / parcellaire / emprise.

Annexe B : Liste des parties prenantes à rencontrer.

Annexe C : Contraintes d'accès/sécurité au site.

Annexe D : exemples Gabarits Fiche bâtiment et Fiche lot à valider conjointement en L0.