

Consultation pour la prise à bail d'un local commercial sis 54 rue d'Erevan à Issy-les-Moulineaux

Article 1 – Les auteurs de la consultation

La présente consultation est organisée par la Ville d'Issy les Moulineaux, propriétaire de ce local commercial.

Article 2 – Le contexte

La présente consultation porte sur la location d'un local en copropriété (partie du lot 1736), au sein de l'ensemble immobilier Les Epinettes.

Bordé par le parc Rodin, le quartier des Epinettes où réside une part importante de la population isséenne bénéficie de nombreuses dessertes en transports en commun - plusieurs lignes de bus dont le TUVIM gratuit rejoignant le métro, RER C, escaliers mécaniques, station Autolib', station Vélib' à venir. Il dispose par ailleurs d'un Centre Commercial, d'un cabinet médical et abrite de nombreux équipements publics comme la Halle des Epinettes récemment agrandie, une maison de quartier, un groupe scolaire, des structures « petite-enfance », des aires de jeux pour enfants ou encore un skate park. Le projet actuellement en cours de rénovation du Forum des Epinettes – les 8 tours du site abritent près de 1100 logements – donnera dans les prochains mois à ce quartier une nouvelle dynamique.

Situé en rez-de-chaussée du centre commercial des Epinettes, sur sa façade principale à l'angle de la rue d'Erevan, ce local d'environ 76,80 m², est actuellement vacant. (Ancienne Agence Postale des Epinettes).

L'ambition est de retenir, pour la commercialisation de ce local une activité permettant de renforcer la dynamique de quartier et présentant un intérêt direct pour les habitants du quartier. Sont privilégiées les activités encourageant la convivialité, les échanges, la proximité.

Une activité de type « café » est particulièrement souhaitée par les habitants du quartier.

Article 3 – Objet de la Consultation

L'objet de la présente consultation est de sélectionner un commerçant qui prendra à bail le local commercial appartenant à la Mairie d'ISSY-LES-MOULINEAUX.

Le bail sera un bail commercial sous seing privé 3/6/9, avec indexation annuelle sur l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Article 4 – Surface, destination du commerce et loyer

La surface du local commercial est d'environ 76,80 m².

Activités autorisées par le règlement de copropriété : toute activité commerciale. Les commerces exploités ne doivent être ni dangereux, ni insalubres ni de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les autres occupants de l'immeuble.

Le local ne comprend pas d'extracteur. Techniquement possible, l'installation d'un tel équipement sera le cas échéant soumise à l'autorisation de la copropriété.

Terrasse :

Une extension de la surface commerciale, sous la forme d'une terrasse au droit du local, est possible, sous réserve de l'accord du SDC des Epinettes, propriétaire de l'emprise. Le Preneur fera les démarches nécessaires auprès de ce dernier s'il souhaite bénéficier d'une autorisation d'occupation de l'emprise.

A noter que l'emprise extérieure aux droits du local se situe à proximité du futur chantier de rénovation du Forum des Epinettes prévu; ces travaux sont susceptibles d'impacter l'exploitation de la terrasse courant 2019.

Par ailleurs, cette emprise est comprise dans le périmètre du marché des Epinettes qui se tient chaque jeudi et samedi matin (7 commerçants abonnés).

Loyer :

Le BAIL est consenti et accepté, moyennant un loyer dit binaire, comprenant une partie fixe (le « Loyer minimum garanti ») et une partie variable calculée sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le PRENEUR (le « Loyer variable »), calculé comme suit :

- Un loyer variable correspondant à un pourcentage (proposé par le candidat et qui fera l'objet d'une négociation) du montant du chiffre d'affaires HT réalisé par le PRENEUR pendant la durée du BAIL,
- un loyer annuel minimum garanti (proposé par le candidat et qui fera l'objet d'une négociation).

étant précisé que le Loyer variable ne pourra en aucun cas être inférieur au loyer annuel minimum

Auquel s'ajoute une provision de charges d'environ 60 €/ trimestre.

Selon la situation du preneur, le bail pourra être assujetti à la TVA. (Taux en vigueur : 20%).

Le loyer est trimestriel, payable d'avance.

Les travaux d'aménagement sont à la charge du preneur. En fonction des travaux nécessaires à l'aménagement du lieu, une franchise de loyer pourra être étudiée.

Le dépôt de garantie représente un trimestre de loyer.

Travaux

L'aménagement intérieur et extérieur (enseigne) sera à la charge du porteur de projet, sous réserve de validation du dossier technique par la Mairie d'ISSY-LES-MOULINEAUX (plans et descriptifs à fournir)

A cet effet, le preneur devra respecter l'ensemble des règles applicables (PLU, réglementation applicable pour l'exploitation de telle ou telle activité,...). Le locataire se chargera également du raccordement aux fluides dans le cadre des capacités existantes.

En outre, les locaux sont soumis au régime de la copropriété. En conséquence, le Preneur devra se conformer également aux dispositions du règlement de copropriété applicable. Le règlement de copropriété régit l'activité autorisée.

Les aménagements réalisés resteront la propriété de la Ville, sans la contrepartie d'une quelconque indemnité.

Article 5 – Dossier de consultation

Les documents relatifs à cette consultation peuvent être retirés gratuitement à l'adresse suivante : Service « Commerce de proximité », Centre Administratif Municipal 2^{ème} étage, 47 rue du Général Leclerc - 92 130 Issy-les-Moulineaux, ou téléchargés à partir du site issy.com.

Article 6 – Principe de la consultation

6.1. Conditions suspensives

La signature du bail est soumise aux conditions suspensives suivantes :

6.1.1. L'obtention d'une autorisation administrative définitive permettant la réalisation des travaux d'aménagement du local commercial.

6.1.2. Le candidat devra préciser s'il entend soumettre la signature du bail à d'autres conditions suspensives ; En l'absence de toute autre demande du candidat à la remise de l'offre, seule la condition prévue au 6.1.1 sera mise en œuvre.

6.2. Délais

La prise de possession du local est possible dès signature du bail.

1. La décision d'attribution sera notifiée par la Mairie d'ISSY-LES-MOULINEAUX au lauréat trois mois au plus tard à compter de la date de clôture de la présente consultation.
2. Les autorisations administratives nécessaires à l'ouverture du commerce devront être déposées dans un délai de 3 mois à compter de la lettre de l'acceptation de l'offre du candidat.
3. Le preneur disposera d'un délai de 2 mois pour réaliser ses travaux d'aménagement intérieur à compter de la signature du bail.

Article 7 – Conditions de candidature

7.1 Les porteurs de projet

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

Cet appel à projet s'adresse à des structures qui sont dans une phase de prospection de local et qui ont des partenariats efficaces. En conséquence, sont exclues de cet appel à projet les structures qui en sont au stade de l'idée et de l'intention.

7.2 Les projets éligibles

Sont éligibles les projets ou activités qui rassemblent les critères suivants :

- Prendre en compte les besoins du quartier.
- Proposer une activité commerciale ou associative s'appuyant sur un modèle économique viable. Dans ce cadre, les candidats devront démontrer leurs capacités à générer un chiffre d'affaires et préciser les clientèles visées.
- Proposer un lieu s'adressant aux habitants du quartier.

Article 8 – Déroulement de l'appel à candidatures

Les porteurs de projet sont invités à décrire leur projet dans une notice de présentation et à fournir les pièces et informations demandées.

Cette notice de présentation comprendra obligatoirement :

- Un descriptif précis de l'activité prévue,
- Le public ou la clientèle visée,
- Curriculum vitae du porteur de projet
- Le mode de financement du projet,
- un plan d'exploitation prévisionnel est souhaité au stade de la remise des offres
- Les principes d'aménagement prévus
- La proposition financière et l'engagement de signer le bail en le renvoyant complété, avec éventuellement une note précisant les modifications souhaitées par le preneur.

Les documents administratifs et fiscaux demandés aux candidats sont :

a. Pour une personne physique en exploitation en nom propre :

- Nom, adresse et numéro de téléphone,
- Une photocopie recto-verso de la pièce d'identité,
- Une quittance de loyer ou justificatif de domicile,
- Un compte de résultat et bilan prévisionnels le cas échéant,

b. Pour une personne morale :

Pour une société :

- Le nom de la société, siège social, numéro d'immatriculation au RCS,
- Nom, adresse et numéro de téléphone du représentant légal,
- Un descriptif exact de l'activité,
- Photocopie recto verso de la pièce d'identité du représentant légal et des associés,
- Copie des statuts enregistrés de la société,
- PV de l'Assemblée générale, le cas échéant,
- Un extrait KBIS en original datant de moins de 2 mois,

- Le dernier avis d'imposition de la société,
- Les deux dernières quittances de loyer,
- Liasse fiscale complète des deux derniers exercices clos (bilan, compte de résultat) et prévisionnel d'exploitation,
- Garanties bancaires le cas échéant,

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,
- Une quittance de loyer ou justificatif de domicile de la société ou 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 bancaires le cas échéant.

Les visites seront possibles uniquement sur RDV (contact : Service Commerce de proximité - 01 41 23 85 06).

Les candidats sont invités à remettre leur dossier de candidature, conformément à la composition énoncée ci-avant,

- sous format électronique à partir du lien suivant : www.issy.com/54erevan
- ou par courrier : Mairie d'ISSY-LES-MOULINEAUX, 47 rue du Général Leclerc, 91230 ISSY-LES-MOULINEAUX.

Sur l'enveloppe cachetée devra figurer la mention : « Offre pour la location d'un local commercial situé 54 rue d'Erevan – **ne pas ouvrir** ».

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au 31 janvier 2019.

Les dossiers qui seront envoyés après la date limite fixée au présent règlement ne seront pas acceptés.

Article 9- Processus de sélection

Le futur preneur sera désigné par la Mairie d'ISSY-LES-MOULINEAUX qui pourra s'adjoindre les conseils de personnalités extérieures.

Les candidats pourront être reçus par la Mairie d'ISSY-LES-MOULINEAUX si elle le juge utile.

La Municipalité prêtera une attention particulière:

- au parcours professionnel et activité du candidat : qualité du parcours professionnel et l'activité, identité artisanale et durable des produits, adéquation aux besoins du quartier et notamment l'offre commerciale dans le centre commercial des Epinettes, dimension durable, e-commerce

- capacité à animer la vitrine et contribuer à l'animation et à la convivialité de la vie de quartier : qualité des aménagements, ouverture au public, public ciblé...
- viabilité du modèle économique et capacité à supporter les investissements requis par le projet

La Ville se réserve le droit d'apporter au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres toute modification qu'elle jugerait nécessaire au présent règlement, et notamment de prolonger la période de consultation en cas d'offres insuffisantes.

Au cas où la Commune d'Issy-les-Moulineaux serait amenée à ne pas donner suite à une proposition, aucune indemnité, aucun remboursement, ne pourra être réclamé par son auteur, au titre des frais et charges engagés par lui pour remettre une candidature.

Article 10 – Liste des annexes au présent Cahier des Charges

- Les principales conditions de location
- Plan du local
- Règlement de copropriété