

# **Appel à projet commercial**

**Prise à bail d'un local commercial  
1 place Nelson Mandela  
94550 Chevilly-Larue**



Date limite de remise des projets : 15 mars 2024

## ARTICLE 1 : OBJET

Le présent appel à projets a pour objet la location du local commercial situé au – 1 place Nelson Mandela – Ex restaurant BISTRO D'OLIV à Chevilly-Larue.

## ARTICLE 2 : PREAMBULE

La commune de Chevilly-Larue souhaite assurer une diversité de l'activité commerciale ou artisanale sur son territoire en poursuivant les objectifs suivants :

- ☞ Poursuivre une action dynamique et volontaire en faveur du maintien des petites activités commerciales et artisanales de proximité.
- ☞ Maintenir des commerces et artisans de proximité diversifiés afin de répondre aux attentes de la population et conforter l'attractivité du territoire communal.
- ☞ Promouvoir l'artisanat et le commerce de proximité.
- ☞ Suivre les activités commerciales et artisanales à Chevilly-Larue pour mieux anticiper leurs évolutions.

Le cœur de ville constitue la plus grande polarité commerciale de la ville, située en bordure de l'Avenue Franklin Roosevelt (RD 160, 12 000 véhicules/jour environ) et comprend notamment le commerce « Les Bons vivants », poissonnerie, boucherie, fromagerie, fruits et légumes ainsi que « Intermarché », qui sont installés en vis-à-vis direct du local faisant l'objet de l'appel à projet. Ces commerces drainent une clientèle importante en provenance de Chevilly-Larue mais également d'autres communes en ce qui concerne « Les Bons Vivants », clientèle qui pourra être captée. Le cœur de ville compte de nombreux autres commerces, notamment une boutique de produits fermiers locaux et régionaux, une pharmacie ou encore une boulangerie/pâtisserie.

La place Nelson Mandela fait actuellement l'objet d'une réflexion concernant sa végétalisation. Par ailleurs, la fontaine et le marché forain qui se tient le mercredi et le samedi animent la place Nelson Mandela et apportent de la commercialité aux commerces avoisinants.

Les travaux de réhabilitation et de rénovation urbaine du quartier Sorbiers Saussaie sont en voie de finalisation et renforcent déjà la qualité du paysage urbain. Par ailleurs, l'aménagement dans les prochains mois d'un square public de 2 000 m<sup>2</sup> voie Rosa Parks confortera le cœur de ville en tant que lieu de destination qui, en plus des commerces, comprend des équipements publics tels que la Poste, le poste de police ou encore la Maison Pour Tous.

On notera également que le cœur de ville offre un stationnement public gratuit conséquent à proximité immédiate du local, qui comprend des places dans les rues du quartier mais également un parking public couvert de 50 places. La signalétique indiquant le positionnement des commerces et des places de stationnement fait actuellement l'objet d'une étude afin de renforcer la commercialité du quartier.

Enfin, il est à noter que la mise en service du prolongement Sud de la ligne 14 du métro à l'été 2024 avec la station « L'Hay-les-Roses » située à 500m du local commercial apportera une clientèle supplémentaire au quartier. En effet, de nombreux chevillais se rendront à la station de métro ou en reviendront en traversant le cœur de ville, notamment à pied via des espaces publics ayant fait l'objet d'une requalification. Ce sera notamment le cas des habitants du quartier « la Guinet » ou du secteur Nord du quartier « Bretagne », à forte dominante pavillonnaire et dont la population dispose d'un pouvoir d'achat élevé.

Commune de Chevilly-Larue - Direction de l'Aménagement urbain  
88 Avenue du Général de Gaulle - 94550 CHEVILLY-LARUE  
01 45 60 19 60 - ServiceEconomique@ville-chevilly-larue.fr

Une clientèle du midi pourra être captée, notamment les salariés du bassin d'emploi d'Orly.

### **ARTICLE 3 : OBJECTIFS**

Les études commerciales qui ont été menées mettent en avant les préconisations suivantes :

☞ Le besoin de créer une offre alliant une fonction de restauration traditionnelle de type brasserie et salon de thé/café, le tout complété par une offre en terrasse.

☞ La préconisation d'améliorer la visibilité et l'accessibilité du pôle commercial à travers la valorisation du local anciennement occupé par le Bistro d'Oliv, identifié comme « emblématique » afin de marquer l'entrée du Cœur de ville marchand par l'implantation d'une activité commerciale « phare » à travers la programmation d'une offre de restauration traditionnelle du type « brasserie avec terrasse » en retravaillant son insertion urbaine.

☞ Le nécessaire rééquilibrage entre une offre de restauration spécialisée et traditionnelle au sein de la commune afin de satisfaire tous les besoins de la population et des usagers.

Ainsi, la commune vise les objectifs suivants dans le cadre de la mise en location du local commercial :

☞ Créer un véritable appel depuis le local situé au 1, place Nelson Mandela qui se situe à un emplacement stratégique à l'entrée du cœur de ville marchand et qui dispose d'une forte visibilité depuis la RD160. Par ailleurs, l'architecture du bâtiment en forme de rotonde en font un signal architectural emblématique. Le commerce devra donc être à la hauteur de ces enjeux.

☞ La nécessité d'ouvrir ce local sur l'extérieur avec un projet de terrasse et plus généralement la redéfinition de la visibilité et l'insertion urbaine de ce local.

☞ Créer une offre de restauration traditionnelle pour équilibrer l'offre à l'échelle du cœur de ville mais également de la commune.

☞ Participer à l'attractivité commerciale du cœur de ville.

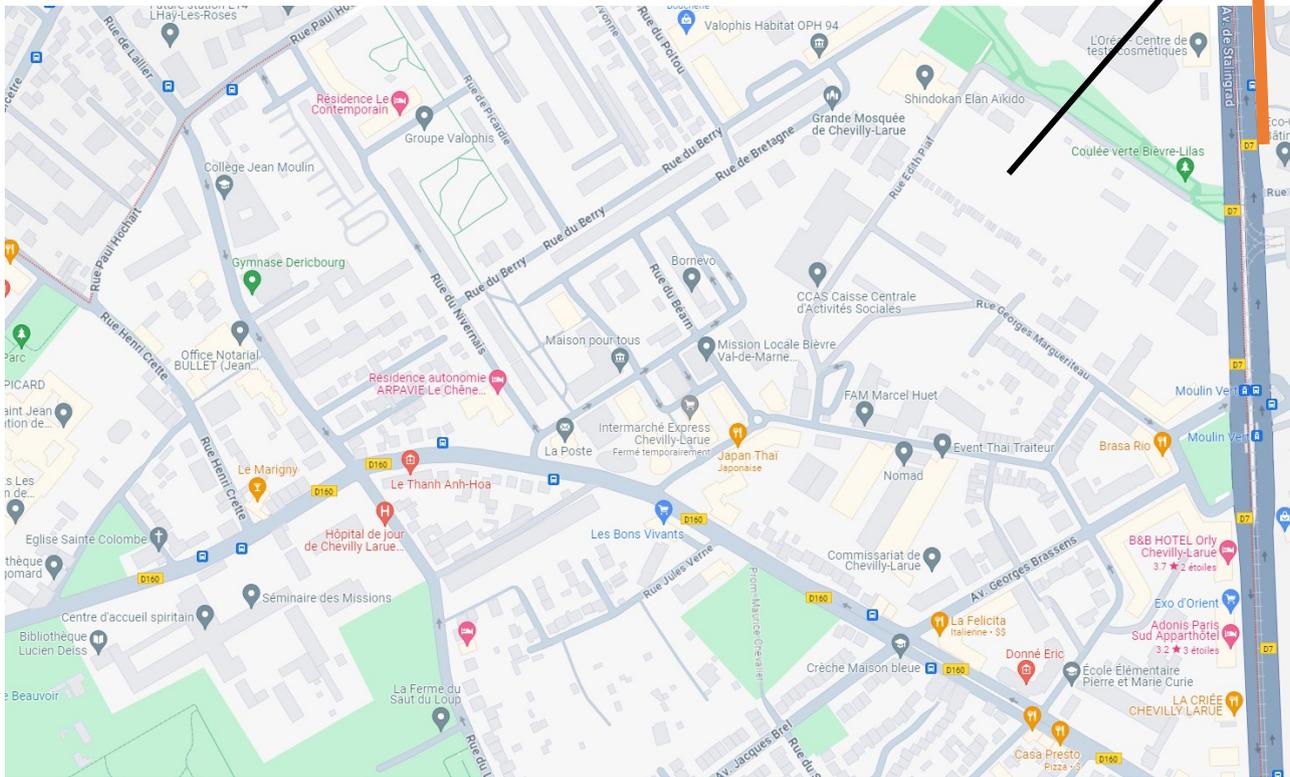
# ARTICLE 4 : DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL

## 1. SITUATION ET IDENTIFICATION DU BIEN

Station de métro « l'Hay-les-



Local commercial 1 place Nelson



Ligne de

Commune de Chevilly-Larue - Direction de l'Aménagement  
88 Avenue du Général de Gaulle - 94550 CHEVILLY-LARUE  
01 45 60 19 60 - ServiceEconomie@ville-chevilly-larue.fr



Médiathèq

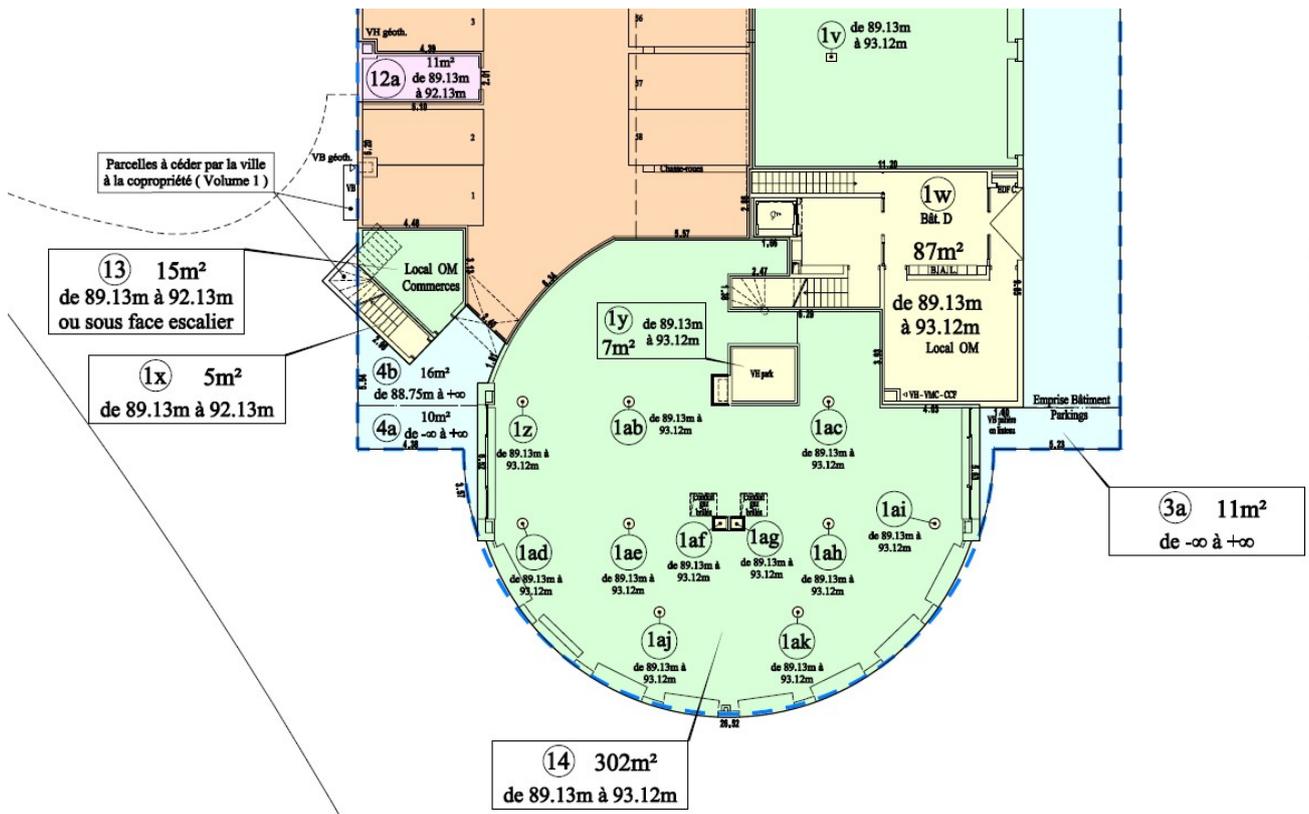
Local commercial  
1 place Nelson

Commerce  
les Bons

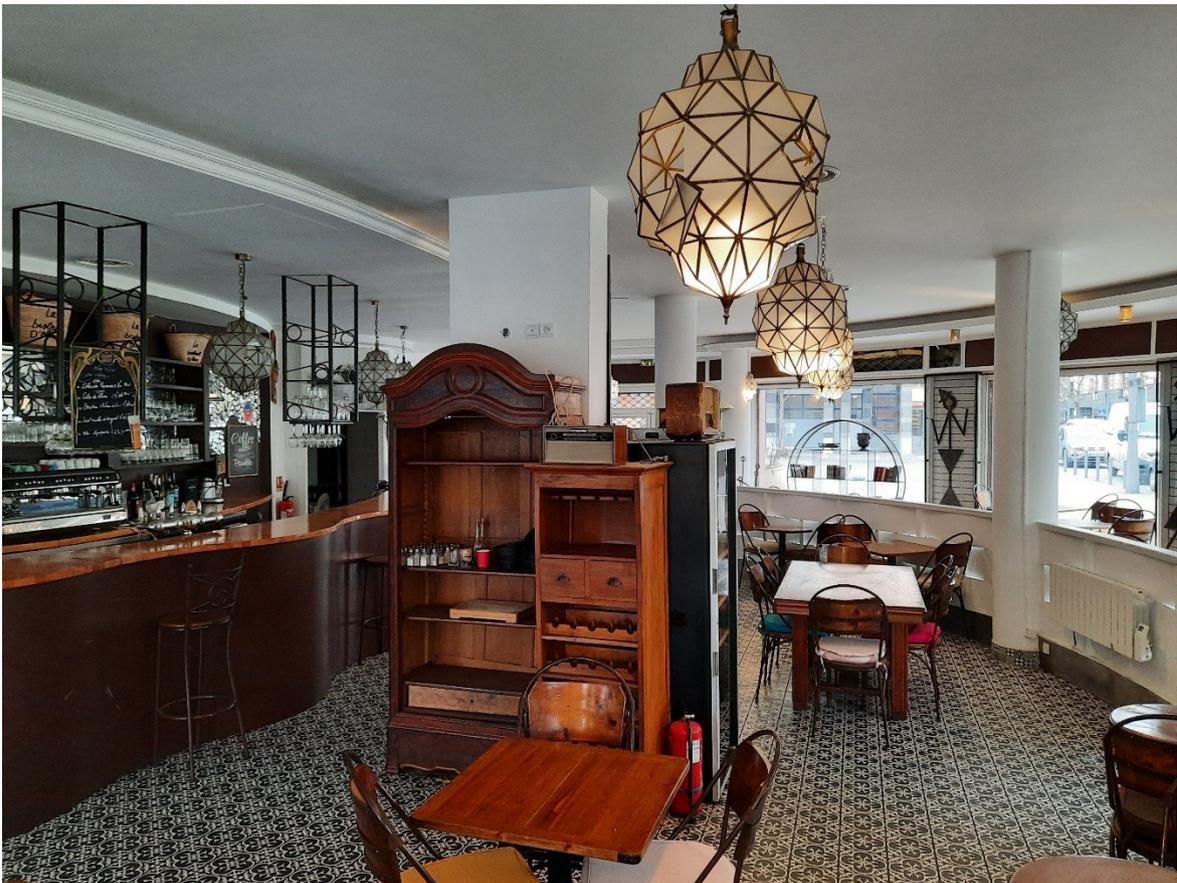
Place  
Nelson

Intermarc





Commune de Chevilly-Larue - Direction de l'Aménagement urbain  
 88 Avenue du Général de Gaulle - 94550 CHEVILLY-LARUE  
 01 45 60 19 60 - ServiceEconomie@ville-chevilly-larue.fr



Commune de Chevilly-Larue - Direction de l'Aménagement urbain  
88 Avenue du Général de Gaulle - 94550 CHEVILLY-LARUE  
01 45 60 19 60 - [ServiceEconomie@ville-chevilly-larue.fr](mailto:ServiceEconomie@ville-chevilly-larue.fr)



## 2. PROPRIETE

Commune de Chevilly-Larue - Direction de l'Aménagement urbain  
88 Avenue du Général de Gaulle - 94550 CHEVILLY-LARUE  
01 45 60 19 60 - [ServiceEconomique@ville-chevilly-larue.fr](mailto:ServiceEconomique@ville-chevilly-larue.fr)

Les locaux appartiennent à la commune de Chevilly-Larue, laquelle conclura un bail commercial avec le candidat retenu du présent appel à projet.

### 3. DATE DE LA MISE A DISPOSITION

Les locaux sont disponibles dès ce jour.

### 4. SURFACE DES LOCAUX

Les biens et droits immobiliers loués constituent une surface de 302 m<sup>2</sup> environ et pourront être visités par les candidats selon les modalités définies à l'article 6.4.

### 5. DESCRIPTION DU MATERIEL

- Une cave à vin,
- Deux meubles en bois de présentation de vin,
- Un four à pizza,
- Un plan de préparation avec placards réfrigérés en dessous,
- Un four,
- Un percolateur trois buses « LA SPAZIALE »,
- Un buffet avec comptoir en marbre,
- Tables et chaises en bois,
- Chaises en osier de type bistrot.

Ce matériel pourra, s'il le souhaite, être mis à disposition et utilisé par le futur preneur selon les termes du bail.

## **ARTICLE 5 : LES CONDITIONS DE SIGNATURE DU BAIL**

### 1. TYPE D'EXPLOITATION A RESPECTER

Les locaux objet du bail sont destinés à accueillir une activité de café-restaurant de type brasserie traditionnelle et salon de thé/café, proposant une offre de restauration de nature à contribuer à l'animation du quartier à travers notamment l'implantation d'une terrasse et éventuellement des animations en soirée.

L'activité de restauration devra être ouverte au minimum du mercredi soir au dimanche midi, avec le bar ouvert en journée.

La vente à emporter sera possible mais sans livraison afin de préserver l'ordre et la tranquillité publique.

En complément de l'activité principale de café-restaurant, des animations permettant d'apporter une réelle plus-value au potentiel commercial du restaurant et plus généralement du quartier (ex : programmation artistique...) pourront être proposées. Ces animations devront dans tous les cas s'inscrire dans le strict respect de la tranquillité des riverains et notamment se terminer à 22h.

### 2. ENGAGEMENTS DU REPRENEUR

Compte tenu de la situation stratégique du local commercial, la commune de Chevilly-Larue sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre de la présente procédure de sélection du preneur.

En conséquence, seules seront prises en compte les candidatures certifiant que l'exploitation du local commercial correspondra aux conditions définies précédemment à l'article 5.1.

Par ailleurs, une ouverture du commerce est souhaitée pour la mi-mai 2024 au plus tard.

Commune de Chevilly-Larue - Direction de l'Aménagement urbain  
88 Avenue du Général de Gaulle - 94550 CHEVILLY-LARUE  
01 45 60 19 60 - ServiceEconomique@ville-chevilly-larue.fr

### 3. DUREE ET MONTANT DES LOYERS

La commune étant le bailleur, un bail sera conclu pour une durée de 9 années (bail commercial 3/6/9) avec un loyer de 3 000 euros HT par mois. Le loyer sera révisé chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Les charges courantes (eau, EDF, chauffage) ainsi que la taxe foncière seront à la charge du preneur.

### 4. DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie sera demandé correspondant à un montant de trois mois de loyer.

### 5. TRAVAUX A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance.

### 6. RESILIATION DU BAIL

Il est rappelé que les locaux étant destinés à accueillir une activité de café-restaurant de type brasserie traditionnelle et salon de thé/café proposant une offre de restauration, toute action du preneur méconnaissant ou compromettant cet objectif entrainera la résiliation du bail, de même que le défaut d'exploitation, le non-paiement du loyer ainsi que le non-respect des clauses du bail.

### 7. CLAUSE RESOLUTOIRE DU BAIL

Une clause résolutoire sera insérée dans le bail commercial afin de faire cesser les effets de ce dernier en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

## **ARTICLE 6 : LES CONDITIONS DE CANDIDATURE**

Le candidat doit présenter un projet cohérent, tant sur les aspects techniques et financiers, que sur sa propre motivation et ambition professionnelle.

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER

Le candidat devra constituer un dossier comportant obligatoirement les pièces suivantes :

#### **Un dossier administratif :**

- L'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union Européenne, un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.
- L'extrait K-bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création.
- Le bilan d'activité N-1 pour les entreprises créées et un business plan pour les créations d'entreprises.

### **Un dossier technique :**

- Une lettre de motivation exprimant notamment le souhait d'implantation pérenne de l'activité définie à l'article 5.1.
- Le projet d'activité commerciale détaillé : concept, clientèle visée, tarifs pratiqués, jours et horaires d'ouverture et de fermeture, nombre de services, intégration dans le tissu commercial, objectifs face aux concurrents, attraction de nouveaux clients, projet d'aménagement intérieur et extérieur, projet de mise en valeur, présentation des produits et services envisagés avec une carte type.
- Tout document ou note permettant d'apprécier les qualifications professionnelles du demandeur, du personnel envisagé, ainsi que les effectifs employés en cuisine et en salle.
- Une note détaillée des éventuels travaux envisagés

Le dossier de candidature doit être accompagné du présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page.

## 2. LES CRITERES DE SELECTION

Chaque dossier de candidature devra permettre à la commune de Chevilly-Larue d'apprécier la pertinence du projet d'implantation commerciale ainsi que la solidité financière du candidat. A ce titre et après examen du dossier de candidature, le choix du repreneur sera déterminé selon les critères et la pondération suivants :

### **La qualité du projet commercial (50 %)**

Respect du cahier des charges et adéquation aux besoins de la commune,  
Attractivité de l'offre proposée,  
Qualité et originalité du concept proposé.

### **La viabilité économique du projet (30%)**

Solidité financière du candidat (garanties de financement...),  
Caractère réaliste du business plan,  
Expérience du candidat.

### **La plus-value apportée par le projet à la commercialité (20%)**

Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés,  
Synergie avec les autres commerces du quartier,  
Animation du quartier,  
Respect du calendrier d'ouverture du commerce souhaité par la commune.

Le candidat retenu sera informé par courrier recommandé avec accusé de réception.

### 3. LE DELAI DE DEPOT DU DOSSIER

#### **Les dossiers devront être reçus au plus tard le 15 mars 2024 :**

Transmission par voie électronique : **les offres devront être déposées sur la plateforme Achat Public**

Chaque candidat doit remettre son offre signée électroniquement sur la plateforme [www.achatpublic.com](http://www.achatpublic.com) dans le respect de l'arrêté du 22 mars 2019 relatif à la signature électronique dans la commande publique et abrogeant l'arrêté du 12 avril 2018.

Les candidats doivent être en possession d'un certificat électronique conforme aux exigences du règlement (UE) n ° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique relative à la signature électronique avancée reposant sur un **certificat qualifié**.

Il doit permettre de faire le lien entre la signature des documents et la personne physique signataire.

Les candidats font appel au prestataire de certification de leur choix.

La signature électronique doit être détenue par une personne habilitée à engager la société :

🌐 soit le représentant légal du candidat,

🌐 soit toute autre personne bénéficiant d'une délégation de pouvoir ou de signature établie par le représentant légal du candidat.

En cas de groupement, seul le mandataire doit disposer de la signature électronique pour signer les documents. Cette situation n'affranchit pas les co-traitants de l'obligation de signer une habilitation au bénéfice du mandataire du groupement d'entreprises.

Les frais d'accès au réseau et de recours à la signature électronique sont à la charge de chaque candidat.

Il est recommandé aux candidats de tenir compte des délais de transmission pour des documents pouvant être volumineux.

Ainsi, le respect des dates et heure limites mentionnées ci-dessous est apprécié à la date de réception de la signature électronique ; l'offre doit être reçue dans un délai maximal de 2 heures à compter de la date de réception de la signature sous peine d'irrecevabilité.

**Seul l'horaire indiqué sur l'outil de dématérialisation fera foi en cas de contestation.**

La transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. Les plis transmis par voie électronique sont horodatés.

Tout retard entraînera l'élimination de l'offre. Les plis arrivés hors délais ne seront pas acceptés par la plateforme de dématérialisation.

Conformément à l'article R.2151-6 du code de la commande publique, et sans préjudice des dispositions relatives à la copie de sauvegarde, les offres sont transmises en une seule fois.

Si plusieurs offres sont successivement transmises par un même candidat, seule est ouverte la dernière offre reçue, par voie électronique ou sur support matériel, dans le délai fixé pour la remise des offres.

Conformément aux articles R.2132-1 à R.2132-11 du code de la commande publique fixant les modalités de mise à disposition des documents de la consultation et de la copie de sauvegarde, le candidat est fortement incité à transmettre une copie de sauvegarde sur support physique électronique ou papier. Elle doit être transmise sous pli scellé, par voie postale ou par dépôt chez l'acheteur dans le délai de dépôt des offres à l'adresse suivante :

MAIRIE DE CHEVILLY- LARUE, 88 avenue du Général de Gaulle 94669 CHEVILLY-LARUE  
Cedex, à l'attention de la cellule Marchés Publics.

Ce pli devra mentionner "copie de sauvegarde" de manière claire et lisible, portera également le nom du candidat et l'identification de la procédure concernée.

L'intérêt de la copie de sauvegarde est qu'elle peut remplacer l'offre principale :

lorsque cette dernière contient un virus et ne peut donc être ouverte par l'acheteur public,

- lorsque l'offre principale n'est pas parvenue dans les délais, par exemple pour des raisons d'aléas de transmission. Ce cas ne vise pas l'arrivée hors délai de l'offre du fait de l'imprévoyance de l'entreprise candidate,
- lorsque l'offre principale a été transmise mais ne peut pas être ouverte par l'acheteur public.

### **Recommandations propres aux offres déposées sous forme dématérialisée.**

#### 1. Format des fichiers.

Les documents constitutifs de la candidature et de l'offre devront être signés par le soumissionnaire. Celui-ci devra chiffrer ses documents par le biais de la plateforme électronique.

Les types de formats autorisés pour la constitution de la candidature et de l'offre sont les suivants :

Microsoft Office 2007 minimum

Adobe Acrobat version 10

Format de compression autorisé : Zip

Il est demandé aux candidats de respecter les recommandations suivantes :

🌐 ne pas utiliser certains formats, notamment les ".exe"

🌐 ne pas utiliser certains outils, notamment les "macros"

#### 2. Anti-virus.

Tout fichier constitutif de la candidature et de l'offre devra être traité préalablement par le candidat par un anti-virus. Les offres contenant des virus feront l'objet d'un archivage de sécurité. Ces offres seront donc réputées n'avoir jamais été déposées et les candidats en seront informés dans les plus brefs délais.

#### 3. Lisibilité des documents transmis.

Dans l'hypothèse où les candidats prévoient d'insérer dans leur offre des documents non fournis par la personne responsable du marché, ils doivent les scanner avec une définition suffisante garantissant leur lisibilité.

Les documents transmis par voie électronique pourront être re-matérialisés après l'ouverture des plis.

Les candidats sont informés que l'attribution du marché pourra donner lieu à la signature manuscrite du marché papier par l'acheteur.

Par ailleurs, si les échanges questions/réponses passent par le profil acheteur, les lettres de rejet ainsi que la notification seront quant à elles manuscrites.

**NB : En cas de difficulté en rapport avec la plateforme (téléchargements des pièces marchés et autres) les candidats devront en informer la cellule des marchés publics avant la date limite de remise des offres. Ils pourront remettre leurs offres de manière dématérialisée, la transmission des pièces de l'offre pourra se faire par mail (via WE TRANSFER en indiquant le numéro du marché et le nom de la société en objet).**

**Contacts à joindre :**

**Cellule des marchés publics ( [cellulemarchespublics@ville-chevilly-larue.fr](mailto:cellulemarchespublics@ville-chevilly-larue.fr) )**

**Service Economique ( [ServiceEconomie@ville-chevilly-larue.fr](mailto:ServiceEconomie@ville-chevilly-larue.fr) )**

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la commune de Chevilly-Larue se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à projet, ou de procéder à la publication d'un nouvel appel à projet, de procéder à de nouvelles visites du local.

#### 4. LES CONDITIONS DE VISITE DES LIEUX

Commune de Chevilly-Larue - Direction de l'Aménagement urbain  
88 Avenue du Général de Gaulle - 94550 CHEVILLY-LARUE  
01 45 60 19 60 - [ServiceEconomie@ville-chevilly-larue.fr](mailto:ServiceEconomie@ville-chevilly-larue.fr)

Les dates de visite du local commercial vous seront communiquées ultérieurement. Pour plus de renseignements vous pouvez joindre la Direction de l'Aménagement urbain au 01 45 60 19 60 ou par mail : [ServiceEconomique@ville-chevilly-larue.fr](mailto:ServiceEconomique@ville-chevilly-larue.fr)