

CAHIER DES CHARGES

Cahier des charges

Bobigny Cœur de Ville

La Ville de Bobigny a placé l'Economie Sociale et Solidaire au cœur de ses politiques publiques et s'inscrit dans une démarche active intégratrice allant de l'amorçage de projets, au changement d'échelle par une activation de leviers : promotion, développement, mise en réseau des acteurs locaux et territoriaux, accompagnement financier et immobilier, sensibilisation des habitant.e.s.

Le foncier est un des leviers des politiques publiques pour le développement de l'Economie Sociale et Solidaire (E.S.S) et plus largement des politiques de développement économique et social. Pour les acteurs, la question de l'installation de leurs activités en zone urbaine est une clé du projet tant pour sa création que pour son développement.

En effet, la raréfaction des biens disponibles et la montée des prix du foncier rendent souvent difficile l'accès à des espaces dont la taille et la localisation correspondent à leurs besoins et à leurs moyens.

Or les acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire présentent des réponses et leviers d'action intéressants de par leurs multiples contributions au développement territorial en termes d'ancrage et de rayonnement local : création d'emplois et d'activités non délocalisable, services de proximité pour les habitant.e.s, participation citoyenne tout en explorant de nouvelles façons de produire, de consommer, de se déplacer.

En inscrivant l' E.S.S comme un partenaire du développement du territoire, et non simplement en réponse à une opportunité foncière à un endroit particulier, **la Ville de Bobigny a à cœur de faciliter le dialogue et la construction commune de projets d'accès à un foncier correspondant aux nouveaux besoins.**

Dans la construction des politiques d'aménagement du territoire et de requalification des bâtis, la dimension prospective demande à être renforcée, à la fois sur le foncier disponible mais également sur le foncier qui pourrait faire l'objet d'un programme.

Contexte de l'opération

L'opération s'inscrit dans le contexte d'une opération d'aménagement au cœur des mutations du centre-ville de Bobigny.

Depuis le début des années 2000, la Ville souhaitait faire muter le centre commercial Bobigny 2 qui était en déclin et enclavait son centre-ville. Le choix a été fait de ne pas créer de zone d'aménagement concerté mais de privilégier un acteur privé. En 2015 et 2016, un concours a permis de retenir le promoteur Altarea Cogedim afin de réaliser la démolition du centre et la construction d'un nouveau quartier mixte en maîtrisant l'ensemble de la chaîne du projet.

La démolition s'est achevée en 2021 et la construction est dans sa dernière phase puisque le nouveau quartier Cœur de Ville sera livré à l'horizon du 1^{ER} trimestre 2024.

A cette date, seront livrés 1266 logements dont 1072 logements familiaux, une trentaine de coques commerciales dont une moyenne surface alimentaire de 2500 m² de surface de vente, un cinéma intercommunal de six salles et un immeuble de 10 000 m² de bureaux.

Il s'agit ce faisant d'acter une nouvelle phase du renouvellement urbain du centre-ville de Bobigny amorcé en 2003 et qui a déjà donné lieu à l'émergence du nouveau quartier de l'Hôtel de Ville et à la restructuration de la cité Karl Marx.

Ces projets bénéficient de transformations métropolitaines majeures notamment au regard de l'offre de transport qui est déjà dense (13 lignes de bus de jour, une station de métro, une station de tramway) et qui se trouve renforcée. La Société du Grand Paris aménage une gare de la ligne 15 Est du Grand Paris Express. La RATP, qui doit livrer de nouvelles rames du tramway historique T1, s'est engagée dans le prolongement de la ligne jusqu'à Val de Fontenay et Colombes. Suite à ces modifications, la gare routière fera l'objet dans les prochaines années de profondes mutations pour améliorer son insertion urbaine et rationaliser l'exploitation de ses lignes.

Au total, le centre-ville sera doté d'un nouveau pôle de transports de niveau métropolitain.

En parallèle, le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis et la Région Île de France sont engagés dans un vaste plan d'aménagements cyclables qui devrait s'étendre sur la décennie. Les voies départementales seront accessibles dès les JO de Paris avec l'aménagement de voies cyclables provisoires tandis que la Région s'engage dans le cadre du plan Vélo Île-de-France (VIF, ex-RER Vélo) au développement de voies cyclables structurantes. Le Cœur de

Ville se trouvera à l'épicentre des voies aménagées le long du canal de l'Ourcq, de la RD986 et de la RD40 qui seront des axes d'importance régionale.

C'est dans ce contexte que se déploie l'offre commerciale du Cœur de Ville dont les coques seront livrées à la fin du 1^{er} trimestre 2024.

A ce stade, 22 coques sur les 31 que compte l'opération ont été signées. La propriété reste celle de IMEFA CENT QUATRE VINGT QUATORZE, investisseur de l'opération, mais Altarea France bénéficie d'un mandat de gestion de dix ans. A ce titre, la Ville coopère directement avec Altarea France pour assurer une mixité, une pérennité et une cohérence de l'offre commerciale. Le présent appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans cette ambition.

La future polarité commerciale majeure se divise en sept îlots distincts présentant des caractéristiques singulières et complémentaires : sport & loisirs (Footlocker ; Fitness Park) ; culture (Cinéma) ; restaurations et brasseries (Melting Pot ; Bchef) ; mode & beauté ; activités de services (La Poste ; laboratoire d'analyses médicales) ; commerces de bouche et moyenne surface alimentaire (Boucherie ; Boulangerie ; Carrefour Market). En confortant cette multiplicité d'activités, la Ville souhaite créer un futur lieu de destination et de détente de l'ensemble des habitants.

Objet de l'opération

Bobigny, « Cœur de Ville », est un projet de transformation de l'ancien centre commercial Bobigny 2 pour un Centre-ville renouvelé. Dynamique, il accueillera de nombreux commerces de proximité, des restaurants des terrasses conviviales, un cinéma, une salle de fitness et une crèche...

Dans le cadre de cette opération, trois cellules en rez-de-chaussée dites « commerciales » ont vocation à permettre l'implantation de structures relevant de l'Economie Sociale et Solidaire :

- Local E03 : 75 m2 rdc et 30 m2 mezzanine + locaux techniques
- Local F07 : 90 m2
- Local F06 : 70 m2

Un partenariat est conclu entre la Ville, le propriétaire, IMEFA CENT QUATRE VINGT QUATORZE, et son mandataire, Altarea France pour mettre en place un appel à manifestation d'intérêt (AMI) auprès des acteurs relevant de l'Economie Sociale et Solidaire par les services de la Ville, pour l'implantation sur trois cellules commerciales dédiées à l'ESS situées en rez-de-chaussée des îlots F2 et E2B, respectivement au Sud et au Sud-Est de l'opération Bobigny Cœur de Ville, à Bobigny.

Dans le cadre du projet de revitalisation du cœur de Ville, la municipalité porte à travers le lancement de cet appel à manifestation d'intérêt la volonté forte d'implanter des projets innovants et attractifs. **Cet appel à manifestation d'intérêt est ouvert à toutes les activités offrant une offre complémentaire à l'existant et à la dynamique commerciale du cœur de Ville.** Une attention particulière sera portée au secteur de la mobilité et de l'économie circulaire, qui sont des enjeux majeurs pour le développement durable et la qualité de vie des habitants.

Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement économique local et d'accompagnement des porteurs de projet, notamment en œuvrant pour le développement de la politique de promotion de l'E.S.S à travers la mise en œuvre de ce type de partenariat.

Pourront dans ce cadre être proposées des candidatures émanant de :

- Structures relevant de l'Economie Sociale et Solidaire, au sens de l'article 1 de la Loi ESS du 31 juillet 2014 et notamment :
- Les structures disposant d'un statut juridique relevant de l'économie sociale : associations, coopératives, mutuelles et fondations ;
- Les sociétés commerciales immatriculées au R.C.S avec la mention « qualité ESS » et peuvent attester d'un agrément ESUS déjà obtenu ou en cours-d 'obtention à la date de la candidature.

Sous ces conditions, les structures pourront être existantes ou en cours de création. Les porteurs de projet dans un processus de création d'entreprise sont éligibles mais la création de la structure devra être effective à la signature du bail commercial.

Caractéristiques des locaux

Les locaux sont définis par le Dossier Technique des locaux annexé aux présentes (Annexe 1) et le plan coque de chaque cellule. (Annexe 3,4 et 5).

La configuration technique des cellules ne permet pas l'installation d'une activité de restauration.

Une charte d'enseigne a été élaborée par Altarea France à l'échelle du centre afin de garantir la cohérence des vitrines et des façades commerciales. Elle sera consultable auprès du commercialisateur.

Pour toutes informations complémentaires sur le volet technique, la consultation du Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales, de la charte d'enseigne élaborée par Altarea France, les candidats sont invités à prendre contact avec :

Madame Pascale FERNANDEZ
Directrice Montage et Opérationnel
pfernandez@altarea.com
06 33 63 96 27

Modalités techniques à l'installation :

Les trois locaux sont livrés vitrines posées, pour respecter la cohérence architecturale des façades bâties.

Conditions locatives :

Durée du bail : 10 ans avec une période ferme de 6 ans

Date de prise d'effet du bail : A la livraison du local

Date de prise d'effet du loyer : A l'ouverture du magasin au public et au plus tard 3 mois après la livraison du local (franchise de loyer pendant la réalisation des travaux d'aménagement).

Loyer de base : 29 euros/m²/HT/HC/an

Charges prévisionnelles : 25 euros/m²/HT /an

Provision de charges appelée sur la base du budget prévisionnel, réajustable au vu de l'arrêté des comptes en fin d'exercice. Toutes les charges sont refacturables au preneur et sont calculées au prorata des m² loués. Ne comprenant pas la collecte des déchets.

Indexation annuelle : Chaque 1^{er} janvier sur ILC

Actualisation sur l'indice national des loyers commerciaux à la livraison du local, la valeur de référence étant le dernier indice connu à la date de signature du bail

Droit d'entrée : Néant

Impôt foncier : A la charge du Preneur

Loyer variable additionnel : Sans objet

Indemnité d'immobilisation : 3 mois de loyer de base HT ajustables payable à la signature du bail

Garanties en cours de bail limitées à un Dépôt de Garantie de 3 mois de loyer.

Honoraires et frais

Frais d'actes : 500 euros HT

Contribution au titre du lancement du site : Sans objet

Frais C.P.T.A.E (Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales):

- Mission d'assistance Technique et Coordination des Preneurs : 56 Euros/HT/m²
- Travaux préfinancés par la SCCV BEZONS CŒUR DE VILLE à la charge du preneur : 8767 euros/HT
- Bureau de contrôle et CSPPS : 3 200 euros/HT

Coût Vitrine :

- Local E03 : 30 000 € H.T
- Local F06 : 20 000 € H.T
- Local F07 : 10 000 € H.T

Procédure et calendrier :

Le présent appel à partenariat n'appartient pas à une procédure de mise en concurrence prévue par le Code de la commande publique.

À ce titre les candidats ne sont pas rémunérés pour les frais avancés ou au terme de la consultation.

Le calendrier ci-dessous est précisé à titre indicatif, il pourra être amené à évoluer le cas échéant :

- Lancement de l'Appel à Manifestation d'intérêt : 6 Novembre 2023
- Date limite de remise des candidatures : 31 janvier 2024 à 17h
- Sélection des candidats : Février/Mars 2024
- Signature du Bail : Mars/Avril 2024
- Dépôt des autorisations d'urbanisme nécessaires (AT, DP, demande d'enseigne...) : Mars/Avril 2024

- Réalisation des travaux : A partir du second Trimestre 2024
- Ouverture au public : A partir du troisième Trimestre 2024 (3 mois de réalisation de travaux)

Autorisations d'urbanisme :

Conformément à la réglementation applicable en droit de l'urbanisme et en matière d'établissement recevant du public (E.R.P) les preneurs devront disposer des autorisations d'urbanismes nécessaires avant le commencement de leurs travaux et l'ouverture de leur activité. Etant donné les délais d'instruction, il est demandé aux candidats d'anticiper leur dépôt. La Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat de la Ville pourra accompagner le preneur dans leur démarche, notamment avec examen du dossier avant dépôt.

A partir de 2024, l'instruction des demandes d'autorisation d'enseigne sera effectuée par la Ville de Bobigny, sur la base du Règlement Local de Publicité Intercommunal, qui sera approuvé fin 2023.

Les lauréats pourront se rapprocher de la Direction des Relations Economiques de la Ville de Bobigny pour les accompagner dans ces formalités.

Altarea Commerces sera l'interface des lauréats, de leur maître d'œuvre et de leurs entreprises de travaux avec l'ensemble des intervenants concernés y compris de l'administration (démarches nécessaires auprès des services de Sécurité en vue de l'obtention de l'autorisation d'ouverture au public.). Altarea Commerces accompagnera les lauréats jusqu'à l'ouverture au public tant pour veiller au bon respect du CPTAE que pour tenir compte, toutes les fois où cela sera possible, des problèmes spécifiques au Lauréat dans la réalisation de ses dossiers puis travaux.

Contenu du dossier de candidature :

Le candidat devra présenter un dossier comprenant les documents suivants :

- Le dossier de candidature (Annexe 2) joint au présent cahier des charges, dûment complété notamment le dossier financier qu'il établit selon la liste des éléments prévue,
- Le(s) CV du ou des porteurs du projet,
- Les visuels de l'aménagement projeté (plans ou tout élément visuel),
- Planning d'exploitation (Jours et heures d'ouverture),
- Les statuts datés signés de l'association ou statuts de la société ;
- Le récépissé de déclaration en Préfecture ou le k-bis de moins de 3 mois pour les entreprises
- L'attestation agrément E.S.U.S (entreprise solidaire d'utilité sociale) si nécessaire.
- Pour les structures en cours de création, un bail contenant une clause de substitution prévoyant le transfert du bail au profit de la société sera signé entre une personne

physique agissant tant à titre personnel qu'au nom et pour le compte d'une société en cours de constitution et le propriétaire des lieux, ou son mandataire. La signature de ce bail sera conditionnée à l'accomplissement des démarches pour la création effective de la structure. Les justificatifs correspondants, la copie de la pièce d'identité du porteur, le RIB et la déclaration d'assurance devront dans ce cas être fournis au moment de la signature du bail.

- Un relevé d'identité bancaire.
- Une déclaration d'assurance Multirisques et Responsabilité Civile Exploitation en vigueur.

La langue utilisée devra être le français. Les candidats joindront une traduction en français des documents éventuellement fournis dans une autre langue.

Sélection des candidatures

La sélection des candidatures se fera sur la base des critères suivants :

- **Critère 1** : La présentation et la pertinence du projet appréciées notamment au regard des objectifs attendus, de l'ancrage territorial du projet ou encore de l'adéquation entre le parcours du porteur et le projet proposé.
- **Critère n°2** : Les moyens humains et matériels pour mener le projet proposé,
- **Critère n°3** : La pertinence et la soutenabilité du modèle économique du projet et notamment l'adéquation investissement de démarrage/ressources,
- **Critère n°4** : l'implication du porteur en matière de responsabilité sociétale et environnementale au sein de sa structure et au travers des activités développées

Le comité de sélection examinera pour chaque cellule les candidatures reçues. Il désignera le lauréat sur la base de critères définis ci-avant. Il comprendra :

Trois représentants pour la ville de Bobigny et trois représentants pour IMEFA CENT QUATRE VINGT QUATORZE et son mandataire.

Le comité de sélection sélectionne le projet qui sera retenu pour chaque cellule dédiée de l'opération « Cœur-de-Ville ».

Les représentants de la Ville pour ce comité sont le : Le Maire, Le 1^{er} adjoint, et l'élu en charge du développement économique et de l'ESS.

Pour IMEFA 194 et Altarea France les représentants sont : Le responsable de la gestion des actifs immobiliers, le Directeur Commercial Nouveaux Projets et le Directeur régional grandes affaires.

En cas d'empêchement de la part de l'un de ses représentants de l'une des parties désignent au préalable les représentants, qui sont dûment habilités par un pouvoir, pour participer au comité.

Lors de la sélection du projet, le vote tient compte des modalités suivantes : un représentant égal une voix à l'exception du représentant de IMEFA 194 qui égal deux voix. En cas d'égalité du nombre de voix, une voix prépondérante est accordée au propriétaire des cellules.

Visites des locaux

La visite des locaux par les candidats n'est pas obligatoire mais fortement recommandée.

Pour cela, les candidats sont invités à prendre contact avec :

Monsieur Romain DUCREUX

Responsable de commercialisation

rducreux@altarea.com

Remise des dossiers de candidature

Les candidats devront remettre leur dossier de candidature avant le 12 janvier 2024 à 17h

via trois canaux possibles :

1. **Mail :** coeurdevilleess@ville-bobigny.fr

2. **Courrier :**

Ville de Bobigny Direction des relations économiques
Service Entreprises, Emploi, Insertion, Formation
31 Avenue Salvador Allende 93600 Bobigny

3. **Plateforme de la Ville**

Seuls les dossiers complets seront acceptés.

Annexes :

- Dossier de candidature (Annexe 2)
- Dossier technique des locaux (Annexe 1)
- Plan coque E03 (Annexe 3)
- Plan coque F06 (Annexe 4)
- Plan coque F07 (Annexe 5)

Pour tous renseignements complémentaires, les candidats pourront prendre contact avec :

Service Entreprises, Emploi, Insertion, Formation

Nadia Jovanovic

coeurdevilleess@ville-bobigny.fr

06 29 61 03 77