

PARTICIPEZ À L'ESSOR DE CLAMART

Appel à manifestation d'intérêt
pour l'exploitation de 9 locaux*
commerciaux destinés
à la restauration



* 4 locations et 5 rachats de fonds de commerce

CLAMART, BELLE, SÛRE, ÉCOLOGIQUE ET COMMERÇANTE !

Aux portes de Paris, riche d'une situation et d'un environnement privilégiés, Clamart a de tout temps fait le bonheur de ses habitants. Jalonnée de plusieurs sites historiques, elle est notamment réputée pour son calme, son offre commerciale et culturelle ainsi que son environnement naturel et boisé.

Depuis une dizaine d'années, elle est en plus animée d'un nouvel élan, ambitieux et maîtrisé, renforçant son caractère attractif, connecté et dynamique. Equipements, infrastructures, logements, protection de l'environnement, un ensemble cohérent de projets y est mis en œuvre au service d'une vision globale qui profite à tous les habitants.

Traversée par 11 kilomètres de pistes cyclables, la ville est d'ores et déjà desservie par 7 stations du T6, le Transilien (ligne N), et accueillera dès 2025 l'une des principales gares du Grand Paris Express et une nouvelle ligne de tramway : le T10, mis en service en 2023.

Site résidentiel plébiscité par ses habitants, Clamart est également un territoire de passage où circule un flux quotidien d'actifs. Il en résulte une double clientèle pour les commerces et restaurants de la ville, dont le nombre croît régulièrement. L'arrivée constante de nouveaux établissements vient renforcer l'offre existante. Elle répond à un besoin pérenne, puisque Clamart dispose actuellement de 16 commerces pour 1000 habitants, quand la moyenne en Ile-de-France se situe à 22. Pour faire face à ce besoin, les services de la Ville sont mobilisés en permanence, avec l'appui de l'Intercommunalité Vallée Sud - Grand Paris.



● ●
« Je suis heureux de voir que nos nouveaux quartiers font aujourd'hui le bonheur des familles, et que la qualité et la richesse de l'offre de commerces qu'ils proposent participent grandement à cette satisfaction »

Jean-Didier BERGER, Maire de Clamart

CLAMART EN BREF ●



53 000
habitants



7
quartiers



230 hectares
de forêt



9,5 km
de Notre-Dame-de-Paris



500
commerces



3500
Entreprises



2
lignes de tramway
T6 et T10



1
ligne de train
ligne N



1
ligne de métro
ligne 15

L'AVENIR AVEC CONFIANCE

Si bon nombre de projets sont aujourd'hui engagés (nouveaux quartiers du Panorama et de Plaine Sud), l'avenir proche sera riche de nouveautés marquantes. Les 9 locaux faisant l'objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt sont situés dans des quartiers de Clamart en plein développement.

Grâce à l'engagement conjoint de puissants acteurs du Territoire (Région, Département, Intercommunalité), le développement de la Ville est en effet conduit à un rythme soutenu et maîtrisé.



LE QUARTIER GARE

Limitrophe d'Issy-les-Moulineaux, Vanves et Malakoff, il articule et diffuse les flux en direction notamment du centre-ville de Clamart. Sa situation à l'intersection des avenues J. Jaurès et V. Hugo en fait un secteur attractif et dynamique.

Ce site localisé en entrée de ville nord participe ainsi au renouveau qualitatif d'un quartier déjà attractif. La Ville a saisi l'opportunité de l'arrivée de la ligne 15 pour donner une impulsion supplémentaire à ce quartier qui devient plus dynamique, plus convivial, plus sûr et pratique. La gare desservira 32 000 habitants dans un rayon d'un kilomètre. Elle attend jusqu'à 50 000 voyageurs par jour.

Trois lieux de vie y seront particulièrement animés : le « cœur de gare », pensé comme une porte d'entrée sur la commune, le « grand parvis », nécessairement support d'une forte fréquentation du fait de sa vocation à diffuser les flux, et le « carré verger »,

promenade jardinée qui fera la transition entre deux grands paysages du quartier, l'ouest ornemental et l'est champêtre.

Conçu en lien avec la future gare du Grand Paris Express, le quartier proposera de grands espaces publics, de nouveaux commerces, des activités, une école, une crèche, un hôtel et près de 300 nouveaux logements mais également la création d'un parking public de 200 places dont l'ouverture est prévue d'ici la fin de l'année 2023.

La requalification complète du quartier est pensée comme un cercle vertueux, notamment pour l'activité commerciale. En effet une offre nouvelle, complémentaire de celle existante, viendra accroître le choix à disposition des clients et créer une ambiance plus animée et des synergies entre les commerces, encourageant les clients à fréquenter plusieurs commerces et restaurants.





Le centre Hunebelle offrira une expérience gastronomique de qualité, dans un lieu où chacun pourra se détendre et socialiser en partageant des moments inoubliables avec ses proches.

Un centre sportif et de loisirs très innovant

Actuellement en travaux, le centre sportif et de loisirs Hunebelle ouvrira ses portes à tous les publics, fort de tout nouveaux équipements sportifs intérieurs et extérieurs, espaces de loisirs, club-houses pour les associations, restaurant et parcours santé.

Conçu comme un parc urbain, le nouveau centre sera un équipement à destination de tous, une nouvelle adresse pour Clamart.

Il s'agira d'un ensemble innovant : 1 salle indoor d'athlétisme de niveau national de 5 900 m², 1 gymnase omnisport, 1 salle de boxe avec deux rings, 1 terrain de rugby de 9 200 m², 1 parcours de santé, 5 nouveaux terrains de tennis, 11 terrains de pétanque, 1 bowling de 12 pistes avec un espace bar et jeux, 1 restaurant avec vue panoramique, 1 club house de 480 m².

Ce magnifique projet a d'ores et déjà obtenu la certification Effinature (plus de 80 critères de biodiversité regroupés en 5 thématiques), en reconnaissance de son engagement concret pour la protection de l'environnement et la lutte contre le réchauffement climatique. Ensemble, ces critères garantissent la valorisation de l'environnement naturel du site.

Pour faciliter l'accès des véhicules, un parking souterrain accueillera 173 places (dont plusieurs équipées de borne de recharge électrique), 32 places pour les deux roues et des places sécurisées pour vélos ainsi que des emplacements pour les cars. Cet espace servira aussi aux camions les jours de marché, ce qui désengorgera les abords du centre.

UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE BOOSTÉE DANS LES NOUVEAUX QUARTIERS

A Clamart, chaque nouveau lieu de vie répond à la volonté de créer un espace où les gens peuvent se réunir, se divertir et profiter d'un large éventail de produits et services. Ainsi, les nouveaux quartiers de Clamart, Panorama et Plaine Sud sont synonymes d'émergence de nouveaux pôles d'attraction commerciale.



LE QUARTIER DU PANORAMA

Sur les hauts de Clamart, à seulement 5 kilomètres de Paris, c'est un nouveau pôle de vie centré sur la nature, l'eau et des espaces publics généreux autour desquels s'organisent logements, commerces, bureaux et équipements publics. Fort de sa localisation idéale et de la demande soutenue des habitants pour des produits et services de proximité, il a permis l'implantation de 22 commerces dont 7 restaurants, qui contribuent à la réussite du quartier.



**A terme,
ce sont plus de
1000 logements
qui verront le jour
dans ce quartier.**



**Regardez
la vidéo
du survol
du quartier
Plaine Sud**

LE NOUVEAU QUARTIER PLAINE SUD

L'ensemble commercial Grand Canal Plaine Sud est implanté le long des avenues du Général de Gaulle, Réaumur et Newton. Il se trouve à proximité de deux arrêts du tramway T6 (Pavé Blanc et Mail de la Plaine), d'arrêts de bus et d'une piste cyclable. Il est bordé d'entreprises au sud et de zones d'habitations au nord.

L'offre commerciale dynamique proposera très bientôt une gamme complète de commerces de proximité et sera un lieu de rencontre et de convivialité attractif pour un public dépassant largement le périmètre du quartier, notamment en raison de la proximité immédiate du parc NOVEOS. Il s'agit en effet du second pôle économique des Hauts-de-Seine, regroupant pas moins de 130 entreprises et 10 000 salariés environ sur 65 hectares. Récemment, le Parc a engagé une requalification qui vise à l'inscrire dans une nouvelle dynamique, avec notamment l'accueil d'entreprises et de start-up

innovantes et la multiplication des animations. L'activité profitera également des synergies avec la halle du marché à construire et avec l'offre commerciale de la place Aimé Césaire qu'elle prolonge. Elle bénéficie de la facilité d'accès en voiture offerte par les deux parkings de la place Aimé Césaire et de Grand Canal.

Le quartier proposera près de 6000 m² de commerces, un hôtel, un gymnase, une école maternelle et primaire, une crèche privée, un parking public de 90 places et de nombreux espaces publics.

POURQUOI CETTE DÉMARCHE ?

La Ville de Clamart conduit depuis une dizaine d'années une politique active de renouvellement de l'offre commerciale à destination des Clamartois. Cela inclut la rénovation des espaces existants et la création de nouvelles surfaces commerciales diversifiées et cohérentes, intégrées au sein de projets urbains ambitieux et innovants.

L'offre de restauration est au cœur de cette politique. Le présent appel à Manifestation d'Intérêt a pour objectif d'accueillir des établissements et des professionnels de qualité, motivés par une installation dans des quartiers résidentiels modernes et apaisés offrant une qualité de vie reconnue des Clamartois.

Clamart accueille déjà une centaine de restaurants et les nouveaux aménagements comme les lieux traditionnels fournissent de belles opportunités pour enrichir cette offre.

● ●
Clamart est un lieu d'avenir et d'opportunités ! Située dans la zone du Grand Paris, l'attractivité de la ville évoluera forcément de manière positive, mais aussi notamment grâce au marché du Trosy, le théâtre et le futur Monoprix en plein centre. C'était donc une évidence selon moi, d'implanter notre premier restaurant du Groupe Cardito Village Group rue Paul Vaillant Couturier, qui souffrait d'un manque d'offre de restauration. Caffè Cardito est une adresse incontournable pour tous celles et ceux qui souhaitent redécouvrir les saveurs d'Italie traditionnelles grâce à nos plats iconiques dans un décor raffiné et chaleureux !

Maxence Verrecchia, gérant du restaurant Cardito





Je suis ravi d'installer notre dernier bistrot Pas Parisien "Papa Pool" à Clamart, dans un charmant nouveau quartier situé à deux pas de Paris.

Le nouveau quartier du Panorama a été comme une redécouverte pour moi. J'ai été instantanément emballé par cet endroit. Il y a quelque chose qui m'a fait sentir chez moi. J'ai su immédiatement que c'était l'endroit parfait pour notre bistrot. Nous avons accepté avec enthousiasme l'opportunité de nous installer dans ce quartier paisible et chaleureux.

Le quartier du Panorama est magnifique et nous avons été séduits par son ambiance. Nous sommes ravis de travailler aux côtés des nombreux restaurants voisins et nous les considérons plus comme des partenaires que des concurrents. Nous savons que le monde attire le monde et nous voulons faire de notre bistrot une destination pour tous ceux qui cherchent une expérience familiale autour d'une cuisine de chef accessible.

Notre bistrot dispose d'une grande salle intérieure, décorée avec soin pour offrir à nos clients un cadre chaleureux et confortable. Nous avons également une belle terrasse où les clients peuvent profiter du soleil et de la vue panoramique sur le magnifique plan d'eau du Panorama.

Notre objectif est de faire de notre bistrot un lieu où les gens peuvent se rassembler, profiter d'une excellente cuisine et passer un moment agréable.

Nous sommes fiers de notre équipe de chefs talentueux, qui travaillent dur pour créer des plats aussi gourmands que créatifs.

En conclusion, Clamart est un endroit spécial pour moi et pour mon équipe. Nous sommes convaincus que le quartier du Panorama sera un lieu de choix pour nos clients (qui connaissent déjà les Bistrot Pas Parisiens), pour les habitants de Clamart mais aussi pour les visiteurs venus de plus loin.

Stéphane Rotenberg - Associé des Bistrot Pas Parisiens

COMMENT DÉPOSER UNE CANDIDATURE ?

CONSTITUTION DES DOSSIERS

Les porteurs de projet sont invités à remplir et transmettre un dossier de candidature.

REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature devra être transmis avant le 15 septembre 2023 à 17h, avec en objet AMI RESTAURATION 2023, en version numérique par mail à l'adresse : amiclamart@valleesud-developpement.fr

ANALYSE DES CANDIDATURES

La totalité des pièces demandées est indispensable à l'analyse. Leur absence pourra entraîner l'éviction du candidat. L'appréciation est assurée par le comité commerces de Clamart.

Les critères retenus pour le jugement sont les suivants :

- L'impact sur l'attractivité du site comprenant la qualité du concept commercial, l'aménagement des lieux et la nature de l'activité ;
- La viabilité économique du projet comprenant l'analyse du business plan et le montant du loyer proposé ;
- Le parcours professionnel du candidat.

Le comité commerces de Clamart se réserve la possibilité d'éliminer des candidatures non conformes à la vocation des locaux.

SÉLECTIONS ET ATTRIBUTIONS

Après analyse, les candidats présélectionnés seront invités à passer une audition devant le comité commerce qui donnera un avis.

Si le projet présenté est retenu, une signature sera alors envisagée avec le candidat.

Les frais et honoraires d'établissement du bail ainsi que les frais de commercialisation sont fixés à 30% du loyer annuel, TVA en sus et seront payables par le preneur le jour de la signature du bail.





LES PIÈCES À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT

dossier de présentation comprenant :

- Présentation du candidat (CV, parcours, copie de la pièce d'identité, KBIS)
- Lettre de motivation
- Présentation du projet commercial avec proposition de la carte du restaurant
- Présentation illustrée du projet d'aménagement du local (intérieur - extérieur)
- Modalité de financement du projet
- Business Plan (bilan d'exploitation prévisionnel établi par un expert-comptable), identifiant les personnels nécessaires ainsi que l'ensemble des postes recettes et dépenses prévisionnelles)
- Conditions financières (montant du loyer proposé, éventuel accompagnement locatif) et de calendrier (autorisations administratives, durée travaux, date prévisionnelle d'ouverture)

Tout projet de dark stores, dark kitchens et fast food n'entrent pas dans les activités de restauration recherchées au regard de l'offre existante.



Date limite de remise
des candidatures et offres :
15 SEPTEMBRE 2023 À 17H

Auditions des candidats
par le comité commerce :
DÉBUT OCTOBRE 2023

Désignation des porteurs de projet pour
chaque cellule commerciale :
30 OCTOBRE 2023

Pour les locations,
signature des baux :
NOVEMBRE/DÉCEMBRE 2023

Pour les ventes de fonds de commerce,
signature des actes :
NOVEMBRE 2023

LOCALISATION DES 9 LOCAUX DE L'AMI

-  Place de la gare
-  16 rue Hebert
-  15 rue Condorcet
-  Place Jules Hunebelle
-  23 rue Paul Vaillant Couturier
-  3 rue Paul Vaillant Couturier
-  23 rue Pierre et Marie Curie
-  2 avenue Jean Jaurès
-  479 avenue du Général de Gaulle



LES LOCAUX

Deux types de locaux sont proposés : location ou rachat de fonds de commerce existant.

LES LOCATIONS



479 AV DU GÉNÉRAL DE GAULLE

Quartier Plaine Sud

Le local se situe dans le nouveau quartier Grand Canal. Il est à 5 minutes de la polarité commerciale de la Place Aimé Césaire. Le parc d'activités Novéos et ses nombreux sièges sociaux se trouvent également à deux pas du local.

- Local de 182,6 m² en RDC
- Dans un immeuble neuf livré
- Brut de béton, fluides en attente, vitrines posées
- Loyer attendu : 47 476 € annuel hors taxe hors charges
- Bail commercial : 3-6-9 ans avec indexation annuelle ILC
- Terrasse possible sur le domaine public
- Date de disponibilité: rapide après attribution

PLACE JULES HUNEBELLE

Quartier Centre Ville

Le local se trouve au cœur du tout nouveau centre sportif et de loisirs Hunebelle, à 5 minutes à pied de la mairie et des commerces qui l'entourent.

- Local de 255 m²
- Dans un immeuble en construction
- Brut de béton, fluides en attente, vitrines posées
- Loyer attendu : à définir
- Bail commercial : 3-6-9 ans avec indexation annuelle ILC
- Date de disponibilité : 1^{er} trimestre 2025





2 AVENUE JEAN JAURÈS

Quartier Centre Ville

Le local se situe sur la place Maurice Gunsbourg face à la mairie et aux nombreux cafés et commerces qui l'entourent.

- Local de 339,7 m² sur 3 niveaux (sous-sol, RDC, 1^{er} étage)
- Actuellement occupé par la banque LCL, état d'usage sans aucun équipement de restauration
- Loyer attendu : 82 000 € annuel hors taxes hors charges
- Bail commercial : 3-6-9 ans avec indexation annuelle ILC
- Terrasse possible sur le domaine public
- Date de disponibilité: 3^{eme} trimestre 2022

PLACE DE LA GARE

Quartier Gare

Le local se situe dans le quartier de la gare à quelques pas de la gare du Grand Paris Express. Ce local est situé au cœur de la polarité commerciale de la gare.

- Local de 269,6 m² en RDC
- Dans un immeuble en construction, au pied de la ligne de métro 15 (en 2025)
- Brut de béton, fluides en attente, vitrines posées
- Loyer attendu : 94 360 € annuel hors taxes hors charges
- Bail commercial : 3-6-9 ans avec indexation annuelle ILC
- Terrasse possible sur le domaine public
- Date de disponibilité : été 2023



LES RACHATS DE FONDS



15 RUE CONDORCET

Quartier Gare

Le local se situe dans le quartier de la gare à 5 minutes à pied de la gare du Grand Paris Express. De nombreux commerces sont installés aux alentours.

- Local de 112 m² : rdc 69 m² et sous sol 43m²
- Etat d'usage, ancienne activité de restauration / liste des équipements et matériels existants sur demande
- Loyer actuel du bail commercial: 22 608 € annuel hors taxes hors charges
- Terrasse possible sur le domaine public
- Date de disponibilité: rapide après attribution
- Une proposition de prix de cession du fonds de commerce devra être formulée par le candidat en sachant que celui ci a été acquis par VSGP pour un montant de 120.000 €
- Location gérance possible

3 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Quartier Centre Ville

Le local se situe à 5 minutes à pied de la mairie au cœur du centre ville.

- Local de 80 m²
- Etat d'usage, ancienne activité de restauration / liste des équipements et matériels existants sur demande
- Loyer actuel du bail commercial: 24 000 € annuel hors taxes hors charges
- Date de disponibilité: rapide après attribution
- Une proposition de prix de cession du fonds de commerce devra être formulée par le candidat en sachant que celui ci a été acquis par VS GP pour un montant de 60 500 €
- Location gérance possible





23 RUE PIERRE ET MARIE CURIE

Quartier Centre Ville

Le local se situe en plein centre ville à 5 minutes à pied de la mairie. Il se trouve dans la rue piétonne du centre.

- Local de 118,80 m²
- Etat d'usage, ancienne activité de restauration / liste des équipements et matériels existants sur demande
- Loyer attendu : 28 500 € annuel hors taxes hors charges
- Bail commercial : 3-6-9 ans avec indexation annuelle ILC
- Terrasse possible sur le domaine public
- Une proposition de prix de cession du fonds de commerce devra être formulée par le candidat en sachant que celui ci a été acquis par VSGP pour un montant de 450 000 €
- Location gérance possible

23 RUE PAUL VAILLANT-COUTURIER

Quartier Centre Ville

Le local se situe en plein centre ville à 5 minutes à pied de la mairie. Il se trouve en face du marché du Troisy et à quelques pas du futur Monoprix.

- Local de 115,87 m²
- Etat d'usage, ancienne activité de restauration / liste des équipements et matériels existants sur demande
- Loyer actuel du bail commercial : 11 391,36 € annuel hors taxes hors charges
- Terrasse possible sur le domaine public
- Date de disponibilité : rapide après attribution
- Une proposition de prix de cession du fonds de commerce devra être formulée par le candidat en sachant que celui ci a été acquis par VSGP pour un montant de 100 000 €
- Location gérance possible





16 RUE HEBERT

Quartier Clamart Gare

Le local se situe dans le quartier de la gare à quelques pas de la gare du Grand Paris Express. De nombreux commerces sont installés aux alentours.

- Local de 180m²
- Etat d'usage, ancienne activité de restauration / liste des équipements et matériels existants sur demande
- Loyer actuel du bail commercial : 51 000 € annuel hors taxes hors charges
- Date de disponibilité : rapide après attribution
- Une proposition de prix de cession du fonds de commerce devra être formulée par le candidat en sachant que celui-ci a été acquis par VSGP pour un montant de 195 000 €



QUESTIONS / RÉPONSES

Est-il possible de visiter les locaux ?

*Oui les visites sont possibles en contactant par mail
amiclamart@valleesud-developpement.fr*

Comment obtenir les plans, diagnostics, baux... ?

*Transmission à la demande en contactant par mail
amiclamart@valleesud-developpement.fr*

Des types de restauration seront-ils systématiquement refusés ?
*Tout projet de dark stores, dark kitchens n'entrent pas dans les activités
de restauration recherchées au regard de l'offre existante.*

Les terrasses sont-elles incluses dans le montant des loyers ?
*Non, les terrasses devront faire l'objet d'une demande auprès
de la ville de Clamart et feront l'objet du paiement d'une redevance.*

Est-il possible de candidater pour plusieurs locaux ?
Oui, il est possible de candidater pour chaque local.

POUR TOUTE INFORMATION

amiclamart@valleesud-developpement.fr

