

VILLE DE CREIL

Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

Local commercial - rue H. Dunant

Cahier des charges



1. LA PRÉSENTATION DU PROJET

Vous souhaitez développer une activité commerciale, artisanale ou de services et recherchez un emplacement favorable à la concrétisation de votre projet ?

La Ville de Creil lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) destiné à sélectionner un porteur de projet pour l'occupation et l'exploitation d'un local commercial au 2E rue Henri Dunant à Creil. Il est situé dans un quartier prioritaire de la ville (QPV), ce qui peut vous permettre de bénéficier, sous réserve de remplir les conditions légales en vigueur, d'exonérations fiscales ou d'aides spécifiques.

Cette initiative s'inscrit dans la politique municipale de revitalisation de la ville et du quartier, de lutte contre la vacance commerciale et de soutien au dynamisme et au développement économique local.

A travers cet AMI, la Ville entend notamment :

- favoriser la réouverture et la valorisation d'un local actuellement vacant ;
- renforcer l'attractivité commerciale de la ville ;
- diversifier et enrichir l'offre de commerces et de services ;
- soutenir et accompagner l'émergence d'un projet pérenne, porté par un futur exploitant ; pour les habitants et les usagers de la Ville.



2. LA PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Creil, troisième ville du département de l'Oise, est située à la jonction des Hauts-de-France et de l'Île-de-France. Forte de plus de 36 000 habitants, elle bénéficie d'une situation géographique stratégique et d'une excellente desserte ferroviaire permettant de rejoindre Paris-Gare du Nord en environ 25 minutes.

La commune dispose :

- d'une population jeune et diversifiée ;
- d'un tissu d'équipements publics complet (santé, sport, culture, enseignement et services administratifs) ;
- d'un bassin de vie dynamique à l'échelle de l'agglomération creilloise ;
- d'une politique volontariste en faveur du développement économique, de la proximité commerciale et de l'amélioration du cadre de vie.

La Ville de Creil mène des actions de soutien au commerce de proximité et accompagne l'implantation de nouvelles activités répondant aux besoins des habitants et participant à l'animation des différents quartiers de la commune.

3. LA PRÉSENTATION DU BIEN OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

3.1 Description générale

La Ville de Creil, propose à la location, un local commercial d'une superficie de 103,22 m², disponible en bail dérogatoire d'une durée maximale de 3 ans.

Aucun droit d'entrée, droit au bail ou pas-de-porte n'est exigé.

3.2 Destination du bien

Le local est situé rue Henri Dunant, au sein d'un secteur résidentiel dense regroupant plusieurs milliers d'habitants. Le quartier bénéficie de la présence d'équipements publics, de services de proximité et d'un tissu commercial existant, contribuant aux besoins quotidiens des habitants et des usagers du secteur.

La Ville de Creil souhaite favoriser l'implantation d'une activité économique pérenne venant compléter et renforcer l'offre de proximité existante.

Une attention particulière sera portée aux projets présentant une réelle capacité à diversifier l'offre commerciale et de services, à répondre aux besoins du quotidien des habitants, ainsi qu'à apporter une valeur ajoutée en termes de qualité de service, d'accessibilité et d'ancrage territorial.

3.3 Engagements de l'exploitant

Le futur exploitant s'engage à :

- exploiter personnellement et de manière effective le local avec une ouverture minimale de 5 jours/semaine ;
- respecter l'ensemble des réglementations applicables à son activité et à son installation ;
- assurer l'entretien courant des locaux ;
- s'acquitter des loyers et charges dans les délais impartis ;
- respecter les stipulations contractuelles du bail qui sera consenti.

3.4 Travaux et aménagements (porteur de projet)

Le preneur n'aura pas à apporter de modification majeure au plan. Cependant, des travaux intérieurs, de personnalisation ou d'embellissement pourront être réalisés par le porteur de projet afin d'adapter les lieux à ses besoins.

Le **porteur de projet** pourra réaliser des aménagements intérieurs et d'embellissement, sous réserve :

- d'autorisation préalable de la Ville ;
- du respect des règles d'urbanisme, de sécurité et d'accessibilité ;
- de validation des services compétents.

Le preneur ne pourra, pour sa part, opérer ni aucune démolition, ni aucune construction.

En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance des services de la Ville. Si le preneur fait appel à une entreprise pour réaliser ces travaux, il ne pourra invoquer la défaillance de celle-ci pour se soustraire aux sanctions prévues par le bail qui lui sera consenti.

Le preneur devra soumettre, en amont, à l'agrément des services de la Ville, les matériels et équipements qu'il se propose d'installer. Les travaux devront être réalisés dans les règles de l'art, dans le respect des réglementations et conformément aux normes en vigueur.

4. L'OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) a pour objet la sélection d'un porteur de projet économique en vue de l'occupation et de l'exploitation d'un local commercial appartenant à la Ville de Creil.

La procédure vise à identifier le projet présentant les meilleures garanties de viabilité économique, de pérennité et d'intégration dans son environnement de proximité, en cohérence avec les objectifs de revitalisation des commerces et services de quartier et d'amélioration de l'attractivité des polarités commerciales secondaires de la commune.

Le choix du candidat retenu s'effectuera au regard de la qualité du projet proposé, de sa faisabilité technique et financière, de sa contribution à la **diversification de l'offre** de services et de commerces de proximité, ainsi que de sa capacité à générer une activité durable au bénéfice des habitants du secteur.

5. LE PROFIL RECHERCHÉ

5.1 Compétences du porteur de projet

Le candidat devra démontrer sa capacité à mener à bien le projet d'exploitation au regard des éléments suivants :

- Une expérience significative dans le domaine d'activité : commerce, artisanat, services, bien-être, culture, ou toute autre activité compatible avec la destination du local ;
- Des compétences avérées en gestion et pilotage d'entreprise : gestion financière, suivi des comptes, prévisionnels économiques ;
- Une aptitude à développer et fidéliser une clientèle, ainsi qu'à mettre en œuvre une stratégie commerciale adaptée ;
- Une aptitude à l'intégration dans le tissu économique local et à collaborer avec des partenaires, associations et habitants ;
- Une volonté à contribuer à la vie locale et au dynamisme du secteur ;
- Une capacité à entretenir un bon relationnel avec les acteurs de la commune (Maire, associations, habitants, entreprises etc.), favorisant les échanges constructifs.

5.2 Capacités économiques et techniques du candidat

Le candidat devra justifier des moyens nécessaires à la pérennité et au développement de son activité, notamment :

- D'une solidité financière suffisante pour assurer la reprise, le lancement et le fonctionnement de l'établissement, dans des conditions satisfaisantes
- D'un plan de financement cohérent, équilibré et réaliste ;
- De la capacité à réaliser les investissements nécessaires à la mise en œuvre et à la poursuite de l'activité ;
- Du respect des obligations réglementaires applicables à son activité ;
- D'une stratégie de développement claire et réaliste, garantissant à court, moyen et long terme, la pérennité du projet.

6. MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

6.1 Cadre réglementaire

La mise en œuvre juridique du projet retenu s'effectuera conformément aux textes en vigueur applicables aux collectivités territoriales et autres réglementations en vigueur, notamment des dispositions régissant les baux et l'exercice de l'activité envisagée.

Le candidat retenu devra se conformer à l'ensemble des obligations administratives, fiscales, sociales, sanitaires, environnementales et de sécurité applicables à son activité.

6.2 Montage contractuel envisagé

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) intervient dans le cadre de la procédure de sélection et donnera lieu, à l'issue de cette procédure, à la conclusion d'un bail entre la Ville de Creil et le candidat retenu, dont la durée sera fixée par les deux parties au terme de leurs échanges.

Les modalités d'occupation et les obligations générales liées à cette occupation seront définies dans le cadre du bail avec le candidat retenu. Le bénéficiaire du bail sera tenu d'occuper lui-même le site mis à disposition et demeurera personnellement responsable de l'exercice de son activité.

Le bail organisera les modalités permettant à la Ville de s'assurer du respect de l'intégrité, de l'affectation et de la destination du domaine occupé.

6.3 Modalités financières

A. Le montant du loyer

Le local sera proposé à la location sur la base d'un loyer de référence de **11 354,20 € par an**, correspondant à la valeur locative retenue par la Ville.

B. Les garanties et les sûretés

Afin de garantir la bonne exécution des obligations contractuelles, la Ville exigera la constitution de garanties adaptées à la nature du projet et à sa situation financière.

Ces garanties pourront notamment prendre la forme de :

- d'un dépôt de garantie ;
- d'une caution personnelle ou solidaire ;
- d'une garantie bancaire à première demande ;
- ou de toute autre sûreté jugée nécessaire.

Le titulaire sera tenu de souscrire l'ensemble des assurances nécessaires à son activité et d'accomplir toutes les formalités déclaratives requises par la réglementation applicable.

Il supportera l'ensemble des impôts, taxes, redevances et droits liés à l'exploitation de son activité.

Le preneur sera responsable, le temps de son contrat, de déclarer son exploitation dans les conditions requises par la législation en vigueur et d'acquitter les droits d'utilisation et les taxes de toute nature y afférant.

C. Les charges

Le preneur supportera l'ensemble des charges liées à l'exploitation du local, notamment :

- les consommations de fluides (eau, électricité, gaz, chauffage, télécommunications, etc.) ;
- les taxes et impôts dont il est légalement redevable ;
- l'entretien courant des locaux et des équipements mis à disposition ;
- les réparations locatives et les menues réparations définies par la réglementation applicable.

Le preneur souscrira directement auprès des fournisseurs de son choix les contrats nécessaires à la fourniture des fluides et services indispensables à l'exercice de son activité.

7. LA CONSULTATION

7.1 Mode de consultation

L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est fondé sur le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble et à son exploitation.

7.2 Organisation

L'AMI est organisé par la Ville de Creil – Service Commerce.

Hôtel de Ville – Place François Mitterrand – 60100 Creil

✉ commerce@mairie-creil.fr

7.3 Publicité

Le présent cahier des charges est également téléchargeable sur le site de la Ville à l'adresse suivante :

www.creil.fr

8. LES MODALITÉS DES CANDIDATURES

8.1 Présentation des candidatures

Les candidats sont tenus de remettre à la mairie de Creil, un dossier de candidature complet, conforme au présent cahier des charges. La lettre de candidature doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par une personne dûment habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui). Les montants doivent être exprimés en euros.

8.2 Dépôt des candidatures

La transmission de la candidature doit être effectuée sous pli cacheté portant **les mentions en très gros caractères** :

**« APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
CANDIDATURE POUR L'OCCUPATION D'UN LOCAL COMMERCIAL – QUARTIER DUNANT »
"Ne pas ouvrir "**

Les plis doivent impérativement être transmis selon l'une des modalités suivantes :

- par voie postale, en lettre recommandée avec avis de réception,
- remis directement sur place contre récépissé à l'adresse suivante :
Hôtel de ville de Creil
Service commerce
Place François Mitterrand
60100 CREIL
- par courriel à l'adresse : commerce@mairie-creil.fr. L'objet du mail devra indiquer : « AMI-LOCAL COMMERCIAL DUNANT - candidature ». Le candidat devra s'assurer de la bonne réception de son dossier par un accusé réception électronique.

Tout dossier réceptionné au-delà de la date prescrite ci-dessous, incomplet ou ne respectant pas les modalités de transmission prévues au présent document sera déclaré irrecevable et ne fera l'objet d'aucune analyse.

Seule la date de réception effective du dossier par la Ville de Creil fera foi. La date d'expédition ou le cachet postal ne seront pas pris en compte.

Date limite de réception des candidatures :

le 15/10/2026 à 12h00

La seule date prise en compte **est la date de réception** par la ville de Creil ; ni la date d'envoi ni le cachet de la poste ne seront considérés.

8.3 Contenu du dossier

Dossier de candidature

Les candidats doivent justifier de leur situation propre et notamment de leur capacité à exercer l'activité envisagée ainsi que de leurs capacités techniques, financières et professionnelles et satisfaire aux exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession.

Ils doivent obligatoirement disposer de l'ensemble des diplômes, licences et autorisations nécessaires à l'activité envisagée et avoir les capacités techniques, financières et humaines leur permettant d'exécuter l'activité telle que décrite dans le présent document.

Les candidats doivent produire à l'occasion de leur réponse au présent Appel à Manifestation d'Intérêt, les éléments suivants :

▪ **Pour tout candidat :**

• **Un dossier « candidature »** comprenant :

- Une lettre de candidature précisant sa demande et sa motivation ;
- Une note présentant ses références en matière de projets comparables, son savoir-faire ainsi que ses références et expériences professionnelles ;
- Une note présentant ses capacités financières incluant notamment les chiffres d'affaires HT sur les trois derniers exercices ou pour les créations d'entreprise un prévisionnel d'activité à 3 ans ;
- Une attestation sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos. (Sauf pour les créations) ;
- Une attestation sur laquelle le candidat atteste ne pas faire l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire ou d'une procédure collective de nature à compromettre l'exécution du projet présenté
- Une attestation de visite délivrée par la ville de Creil.

• **Un dossier « offre contractuelle »** comprenant :

- Une note technique, architecturale et commerciale du projet de manière détaillée en précisant notamment l'activité envisagée la stratégie commerciale et la clientèle ciblée ainsi que la stratégie de communication du futur établissement ;
- Le calendrier de création de la structure si elle doit être créée ;
- Les grands axes du projet d'exploitation avec les produits ou services envisagés ainsi qu'une grille tarifaire TTC des produits ou services proposés et les offres tarifaires spécifiques envisagées
- Un plan de financement détaillé du projet et le business plan pour les trois premières années d'exploitation de l'établissement ;
- Une pièce d'identité recto-verso
- Les principales caractéristiques des équipements/aménagements nécessaires du service (éléments d'aménagement et d'identité commerciale) ;
- Les pièces graphiques (plan masse, plan des façades, aménagements intérieurs) ;
- Le planning de réalisation des travaux ou aménagement avec la date d'ouverture prévue ;
- Le planning prévisionnel du projet (période de travaux, de mise en service...).

▪ **Si le candidat est une personne physique :**

- Nom, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), adresse.

▪ **Si le candidat est une personne morale :**

- Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux) ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s) ;
- Dénomination, capital social, siège social, coordonnées ;
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat ;
- Copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ;
- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers.

9. L'ORGANISATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

9.1 Organisation des visites

Une visite du site est obligatoire, elle a pour objet de permettre aux candidats d'apprécier les caractéristiques du site et les contraintes éventuelles liées à son exploitation.

Pour l'organisation de cette visite, le candidat devra prendre rendez-vous avec le service commerce à l'adresse suivante : **commerce@mairie-creil.fr**

Ainsi, les candidats seront réputés avoir une parfaite connaissance des lieux, des installations et de leurs caractéristiques. A l'issue des visites, une attestation de visite sera remise par la ville de Creil aux candidats. Cette attestation sera intégrée au dossier de candidature.

9.2 Publicité de l'appel à manifestation d'intérêt

L'Appel à Manifestation d'Intérêt fait l'objet des mesures de publicité suivantes, permettant d'assurer une visibilité à l'AMI :

- sur le site de la ville www.creil.fr ;
- sur les réseaux sociaux de la Ville.

10. LA PROCÉDURE DE SÉLECTION DU CANDIDAT

10.1 Choix du candidat :

Les candidats seront évalués par une commission consultative selon les critères de sélection suivants :

- La réponse au cahier des charges
- La réponse à un besoin du secteur
- La force de proposition et d'innovation
- La qualité de l'offre (adéquation aux publics visés)
- La stabilité de sa situation fiscale, sociale et financière
- La qualité du business plan

La Ville se réserve le droit de demander des compléments, d'auditionner les candidats, d'écarter toute candidature incomplète ou non conforme ou de ne pas donner suite à l'AMI.

10.2 L'analyse des offres par la commission consultative

- Une commission consultative, composée à l'initiative de la commune de Creil, étudiera les candidatures et offres remises.
- A l'issue de l'analyse des candidatures et des offres (et éventuellement des négociations), les candidats, présentant une offre susceptible d'être retenue, seront convoqués devant cette commission consultative, pour présenter leur projet et répondre aux questions des membres de la commission.
- Les candidats seront informés par courriel des conditions de l'audition au moins 5 jours avant son déroulement.
- A la suite de la première analyse des dossiers de candidatures, la Ville de Creil se réserve le droit d'engager des échanges avec le (ou les) candidat(s) ayant présenté les offres les plus intéressantes.

Cette négociation pourra se dérouler :

- Par échange de mail,
- Lors d'entretiens physiques.

A l'issue de l'analyse des offres le cas échéant, la commission émettra un avis sur choix du candidat retenu, dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt.

La décision finale appartiendra à la Ville de Creil, qui procédera ensuite à la contractualisation.

10.3 Renseignements complémentaires

Pour tout renseignement complémentaire, les candidats peuvent s'adresser par courriel au service commerce : **commerce@mairie-creil.fr**