

Bagneux

Appel à manifestation d'intérêt

INVENTONS LES COMMERCES
DE LA PLACE DES METROS LUCIE AUBRAC



SOPPEC
OPÉRATEUR DE COMMERCES



PRÉAMBULE

Dans le cadre de sa stratégie de développement et de dynamisation commerciale, la Ville de Bagneux s'attache à développer des espaces commerciaux de qualité. Elle souhaite à la fois valoriser les espaces existants, mais aussi en créer de nouveaux pour proposer une offre commerciale adaptée et pérenne aux résidents et salariés actuels et futurs.

C'est la raison pour laquelle il a été décidé le lancement du présent appel à manifestation d'intérêt.

Cette démarche doit permettre aux porteurs de projets intéressés par une implantation dans des cellules commerciales de la future place Lucie Aubrac de se manifester et de présenter leurs intentions auprès de la Ville de Bagneux.

Ce document vise à présenter la nature du projet, le déroulement de l'appel à manifestation d'intérêt et la composition des candidatures à remettre.



LE PROJET URBAIN DU QUARTIER NORD DE LA VILLE DE BAGNEUX

Avec l'arrivée de la ligne 4 du métro en janvier 2022 et l'interconnexion future avec la ligne 15 du Grand Paris Express, le quartier nord de Bagneux connaît de profondes transformations ; d'une part avec le projet de l'Écoquartier Victor Hugo actuellement en phase opérationnelle, et d'autre part avec le Projet de Renouvellement Urbain et Social de la Pierre Plate, retenu par l'ANRU comme quartier d'intérêt national.

En quelques chiffres, le projet global prévoit sur 40 hectares :

- plus de 2 000 logements (600 à la Pierre Plate, 1350 dans l'Écoquartier)
- plus de 7 000 emplois avec 145 000 m² d'activités économiques dont 125 000 m² de bureaux
- 1 école dans le parc Robespierre, l'école Niki de St Phalle, de 22 classes et un centre de loisirs
- 1 équipement polyvalent sur l'îlot gare, 2 crèches, 1 gymnase
- des voies nouvelles et plus de 60 000 m² d'espaces verts publics.



LA PLACE LUCIE AUBRAC, POLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL



La place Lucie Aubrac se situe au croisement d'axes structurants et dynamisants de la moitié Nord de Bagneux : avenue Victor Hugo, rue de Verdun, avenue Louis Pasteur, avenue Henri Barbusse.

Elle accueillera les deux métros. Il est attendu sur le pôle 6.700 voyageurs en heure de pointe du matin (60.000 voyageurs par jour), avec une estimation de 2.000 voyageurs venant à pied des quartiers environnants et 2.000 autres par les bus. Elle constituera également par son programme d'aménagement des espaces publics un lieu d'accueil pour les usagers des mobilités douces.

Elle sera non seulement un lieu de passage mais aussi un espace de rencontres, d'animation, de vie pour les Bagnolais, les salariés, les visiteurs et les usagers des transports en commun. Pour ce faire, la place accueillera un marché alimentaire hebdomadaire de plein air. Diverses animations commerciales et/ou festives pourront se tenir sur des espaces publics de qualité.

LA PLACE LUCIE AUBRAC, POLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL



Cette nouvelle centralité offrira par ailleurs une mixité fonctionnelle grâce à une programmation de logements, de commerces, de surfaces tertiaires, d'un pôle médical et d'un équipement public. Le pôle gare prévoit en effet le développement à terme de 60.000 m² de surface de plancher réalisés par le groupement Linkcity, Nexity/ Imestia et déclinés comme suit :

- **Ilot dit G2** : 3.730 m² de commerces et 199 logements : *date de livraison prévisionnelle fin 2023.*

- **Ilot dit G3 :**

346 logements, environ 1 100 m² SDP de **bureaux flexibles** ayant pour partie vocation à accueillir des structures d'ESS, environ 450 m² de **pôle médical** , 2 124 m² d'**équipement public polyvalent** et 1 370 m² environ de SDP **commerces** (dont un local dédié à une cafeteria sociale) : *date de livraison prévisionnelle 2025.*

- **Ilot dit G1** : environ 14 000 m² de SDP logement et 1 600 m² SDP commerce : *date de livraison prévisionnelle 2028.*

Les cellules du G3, objet du présent appel à manifestation, connaîtront une ouverture dans un environnement en développement avec une partie des projets immobiliers et des espaces publics livrés, mais une mise en service de la ligne 15 non effective, un pôle bus non aménagés dans sa configuration définitive et un lot G1 avec une construction à venir. Il est à noter que les cellules commerciales du G2 (une moyenne surface alimentaire Auchan et une boulangerie artisanale) sont déjà attribuées et ne sont pas l'objet du présent appel à manifestation.

LA PARTICIPATION □ LA CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE POLARITÉ COMMERCIALE

Le quartier Nord regroupant la Pierre Plate et la ZAC Ecoquartier Victor Hugo concentre plus de 20 % des boutiques de Bagneux. Il s'agit d'une polarité principale au sein de l'armature commerciale de la Ville, qui doit se développer en complémentarité avec les autres pôles que sont :

- le centre-ville historique (quartier Dampierre), mettant en avant l'esprit village avec une offre alimentaire et de restauration traditionnelle et qualitative ;
- l'axe longitudinal de l'avenue Aristide Briand (RD 920) tourné vers le commerce de flux et de destination en équipement de la maison et de la personne ;
- le centre commercial des Bas Longchamps ;
- le futur quartier des Mathurins, dans le sud de la Ville, qui verra à terme l'arrivée de 6 500 habitants, 4 000 emplois et 1 200 lycéens. La programmation commerciale des Mathurins prévoit des commerces de proximité et une offre de restauration.

Les cellules commerciales du pôle gare, objet du présent appel à manifestation d'intérêt, viendront renforcer et renouveler la centralité commerciale du quartier Nord. Le pôle a vocation à devenir un lieu fédérateur, créateur de vivre ensemble, mais aussi d'être une vitrine pour la Ville.

LE PROJET COMMERCIAL DU LOT G3



Le projet immobilier de l'lot dit G3 est sous maîtrise d'ouvrage du groupement Linkcity / Nexity / Imestia. Il est conçu en plusieurs bâtiments, reliés par une passerelle aérienne, et séparés entre le nord et le sud par une venelle (axe piéton reliant la gare).

Cet ensemble immobilier accueillera de nombreux usages : cabinets médicaux, bureaux, Equipement municipal polyvalent, logements et bien sûr commerces.

LE PROJET COMMERCIAL DU LOT G3

Le socle commercial qui fait l'objet du présent AMI, accueillera au total 1 173 m² de commerces, soit 8 cellules environ, pouvant aller de 76 à 304 m²

L'orientation thématique donnée à ces espaces, dont certains seront susceptibles d'animer aux beaux jours des terrasses (donnant sur la venelle notamment), sera surtout liée aux métiers de bouche :

- **Activité alimentaire et de proximité** : épicerie fine, caviste, traiteur, chocolatier, pharmacie, fleuriste, magasin bio...
- **Activité de restauration** : restaurant, brasserie, bar, café, salon de thé...
- **Toute autre activité** susceptible de participer à la diversité commerciale pourra également être étudiée, dans la mesure où elle contribue aux axes stratégiques

Les cellules commerciales seront acquises par la foncière SOPPEC, spécialisée dans la gestion des commerces. Cette foncière privée a également acquis l'une des cellules du lot G2 (boulangerie) et a vocation à acquérir les cellules du lot G1. Elle aura pour mission, en partenariat avec la Ville, d'animer l'ensemble de polarité commerciale.

Les cellules sont proposées à la location uniquement.

LES OBJECTIFS DE L'APPEL □ MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Dès 2019, la Ville de Bagneux a pris l'engagement d'organiser un vaste appel □ manifestation d'intérêt afin que les porteurs de projets intéressés par l'exploitation d'une cellule commerciale puissent proposer leur candidature. Les mêmes documents, sont demandés □ l'ensemble des candidats.

Le projet proposé devra s'inscrire dans les axes stratégiques suivants :

- Participer au renforcement de l'offre de proximité à destination des habitants
- Se positionner en complémentarité de l'offre existante afin de ne pas mettre en concurrence les commerces de proximité installés
- Se distinguer par sa qualité, voire son originalité

Une attention portée au développement durable.

Une vaste concertation a été menée en 2021 auprès des habitants et futurs habitants du pôle gare, pour recueillir leurs attentes concernant la place Lucie Aubrac et ses abords. Le sujet du commerce a été en particulier abordé lors d'un atelier en mars 2021. Cet atelier a permis de faire remonter des attentes spécifiques :

- Besoins de convivialité, création de lien social : par exemple offre de restauration diversifiée, restaurants traditionnels proposant de l'animation
- Usages : des commerces aux horaires étendus correspondant aux rythmes de vie des habitants (courses ou sorties après le travail) ; offre de service étendue (consignes par exemple, relais paniers...)
- Une attente particulièrement sur la qualité et le développement durable : par exemple produits frais, fait maison, approvisionnement local, réduction des déchets, logistique innovante, démarche socialement responsable...

Les porteurs de projets devront indiquer comment ils se proposent de répondre □ ces attentes.

La Ville et la foncière SOPPEC analyseront conjointement les dossiers, au regard de critères prédéterminés et transparents qui sont listés ci-après.

DÉROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION

L'Appel à Manifestation d'intérêt sera ouvert à partir de mi-mars 2022. Lors d'une première phase de diffusion de l'AMI, les candidats pourront déposer leurs projets jusqu'à fin avril 2022 (soit plus de 6 semaines pour déposer un projet).

Les dossiers seront analysés conjointement par la SOPPEC et la Ville et une réponse sera donnée fin juin 2022. Les réponses pourront être :

- Projets retenus en première phase, pour les projets aboutis et correspondant aux critères de l'AMI : possibilité de signer un Bail en l'Etat Futur d'achèvement avec la foncière SOPPEC avant l'été 2022
- Projets retenus sous réserve, pour les projets présentant une adéquation aux critères, mais insuffisamment matures
- Projets rejetés, pour non-adéquation du projet aux critères du plan

Dans le cas où le nombre de projets retenus en première phase serait inférieur au nombre de cellules disponibles, le processus d'AMI connaîtra une seconde phase où pourront candidater de nouveaux porteurs de projets.



DÉROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION

ETAPE 1 - Candidature

Les candidatures matérialisées devront être transmises avant le 21 mai 2022

Et à l'adresse suivante : commercial@groupe-soppec.com

Les candidats devront remettre un dossier de présentation du projet commercial qu'ils proposent. Ce dossier se compose des documents suivants :



- Une présentation du candidat :

- Une présentation du candidat et de ses expériences favorisant sa compétence dans un projet de développement commercial

- Une présentation du projet qu'il porte dans le cadre de l'appel à projet comprenant :

- Une lettre de motivation
- Un descriptif précis du projet (concept, offre, surface nécessaire au projet, les moyens logistiques mis en œuvre pour l'approvisionnement du commerce, moyens mis en œuvre pour capter une clientèle résidant ou travaillant sur tout le secteur, moyens mis en œuvre pour favoriser le démarrage du magasin, actions et les partenariats qui seront créés pour renforcer l'attractivité du cœur de ville, engagements pour le développement durable...)
- Un plan théorique présentant la répartition entre espace de vente, espace de production et espaces sociaux
- La présentation illustrée de l'aménagement intérieur (théorique) de l'espace de vente
- La présentation illustrée de l'aménagement (théorique) de la devanture et des vitrines

- Un business plan et prévisionnel financier faisant apparaître des informations liées :

- Au loyer facial proposé au bailleur
- Aux emplois créés (quantité des postes, qualité des profils)
- Aux clientèles visées
- A la politique de prix préconisés
- Au plan de financement et aux seuils d'amortissement et de rentabilité

DÉROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION

TAPE 2 - Analyse du jury

Les candidatures reçues seront étudiées par le jury à l'issue de la clôture de la consultation.

Les candidats dont le dossier ne correspond pas au présent cahier des charges en seront avertis dans les meilleurs délais.

Le jury pourra éventuellement inviter des porteurs de projet manifestation complémentaires à se rapprocher les uns des autres.

TAPE 3 - Audition des candidats répondant aux critères

Les candidats présélectionnés pour les auditions finales en seront informés **début juin** avec l'envoi éventuel de questions complémentaires pour enrichir leurs propositions.

L'audition d'un ou plusieurs candidats pourra être organisée par le jury à partir de la date de clôture des candidatures.

Les candidats présenteront leur projet et les améliorations attendues lors des auditions finales qui auront lieu à partir du **23 juin 2022**.

TAPE 4 - Sélection des candidats

Les lauréats seront informés du résultat final avant le **fin juin 2022**.

CRITÉRES D'ÉVALUATION



Les projets seront évalués au regard des éléments suivants :

- La qualité (en termes de gamme, d'esthétique, de variété, d'originalité) du projet présenté
- L'expérience dans la tenue d'un commerce de proximité ou de restauration
- La capacité du porteur de projets à se projeter et à conduire le projet de création du magasin à l'échelle de 3 ans
- Les types de produits, les prix assortis, les cibles de clientèle
- Les profils des postes créés
- Les éléments financiers et chiffre d'affaires prévisionnel de la structure, charges de fonctionnement, équilibre du projet, le niveau de loyer proposé
- La(les) valeur(s) ajoutée(s) environnementale, sociale, innovante (origine des produits, politique d'emballages, formation du personnel, etc).
- Les projets d'animation événementielle individuels voire collectifs

Il sera également tenu compte, d'un critère de complémentarité de l'offre entre les différentes cellules du pôle (pas d'activités en doublon).



CALENDRIER



La présente consultation se déroulera selon les délais suivants :

- Lancement de la consultation : **mi-mars 2022**
- Clôture des candidatures : **mi-mai 2022**
- Audition des candidats retenus : **juin 2022**
- Choix des candidats : **fin juin 2022**

De la date de sélection des candidats à leur implantation effective, la Ville accompagnera les lauréats, pour les aider à consolider les éventuels points perfectibles de leur projet, pour affiner la bonne articulation entre les lauréats. La Ville s'autorisera à organiser des événements à l'attention des commerçants pendant cette période transitoire.

