

Appel à projets pour un restaurant inter-entreprises / un restaurant collectif



**ZONE D'ACTIVITES LES PORTES DE SUCY 2
14 BIS RUE MARCO POLO
94370 SUCY-EN-BRIE**

Le présent appel à projets a pour objet l'identification d'un porteur de projet souhaitant reprendre l'exploitation d'une cellule commerciale de 900 m² située dans la zone d'activité des portes de Sucy 2 à Sucy-en-Brie pour une activité de type restauration. Des activités complémentaires présentant des synergies avec l'activité de restauration sont envisageables.

1. Contexte

Territoire de Grand Paris Sud Est Avenir

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) est un établissement public territorial créé le 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris. Situé dans le département du Val-de-Marne, en région Île-de-France, ce territoire regroupe 16 communes, représentant 321 769 habitants (INSEE 2020) sur une superficie de 100 km².

Parmi les compétences de GPSEA, figurent le développement économique et le marketing territorial, assurés par la Direction de l'Attractivité. La stratégie de développement économique de GPSEA se concentre sur quatre grands axes d'intervention :

- Proposer une offre d'accueil de qualité à toutes les entreprises,
- Soutenir la dynamique entrepreneuriale du territoire,
- Offrir une large gamme de services aux entreprises,
- Promouvoir le territoire comme pôle économique attractif.

Description de la zone d'activités

Le local commercial, objet du présent appel à projets, est situé au 14 bis rue Marco Polo à Sucy-en-Brie, dans la zone d'activités/zone d'aménagement concerté (ZAC) des Portes de Sucy 2.

Cette zone d'activités est entourée de plusieurs autres sites d'activités économiques : le SEGRO Parc Petits Carreaux, la ZAE de la Scierie, l'Ecoparc, la ZAE du Petit Marais, la ZAE de la Sablière, ainsi que le Port de Bonneuil. Les entreprises accueillies dans ces zones sont de taille et d'activité diverses (industrie, BTP, services, logistique... avec des activités de bureau, productives etc.).

On estime que 9 800 salariés travaillent dans l'ensemble de ces zones.

La ZAC des Portes de Sucy 2, dont l'aménagement est confié à la société publique locale d'aménagement (SPLA) Avenir Développement, a pour objet l'accueil d'activités économiques, avec la construction de 50 000 à 63 000 m² de surface de plancher (SDP) de locaux d'activités, bureaux, commerces et services, ainsi que la réalisation d'équipements publics et d'aménagements nécessaires au fonctionnement du parc d'activités et à la vie des usagers.

Vue d'ensemble de la zone d'activité



Développement de la zone d'activités

Un nouveau quartier dédié à l'activité économique est en cours de réalisation au sein de la zone d'activités des Portes de Sucy 2.

25 000 m² de bureaux y sont programmés, ainsi que l'installation de nouveaux services, dont une résidence hôtelière. La livraison de ces immeubles est prévue pour début 2027. Ils seront implantés au pied d'un pôle gare restructuré afin d'offrir un service plus efficace et plus confortable aux usagers des transports en commun.

L'arrivée d'Engie et la livraison du bâtiment du restaurant interentreprise ont lancé le renouveau de la zone qui se poursuit par le développement de projets qualitatifs et ambitieux. L'offre de services (restaurant interentreprises, salle de sport, crèche) sera complétée par des commerces en pied d'immeubles qui viendront renforcer la qualité de vie et répondre aux besoins des salariés.

Programme prévisionnel

Lot A : 6 200 m² de bureaux du R+1 au R+4

Lot B : 3 200 m² de bureaux

Lot C : 12 500 m² de SDP pour résidence hôtelière et résidence service particulièrement dédiée aux jeunes sportifs

Lot E : 15 500 m² de bureaux et 1000 m² de commerces en pied d'immeuble

Calendrier prévisionnel

2023 : livraison du RIE sur le lot D

2026 : livraison du lot B

2027 : livraison des lots A, C et E



Excellente accessibilité

Au pied de la gare RER A de Sucy-Bonneuil (à 30 minutes de Châtelet-les-Halles, trajet direct jusqu'à La Défense), ce site bénéficie également d'une desserte importante en bus notamment avec la ligne en site propre 393 qui permet d'accéder en 10 minutes à la ligne 8 du métro. L'accès à l'A86 et à la Francilienne (A104) se fait par la N19. Un parking relais de 491 places est situé à 250 m du restaurant.

Le pôle gare de Sucy-Bonneuil fera d'ailleurs l'objet d'une réhabilitation complète dans les années à venir (étude de maîtrise d'œuvre en cours), renforçant la qualité paysagère et la facilité d'accès au site par divers moyens de transport.

2. Caractéristiques du local

Objectif du projet

Livré en 2019, le bâtiment de 900 m² a été conçu pour accueillir un restaurant inter-entreprises et se prêter au développement de concepts innovants, permettant une hybridation avec d'autres activités.

Capacité d'accueil

Il s'agit d'un établissement recevant du public de 3^{ème} catégorie de type N avec une activité secondaire de type L susceptible d'accueillir 610 personnes dont 19 au titre du personnel.

Il dispose d'environ 347 places assises.

Le restaurant dispose de 37 places de stationnement.

Caractéristiques techniques

L'établissement, d'une surface au sol de 899 m², est distribué comme suit :

- **Au rez-de-chaussée** : un hall d'accueil de 55 m² comprenant deux blocs sanitaires et un espace libre de circulation, une salle de 268 m² pouvant accueillir 150 places assises, une grande cuisine ouverte dotée d'appareils de cuissons (avec une alimentation gaz) ainsi qu'une cuisine fermée et ses annexes (laveries, vestiaires, chambres froides, réserves).
Les portes entre la salle de restauration et le hall sont à fermeture automatique.
- **Au 1^{er} étage** : Une salle de 225 m² pouvant accueillir 192 places assises.

Le bâtiment est également équipé d'un ascenseur, d'un local abritant la chaufferie avec accès indépendant sur l'extérieur, d'un local à poubelles et d'un local TGBT.

Il dispose des installations techniques suivantes : Alarme de type 2b, BAES, BAAL, téléphone urbain.

Le bâtiment en R+1 s'organise en deux zones :

- Une principale réservée à l'accueil du public orientée sur les rues de Paris et Marco Polo.
- Une secondaire affectée aux locaux de production se situe à l'arrière de la partie réservée au public, juste en vis-à-vis du bâtiment Pôle Emploi.

Il se décompose en deux éléments distincts par leur hauteur :

- Le premier volume d'une hauteur de 7,40 m abrite au rez-de-chaussée l'accueil, la cafétéria, la distribution et une salle à manger de 150 places assises. L'étage partiel accessible depuis deux escaliers et un ascenseur abrite une salle à manger de 192 personnes ;
- Le second ensemble plus bas reprend les codes du premier volume puisqu'il est composé de parallélépipèdes à terrasses et abrite la cuisine et les zones techniques. Sa hauteur est de 4.0m.

La façade rue Marco Polo combine les éléments suivants :

- Deux volumes parallélépipédiques à toiture-terrasse de hauteurs différentes. Le grand volume accueille la salle à manger, tandis que le volume plus bas correspond à l'accueil et la cafétéria ;
- Des éléments vitrés ;
- Aux surplus des éléments vitrés, les éléments de façades pleines sont traités en vêtements bois rétifini finition lasurée grise.

La façade rue de Paris

- Le volume de la salle à manger constitué d'une façade à vêtements bois rétifini finition lasurée gris surplombé d'une toiture terrasse ;
- Un second volume plus bas abritant la chaufferie et la cuisine est quant à lui traité en enduit ;
- Des éléments vitrés.

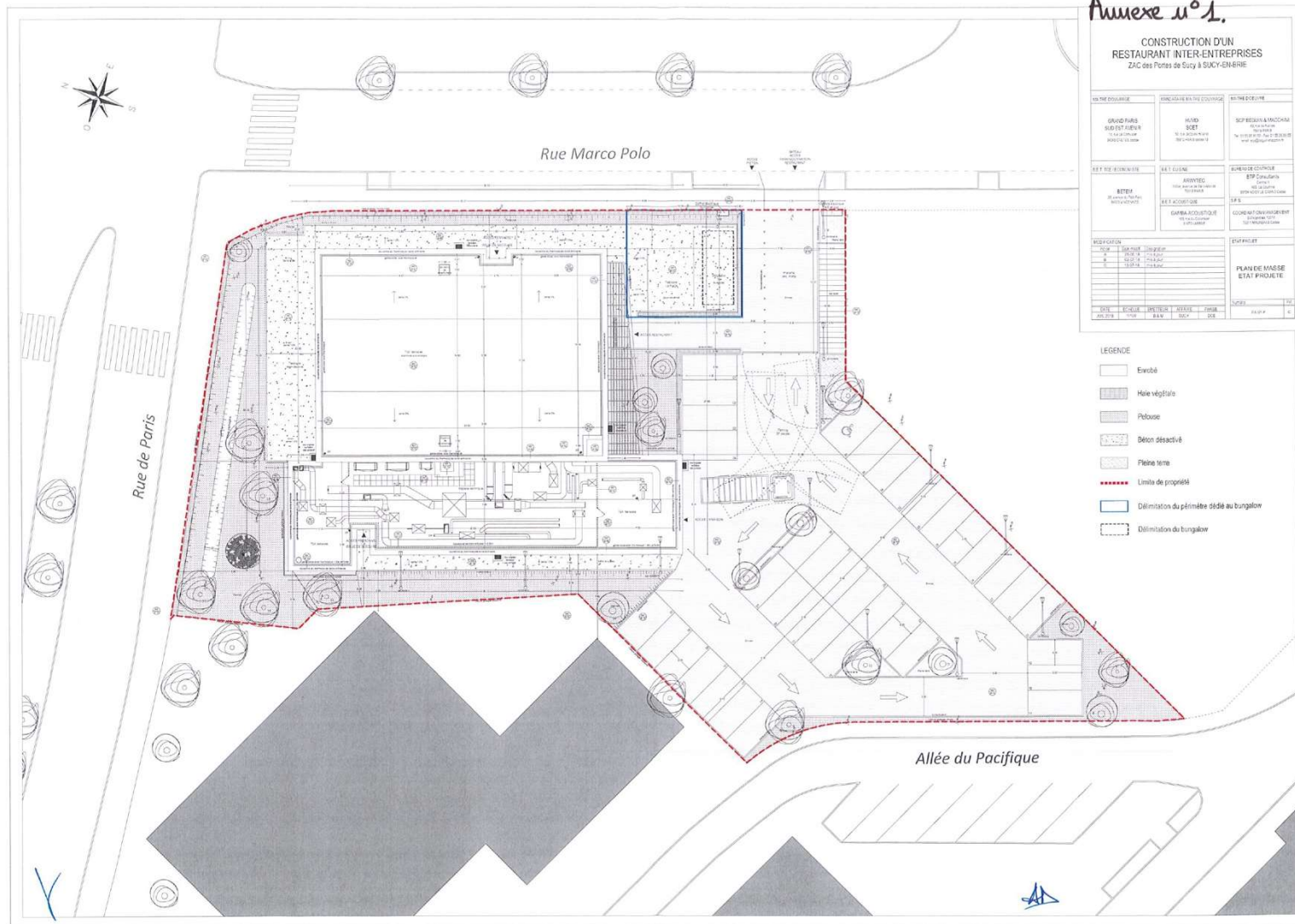
La façade Sud (accès au RIE)

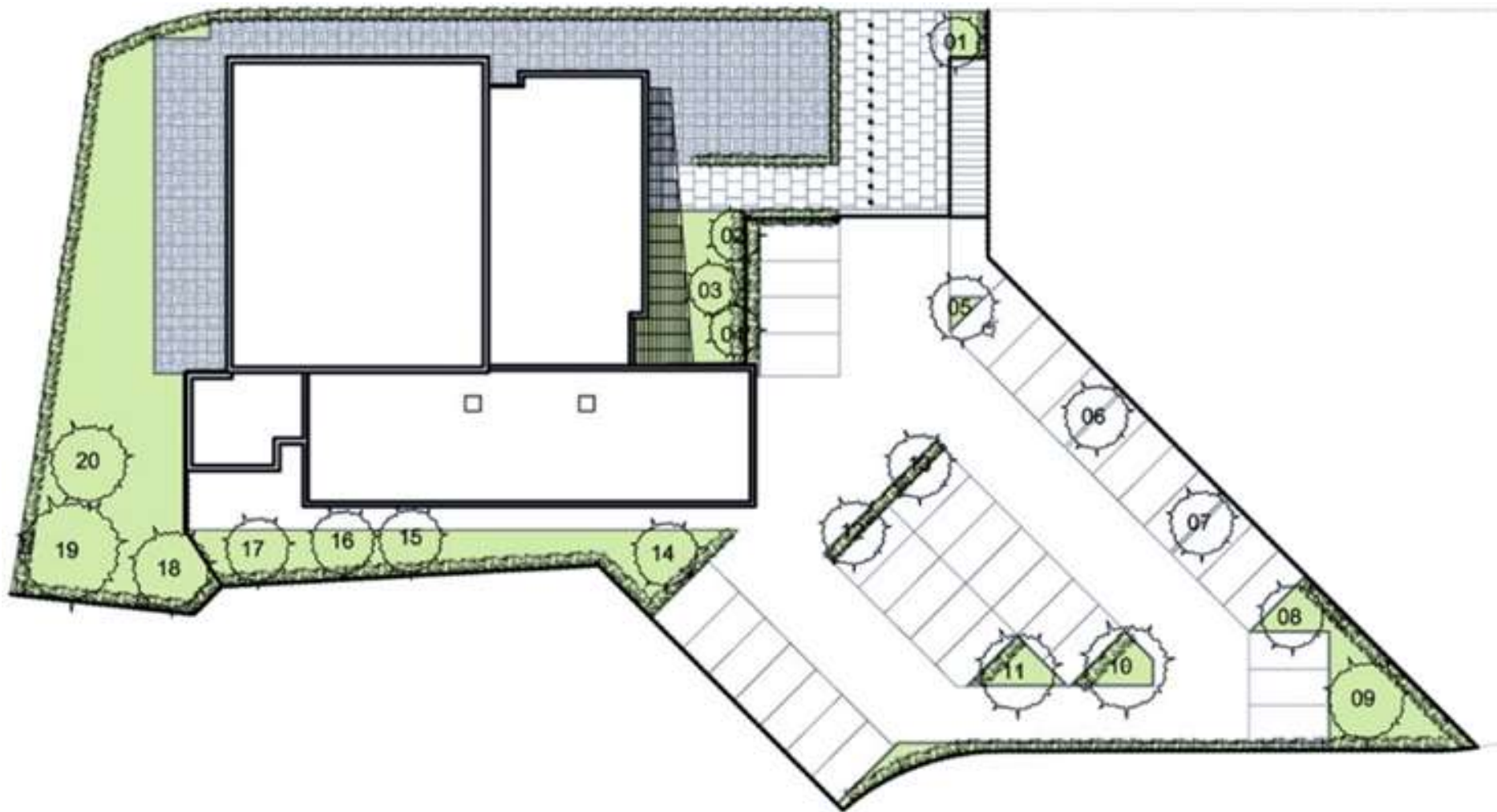
- Des éléments vitrés verticaux au droit de l'accès et de la zone d'accueil ;
- Aux surplus des éléments vitrés, les éléments de façades pleines sont traités en vêtements bois rétifini finition lasurée grise ;
- Une treille métallique végétalisée surplombe les baies vitrées et protège les espaces intérieurs d'accueil de l'ensoleillement d'été ;
- Un second volume servant d'accès personnel et livraison est majoritairement traité en enduit d'une teinte type béton blanc sablé, avec des parties en vêture bois ou en lames de bois verticale ajourées.

La terrasse

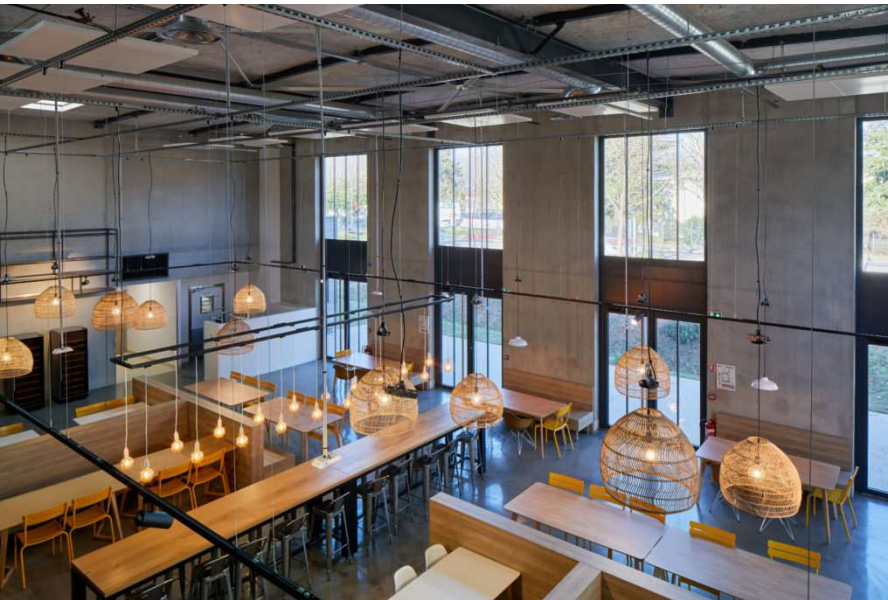
- Dispose d'une finition du type étanchéité multicouche ;
- Les principaux éléments techniques sont regroupés à l'ouest de la salle à manger sur la toiture des cuisines, et masqués par des pare-vues bois (dito façade).

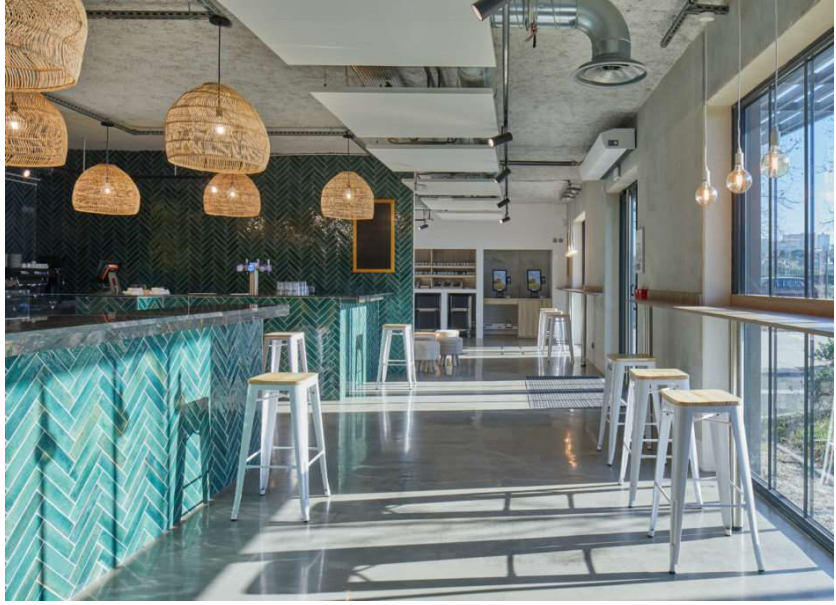
Plans





Photos





Loyer annuel

Le candidat proposera un loyer annuel qui pourra être composé soit d'une part fixe et d'une part variable, soit d'une part fixe. Le loyer minimum attendu pour une année est évalué à 200,00 € / m² hors taxes, hors charges.

La structure du loyer devra correspondre au modèle économique proposé.

Travaux

Travaux à la charge du propriétaire

GPSEA effectuera les diagnostics et les remises en état nécessaires pour la mise en conformité des installations liées au bâtiment (électricité, ventilation).

Le sol de la mezzanine sera refait à neuf.

Travaux à la charge du locataire

Tous les travaux d'aménagement (dont ceux concernant la cuisine), de réfection, d'embellissement, murs et plafond, eau (modification éventuelle des canalisations privatives avec sanitaires, lavabo), création d'une installation électrique privative du local en fonction de l'activité (tableau, prises diverses, luminaires, câblage, convecteurs électriques, ballon d'eau chaude) ...

Les travaux seront préalablement soumis-à validation du dossier technique par GPSEA (plans et descriptifs à fournir).

Bail

Bail commercial, en application des articles L.145-1 et suivants du code du commerce.

3. Activité ciblée

Activité ciblée

L'activité visée pour ce local est une activité type restauration essentiellement à destination des entreprises situées à proximité. L'objectif est, a minima, d'y maintenir le même type d'activité, à savoir une offre de restauration méridienne variée et équilibrée (entrée, plat, dessert) pour un montant maximum de 10-12€ incluant le coût de prise en charge par les entreprises employeuses. Le candidat devra justifier de façon détaillée une proposition qui s'éloignerait de ce montant. Aucun projet de restauration rapide ne sera accepté.

Le site présente également le potentiel pour devenir, en complément de l'activité principale, un lieu de restauration et événementiel en soirée et le week-end. Cette offre complémentaire à l'offre méridienne pourra être incluse dans le projet.

Un intérêt particulier sera porté aux projets présentant une dimension innovante, solidaire et durable prévoyant par exemple un approvisionnement en circuit court, une démarche zéro déchet et/ou de travail avec des personnes en insertion, entre autres. Des propositions d'atelier de sensibilisation au bien manger, une offre de paniers circuit court et autres propositions de ce type seront un élément de valorisation du projet de restauration.

4. Modalités de candidature, critères de sélection et déroulement de l'appel à projets

Critères de sélection

Les dossiers soumis seront examinés selon les quatre critères principaux non hiérarchisés suivants :

La qualité du projet et l'adéquation avec les attentes de GPSEA, jugées à travers :

- La qualité de l'offre de restauration (joindre les menus à titre indicatif) ;
- Les compétences et expériences des porteurs de projet dans le secteur cœur de leur activité, la présentation et les références du candidat ;
- L'adéquation de l'offre avec les attentes des clients actuels et potentiels de la zone d'activités ;
- La qualité des aménagements proposés (salle et devanture) et la participation du projet à l'attractivité du site.

La performance et la fiabilité financières du projet et de la structure, appréciées à travers :

- La cohérence et la fiabilité du compte prévisionnel d'exploitation du projet ;
- La capacité du candidat à supporter les investissements et la cohérence du plan de financement du projet ;
- La qualité de l'étude de marché ;
- Le montage juridique.

L'impact environnemental, jugé à travers :

- L'offre alimentaire proposée et son adéquation avec des valeurs écologiques et durables ;
- L'intégration d'une démarche environnementale globale dans l'activité au sein du local : démarche zéro déchet à travers des systèmes de contenants consignés, de valorisation des invendus, de réemploi ; économie d'énergies ; livraisons bas carbone ;
- L'intégration d'une démarche de sensibilisation et d'accompagnement du grand public à la prise de conscience des enjeux environnementaux et à la mise en place de modes de consommation plus responsables.

L'impact social, jugé à travers :

- La politique de prix qui devra permettre une accessibilité au plus grand nombre (joindre les tarifs à titre indicatif) ;
- La juste rémunération des producteurs ;
- Le nombre et le type d'emplois créés, avec une valorisation particulière de l'insertion par l'activité économique ;
- L'intégration et la complémentarité du projet dans le quartier.

Déroulement de l'appel à projets

L'appel à projets se déroule en plusieurs étapes :

- **Organisation de visites** des locaux avec les porteurs de projet proposant une activité correspondant à celle ciblée dans le cadre de l'appel à projets
- **Réception des dossiers** de candidatures jusqu'au 14 juin 2024
- **Examen** des dossiers reçus
- **Sélection** du candidat
- **Signature** du bail

Modalités de réponse à l'appel à projets et le processus de sélection

Pour organiser une visite et obtenir la fiche de candidature à compléter ou si vous avez des questions préalables à votre dépôt de candidature, s'adresser par mail à economie@gpsea.fr

Les dossiers de candidature (détaillés en annexe 1) sont à adresser par mail à : economie@gpsea.fr

Date limite pour le dépôt des candidatures : 14 juin 2024

A l'expiration du délai de réception des candidatures, un comité de sélection se réunira pour étudier les candidatures et organiser éventuellement des entretiens

ANNEXE 1 : DOSSIER DE CANDIDATURE

Les dossiers seront remis sous forme dématérialisée uniquement à l'adresse suivante : economie@gpsea.fr

Le dossier de candidature doit contenir :

- La fiche de candidature dûment complétée (à demander par mail : economie@gpsea.fr)
- Un budget prévisionnel de fonctionnement sur 3 ans
- Un budget d'investissement et un plan de financement
- Le projet d'aménagement des locaux, incluant le plan d'aménagement, l'enseigne, les ouvertures, le plan électrique et le plan plomberie
- Les CV des porteurs et porteuses du projet
- Une étude de marché
- Tout autre document de présentation venant présenter la teneur du projet.

Ainsi que l'ensemble des pièces ci-dessous :

Pour les associations

- La liste à jour des membres du Conseil d'administration et, éventuellement, du bureau de l'association, en précisant la fonction de chacun ;
- Le bilan, le compte de résultat et les annexes des deux derniers exercices écoulés certifiés par le Président de l'association ou pas un commissaire aux comptes si l'association a bénéficié de subventions publiques supérieures à 153 000 €. Ces documents sont à établir et à adopter en assemblée générale dans les 6 mois de la clôture de l'exercice.
- Le procès-verbal de l'assemblée générale validant les comptes de l'année transmis à l'appui de la demande, ou à défaut le procès-verbal de l'assemblée générale constitutive pour les associations nouvellement créées.
- Le dernier rapport annuel d'activité soumis à l'assemblée générale (AG) de l'association ou le descriptif des actions menées l'année antérieure accompagné, le cas échéant, d'un exemplaire des publications de l'association
- Les statuts en vigueur, daté et signés.
- Le récépissé de déclaration en Préfecture

Pour les autres personnes morales

- Les statuts en vigueur, datés et signés
- Extrait Kbis de moins de trois mois
- La liste des dirigeants actuels de la structure
- Une plaquette de présentation, le cas échéant
- L'agrément ESUS pour les sociétés commerciales en disposant
- Le bilan, le compte de résultat et les annexes des deux derniers exercices écoulés certifiés



Contact

Service développement économique
Grand Paris Sud Est Avenir
conomie@gpsea.fr