

## APPEL À CANDIDATURES 4 Impasse de Joinville (Paris 19)

### Commercialisation d'un local commercial en pied d'immeuble



Période de candidature : du 1<sup>er</sup> au 31 mars 2023

# 1- Préambule

## • SITUATION

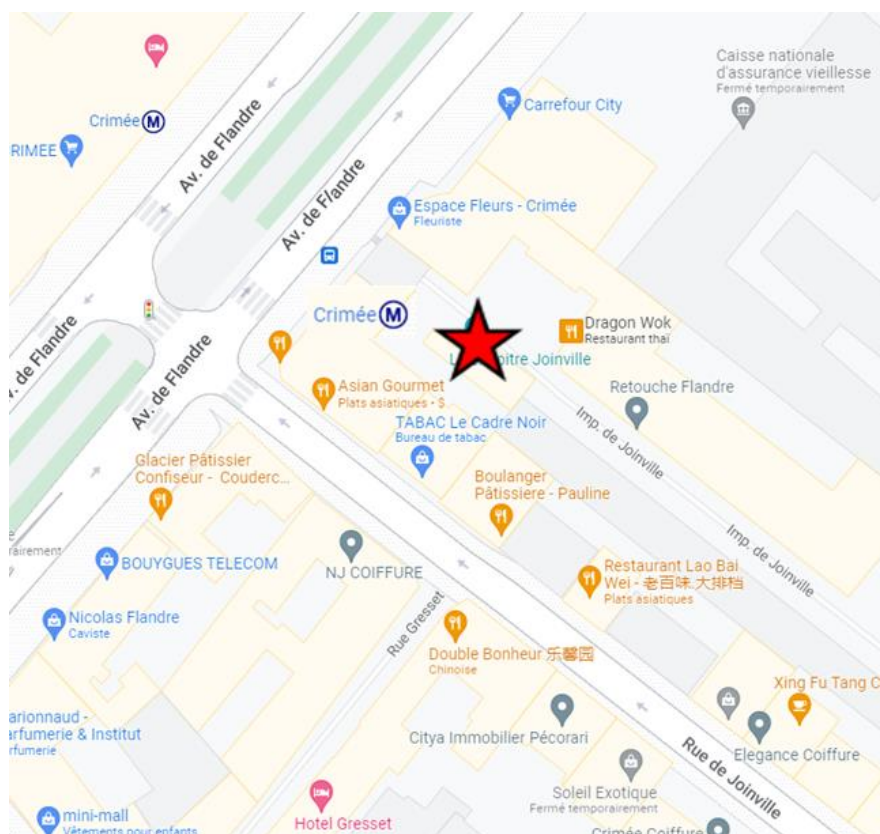
Le local commercial, objet de l'appel à candidatures, est situé dans l'**impasse de Joinville** qui dessert des logements et se situe :

- au niveau du 108 avenue de Flandre qui est l'un des axes majeurs du 19<sup>ème</sup> arrondissement,
- à la station de métro Crimée (ligne 7) et de la station de bus Crimée (ligne 54).

De part et d'autre de l'entrée de l'impasse se trouvent un fleuriste et un commerce de prothèses auditives. Une entrée de la station de métro est située dans l'impasse.

Dans l'impasse, en face du local commercial à louer sont implantés une boutique de prêt-à-porter féminin/retouche ainsi qu'un restaurant de cuisine asiatique.

Environnement direct du local commercial :



## • CONTEXTE

Le local objet de l'appel à candidatures a été occupé par une librairie/café/restaurant jusqu'en mars 2022 puis de façon temporaire par le collectif d'artistes Curry Vavart.

Cet appel à candidatures s'inscrit dans la volonté de la Mairie du 19<sup>ème</sup> arrondissement de la Ville de Paris et de la RIVP d'offrir une nouvelle offre culturelle de proximité pour les habitants et de créer un lieu attractif ouvert sur le quartier.

## 2- Objet et déroulement de l'appel à candidatures

L'appel à candidatures porte sur la location du local commercial situé 4 impasse de Joinville dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement.

Il a pour objet de favoriser l'implantation d'une activité commerciale contribuant au lien social et à la vie de quartier.

L'appel à candidatures se déroule en plusieurs étapes :

- **Visite** du local avec les candidats proposant une activité entrant dans le cadre de l'appel à candidatures
- **Réception des dossiers** de candidatures jusqu'au **31 mars 2023**
- **Examen des dossiers reçus**
- **Sélection** du candidat début **mai 2023**
- **Signature du bail** au plus tard **en juin 2023**

## 3- Activité ciblée

L'activité principale recherchée est un **restaurant proposant une offre culturelle de proximité**.

**L'objectif étant de créer un lieu de vie ouvert sur le quartier et ouvert physiquement sur l'impasse, des activités évènementielles pourront être proposées :** ateliers, conférences, débats, projections, expositions, ou autres types d'évènements, à l'exclusion d'activités pouvant générer des nuisances pour le voisinage (musique, concert). Seule une licence de type 3 sera acceptée, les démarches étant à faire auprès des autorités administratives compétentes (licence non délivrée par le bailleur).

Le commerce pourra être ouvert en journée et en soirée notamment les week-ends afin d'animer l'impasse en veillant toutefois à ne pas gêner le voisinage.

Le porteur s'engage à développer des animations de quartier, organisées par lui-même et/ou avec une ou des associations de quartier (sous forme de prestation, mise à disposition d'espace ou de sous-location).

## 4- Caractéristiques du local

**Adresse :** 4 impasse de Joinville 75019

**Surfaces :** 267,29 m<sup>2</sup> dont 214,32 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et 52,97 m<sup>2</sup> en sous-sol

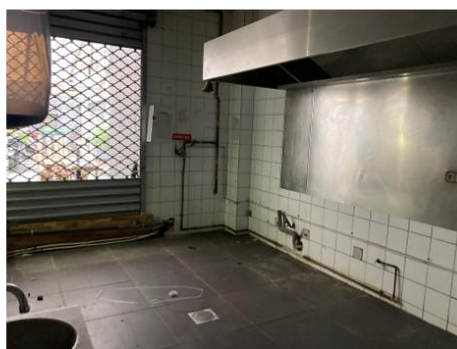
**Loyer annuel hors charges hors taxes :** 45 000 € - NON SOUMIS A LA TVA

**Charges annuelles :** 5 156,64 €

Le local est aménagé avec vitres et portes vitrées donnant sur l'impasse. Il dispose d'un **conduit d'extraction** destiné à une activité de restauration. Il n'y aura pas de gaz dans le local.

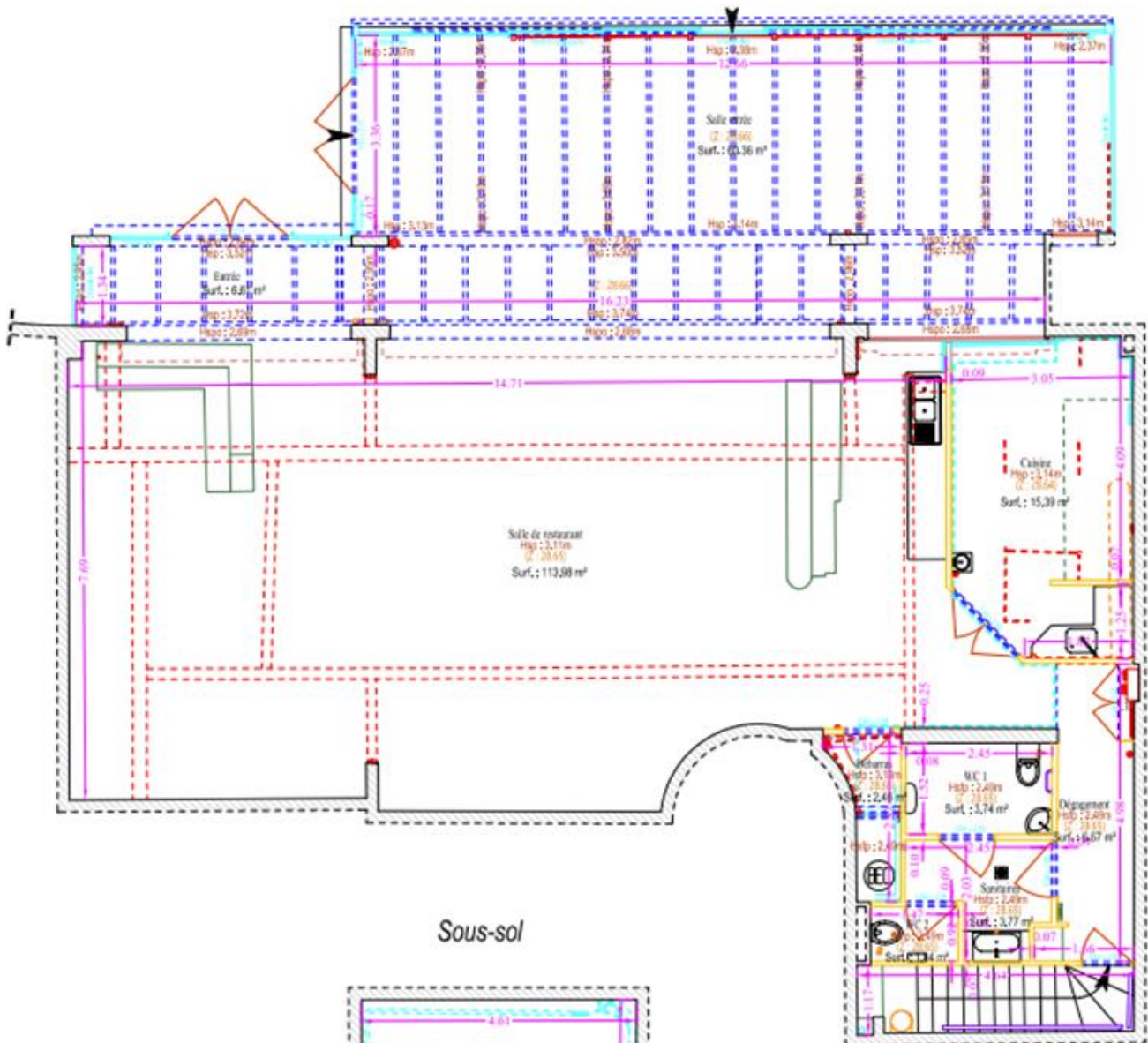
**Travaux à la charge du locataire :** Tous les travaux d'aménagement, réfection, embellissements revêtements de sols, murs et plafond, sécurité et fermeture du local, eau (modification éventuelle des canalisations privatives avec sanitaires, lavabo), mise aux normes électriques du local en fonction de la nouvelle activité (tableau, prises diverses, luminaires, câblage, convecteurs électriques, ballon d'eau chaude...).

**PHOTOS :**

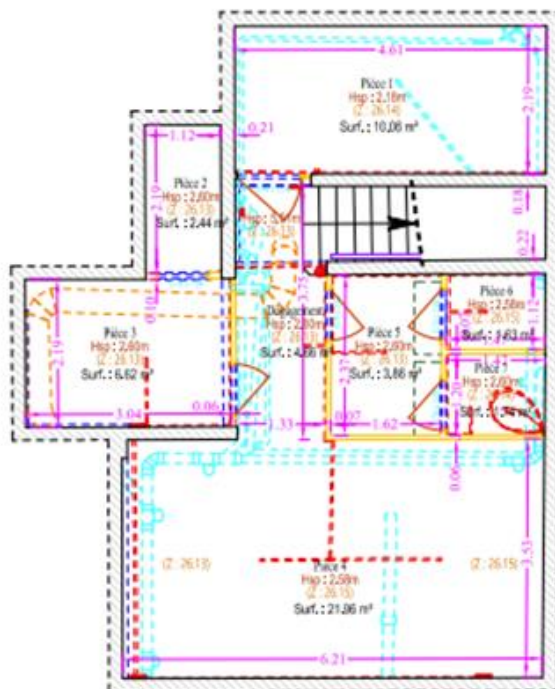


- PLANS DU LOCAL :

Rez-de-chaussée



Sous-sol



## 5- Les conditions de location

- En fonction du projet, le bail sera un **bail commercial** sous seing privé de 9 ans ou, dans le cas d'une association, un **bail civil**. Le bail sera avec indexation annuelle.
- Quelle que soit sa nature juridique, le bail sera rédigé suivant un bail type du bailleur social.
- Le loyer n'est pas soumis à la TVA.
- Le loyer est trimestriel, payable d'avance.
- Un **dépôt de garantie de 3 mois** est demandé au moment de la signature du bail.
- Les travaux complémentaires nécessaires pour l'activité du preneur seront à sa charge et sous réserve de validation du dossier technique par le bailleur (plans et descriptifs à fournir).

## 6- Les conditions de candidature

- **Les porteurs de projet**

Le preneur pourra être une société constituée ou en cours de constitution, une exploitation en nom propre ou une association.

- **Les projets**

Seront particulièrement examinés dans les projets proposés les critères suivants :

- **Activité du candidat** : qualité du projet et adéquation de l'activité à la dimension culturelle ciblée par l'appel à candidatures
- **Viabilité du modèle économique** et capacité à supporter les investissements requis par le projet
- **Politique de prix**
- **Qualité des aménagements** des projets présentés
- **Présentation et références** du candidat **et expérience dans le domaine de la restauration**
- **Nombre d'emplois durables créés**

Ces critères seront appréciés dans leur globalité.

## 7- Pour candidater

Les porteurs de projet sont invités à décrire leur projet **dans une notice de présentation** et à fournir **les pièces et informations demandées**.

Ils peuvent préalablement adresser leurs questions éventuelles à [contact@giepariscommerces.fr](mailto:contact@giepariscommerces.fr)

Cette notice de présentation comprendra **obligatoirement** :

- Un descriptif précis de l'activité prévue,
- Le public ou la clientèle visée,
- Les associations, réseaux ou partenaires mobilisés autour du projet,
- Lien vers le site web et les réseaux sociaux, les apparitions dans les revues de presse,
- L'offre et la politique de prix, calcul du panier moyen,
- L'analyse du positionnement de l'offre dans l'offre existante, carte de la concurrence,
- Les circuits d'approvisionnement,
- La gestion logistique, jours et horaires d'ouverture, la gestion des déchets,
- Le nombre d'emplois exercés et à créer,
- L'expérience professionnelle du porteur de projet dans l'activité proposée,
- Le mode de financement du projet,
- Le plan d'exploitation prévisionnel sur trois ans,
- La description d'aménagement du local : description des travaux, plans d'aménagement intérieur et extérieur et leur financement.

Les documents administratifs et fiscaux demandés aux candidats sont :

- Pour une personne physique en exploitation en nom propre :
  - Nom, adresse et numéro de téléphone,
  - Une photocopie recto-verso de la pièce d'identité,
  - Copie du livret de famille,
  - Une quittance de loyer ou justificatif de domicile,
  - Le dernier avis d'imposition,
  - Curriculum vitae,
  - Un relevé d'identité bancaire ou postal,
  - Un compte de résultat et bilan prévisionnels.
- Pour une société existante :
  - Le nom de la société, siège social, numéro d'immatriculation au RCS,
  - Nom, adresse et numéro de téléphone du représentant légal,
  - Un descriptif exact de l'activité,
  - Photocopie recto verso de la pièce d'identité du représentant légal et des associés,
  - Copie des statuts enregistrés de la société,
  - Un extrait KBIS en original datant de moins de 2 mois,
  - Liasse fiscale complète des deux derniers exercices clos (bilan, compte de résultat),
  - Un relevé d'identité bancaire ou postal,
  - Plaquette commerciale.
- Pour une société en cours de création :
  - Nom de la future société,
  - Nom, adresse et numéro de téléphone du représentant légal,
  - Projet de statut signé par les associés ou statuts enregistrés,
  - Une photocopie recto-verso de la pièce d'identité du représentant légal,
  - Le dernier avis d'imposition du représentant légal,

- Un relevé d'identité bancaire ou postal,
- Pour une association :
  - Statuts de l'association,
  - Photocopie du récépissé de déclaration officielle en Préfecture,
  - Photocopie de la publication au Journal Officiel,
  - Liste des membres du Conseil d'Administration et du bureau, signée par le (la) Président(e),
  - Nom, adresse et numéro de téléphone du (de la) Président(e),
  - Photocopie recto verso de la carte nationale d'identité ou de la carte de séjour en cours de validité du (de la) Président(e),
  - Bilan et compte de résultat des deux années précédentes (sauf pour les associations qui existent depuis moins d'un an) datés et signés par le (la) Président(e),
  - Budget prévisionnel de l'année en cours certifié par le (la) Président(e),
  - Rapport d'activité de l'année précédente.

Les porteurs de projet pourront prendre appui auprès du GIE Paris Commerces pour toutes précisions concernant les pièces exigées, le local proposé ou pour des informations complémentaires.

Les dossiers sont à envoyer **par courriel uniquement** et **impérativement avec l'objet « AAC 4 impasse de Joinville » jusqu'au 31 mars 2023 inclus à l'adresse suivante : [contact@giepariscommerces.fr](mailto:contact@giepariscommerces.fr)**