



APPEL A CANDIDATURES POUR 4 LOCAUX A USAGE DE COMMERCES

PROJET DE LA PLACE DU MARCHÉ - ANTONY



PREAMBULE

Commune de 62 000 habitants, située au sud du département des Hauts-de-Seine, dont elle est la sous-préfecture, la ville d'Antony fait partie depuis le 18 janvier 2016 du Territoire Vallée Sud – Grand Paris qui regroupe 390 000 habitants.

La ville est traversée par 2 lignes de RER (5 stations RER B, 1 station RER C), le TVM, et dispose d'un accès direct vers l'aéroport international d'Orly via l'ORLYVAL, et d'une bonne desserte routière via l'A86 au nord et l'A10 au sud. Grâce à cet excellent réseau routier, et au maillage en transports en commun de l'ensemble du territoire, la ville est fortement connectée à l'ensemble des communes qui l'entourent.

Son tissu commercial et artisanal est très dense, bien diversifié et principalement concentré sur les axes aux abords de la Gare RER du centre-ville.

Dans le cadre de sa politique volontariste de préservation de la diversité commerciale l'équipe municipale a décidé de favoriser l'implantation de commerces de proximité dans son cœur de ville qui participeront à la dynamique de développement impulsée sur le territoire au travers des projets d'aménagement portés par la municipalité.

Le centre-ville présente aujourd'hui peu de lieux à la fois propices à la convivialité et préservés des circulations routières, en dehors de la nouvelle allée Louise située en retrait de la rue Auguste Mounié. La place du marché, tout en étant directement connectée aux axes les plus fréquentés du cœur de ville offre cette possibilité.

L'objectif principal du projet d'aménagement de la place du marché est de faire de cette centralité urbaine un pôle d'attractivité fort à l'identité unique.

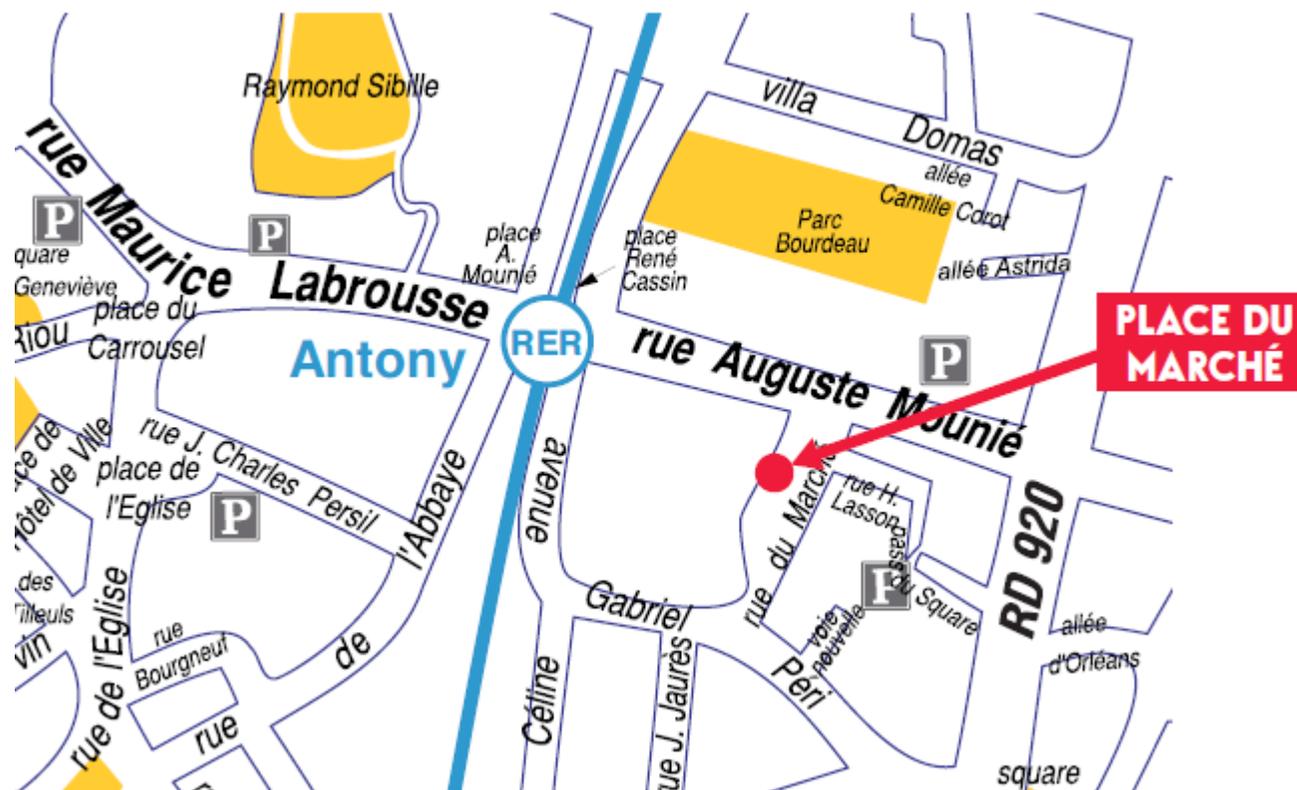
Informations complémentaires sur le site de la ville : [Place du marché | Ville d'Antony](#)

I. Contexte et environnement du projet

A. Situation géographique et environnement

(Carte interactive sur le site de la ville : [Géographie et territoires | Ville d'Antony](#))

a- Plan de situation





b- Le site

Ancienne localisation du théâtre Firmin Gémier qui l'a quittée en 2012, la place du marché offre depuis lors, une large emprise foncière sans vocation en dehors des jours de marché, de la période d'aménagement de la patinoire (fêtes de fin d'année), et de la présence du manège.

Le périmètre du projet fait face au marché de la ville, l'un des plus importants des Hauts-de-Seine avec 100 abonnés et 65 à 70 emplacements de « volants ».

Le périmètre du projet s'inscrira dans un espace piéton, totalement préservé des circulations routières puisque l'accès au parking souterrain depuis la rue Auguste Mounié sera supprimé.

c- L'environnement immédiat

Les locaux commerciaux, objet du présent appel à projet, sont livrés dans le cadre d'un programme de construction de logements neufs. L'immeuble de 4 étages, à l'architecture contemporaine, occupera plus de 3422 m². Une nouvelle salle publique de 150 m² sera reconstituée. Lors de la phase finale du chantier, la Ville aménagera la place publique comme un lieu de convivialité, présentant un aménagement paysager de qualité et réservant des possibilités de déploiement de terrasses potentielles pour les futurs commerces.

Du fait de la localisation de la future place, à proximité de la gare RER (moins de 4 min à pied) et de la rue commerçante Auguste Mounié, les commerces bénéficieront d'un flux piétonnier très important.

Directement sous la place, un grand parking souterrain géré en régie directe par la ville permettra à la clientèle des commerces de pouvoir se garer facilement (366 places).

Enfin, le cinéma de la ville d'Antony « le Sélect » est situé à une centaine de mètres du projet. Classé cinéma d'art et d'essai, il a ouvert ses portes en 2014 et propose 650 places réparties dans 4 salles différentes.

d- Le quartier

Ce projet est situé dans l'hyper-centre-ville qui polarise une grande partie des flux piétons et routiers. Ce secteur est fortement connecté à tous les axes de transports en communs (bus, RER, Orlyval) et bénéficie d'une exceptionnelle attractivité en raison de la grande mixité de services, commerces et aménités urbaines.

Le centre-ville, comprenant le quartier Saint-Saturnin concentre environ 30% de la population antonienne. Le seul cœur de ville totalise environ 19% de la population antonienne.

e- L'environnement commercial

Le périmètre d'hyper-proximité regroupe près de 155 commerces, soit 31% de l'offre globale de la ville. Au sein de ce tissu commercial, l'offre alimentaire représente 0,41 commerces alimentaires pour 1000 habitants, ce qui est un taux faible pour une ville de la taille d'Antony.

Ce chiffre est toutefois à nuancer compte tenu de la présence du marché. Avec plus de 160 commerçants, le marché d'Antony compte parmi les plus importants des Hauts-de-Seine. La diversité et la qualité de l'offre qui y est présente lui assure une bonne attractivité et permet de compenser trois jours par semaine (mardi/jeudi/dimanche) le nombre assez faible de commerces de bouche.

L'attractivité du centre-ville repose sur un mix commercial mêlant achats dits de « plaisir » (équipement de la personne et de la maison, culture-loisirs) et commerces de proximité (hygiène-santé, alimentaire) et un tissu commercial très dynamique sur les axes que sont la rue Auguste Mounié, l'avenue de la Division Leclerc et l'avenue Aristide Briand. Le taux de vacance sur le cœur de ville est très faible, ce qui est un signe d'excellente vitalité du commerce de proximité.

B. Zone de chalandise et potentiel économique

Le bassin de population à 5 min en voiture concentre environ 77 000 habitants. Il se compose en grande partie de la commune d'Antony, mais également des communes de Fresnes, Sceaux et Bourg-la-Reine. Le bassin de population à 10 min en voiture est quant à lui estimé à 614 369 habitants.

La **zone de chalandise** se décompose en 3 sous-secteurs qui représentent une population globale de **148 000 habitants**.

Zone 1 : Une clientèle d'hyper-proximité située à 1 min à pied ou en voiture de la place du marché. Ce secteur concentre 10 568 habitants (Insee 2013) avec une croissance démographique potentielle de 1,2%/AN.

Cette zone se caractérise par une population composée pour moitié de cadres et de professions intermédiaires. La part de retraités et inactifs (= jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer...) est quant à elle de 36%. Cette zone connaît depuis 2008 une augmentation de sa population.

Zone 2 : secteur situé à 5 min en voiture et comprenant la quasi-totalité de la ville d'Antony, une partie de la ville de Fresnes.

Zone 3 : secteur comprenant le sud de la ville d'Antony, le Nord de Massy, la commune de Verrières le Buisson, et certains quartiers des villes de Sceaux, Châtenay-Malabry, Bourg-la-Reine, Chevilly-Larue ou L'Haÿ-les-Roses.

Description de la population de la zone de chalandise : chiffres de 2013 (Insee 2016)

	Zone 1 hyper- proximité	Zone 2	Zone 3	Antony
% de personnes de plus de 60 ans	25,5%	21,4 %	20,3%	28%
% de personnes de moins de 15 ans	17,4%	18,8%	19,1%	22%
% de ménages cadres et professions intermédiaires	48,9%	42%	37,9%	47%
% de ménages employés et ouvriers	10,4%	17,2%	20,4%	16%
% de ménages inactifs (étudiants et retraités sans activité, femmes et hommes au foyer...)	36%	31,1%	30,4%	34%
% de ménages famille avec enfants	35,2%	40%	41,4%	40%
% de ménages d'une seule personne	35,3%	33,7%	34,2%	33%

Parmi les autres données utiles à l'étude de marché, il convient de souligner la fréquentation du cinéma Le Sélect qui comptabilise :

- 4800 entrées / semaine ;
- 230 000 entrées au total sur l'année 2017.

De plus, l'institution Sainte-Marie située à proximité de la place du marché regroupe :

- 3500 élèves de la maternelle jusqu'aux classes préparatoires aux grandes écoles ;
- 216 enseignants ;
- 130 salariés.

Enfin, la gare RER « Antony » située à moins de 5 min à pied, est fréquentée par plus de 25 000 voyageurs/jour.

II. **Objet de l'appel à candidatures**

La ville lance un appel à candidatures visant à identifier les futurs preneurs des surfaces commerciales situées au pied du nouvel immeuble d'une vingtaine de logements qui sera aménagé sur la Place du marché.

A. Description des locaux commerciaux à louer

L'opération prévoit l'aménagement de trois à quatre cellules commerciales : les commerces 2 et 3 pourront être réunis.

Plan de marchandisage : Hypothèse 1

	Surface Utile	Surface de plancher
Local commercial n°1	229 m ²	236 m ²
Local commercial n°2/3	410 m ²	422 m ²
Local commercial n°3/4	291 m ²	300 m ²

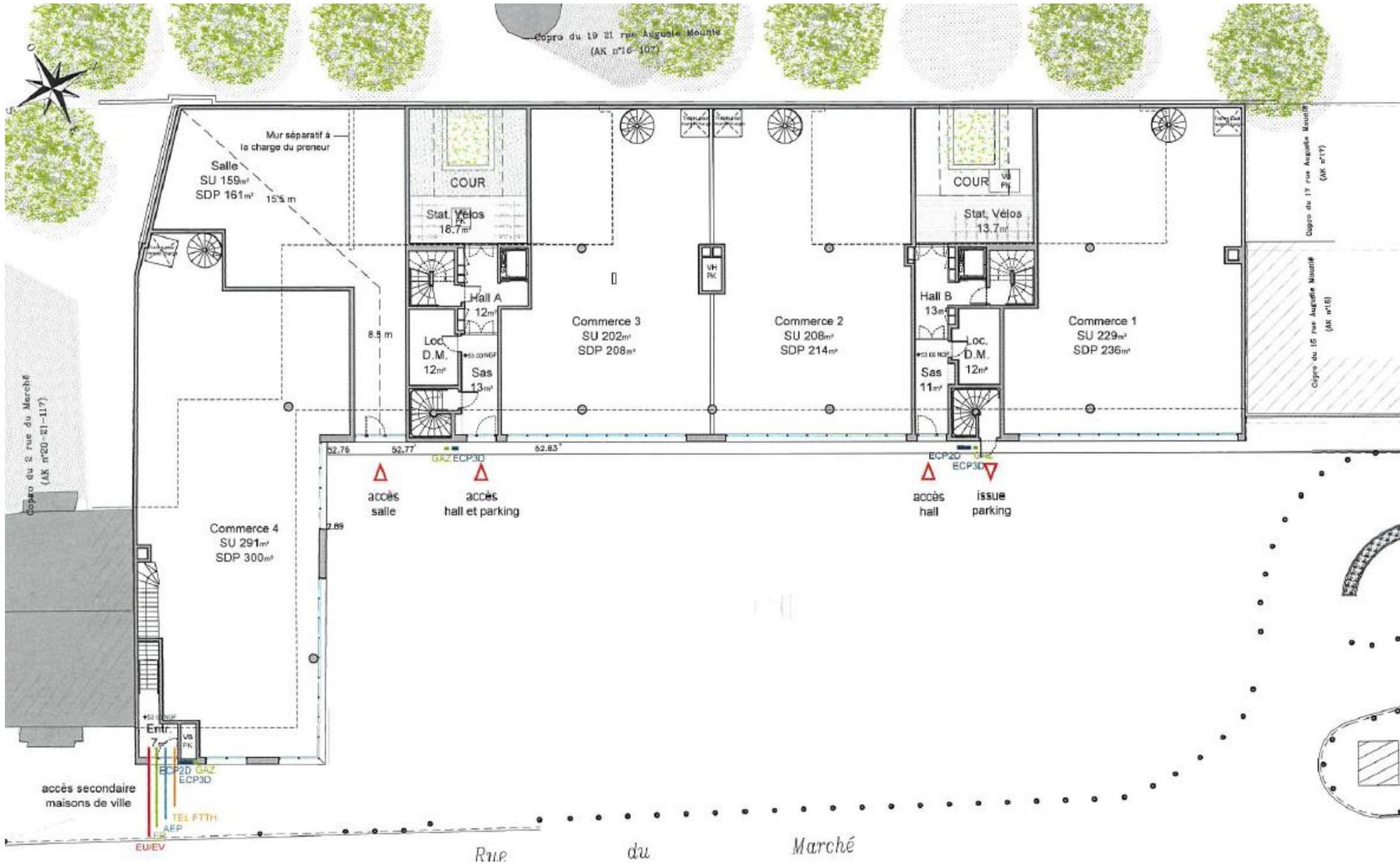
Plan de marchandisage – Hypothèse 2

	Surface Utile	Surface de plancher
Local commercial n°1	229m ²	236 m ²
Local commercial n°2	208 m ²	214 m ²
Local commercial n°3	202 m ²	208 m ²
Local commercial n°4	291 m ²	300 m ²

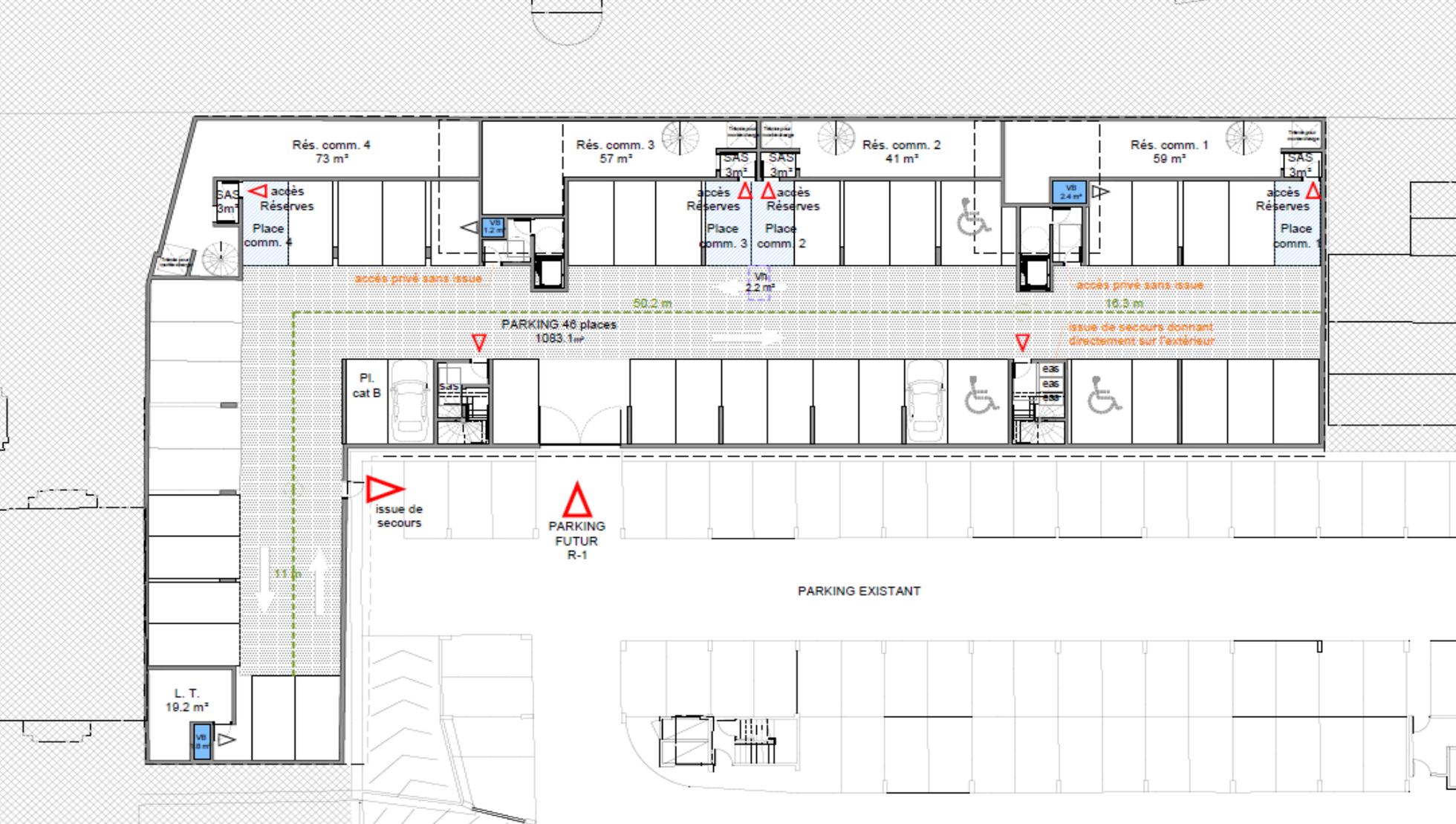
Chaque local disposera d'une réserve en sous-sol et d'une place de parking attenante, accessible via le parking municipal.

Plan des commerces (rez-de-chaussée)

Seuls les commerces 2 et 3 pourront faire l'objet d'une réunification ou d'une division.



Plan des réserves et du sous-sol :



B. Planning prévisionnel de travaux

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

- Démarrage des travaux en septembre 2018
- Mise à disposition des locaux commerciaux pour la réalisation de travaux : novembre 2019
- Fin des travaux promoteur et livraison des logements : avril 2020
- Fin des travaux de la place (espaces publics) : 2^{ème} trimestre 2020

→ Ouverture des commerces souhaitée dès la fin des travaux des espaces publics

C. Conditions de location des locaux commerciaux

La ville acquiert les locaux dont elle restera propriétaire et propose donc les surfaces mentionnées dans le présent appel à projets à la location.

a- Nature du bail - loyer et conditions financières

Les baux commerciaux seront conclus pour une durée de 9 ans minimum, avec possibilité de résiliation à l'issue de chaque période triennale (baux commerciaux classiques, dits « 3/6/9 ») pour des activités de restauration, café et bar.

Conditions financières :

- Aucun pas-de-porte
- Caution d'1 mois de loyer
- Impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères) à la charge du preneur

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

b- Conditions d'exploitation / aspects techniques

Les locaux sont livrés brut de béton, vitrines non posées, fluides en attente. Les hauteurs sous poutres (sous faux plafonds) sont de :

- 3,40 m dans les commerces 1, 2 et 3
- 3,30 m dans le commerce 4.

Les éléments techniques à intégrer par le preneur (gaines VMC, éclairages ou autres) pourront traverser ponctuellement les poutres sous réserve d'un positionnement rapide du preneur.

Les éléments techniques suivants seront à la charge du preneur :

- l'installation des compteurs concessionnaires;
- la fourniture et pose des clapets coupe-feu ;
- les façades définitives ;
- les vitrines ;
- les rideaux métalliques ;
- l'isolation séparant les locaux commerciaux des appartements ;
- l'aménagement dans la surface louée d'un local destiné à la réception des ordures ménagères ;
- les enseignes ;
- le monte-charge.

Un système d'extraction performant sur le plan acoustique devra être prévu par le preneur afin de limiter les nuisances sonores. Tous les équipements techniques nécessaires à la ventilation, la climatisation et l'extraction des fumées devront être installés dans les locaux (volume du rez-de-chaussée). Aucun accès en toiture n'étant souhaitable pour éviter la traversée de la partie logements du projet et faciliter leur entretien par le preneur.

Terrasse : une autorisation d'occupation du domaine public sera accordée aux exploitants qui en feront préalablement la demande administrativement auprès du service voirie de la ville.

Autres éléments techniques :

- Surcharges admissibles du plancher bas RDC : 500 kg/m² ;
- Electricité : Un fourreau est prévu en attente dans chaque local commercial. Il sera possible de mettre un fourreau supplémentaire en façade pour chaque local commercial, sur demande et avant le démarrage des travaux ;
- Gaz : fourreaux en attente, alimentation et chemin de câbles à la charge du preneur.

Pour l'ensemble de ces éléments techniques, un dépôt de dossier par commerce devra être réalisé auprès du service urbanisme de la ville.

D. Principes et critères de sélection des projets

a- Les projets éligibles

En raison des résultats de la concertation menée en 2016 auprès de la population antonienne, des préconisations de l'étude de potentiel commercial et de la vocation de la future place, **seuls les projets de restauration et/ou cafés seront étudiés dans le cadre du présent appel à projet**, ceci comprend les projets de :

- Restauration traditionnelle de type brasseries, bistrots, restauration gastronomique ;
- Café, salon de thé, glacier ;
- Restaurant spécialisé, restauration à thème (centrée autour d'un produit, d'une région, ou d'un art de vivre...) ;
- Restauration rapide, saladerie/sandwicherie, cafétéria ;
- Concepts mixtes (café-coworking, boucherie-restaurant...).

Les conditions d'éligibilité :

- Création ou développement d'une entreprise commerciale ou artisanale ;
- Immatriculation obligatoire au Registre des Métiers ou au Registre du Commerce et des Sociétés ;

Seront exclues toutes les activités ne répondant pas aux critères du présent appel à candidatures et dont la restauration ne constitue pas l'activité principale du futur établissement.

b- Critères d'appréciation

La ville d'Antony souhaite faire de ce futur pôle commercial une destination « gourmande » inventive, qualitative et diversifiée répondant aux besoins des habitants et des salariés du quartier et de la ville. **De plus, cette place a vocation à devenir un lieu de destination à l'échelle du bassin de vie élargi.**

Les candidats veilleront à proposer une offre de restauration correspondant aux attentes des usagers du cœur de ville. Cette offre devra s'articuler autour des critères de qualité et d'originalité. **Les candidats détailleront et expliciteront les éléments qui caractérisent leurs offres : concept/identité du projet, produits, prix, parcours du candidat et de son équipe, aménagements intérieur et extérieur envisagés.**

Un comité de pilotage constitué d'élus, de membres de l'administration de la ville d'Antony et de personnalités qualifiées examinera chaque candidature et sélectionnera les futurs locataires de surfaces commerciales proposées.

Le comité de pilotage statuera sur la base des critères suivants :

▪ **Le projet commercial (10 points)**

- La qualité et la nature de l'offre proposée ;
- L'originalité du projet proposé (concept ou carte créative se différenciant de l'offre de restauration déjà implantée sur le périmètre de la zone de chalandise) ;
- Le soin apporté à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement (circuits locaux, cuisine du « marché »...) ;
- Les qualifications et l'expérience du candidat dans la tenue d'un établissement de restauration.

Dans le cadre de l'examen de ce critère, les candidats devront faire la démonstration de leur capacité à développer un concept fort et innovant. Les projets pouvant être considérés comme novateurs sur la base de leur concept, des produits et services qu'ils offrent, par la technique de cuisine ou de vente retenue par le candidat, ou encore la qualité de leur aménagement.

Il est également demandé aux candidats de faire apparaître la répartition détaillée entre la partie restauration et débit de boisson afin d'apprécier la place occupée par chaque poste dans le projet final.

Le comité de pilotage appréciera la capacité du projet à s'adapter aux différents moments de fréquentation : petit déjeuner, déjeuner, dîner ainsi qu'aux autres moments de consommation (brunch, encas/goûters, cocktails...).

L'approvisionnement du candidat auprès des commerçants du marché d'Antony, notamment les producteurs présents sur celui-ci, sera un critère particulièrement étudié par le comité de pilotage, de même que l'attractivité du projet par rapport à la clientèle des lycéens, étudiants et jeunes actifs.

Si un renouvellement de l'offre est envisagé (notamment en fonction de la saisonnalité des produits utilisés), il sera demandé de préciser la fréquence potentielle de modification de la carte.

▪ **La viabilité économique du projet (5 points)**

- La solidité financière du candidat (garanties de financement, pérennité de la société...)
- Le modèle économique du projet soutenu par un business plan réaliste.

La cohérence entre la clientèle ciblée, la politique de prix, et les hypothèses de chiffre d'affaires sera particulièrement étudiée. Le niveau des prix pratiqués devra être expliqué par la nature de l'offre proposée ainsi que par la qualité du service.

Le candidat précisera dans sa présentation quelle sera sa clientèle cible et en quoi l'offre proposée répond aux attentes de cette dernière et sera génératrice d'un niveau d'activité élevé. Enfin, tous les éléments révélant la capacité financière du candidat à pouvoir supporter les investissements requis par le projet seront étudiés. A ce titre, chaque candidat devra obligatoirement accompagner sa proposition de devis.

▪ **La pertinence technique du projet (5 points)**

- Qualité des aménagements intérieurs ;
- Equipements techniques envisagés (matériel d'extraction/ventilation, de production et de gestion des déchets type bacs à graisse etc.) ;
- Aménagement de la terrasse / qualité du mobilier de terrasse (chaises, tables, parasols...) ;
- Projet d'enseigne / façades et vitrines (qui devront faire l'objet d'une validation par la ville et l'architecte du promoteur).

Il est demandé à chaque candidat de lister dans sa réponse les contraintes et prérequis techniques indispensables à la réalisation de son projet. **Les dimensions souhaitées de la terrasse et le potentiel maximum de personnes assises devront être estimés dans la proposition** sur la base des plans fournis en annexe (2).

Le mobilier commercial proposé sera considéré comme un élément constitutif de l'offre, des visuels devront obligatoirement être intégrés à la réponse au présent appel à candidatures. Le comité de pilotage se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'il jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire. Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, le comité de pilotage pourra visiter cet établissement.

Les candidatures incomplètes ou non conformes à la vocation du local ne seront pas étudiées

E. Modalités de candidature

Transmission de la lettre de candidature, puis du dossier de candidature en cas de sélection du candidat :

- par courrier : Mairie d'Antony - Direction de l'Activité Economique, Place de l'hôtel-de-ville BP 60086 92161 Antony Cedex.
- Dépôt à l'hôtel de ville d'Antony : 3^{ème} étage, bureau 300 dans les locaux de la Direction de l'Activité Economique.
- Par courriel : activite.economique@ville-antony.fr → indiquer impérativement en objet du message « réponse à l'appel à candidatures place du marché ».

Avant de faire leur proposition de candidature à la Ville, les candidats pourront solliciter une réunion d'explication détaillée du projet avec la Direction de l'Activité Economique (01.40.96.73.23 - activite.economique@ville-antony.fr).

a- Pièces obligatoires à fournir dans le dossier de candidature :

- 1) Une lettre de candidature adressée à M. le Maire d'Antony dans laquelle les candidats indiqueront :
 - la nature du commerce qu'ils souhaitent créer (type d'offre de restauration, niveau de gamme) ;
 - par ordre de préférence le ou les locaux pour lesquels ils postulent (pour rappel, seuls deux commerces peuvent être réunis, le n° 2 et le n° 3 sur le plan) ;
 - s'il s'agit d'une création d'entreprise, un développement ou un transfert d'activité.
-

Seulement si la candidature est considérée comme éligible par le comité de sélection :

- 2) Un dossier de présentation le plus détaillé possible du projet proposé comprenant :
 - le nom du concept ;
 - la description détaillée du projet, des produits et de la cuisine proposée ;
 - la carte et les menus détaillés faisant apparaître l'ensemble des prix ;
 - l'origine des produits (les circuits d'approvisionnement) ;
 - l'identité visuelle du projet (enseigne, charte graphique, palette de couleurs...) ;
 - des visuels du mobilier et du matériel, de la décoration et des matériaux envisagés ;
 - Le dossier précisera la surface nécessaire (en m²) au développement du projet avec un détail des surfaces affectées au public, aux cuisines, aux réserves, aux sanitaires, ou aux locaux de stockage... ;
 - Les heures d'ouverture prévisionnelles de l'établissement.
- 3) Une présentation des candidats :
 - Un extrait KBIS pour une entreprise déjà créée ;
 - Le CV du candidat et de ses associés (références ou exploitations de commerces en précisant l'activité et le nombre de salariés éventuels) ;
 - le CV du chef cuisinier si celui-ci est déjà identifié ;
 - Photocopies des diplômes qualifiants pour l'activité ;
 - Une copie de la pièce d'identité du candidat ainsi que ses coordonnées complètes (adresse postale, téléphone, adresse email).

- 4) Le mode de financement du projet :
- Etude de marché ;
 - Les réseaux et partenaires mobilisés autour du projet, notamment s'il s'agit de financeurs ;
 - Un plan de financement prévisionnel;
 - Un bilan et compte de résultat prévisionnel et ses annexes sur 3 ans ;
 - prévisionnel de trésorerie sur les deux premières années ;
 - Les devis prévisionnels ;
 - Des garanties bancaires le cas échéant.

L'ensemble du dossier pourra être complété de remarques libres du candidat sur le dossier et le projet en général

b- Calendrier de sélection :

- 1ère phase : Envoi/Dépôt de la lettre de candidature avant le **29 juin 2018, 8h**.
- 2^{ème} phase : Les dossiers seront examinés par le comité de pilotage afin de valider leur éligibilité et procéder à une présélection. Les candidats présélectionnés en seront informés par courrier ou par mail **et recevront à cette occasion la grille des loyers qui sera appliquée pour l'ensemble des locaux.**
- 3ème phase : Les candidats retenus devront fournir l'ensemble des pièces obligatoires listées ci-dessus (en points 2, 3 et 4) **avant le 15 octobre 2018**. Les membres du comité de pilotage pourront auditionner les candidats retenus.

Ce processus pourra être reconduit autant de fois que nécessaire si la présente consultation était infructueuse.

La Ville se réserve le droit d'ouvrir des négociations avec les candidats sur les différents aspects du dossier.