

# APPEL À CANDIDATURES

GUIDE DE CANDIDATURE RELATIF  
À LA CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL  
POUR L'EXPLOITATION D'UNE ACTIVITÉ  
COMMERCIALE À LAGNY-SUR-MARNE

DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES **LE 18 JUILLET 2025 À 12H**



6, RUE DU CHEMIN DE FER  
77400 LAGNY-SUR-MARNE  
LOCAUX NEUFS - SANS « PAS DE PORTE »

## Sommaire

- I. Présentation de la ville
- II. Objet et contexte de l'appel à candidatures
- III. Descriptif du local
- IV. Caractéristiques du bail
- V. Constitution du dossier
- VI. Modalités de sélection
- VII. Obligations du candidat retenu
- VIII. Informations complémentaires
- IX. Modification du dossier de candidature

### Annexes Disponibles

- ANNEXE 1 : Plans détaillés du local (RDC et R+1)
- ANNEXE 2 : Façades ERP
- ANNEXE 3 : Coupe ERP

## I. Présentation de la ville

Située à 25 minutes de Paris, Lagny-sur-Marne bénéficie d'un cadre urbain exceptionnel avec une activité commerciale dynamique particulièrement développée en centre-ville, regroupant plus de 365 commerces. Réputée pour son marché couvert et extérieur de grande qualité, Lagny attire une clientèle diversifiée et fidèle trois fois par semaine.

La ville propose également un environnement agréable avec la Marne et de nombreux espaces verts, ainsi qu'un patrimoine historique et architectural remarquable, attirant aussi bien les habitants que les visiteurs.

## II. Objet et contexte de l'appel à candidatures

La ville de Lagny-sur-Marne propose l'exploitation d'un local commercial neuf situé stratégiquement à l'adresse suivante :

**6, rue du Chemin de Fer  
77400 Lagny-sur-Marne**

Il sera conclu entre la ville de Lagny-sur-Marne et le porteur de projet, un bail commercial soumis aux articles L 145-1 à L 145-60 du Code du commerce, avec indexation annuelle sur l'indice des loyers commerciaux (ILC). Il sera consenti pour une durée de neuf années entières s'agissant d'un bail commercial traditionnel (3, 6, 9 ans) avec pour objectif d'accueillir une **activité commerciale, particulièrement orientée vers un commerce de bouche, mais restant ouverte à d'autres propositions susceptibles de renforcer l'offre commerciale locale.**

## III. Descriptif du local

Le local de 121 m<sup>2</sup> est réparti sur deux niveaux :

- **Rez-de-chaussée (62,85 m<sup>2</sup>)** : Salle principale, cuisine équipée avec extraction, plonge, vestiaire, sanitaires, local technique, stockage vélos et poubelles.
- **Premier étage (60,52 m<sup>2</sup>)** : Salle complémentaire, sanitaires indépendants, espace rangement.

Le local offre une excellente visibilité grâce à ses larges vitrines sur rue et une localisation privilégiée au cœur d'un quartier dynamique, à proximité immédiate du square Paul Tessier et d'autres commerces reconnus. Les locaux seront livrés clos, couverts, avec extraction installée, fluides et raccordements réalisés, mais sans aménagement intérieur spécifique, ceux-ci restant à la charge du locataire.

## IV. Caractéristiques du bail

- **Nature du bail** : Bail commercial traditionnel (3, 6, 9 ans).
- **Loyer mensuel de base** : 1 900 € HT HC/mois avec indexation annuelle selon l'indice des loyers commerciaux (ILC).
- **Loyer variable de 3 % sur le CA annuel HT** :  
Il est expressément prévu à la charge du preneur, en sus du loyer fixe, un loyer variable additionnel qui est égal à 3 % du Chiffre d'affaires annuel hors taxes, plafonné à 10.000 € HT (dix mille euros hors taxe) par an.
- **Dépôt de garantie** : Trois mois de loyer.
- **Droit d'entrée** : Aucun droit d'entrée exigé.
- **Charges** : Le locataire supportera toutes charges et taxes liées à l'exploitation du local (ordures ménagères, taxe foncière, entretien courant, travaux réglementaires, vérifications périodiques).
- **Régime fiscal** : Le loyer sera soumis à la TVA.
- **Sous-location et cession** : Interdites sans accord préalable écrit de la collectivité qui dispose d'un droit de préemption.

## V. Constitution du dossier

Chaque candidat devra fournir les documents suivants :

- Présentation détaillée du concept et de son intégration locale.
- Business plan prévisionnel sur 3 ans.
- Descriptif estimatif des travaux et équipements prévus.
- Projet d'aménagement intérieur et extérieur (plans, photos, visuels) avec une attention particulière sur les besoins techniques spécifiques nécessaires (arrivées d'eau, siphons, évacuations, etc.). Ces besoins devront être précisés clairement dans le dossier afin que la collectivité puisse éventuellement adapter le gros œuvre en conséquence avant réalisation.
- Références professionnelles et expériences dans des activités similaires.

### Remise des dossiers

La candidature devra être envoyée par lettre RAR sous enveloppe cachetée portant la mention « CANDIDATURE BAIL COMMERCIAL **6, rue du Chemin de Fer, Lagny-sur-Marne** – ne pas ouvrir » **au plus tard le 18 juillet 2025 à 12 heures** (cachet de la Poste faisant foi) à l'adresse suivante :

**Mairie de Lagny-sur-Marne / Service commerce**  
**2, place de l'Hôtel de Ville**  
**77400 Lagny-sur-Marne**

La candidature pourra également être déposée à la mairie de Lagny-sur-Marne / Service commerce - 2, place de l'Hôtel de Ville - 77400 Lagny-sur-Marne, dans les mêmes conditions. Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ainsi, que ceux remis sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

## VI. Modalités de sélection

Un jury composé d'élus municipaux, présidé par l'adjoint au commerce, évaluera les projets selon les critères suivants :

- Qualité et originalité du projet proposé.
- Viabilité économique et financière.
- Pertinence et cohérence avec l'environnement commercial existant.
- Projet d'aménagement qualitatif.
- Engagement écoresponsable.

La collectivité prêtera une attention particulière au montage financier et à la solidité économique des candidats.

### Désignation du candidat retenu

La ville communiquera au candidat retenu la décision prise le concernant, suite à la décision du jury préalablement évoquée.

Pour les candidats non retenus, un courrier ou courriel leur sera adressé lorsque la ville aura arrêté son choix.

## VII. Obligations du candidat retenu

Une visite préalable à la signature du bail obligatoire est à réaliser sur rendez-vous :

**secretariat-technique@lagny-sur-marne.fr**

Une attestation sera fournie pour inclusion dans le dossier.

Le candidat prend les locaux dans leur état sans pouvoir exiger de remise en état ou réclamation ultérieure auprès de la collectivité.

## VIII. Informations complémentaires

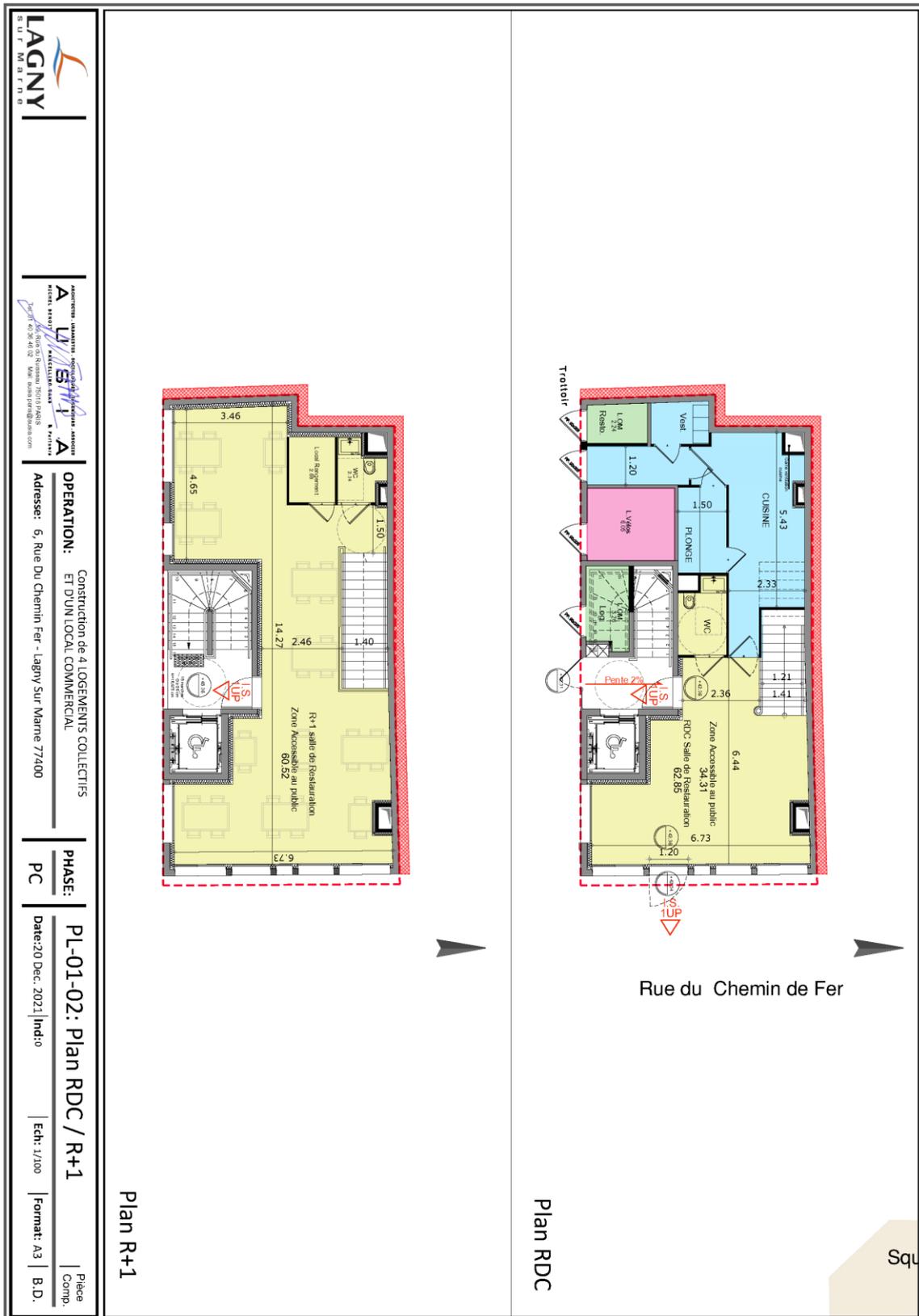
Pour toute demande d'informations complémentaires :

**Service commerce :** [service-commerce@lagny-sur-marne.fr](mailto:service-commerce@lagny-sur-marne.fr)

## **IX. Modification du dossier de candidature**

La ville se réserve le droit de modifier le dossier d'appel à candidatures guide de candidature Jusqu'à 3 semaines avant la clôture de la consultation. Les modifications seront apportées à tous les candidats ayant retiré un dossier en mairie.

ANNEXE 1 : Plans détaillés du local (RDC et R+1)



## Annexe 2 : Façade ERP

**Rue chemin de fer**

**Façade EST**

**Rue d'orgemont**

**Façade SUD**

**LAGNY**  
SUR MARNE

**A U S M A**

Architecte

Adresse: 6, Rue Du Chemin Fer - Lagny Sur Marne 77400

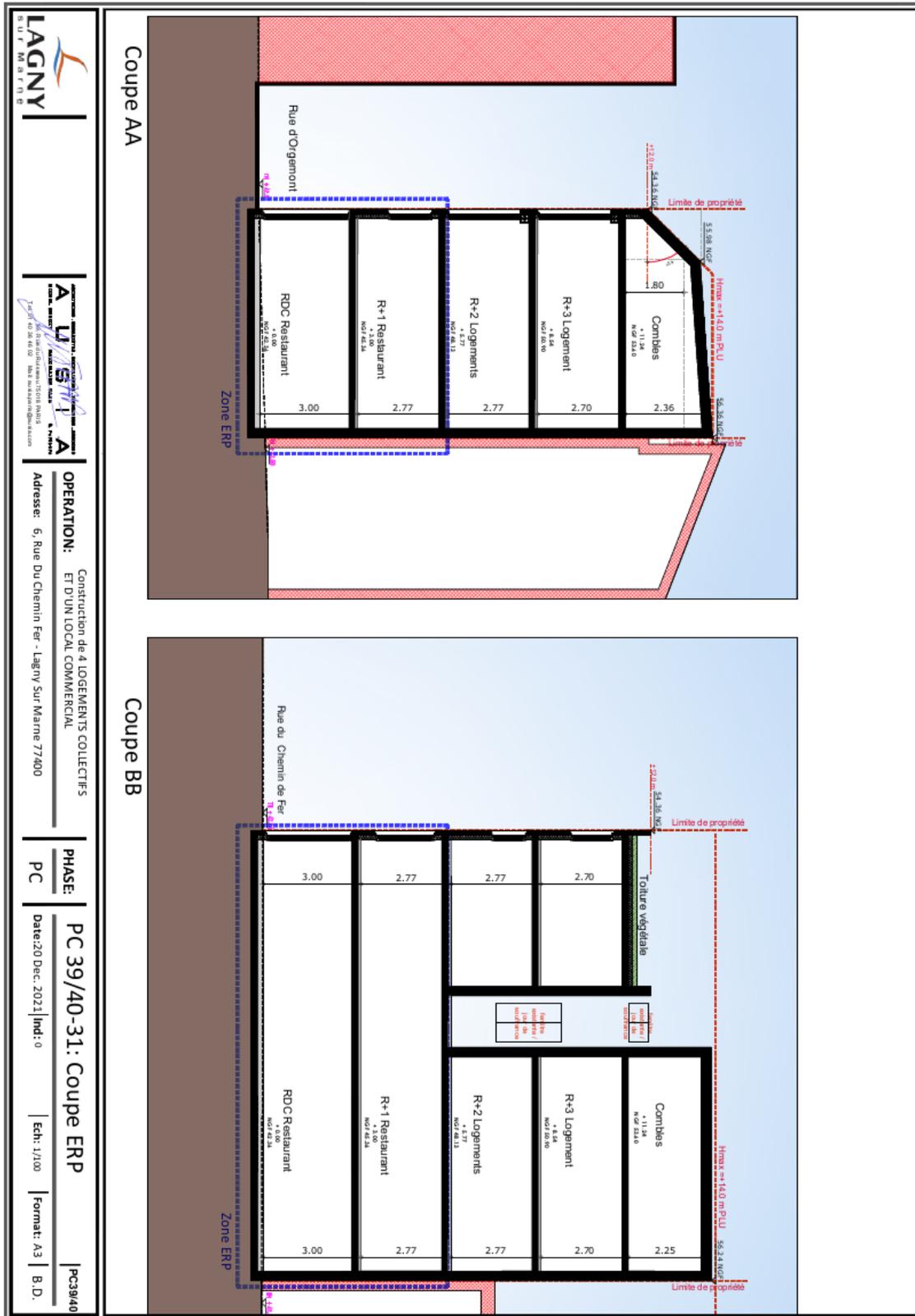
**OPERATION:**  
Construction de 4 LOGEMENTS COLLECTIFS  
ET D'UN LOCAL COMMERCIAL.

**PHASE:**  
PC

**PC39/40-4: Façade ERP**

Date: 20 Dec. 2021 | Ind: 0 | Ech: 1/100 | Format: A3 | B.D.

# Annexe 3 : Coupe ERP



**OPERATION:** Construction de 4 LOGEMENTS COLLECTIFS ET D'UN LOCAL COMMERCIAL

**Adresse:** 6, Rue Du Chemin Fer - Lagny Sur Marne 77400

**PHASE:** PC

**PC 39/40-31: Coupe ERP**

**Date:** 20 Dec. 2021 | **Ind:** 0

**Ech:** 1/100 | **Format:** A3 | **B.D.**

**PC39/40**