



MONTRouGE

APPEL A CANDIDATURES

EXPLOITATION D'UN ESPACE DE RESTAURATION

**Au sein du Cercle Athlétique de Montrouge (CAM)
60 avenue Marx Dormoy
à Montrouge**



Date limite de dépôt des candidatures : 1er JUIN 2023

Sommaire

- 1. Préambule**
- 2. Descriptif du local concerné**
- 3. Contraintes spécifiques concernant l'exploitation du bien**
- 4. Définition de la prestation**
- 5. Prestations particulières ou occasionnelles**
- 6. Les candidatures**
- 7. Processus de sélection**
- 8. Engagements des partenaires**



Préambule

La ville de Montrouge a souhaité réhabiliter en profondeur le restaurant de son club athlétique (CAM) pour en faire un lieu d'échange et de convivialité ouvert sur la ville. Cet établissement bénéficie d'un excellent emplacement situé sur un axe structurant de la commune, véritable bol d'air en cœur de ville, lieu de détente dans un cadre au calme entouré de verdure. Le restaurant est à proximité immédiate de la ligne de métro 4 station Barbara et du pôle tertiaire de la Vache Noire.

Une cuisine de qualité devra être proposée, contribuant à la mise en valeur du lieu, et privilégiant le fait-maison et une alimentation durable circuit court / bio. Les autres activités proposées devront contribuer à la valorisation du site et de son environnement et être compatibles avec le caractère sportif des lieux.

Bien insérée dans la métropole du Grand Paris, Montrouge, commune des Hauts-de-Seine (92) fait partie des villes les plus denses de France et compte près de 50 000 habitants.

Ville très dynamique, Montrouge se caractérise par une population riche en familles de jeunes cadres supérieurs et l'implantation de nombreuses entreprises de service, d'édition, de recherche médicale et de High Tech (Orange, Crédit Agricole, ST Microelectronics, INSEE, et Bayard Presse entre autres) ; Territoire attractif, on y observe une création d'établissements toujours en progression.

Située en première ceinture au sud de Paris, Montrouge conduit avec succès, depuis plusieurs années, une politique volontariste de préservation de la diversité commerciale et artisanale.

La municipalité a mis en place une politique du bien vivre, bien manger et développé l'agriculture urbaine, avec des modes de culture pluriels pour des publics concernés et mobilisés.

Quelques chiffres-clés

- ◆ 48 734 habitants (INSEE RP 2018), soit 3 % de la population des Hauts-de-Seine
- ◆ Taux d'activité des 15 à 64 ans 80,6 % (INSEE RP 2018)
- ◆ Revenu net moyen 38 451 € (DGFIP 2020)
- ◆ 5 521 établissements (INSEE Fichier SIRENE 2021)
- ◆ 27 800 actifs (Insee 2018 /Urssaf emploi salarié 2020)
- ◆ 587 commerces et services de proximité en activité (Recensement CCI92 2021)
- ◆ 3 marchés (Recensement CCI92 2021)

Un environnement économique local

Armature commerciale :

La densité commerciale en 2021 est de 12 commerces pour 1 000 habitants contre 10,2 pour les Hauts-de-Seine.

La ville dispose d'un tissu commercial dense organisé autour de plusieurs polarités intermédiaires contiguës :

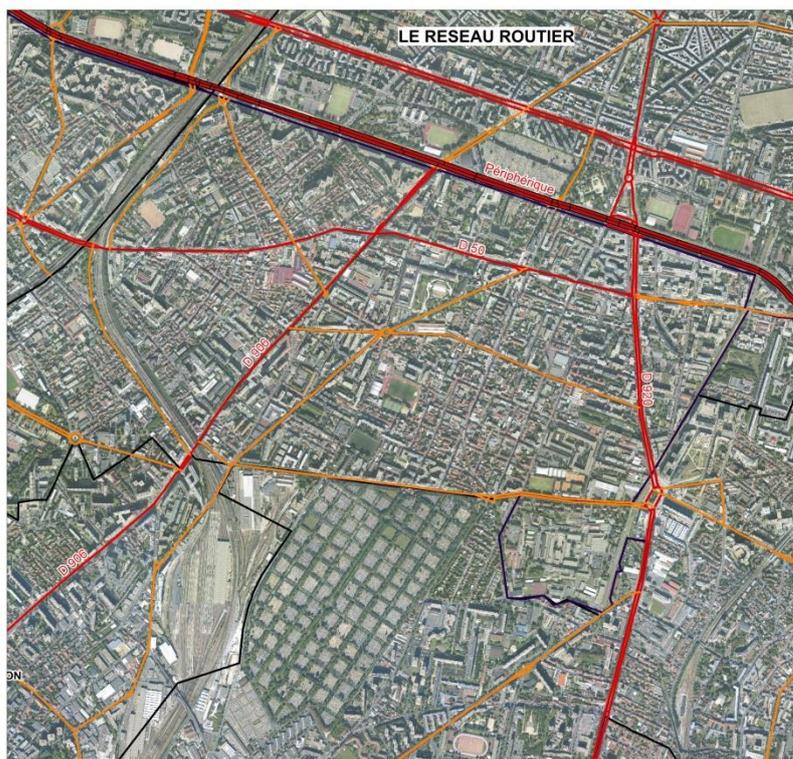
- le centre-ville, le long des avenues République et Henri Ginoux ;
- le long des avenues Aristide Briand et Pierre Brossolette.

Transports et accessibilité :

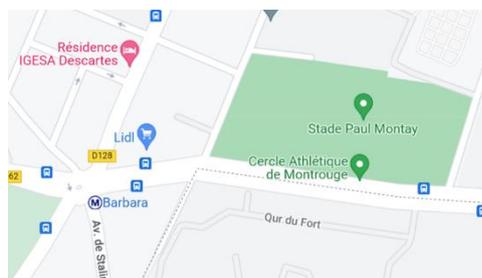
Montrouge est très bien desservi par des **axes structurants autoroutiers et routiers** :

- le Périphérique, longeant la commune au nord, propose deux accès à la ville au niveau des portes de Chatillon et d'Orléans ;
- la RD 920, reliant l'A86 (Antony) au Périphérique (Montrouge), dessert l'est de la ville;

- la RD 906, reliant l'A86 (Haut-Clamart) au Périphérique (Malakoff-Montrouge), axe structurant de l'EPT 2, dessert l'ouest de Montrouge ;
- la RD 50 permet de relier la commune aux autres communes de première couronne, de Boulogne-Billancourt à Gentilly.
- Un maillage de routes secondaires complète la structuration viaire de la commune : il assure des relations transversales est-ouest (parallèles au périphérique) et innerve l'ensemble des tissus urbains du sud du territoire.



Un réseau dense de transports en commun : Ce maillage comprend 11 lignes de Bus dont une navette interne « Montbus », la proximité du RER B (stations Gentilly et Laplace), les lignes de Tramway (T6 et T3 porte d'Orléans) et enfin 2 lignes de Métro (ligne 13 et **ligne 4**) dont la station « **Barbara** » (**ligne 4**) située à 200m du CAM vient d'ouvrir ses portes en 2022.



2- Descriptif du local concerné

2.1 Description du local

Le local commercial est situé dans l'enceinte du Club athlétique montrougien et dispose d'une surface de plus de 325 m² qui se décompose comme suit :

Au Rdc :

- 1 Salle de restaurant, des toilettes, une cuisine le tout sur une surface 100 m²
- 1 ascenseur desservant les 3 niveaux

Au Sous-Sol :

- 1 Salle de stockage incluant une chambre froide
- 1 ensemble de caves

Au 1^{er} étage :

- 1 Salle de restaurant de 100m² environ
- 1 WC
- 1 Coursive extérieure
- 1 terrasse
- 1 office doté d'un monte plat
-

Au 2^{ème} étage : un roof top à aménager

A l'extérieur :

- Une large terrasse ouverte donnant sur les cours de tennis

Le local est situé dans l'enceinte d'un club sportif très fréquenté et bénéficie d'une entrée principale depuis la rue permettant l'accueil d'une clientèle propre afin d'exploiter un fonds de commerce et en dehors des horaires d'ouverture du club sportif.

Aménagements : Le porteur du projet retenu devra procéder aux aménagements de mobilier, de décoration et autre équipements nécessaires à son occupation et à son exploitation, dans le cadre de l'activité qu'il entend exercer sur le lieu. Les limites de prestation étant définies dans la notice technique.

Travaux : L'Occupant ne pourra effectuer dans les lieux mis à disposition aucune démolition ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit de la Commune.

En cas d'autorisation, les travaux doivent être exécutés sous la surveillance de la Commune ou d'un mandataire désigné par lui dont les honoraires seront à la charge de l'Occupant. Tous embellissements, améliorations et installations faits par l'Occupant dans les lieux mis à disposition reviendront de plein droit et sans formalité, à la Commune sans indemnité d'aucune sorte.

La Commune se réserve le droit de demander à l'Occupant le rétablissement des lieux dans leur état primitif et aux frais de ce dernier sauf travaux autorisés.

Les travaux qui seront réalisés par la Commune ou pour le compte de celle-ci dans l'intérêt du bien concédé ne donneront lieu à aucune indemnité dans le cas d'un trouble de jouissance.

Les visites seront possibles uniquement sur RDV (contact : Manager du commerce à la Direction de l'aménagement urbain : e.lebassard@ville-montrouge.fr

2.2 Plan de situation / intérieur / photos projets non contractuelles / terrasses (en annexe)

2.3 Convention d'occupation du domaine public

Le local mis à disposition est situé dans une emprise foncière appartenant au domaine public communal, cadastrée S n°8 d'une superficie totale de 25 520 m² sise 60, avenue Marx Dormoy à Montrouge.

L'occupant partagera donc l'emprise foncière avec l'association Cercle Athlétique de Montrouge (CAM) à qui la ville a accordé, par convention en date du 17 décembre 2021, l'occupation du complexe et des équipements sportifs adjacents.

Une convention d'occupation du domaine public, précaire de 108 mois renouvelable, révocable et non constitutive de droit réel pour l'exploitation d'un fonds de commerce sera conclue entre la ville et l'occupant du restaurant.

En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation et quelque autre droit.

2.4 Conditions financières

La redevance d'occupation comporte une part fixe et une part variable

- L'occupant devra présenter une offre financière en fonction des avantages de toute nature procurée par l'occupation avec un loyer minimum garanti de 3 500 euros HT mensuel payable par trimestre d'avance et d'une partie variable calculée sur le CA
- Franchise de loyer de 4 mois à compter de la mise à disposition
- Dépôt de garantie 3 mois de loyer
- Impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères) à la charge du preneur

2.5 Durée et entrée en vigueur

- La convention d'occupation du domaine public temporaire sera octroyée dans un délai de 30 jours à compter de la date de sélection du candidat et pour une durée de 108 mois renouvelable qui débutera à la mise à disposition des locaux.

Le fonds de commerce pourra faire l'objet d'une cession sous réserve de l'accord express de la ville de Montrouge.

2-6 Licence de débit de boisson

Le porteur de projet devra faire son affaire personnelle de la recherche d'une Licence de IVème catégorie.

3- Contraintes spécifiques concernant l'exploitation du bien

Le présent appel à projet a pour finalité la conclusion d'une convention d'occupation du domaine public pour l'exploitation d'un fonds de commerce pour une activité de vente de boissons et de restauration sur place et à emporter.

4- Définition de la prestation

La Ville de Montrouge souhaite implanter un espace en adéquation avec le caractère du site :

Les prestations proposées devront correspondre :

- A la clientèle propre de l'occupant: une offre de boisson et de restauration de qualité proposant des produits frais et naturels
- A la prise en compte de la clientèle du complexe sportif en proposant une carte adaptée

Sur le plan de l'animation du site, l'exploitant pourra mettre en place des animations ou événements de bon aloi et préserver la quiétude des usagers et riverains. Le planning des animations spécifiques devra être présenté à la ville de Montrouge.

En lien avec le CAM, l'exploitant devra prendre en compte tous les événements sportifs afin de répondre à l'affluence exceptionnelle.

5- Les candidatures

5.1 Projets éligibles

Les conditions d'éligibilité :

- Activité recherchée : deux offres de restauration pour deux cibles différentes
- Immatriculation obligatoire au Registre des Métiers ou au Registre du Commerce et des Sociétés.
- Ne pas avoir contracté de dettes non apurées auprès de la Ville de Montrouge.

5.2 Modalités de réponse à l'appel à projet

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature ci-joint et à fournir les pièces et informations décrites en page 12.

Obligatoire :

Un dossier en version papier est à envoyer par voie postale ou à déposer au service commerce à la Direction aménagement urbain de la Ville de Montrouge. Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros.

5.3 Délais de réponse

Les candidatures devront être adressées **avant le 1^{er} juin 2023 à 16h**, par courrier ou remis à l'adresse ci-dessous sous pli cacheté portant l'adresse et les mentions qui suivent :

Mairie de Montrouge
Service Commerce – DAU
43, avenue de la République
92120 Montrouge

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leurs propositions.

6. Processus de sélection

L'appréciation des dossiers est assurée par un ensemble de partenaires organisés en Comité de Pilotage composé d'élus et de techniciens.

- 1ère phase : Les dossiers seront examinés afin de valider leur éligibilité et procéder à une présélection en date du vendredi 9 juin 2023
Les candidats présélectionnés seront notifiés par mail et courrier.
- 2ème phase : Les membres du Comité de pilotage auditionneront les candidats présélectionnés le vendredi 16 juin à 14h.
- 3ème phase : Les candidats seront notifiés par courrier et mail de la décision finale, semaine 26 entre le 26 et le 30 juin 2023.

6.1 Critères d'appréciation

Le comité de pilotage statuera sur :

- La qualité et la nature de l'offre proposée (produits frais et naturels)
- La viabilité économique du projet
- L'expérience et la motivation du candidat
- L'impact sur l'attractivité du lieu par rapport au flux généré

Le cas échéant, 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. Il se réservera la possibilité d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à la vocation du local.

7. Engagements des partenaires

7.1 Le comité de pilotage s'engage à :

- Assurer le suivi de l'implantation et du développement du porteur de projet et définir avec lui des objectifs propres à son activité.
- Apporter une aide technique et un accompagnement adapté, en fonction des besoins du porteur de projet.

7.2 Le porteur de projet s'engage à :

- Exercer son activité 7 jours par semaine avec une amplitude horaire suffisante. S'il emploie des salariés, il devra se conformer au Code du Travail, notamment en termes de temps de repos hebdomadaire et de durée maximale journalière autorisée.
- Exploiter directement l'espace : aucune forme de cession, concession, location ou sous-location ne sera autorisée.

- Faire son affaire personnelle, sous son entière responsabilité, de toutes les autorisations administratives nécessaires pour débiter son exploitation.
- Participer à la dynamique collective du commerce Montrougien.
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais.
- Verser un loyer mensuel à la Ville de Montrouge, dans les délais impartis, et s'acquitter, le cas échéant, *des droits de voirie relatifs à la terrasse.*
- Participer aux réunions de suivi du comité de pilotage
- Ouvrir le commerce au public au plus tard le 2 janvier 2024
- *Respecter la Charte des devantures commerciales et des terrasses de la Ville de Montrouge.*

LISTE DES PIECES A JOINDRE IMPERATIVEMENT AU DOSSIER DE CANDIDATURE

- Dossier de Candidature dûment rempli.
- Evaluation du montant des travaux réalisés
- Planche d'inspiration présageant de la décoration future du restaurant
- Copie de pièce d'identité pour les ressortissants français et européens, ou copie de son titre de séjour pour les non-européens
- Adresses des autres établissements gérés
- Etude de marché (si réalisée).
- Le business plan sur 3 ans.
- Si votre projet a bénéficié d'un accompagnement préalable, joindre une évaluation de votre projet du point de vue de cette structure.
- Tout élément d'information pouvant permettre d'enrichir le dossier (plaquette de présentation, CV des porteurs de projet,...).

Dossier de candidature 2023

« Appel à porteurs de projets : location d'un local commercial de restauration au sein du Cercle Athlétique de Montrouge (CAM) à Montrouge »

1/ PRESENTATION DU PORTEUR DE PROJET

Nom ou raison sociale :

Domaine d'activité :

Adresse du siège social (si différente du local loué par la Ville de Montrouge):

.....

.....

Téléphone :

Fax :

Email :

Site Internet :

N° SIRET :

Code APE / NAF :

Forme juridique :

Date de création de la structure :

Nombre de salariés en équivalent temps plein : dont emplois aidés :

Nombre de bénévoles :

Votre structure est-elle adhérente à un réseau ?

Oui, lequel ?

.....

Non

Avez-vous bénéficié d'un accompagnement pour monter votre projet ?

Oui, par qui ?

.....

Non

Nom, prénom, fonction et coordonnées (adresse, tel, Email) du responsable légal et/ou du responsable du projet :

.....

.....

.....

.....

.....

Avez-vous ou souhaitez-vous prétendre à un (des) agrément(s) et / ou un (des) label(s), si oui, le(s)quel(s) :

.....
.....
.....

2/ DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE L'ACTIVITE

Titre de l'activité

.....
.....
.....
.....

Description synthétique de l'activité

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Public visé

.....
.....
.....
.....
.....

Date d'ouverture envisagée

.....
.....

3/ DESCRIPTION DETAILLEE DE L'ACTIVITE

Contexte et objectifs de l'activité :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

