

Ville de Noisy-le-Sec

**Cahier des charges de l'appel
à candidature pour la prise à
bail commercial du
commerce sis 84 ter rue
Jean-Jaurès**

Poissonnerie

16/05/2022



1 Contexte et objectifs

Les commerces sont une composante essentielle de la qualité de vie d'un quartier, d'une ville. Ce sont des lieux de rencontres et d'échanges.

La Ville de Noisy-le-Sec consciente des enjeux liés aux commerces souhaite redynamiser, rénover et moderniser son linéaire commercial du Centre-Ville.

D'une part en agissant sur l'existant et d'autre part en accompagnant de nouveaux projets structurants, innovants et durables pour la ville et ses habitants.

La Ville a pour ambition de valoriser son futur centre-ville piétonnisé qui sera desservi par le tramway.

Le local du 84 ter rue Jean-Jaurès bénéficie d'une situation idéale en cœur de Ville, sur le linéaire principal, à proximité immédiate de la gare RER E et du tramway T1 ce qui lui confère un ensemble d'atouts tout à fait remarquable.

C'est dans cette optique que la ville œuvre pour redonner une vie commerçante à ce local.

Le cahier des charges ci-après a pour objectif de fixer les conditions de prise à bail afin de permettre le retour d'une poissonnerie sur le linéaire commercial Jean-Jaurès.

Appel à candidature à retourner avant le 24/06/2022 à 20h00 par mail à proximite.urbaine@noisylesec.fr



SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE LA VILLE	3
Les transports	3
Les projets urbains.....	4
La vie locale	6
L'activité économique	6
LE LOCAL	7
Son emplacement	7
Potentiel commercial.....	7
Description du commerce	8
CHOIX DU REPRENEUR	10
Le dossier à élaborer par le futur repreneur.....	10
Principes et critères de sélection des projets.....	11
ANNEXES	12



PRESENTATION DE LA VILLE

Commune du département de la Seine-Saint-Denis, la ville est située à 5 kilomètres au nord-est de Paris. Elle est limitrophe des communes de Rosny-sous-Bois, Romainville, Montreuil, Bondy et Bobigny.

Noisy le Sec en quelques chiffres : 44 353 habitants, 46% de moins de 44 ans et 51 % de femmes.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, Noisy-le-Sec fait partie de l'établissement public territorial Est Ensemble, succédant à la communauté d'agglomération éponyme sur le même territoire, aux côtés des villes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Pantin et Romainville. Le territoire totalise plus de 450 000 habitants. La population est à l'image de la ville, elle connaît un profond renouvellement : les nouveaux Noiséens sont souvent originaires de Paris, actifs, jeunes, en couple, avec ou sans enfant et avec un pouvoir d'achat élevé. Cette clientèle est demandeuse de produits et services de qualité.

LES TRANSPORTS

Un territoire bien desservi...

La ville bénéficie d'une desserte importante au niveau des transports en commun.

La gare de Noisy-le-Sec est la première de l'Est parisien en termes de fréquentation. C'est un pôle majeur de transports dans le maillage de l'est parisien.

Le RER E (Paris Saint-Lazare Chelles-Gournay/Tournan) relie Noisy-le-Sec au réseau de transport francilien et place la ville à 12 minutes de la gare Saint-Lazare et 7 minutes de la gare du Nord.

Le tramway T1 relie Noisy-le-Sec à Saint-Denis. Cette ligne de tramway est la plus fréquentée d'Île-de-France.

Dix lignes de bus (102, 105, 143, 145, 147, 301, 322, 346, Noctilien N23) relient la ville à Paris et aux communes environnantes ainsi qu'une navette communale (ligne 545) desservant le quartier Boissière.

L'autoroute A3 permet les liaisons vers l'A1 (Roissy et le Nord de la France) et vers Paris par la Porte de Bagnolet. L'A86 au sud-est relie les communes de la petite couronne.

Toutes ces liaisons en transports constituent un facteur d'attractivité important pour la Ville et son tissu économique.

... qui poursuit son maillage avec l'arrivée de nombreux nouveaux transports structurant

De plus, de nombreux projets vont contribuer à mailler encore davantage le territoire.



La mise en service du prolongement de la ligne 11 est prévue fin 2023 : cette ligne de métro desservira le secteur de la Boissière et des Guillaumes, sur les limites communales de Noisy-le-Sec, Montreuil et Rosny-sous-Bois, et empruntera un viaduc d'une longueur de 800 mètres sur lequel sera implantée une station aérienne au niveau de la ZAC des Guillaumes et du Londeau. C'est ainsi que 4 nouvelles stations desserviront le territoire noiséen (Place Carnot, Montreuil-Hôpital, La Dhuys, Coteaux Beauclair)

Le T11, qui reliera Épinay-sur-Seine à Noisy-le-Sec en passant par Bobigny à l'horizon 2030, viendra compléter l'offre de transport en gare de Noisy-le-Sec, son terminus.

Dans le cadre du projet du Grand Paris Express, la ligne 15 sera mise en service en 2030. Ce métro, souterrain et automatique, reliera Saint-Denis Pleyel à Champigny Centre en passant par le pont de Bondy.

Le prolongement du T1 sur la rue Jean Jaurès jusqu'à Val De Fontenay en passant par Romainville. Il reliera les villes de Bobigny, Noisy-le-Sec, Romainville, Montreuil, Rosny-Sous-Bois et Fontenay-Sous-Bois. Il permettra de faire une correspondance avec certaines lignes de métro (Ligne 5, Ligne 11) ainsi qu'avec le RER A et le RER E.

Le pôle gare :

Ce secteur offre des potentialités de mutations importantes, renforçant par la même occasion l'offre commerciale du secteur.

Plusieurs études sont en cours afin de déterminer le redimensionnement du pôle gare en prenant en compte l'augmentation du nombre de voyageurs dans les années à venir.

LES PROJETS URBAINS

La Ville a lancé de nombreux projets d'aménagement afin d'accompagner la mutation de certains secteurs du territoire.

Zac Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq :

Ce projet d'une trentaine d'hectares au nord de la Ville, se caractérise par son positionnement charnière avec les communes de Bondy, Bobigny et Romainville, et son articulation avec des projets de transports structurants (TZen3, pôle de la folie, métro du Grand Paris Express au Pont de Bondy).



Il participe pleinement à la requalification des rives du canal de l'Ourcq et de la RN3.

Par ailleurs ce site est fortement marqué par la présence de grandes infrastructures de transport, à la fois routières, ferroviaires et navigables (A3, A86, RN3, faisceau ferré de Paris Est, grande ceinture ferroviaire, canal de l'Ourcq) qui lui assurent une excellente accessibilité.

Une offre de logements variés et qualitatives permettra de requalifier le quartier qui verra s'implanter un bassin olympique en prévision des Jeux Olympiques prévu à Paris en 2024.

Renouvellement urbain des quartiers en politique de la ville : le Londeau et Béthisy-centre-ville :

Le quartier du Londeau a entamé depuis plusieurs années des travaux visant l'ouverture sur la ville. Cela s'est traduit notamment par des travaux de démolition de 110 logements avec reconstruction de 155 nouveaux logements, la réhabilitation d'immeubles, la réalisation d'aménagements paysagers et l'implantation de commerces de proximité le long de la rue de Brément. La mutation de ce secteur se poursuit avec la démolition de la tour du 19 Verlaine et de la barre Baudelaire (au total 315 logements). Ces démolitions seront suivies de nouvelles constructions qui permettront à la Ville de renouveler et diversifier son offre de logements tout en continuant la requalification des espaces publics. L'arrivée de la ligne 11 permettra au quartier d'améliorer son attractivité.

Le quartier Béthisy, classé d'intérêt régional, situé en plein centre-ville, est également amené à se transformer dans les prochaines années avec notamment le réaménagement prochain du parvis de la médiathèque de la Ville. Le projet « Cœur de Ville » a pour objectif d'apaiser le quartier en priorisant les voies piétonnes et en accordant une part plus importante au verdissement des



espaces publics, de réhabiliter son offre de logements publics et privés, de diversifier l'offre commerciale afin que le quartier puisse à terme être la polarité de la ville.

LA VIE LOCALE

Noisy-le-Sec a une politique culturelle ambitieuse qui a pour but de toucher un public large, en proposant divers événements dans les différents équipements de la ville gratuits ou à tarifs très attractifs comme la médiathèque Roger Gouhier, La Galerie, centre d'art contemporain et le cinéma Le Trianon.

Micro-Folies : Suite à un partenariat entre le Ministère de la Culture et la Grande Halle de la Villette, Noisy-le-Sec accueille depuis septembre 2019 la « Micro-Folie », lieu innovant et connecté qui permet à la Ville d'étendre son panel culturel en mettant à disposition un musée d'art numérique. C'est la 4e installation en France et la 7e dans le monde.

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'activité économique se situe principalement en centre-ville, rue Jean Jaurès, qui est la rue commerçante de la Ville où se déroule le marché aux comestibles trois fois par semaine (lundi, mercredi, samedi). Le centre-ville joue un rôle clé à l'échelle communale, constituant ainsi un pôle d'attraction essentiel pour la Ville. Il attire de façon optimale la clientèle potentielle et connaît également une fréquentation de la population extérieure à la commune grâce à la proximité de la gare RER E mais aussi à la présence de structures culturelles d'envergure.

Les locomotives commerciales principales sont les supermarchés Carrefour Market et Auchan, la boucherie Marzouk, ainsi que le magasin de surgelés Picard.

Le marché alimentaire attire une clientèle importante noisienne ou en provenance de villes environnantes (comme Bondy, Rosny-sous-Bois ou encore Romainville) qui est amenée à emprunter la rue Jean Jaurès. Elle constitue donc une clientèle potentielle pour les commerces situés sur cet axe. Sa fréquence est importante puisque se tenant 3 fois par semaine en sus du marché biologique du dimanche matin. Le marché alimentaire compte plus d'une centaine de commerçants, volants et abonnés.

La plupart des commerces alimentaires se retrouvent dans le centre-ville : boulangeries-pâtisseries, boucheries, charcuteries, primeurs, restauration traditionnelle et rapide ainsi que des cafés. Le prolongement du T1 permettra aux commerçants d'être reliés aux villes alentours ce qui permettra d'avoir une clientèle plus élargie.



LE LOCAL

SON EMPLACEMENT

Le local est situé au 84 ter Jean-Jaurès, dans l'artère principale du centre-ville à proximité de la gare RER E, de la station du tramway T1 et l'entrée de la future zone piétonnée. Ce local est également situé à proximité du marché des Découvertes, particulièrement fréquenté. Autant d'atouts qui permettent à ce local de bénéficier d'un flux de clientèle potentielle important.

POTENTIEL COMMERCIAL

Son exploitation actuelle

Le local est à ce jour vacant, il a été réhabilité en 2021 en vue d'accueillir une activité de poissonnerie.

Le montant du loyer Hors Charges et Hors Taxes s'élève à 18 000 € par an. Le loyer doit être payé en amont de chaque mois et est fixé à 1500 €/mois. Le loyer est révisable tous les ans en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cette révision s'effectuera dans les conditions de l'article L. 145-38 du Code de commerce. Un dépôt de garantie de 4500 € sera également demandé au candidat choisi ainsi qu'une participation à la rédaction du bail commercial.

Le loyer ne prend pas en compte le coût de l'élimination des déchets qui sera à la charge du repreneur. Le preneur devra valoriser les déchets à travers le tri de ses déchets et ce en fonction de son activité.

Ses possibilités d'exploitation

Le repreneur devra exercer dans le local une activité de poissonnerie répondant aux critères de diversité et de saine concurrence par rapport à l'offre existante sur le secteur.

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



DESCRIPTION DU COMMERCE

Etat des lieux

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la prise à bail. Un état des lieux se fera entre la Ville et le repreneur en amont de la signature du bail. La Ville ayant réalisé des travaux substantiels de remise en état en 2021 ne prendra pas en charge des travaux supplémentaires.

Superficie du commerce

Le bien est un local de 50,45 m² réparti comme suit :

- Un local de 26,80m²
- Un espace de vente de 23,65m² directement accessible depuis la rue Jean Jaurès
- Une chambre froide de 4,7m²
- Water closets

Le Preneur bénéficie d'un accès privé par l'entrée de l'immeuble.

Le Preneur sera considéré comme ayant une parfaite connaissance du local pour l'avoir visité.

Les visites seront organisées par cession les mardi matin de 10h à 12h ou les mercredis après-midi de 14h30 à 16h en fonction des demandes et de la disponibilité des services de la mairie.

. D'autres dates pourront être programmées en fonction des demandes.

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance. Comme indiqué par l'article 606 du code Civil, la Ville a effectué les travaux de mise aux normes du local, notamment les mises aux normes électriques. Néanmoins, les grosses réparations si identifiées par le preneur pourront être à la charge du locataire si elles ont été occasionnées par un défaut d'entretien ou d'utilisation de sa part. Une fois que le locataire a pris possession des lieux sa responsabilité de l'état du local est alors engagé. Il devra effectuer lui-même les réparations sans pouvoir exiger de la Mairie de Noisy-le-Sec 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, t même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux et même en cas de vice caché ou de force majeure, seule la notion de vétusté est à la charge de la Ville qui effectuera les travaux d'entretien du local le cas échéant.

Le locataire effectuera à ses frais toutes les mises en conformité liées à son activité ou induites par le réaménagement du local (sécurité, hygiène ou accessibilité) et déposera les autorisations administratives préalables, notamment :

- celles nécessaires au titre de l'activité du locataire ;



- 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.

Montant du loyer et conditions de location du local commercial

Contractualisation entre la Ville et le candidat retenu
Le candidat retenu pourra bénéficier d'un bail commercial de type 3-6-9 pour le local désigné dans le présent appel à candidature afin d'y exercer son activité. Le loyer mensuel de départ sera de 1 500 € HT/HC Soit 18 000 € (dix-huit mille euros)/annuel HC/HT Il sera révisé annuellement selon l'indice de référence stipulé dans le bail (indice des loyers commerciaux).

L'occupant des lieux pourra y exercer uniquement l'activité ou les activités notifiées dans le bail, et inscrit dans le règlement de copropriété.

L'ensemble des charges de fonctionnement (fluides, abonnements téléphoniques, internet, frais d'entretien, etc.) seront à la charge du locataire. Le locataire s'engage également à souscrire une police d'assurance contre le vol, l'incendie, les dégâts des eaux, et couvrant sa responsabilité civile.

Les travaux de mise aux normes du local en vue de l'accueil de l'activité de poissonnerie ont été réalisés par la Ville dans le cadre d'un précédent projet.

Les travaux spécifiques à l'exercice de l'activité, ainsi que tous travaux et aménagement effectué après l'installation, seront à la charge de l'occupant.

Conditions financières :

- Aucun pas-de-porte
- Caution de 3 mois de loyer
- Impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères) à la charge du preneur

La grille de loyers pratiquée pour le local commercial sera fournie à chaque candidat après dépôt d'une candidature officielle.

Les candidats sont invités à faire des propositions en constituant un dossier comme prévu ci-dessous.

La Ville s'engage à diriger les potentiels candidats vers l'ensemble des structures et/ou partenaires de sa connaissance susceptible d'accompagner leurs démarches liées à la constitution du dossier demandé ci-dessous.



Planning prévisionnel des étapes de l'appel à candidature et des travaux

Il est précisé que ce calendrier n'est en aucun cas contractuel.

- Appel à candidature 16 mai 2022
- Etude des candidatures du 23 mai au 24 juin 2022
- Délibération du jury et choix du candidat semaine du 27 juin au 1^{er} juillet 2022
- Dépôt des autorisations d'urbanismes 31 juillet 2022 au plus tard
- Mise à disposition des locaux commerciaux pour la réalisation de travaux : ASAP en fonction de l'avancée de l'instruction des autorisations d'urbanisme, des documents contractuels et de la disponibilité des services.
- Fin des travaux preneur et ouverture souhaitée : troisième trimestre 2022

CHOIX DU REPRENEUR

LE DOSSIER A ELABORER PAR LE FUTUR REPRENEUR

Les personnes physiques ou morales devront, sous la forme et dans le délai imparti par le présent cahier des charges, joindre 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 encours 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,
- La copie de la carte d'identité du gérant, ou de sa carte de séjour.

Un dossier technique, comportant :

- Une lettre de motivation adressée à M. le maire de Noisy-le-Sec
- Le projet d'activité commerciale ou professionnelle comportant les visuels des aménagements extérieurs (enseignes, devanture) et intérieurs du local,
- Une note détaillée sur les travaux nécessaires,



- Le plan de financement du projet.

Tout dossier incomplet sera écarté.

Concernant le choix du repreneur, chaque candidat devra faire parvenir le dossier de candidature décrit ci-dessus auprès des services administratifs de la Ville de Noisy-le-Sec à l'adresse suivante :

proximité.urbaine@noisylesec.fr

Celui-ci devra permettre à la collectivité d'apprécier la qualité, la solidité et la pérennité économique 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 :

- Expérience professionnelle, présentation et qualité du projet (circuit d'approvisionnement, originalité des produits proposées) : **40%** ;
- Qualité des aménagements intérieurs et extérieurs et des matériaux envisagés pour ce projet (au vu des travaux déjà réalisés, une attention particulière sera apportée aux finitions, à l'enseigne, au nom et à l'ambiance générale des aménagements proposés par le preneur) : **20%**
- Dossier technique de reprise : appréciation du caractère réaliste des chiffres avancés (solidité financière du candidat, financement, appréciation du potentiel commercial et viabilité économique du projet) : **40%**.

Une commission composée d'élus, des représentants de la direction générale adjointe de l'aménagement et de la stratégie territoriale de la Ville se réunira afin d'étudier les candidatures présentées. La commission se donne la possibilité de pouvoir rencontrer les porteurs de projet.

PRINCIPES ET CRITERES DE SELECTION DES PROJETS

Comme spécifié par le règlement de copropriété et au vu des travaux déjà réalisés, seuls les projets de poissonneries seront étudiés dans le cadre du présent appel à projet.

Seront exclues toutes les activités ne répondant pas aux critères du présent appel à candidatures

La ville de Noisy-le-Sec souhaite faire de ce commerce une destination « conviviale », qualitative et en accord avec ses valeurs.

Les candidats veilleront à proposer une offre correspondant aux attentes des usagers du cœur de ville. Cette offre devra s'articuler autour des critères de qualité et d'originalité.

Un comité de pilotage constitué d'élus, de membres de l'administration de la ville Noisy-le Sec arbitrera et départagera les différentes candidatures



ANNEXES

ANNEXE 1 - plan de l'existant avant les travaux de réhabilitation

ANNEXE 2 - plan de situation cadastrale

ANNEXE 3 - photos extérieures/intérieures

ANNEXE 4 - plan de masse intérieur