



Ville de Romainville

Appel à manifestation d'intérêt Occupation temporaire local commercial

68 route de Montreuil

93230 Romainville



I. Contexte et objectifs

La Ville de Romainville organise un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour l'occupation temporaire d'un local commercial situé 68 route de Montreuil à Romainville, dans l'IRIS des Trois-Communes. Cette démarche s'inscrit dans la politique de développement sociale, culturelle et commerciale de la commune et plus précisément de la redynamisation du secteur des Trois-Communes.

1. Contexte

L'IRIS des Trois-Communes, situé au Sud-Est de Romainville à près de 1 km du centre-ville, est un espace mixte essentiellement résidentiel, constitué d'ensembles de logements collectifs, de petites activités industrielles et commerciales. Il fait l'objet d'un relatif isolement avec le reste de la commune du fait de la présence des frontières physiques de l'A3 et de l'ex-échangeur A186/A3. C'est un espace enclavé et marqué par une rupture urbaine et commerciale avec le reste du territoire de la commune. Par ailleurs, une partie significative de cet IRIS est en quartier prioritaire de la Ville (QPV) et est confrontée à des problématiques sociales.

A ce jour, le centre social Nelson Mandela est la seule structure pourvoyeuse de vie sociale dans ce secteur. Le tissu associatif y est peu développé et se compose principalement de 3 associations :

- JARR : culture et loisirs à destination des jeunes
- Secours Populaire et Association Troc Solidaire : humanitaire et lutte contre l'exclusion sociale

Pour répondre aux enjeux du secteur, la Ville a mis en place plusieurs projets pour redynamiser le quartier tels que :

- L'extension du centre social Mandela afin de compléter les activités déjà proposées avec : un projet de micro-folie, un fablab, une cuisine pédagogique, des espaces de convivialité ainsi qu'une web radio à destination des jeunes (ouverture prévue en mars 2025).
- La redynamisation du marché actuellement situé rue du Chemin Vert à travers son déplacement à l'angle de la route de Montreuil et de la rue Jean Jaurès. Ce lieu aura vocation à accueillir d'autres usages et à devenir un véritable espace public pour le quartier. L'aménagement est prévu fin 2025.

La ville travaille au renforcement du dialogue citoyen à travers le déploiement d'une stratégie de démocratie locale. L'objectif est d'être à l'écoute des Romainvillois-e-s et d'enrichir les politiques publiques et projets de leur expertise d'usages. Des assemblées de quartier sont ainsi organisées deux fois par an dans les 3 grands quartiers de la ville. Il s'agit de temps d'échanges et de rencontre de proximité qui permettent de faire remonter les enjeux, besoins ou propositions des habitant-e-s. Sur le quartier des Trois-Communes, un besoin de développer un lieu de rencontre, de vie, de solidarité et d'animation a été exprimé. En effet, les habitant-e-s se sentent isolé-e-s du fait de la séparation géographique avec le reste de la ville et du peu de projets d'aménagement dont ils considèrent bénéficier.

Un atelier de concertation a été organisé afin de définir plus finement les besoins des habitant-e-s. L'idée d'un lieu de vie et de rencontre ouvert à toutes et tous a émergé. Il s'agirait d'un lieu hybride de type café-restaurant associatif et culturel qui pourrait accueillir diverses animations (ressourcerie, ateliers...). les participant-e-s ont

par ailleurs fait part de leur souhait d'être impliqué-e-s dans son fonctionnement que cela soit par l'animation d'ateliers et de la ressourcerie, ou par la participation à la programmation (...). Ainsi, pour favoriser l'émergence d'une dynamique citoyenne autour du futur projet et assurer son ancrage dans le quartier, la municipalité souhaite associer un groupe d'habitant-e-s volontaires dans le choix du lauréat de l'AMI.

La Ville a identifié une opportunité de création de ce projet sur un bâtiment mixte en R+1 comportant un local commercial et une maison individuelle d'une surface totale d'environ 218 m², qu'elle a acquis en 2016 par voie de préemption urbaine. Le local commercial était occupé auparavant par une activité de bar-jeux « Le Grand Bleu » jusqu'en juillet 2019. L'ensemble du bâtiment est désormais vacant et disponible pour la mise en œuvre de ce projet d'occupation temporaire.

2. Objectifs

La mise en place de cet appel à manifestation d'intérêt a pour objet de répondre aux enjeux suivants :

- Créer un lieu de rencontre et d'animation sur le quartier,
- Créer un lieu culturel proposant une programmation artistique,
- Renforcer et diversifier l'offre de commerces et de services de proximité sur le quartier,
- Impliquer les habitants autour d'un projet commun collaboratif.

II. Environnement urbain et commercial du site

1. Données sociodémographiques et urbaines

Comme évoqué, le quartier des Trois-Communes est un espace mixte essentiellement résidentiel, constitué de logements collectifs, de petites activités secondaires (industrie et artisanat) ainsi que d'une polarité commerciale de proximité.

Le secteur compte un total de 3 909 habitants en 2020 (cf. INSEE). Le niveau de vie médian par personne s'élève à 1 386 € en 2018 contre 1 573 € en moyenne à Romainville et 1 962 € dans la Métropole du Grand Paris.

Le quartier est marqué par la surreprésentation des employés avec un total de 25,8 % contre 18,2 % en IDF (cf. tableau ci-dessous) ainsi qu'une surreprésentation des ouvriers avec un total de 14 % contre 8,5 en IDF. Par ailleurs, on constate une faible représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures de l'ordre de 5,6 contre 18,2 % en IDF.

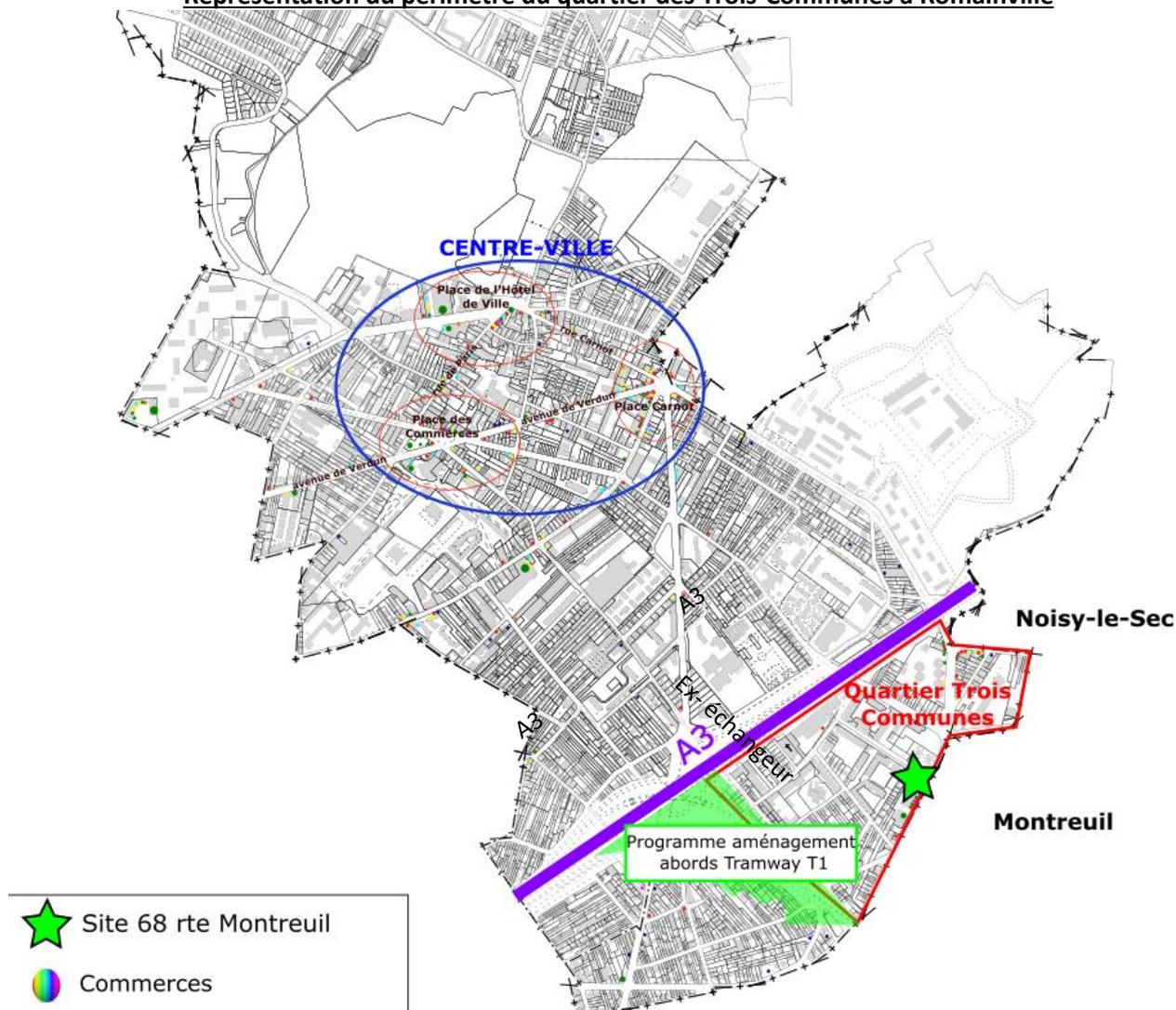
Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle en 2020				
	Trois-Communes	%	Ile-de-France	%
Ensemble	2836	100	9 880 087	100
Agriculteurs exploitants	0	0	5 869	0,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	50	1,8	318 423	3,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	160	5,6	1 796 050	18,2
Professions intermédiaires	405	14,3	1 574 870	15,9
Employés	733	25,8	1 621 838	16,4
Ouvriers	397	14	838 847	8,5
Retraités	403	14,2	1 921 963	19,5
Autres personnes sans activité professionnelle	689	24,3	1 802 227	18,2

Appel à manifestation d'intérêt occupation temporaire local commercial 68 route Montreuil – 14/04/2025

Le taux de pauvreté du quartier s'élève à 30,2 % en 2018 contre 26 % à Romainville et 18 % dans la Métropole du Grand Paris.

Le secteur est marqué par une situation d'enclavement et un relatif isolement avec le reste de la commune. Il est relativement tourné vers les communes frontalières de Montreuil et Noisy-le-Sec (cf. représentation ci-dessous).

Représentation du périmètre du quartier des Trois-Communes à Romainville



Néanmoins, ce secteur fait l'objet de plusieurs projets urbains structurants qui vont permettre de renforcer son attractivité :

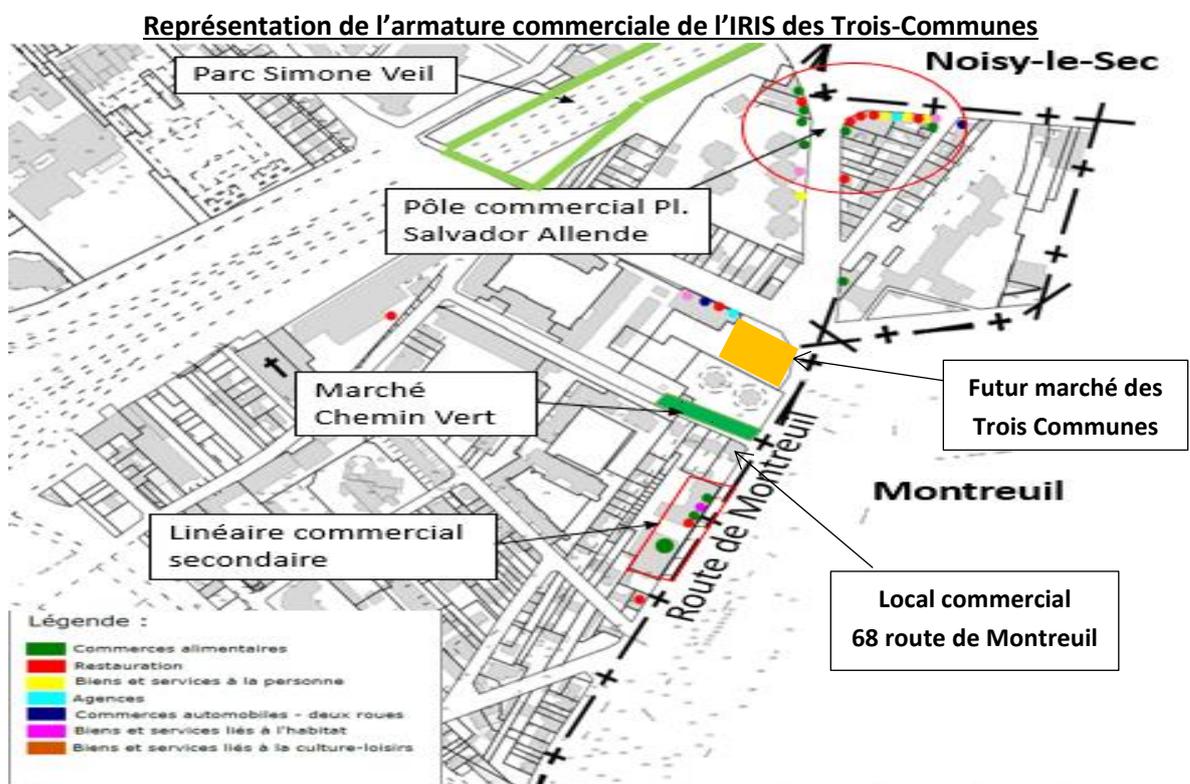
- Le programme de réhabilitation des façades et parties communes de la résidence Duclos (à proximité immédiate du local commercial) porté par Seine-Saint-Denis Habitat, dont le démarrage est prévu en février 2025 et l'achèvement fin 2025.
- Le projet d'extension du tramway T1 et d'aménagement de ses abords sur le secteur de l'ex-échangeur de l'A3. Il prévoit la création de la station de tramway « Libre Pensée » pour 2027, en limite avec l'IRIS des Trois-Communes. De plus, il est prévu aux abords du T1 de réaliser près de 500 logements, pour accueillir un total de près de 1 200 habitants, un parc de 1,7 hectares, ainsi que des locaux d'activités dédiés à l'artisanat, les petites et moyennes industries.
La suppression de l'échangeur A3 et l'aménagement des abords permettra de créer une couture urbaine entre les IRIS des Trois-Communes et celui des Ormes et de désenclaver le quartier.

2. Armature commerciale des Trois-Communes

Le secteur compte 32 commerces et services implantés de la manière suivante (cf. représentation ci-dessous) :

- Un pôle commercial de proximité situé autour de la Place Salvador Allende, le long de la RD40 et de la RD41. Ce pôle relativement dense commercialement regroupe 21 activités dans un rayon de moins de 100 mètres pour un total de près de 2 500 m² de surface commerciale.
- Un linéaire commercial secondaire, situé entre le n°74 et le n°90 route de Montreuil, le long de la RD40. Il regroupe 6 commerces essentiellement alimentaires pour un total de près de 1 000m² de surface commerciale, dont un supermarché d'une surface de vente de 570 m².

Par ailleurs, le secteur compte un marché de plein air, le marché du Chemin Vert, qui se déroule les samedis le long de la rue du Chemin Vert. Ce marché est en situation de déclin depuis plus de dix ans, il compte seulement 5 commerçants en moyenne. Il est projeté fin 2025 de le déplacer à l'angle de la route de Montreuil et de la rue Jean Jaurès pour créer le « Marché des Trois-Communes » qui permettra d'accueillir près de 30 commerçants et de diversifier l'offre commerciale du quartier.



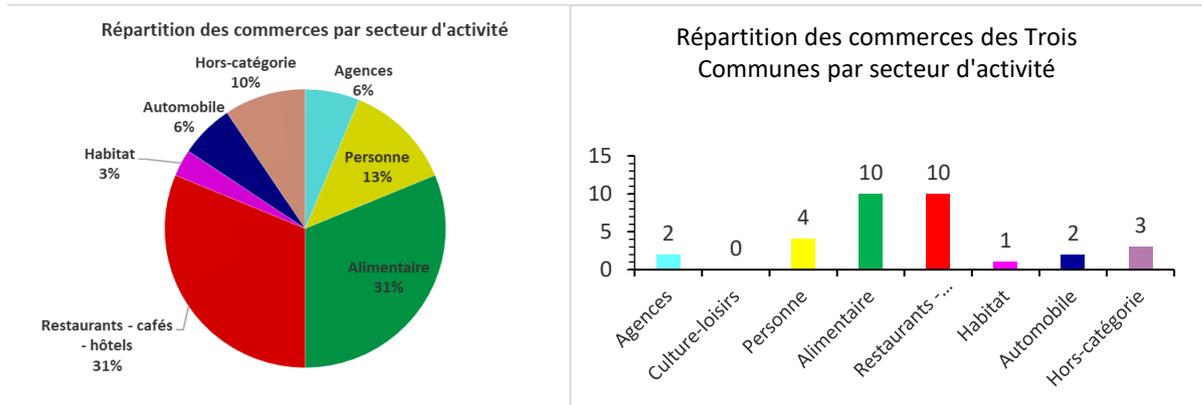
La densité commerciale du quartier est moyenne avec un total 8,7 commerces et services pour 1 000 habitants contre 7,5 sur Romainville, 8,9 sur le département et 12,6 en Ile-de-France (Portrait commercial, Edition 2021, CCI Paris Ile-de-France).

L'offre commerciale se structure donc essentiellement autour de la Place Salvador Allende qui regroupe plus de la moitié des commerces du secteur. La typologie des commerces et services est caractéristique d'un pôle de proximité avec une majorité de commerces alimentaires et de services de proximité.

L'offre de commerces de près de 3 000 m² de sdv correspond aux besoins quotidiens d'un quartier de 3 000 à 6 000 habitants. Néanmoins, l'offre y est peu diversifiée :

- Surreprésentation de la catégorie alimentaire : 31 % contre 23 % à Romainville. Cette offre est

néanmoins composée à plus de 60 % d'alimentations générales/supérettes/supermarché. Il y a peu d'offres de commerces alimentaires spécialisés (cf. représentation ci-dessous).



- Surreprésentation de la catégorie « Restaurants – cafés – hôtels » : 31% contre 25 % à Romainville. Néanmoins, 70 % de ces établissements sont des activités de restauration rapide.
- Faible représentation de la catégorie « Services à la personne » (pharmacie, institut de beauté/coiffure, télécommunication, etc.). 13 % contre 20 % à Romainville et 25 % en Seine-Saint-Denis.

3. Desserte du site

Le site est implanté à l'angle de la rue du Chemin Vert et de la Route de Montreuil, sur un réseau viaire composé de plusieurs axes structurants à l'échelle départementale tels que la RD40 et la RD41 (cf. représentation ci-dessous). Par ailleurs, le site est à moins de 500 mètres du pôle de transport situé sur le Boulevard de la Boissière à Montreuil qui s'articule autour de la station de la ligne 11 « Montreuil Hôpital » (qui permet d'accéder en 20 minutes à Chatelet) ainsi que des lignes de bus 301, 129 et 76.

Représentation du réseau de transport autour du site 68 route de Montreuil



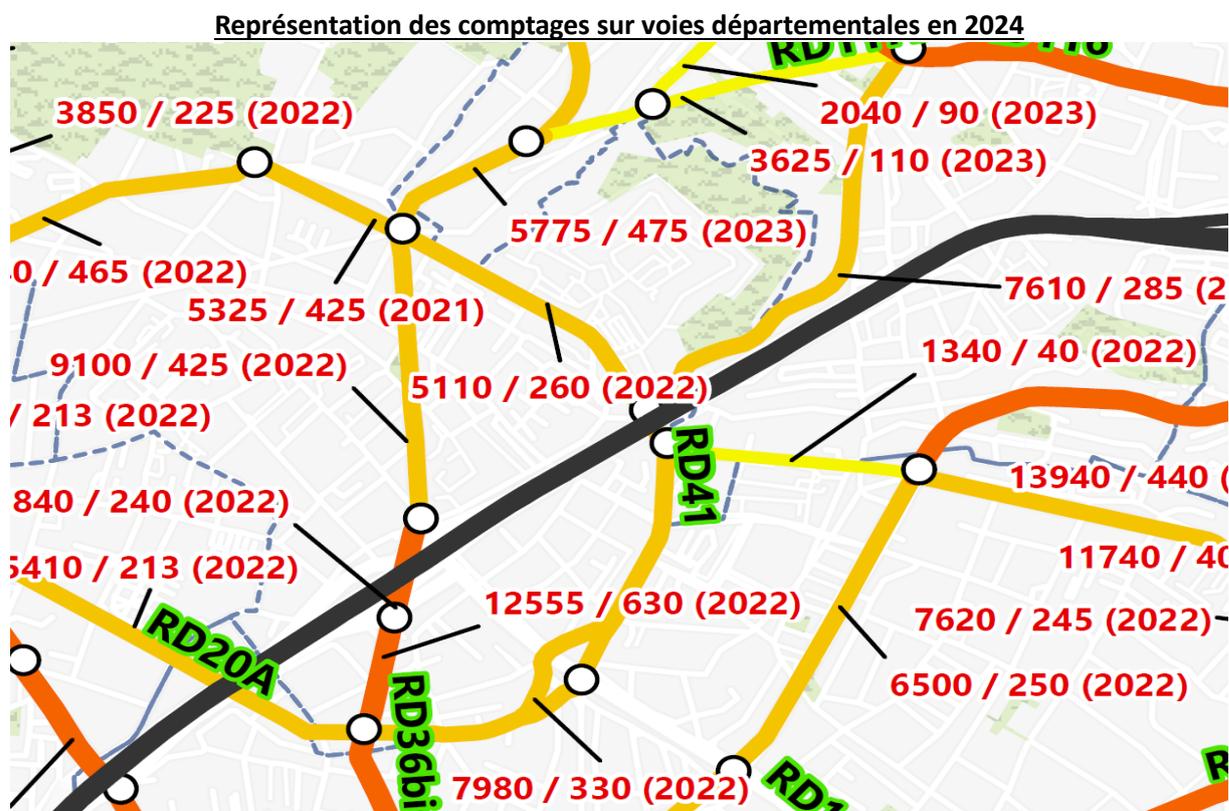
Appel à manifestation d'intérêt occupation temporaire local commercial 68 route Montreuil – 14/04/2025

La présence de ces voies de connexion rapide ainsi que de ce nœud de transports en communs contribue à faire du secteur de l'AMI un espace relativement fréquenté par les piétons, automobiles et transports en communs. Le passage par la route de Montreuil représente notamment un point clé pour les habitants et usagers du secteur des Trois-Communes – ainsi que pour les voisins Montreuillois - souhaitant rallier la station de la ligne 11 « Montreuil-Hôpital » en direction de Paris.

Circulation automobile

Une étude du trafic en 2024 sur le réseau départemental de la Seine-Saint-Denis menée par le Département a permis, via des comptages, d'identifier un trafic moyen journalier ouvrable (TMJO) de l'ordre de 5 000 à 10 000 véhicules/jour sur la route de Montreuil (cf. représentation ci-dessous).

Les données représentées ci-dessous correspondent aux trafics moyens du lundi au vendredi en excluant les vacances scolaires. Le trafic est exprimé en Tous Véhicules et comprend donc les véhicules légers, les deux-roues motorisés et les poids lourds.



Réseau de transports en commun

Le secteur bénéficie donc d'une bonne fréquentation mais aussi d'une bonne accessibilité liée notamment à la présence de stations de bus à proximité qui desservent la zone de chalandise. En effet, la route de Montreuil et plus largement le secteur des Trois-Communes sont desservis par plusieurs arrêts de bus 129 et 76 (cf. tableau ci-dessous) qui permettent aux habitants de rejoindre le site rapidement.

Ligne	Arrêts sur le secteur des Trois-Communes	Fréquence (HP)
129 : Romainville-Vassou / Mairie de Montreuil	Trois-Communes, rue de Romainville, Fernand Lamaze, Hôpital André Grégoire, Montreuil-Hôpital, La Boissière, Saint Denis	10 à 15 min
76 : Chatelet / Montreuil Hôpital	Oseraies, Mirabeau, Trois-Communes, Montreuil Hôpital	15 à 20 min

III. Caractéristiques du site mis à disposition

1. Environnement immédiat

Le site est implanté au 68 route de Montreuil, sur la parcelle cadastrée section AK n°275, à l'angle de la route de Montreuil (RD 40) et de la rue du Chemin Vert, dans le périmètre du marché du Chemin Vert. Le bien a été acquis en 2016 par voie de préemption urbaine, l'ensemble du bâtiment est vacant depuis 2019. Cependant, depuis 2020 une partie du site (la cour extérieure) est mise à disposition par la Ville à une famille de gens du voyage qui habite sur place. Cette mise à disposition fait suite à la nécessité de reloger les gens du voyage impactés par la mise en œuvre des travaux d'extension du tramway T1 sur le secteur de l'ex-échangeur de l'A3.

Le lieu dispose d'une bonne visibilité sur un axe fréquenté, la route de Montreuil. Il est entouré essentiellement de maisons individuelles, de logements collectifs en R+4 et R+5 ainsi que de châteaux d'eau (cf. photographies ci-dessous). Par ailleurs, il est en situation de covisibilité avec certains commerces implantés à Montreuil (officine de pharmacie, boulangerie...).

Photographie du bien vu à l'angle de la route de Montreuil et de la rue du Chemin Vert



Photographie du bien vu de la rue de Romainville (Montreuil)



Photographie de la rue du Chemin Vert



Photographie des commerces avoisinants rue de Romainville (Montreuil)



2. Attributs du site

Le lieu mis à disposition est un immeuble ancien en maçonnerie à façade plate enduite avec une couverture en tuiles mécaniques qui s'élève en R+1 sur un sous-sol partiel et constitué de combles partiels. Son linéaire de façade est d'environ 28 mètres répartis de la manière suivante :

- 14 mètres sur la route de Montreuil, avec vitrines sécurisées par rideaux métalliques extérieurs
- 11 mètres sur la rue du Chemin Vert, avec vitrines sécurisées par rideaux métalliques extérieurs
- 3 mètres en pan coupé avec porte d'accès vitrée à double vantail située en contre-haut d'une marche et sécurisée par rideau métallique extérieur

Cet immeuble est implanté sur une parcelle d'une surface de 539 m² au sol. Le site est composé des éléments suivants (cf. représentation ci-dessous) :

- Un local commercial d'une surface de 100 m² SU (72 m² rdc + 28 m² sous-sol).
- Une maison individuelle d'une surface estimée à 100 m² SU rdc.
- Un logement de type studio d'une surface de 18 m² rdc avec une cour extérieure de 8 m².
- Deux remises d'une surface de 40 m² rdc et 10 m² rdc (non inclus dans l'AMI).
- Une cour extérieure d'une surface de 320 m², sur laquelle sont installés les gens du voyage (non inclus dans l'AMI).

Dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt il est projeté uniquement de mettre à disposition le local commercial, la maison individuelle et le logement de type studio. Ces trois éléments forment un même ensemble contigu d'une surface totale de 218 m² SU (dont 28 m² en sous-sol) mais ils ne communiquent pas entre eux. Chacun de ces espaces possède son propre accès sur la rue.

Représentation des occupations sur la parcelle AK 275 sis 68 route de Montreuil



3. Etat du site mis à disposition

➤ Local commercial

Le local de 100 m² est en état d'usage. Il est composé des éléments suivants (cf. photographies annexe 1) :

- Une salle principale de 44,5 m².
- Une salle secondaire de 14,5 m².
- Une cuisine de 9,3 m².
- Des sanitaires de 3,7 m².
- Un sous-sol de 28m² accessible par des escaliers.

➤ Maison individuelle

La maison est d'une surface estimée à près de 100 m² rdc. Le bien est en mauvais état. Il est composé des éléments suivants (cf. photographies annexe 1) :

- Un double séjour
- Une chambre
- Un coin cuisine
- Un sanitaire

➤ Logement (studio)

Le logement de 18 m² est en bon état. Il est composé des éléments suivants (cf. photographies annexe 1) :

- Une cour extérieure de 8 m².
- Une pièce principale de 10 m².
- Un coin cuisine de 6 m².
- Une salle d'eau de 2 m².

L'ensemble des locaux ne répondent pas, en l'état, aux normes permettant l'accueil de public, notamment du point de vue de l'accessibilité, de la lutte incendie et de la sécurité.

IV. Conditions d'éligibilité et de mise à disposition

1. Structures éligibles

L'appel à manifestation d'intérêt est ouvert à tout type de structures (entreprises, associations, etc.).

2. Projets éligibles

Les projets présentés devront nécessairement comporter une dimension commerciale avec une activité de café et restauration traditionnelle.

Ils devront par ailleurs répondre à une ou plusieurs des thématiques suivantes :

- Culturelle : programmation artistique, évènements culturels, etc.
- Sociale : lutte contre la précarité et l'exclusion, etc.
- Economie circulaire : réemploi, recyclage, éco-conception, alimentation durable, etc.

Les projets proposés participeront à la redynamisation et la valorisation du secteur, ils devront notamment se manifester par un ensemble d'actions locales telles que les suivantes :

- Réaliser des activités à destination des habitants du quartier (animations, ateliers, loisirs, etc.) afin de favoriser le développement de l'interconnaissance et du lien social.
- Etablir des liens et réaliser des actions communes avec les acteurs du territoire (associations du secteur, services de la Ville, etc).
- Créer une dynamique locale en associant les habitants à la réflexion, la mise en place et la réalisation d'activités sur le lieu et/ou en dehors, etc.
- Participer à l'amélioration du cadre de vie et valoriser le quartier.

3. Modalités de conventionnement

La mise à disposition du site se fera par le biais d'une convention d'occupation temporaire du domaine public, précaire et révocable, entre la Ville de Romainville et le lauréat de l'AMI.

Il est précisé que ce contrat ne constitue ni un bail commercial au sens des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, ni un bail dérogatoire au sens de l'article L. 145-5 du code de commerce.

L'Occupant ne bénéficiera pas à l'expiration de la convention d'un droit au maintien dans les lieux, ni d'un droit à indemnité d'éviction ou de transfert, ni de remboursement des travaux réalisés.

Ces éléments seront précisés dans la convention d'occupation temporaire du domaine public signée à l'issue de la délibération du Conseil Municipal désignant le lauréat.

4. Durée

Conformément à l'article L2122-2 Code général de la propriété des personnes publiques, la mise à disposition du site se fera pour une durée de 5 ans « *de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis, sans pouvoir excéder les limites prévues, le cas échéant, par la loi.* »

La convention pourra être reconduite une seule fois pour une durée maximale de 5 ans, sous réserve d'accord du propriétaire.

5. Redevance

La mise à disposition du lieu se fera en contrepartie du versement d'une redevance d'occupation par l'occupant.

Les candidats feront une proposition de calcul et d'évolution de la redevance. Cette dernière pourra prendre les formes suivantes :

- Un paiement fixe annuel non évolutif sur 5 ans ;
- Un paiement fixe annuel évolutif sur 5 ans ;
- Un paiement à part variable lié au chiffre d'affaires réalisé sur 5 ans ;
- Une part fixe annuelle non évolutive sur 5 ans et une part variable liée au chiffre d'affaires ;
- Une part fixe annuelle évolutive sur 5 ans et une part variable liée au chiffre d'affaires.

Afin d'accompagner la montée en charge économique de l'occupant mais aussi pour promouvoir le développement d'une activité utile socialement sur ce secteur en QPV, un mécanisme de modération du loyer est prévu en contrepartie de la réalisation d'actions d'utilité sociale. Ce dispositif de valorisation des actions d'intérêt collectif s'inspire largement du modèle de bail d'utilité sociale créé par l'Apes (Acteurs pour une économie solidaire Hauts de France).

Une grille d'évaluation (définition des actions à réaliser, des critères d'appréciation de leur réalisation ou de leur non-réalisation, ainsi que des pièces justificatives) sera réalisée d'un commun accord entre les parties et figurera dans la convention d'occupation temporaire (cf. exemple de grille d'évaluation en annexe 2 et grille d'évaluation vierge à remplir en annexe 3).

Cette grille d'évaluation s'articulera autour de la réalisation des actions d'utilité sociale précédemment évoquées :

- Réaliser des activités à destination des habitants du quartier (animations, ateliers, loisirs, etc.) afin de favoriser le développement de l'interconnaissance et du lien social.
- Etablir des liens et réaliser des actions communes avec les acteurs du territoire (associations du secteur, services de la Ville, etc).
- Créer une dynamique locale en associant les habitants à la réflexion, la mise en place et la réalisation d'activités sur le lieu et/ou en dehors, etc.
- Participer à l'amélioration du cadre de vie et valoriser le quartier.

Le Preneur conservant l'entière maîtrise de l'activité poursuivie au sein du local commercial lui étant mis à disposition, devra apprécier la faisabilité des engagements annuellement souscrits et leur compatibilité avec son activité, ces derniers relevant de son choix de gestion.

Pour chacune de ces actions, des objectifs opérationnels seront déclinés annuellement, que le Preneur s'engage à réaliser pour le 31 décembre de l'année considérée. Cette grille d'évaluation comportera, par ailleurs :

- la précision des critères permettant d’apprécier la réalisation ou la non-réalisation de chacune des actions ;
- la mention des pièces justificatives à produire par le Preneur afin d’administrer la preuve de la réalisation des actions.

Pour l’année N+1, les parties établiront conjointement la grille d’évaluation de l’utilité sociale des activités poursuivies par le Preneur (actualisation des objectifs opérationnels annuels, des critères d’évaluation ainsi que des justificatifs à produire par le Preneur) concomitamment à l’établissement du bilan sanctionnant l’année en cours.

A l’issue de chaque année civile en cours, un bilan sera contradictoirement réalisé entre les parties soussignées afin d’acter la réalisation ou la non-réalisation par le Preneur des actions présentées par ce dernier.

La valorisation par la Ville des actions d’utilité sociale mises en œuvre par le Preneur se traduira par une réduction du loyer mensuel à un taux plafonné de 80 %, en fonction du pourcentage global de réalisation des objectifs opérationnels fixés pour l’année N-1 (exemple : en fin de 2ème année, le bilan établit une réalisation des actions à concurrence de 60 %. La réduction applicable pour l’année suivante s’élève à 60 % x le montant de la redevance HT HC pour l’année 3).

6. Conditions d’occupation

Le lauréat s’engage à s’installer tout au long de l’année, en garantissant une présence quotidienne en semaine, sur le site. Par ailleurs, il s’engagera sur le principe d’une ouverture au public du site, notamment à destination des habitants.

L’activité pourra être ouvert jusqu’à minuit, conformément à la réglementation en vigueur pour les horaires des débits de boissons sur le département de la Seine-Saint-Denis. Néanmoins, le site est situé à proximité immédiate de logements. Les nuisances sonores liées à l’activité devront donc être maîtrisées par l’occupant.

Un permis d’exploitation sera nécessaire pour pouvoir exploiter l’activité de bar-restaurant. L’exploitant pourra ainsi bénéficier auprès de la commune d’une licence restaurant et/ou une licence III de débit de boissons à consommer sur place.

7. Sous occupation

L’Occupant ne pourra consentir à aucune sous-occupation de l’Immeuble, même temporaire, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération.

8. Travaux

Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de l’entrée dans les lieux ainsi qu’à leur libération.

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent. Il aura l'entière responsabilité des travaux éventuels d'aménagement, de rénovation ou de mise en conformité aux normes de sécurité et d'accessibilité liées à la création d'un établissement recevant du public (ERP).

Les petites réparations et l'entretien courant des équipements mis à disposition sont à la charge de l'occupant. Par ailleurs, tous travaux de modification de la façade ainsi que la pose d'une enseigne commerciale, également à la charge du repreneur, seront soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives.

L'Occupant s'engage à n'effectuer aucune construction, aucun changement de distribution ni de démolition si ce n'est avec le consentement préalable du propriétaire, et sous contrôle des personnes qu'il désignerait.

Enfin, les éventuelles améliorations apportées par l'Occupant reviendront au Propriétaire sans indemnité à moins qu'il ne préfère demander que les lieux soient remis dans leur état d'origine.

9. Charges

Les dépenses de raccordement aux réseaux, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, etc. seront acquittées directement par l'Occupant auprès des administrations ou services concernés.

VI. Modalités de candidature et de sélection des projets

1. Dossier de candidature

Les candidats devront établir un projet, celui-ci devra comporter les éléments suivants :

Présentation du projet

- Profil du candidat et/ou de son équipe (motivations, formations, diplômes, expériences professionnelles, etc.).
- Présentation de l'activité proposée (description de l'activité, offre de produits et de services, politique de prix, canaux de distribution utilisés, stratégie de communication, activités et liens avec la Ville et les habitants/acteurs locaux, perspectives de création d'emploi, etc.).
- Etude de marché (clientèle ciblée, concurrence intégration de l'offre dans le tissu commercial local, etc.).
- Programme de travaux projetés (aménagement intérieurs, travaux extérieurs, etc.).

Présentation des éléments financiers

- Un compte de résultat sur 3 ans.
- Un plan de financement sur 3 ans.
- Un plan de trésorerie sur 1 an.

- Redevance proposée en contrepartie de l'occupation du site.
- Proposition de grille d'évaluation des actions d'utilité sociale.

Pièces administratives

- Copie de la carte d'identité de la personne physique ou du représentant légal de la personne morale.
- Curriculum vitae.
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats...).
- Permis d'exploitation.

Pour les structures en cours de création :

- Projet de statuts si création sous forme sociétaire

Pour les entreprises immatriculées :

- K-Bis de moins de 3 mois
- Les 3 dernières liasses fiscales
- Les statuts

Le candidat peut ajouter au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétro planning, documents techniques, représentations graphiques du projet, etc.)

Les candidats intéressés pourront solliciter une visite des locaux, sur rendez-vous, avant l'échéance des délais de dépôt des dossiers de candidature. Pour cela, il conviendra d'en faire la demande au préalable via le contact suivant :

Service Urbanisme, foncier, commerces
01 49 20 93 68 / affaires.economiques@ville-romainville.fr

La transmission du dossier de candidature peut se faire au choix selon les modalités suivantes :

- par courriel : affaires.economiques@ville-romainville.fr
- par courrier (le cachet de la poste faisant foi) : Service Urbanisme, Foncier, Commerces - 15 rue Carnot, 93230 Romainville
- dépôt au Service Urbanisme, Foncier, Commerces - 15 rue Carnot, 93230 Romainville

2. Calendrier

Les candidats doivent remettre leur dossier de candidature complet au plus tard le 16 juin 2025.

Les candidatures réceptionnées après la date fixée ne seront pas étudiées.

3. Analyse des candidatures

Préalablement à l'analyse des candidatures, la complétude des dossiers sera examinée. Tout dossier incomplet fera l'objet d'une demande de complétude sous un délai de 15 jours, sous réserve du respect des délais de dépôt du dossier de candidature présentés ci-dessous.

Appel à manifestation d'intérêt occupation temporaire local commercial 68 route Montreuil – 14/04/2025

Tout dossier incomplet à l'échéance des délais de candidature sera rejeté.

L'analyse des dossiers se fera selon les critères et pondérations suivants :

Qualité du projet (50%)

- Qualifications et expériences du candidat ;
- Qualité et diversité de l'offre de services et produits proposés ;
- Qualité et diversité des actions d'utilité sociale ;
- Connaissance du territoire et lien avec les acteurs locaux ;
- Qualité des aménagements projetés.

Viabilité économique du projet (50%)

- Appréciation du potentiel commercial ;
- Cohérence des prix des produits et services proposés ;
- Caractère réaliste du business plan ;
- Redevance proposée à la Ville ;
- Capacité de financement du projet ;

La Ville se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toutes précisions jugées utiles et toute pièce qui lui semblera nécessaire.

Par ailleurs, si l'appel à candidatures est infructueux, la Ville pourra reconduire le présent appel à candidatures.

4. Choix du projet

La procédure de sélection du lauréat se déroulera en deux phases :

Une première phase d'analyse qui permettra de sélectionner un maximum de trois porteurs de projet. Celle-ci sera suivie de négociations avec chacun des candidats. A l'issue des négociations, ces derniers proposeront une nouvelle offre ou maintiendront leur offre initiale. En cas d'absence de réponse ou de réponse hors délai, l'offre initiale sera prise en compte.

Lors d'une deuxième phase, les candidats seront appelés à présenter leur projet devant les membres d'une commission de sélection présidée par le Maire ou bien un Maire adjoint et qui sera composée d'élus municipaux dont les délégations sont en lien avec les thématiques de l'AMI.

A l'issue de l'audition, les candidats seront informés par courrier des suites données à leur candidature.

Annexe 1 – Photographies du site

Local commercial - Salle principale



Local commercial - Salle secondaire



Local commercial - cuisine



Local commercial - sanitaires



Annexe 2 – Exemple de grille d'évaluation des actions d'utilité sociale

Actions	Engagements du preneur	Justificatifs	Critère d'atteinte
Réalisation d'activités d'utilité sociale à destination des habitants du quartier (animations, ateliers, loisirs, etc.).	<p>-Réalisation de 12 ateliers d'initiation à la cuisine, gratuit ou à prix libre, à destination des habitants des Trois Communes.</p> <p>-Réalisation de 4 animations culturelles (littérature, musique, danse, dessin, cinéma etc.), gratuit ou à prix libre, à destination des habitants des Trois Communes.</p>	<p>-Compte-rendu écrit des ateliers, photographies de l'évènement, etc.</p> <p>-Compte-rendu écrit des animations, photographies de l'évènement, etc.</p>	<p>-Existence de justificatifs relatifs à la communication avec les habitants/associations locales et présentation du nombre des participants</p> <p>-Existence de justificatifs relatifs à la communication avec les habitants/associations locales et présentation du nombre des participants</p>
Etablir des liens et réaliser des actions communes avec les acteurs du territoire (associations du secteur, services de la Ville, etc.).	<p>-Mise en place/participation à des activités avec le centre social Nelson Mandela.</p> <p>-Mise en place d'un partenariat avec les services de la Ville (Centre Communal d'action Sociale, Direction de la Culture, Cité Maraîchère, Direction du Développement Local, etc.) et/ou les associations locales (ex : Secours Populaire).</p> <p>-Participer aux réunions du quartier des Trois Communes.</p>	<p>-Compte-rendu écrit des ateliers, photographies de l'évènement, etc.</p> <p>-Convention de partenariat, compte-rendu de réunions, compte-rendu d'évènements, etc.</p> <p>- Compte-rendu de réunions, photographies de l'évènement, etc.</p>	<p>-Existence de justificatifs relatifs à la communication avec le centre social et présentation du nombre des participants</p> <p>-Existence de pièces justifiant de l'existence du partenariat et de sa mise en œuvre.</p> <p>- Compte-rendu de réunions, photographies de l'évènement, etc.</p>
Créer une dynamique locale en associant les habitants à la réflexion, la mise en place et la réalisation d'activités sur le lieu et/ou en dehors, etc.	-Co-organisation et/ou accueil de 12 animations, réunions organisées par les habitants.	-Compte-rendu écrit des ateliers, photographies de l'évènement, etc.	-Existence de justificatifs relatifs à la communication avec les habitants et présentation du nombre des participants
Participer à l'amélioration du cadre de vie et valoriser le quartier	<p>-Aménager le bien de manière qualitative.</p> <p>-Communiquer sur les actions mises en œuvre par la municipalité et les associations locales sur le secteur des Trois Communes.</p>	<p>-Devis, factures, photographies des travaux, etc.</p> <p>-Photographies des actions de communication mises en œuvre (site internet, réseaux sociaux, flyer, totem, affiches, etc.)</p>	<p>-Mise en œuvre des travaux, visite de site avec les services de la Ville (urbanisme, architecture).</p> <p>-Existence de justificatifs relatifs à la communication avec les habitants/associations locales et présentation de l'impact (nombre de vues, etc.) ;</p>

Annexe 3 – Grille d'évaluation des actions d'utilité sociale (à remplir par le candidat)

Actions	Engagements du preneur	Justificatifs	Critère d'atteinte
Réalisation d'activités d'utilité sociale à destination des habitants du quartier (animations, ateliers, loisirs, etc.).			
Etablir des liens et réaliser des actions communes avec les acteurs du territoire (associations du secteur, services de la Ville, etc.).			
Créer une dynamique locale en associant les habitants à la réflexion, la mise en place et la réalisation d'activités sur le lieu et/ou en dehors, etc.			
Participer à l'amélioration du cadre de vie et valoriser le quartier			