

Appel à projets  
pour un commerce  
à Créteil situé au sein de la galerie  
commerciale du Palais,  
Avenue du Général de Gaulle.

---

**Le présent appel à projets a pour objets l'identification et le choix d'un projet de restauration traditionnelle assise pour la prise à bail d'un local d'environ 330 m<sup>2</sup> situé dans la galerie commerciale du Palais à Créteil.**

## 1. Contexte

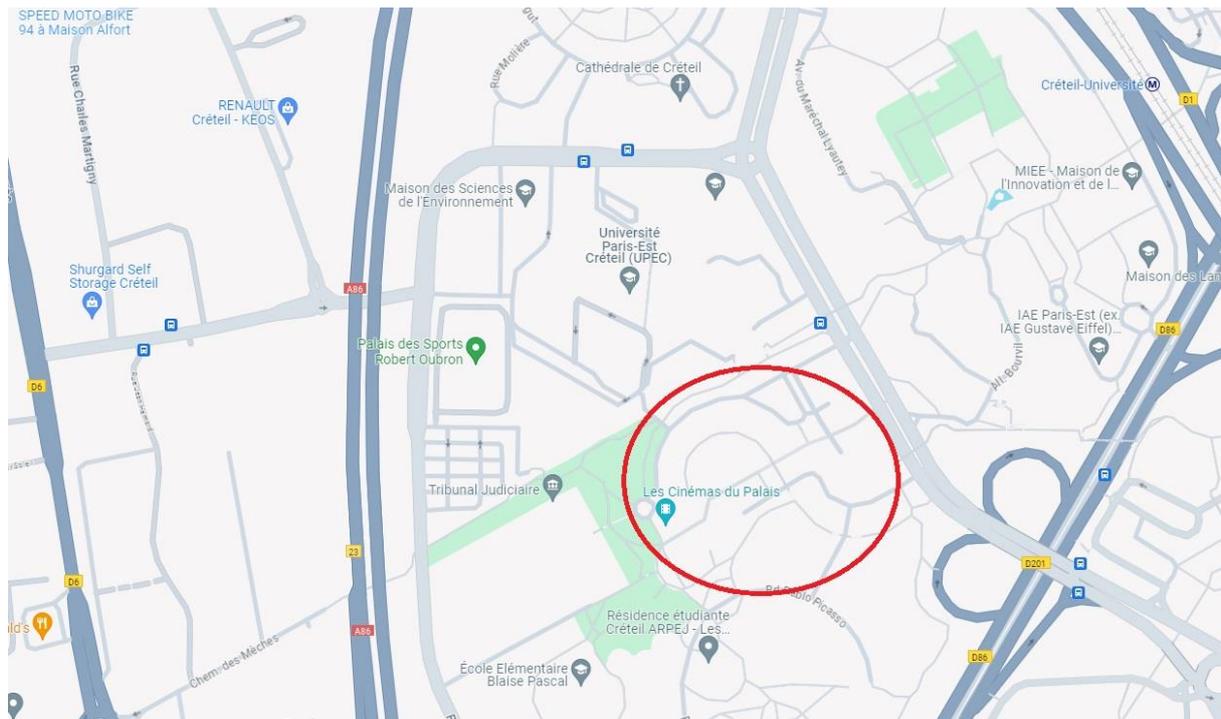
Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) est un établissement public territorial, créé le 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris. Situé dans le département du Val-de-Marne, en région Île-de-France, ce territoire rassemble 16 communes, représentant 321 769 habitants (INSEE 2020) sur une superficie de 100 km<sup>2</sup>.

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.

Au cœur de ce territoire, se trouve la ville de Créteil, préfecture comptant 95 000 habitants. Créteil bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun, avec notamment le métro ligne 8 et bientôt la ligne 15, ainsi que plusieurs lignes de bus. La démographie de Créteil, jeune et diversifiée, constitue un atout majeur, offrant un marché de consommateurs varié et dynamique. La ville accueille également d'importantes institutions telles que l'Université Paris-Est Créteil (UPEC) avec ses 42 000 étudiants, le centre hospitalier universitaire Henri Mondor, le Palais de Justice ou encore la Préfecture, générant un flux constant de professionnels et d'étudiants.

Le local commercial, objet du présent appel à candidatures, est situé dans la galerie du Palais, sise avenue du Général de Gaulle à Créteil, à proximité immédiate de l'Université Paris-Est Créteil (UPEC), du Palais de Justice et à 5 minutes de la station de métro ligne 8 Créteil-Université.



GPSEA est propriétaire de 33 lots au sein de cette galerie. Ces lots, loués à des commerçants ou à d'autres acteurs économiques, représentent une surface locative totale de 2400 m<sup>2</sup>. GPSEA est copropriétaire principal au Palais. Le syndic de cette copropriété est Créteil Habitat SEMIC (CHS).

En raison de ce statut de copropriétaire principal et compte tenu des orientations fixées par les élus, GPSEA s'implique particulièrement dans la gestion de cette galerie, en dialogue avec le syndic mais également la commune de Créteil à qui est confiée un certain nombre de missions en lien avec les galeries et leurs parcs de stationnement.

La gestion de cette galerie est guidée par des objectifs de qualité de vie dans les quartiers et d'animation économique et sociale, ce qui, de fait, participe à l'action publique territoriale et municipale de proximité.

Afin de soutenir le dynamisme local et de répondre aux besoins des habitants ainsi qu'à la population étudiante, GPSEA y propose des loyers modérés, rendant cet espace accessible à une entreprise souhaitant s'investir dans le tissu économique et social de la zone.

Située en entrée de galerie, côté Palais de Justice, face aux cinémas rénovés en 2023, la cellule commerciale, objet du présent appel à projets, revêt une importance stratégique pour l'attractivité et le bon fonctionnement de la galerie. GPSEA souhaite donc que le projet qui s'y inscrira devienne une véritable locomotive commerciale, stimulant tout à la fois l'attractivité et la vitalité du quartier.

## 2. Caractéristique du local

### Surface

La surface du local objet du présent appel à projets est de 326.65 m<sup>2</sup>

### Capacité d'accueil

Le restaurant précédent fonctionnait avec une capacité d'accueil de 80 places assises. L'endroit est propice à l'installation d'une terrasse, laquelle sera toutefois soumise à l'obtention des autorisations requises (copropriété, services municipaux).

### Ouverture et accès (stationnement et livraison)

Il n'y a pas de place de stationnement associée au local objet du présent appel à projets. Néanmoins, la galerie commerciale dispose d'un parking de 186 places. Des places de livraisons sont par ailleurs disponibles à proximité immédiate du local, rue Gabriel Pierné.

### Loyer

La valeur locative du local sur une année est évaluée à 200 € / m<sup>2</sup> hors taxes, hors charges.

A ce loyer, s'ajouteront mensuellement des provisions pour charges et des provisions pour taxe foncière (qui feront l'objet d'une régularisation chaque année, à l'approbation des comptes de copropriété).

### Travaux

La cellule est louée en l'état.

**Seront à la charge du locataire** tous les travaux d'aménagement (dont ceux concernant la cuisine), de réfection, d'embellissements, revêtements des sols, murs et plafond, sécurité du local, 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 le bailleur (plans et descriptifs à fournir).

Sur demande dûment justifiée et formulée sur la base de devis et de factures étayés, le candidat retenu pourra, solliciter, le cas échéant, une franchise de loyer et de charges pour être soutenu dans le financement de ces travaux et le démarrage de son activité.

### Bail

Le bail proposé sera un bail commercial, pris en application des articles L.145-1 et suivants du code du commerce-

### Plan



## 3. Activité ciblée

### Activité ciblée

Le local accueillait précédemment une activité de type brasserie proposant une offre menu du jour. L'objectif est d'y maintenir une activité de restauration du même type, avec service à table et offre de plat du jour, à minima.

Au regard de l'emplacement stratégique de la cellule en entrée de galerie, le projet devra valoriser l'espace commercial offert, mais aussi contribuer activement à l'attractivité et au développement économique de la galerie dans son ensemble en présentant, en pendant des cinémas rénovés, une devanture qualitative.

Un intérêt particulier sera notamment porté aux projets présentant une dimension solidaire et/ou qui prévoient un approvisionnement en circuits courts, une démarche zéro déchets et/ou de travail avec des personnes en insertion.

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

### Critères de sélection

Les dossiers soumis seront examinés selon les critères suivants :

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

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

#### **La performance et fiabilité financière du projet et de la structure, appréciée 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.

Une attention particulière sera portée aux projets offrant des impacts environnementaux et sociaux suivants :

**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 déchets 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 mode de consommation plus responsable.

**L'impact social, jugé à travers :**

- La politique de prix qui devra permettre une accessibilité au plus grand nombre (joindre tarifs à titre indicatifs) ;
- 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 19 août 2024
- **Examen** des dossiers reçus par un jury technique
- **Sélection** des finalistes **avec présentation orale** du dossier devant un comité de sélection
- **Sélection** du candidat **Signature** du bail

## Modalités de réponse à l'appel à candidature et le processus de sélection

Les dossiers de candidature (dont le détail figure en annexe au présent appel à projets) seront remis sous forme dématérialisée uniquement à l'adresse suivante : [economie@gpsea.fr](mailto:economie@gpsea.fr).

Toute demande de visite ou d'information complémentaire sera à adresser à la même adresse.

Date limite de dépôt des candidatures : 19 août 2024

# ANNEXE : DOSSIER DE CANDIDATURE

## Le dossier de candidature doit contenir :

- La fiche de candidature dûment complétée (à demander par e-mail à l'adresse suivante : [economie@gpsea.fr](mailto: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
- L'analyse du marché (clientèle cible, son profil, ses effectifs dans le quartier, ses attentes, le ticket moyen...)
- Tout autre document de présentation venant préciser 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 suivant 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](mailto:conomie@gpsea.fr)