

**CAHIER DES CHARGES RELATIF A UNE PROCÉDURE  
DE PUBLICITÉ ET DE MISE EN CONCURRENCE POUR  
UN BAIL COMMERCIAL  
SITUÉ AU SIS 2-8 RUE DU FOND DE LA NOUE À  
VILLENEUVE-LA-GARENNE 92 390**

La Ville de Villeneuve-la-Garenne a la volonté de maintenir l'attractivité de son centre-ville, cœur d'activité et de convivialité, afin d'éviter toute désertification de celui-ci par ses usagers et habitants.

Il ne s'agit pas d'une rétrocession du droit à bail au sens des articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-11 à R. 214-16 du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

## PREAMBULE

Dans le cadre du plan de relance, le Gouvernement a mis en place un fonds s'élevant à 300 millions d'euros dédié à cet enjeu. Au plan national, une enveloppe de 259 millions d'euros issue de ce fonds est consacrée au recyclage foncier pour des projets d'aménagement urbain, de relocalisation d'activités et de revitalisation des cœurs de villes et périphéries urbaines. Cette enveloppe alimente des appels à projets (AAP) régionaux.

Le 17 décembre 2020, l'appel à projets « Recyclage foncier des friches pour l'aménagement en Île-de-France » au titre de l'année 2021 a été lancé, pris en application du cadrage national.

Ce fonds a vocation à venir financer des études, acquisitions foncières, travaux de démolition, de dépollution ou d'aménagement.

Les aides du fonds friches s'adressent aux maîtres d'ouvrage des projets d'aménagement :

- collectivités, entreprises publiques locales, sociétés d'économie mixte, bailleurs sociaux, opérateurs et établissements publics d'Etat,
- entreprises privées, sous conditions.

Le projet dit « Gallieni Sud » est une des trois OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) inscrites au PLU. Le secteur articule les quartiers d'habitat social avec le pavillonnaire des berges de Seine, le Centre-Ville et le quartier de la Bongarde. Le projet s'organise le long du boulevard Gallieni, axe structurant qui sera requalifié (emplacement réservé au PLU pour son élargissement / projet de requalification par le Conseil Départemental des Hauts de Seine). Ainsi, ce quartier offre aujourd'hui un fort potentiel de requalification urbaine.

La programmation et l'organisation spatiale du secteur ont été fondées sur la concertation de la population avec de nombreuses réunions, ateliers et balades réalisés en 2017. Sur les 2,1 hectares du secteur, le projet prévoit environ 413 logements favorisant la mixité typologique (collectif, intermédiaire, individuel) et sociale (accession à la propriété, logement intermédiaire, accession sociale et logement social), un équipement public et des commerces.

A la pointe sud du secteur, la ferme Gallieni est une des dernières traces d'un passé rural et agraire de Villeneuve-la-Garenne. Construite en 1880, elle fait aujourd'hui figure de témoin des activités agricoles de la ville de Villeneuve-la-Garenne.

La nouvelle équipe municipale voit sur ce site un fort potentiel de réhabilitation pour préserver le passé de la Ville et faire de ce lieu d'Histoire, un lieu de vie. Ainsi, la réhabilitation de ce patrimoine en tant que lieu de sociabilité, fera figure de proue du nouveau

quartier Gallieni. L'implantation d'un restaurant dans ces bâtiments permettra de redynamiser aussi le quartier et d'apporter une nouvelle offre commerciale à l'éco-quartier.

La candidature à l'appel à projets « Recyclage foncier des friches pour l'aménagement en Île-de-France » au titre de l'année 2021 a été centrée sur les travaux de réhabilitation de la ferme Gallieni estimés à 642.000 euros TTC. Dans ce cadre, la ville de Villeneuve-la-Garenne a obtenu une subvention de 500.000 euros.

Aussi, au vu de la compétence aménagement exercée par l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine pour la ville de Villeneuve-la-Garenne, cette candidature a identifié l'EPT en tant que porteur de projet. Cependant, la Ville sera le maître d'ouvrage pour la réalisation des travaux de réhabilitation de la ferme subventionnés et c'est donc elle qui engagera directement les crédits nécessaires.

La ville de Villeneuve-la-Garenne (délibération n°20/0259 du 7 octobre 2021) et l'Etat ont signé une convention de financement pour fixer les conditions de réalisation des actions subventionnées, ainsi que les modalités selon lesquelles l'Etat va apporter son concours financier à la réalisation de ce projet, au titre des aides de France Relance.

La ferme Gallieni se situe au sis 2-8 rue du fond de la Noue sur le domaine privé de la ville de Villeneuve-la-Garenne. Ainsi, la Ville souhaite que soit exercée une activité principale de restauration.

Pour cela, la Ville de Villeneuve-la-Garenne souhaite conclure un bail commercial selon le cahier des charges suivant.

## **I - PRÉSENTATION DE LA VILLE**

---

### **1. Situation géographique, desserte et accessibilité**

La commune connaît une très forte croissance dans les années 1950 et 1960. Un nouveau plan d'aménagement est élaboré et validé en 1954, pour faire face à la crise du logement 93 hectares sont dédiés aux zones d'habitation, essentiellement à caractère social, 62 hectares aux zones industrielles, 51 aux espaces libres et aux voiries. Le plan prévoit la reconstruction des maisons sinistrées et la construction de nouveaux immeubles d'habitation, essentiellement à caractère social.

En 1955, une cité d'urgence pour l'accueil des sans-logis de Paris est construite au nord de l'actuelle autoroute A86. Plusieurs chantiers débutent à partir de cette époque dans la « zone d'habitation sud » (Quartiers Sud actuels) prévue par le nouveau plan d'aménagement.

En juin 1961, 2 667 logements neufs sont occupés. Les Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-la-Garenne en particulier dans le secteur de la "Caravelle" ne débutent qu'en 1963. Parallèlement, de nouveaux équipements collectifs (groupes scolaires, terrains de sport, MJC) sont construits pour satisfaire les besoins de la population.

En 1969 est construite sur l'avenue de Verdun la clinique de la Noue, l'actuel hôpital 92 Nord.

En 1976 et 1980 la voie express qui longe la Seine et l'autoroute A86 est mise en service, ce qui va permettre de désenclaver la Ville. Le centre commercial de la Bongarde est aussi inauguré tandis que sont érigés au sud de l'avenue de Verdun, dans la zone d'habitation sud, de nouveaux immeubles de logements locatifs sociaux (Domaxis et Osica aujourd'hui).

Les années 1980 voient également l'achèvement de la construction des grands ensembles, l'inauguration du Parc des Chanteraines et la modernisation et la densification du centre-ville (dans le cadre d'une Zone d'aménagement concerté/Z.A.C.).

Les années 1990 sont marquées par la construction des terrains des anciens chantiers navals de la commune (Z.A.C. "Villeneuve" en bordure de Seine, au nord). Débute également la requalification des espaces urbains existants, principalement la Z.A.C. Caravelle, projet de renouvellement urbain de Roland Castro et Sophie Denissof. Celui-ci prévoit un remodelage des immeubles, la création de voiries publiques et de parkings, la reconstruction d'équipements publics et de commerces de proximité, pour donner une échelle urbaine au quartier et améliorer ses liaisons avec le reste de la ville. Des équipements sont également construits : le nouveau commissariat rue du Fond de la Noue (1998), dans la zone sud, et le multiplexe " Mégarama " (1996), au sud de l'A86. La ZAC de la Bongarde porte quant à elle sur la requalification d'un quartier industriel en véritable pôle de développement économique et commercial avec la création d'un centre commercial d'envergure régionale, créant ainsi des emplois pour les habitants de la Ville.

En terme de transports, l'avenue de Verdun, permettant de relier Gennevilliers et Saint-Denis, est le support du prolongement de la ligne de tramway T1 de la gare de Saint-Denis jusqu'à la ligne 13 du métro à Asnières/Gennevilliers depuis 2012, puis à terme jusqu'à la ligne de tramway T2 (Bezons/La Défense/Issy-lesMoulineaux). L'arrivée du tramway a permis une redistribution des lignes de bus et l'amélioration de la desserte des quartiers.

## **2. Potentiels d'attractivité**

3 478 entreprises y sont implantées, dont 3 070 sièges et 408 établissements. Ces sociétés sont majoritairement de type Entrepreneur individuel et ont un effectif moyen de 6 employés.

Les entreprises présentes sur la ville ont un âge moyen de 10 ans. C'est dans le secteur "Mécanique, métallurgie" que l'on observe l'âge moyen des entreprises le plus élevé (26 ans). A l'inverse avec 3 ans de moyenne d'âge, c'est dans le secteur "Energie" que l'on retrouve les entreprises les plus jeunes.

Entre juillet 2022 et septembre 2022, l'indice de dynamisme de Villeneuve-la-Garenne est de 1,07%. L'indice de dynamisme est un indicateur de performances des entreprises. S'il est positif, cela signifie qu'il y a eu plus d'entreprises créées que d'entreprises défilantes au cours de la période. A l'inverse, s'il est négatif, cela signifie que les défilances ont été plus nombreuses.

Les secteurs identifiés comme étant porteurs sur les trois derniers mois sont : "Services aux particuliers, collectivités, entreprises", "Construction, bâtiment, travaux publics", "Gestion, administration des entreprises", "Logistique, transports", "Commerce de détail, grande distribution".

En parallèle, les secteurs de la ville les plus touchés par les défilances au cours du dernier trimestre sont : "Hôtellerie, restauration, tourisme".

Du côté des dirigeants, 18.0% des entreprises de Villeneuve-la-Garenne sont gérées par des femmes. C'est dans le secteur "Immobilier" que l'on compte actuellement le plus grand nombre de chefs d'entreprises féminines dans la Ville.

### 3. Population

En 2011, Villeneuve-la-Garenne comptait 25 644 habitants (source INSEE(1)), soit 3 336 habitants supplémentaires par rapport à 1999. Ce gain de population conduit à un taux d'évolution annuel moyen de 1,17% en 2011. Cette tendance s'inscrit dans un contexte départemental de croissance accrue (taux d'évolution annuel moyen de 0,85% dans les Hauts-de-Seine entre 1999 et 2011). Au global, sur la période 1968 à 2011, la commune de Villeneuve-la-Garenne a connu une croissance importante de la population, plus élevée que celle du département (+12,9% contre +8,2%).

Villeneuve-la-Garenne (2 180 € par mois) est parmi les trois communes qui ont les revenus médians les plus faibles des Hauts de Seine avec Gennevilliers (1 900 €) et Clichy (2 150 €). A titre de comparaison, le revenu médian s'élève à 2 650 € à Asnières, 1 914 € à l'Ile-Saint-Denis et 1 790 € à Saint-Denis. La structure de la pyramide des revenus se caractérise par l'étendue des trois premières tranches : 38 % des ménages disposent d'un revenu inférieur à 2 SMIC. La commune se distingue également par l'existence d'une partie non négligeable de ménages aux revenus confortables qui coexistent au côté des ménages modestes : 15% des ménages disposent de revenus supérieurs à 4 SMIC.

En 2011, la commune comptait 12 277 actifs, c'est-à-dire 48% de la population totale. La population active occupée est de 10 157. Le taux d'activité des Villenogarennois âgés de 15 à 64 ans, population réellement en âge de travailler, était de 73% en 2011, soit en hausse par rapport à 1999 (70,1%). Ce taux d'activité est inférieur à celui du département (77,8%).

Passant de 16,6% à 17,4%, le taux de chômage (au sens du recensement de l'INSEE) a augmenté entre 1999 et 2011. Le taux de chômage reste important à Villeneuve-la-Garenne,

voire très élevé dans certains quartiers et chez les jeunes. Le taux de chômage à Villeneuve-la-Garenne en 2011 était nettement supérieur à celui du département (10,3%) et de la région (11,7%).

## II - PRÉSENTATION DU COMMERCE

Le projet porte sur un équipement du domaine privé communal situé au sis 2-8 rue du fond de la Noue à Villeneuve-la-Garenne cadastré L113-114-115-116.



## III – DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL

### 1. Exploitation actuelle

Il n'y a aucun bail commercial en cours. Le futur bail commercial sera conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives.

Le candidat présentera dans son dossier de candidature un montant relatif au loyer mensuel exprimé hors charges qu'il devra verser à la Ville et à compter de la troisième année un intéressement indexé sur le chiffre d'affaires annuel.

Le bail commercial sera consenti moyennant le versement d'un loyer mensuel hors charges et hors taxes (loyer non soumis à TVA, la Ville est exonérée de TVA puisqu'il s'agit de locaux nus non aménagés), payable d'avance, révisable tous les trois ans en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE. L'indice de référence est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2023.

Cette révision s'effectuera dans les conditions de l'article L. 145-38 du Code de commerce.

## **2. Destination des lieux prévu au bail**

Les lieux sont actuellement destinés à l'exercice d'une activité de principale de restauration et d'activités accessoires notamment d'animation, d'événements pour faire de ce lieu un lieu de vie.

Le preneur à bail ne pourra pas exercer les activités non prévues par le présent cahier des charges.

## **IV – DESCRIPTION DE L'ÉQUIPEMENT**

---

### **1. Description du lieu**

Actuellement, les locaux sont vides et nécessitent une reprise de travaux structurels. La Ville de Villeneuve-la-Garenne réalisera lesdits travaux de reprise structurelle ainsi que le clos couvert afin que le preneur puisse réaliser ses travaux d'aménagement.

A cet égard, la Ville déposera un permis de construire pour le changement de destination, les créations d'ouvertures et le remplacement des menuiseries extérieures.

### **2. État des lieux**

Le preneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville de Villeneuve-la-Garenne, soit une coque réhabilitée à neuf avec les attentes des fluides. Un état des lieux entrant et sortant contradictoire sera réalisé.

## **V – CONDITIONS DU BAIL**

---

### **1. Engagements du preneur**

Compte tenu de la situation stratégique du local commercial sis 2-8 ~~rue du fond de la Noue,~~

Accusé de réception en préfecture  
092-219200789-20221006-2022\_10\_06\_42-DE  
Date de réception préfecture : 25/10/2022

la Ville sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés.

En conséquence, seules seront prises en compte les candidatures concernant une exploitation du local commercial compatible avec les attentes de la Ville soit une activité de restauration.

Le bail se réalisera dans les conditions suivantes:

- Le preneur exécutera toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombera aux termes du bail,
- Le preneur devra exploiter l'équipement sous une enseigne qu'il présentera et détaillera dans sa candidature.
- Le preneur s'engagera à développer dans les lieux du local :
  - o Un savoir-faire, une production de qualité sur place, capable de fidéliser la clientèle, dans le cadre d'une activité attractive et qualitative.
  - o Une offre pertinente, qualitative, répondant aux besoins des usagers du centre-ville, concourant à la diversité de l'appareil commercial, et enfin capable de fidéliser la clientèle, dans le cadre d'une autre activité.

Dans tous les cas, le preneur choisi devra exercer son activité à des jours et horaires d'ouverture suffisants et adapté au rythme de vie de la clientèle locale.

## **2. 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 Ville 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 toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administrative (sécurité, hygiène ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables.

Le preneur respectera notamment les formalités prévues :

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



### 3. Appel à candidatures

Le maire publiera pendant trente jours, un avis comportant : l'appel à candidatures, la désignation sommaire du bail commercial, les conditions financières de l'opération, le délai de dépôt des candidatures.

## VI – CONDITIONS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES

---

### 1. Dossier à élaborer par les candidats

Les personnes physiques ou morales qui entendent obtenir un bail devront, sous la forme et dans le délai imparti par le présent cahier des charges, notifier leur proposition en joignant un dossier de candidature, comportant **obligatoirement** les pièces suivantes :

- L'extrait K-bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création ;
- L'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ou, lorsque la société est établie dans un autre État membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ;
- Un dossier technique comportant :
  - o Une lettre de motivation,
  - o Le projet d'activité commerciale, détaillé le cas échéant par des croquis et visuels intentionnels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local,
  - o Une note détaillée sur la nature des travaux envisagés, et leur pré-chiffrage,
  - o Un plan de financement détaillé du projet,
  - o Le cas échéant un état d'endettement de la société existante,
  - o La capacité d'emprunt auprès d'organismes bancaires en cas de création de société,
  - o La copie de la carte d'identité du gérant de ladite société, ou de sa carte de séjour,
  - o L'avis d'imposition actuel du gérant,
  - o Tout autre document ou étude notamment sur le marché visé par le projet d'activité...

**Tout dossier incomplet sera écarté.**

## 2. Le délai de dépôt des candidatures

Les offres seront remises à la Ville - sous forme papier en double exemplaire - et au format numérique (fichiers compatibles Word ou acrobat).

Elles devront impérativement être reçues en Mairie avant le **30 novembre 2022 à 12 heures** :

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception à :

**Monsieur le Maire de la Ville de Villeneuve-la-Garenne  
Direction de l'aménagement du territoire et cadre de vie  
Service sécurités juridiques**

- soit par dépôt à la Mairie à l'attention de :

**Monsieur le Maire de la Ville de Villeneuve-la-Garenne  
Direction de l'aménagement du territoire et cadre de vie  
Service sécurités juridiques**

Le dossier devra être cacheté sous enveloppe portant la mention:

**« Ne pas ouvrir - Objet : Candidature bail commercial 2-8 rue du fond de la Noue  
Villeneuve-la-Garenne »**

## 3. Les conditions de visite facultative des lieux

Les visites du lieu se réaliseront sur rendez-vous sollicité par mail aux trois adresses suivantes :

[nguegou@villeneuve92.com](mailto:nguegou@villeneuve92.com)

[ybara@villeneuve92.com](mailto:ybara@villeneuve92.com)

[service-commandepublique@villeneuve92.com](mailto:service-commandepublique@villeneuve92.com)

## VII- CHOIX DU PRENEUR

---

### 1. Critères de sélection du preneur

Chaque dossier de candidature devra permettre à la Ville d'apprécier **la qualité** et **la pertinence du projet d'activité commerciale**, eu égard aux objectifs de diversité et de qualité ainsi que **la solidité financière du candidat**.

Le choix du preneur sera notamment déterminé au moyen des critères suivants :

#### 1. Pertinence du projet (35%) :

- attractivité de l'offre proposée et adéquation avec le contexte,

- respect du cahier des charges et adéquation aux besoins de la commune,
- qualité et originalité du concept proposé,
- plus-value pour le tissu commercial et artisanal du quartier, et plus largement du centre ville,

## 2. Viabilité économique du projet (25%)

- solidité financière du preneur (garanties de financement, pérennité de la société...)
- caractère réaliste du business plan,

## 3. Qualité technique du projet (20%)

- qualité des aménagements intérieurs et extérieurs envisagés (plans projetés)

## 4. Offre de prix pour le montant du loyer (20%)

### **2. Respect du cahier des charges**

Afin d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale, le bail commercial comportera une clause qui prévoira une résiliation de la cession en cas d'inexécution par le cessionnaire de l'article V du présent cahier des charges.

### **3. Désignation du preneur**

Le Conseil Municipal, au vu des dossiers de candidatures, délibérera pour autoriser la conclusion du bail commercial.

Dans le mois suivant la signature du bail commercial, le Maire procédera à l'affichage d'un avis comportant le nom et la qualité du preneur, ainsi que les conditions financières de l'opération.

## **VIII- CALENDRIER PRÉVISIONNEL**

---

A l'issue de la délibération du Conseil municipal de Villeneuve-la-Garenne programmée le **06/10/2022**, et aux termes de laquelle sera présenté pour approbation le présent cahier des charges, la Commune lancera un appel à candidature.

Sur demande, des visites de l'équipement pourront avoir lieu sur rendez-vous auprès du Service Développement Économique (cf. Chapitre VI-3 du présent cahier des charges).

Les dossiers de candidatures seront adressés au plus tard le **30/11/2022 à 12 h 00**, par courrier avec accusé de réception. En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la Commune se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures, ou de procéder à la publication d'un nouvel avis et d'accepter des dossiers de candidatures postérieurement à la date précitée.

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, évolutions ou des modifications concernant les 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.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Commune s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet sans l'accord de la Commune.

Chaque candidat sera ensuite informé par la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **IX- PIÈCES ANNEXES**

---

Délibération du conseil municipal de Villeneuve-la-Garenne en date du 06 octobre 2022