



**PROCÉDURE DE PUBLICITÉ ET DE MISE EN CONCURRENCE
CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE D'UN RESTAURANT
AU SEIN DE LA NOUVELLE HALLE DU MARCHÉ
SITUÉ 28-30 RUE HENRI BARBUSSE A VILLENEUVE-LA-GARENNE
(92390)**

CAHIER DES CHARGES

PREMBULE

Dans le cadre des orientations d'Aménagements et de Programmation inscrites au Plan Local d'Urbanisme la Ville de Villeneuve-la-Garenne a la volonté de maintenir et de développer l'attractivité de son centre-Ville, cœur d'activité et de convivialité.

C'est dans cette perspective qu'il a été repensé dans le cadre de la restructuration du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne à un lieu de vie et d'échanges pour l'ensemble des habitants mais également pour faire découvrir ou redécouvrir notre Commune par le biais du futur marché couvert.

Projet phare et majeur, le futur marché couvert, inspiré d'une architecture asiatique, pensée dans le respect de l'environnement avec une structure entièrement en bois afin de réduire son empreinte carbone sera un bâtiment remarquable, symbole de dynamisme, incontournable et attrayant à l'échelle du territoire.

Des espaces verts seront également réalisés pour créer des îlots de fraîcheur avec la plantation de nouveaux arbres.

Cette nouvelle Halle va intégrer un restaurant, un parking souterrain de 144 places et un nouveau bureau de poste.

Quelques chiffres clés :

La nouvelle Halle du marché est d'une superficie de 1 600 m² de halle commerciale, intégrant 364 m² de surface réservée au bureau de poste puis 364 m² pour un local de restauration, faisant l'objet du présent appel à manifestation d'intérêt. Cette procédure est régie par l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques.

SITUATION HISTORIQUE

Le hameau de Villeneuve-la-Garenne réclame sa séparation d Gennevilliers pour fonder sa propre commune. La ville de Villeneuve-la-Garenne est donc née le 9 avril 1929

Connaissant une très forte croissance dans les 1950 et 1960 avec un nouveau plan d'aménagement élaboré en 1954 dont 93 hectares dédiés aux zones d'habitation pour faire face à la crise du logement et 62 hectares aux zones industrielles et aux places libres de voiries.

Durant les années de 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, c'est également durant ces années es que l'on peut voir l'achèvement de la construction des grands ensembles, l'inauguration du Parc des Chanteraine ainsi que la modernisation et la densification du centre-ville (dans le cadre d'une Zone d'aménagement concerté/Z.A.C.).

Les années 1990 sont quant à elles 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 régional, créant ainsi des emplois pour les habitants de la Ville.

En 2021, Villeneuve-la-Garenne comptait 25 371 habitants (source INSEE (1)), 9 425 ménages.

SITUATION GEOGRAPHIQUE DESSERTE ET ACCESSIBILITÉ

Idéalement située en termes de transports, de l'avenue de Verdun, permettant de relier Gennevilliers et Saint-Denis, 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-les-Moulineaux).

Il est important de préciser que l'arrivée du tramway a permis une redistribution des lignes de bus et améliorer la desserte des quartiers.

ATTRACTIVITÉ

La ville de Villeneuve-la-Garenne est une terre d'accueil et de développement pour les 2 289 entreprises locales référencées (*juin 2024*), lesquelles représentent 21% des établissements du territoire Boucle Nord de Seine.

Idéalement située, Villeneuve-la-Garenne offre de nombreux avantages, avec de nombreuses entreprises implantées et des sociétés majoritairement de type entrepreneur individuel (avec un effectif moyen de 6 employés).

I OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Présentation du commerce :

Le projet porte sur un équipement du domaine public communal situé au 28-30 rue Henri Barbusse à Villeneuve-la-Garenne (92390).



Les locaux donnés en location sont dépendants d'un ensemble immobilier sis 28-30 rue Henri Barbusse à Villeneuve-la-Garenne, cadastré section H numéros 108, 121 et 122, dont la commune est propriétaire.

Ils comprennent :

- Coque brute : déclarée comme ERP de 5ème catégorie (Effectif maximum : 199 personnes)

- Surface RdC environ 242 m²
- Surface Mezzanine : environ 89 m², étant précisé que la mezzanine n'est pas desservie par un ascenseur
- Local en sous-sol: environ 33 m²
- Le tout pour une surface totale d'environ 364 m²

II– DESCRIPTION DE L'EQUIPEMENT

1. Plans

Les plans sont annexés au présent cahier des charges.

2. Etat des lieux

Le preneur prendra le lieux dans l'état dans lequel ils se trouve sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville de Villeneuve-la-Garenne. Un état des lieux entrant et sortant contradictoire sera réalisé.

III– DESCRIPTION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

Exploitation actuelle

Il n'y a aucun bail commercial ni convention d'occupation du domaine public en cours. La livraison des locaux est prévue pour septembre 2025.

1. Durée

La durée de l'exploitation (12 ans ou 15 ans), sera précisée dans la convention d'occupation du domaine public précaire et révocable conclue entre la Ville et l'exploitant désigné par celle-ci. Cette durée devra être proposée par le candidat lors de la remise des offres ou lors d'un dialogue avec la Ville.

2. Destination prévue dans la convention

Le local sera destiné à l'exercice d'une activité de restauration.

L'occupant ne pourra exercer les activités non prévues par le présent cahier des charges.

3. Les attentes de la Ville

La Ville souhaite lancer un appel à candidature dans l'objectif de :

- Diversifier l'offre commerciale du centre-ville et de son hypercentre tout en favorisant l'émergence d'espaces de rencontres ; d'agora.
- Développer une offre commerciale répondant aux besoins du territoire, intégrée à l'offre existante,

4 Développer l'accueil de nouvelles activités commerciales qualitatives

Le présent appel à candidatures vise à identifier le futur preneur de la surface commerciale d'environ 364 m² (environ 340 m² de surface utile) destinée à l'activité de restauration, adjacente à la future halle de marché. Il s'agira de conclure une convention d'occupation du domaine public entre la Ville et le candidat sélectionné dont le projet de cahier des charges est annexé.

5. Les conditions financières de location Loyer et frais

La redevance est composée d'une part fixe et d'une part variable. Elle est payable chaque trimestre à terme échu et fera l'objet d'une franchise de 6 mois, afin de faciliter l'accueil du futur exploitant compte tenu des travaux à réaliser. La part fixe de la redevance est d'un montant de 180 €/m² HC par an soit 61 103 € HC annuel.

Cette redevance sera due à l'expiration de la franchise de loyer de 6 mois. La redevance comprend également une part variable en fonction du chiffre d'affaires du restaurateur.

Le montant de la part variable sera évolutif. Pendant les 3 premières années civiles, aucun intéressement ne sera dû par l'occupant.

A partir de la 4^{ème} année civile au plus tard le 31 octobre de chaque année, un intéressement au profit de la Ville sera dû et selon la formule suivante :

Montant du chiffre d'affaires « N-1 » en € H.T	Pourcentage d'intéressement annuel versé en « N »
Tranche du CA comprise entre 0€ et XXX €	X % du CA H.T N-1 (pourcentage à proposer dans la remise de l'offre et pouvant également être déterminé suite au dialogue avec la Ville)
Tranche du CA supérieure ou égale à XXX €	X % du CA H.T N-1 (pourcentage à proposer dans la remise de l'offre et pouvant également être déterminé suite au dialogue avec la Ville)

A partir de la 4^{ème} année civile, un intéressement sera versé annuellement à la Ville (en une fois) au plus tard le 31 octobre de l'année civile chaque année civile « N », calculé selon les pourcentages d'intéressement appliqués au chiffre d'affaires H.T de l'année « N-1 », et ce dès la deuxième année civile d'occupation (soit un premier versement de part variable au plus tard le 31 octobre 2028 en cas de prise à bail en fin-2025)

L'intéressement au titre de la dernière année civile, sera versé au plus tard le 31 octobre de l'année civile suivant la fin de la convention, et calculé selon les coefficients de chiffres d'affaires H.T. de la dernière année civile de la convention pour la période du 1er janvier au 31 décembre de la dernière année civile de la convention.

Etant rappelé que ces montants et proportions de parts variables pourront évoluer en fonction des investissements éventuellement portés par la VILLE, tenant compte des propositions des candidats formulées lors de la remise de l'appel à manifestation d'intérêt.

En sus de la redevance le locataire s'acquittera des taxes, charges et impôts lui incombant.

6 Frais autres

Le locataire prendra à sa charge les frais d'aménagement et d'équipements nécessaires à son activité commerciale.

IV – CONDITIONS DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

1. Engagements de l'occupant

Compte tenu de la situation stratégique du local de Restauration, 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.

La convention se réalisera dans les conditions suivantes:

- L'occupant, exécutera toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombe aux termes du contrat,
- L'occupant devra exploiter l'équipement sous une enseigne qu'il présentera et détaillera dans sa candidature.
- L'occupant s'engagera à développer dans les lieux du local :
 - Un savoir-faire, une production de qualité sur place, capable de fidéliser la clientèle, dans le cadre d'une activité attractive et qualitative.
 - 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, l'occupant 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 de l'occupant

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.

L'occupant 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.

L'occupant 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.

V - APPEL A CANDIDATURES

La Commune publiera pendant trois semaines un avis comportant le cahier des charges et le projet de convention d'occupation du domaine public.

L'offre de restauration est présentée de la manière suivante :

Type de restauration et offre culinaire

- Type de restauration: cuisine du monde réalisée sur place sans produit déjà préparé
- Produits de saison uniquement : utilisation de produits frais et de saison
- Absence de produit transformé: engagement à ne pas utiliser de produits industrialisés
- Prix du menu : définir une gamme de prix abordable pour la clientèle cible
- Ouverture le matin pour les petits déjeuners : offrir un service dès le matin
- Prévoir une offre à emporter : proposer des plats à emporter pour les clients

Horaires d'ouverture et continuité d'activité

- Plage d'ouverture : 7 jours sur 7
- Horaire d'ouverture : continu sur la journée ou en coupure (service du midi / soir)
- Faire vivre le restaurant durant la journée avec des animations l'après-midi : organiser des événements ou activités pour attirer les clients en dehors des heures de repas

Environnement et développement durable

- Politique de réduction des déchets : mettre en place des mesures pour minimiser les déchets (composteur, bacs...)
- Bac à graisse : installation pour le traitement des graisses et huiles de cuisson
- Engagement de recrutement local : privilégier l'embauche de personnel local pour favoriser l'emploi local
- Place de livraison : prévoir un espace dédié pour les livraisons afin de ne pas perturber le voisinage

Services et infrastructures supplémentaires

- Accès pour les personnes à mobilité réduite : garantir l'accessibilité à toutes les installations du restaurant
- Wi-Fi gratuit pour les clients : offrir une connexion internet pour améliorer l'expérience des clients
- Options végétariennes et véganes : inclure des plats pour répondre aux besoins alimentaires diversifiés

Capacité et espace

- Capacité du restaurant : plus de 100 couverts
- Traitement de l'acoustique : insonorisation efficace pour le confort des clients
- Traitement de la lumière : éclairage adapté pour une ambiance agréable
- Aspect de la façade : végétalisation pour une intégration harmonieuse dans l'environnement Urbain

Sont exclues les activités de type restauration rapide ;

Seront exclues toutes les activités dont la restauration ne constitue pas l'activité principale du futur établissement.

VI - OBTENTION DES DOCUMENTS

Le dossier d'appel à manifestation d'intérêt se compose du cahier des charges et du projet de convention d'occupation du domaine public. Tous les documents sont à télécharger sur le site internet de la Ville : www.villeneuve92.com

Obtention d'informations complémentaires :

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir **avant le 14 mars 2025 à 12H00** avant la date de remise des offres, une demande écrite obligatoirement au service foncier et/ou service sécurités juridiques par courriel aux deux adresses suivantes :

rlarras@villeneuve92.com

ybara@villeneuve92.com

service-commandepublique@villeneuve92.com

service-foncier@villeneuve92.com

Une réponse sera alors apportée en temps utile.

VII– CONDITIONS DE DEPOT DES CANDIDATURES

1. Dossier à élaborer par les candidats

Les personnes physiques ou morales qui entendent obtenir un contrat 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 et à minima** 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 :

Une lettre de motivation,
Le projet d'activité commerciale, détaillé le cas échéant par des croquis et visuels intentionnels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local,
Une note détaillée sur la nature des travaux envisagés, et leur pré-chiffrage,
Un plan de financement détaillé du projet,
Un état d'endettement de la société existante,
La capacité d'emprunt auprès d'organismes bancaires en cas de création de société,
La copie de la carte d'identité du gérant de ladite société, ou de sa carte de séjour,
L'avis d'imposition actuel du gérant,
Le statut matrimonial du preneur.
Toute 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 **21 mars 2025 à 12 heures** :

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception à :

Monsieur le Maire de la Ville de Villeneuve-la-Garenne
Service sécurités juridiques
28 avenue de Verdun
92390 VILLENEUVE LA GARENNE

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

Monsieur le Maire de la Ville de Villeneuve-la-Garenne
Service sécurités juridiques
28 avenue de Verdun
92390 VILLENEUVE LA GARENNE

Le dossier devra être cacheté sous enveloppe portant la mention :

« Ne pas ouvrir - Objet : Candidature convention d'occupant d'un local de restauration dans la nouvelle halle de marché située au 28-30 rue Henri Barbusse 92390 Villeneuve-la-Garenne »

Toute offre reçue après ce délai sera retournée à son expéditeur sans être ouverte.

3. Les conditions de visite facultative des lieux

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

rlarras@villeneuve92.com

ybara@villeneuve92.com

service-commandepublique@villeneuve92.com

Le port d'équipement de protection individuelles (Casque et chaussures de sécurité) sera exigé pour effectuer les visites.

VIII. CRITERES DE CHOIX DE L'OCCUPANT

1. Critères de sélection du preneur

La ville de Villeneuve-la-Garenne souhaite faire de cette halle de marché une destination attractive qualitative et diversifiée répondant aux besoins des habitants.

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 de l'occupant est notamment déterminé au moyen des critères suivants:

1. Pertinence du projet (40%) :

- 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,

2. Viabilité économique du projet (35%)

- Solidité financière du preneur (garanties de financement, pérennité de la société...)
- Caractère réaliste du business plan,
 - Trésorerie cumulée au cours de la période d'exploitation tenant compte d'éventuels travaux d'aménagement supportés par la Ville.
 - Montant de l'intéressement issu des taux et tranches de Chiffres d'affaires proposés par les candidats.

3. Qualité technique architecturale du projet (25 %)

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

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 pour le local sans l'accord de la Commune.

Chaque candidat sera ensuite informé par la Commune de la décision de la Ville.

2. Respect du cahier des charges

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

3. Désignation de l'occupant

Le Conseil Municipal délibérera pour autoriser la conclusion de la convention.

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

4. La politique RSE de Villeneuve-la-Garenne

Suite à un audit, la Collectivité s'est engagée dans une démarche de certification Qualivilles, pour répondre aux exigences du référentiel, la Ville doit procéder à l'évaluation du titulaire du marché public. Pendant l'exécution du contrat, le service prescripteur du pouvoir adjudicateur devra remplir un formulaire d'évaluation, en annexe qu'il sera transmis au titulaire de manière annuelle ou à l'issue de la prestation.

Le titulaire devra accompagner la Collectivité pour qu'elle puisse respecter les exigences du référentiel Qualivilles en annexe. Les prescriptions annexées au présent cahier des charges devront être exécutées par le titulaire.

Par ailleurs, la Collectivité a approuvé par délibération du 19 décembre 2023, la mise en place du schéma de promotion des achats publics socialement et écologiquement responsable. Ainsi, vous trouverez en annexe, les différentes actions notamment la mise en œuvre de la charte handicap et la charte européenne pour l'égalité femmes hommes.

++++