

APPEL À CANDIDATURES

MISE EN LOCATION DE DEUX LOCAUX COMMERCIAUX à **GARGES-LÈS-GONESSE**



Date limite des dépôts des dossiers : 30 juin 2023 minuit

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	3
II. CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT IMMEDIAT	4
III. OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES	6
1- Objectifs poursuivis	6
2- Description des cellules commerciales	7
3- Conditions de location.....	7
3.1. Type de bail	7
3.2. Prix de la location	7
3.3. Engagements du preneur	8
3.4. Travaux à la charge du preneur.....	8
4- Conditions de dépôt des candidatures	8
4.1. Diffusion de l'Appel à Candidature : jusqu'au 30 juin 2023	8
4.2. Procédure pour candidater :	9
4.3. Conditions de visite des lieux	9
4.4. Constitution du dossier de candidature	9
5- Choix du preneur	11
5.1. Critères de sélection du preneur.....	11
5.2. Désignation du preneur : au plus tard le 1 ^{er} octobre 2023	11
IV- LISTE DES ANNEXES.....	13

I. PREAMBULE

Commune de 42 000 habitants, située à 15 km de Paris, la ville de Garges-lès-Gonesse est l'une des plus grandes villes du Val-d'Oise (4ème rang départemental) et fait partie de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) qui regroupe 352 000 habitants dans 42 communes.

Elle jouxte la commune de Sarcelles avec laquelle elle partage la gare RER D, comptabilisant 35 000 voyageurs par jour, et un pôle d'échange multimodal comprenant le tramway T5 reliant la Place du 8 mai 1945 à Saint-Denis à celle de Garges-Sarcelles. Elle dispose d'une bonne desserte routière avec deux routes départementales traversant la Ville et la connectant aux villes limitrophes et aux autoroutes A1, A3 et A104.

Le territoire de Garges-lès-Gonesse s'inscrit dans un environnement économique marqué à l'est par les zones aéroportuaires du Bourget et de Paris Charles-de-Gaulle et au sud-ouest par le pôle économique Saint-Denis / Plaine de France, davantage tertiarié.

La Ville de Garges concentre 14 707 actifs sur son territoire. Parmi ces actifs, 21% sont employés à Garges même et 79% sont employés hors de la ville, principalement à Paris et sur le territoire de la CARPF.

Le tissu économique fait ressortir un poids important du secteur du commerce, deuxième secteur d'activités de la Ville après celui des services, avec 27% des établissements concernés. Ces deux secteurs d'activités représentent la moitié des emplois de la Ville.

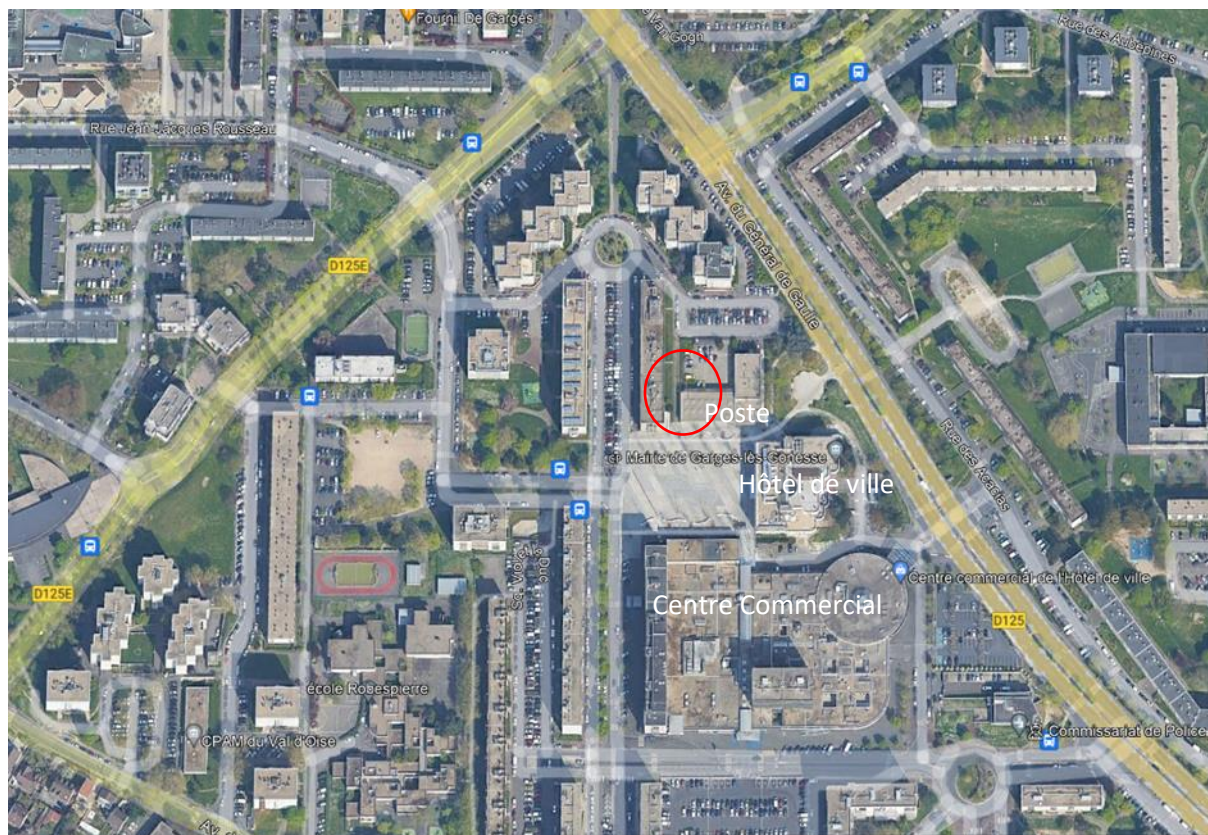
C'est dans ce cadre que la Ville de Garges-lès-Gonesse souhaite ouvrir un appel à candidatures pour 2 cellules commerciales, en portant l'ambition qu'une offre diversifiée et qualitative soit proposée.

Plan de situation



II. CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT IMMEDIAT

Plan de situation – Centre-Ville



Au pied de l'Hôtel de Ville, le bâtiment appartenant à la Ville dispose d'un accès direct sur un parvis de 4000 m², inauguré en juillet 2020, entièrement piéton, sécurisé.

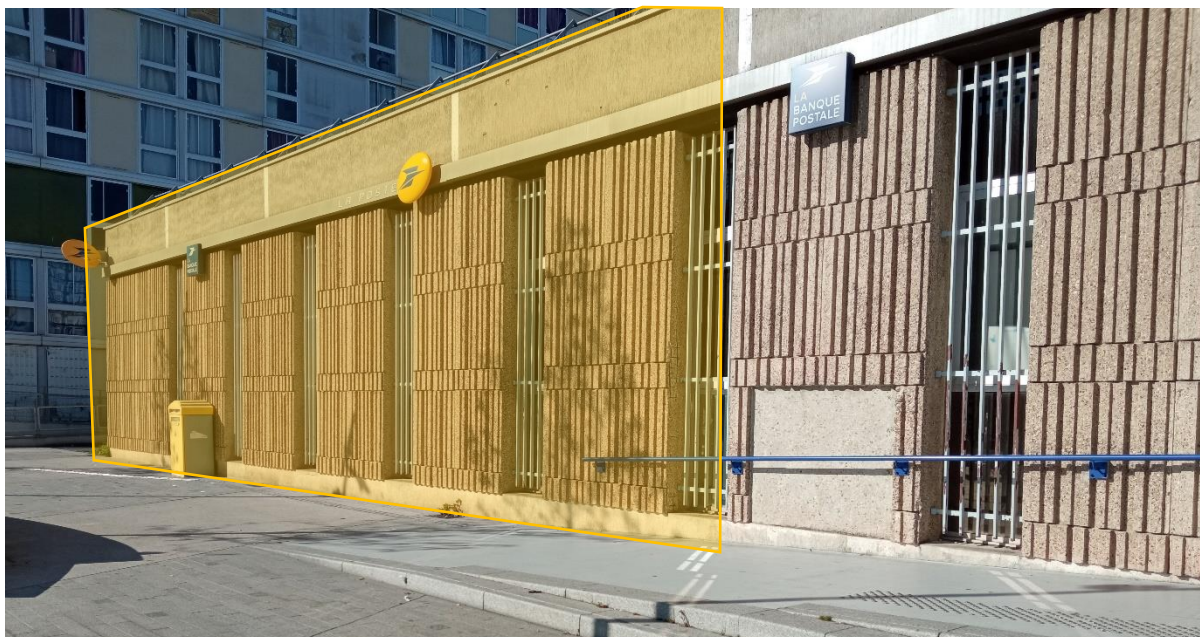
La Poste située dans un bâtiment public à proximité de l'Hôtel de Ville a transféré son activité de centre de tri, et libère ainsi un local de 272 m².

Face à cette opportunité, la Ville souhaite engager la restructuration de son centre-ville, afin de le redynamiser.

En réponse aux attentes des habitants, il a été décidé de scinder en deux ce local pour y implanter deux restaurations traditionnelles. Ces deux commerces bénéficieront d'un parking commun accessible depuis la rue Jean-François Mansart.

La livraison prévisionnelle est estimée au quatrième trimestre 2023.

Les cellules commerciales sont en rez-de-chaussée de plein pied et jouxtent les locaux de la Poste. La façade sud donne sur le parvis de l'Hôtel de Ville ; la façade nord sur la rue Jean-François Mansart.



Photographie : Façade du local à transformer

L'autre côté du parvis comprend un cinéma communal, une pharmacie, un centre de radiologie.

Ce quartier est directement desservi par les lignes de bus (133 et 270) à 5 minutes à la Gare RER Garges-Sarcelles.

Au cœur d'un quartier de centre-ville, à proximité d'un centre-commercial totalisant une trentaine de commerces avec des locomotives commerciales (boulangerie, pharmacie, tabac-presse) et d'autres boutiques répondant aux attentes des habitants (supérette, coiffeur, auto-école, agence de voyage, bouchers, pressing, retoucherie, pizzeria, etc.), ainsi qu'un laboratoire d'analyse médicale, une IRM et une maison de santé pluridisciplinaire.

III. OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES

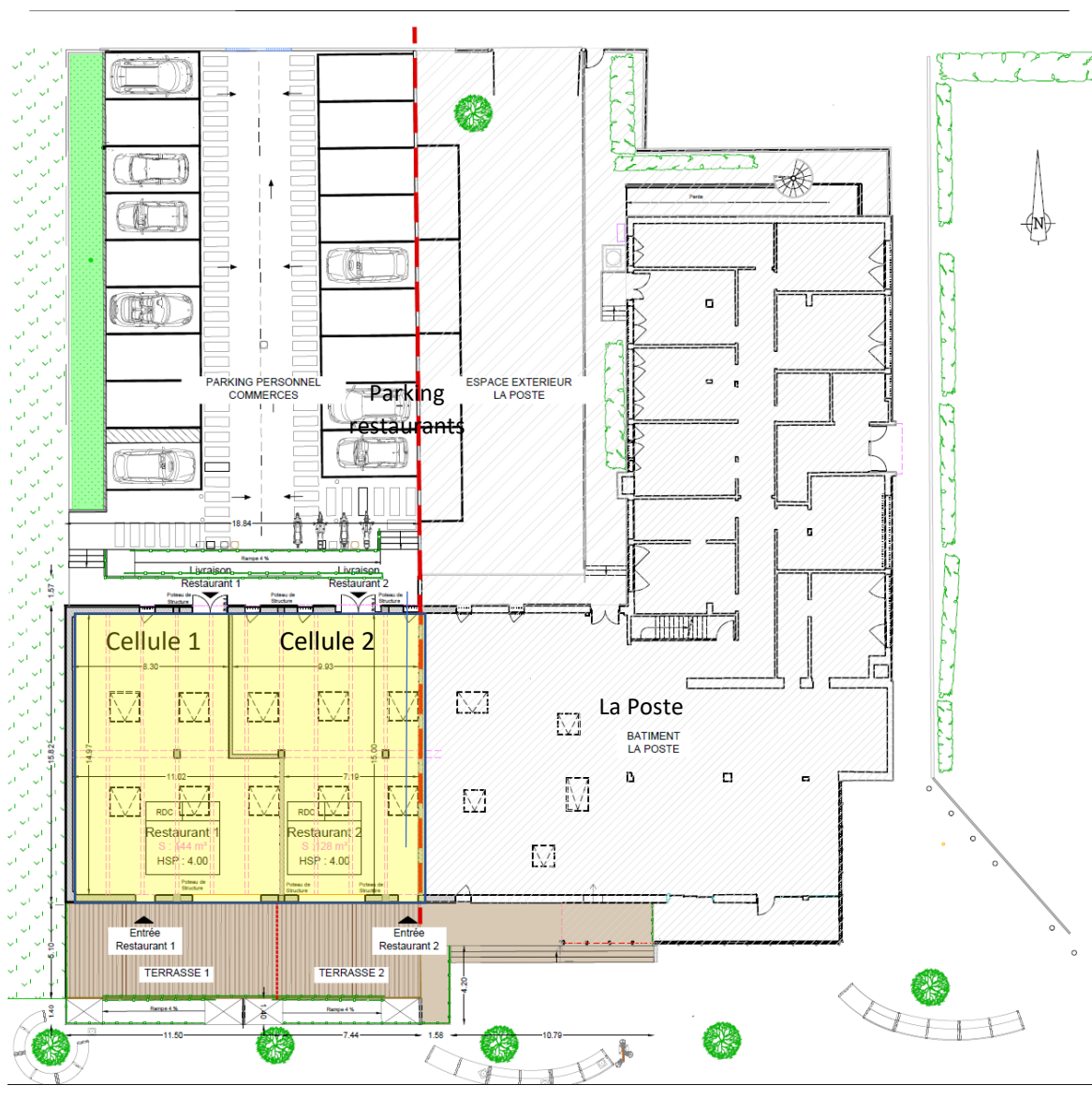
1- Objectifs poursuivis

La Ville de Garges-lès-Gonesse est engagée pour la redynamisation de son centre-Ville et de ses rez-de-chaussée commerciaux. A ce titre, un appel à candidatures est lancé pour deux activités de **restaurations traditionnelles**. **La restauration rapide est exclue**.

Il s'agit de :

- répondre aux attentes des habitants en proposant des commerces qualitatifs, économiquement viables et responsables,
- stimuler l'initiative et faciliter les candidatures,
- favoriser la création d'emplois durables.

Plan de masse du projet



2- Description des cellules commerciales

Propriétaire : Commune de Garges-lès-Gonesse

Nombre de cellules : 2

Adresse : 9, place de l'Hôtel de Ville - 95140 Garges-lès-Gonesse

Parcelle cadastrale : BA n°24

Activités ciblées : Brasserie/Restaurant de qualité

Surface utile des cellules :

- Cellule 1 : 144 m²
- Cellule 2 : 128 m²

Spécificités des cellules :

- Hauteur sous plafond : 4m
- locaux brut de béton,
- fluides en attente,
- vitrine non fournie et non posée,
- une terrasse privative surélevée donnant sur le parvis et soumise à une autorisation d'occupation du domaine public.

La Ville réalisera les travaux d'aménagement du parking (clôture), de dévoiement de réseaux et les travaux d'ouverture de façades, l'aménagement de la terrasse en laissant le preneur réaliser la pose de vitrine et d'enseignes.

Date de livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2023

3- Conditions de location

3.1. Type de bail

Un bail commercial d'une durée de 3/6/9 ans, avec une indexation annuelle sur l'indice des loyers commerciaux ; sans droits d'entrée.

3.2. Prix de la location

Les montants de loyers s'entendent dans une fourchette comprise entre 120 €/m² € et 160 €/m²/ Hors Taxe -Hors Charge/ an et seront affinés en fonction de l'état des travaux qui seront effectués par la Ville et le preneur.

Une exonération de loyer pourra être proposée pendant la durée des travaux effectués par le preneur jusqu'à l'ouverture officielle du commerce à la clientèle.

Les loyers sont soumis à la TVA au taux légal en vigueur.

Outre cette valeur, le porteur de projet sélectionné prendra en charge les sommes accessoires (eau, électricité, téléphone, accès internet, gaz, etc.) ainsi que le dépôt de garantie (soit le montant de 1 loyer mensuel), et de tout document nécessaire à la future exploitation du commerce.

3.3. Engagements du preneur

La location se réalisera dans les conditions suivantes :

- Le preneur choisi devra exploiter le fonds de commerce tel que précité, sous une enseigne qu'il présentera et détaillera dans le cadre de son dossier de candidature.
- Le preneur s'engagera en outre à développer dans les lieux du local : Un savoir-faire et des produits de qualité. Une offre pertinente, qualitative, répondant aux besoins des usagers, concourant à la diversité de l'appareil commercial du centre-ville.
- Le preneur s'engage à respecter le présent cahier des charges.

3.4. Travaux à la charge du preneur

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Commune aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure.

Le preneur supportera tous les inconvénients en résultant, et effectuera à ses frais tous les travaux d'aménagement et de mises en conformité administrative (sécurité, accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables, notamment :

- au titre du Code de l'urbanisme, en cas d'intervention sur façade ;
- au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ;
- au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

A noter : Absence de possibilité de rétrocession du bail par le preneur sélectionné pour un autre preneur.

4- Conditions de dépôt des candidatures

4.1. Diffusion de l'Appel à Candidature : jusqu'au 30 juin 2023

Le présent Appel à candidature sera diffusé sur le Site Internet de la Ville.

Date limite de candidature : vendredi 30 juin 2023 minuit (cachet de poste faisant foi)

Une Commission de sélection se réunira ensuite et effectuera le choix du projet retenu. Les résultats seront publiés au plus tard le mardi 28 avril 2023 avec la sélection du projet retenu.

Le déroulé de cet appel à candidatures doit permettre de sélectionner rapidement les candidats pour une signature du bail à l'issue de l'annonce des candidats retenus.

A l'issue de la sélection, le bail sera rédigé en vue d'une signature pour permettre au candidat de déposer son dossier d'aménagement et entamer les démarches administratives liées à son engagement commercial.

4.2. Procédure pour candidater :

Les candidatures pourront être :

- Transmises par mail, à l'adresse électronique suivante : urbanisme@villedegarges.com
- Déposées à l'accueil de la mairie aux horaires d'ouverture suivantes :
Lundi, mardi, mercredi de 8h30 à 11h45 et de 13h à 17h15
Jeudi de 13h à 19h45
Vendredi de 13h à 17h15
- Envoyées par voie postale par lettre avec accusé de réception (cachet de la Poste faisant foi) à l'adresse suivante :

Direction du Développement de l'Urbanisme et de l'Habitat
Pôle Développement Economique et Commercial

Hôtel de Ville
8 place de l'Hôtel de Ville
BP 2
95141 GARGES-LES-GONESSE Cedex

Les dossiers de candidatures sont à envoyer **impérativement avec la mention « Ne pas ouvrir – Objet : Appel à Candidatures « commerces - 9 place de l'Hôtel de Ville » »**.

La date limite de réception du dossier complet est fixée au **30 juin 2023 à minuit**.

Ce processus pourra être reconduit autant de fois que nécessaire si la présente consultation était infructueuse.

4.3. Conditions de visite des lieux

Les visites du local pourront être organisées sur rendez-vous avec le Service du Développement Economique et Commercial : urbanisme@villedegarges.com

4.4. Constitution du dossier de candidature

Le preneur pourra être une société constituée ou en cours de constitution, une exploitation en nom propre, une association, un porteur de projet.

Les porteurs de projet sont invités à décrire leur projet dans **la fiche de présentation** (annexe I) et un **dossier de candidature complet** (comprenant les coordonnées du manager de commerce du local, les pièces et informations demandées ci-dessous) **au plus tard le 30 juin 2023 à minuit**.

a. Le dossier de candidature comprendra **obligatoirement** :

- La fiche de présentation,
- Un descriptif précis de l'activité prévue,
- Le public ou la clientèle visée,
- L'offre et la politique de prix,
- L'analyse du positionnement de l'offre dans l'offre existante dans le quartier,
- Les circuits d'approvisionnement,

- La gestion logistique,
- Le nombre d'emplois exercés et à créer,
- L'expérience professionnelle du porteur de projet dans l'activité proposée,
- Le mode de financement du projet,
- Les garanties bancaires le cas échéant,
- Les réseaux ou partenaires mobilisés autour du projet,
- Le plan d'exploitation prévisionnel sur trois ans,
- La description des travaux d'aménagement prévus et leur financement,
- Une première approche de l'animation des vitrines et des enseignes.

b. Les documents administratifs et fiscaux suivants :

▪ **Pour une personne physique en exploitation en nom propre :**

Nom, adresse et numéro de téléphone,
 Une photocopie recto-verso de la pièce d'identité,
 Copie du livret de famille,
 Une quittance de loyer ou justificatif de domicile,
 Le dernier avis d'imposition,
 Curriculum vitae,
 Un relevé d'identité bancaire ou postal,
 Un compte de résultat et bilan prévisionnels.

▪ **Pour une société existante :**

Le nom de la société, siège social, numéro d'immatriculation au RCS,
 Nom, adresse et numéro de téléphone du représentant légal,
 Photocopie recto verso de la pièce d'identité du représentant légal et des associés,
 Copie des statuts enregistrés de la société,
 Un descriptif exact de l'activité,
 PV de l'Assemblée générale,
 Un extrait KBIS en original datant de moins de 2 mois,
 Le dernier avis d'imposition de la société,
 Liasse fiscale complète des deux derniers exercices clos (bilan, compte de résultat),
 Prévisionnel d'exploitation,
 Un relevé d'identité bancaire ou postal,
 Garanties le cas échéant,
 Plaquette commerciale.

▪ **Pour une société en cours de création :**

Nom de la future société,
 Nom, adresse et numéro de téléphone du représentant légal,
 Un descriptif exact de l'activité prévue,
 Projet de statut ou statuts enregistrés,
 Une photocopie recto-verso de la pièce d'identité du représentant légal,
 Le dernier avis d'imposition du représentant légal,
 Un relevé d'identité bancaire ou postal,
 Un compte de résultat et bilan prévisionnel,
 Prévisionnel d'exploitation sur 3 ans,
 Garanties le cas échéant.

- **Pour une association :**
 Statuts de l'association,
 Photocopie du récépissé de déclaration officielle en Préfecture,
 Photocopie de la publication au Journal Officiel,
 Liste des membres du Conseil d'Administration et du bureau, signée par le (la) Président(e),
 Nom, adresse et numéro de téléphone du (de la) Président(e),
 Photocopie recto verso de la carte nationale d'identité ou de la carte de séjour en cours de validité du (de la) Président(e).
 Bilan et compte de résultat des deux années précédentes (sauf pour les associations qui existent depuis moins d'un an) datés et signés par le (la) Présidente
 Budget prévisionnel de l'année en cours certifié par le (la)Présidente
 Rapport d'activité de l'année précédente
 Les porteurs de projet pourront prendre l'attache du GIE Paris Commerces pour toutes précisions concernant les pièces exigées, les locaux proposés ou pour des informations complémentaires.

5- Choix du preneur

5.1. Critères de sélection du preneur

Les projets seront particulièrement examinés selon les **critères suivants** :

- Présentation, références et expérience du candidat dans l'activité projetée ;
- Activité du candidat : qualité de l'activité de restauration, adéquation aux attentes de l'appel à candidatures, contribution à la diversité commerciale, à l'animation du quartier au regard des amplitudes horaires (activité continue sur une grande partie de la semaine attendue) ;
- Viabilité du modèle économique et capacité à supporter les investissements requis par le projet ;
- Politique de prix et notamment son adéquation au quartier ;
- Caractère responsable de l'activité : circuits d'approvisionnement, gestion logistique, gestion des déchets etc. ;
- Nombre d'emplois durables créés,
- Qualité des aménagements des projets présentés.

Ces critères seront appréciés dans leur globalité.

Les candidatures incomplètes ou non conformes à la vocation du local ne seront pas étudiées.

5.2. Désignation du preneur : au plus tard le 1^{er} octobre 2023

L'intégralité des candidatures sont centralisées par la Ville de Garges-lès-Gonesse. Les candidatures seront étudiées par le jury au fur et à mesure de leur réception.

Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, la Commune se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés.

Dans cette hypothèse, et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres et projets modifiés et la Commune choisira l'offre et le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des Charges.

La Commune se réserve le droit d'ouvrir des négociations avec les candidats sur les différents aspects du dossier.

Les candidats dont le dossier ne correspondrait pas au cahier des charges seront informés dans les meilleurs délais. Ils pourront se voir néanmoins proposer une continuité d'accompagnement de leur projet pour des emplacements autres que celui du présent appel à candidatures.

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la Commune de Garges-lès-Gonesse se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, ou de procéder à la publication d'un nouvel appel à candidatures, de procéder à de nouvelles visites des locaux et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles ci-dessus indiquées.

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet avant que le choix des preneurs ait été fait et validé par la commission de sélection.

Une Commission de sélection se réunira afin d'étudier les dossiers de candidatures et effectuera le choix des projets retenus selon les critères cités ci-dessus. Les résultats seront publiés au plus tard le **1^{er} octobre 2023**.

IV- LISTE DES ANNEXES

Annexe I Fiche de Présentation page 14

<https://villedegarges.fromsmash.com/AAC-FICHE-PRESENTATION>

A Télécharger

Dossier complet [DOSSIER COMPLET AAC GARGES LES GONESSE](#)

Annexe II Plan de Masse du Projet

<https://villedegarges.fromsmash.com/Annexe-2-AAC-Plan-de-masse>

Annexe III Plan des façades nord du bâtiment

<https://villedegarges.fromsmash.com/Annexe-3-AAC-PROJET-FACADE-NORD>

Annexe IV Plan des façades sud du bâtiment

<https://villedegarges.fromsmash.com/Annexe-4-AAC-PROJET-FACADE-SUD>

Annexe V Plan de la cellule 1

<https://villedegarges.fromsmash.com/Annexe-5-AAC-Plan-cellule-1>

Annexe VI Plan de la façade sud de la cellule 1

<https://villedegarges.fromsmash.com/ANNEXE-6-AAC-CELLULE-1-FACADE-SUD>

Annexe VII Plan de la façade nord de la cellule 1

<https://villedegarges.fromsmash.com/ANNEXE-7-AAC-CELLULE-1-FACADE-NORD>

Annexe VIII Plan de la cellule 2

<https://villedegarges.fromsmash.com/ANNEXE-8-AAC-CELLULE-2-PLAN>

Annexe IX Plan de la façade sud de la cellule 2

<https://villedegarges.fromsmash.com/ANNEXE-9-AAC-CELLULE-2-PLAN-FACADE-SUD>

Annexe X Plan de la façade nord de la cellule 2

<https://villedegarges.fromsmash.com/ANNEXE-9-AAC-CELLULE-2-PLAN-FACADE-SUD>

ANNEXE I - FICHE DE PRESENTATION

Personne Physique

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Code Postal : _____ Localité : _____

Tél. : ____/____/____/____ Port. : ____/____/____/____ Mail : _____ @ _____

Personne morale

Dénomination de la société : _____

Siège Social : _____

Code Postal : _____ Localité : _____

Représentant légal

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Code Postal : _____ Localité : _____

Tél. : ____/____/____/____ Port. : ____/____/____/____ Mail : _____ @ _____

Comment avez-vous connu cet appel à candidatures :

☐ Facebook ☐ LinkedIn ☐ Twitter

☐ Site institutionnel (précisez) : _____

☐ Parution presse (précisez) : _____

☐ Parution web (précisez) : _____

☐ Bouche à oreille

☐ Autre (précisez) : _____

Description succincte du restaurant :

Actuellement, êtes-vous (cochez la case qui correspond à votre situation) :

☐ Locataire de murs commerciaux

☐ propriétaire de murs commerciaux : ☐ avec crédit en cours ☐ sans crédit

☐ propriétaire de fonds commerciaux : ☐ avec crédit en cours ☐ sans crédit

☐ salarié

☐ autre, précisez : _____

Intérêt pour un local commercial pour cause de :

☐ déménagement de l'activité, date fin du bail commercial : _____

☐ fin de bail, précisez l'échéance : _____

☐ création d'une enseigne

☐ développement d'une enseigne déjà existante, laquelle : _____

Préférence de la cellule

☐ cellule 1 (144 m²) ☐ cellule 2 (128 m²) ☐ indifférent